

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券
投资基金招募说明书

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

重要提示

(一) 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已经中国证监会2022年10月31日证监许可[2022]2628号文准予注册。

(二) 基金管理人保证本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，上海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、收益和市场前景做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

(三) 公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“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。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，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。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。投资有风险，投资人认购基金时应认真阅读本招募说明书。

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

(五) 本基金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。

(七) 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、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

（八）基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证，基金的过往业绩并不预示其未来表现。

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

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，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。投资者应当认真阅读并完全理解基金合同第二十三部分规定的免责条款、第二十四部分规定的争议处理方式。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

重要风险提示

（一）与基础设施基金相关的各项风险因素

1、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。

2、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，基础设施基金目前尚在试点阶段，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。

3、暂停上市或终止上市风险

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。

4、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、项目公司等多层税负。鉴于基础设施基金是创新产品，如果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，相关政策可能导致项目公司投资性房地产所得税计税基础发生变动进而导致投资者投资收益变动。

5、发售失败风险

本基金存在因募集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 亿元或投资人少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70% 等基金募集未达到基金备案条

件而导致本基金发售失败的风险。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。

6、本基金整体架构所涉及相关交易风险

(1) 购买项目公司股权之交易未能完成的风险

基础设施资产支持专项计划将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。根据《项目公司股权转让协议》的约定，《项目公司股权转让协议》解除情形主要包括：因违约方的持续违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或没有意义的，守约方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；若目标股权的最终转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《项目公司股权转让协议》自动解除。若发生《项目公司股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

(2) 吸收合并未及时完成或最终未完成导致收益降低的风险

根据相关交易文件的约定，在完成专项计划设立、收购 SPV 以及 SPV 收购项目公司等一系列交易后，项目公司将吸收合并 SPV，SPV 所有财产及权利义务均由项目公司无条件承受，使得 SPV 对股东的债务下沉至项目公司层面，项目公司期间向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，从而节约存续期间的企业所得税。若吸收合并无法按期完成或最终无法完成，将失去前述节税效果，进而影响本基金的收益水平。

(3) 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。

7、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。

8、资产支持证券投资的流动性风险

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

9、操作或技术风险

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

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

根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中登公司和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

10、利益冲突风险

本基金设立后，基金管理人还将管理其他与本基金同类型的基础设施基金；基金管理人聘请的运营管理机构可能持有或为其他同类型的基础设施项目提供运营管理服务；原始权益人也可能持有或管理其他同类型的基础设施项目等。由于上述情况，本基金的关联方可能与本基金存在一定的利益冲突。

11、政策变更风险

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

12、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。

13、基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

14、其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、行业竞争、代理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损。

（二）与基础设施项目相关的风险

1、政策风险

（1）产业政策及行业管理风险

本基金投资的基础设施项目的现金流主要由项目公司的租赁住房出租租金收入等业务

收入提供。基础设施项目已经纳入上海市保障性租赁住房统一管理范围，其租赁定价标准受政府相关部门指导。如未来国家或上海市关于保障性租赁住房政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严等，可能存在因此导致标的基础设施项目运营收入降低的风险。

(2) 土地使用政策风险

本基金所持有的基础设施项目的部分土地类型包括集体建设用地，如未来关于集体建设用地的相关政策发生变化，可能对基础设施项目运营产生不利影响。

(3) 基础设施证券投资基金政策风险

目前基础设施证券投资基金是证券市场的创新产品，基础设施证券投资基金的相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律、法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

(4) 租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险

基础设施项目已获得保障性租赁住房项目认定书。项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定，向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。未来若保障性租赁住房税收优惠政策调整或者基础设施项目不满足税收优惠政策适用的条件，则存在项目公司相关税费支出增加，基金可供分配金额下降的风险。

2、市场风险

本基金所持有的基础设施资产类别为租赁住房，租赁住房的行业和区域集中度较高。若租赁住房行业前景、经营环境发生变化或受到地方经济变化、人口变化、疾病（如新冠肺炎疫情）等外界因素重大影响，可能导致基础设施项目运营收入不及预期，进而对基金的分配造成不利影响。

3、收入来源集中度较高的风险

本基金所持有的基础设施资产类别为租赁住房，且本基金投资于租赁住房行业基础设施资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的 80%，收入来源集中度较高，本基金收益存在因租赁住房行业相关情况变化而发生波动的风险。

4、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。由于项目运营时间较短，尚不足三年，缺乏历史数据，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、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。

5、处置风险

本基金初始购入的基础设施项目为保障性租赁住房，其转让需要相关政府部门前置审批，受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，未来如需对基础设施项目进行处置变现，处置过程的时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补对项目公司股权的投资本金，进而可能导致投资者亏损。

6、租金调整风险

本基金拟初始投资的基础设施项目已被认定为保障性租赁住房，严格按照国家和上海市关于保障性租赁住房的政策规定，项目租赁价格初次定价在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价幅度不高于同地段同品质租赁住房同期增幅，且年增幅不高于5%。受限于上述政策影响，基础设施项目租金调价可能不及预期，从而对基础设施项目产生不利影响。

7、租户准入标准风险

本基金拟初始购入的基础设施项目为位于上海市的保障性租赁住房，具有一定的政策属性。根据上海市政府发布的《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号），对保障性租赁住房的租户设定了相应准入标准：申请保障性租赁住房，需要同时满足以下两项基本准入条件：一是在本市合法就业、在职工作；二是在本市存在住房困难，住房困难的面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15平方米确定。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应当优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

上述准入标准限定了租户的范围、基础设施项目的目标客群，一定程度上降低了基础设施项目的市场竞争力。另一方面，不排除未来政府调整租户准入标准的可能，如对租户准入标准的设置更加严格，则基础设施项目面临租赁需求进一步下降而导致租金收入下降的风险。

8、租户履约风险

基础设施的租户包括企业租户和个人租户，租户数量较多、分散度较高。如在租赁合同期限内，租户可能因各种原因导致其履约能力下降，如企业租户的经营状况下行、个人租户的收入和支付能力下降等，租户不能按照租赁合同的约定交纳租金，导致违约、退租

等情形，降低基础设施项目的出租率、现金流，从而对本基金的收益率产生不利影响。

9、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，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测，折现率的选择，运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。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、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和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。

10、资产维护及资本性支出风险

本基金投资的基础设施项目为保障性租赁住房，基础设施项目建成时间较短，相关设施设备较新。未来随着使用年限的增长，基础设施项目的相关设施设备可能需要更换、维修，包括但不限于基础设施项目基本结构、外立面、内部装修、家具家电、电梯、水电相关设备等，该等维修或资本性支出具有一定的不确定性，如未来实际开支数超出资产评估时预测的额度，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。

11、现金流预测的风险

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为基础设施项目运营收入净额，运营收入净额影响因素包括租赁住房行业发展和运营管理机构运营能力；租赁住房行业为近些年快速发展的行业，但行业规范不完善，行业监管也在摸索过程中，行业发展受国家行业政策、所在地区发展等因素影响。此外，现金流预测基于对租赁住房租金收入等现金收入和运营管理费及维护成本等现金支出的假设，由于影响收入和支出的因素具有一定的不确定性或存在无法达到预期的风险，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金持有人可能面临现金流预测偏差导致的最终获得分配偏差的风险。

12、股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 发放股东借款，SPV 收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 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，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

(2) 如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照《项目公司借款合同》等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。

13、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无法发现，或不能完全有效防止项目公司员工、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。

14、市场供需及竞争性项目风险

上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40% 以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应。

本基金投资的基础设施项目为保障性租赁住房，随着上海市保障性租赁住房的持续供应，在其一定距离范围内存在新审批或新建设保障性租赁住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本标的项目产生竞争，对本基金投资的基础设施项目租赁客户带来分流，如果区域内租赁住房的需求量增长慢于供给量增长，可能对基础设施项目出租率产生一定的不利影响，存在一定的市场竞争风险。

15、关联交易及利益冲突风险

本基金初始募集资金投资的基础设施项目的原始权益人和运营管理机构为有巢深圳，有巢深圳是国内率先参与租赁住房改革、成为专业公寓资产的投资开发运营商，截至 2022 年 6 月末，有巢深圳已入驻国内 15 座城市，管理房间量 5.5 万间，公寓管理房间总量位列央企第一。有巢深圳在上海持有并管理多个同类型资产项目，本基金未来新购入基础设施项目可能仍然与有巢深圳管理的其他项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群；此外，

基础设施项目还可能从有巢深圳或华润置地有限公司等关联方采购相关服务，从而发生关联交易。因此，本基金与原始权益人或运营管理机构存在一定的利益冲突风险和关联交易风险。

16、新冠疫情影响风险

新冠疫情的出现对我国经济发展产生了重大不利影响，目前仍有小范围、点状爆发的情况发生。新型冠状病毒疫情可能对保障性租赁住房运营带来极大的挑战，包括但不限于封城、居家办公、强制或自愿隔离措施，该等情形可能进一步阻碍经济活动的开展、降低保障性租赁住房的租赁需求或者直接影响保障性租赁住房的营销推广、签约以及入住。新冠病毒变异性、传染性较强，未来发展仍然具有一定的不确定性，如未来新冠疫情反复，可能出现影响基础设施项目的运营的不利情形，包括但不限于租户履约能力下降、直接退租、租赁需求下降而导致新签租户难度增大等，进而对保障性租赁住房的运营及收益造成不利影响。

此外，如果政府及相关主管单位针对新型冠状病毒疫情影响出台租金减免相关政策，可能降低保障性租赁住房的租金收入，从而降低本基金的收益分配水平。

17、意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成的风险

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；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。

（三）声明

1、本基金未经任何一级政府、机构及部门担保。投资者自愿投资于本基金，须自行承担投资风险。

2、除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金还通过代销机构销售，但是，本基金并不是代销机构的存款或负债，也没有经代销机构担保或者背书，代销机构并不能保证其收益或本金安全。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与

基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行承担。

目录

重要风险提示.....	3
一、绪言.....	14
二、释义.....	16
三、基础设施基金整体架构.....	29
四、基础设施基金治理.....	67
五、基金管理人.....	90
六、基金托管人.....	102
七、相关服务机构.....	111
八、风险揭示.....	115
九、基金的募集.....	124
十、基金合同的生效.....	134
十一、基金份额的上市交易和结算.....	136
十二、基金的投资.....	140
十三、基金的财产.....	146
十四、基础设施项目基本情况.....	148
十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....	212
十六、现金流预测分析及未来运营展望.....	253
十七、原始权益人.....	279
十八、基础设施项目运营管理安排.....	303
十九、利益冲突与关联交易.....	329
二十、基金的扩募.....	345
二十一、基金资产的估值.....	350
二十二、基金的收益与分配.....	358
二十三、基金的费用与税收.....	360
二十四、基金的会计与审计.....	365
二十五、基金的信息披露.....	367
二十六、基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....	375
二十七、基金合同的内容摘要.....	378
二十八、基金托管协议的内容摘要.....	406
二十九、对基金份额持有人的服务.....	431
三十、招募说明书存放及查阅方式.....	433
三十一、备查文件.....	434
三十二、招募说明书附件.....	435

一、绪言

《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“本招募说明书”）依据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《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运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《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》”）、《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》”）、《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）》（以下简称“《业务办法》”）、《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）》（以下简称“《审核关注事项》”）、《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）》（以下简称“《发售业务指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 4 号——保障性租赁住房（试行）》（以下简称“《保障性租赁住房 REITs 业务指引》”）《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）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》及其他有关规定以及《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（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。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。基金合同是规定基

基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，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。基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资者自依基金合同取得本基金基金份额，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。**

二、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）与主体有关的定义

- 1、基金/本基金：系指华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。
- 2、基金管理人：系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：系指上海浦东发展银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构。
- 4、原始权益人：系指基础设施项目的原所有人；就本基金以初始募集资金投资的基础设施项目而言，原始权益人是指有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”）。
- 5、有巢优厦：系指持有有巢泗泾项目的主体，即上海有巢优厦房屋租赁有限公司。
- 6、有巢上海：系指持有有巢东部经开区项目的主体，即有巢房屋租赁（上海）有限公司。
- 7、项目公司/基础设施项目公司：系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，为有巢优厦与有巢上海的合称。
- 8、计划管理人/资产支持证券管理人：系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，或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构。
- 9、中信证券：系指中信证券股份有限公司。
- 10、财务顾问：就本基金以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指中信证券或其继任主体。
- 11、基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：系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-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划。
- 12、专项计划托管人/专项计划托管银行/资产支持证券托管人：系指专项计划及资产

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，计划托管人是指上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构。

- 13、**监管银行：**就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指根据《资金监管协议》的约定对项目公司进行监管的上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体。
- 14、**SPV1：**系指原始权益人全资设立的上海润泗巢房屋租赁有限公司，SPV1 将持有有巢优厦 100%的股权。原则上，SPV1 与有巢优厦应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV1 注销，有巢优厦继续存续并承继 SPV1 的全部资产（但有巢优厦股权除外）及负债。
- 15、**SPV2：**系指原始权益人全资设立的上海润经巢房屋租赁有限公司，SPV2 将持有有巢上海 100%的股权。原则上，SPV2 与有巢上海应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV2 注销，有巢上海继续存续并承继 SPV2 的全部资产（但有巢上海股权除外）及负债。
- 16、**SPV：**系指 SPV1 与 SPV2 的合称。
- 17、**特殊目的载体：**指由本基金根据《基础设施基金指引》直接或间接全资拥有的法律实体，本基金通过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体系指资产支持专项计划、SPV 和项目公司的单称或统称。
- 18、**外部管理机构/运营管理机构：**系指基金管理人聘任的根据《运营管理服务协议》的规定，提供基础设施项目各项运营管理服务的机构，即《基础设施基金指引》项下的“外部管理机构”。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，运营管理机构是指有巢深圳或其继任机构。
- 19、**法律顾问：**系指为本基金提供法律服务的上海源泰律师事务所或北京市汉坤律师事务所或其继任机构。
- 20、**审计机构/会计师事务所：**系指安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）或其继任机构。
- 21、**评估机构：**系指对本基金持有的基础设施项目进行评估，并出具评估报告的专业机构。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。
- 22、**投资人/投资者：**系指个人投资者、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。

- 23、个人投资者：系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。
- 24、机构投资者：系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。
- 25、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。
- 26、网下投资者：系指证券公司、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。
- 27、战略投资者：系指符合国家法律、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。
- 28、战略配售：系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。
- 29、公众投资者：系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者。
- 30、基金份额持有人：系指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。
- 31、销售机构：系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交易系统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交易系统办理本基金销售业务的机构必须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。
- 32、项目公司股权转让方：系指根据《项目公司股权转让协议》的约定将其所持项目公司 100%股权分别转让给 SPV 的主体，具体系指有巢深圳。

33、**SPV 借款债务人**：系指根据《SPV 借款协议》项下作为债务人的主体。在项目公司与 SPV 吸收合并前，SPV 借款债务人为 SPV，在项目公司与 SPV 吸收合并后，SPV 借款债务人为项目公司。

34、**借款人**：系指在《SPV 借款协议》项下的债务人，即 SPV 及其权利、义务的合法承继人。

(二) 本基金或专项计划涉及的主要文件

35、**基金合同/《基金合同》**：系指《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订、补充或更新。

36、**基金托管协议/托管协议**：系指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新。

37、**招募说明书或本招募说明书**：系指《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新。

38、**基金产品资料概要**：系指《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新。

39、**基金份额询价公告**：系指《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

40、**基金份额发售公告**：系指《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

41、**上市交易公告书**：系指《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

42、**《资产支持证券认购协议》**：系指在专项计划设立时，资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的《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，是指《中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

43、**《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，系指资产支持证券管理人制作的《中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划说明书》，以及对该等文件的任何有效修改或补充。

44、**《标准条款》/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，系指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《中信证券-华润有巢

租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划标准条款》，以及对该等文件的任何有效修改或补充。

- 45、《专项计划托管协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与资产支持证券托管人签订的《中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 46、《SPV1 股权转让协议》：系指原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV1 就原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让所持 SPV1 全部股权签订的《SPV1 股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 47、《SPV2 股权转让协议》：系指原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV2 就原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让所持 SPV2 全部股权签订的《SPV2 股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 48、《SPV 股权转让协议》：系指《SPV1 股权转让协议》与《SPV2 股权转让协议》的合称。
- 49、《SPV1 借款协议》：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV1 就资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV1 发放借款签订的《SPV1 借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 50、《SPV2 借款协议》：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV2 就资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV2 发放借款签订的《SPV2 借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 51、《SPV 借款协议》：系指《SPV1 借款协议》与《SPV2 借款协议》的合称。
- 52、《有巢优厦股权转让协议》：系指有巢深圳、SPV1 与有巢优厦就项目公司股权转让方向 SPV1 转让其所持有巢优厦 100% 股权而签订的《有巢优厦股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 53、《有巢上海股权转让协议》：系指有巢深圳、SPV2 与有巢上海就项目公司股权转让方向 SPV2 转让其所持有巢上海 100% 股权而签订的《有巢上海股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 54、《项目公司股权转让协议》：系指基金为取得基础设施项目完全所有权或经营权利而由特殊目的载体与原始权益人签订的《项目公司股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改、补充或更新。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目

而言，是指《有巢优厦股权转让协议》与《有巢上海股权转让协议》的合称。

- 55、《有巢优厦借款协议》：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与有巢优厦就资产支持证券管理人（代表专项计划）向有巢优厦发放股东借款签订的《有巢优厦借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 56、《有巢上海借款协议》：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与有巢上海就资产支持证券管理人（代表专项计划）向有巢上海发放股东借款签订的《有巢上海借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 57、《项目公司借款协议》：系指《有巢优厦借款协议》与《有巢上海借款协议》的合称。
- 58、《SPV1 监管协议》：系指基金管理人、基金托管人与 SPV1 签订的《上海润泗巢房屋租赁有限公司监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 59、《SPV2 监管协议》：系指基金管理人、基金托管人与 SPV2 签订的《上海润经巢房屋租赁有限公司监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 60、《SPV 监管协议》：系指《SPV1 监管协议》与《SPV2 监管协议》的合称。
- 61、《有巢优厦监管协议》：系指基金管理人、基金托管人与有巢优厦签订的《上海有巢优厦房屋租赁有限公司监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 62、《有巢上海监管协议》：系指基金管理人、基金托管人与有巢上海签订的《有巢房屋租赁（上海）有限公司监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 63、《项目公司监管协议》：系指《有巢优厦监管协议》和《有巢上海监管协议》的合称。
- 64、《有巢优厦基本户监管协议》：系指基金管理人、基金托管人与有巢优厦签订的《上海有巢优厦房屋租赁有限公司基本户监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 65、《有巢上海基本户监管协议》：系指基金管理人、基金托管人与有巢上海签订的《有巢房屋租赁（上海）有限公司基本户监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- 66、《项目公司基本户监管协议》：系指《有巢优厦基本户监管协议》和《有巢上海基本户监管协议》的合称。
- 67、《回收资金专户存储监管协议》：系指基金管理人、计划管理人、基金托管人与有巢深圳签订的《回收资金专户存储监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补

充。

- 68、《监管协议》：系指《SPV 监管协议》《项目公司监管协议》《项目公司基本户监管协议》的合称或单称。
- 69、《运营管理服务协议》：系指基金管理人、计划管理人、外部管理机构、项目公司签订的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金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。
- 70、《有巢优厦与 SPV1 吸收合并协议》：系指有巢优厦与 SPV1 就有巢优厦吸收合并 SPV1 事宜所签署的《上海有巢优厦房屋租赁有限公司与上海润泗巢房屋租赁有限公司之吸收合并协议》。
- 71、《有巢上海与 SPV2 吸收合并协议》：系指有巢上海与 SPV2 就有巢上海吸收合并 SPV2 事宜所签署的《有巢房屋租赁（上海）有限公司与上海润经巢房屋租赁有限公司之吸收合并协议》。

（三）与基金相关的定义

- 72、封闭式基金：系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。
- 73、基金合同当事人：系指受基金合同约定，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。
- 74、基金销售业务：系指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的认购、转托管等业务。
- 75、场内：系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。
- 76、场外：系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。
- 77、基金登记业务/登记业务：系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。
- 78、登记结算系统：系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。

- 79、**证券登记结算系统**：系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。
- 80、**场内证券账户**：系指投资者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股票账户或封闭式基金账户。
- 81、**开放式基金账户/场外基金账户**：系指投资者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。
- 82、**基金交易账户**：系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。
- 83、**认购**：系指在基金募集期内，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。
- 84、**转托管**：系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。
- 85、**系统内转托管**：系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。
- 86、**跨系统转托管**：系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。
- 87、**基金资产总值/基金总资产**：系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。
- 88、**基金资产净值/基金净资产**：系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。
- 89、**基金份额净值**：系指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数。
- 90、**基金资产估值**：系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。
- 91、**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。

（四）与资产相关的定义

- 92、基础设施资产支持证券/资产支持证券：系指本基金以基金资产投资的，依据《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项目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-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券。
- 93、标的股权：在 SPV 与项目公司吸收合并之前，系指 SPV 的 100% 股权和/或项目公司 100% 的股权；在 SPV 与项目公司完成吸收合并后，系指项目公司 100% 的股权。
- 94、标的债权：系指《SPV 借款协议》《项目公司借款协议》项下资产支持证券管理人（代表专项计划）对 SPV、项目公司享有的借款债权。在 SPV 与项目公司吸收合并后，系指资产支持证券管理人（代表专项计划）基于《SPV 借款协议》《项目公司借款协议》和项目公司对 SPV 负债的承继而对项目公司享有的债权。
- 95、有巢泗泾项目：系指有巢优厦合法持有的上海市松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目，包括房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权。
- 96、有巢东部经开区项目：系指有巢上海合法持有的上海市松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。
- 97、基础设施项目：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目的合称。
- 98、运营收入/基础设施项目运营收入：系指项目公司运营基础设施项目而取得的所有收入（不含税），包括但不限于基础设施项目的公寓租金及服务费（物业管理费，如有）、商铺租金及物业管理费、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、网络服务收入、车位租金、广告招牌租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理和处分以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。
- 为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

99、运营支出/基础设施项目运营支出：系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，包括但不限于运营服务费、保险费、维保费、垃圾清运费、物业管理费、水电气及其他公用事业费用、网络费、与诉讼或仲裁等争议解决相关的法律费用（含与诉讼或仲裁等争议解决相关的外聘律师服务费用）、咨询顾问费、银行手续费（不包括银行、股东借款产生的利息费用）、行政罚款、增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税、附加税费以及运营基础设施项目产生的税费，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用，前述支出按照权责发生制计算。运营支出均由项目公司承担。

为免疑义，运营支出不包括：（1）装修改造费用；（2）经运营管理机构与基金管理人事先书面约定的二次装修改造费用（若有）；（3）由项目公司承担的因重要设施设备损坏、报废导致的更换费用且属于企业会计准则认定的资本性支出；（4）代缴的水电能源费；（5）非经营管理期内发生或引起、或项目公司向运营管理机构支付的违约金收入及损害赔偿金；（6）《运营管理服务协议》明确约定不列入运营支出的支出。

100、基金可供分配金额：系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。

（五）涉及的各账户的定义

101、托管账户：系指基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立基金托管账户。

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

103、专项计划账户/专项计划托管账户：系指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付《SPV 股权转让协议》项下的股权转让价款、向 SPV 实缴注册资本和/或增资、向 SPV 提供借款、向项目公司提供借款、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

104、监管账户：在项目公司与 SPV 吸收合并前，系指项目公司监管账户和/或

SPV 监管账户的单称或合称；在项目公司与 SPV 吸收合并后，系指项目公司监管账户。

(a) 就项目公司监管账户而言，系指项目公司根据《项目公司监管协议》开立的专门用于接收基础设施项目底层现金流入，向资产支持证券管理人（代表专项计划）或原始权益人清偿债务本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），进行合格投资，并根据《项目公司监管协议》约定向项目公司基本户划付项目公司预算内及预算外支出（包括运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出）的人民币资金账户。

(b) 就 SPV 监管账户而言，系指 SPV 根据《SPV 监管协议》开立的专门用于接收自专项计划取得的借款以及股东实缴出资以及增资款项、接收项目公司的股东分红（如有），向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），支付项目公司股权转让价款、进行合格投资以及支付必要的税费及其他支出的人民币资金账户。

105、项目公司基本户：系指项目公司根据《项目公司基本户监管协议》开立的专门用于接收项目公司监管户根据基础设施项目月度资金使用计划所划转的预算内及预算外支出，并根据《项目公司基本户监管协议》的约定对外支付（包括运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出）的人民币资金账户。

（六）日期、期间的定义

106、基金合同生效日：系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基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。

107、基金合同终止日：系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。

108、基金募集期：系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。

109、存续期：指基金合同生效至终止之间的期限。

110、专项计划设立日：系指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的募集规模的 100%，并完成对专项计划募集资金专户内认购资金的验资，且认购资金划转至专项计划账户后，由资产支持证券管理人宣布专项计划成立之日。

- 111、项目公司还本付息日：系指项目公司按照《项目公司借款协议》的约定向专项计划偿还借款本金之日，具体以《项目公司借款协议》约定为准。
- 112、项目公司股利分配日：系指系指项目公司按照中国法律以及项目公司章程规定分别向其各自股东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（如有）之日。

（七）其他定义

- 113、法律法规：系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。
- 114、《基金法》：系指《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。
- 115、《销售办法》：系指《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。
- 116、《信息披露办法》：系指《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。
- 117、《运作办法》：系指《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。
- 118、《基础设施基金指引》：系指《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。
- 119、《管理规定》：系指《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》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 120、《业务办法》：系指《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。
- 121、业务规则：系指证券交易所、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。
- 122、中国：系指中华人民共和国（为本基金管理之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区）。
- 123、中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。
- 124、银行业监督管理机构：系指中国人民银行和/或中国银行保险监督管理委员会。
- 125、上交所：系指上海证券交易所。

- 126、 中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。
- 127、 登记机构：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。
- 128、 中国结算：系指中国证券登记结算有限责任公司。
- 129、 上海结算：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
- 130、 工作日：系指上海证券交易所的正常交易日。
- 131、 不可抗力：系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。
- 132、 元：系指人民币元。

三、基础设施基金整体架构

(一) 本基金的整体架构

本基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，且项目公司完成吸收合并SPV前，形成的整体架构如下图：

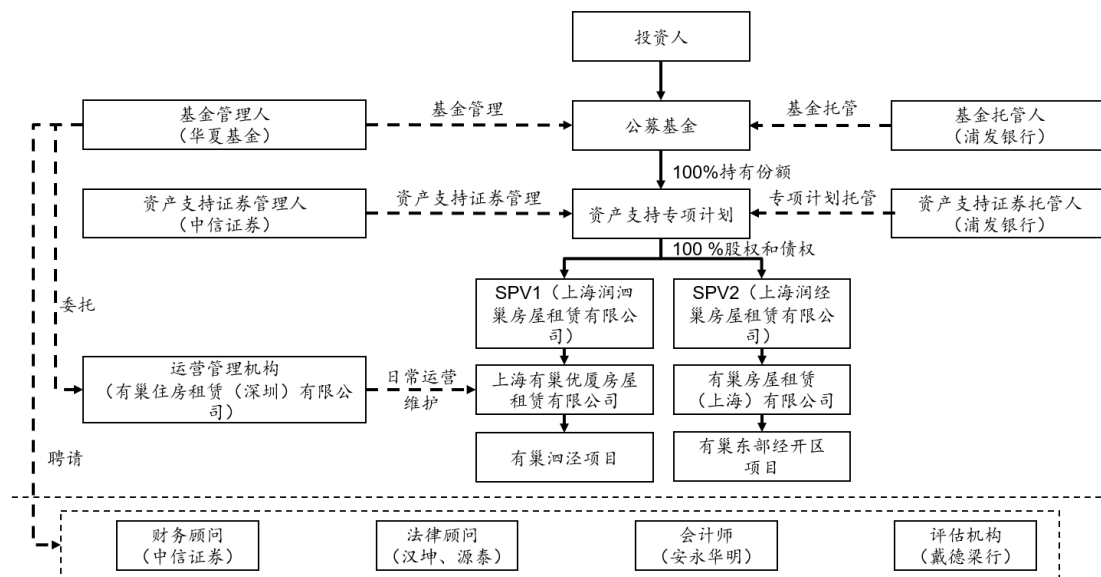


图 3-1 项目公司吸收合并 SPV 前基金整体架构示意图

根据本基金交易安排，项目公司吸收合并SPV完成后，SPV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：

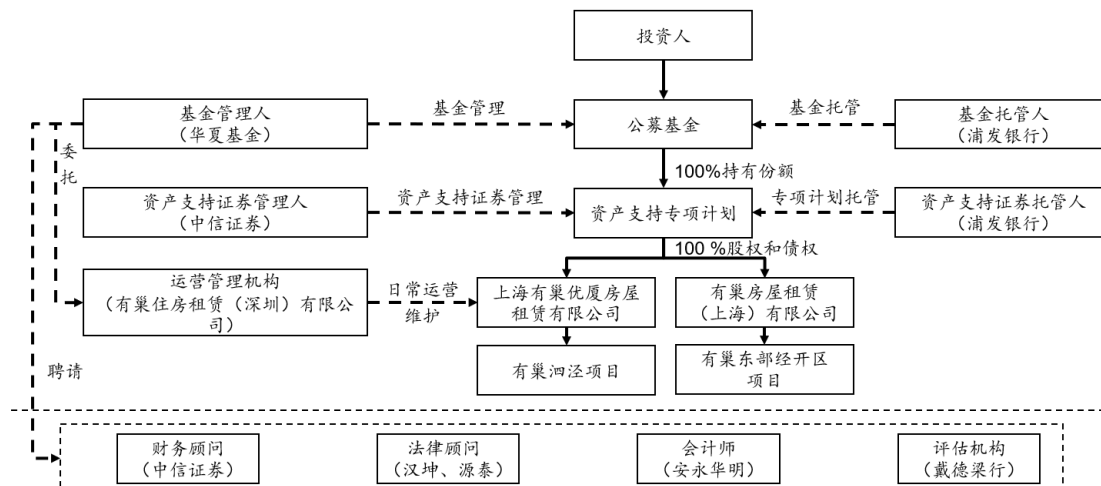


图 3-2 项目公司吸收合并 SPV 后基金整体架构示意图

(二) 基础设施基金的交易安排

1、基础设施项目初始状态

原始权益人有巢深圳分别持有项目公司有巢优厦100%股权和有巢上海100%股权，有巢优厦持有有巢泗泾项目，有巢上海持有有巢东部经开区项目。

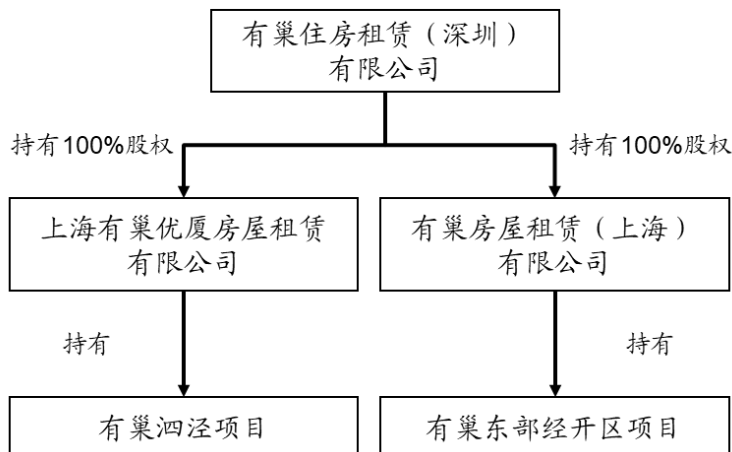


图3- 3基础设施项目初始持有架构

2、SPV的设置

(1) 有巢深圳新设SPV

原始权益人有巢深圳于项目公司注册地——上海市松江区全资设立两家有限责任公司，其中SPV1为上海润泗巢房屋租赁有限公司，SPV2为上海润经巢房屋租赁有限公司（SPV1和SPV2合称“SPV”），有巢深圳持有SPV100%的股权。

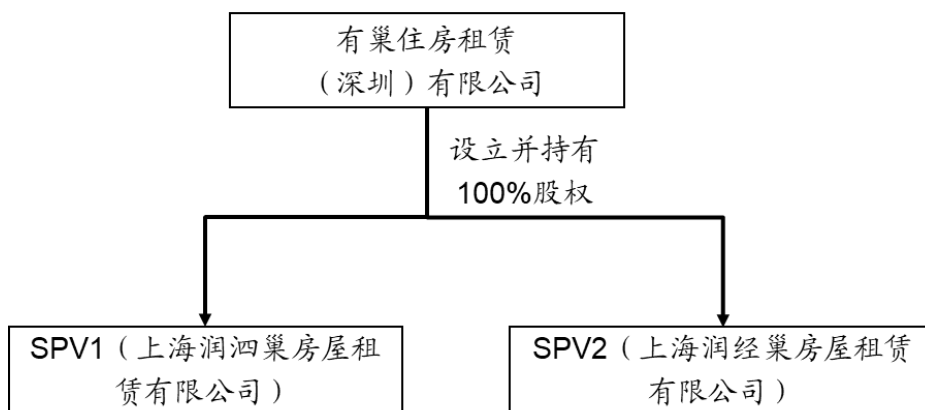


图3- 4有巢深圳新设SPV

(2) 签署《SPV股权转让协议》

有巢深圳与中信证券（代表资产支持专项计划）签署《SPV股权转让协议》，专项计划拟受让有巢深圳持有的SPV的100%股权。

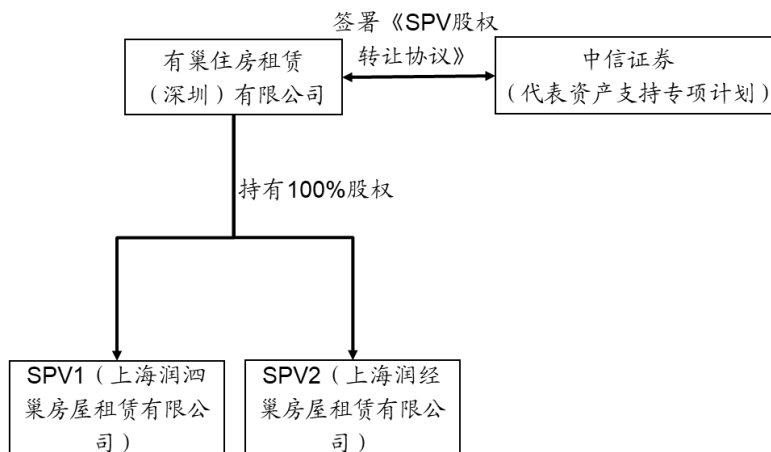


图3- 5签署《SPV股权转让协议》

(3) 签署《项目公司股权转让协议》

SPV与有巢深圳签署《项目公司股权转让协议》，有巢深圳拟将有巢优厦和有巢上海100%的股权分别转予SPV1和SPV2。交易各方根据本基金及专项计划的设立安排，对《项目公司股权转让协议》生效的条件进行约定，在专项计划设立前，暂不办理项目公司的工商变更登记手续。

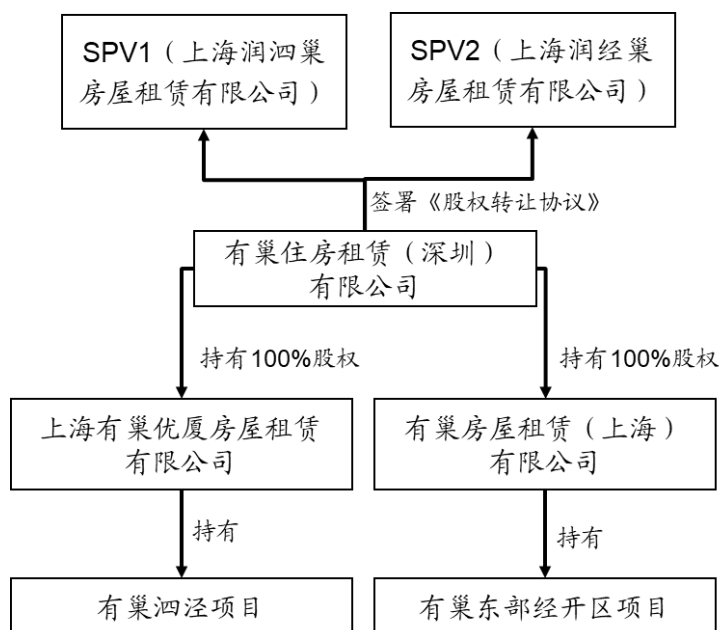


图3- 6签署《项目公司股权转让协议》

3、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。

基金合同生效后，根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《资产支持证券认购协议》，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-华润有巢租赁住房基础设施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。

4、专项计划的投资

专项计划设立后，根据《SPV股权转让协议》约定向有巢深圳支付股权转让对价，收购有巢深圳持有的SPV1和SPV2的100%股权，并且向SPV1和SPV2进行实缴出资、增资；根据中信证券（代表专项计划）与SPV签署的《SPV借款协议》，由专项计划向SPV发放股东借款。

SPV1和SPV2以其由实缴出资、增资及股东借款获得的资金向有巢深圳分别支付有巢优厦和有巢上海的股权转让价款。根据中信证券（代表专项计划）与项目公司签署的《项目公司借款协议》，由中信证券（代表专项计划）向项目公司发放借款，项目公司以取得的借款资金向有巢深圳偿还其他应付款。

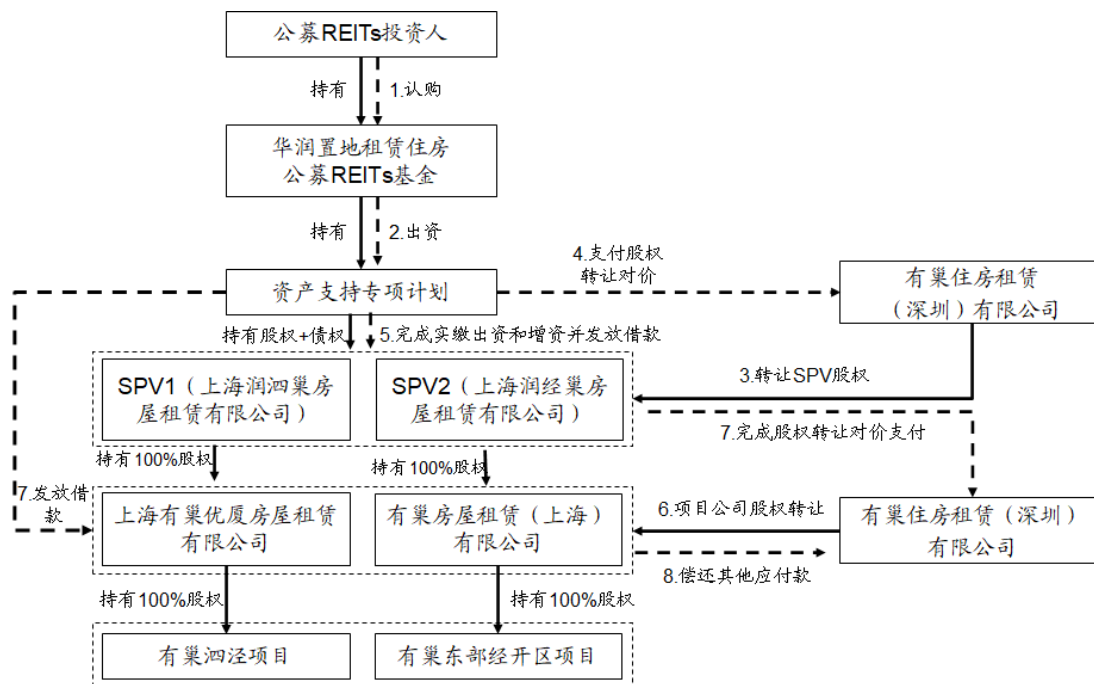


图3- 7本基金及专项计划投资、股债结构搭建示意图

5、项目公司对SPV进行吸收合并

有巢优厦和有巢上海的股东分别变更为SPV1和SPV2后，有巢优厦和有巢上海分别吸收合并SPV1与SPV2（或者有巢优厦和有巢上海的股东变更为专项计划后，有巢优厦和有

巢上海分别吸收合并SPV1与SPV2)，完成吸收合并后，SPV1、SPV2注销，有巢优厦、有巢上海继续存续。SPV1和SPV2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有巢优厦和有巢上海的股权和债权。

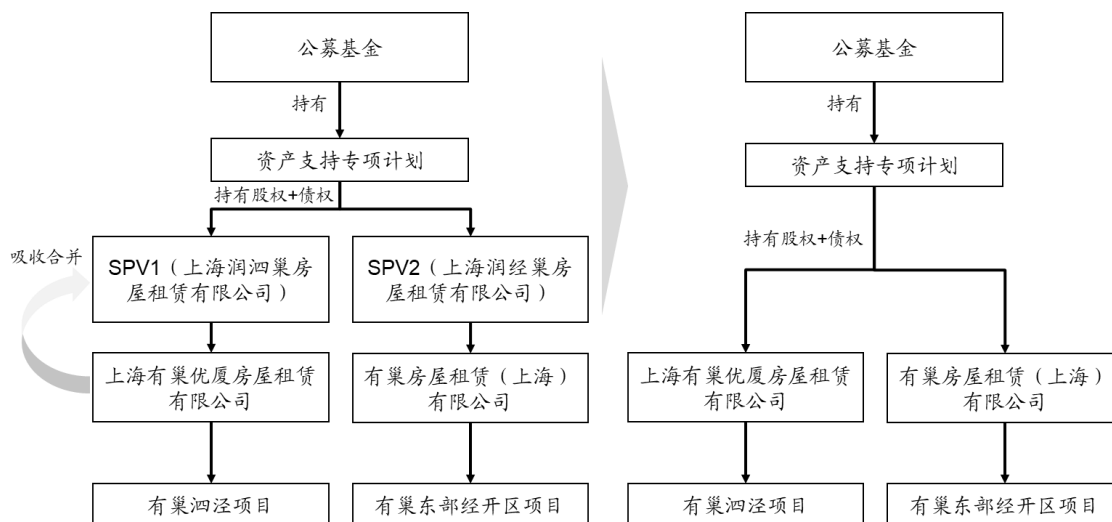


图3- 8 项目公司吸收合并SPV

6、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股权转让协议》相关安排

1) SPV总投资款

专项计划投资于SPV1的总投资款（简称“SPV1总投资款”）=（基础设施基金募集资金总额-基础设施基金及专项计划预留费用）×有巢泗泾项目的评估价值/基础设施基金项下全部基础设施项目的评估价值；

专项计划投资于SPV2的总投资款（简称“SPV2总投资款”）=（基础设施基金募集资金总额-基础设施基金及专项计划预留费用）×有巢东部经开区项目的评估价值/基础设施基金项下全部基础设施项目的评估价值。

其中，基础设施基金及专项计划预留费用，包括基础设施基金预留费用人民币10万元，专项计划预留费用人民币10万元。

SPV总投资款（SPV1总投资款和SPV2总投资款合称“SPV总投资款”）具体包括：（a）中信证券（代表专项计划）应向原始权益人支付的SPV股权转让价款（简称“股权转让价款”）；（b）由中信证券（代表专项计划）向SPV实缴出资、对SPV进行增资款、对SPV的股东借款；（c）中信证券（代表专项计划）对项目公司的企业间借款。

2) SPV股权转让价款

SPV股权转让价款根据国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值确定。基于此，

《SPV股权转让协议》签署各方一致确认SPV1和SPV2的股权转让价款均为人民币1元。SPV股权转让价款须在SPV股权转让的工商变更登记完成、中信证券（代表专项计划）被登记为SPV的股东后支付。

3) SPV实缴出资安排

在《SPV股权转让协议》约定的实缴出资条件全部成就后的5个工作日内，由中信证券（代表专项计划）向SPV实缴注册资本。

4) SPV增资

在《SPV股权转让协议》约定的增资条件全部成就后的5个工作日内，由中信证券（代表专项计划）向SPV增资并缴纳增资款。

5) 工商变更登记安排

就SPV股权转让工商变更登记而言，《SPV股权转让协议》的签署各方于专项计划设立日后5个工作日内向市监局（指有权办理工商登记手续的相关市场监督管理部门）提交SPV股权转让变更登记所需的全部申请资料并完成SPV股权转让的工商登记，完成工商变更登记之日为股权交割日，为免疑义，如因不可抗力事件、市监局办事流程导致变更登记时间延长的不视为违约；

就增资工商变更登记而言，中信证券（代表专项计划）和SPV向市监局提交向SPV增资所需的全部申请资料，并于支付增资款后10个工作日内完成SPV增资的工商变更登记。为免疑义，如因不可抗力事件、市监局办事流程导致变更登记时间延长的不视为违约。

(2) 《项目公司股权转让协议》相关安排

1) 股权转让价款

在有巢深圳以有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目为底层基础设施项目发行公开募集基础设施证券投资基金的前提下，《项目公司股权转让协议》的签署各方同意根据经网下投资者询价方式确定的基金份额认购价格确定目标股权的最终转让价款。其中：

有巢优厦的最终股权转让价款=（基础设施基金募集资金总额-预留总费用）×有巢泗泾项目的评估价值/基础设施基金项下全部基础设施项目的评估价值-有巢优厦对有巢深圳的其他应付款20,061万元；

其中，有巢优厦对有巢深圳的其他应付款=20,796万元-735万元，其中20,796万元为编号为安永华明（2022）专字第61340207_H13号的有巢优厦《2021年度审计报告》中资产负债表日后事项中披露的向有巢深圳借入的资金，735万元为《2021年度审计报告》出具后，有巢优厦于2022年11月2日向有巢深圳偿还的资金。

有巢上海的最终股权转让价款=（基础设施基金募集资金总额-预留总费用）×有巢东部经开区项目的评估价值/基础设施基金项下全部基础设施项目的评估价值-有巢上海对有巢深圳的其他应付款27,917万元。

其中，有巢上海对有巢深圳的其他应付款金额=28,707万元-790万元，其中28,707万元为编号为安永华明（2022）专字第61340207_H12号的有巢上海《2021年度审计报告》中资产负债表日后事项中披露的向有巢深圳借入的资金，790万元为《2021年度审计报告》出具后，有巢上海于2022年11月2日向有巢深圳偿还的资金。

预留总费用包括基础设施基金预留费用人民币10万元，专项计划预留费用人民币10万元，SPV预留交易税费人民币80万，如由于基础设施基金募集规模原因导致预留交易税费超过人民币80万元的，则相应调整预留总费用。

2) 股权转让价款的支付

项目公司股权转让价款须在SPV、项目公司股权转让的工商变更登记完成、中信证券（代表专项计划）被登记为SPV股东、SPV被登记为项目公司股东后支付。

SPV应在《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当日（如银行原因导致无法在当日完成划款的，则应在当日的次一个工作日或经转让方认可的时间）向原始权益人指定账户一次性支付转让价款。

3) 工商变更登记安排

SPV应在《项目公司股权转让协议》约定的交割先决条件全部成就之日起5个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为目标股权交割日（简称“交割日”）。

4) 交割审计安排

《项目公司股权转让协议》签署的各方同意由具有相应专业资质的审计机构以交割审计基准日（交割审计基准日为交割日前一日）为价值时点，按照符合中国法律的程序与方式对项目公司进行专项审计（简称“交割审计”），并在交割日起16个工作日内完成交割审计并出具专项的审计报告。各方均应充分配合交割审计相关的各项工作，包括但不限于向审计机构及指定人员提供完整、真实的财务资料、法律文件等。

SPV应及时向各方通知交割审计的进展与成果，并向各方及时送达审计报告的副本以及根据《项目公司股权转让协议》调整转让价款金额结果的书面通知等必要材料。

《项目公司股权转让协议》签署的各方同意，自评估基准日（含）起至交割日（含）为过渡期（简称“过渡期”），项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产

生的任何损益（简称“期间损益”）归属于SPV，在此原则项下：

（a）原始权益人应确保项目公司的资产负债情况自评估基准日起至交割日止的期间内无重大实质变化，各方基于交割审计报告就过渡期项目公司是否存在因《项目公司股权转让协议》及其附件列示的审计调整事项而产生的非正常经营损失，在交割审计报告出具后10个工作日内进行书面确认。如存在非正常经营损失，转让方应当在各方书面确认后10个工作日内向项目公司予以等额补足或从股权转让价款中向SPV等额退还调整资金。各方确认，如届时原始权益人已就同一事项向项目公司予以赔偿/补偿，则原始权益人不再按照上述约定向SPV补偿/赔偿。

（b）如根据交割审计结果，项目公司经交割审计确定的净资产金额与经交割审计后原始权益人向受让方补偿的非正常经营损失金额（如有）之和低于项目公司评估基准日经审计的净资产金额的，各方在交割审计报告出具后10个工作日内进行书面确认，转让方应当在各方书面确认后10个工作日内向项目公司予以等额补足或从转让价款中向SPV等额退还调整资金。

（c）SPV实际需支付的股权转让价款不因项目公司经交割审计确定的对原始权益人的其他应付款高于47,978万元（有巢优厦和有巢上海合计数）而进行调整。如根据交割审计结果，项目公司经交割审计确定的对有巢深圳的其他应付款金额高于47,978万元（有巢优厦和有巢上海合计数），各方在交割审计报告出具后10个工作日内进行书面确认，原始权益人应当在各方书面确认后10个工作日内向项目公司予以等额补足，由项目公司用于偿还对原始权益人的其他应付款。

（d）原始权益人不可撤销地同意，SPV实际需支付的转让价款不因项目公司经交割审计确定的净资产金额高于项目公司评估基准日的净资产金额而进行调整。项目公司评估基准日净资产价值根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的编号为“安永华明（2022）专字第61340207_H25号”的《有巢优厦财务报表及审计报告》和编号为“安永华明（2022）专字第61340207_H26号”的《有巢上海财务报表及审计报告》确定。

5) 协议的终止或提前解除

（a）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：

a) 各方一致同意提前终止《项目公司股权转让协议》；

b) 因违约方的持续违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或没有意义的，守约方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；

c) 若目标股权的最终转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值, 则《项目公司股权转让协议》自动终止。

d) 专项计划未能成功设立的。

(b) 如《项目公司股权转让协议》依据上述约定提前终止或解除:

a) 如果SPV已向原始权益人支付了部分或全部转让价款, 那么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指定的银行账户, 并且支付该等资金自转让价款支付日(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);

b) 如果已经办理目标股权过户的工商变更登记, 则SPV有义务配合原始权益人在提前终止或解除之日起20个工作日内将目标股权重新过户至原始权益人名下。为免疑义, 非SPV原因导致股权变更过户时间延长的不视为受让方违约。

(三) 基础设施基金拟持有首期资产支持证券的相关情况

1、资产支持证券的基本特征

本专项计划资产支持证券不分层。每一资产支持证券代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益, 包括但不限于根据《资产支持证券认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。资产支持证券具有如下特征:

(1) 资产支持证券名称

中信证券-华润有巢租赁住房基础设施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) 规模

资产支持证券发售份额数以专项计划募集资金总额/资产支持证券面值计算, 专项计划募集资金总额具体以资产支持证券认购人交付的认购资金金额为准。

(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。

(6) 产品期限

资产支持证券的产品期限为67年, 自专项计划设立日起算, 但资产支持证券可根据《标准条款》相关约定提前终止, 亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

(7) 预期收益率

资产支持证券不设预期收益率。

(8) 利益分配

资产支持证券持有人有权根据《标准条款》相关约定在普通分配、临时分配、处分分配、清算分配中取得专项计划利益。

(9) 分配方式

按照《标准条款》的规定进行分配。

(10) 信用级别

未评级。

(11) 专项计划权益登记日

专项计划权益登记日为每个兑付日前第1个工作日。每个专项计划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的利益。

2、专项计划现金流归集、投资及分配

(1) 专项计划的投资

1) 基础资产投资

(a) 在专项计划设立后，资产支持证券管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买SPV股权并向SPV实缴注册资本和/或增资、发放借款，向项目公司发放借款。

(b) 针对SPV股权的购买安排，资产支持证券管理人应根据《SPV股权转让协议》约定向资产支持证券原始权益人指定的账户支付《SPV股权转让协议》项下的转让价款。

(c) 针对向SPV实缴注册资本和/或增资、发放借款的安排，资产支持证券管理人（代表专项计划）受让SPV股权后，资产支持证券管理人（代表专项计划）应根据《SPV股权转让协议》《SPV借款协议》的约定向SPV实缴注册资本和/或增资、发放借款，实缴金额及增资金额、借款金额以《SPV借款协议》《SPV股权转让协议》约定的金额为准。

(d) 针对向项目公司发放借款的安排，资产支持证券管理人（代表专项计划）受让SPV股权、SPV受让项目公司股权后，资产支持证券管理人（代表专项计划）应根据《项目公司借款协议》的约定向项目公司发放借款，借款金额以《项目公司借款协议》约定的金额为准。

(e) 资产支持证券管理人向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人向资产支持证券原始权益人指定的账户支付《SPV股权转让协议》项下的股权转让价

款，向SPV指定的账户支付并实缴注册资本和/或增资，向SPV指定的账户支付《SPV借款协议》项下的借款，向项目公司指定的账户支付《项目公司借款协议》项下的借款。资产支持证券托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《标准条款》与《专项计划托管协议》的约定予以付款。

(f) 上述投资完成后，有巢优厦将根据《有巢优厦与SPV1吸收合并协议》的约定吸收合并SPV1，有巢上海将根据《有巢上海与SPV2吸收合并协议》的约定吸收合并SPV2，并办理相关的工商登记。为免疑义，前述吸收合并的安排不属于资产支持证券持有人大会的召集事由，可由资产支持证券管理人直接作出决定。

2) 合格投资

(a) 在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产并对基础资产进行追加投资后，专项计划账户中的资金可以投资于利率债（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）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。特别地，在专项计划向原始权益人购买基础资产后，并在对基础资产进行追加投资前，资产支持证券管理人可指示资产支持证券托管人将专项计划账户中投资于协定存款等银行存款，但应于专项计划履行对基础资产的追加投资义务之前到期。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行分配之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。

(b) 专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，全部投资收益直接转入专项计划账户，如果资产支持证券管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

(c) 只要资产支持证券管理人按照专项计划文件的规定，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，资产支持证券托管人按照《标准条款》和《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，则资产支持证券管理人和资产支持证券托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

(2) 基础资产归集安排

1) 账户设置

(a) 监管账户

在项目公司与SPV吸收合并前，监管账户系指项目公司监管账户和/或SPV监管账户的简称或合称；在项目公司与SPV吸收合并后，系指项目公司监管账户。

a) 就项目公司监管账户而言，系指项目公司根据《项目公司监管协议》开立的专门用于接收基础设施项目底层现金流入，向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），进行合格投资，并根据《项目公司监管协议》约定向项目公司基本户划付项目公司预算内及预算外支出（包括运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出）的人民币资金账户。

b) 就SPV监管账户而言，系指SPV根据《SPV监管协议》开立的专门用于接收自专项计划取得的借款以及股东实缴出资以及增资款项、接收项目公司的股东分红（如有），向资产支持证券管理人（代表专项计划）支付标的债权本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），进行合格投资并根据《SPV监管协议》约定对外进行支付的人民币资金账户。

(b) 项目公司基本户

项目公司基本户系指项目公司根据《项目公司基本户监管协议》开立的专门用于接收项目公司监管户根据基础设施项目月度资金使用计划所划转的预算内及预算外支出，并根据《项目公司基本户监管协议》的约定对外支付（包括运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出）的人民币资金账户。

(c) 专项计划账户

专项计划账户系指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付《SPV股权转让协议》项下的股权转让价款、向SPV实缴注册资本和/或增资、向SPV提供借款、向项目公司提供借款、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

2) 现金流的归集与管理

(a) 在项目公司层面，设置了监管账户和项目公司基本户，监管账户和项目公司基本户均在基金托管人分支机构开立，且分别签署了《项目公司监管协议》和《项目公司基本户监管协议》，根据上述协议对相关账户收支进行管理。

就项目公司的收入端而言，根据《项目公司监管协议》约定，自专项计划设立日起，项目公司应以项目公司监管账户收取基础设施项目底层现金流入，即项目公司取得的运营

收入等全部收入以及全部现金流入。如在被监管期间，项目公司其他账户收到基础设施项目运营收入的，项目公司应在收到该等收入10个工作日内全额转付至项目公司监管账户。

就项目公司的支出端而言，根据《项目公司监管协议》，监管账户的资金运用包括借款债务清偿、股东分红、合格投资、向项目公司基本户划转项目公司预算内及预算外支出，除为上述目的或经基金管理人书面同意从事项目公司业务进行其他支出外，监管账户内的资金不得用于其他任何用途。根据《项目公司基本户监管协议》约定，项目公司基本户自项目公司监管户接收根据基础设施项目月度资金使用计划所划转的款项（即预算内及预算外支出），项目公司基本户的资金运用包括向运营管理机构支付运营服务费、运营税费和资本性支出、日常运营支出、保证金（含代收代付款）支出、合格投资，除为上述目的或经基金管理人书面同意从事项目公司业务进行其他支出外，项目公司基本户内的资金不得用于其他任何用途。

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

（b）在SPV层面，SPV开立了监管账户，该等监管账户在基金托管人分支机构开立，并根据《SPV监管协议》进行收支管理。就SPV的收入端而言，根据《SPV监管协议》约定，自专项计划设立日起，SPV应以SPV监管账户收取自专项计划取得的借款、股东实缴出资以及增资款项、自项目公司取得股东分红。就SPV的支出而言，根据《SPV监管协议》约定，SPV监管账户的支出包括专项计划借款债务清偿、向专项计划分配股东分红、合格投资、向原始权益人支付购买项目公司转让价款、支付相关税费以及其他支出（包括销户后余额转出、银行手续费等）。根据账户监管安排，SPV监管账户的支出须经基金管理人委派的人员以及监管银行的审批通过方可对外支出。

（c）在基金和专项计划层面，由基金管理人以本基金的名义开立了相应资金账户、证券账户，由资产支持证券管理人（代表专项计划）开立了专项计划账户，并根据《基金托管协议》《专项计划托管协议》的约定进行收支管理。

上述现金流的归集与管理机制在各个环节均由基金托管人进行监督，在必要的环节由基金管理人或其委派的人员进行审批，保障了资金的安全性。

（3）专项计划的分配

1) 专项计划的分配种类

专项计划的分配包括普通分配、临时分配、处分分配及清算分配，具体而言：

(a) 普通分配，系指未发生专项计划终止事件情况下，或在处分启动日后专项计划未取得处分收入的情况下，专项计划基于回收款而向资产支持证券持有人进行的分配。

(b) 临时分配，系指未发生专项计划终止事件情况下，或在处分启动日后专项计划未取得处分收入的情况下，专项计划基于回收款，根据资产支持证券持有人大会决议临时向资产支持证券持有人进行的分配。

(c) 处分分配，系指在处分启动日后，在取得处分收入的情况下，专项计划基于处分收入、回收款而向资产支持证券持有人进行的分配。

(d) 清算分配，系指在专项计划清算阶段，专项计划以全部专项计划资产而向资产支持证券持有人进行的分配。

2) 专项计划的分配实施流程

(a) 普通分配实施流程

a) 在项目公司还本付息日，项目公司应按照《项目公司借款协议》等相关协议的约定向专项计划偿还当期应付利息和应付本金（如有）；

b) 在项目公司股利分配日，项目公司应按照中国法律以及项目公司章程规定分别向其各自股东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（如有）；

c) 在SPV还本付息日，SPV（SPV与项目公司吸收合并后，则为项目公司）按照《SPV借款协议》的约定向专项计划偿还当期应付利息和应付本金（如有）；

d) 在SPV股利分配日，SPV（SPV与项目公司吸收合并后，则为项目公司）按照中国法律以及公司章程规定，按照其股东决定向其股东分配与其所持有的SPV股权（SPV与项目公司吸收合并后，则为项目公司股权）所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）；

e) 在专项计划账户核算日（在普通分配情形下，该日为T-8日），资产支持证券托管人应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给资产支持证券管理人；

f) 在资产支持证券托管人报告日（在普通分配的情况下，该日为T-7日），资产支持证券托管人应按照《专项计划托管协议》的约定向资产支持证券管理人出具《当期托管报告》；

g) 在收益分配报告提交日（在普通分配的情况下，该日为T-6日），资产支持证券管理人应按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并提交交易场所和登记托管机构；

h) 在资产支持证券管理人报告日（在普通分配的情况下，该日为T-4日），资产支持证券管理人应将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时向资产支持证券托管人披露；

i) 在划款指令发送日（在普通分配的情况下，该日为T-4日），资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益的划款指令；

j) 资产支持证券托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于资产支持证券托管人划款日（在普通分配的情况下，该日为T-3日）15:00前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户；

k) 在普通分配兑付日（在普通分配的情况下，该日为T日），登记托管机构应将相应款项划拨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拨至资产支持证券持有人资金账户。

(b) 临时分配实施流程

资产支持证券持有人大会审议决定进行临时分配的，资产支持证券管理人应根据资产支持证券持有人大会决议在临时分配兑付日前第11个工作日向项目公司发出书面临时分配指令。

a) 在项目公司还本付息日，项目公司应按照《项目公司借款协议》等相关协议的约定向专项计划偿还当期应付利息和应付本金（如有）；

b) 在项目公司股利分配日，项目公司应按照中国法律以及项目公司章程规定分别向其各自股东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（如有）；

c) 在SPV还本付息日，SPV（SPV与项目公司吸收合并后，则为项目公司）按照《SPV借款协议》的约定向专项计划偿还当期应付利息和应付本金（如有）；

d) 在SPV股利分配日，SPV（SPV与项目公司吸收合并后，则为项目公司）按照中国法律以及公司章程规定，按照其股东决定向其股东分配与其所持有的SPV股权（SPV与项目公司吸收合并后，则为项目公司股权）所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）；

e) 在专项计划账户核算日（在临时分配情形下，该日为T-8日），资产支持证券托管人应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给资产支持证券管理人；

f) 在资产支持证券托管人报告日（在临时分配的情况下，该日为T-7日），资产支持证券托管人应按照《专项计划托管协议》的约定向资产支持证券管理人出具《当期托管报告》；

g) 在收益分配报告提交日（在临时分配的情况下，该日为T-6日），资产支持证券管理

人应按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并提交交易场所和登记托管机构；

h) 在资产支持证券管理人报告日（在临时分配的情况下，该日为T-4日），资产支持证券管理人应将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时向资产支持证券托管人披露；

i) 在划款指令发送日（在临时分配的情况下，该日为T-4日），资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益的划款指令；

j) 资产支持证券托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于资产支持证券托管人划款日（在临时分配的情况下，该日为T-3日）15:00前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户；

k) 在临时分配兑付日（在临时分配的情况下，该日为T日），登记托管机构应将相应款项划拨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拨至资产支持证券持有人资金账户。

(c) 处分分配实施流程

专项计划实施处分后，如处分的对象为标的股权、标的债权的，相关付款方应当在约定的付款时间向资产支持证券管理人（代表专项计划）支付交易价款；如处分的对象为项目公司股权，相关付款方应当在约定的付款时间向SPV支付交易价款，由SPV根据专项计划文件约定向资产支持证券管理人（代表专项计划）进行支付（SPV与项目公司吸收合并后，相关付款方则向资产支持证券管理人（代表专项计划）支付）；如处分的对象为基础设施项目，相关付款方应当在约定的付款时间向项目公司支付交易价款，并由项目公司、SPV根据专项计划文件约定向资产支持证券管理人（代表专项计划进行支付）获得处分收入后，按照如下实施流程进行专项计划层面的处分分配：

a) 在专项计划账户核算日（在处分分配的情况下，该日为T-8日，该日为专项计划取得处分收入之日），资产支持证券托管人应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给资产支持证券管理人；

b) 在资产支持证券托管人报告日（在处分分配的情况下，该日为T-7日），资产支持证券托管人应按照《专项计划托管协议》的约定向资产支持证券管理人出具《当期托管报告》；

c) 在收益分配报告提交日（在处分分配的情况下，该日为T-6日），资产支持证券管理人应按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并

提交交易场所和登记托管机构；

d) 在资产支持证券管理人报告日（在处分分配的情况下，该日为T-4日），资产支持证券管理人应将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时向资产支持证券托管人披露；

e) 在划款指令发送日（在处分分配的情况下，该日为T-4日），资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益的划款指令；

f) 资产支持证券托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于资产支持证券托管人划款日（在处分分配的情况下，该日为T-3日）15:00前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；

g) 在处分分配兑付日（在处分分配的情况下，该日为T日），登记托管机构应将相应款项划拨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拨至资产支持证券持有人资金账户。

(d) 清算分配实施流程

a) 专项计划进入清算程序后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

b) 清算小组应当在专项计划进入清算程序之日起15个工作日内或资产支持证券管理人认可的合理期限内完成清算方案的编制。

c) 资产支持证券管理人应按照《标准条款》第十四条的约定召集资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

d) 资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审议通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处分、变现；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

e) 在专项计划账户核算日（即清算变现完成日后的第1个工作日），资产支持证券托管人应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金的初始核算结果及专项计划账户到账情况以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知资产支持证券管理人。

f) 在资产支持证券托管人报告日（即清算变现完成日后的第2个工作日），资产支持证券托管人应按照《专项计划托管协议》的约定向资产支持证券管理人出具《当期托管报告》。

g) 资产支持证券管理人应于收益分配报告提交日（即清算变现完成日后的第3个工作日）按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并

提交交易场所和登记托管机构。

h) 清算小组应按照经审核通过的清算方案在清算方案中确定的清算分配兑付日对专项计划资产进行分配，并最终注销专项计划账户。

i) 资产支持证券管理人应当自专项计划清算变现完成日起10个工作日内，向资产支持证券托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第十三条规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但资产支持证券管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后15个工作日内，清算小组未收到书面异议的，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人就清算报告所列事项解除责任。

3) 专项计划的分配顺序

(a) 普通分配的分配顺序

在普通分配情况下，按照如下顺序进行分配（若同一顺序的任意一笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，且不足部分在下一期支付）：

a) 支付专项计划应承担的税费、执行费用；

b) 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；

c) 支付其他专项计划费用；

d) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为专项计划利益支付给资产支持证券持有人，详见《收益分配报告》。

(b) 临时分配的分配顺序

在临时分配情况下，专项计划按照如下顺序进行分配（若同一顺序的任意一笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

a) 支付专项计划应承担的税费、执行费用；

b) 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；

c) 支付其他专项计划费用；

d) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为专项计划利益支付给资产支持证券持有人，详见《收益分配报告》。

(c) 处分分配的分配顺序

在处分分配情况下，专项计划按照如下顺序进行分配（若同一顺序的任意一笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

- a) 支付专项计划因处分而应承担而尚未支付的税收（如有）、执行费用（如有）；
- b) 支付因处分发生的而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- c) 支付其他专项计划费用；
- d) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为专项计划利益支付给资产支持证券持有人，详见《收益分配报告》。

(d) 清算分配的分配顺序

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（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）：

- a) 支付清算费用（含中介机构服务费）；
- b) 交纳专项计划所欠税款（如有）；
- c) 清偿未受偿的其他专项计划费用；
- d) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为专项计划利益支付给资产支持证券持有人。

前述分配完成后，资产支持证券根据《标准条款》相关约定终止。

3、专项计划资产的构成及其管理、运营和处分

(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) 投资者根据《资产支持证券认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；
- 2) 专项计划设立后，资产支持证券管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；
- 3) 其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

(2) 专项计划资产的运用和处分

专项计划资产的运用详见“专项计划的投资”部分内容。专项计划资产的处分限制如下：

- 1) 专项计划资金由资产支持证券托管人托管，并独立于资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、

托管的其他资产。

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

3) 资产支持证券管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权（如有），不得与资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。资产支持证券管理人管理、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。

4、专项计划的设立和终止

(1) 专项计划的设立

专项计划发行期结束或根据《标准条款》规定发行期提前结束时，若资产支持证券投资者的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券募集规模的100%，则资产支持证券管理人应在资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内完成对专项计划募集资金专户内认购资金的验资，并在验资完成当日或其后的第一个工作日将专项计划认购资金（不包括认购资金在专项计划募集资金专户中产生的利息）扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户。资产支持证券管理人宣布专项计划设立，宣布设立之日即为专项计划设立日。

专项计划设立后，认购资金在投资者实际缴付认购资金之日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间不计息。

(2) 专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或资产支持证券管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任资产支持证券管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

以下事件为专项计划终止事件，如发生以下第1) -3) 项任一事件的，专项计划于该等任一事件发生之日进入清算程序；如发生以下第4) -5) 项任一事件的，专项计划自资产支持证券持有人大会决议专项计划进入清算程序之日起进入清算程序；如发生以下第6) 项情形的，由资产支持证券管理人按照资产管理合同的约定执行：

1) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

2) 完成处分分配的;

3) 全体资产支持证券持有人一致同意专项计划终止的(且无需召集资产支持证券持有人大会);

4) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法的;

5) 当基金管理人(代表基础设施基金)为资产支持证券持有人时,根据《基金合同》的规定发生应终止专项计划的事项的;

6) 资产管理合同约定的其他专项计划终止事由。

5、信息披露

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

(1) 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站(简称“披露网站”)上公告:

1) 中信证券股份有限公司网站: www.citics.com

2) 上海证券交易所网站: www.sse.com.cn

3) 中国基金业协会指定的其他网站。

(2) 信息披露的内容及时间

1) 定期公告

(a) 《年度资产管理报告》

资产支持证券管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度3月31日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》,并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度资产管理报告》的报告期末不足2个月或者每年3月31日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的,资产支持证券管理人可不编制和披露该年度的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于:基础资产运行情况;资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等业务参与人的履约情况;专项计划账户资金收支情况;各档次资产支持证券的兑付情况;资产支持证券管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况;需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

(b) 《审计报告》

资产支持证券管理人应聘请具备证券期货相关业务资格的审计机构对专项计划年度运行情况出具的审计意见。审计机构应不晚于资产支持证券管理人发布《年度资产管理报告》之日的前3个工作日向资产支持证券管理人提供专项计划的《审计报告》。

(c) 《托管报告》

资产支持证券托管人应于每个资产支持证券托管人报告日向资产支持证券管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度3月31日前向资产支持证券管理人提供专项计划的《年度托管报告》，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告，同时抄送对资产支持证券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）。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度托管报告》的报告期末不足2个月或者每年3月31日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，资产支持证券托管人可不编制和披露该年度的《年度托管报告》。

《当期托管报告》和《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、资产支持证券托管人履责情况等；对资产支持证券管理人的监督情况，包括资产支持证券管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《专项计划托管协议》约定的情况及对《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（适用于管理人编制同期《资产管理报告》的情况）等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

(d) 《收益分配报告》

资产支持证券管理人应于收益分配报告提交日按照中国证监会规定的方式向交易场所和登记托管机构提交《收益分配报告》，并于专项计划每个兑付日的4个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，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。

(e) 《清算报告》

专项计划清算完成之日起10个工作日内，资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的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，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的下述重大事件时，资产支持证券管理人应在知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展

后两个工作日内按照《管理规定》《上海证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》等适用法律及中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向交易场所、中国基金业协会报告：

- (a) 未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收益；
- (b) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿还本金余额10%以上（不含10%）的损失；
- (c) 基础资产的运行情况、产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；
- (d) 资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与者或者基础资产涉及法律纠纷，且可能影响资产支持证券按时分配利益；
- (e) 基础设施项目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，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；
- (f) 资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与者违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；
- (g) 资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人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，且可能影响资产支持证券持有人利益；
- (h) 资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与者发生变更；
- (i) 资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与者（或其总公司）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，且可能影响资产支持证券持有人利益；
- (j) 发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件；
- (k) 专项计划文件的主要约定发生变化；
- (l) 专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；
- (m) 基础设施项目和/或基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

(n) 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；

(o) 市场上出现关于专项计划或资产支持证券原始权益人等资产证券化业务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投资者利益；

(p) 可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

(3) 澄清公告与说明

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

(4) 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于资产支持证券管理人所在地、资产支持证券托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

资产支持证券管理人和资产支持证券托管人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，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人应保证与所公告的内容完全一致。

(5) 向监管机构的备案及信息披露

1) 专项计划设立日起5个工作日内，资产支持证券管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

2) 上述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后5个工作日内由资产支持证券管理人向中国基金业协会备案。

3) 资产支持证券管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起5个工作日内向中国基金业协会报告。

4) 专项计划清算完成之日起10个工作日内，资产支持证券管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

5) 监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

6、主要交易文件摘要

(1) 《标准条款》

《标准条款》指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信证

券-华润有巢租赁住房基础设施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，由资产支持证券管理人订立，明确专项计划的资产支持证券管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

(2) 《SPV1股权转让协议》

《SPV1股权转让协议》指资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与SPV1就资产支持证券原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让所持SPV1全部股权签订的《SPV1股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

《SPV1股权转让协议》约定了定义与解释，股权转让与交易步骤，转让价款、实缴出资（如有）及增资安排，股权转让价款、实缴出资（如有）及增资支付条件，陈述与保证、违约及终止及其他等事项。

(3) 《SPV2股权转让协议》

《SPV2股权转让协议》指资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与SPV2就资产支持证券原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让所持SPV2全部股权签订的《SPV2股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

《SPV2股权转让协议》约定了定义与解释，股权转让与交易步骤，转让价款、实缴出资（如有）及增资安排，股权转让价款、实缴出资（如有）及增资支付条件，陈述与保证、违约及终止及其他等事项。

(4) 《SPV1借款协议》

《SPV1借款协议》指资产支持证券管理人（代表专项计划）与SPV1就资产支持证券管理人（代表专项计划）向SPV1发放借款签订的《SPV1借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《SPV1借款协议》约定了借款金额及借款用途，借款利息、期限及还款，权利义务的转让，借出方的权利义务，借入方的权利义务，陈述与保证，税费，违约责任，不可抗力，法律适用与争议解决，通知，生效及其他等事宜。

(5) 《SPV2借款协议》

《SPV2借款协议》指资产支持证券管理人（代表专项计划）与SPV2就资产支持证券管理人（代表专项计划）向SPV2发放借款签订的《SPV2借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《SPV2借款协议》约定了借款金额及借款用途，借款利息、期限及还款，权利义务的转让，借出方的权利义务，借入方的权利义务，陈述与保证，税费，违约责任，不可抗力，法律适用与争议解决，通知，生效及其他等事宜。

(6) 《SPV监管协议》

《SPV监管协议》指基金管理人、监管银行与SPV签订的《SPV监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《SPV监管协议》约定了定义、监管银行的委任、基金管理人的陈述和保证、被监管人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、SPV监管账户的开立与管理、银企直联及划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、监管费、会计核算和账户核对、业务监督、监管银行的解任和基金管理人的变更、协议的生效及终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、其他等事宜。

(7) 《项目公司监管协议》

《项目公司监管协议》指基金管理人、监管银行与项目公司签订的《项目公司监管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《项目公司监管协议》约定了定义、监管银行的委任、基金管理人的陈述和保证、被监管人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、项目公司监管账户的开立与管理、银企直联及划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、监管费、会计核算和账户核对、业务监督、监管银行的解任和基金管理人的变更、协议的生效及终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、其他等事宜。

(8) 《有巢优厦股权转让协议》

《有巢优厦股权转让协议》指有巢深圳、SPV1与有巢优厦就项目公司股权转让方向SPV1转让其所持有巢优厦100%股权而签订的《有巢优厦股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《有巢优厦股权转让协议》约定了定义与解释、股权转让及交易步骤、转让价款和支付、签署日后安排、陈述与保证、违约及终止、合同成立与生效、其他等事宜。

(9) 《有巢上海股权转让协议》

《有巢上海股权转让协议》指有巢深圳、SPV2与有巢上海就项目公司股权转让方向SPV2转让其所持有巢上海100%股权而签订的《有巢上海股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《有巢上海股权转让协议》约定了定义与解释、股权转让与交易步骤、转让价款和支付、签署日后安排、陈述与保证、违约及终止、合同成立与生效、其他等事宜。

(10) 《有巢优厦借款协议》

《有巢优厦借款协议》指资产支持证券管理人（代表专项计划）与有巢优厦就资产支持证券管理人（代表专项计划）向有巢优厦发放股东借款签订的《有巢优厦借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《有巢优厦借款协议》约定了借款金额及借款用途、借款利息、期限及还款、权利义务的转让、借出方的权利义务、借入方的权利义务、陈述与

保证、税费、违约责任、法律适用与争议解决、通知、生效及其他等事宜。

(11)《有巢上海借款协议》

《有巢上海借款协议》指资产支持证券管理人（代表专项计划）与有巢上海就资产支持证券管理人（代表专项计划）向有巢上海发放股东借款签订的《有巢上海借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。《有巢上海借款协议》约定了借款金额及借款用途、借款利息、期限及还款、权利义务的转让、借出方的权利义务、借入方的权利义务、陈述与保证、税费、违约责任、不可抗力、法律适用与争议解决、通知、生效及其他等事宜。

(12)《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》指基金管理人、资产支持证券管理人、外部管理机构和项目公司签订的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。基金管理人拟根据适用的法规规定，聘任有巢深圳作为外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，有巢深圳具有适用的法规规定要求的担任基础设施基金外部管理机构并提供基金管理人所需运营管理服务的经验与能力，同意接受基金管理人的聘请并提供运营管理服务。《运营管理服务协议》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、外部管理机构的聘任和服务要求、运营管理的委托事项、运营管理的协助事项、移交事项、监督、检查及督促、一般性权利与义务、转委托限制和辅助性服务、信息披露、运营服务费及运营支出、外部管理机构的考核、外部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。

(四) SPV相关情况

原始权益人有巢深圳于项目公司注册地——上海市松江区全资设立两家有限责任公司，其中SPV1为上海润泗巢房屋租赁有限公司，SPV2为上海润经巢房屋租赁有限公司。其中SPV1基本情况如下：

企业名称：上海润泗巢房屋租赁有限公司

统一社会信用代码：91310117MABM13KH7K

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区泗泾镇方泗公路18号2幢1层

法定代表人：陈嘉

注册资本：100万元

成立日期：2022年5月11日

营业期限：2022年5月11日至2042年5月10日

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；市场调查（不含涉外调查）；咨询策划服务；数据处理服务；日用百货销售；家具销售；玩具销售；家用电器销售；文具用品零售；箱包销售；停车场服务；房地产咨询；物业管理；货物进出口；技术进出口。（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）

SPV2基本情况如下：

企业名称：上海润经巢房屋租赁有限公司

统一社会信用代码：91310117MABN113M5T

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区新松江路1800弄3号

法定代表人：陈嘉

注册资本：100万元

成立日期：2022年5月10日

营业期限：2022年5月10日至2052年5月9日

经营范围：一般项目：住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；市场营销策划；房地产咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；会议及展览服务；数据处理服务；日用百货销售；家具销售；玩具销售；家用电器销售；文具用品批发；文具用品零售；箱包销售；货物进出口；技术进出口；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）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）

（五）项目公司相关情况

1、有巢优厦

（1）有巢优厦基本情况

企业名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J3B9A1L

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区泗泾镇文化路298号

法定代表人：王昕轶

注册资本：15,000万元

成立日期：2019年1月10日

营业期限：2019年1月10日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。（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）一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、家用电器、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场（库）经营。（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）

（2）项目公司设立情况

（a）2019年1月10日有巢优厦成立，注册资本15,000万元人民币，法定代表人为陈刚。

（b）2021年3月30日，有巢优厦发生法定代表人变更，法定代表人由陈刚变为王昕轶。

（3）股东出资情况

有巢深圳为有巢优厦唯一出资股东，具体出资情况如下：

表3-1有巢优厦股东及出资情况

单位：万元,%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	15,000	100.00	货币
合计		15,000	100.00	

截至2022年6月30日，有巢优厦股权结构图如下：

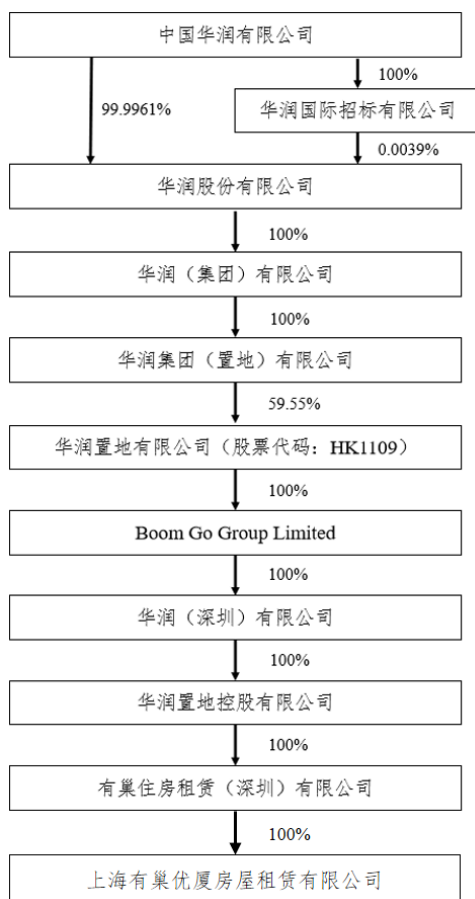


图3- 9有巢优厦股权结构图

项目公司有巢优厦的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited的唯一股东为华润置地有限公司。根据华润置地有限公司《2021年度报告》，中国华润有限公司间接持有华润置地有限公司59.55%的股权，因此，中国华润有限公司为有巢优厦的实际控制人。

(4) 重大重组情况

自设立以来，有巢优厦未发生重大重组情况。

(5) 治理结构

根据有巢优厦《公司章程》，主要治理结构如下：

1) 股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (c) 审议批准董事会的报告；

- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 审议批准公司的股权质押方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (i) 对发行公司债券作出决定；
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (k) 修改公司章程；
- (l) 公司章程规定的其他职权。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。

2) 董事会

有巢优厦设董事会，董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事长和董事任期三年，任期届满，经股东重新委派可连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数时，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律，行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (a) 向股东报告工作，并执行股东的决定；
- (b) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案；
- (g) 制订公司的股权质押方案；
- (h) 决定公司内部管理机构的设置；
- (i) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (j) 制订公司的基本管理制度；
- (k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党支部的意见。

董事会会议的召集：董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

三分之一以上的董事可以提议召开董事会会议。

召开董事会会议应当于会议召开十日前通知全体董事，可以采取口头或书面（信件、传真、电子邮件等）方式通知。

董事会的决议方式和表决程序：

- (a) 董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行；
- (b) 董事会决议的表决，实行一人一票；
- (c) 董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过；
- (d) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

作为亲身参会的替代方式，董事会可以通过视频、电话或其他多媒体方式召开会议，使用该等方式参会的董事及其作出的表决应被计入会议法定人数和表决中。

董事会亦可以书面形式通过决议，书面决议的效力等同于在一个合法召开的董事会会议上通过之决议。

董事会会议应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。

3) 经理

公司设经理一名，由董事会聘任或解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (d) 拟定公司基本管理制度；
- (e) 制订公司的具体规章；
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (g) 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；
- (h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

4) 监事

公司不设监事会，设监事一名，由股东委派，每届任期三年。任期届满，经股东重新委派可连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (c) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (d) 向股东提出提案；
- (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (f) 公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

2、有巢上海

(1) 项目公司基本情况

企业名称：有巢房屋租赁(上海)有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J385A8X

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区新松江路1800弄3号

法定代表人：王昕轶

注册资本：20,000万元

成立日期：2018年11月3日

营业期限：2018年11月03日至无固定期限

经营范围：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）一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；从事计算机科技、网络信息科技领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；物业管理；会务服

务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、家用电器、文具用品、箱包的销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；住房租赁；停车场（库）经营。（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）

(2) 项目公司设立情况

(a) 2018年11月3日有巢上海成立，注册资本20,000万元人民币，法定代表人为迟峰。

(b) 2019年8月22日有巢上海发生法定代表人变更，法定代表人由迟峰变为陈刚。

(c) 2021年2月3日有巢上海发生法定代表人变更，法定代表人由陈刚变为王昕轶。

(3) 股东出资情况

有巢深圳为有巢上海唯一出资股东，具体出资情况如下：

表3- 2有巢上海股东及出资情况

单位：万元,%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	20,000	100.00	货币
合计		20,000	100.00	

截至2022年6月30日，有巢上海股权结构情况如下：

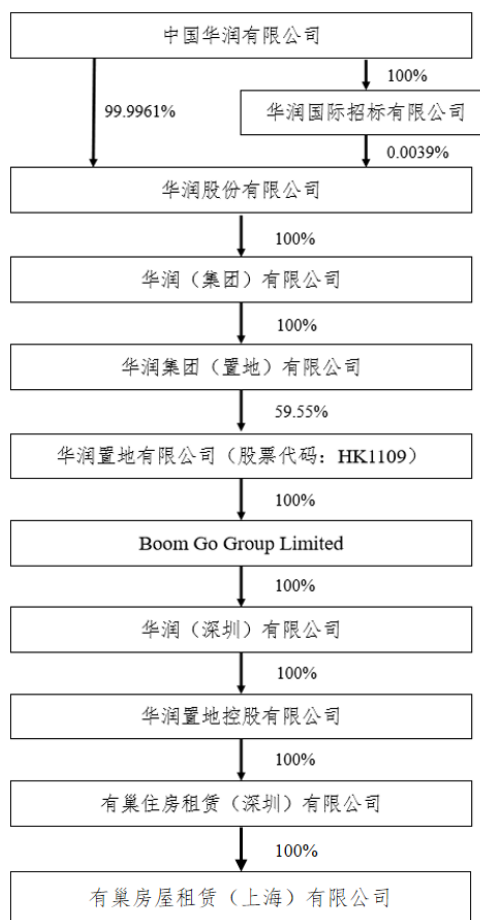


图3- 10有巢上海股权结构

项目公司有巢上海的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。根据华润置地有限公司《2021 年度报告》，中国华润有限公司间接持有华润置地有限公司 59.55%的股权，因此，中国华润有限公司为有巢上海的实际控制人。

(4) 重大重组情况

自设立以来，有巢上海未发生重大重组情况。

(5) 治理结构

根据有巢上海《公司章程》，主要治理结构如下：

1) 股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

- (c) 审议批准董事会的报告；
- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 审议批准公司的股权质押方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (i) 对发行公司债券作出决定；
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (k) 修改公司章程；
- (l) 公司章程规定的其他职权。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。

2) 董事会

有巢上海设董事会，董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事长和董事任期三年，任期届满，经股东重新委派可连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数时，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律，行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (a) 向股东报告工作，并执行股东的决定；
- (b) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案；
- (g) 制订公司的股权质押方案；
- (h) 决定公司内部管理机构的设置；
- (i) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (j) 制订公司的基本管理制度；

(k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党支部的意见。

董事会会议的召集；董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

三分之一以上的董事可以提议召开董事会会议。

召开董事会会议应当于会议召开十日前通知全体董事，可以采取口头或书面（信件、传真、电子邮件等）方式通知。

董事会的决议方式和表决程序：

(a) 董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行；

(b) 董事会决议的表决，实行一人一票；

(c) 董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过；

(d) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

作为亲身参会的替代方式，董事会可以通过视频、电话或其他多媒体方式召开会议，使用该等方式参会的董事及其作出的表决应被计入会议法定人数和表决中。

董事会亦可以书面形式通过决议，书面决议的效力等同于在一个合法召开的董事会会议上通过之决议。

董事会会议，应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。

3) 经理

公司设经理一名，由董事会聘任或解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(d) 拟定公司基本管理制度；

(e) 制订公司的具体规章；

(f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(g) 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；

(h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

4) 监事

公司不设监事会，设监事一名，由股东委派，每届任期三年。任期届满，经股东重新委派可连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (c) 当董事高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (d) 向股东提出提案；
- (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (f) 公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

四、基础设施基金治理

(一) 基金整体治理架构概述

本基金整体治理架构拟安排如下：

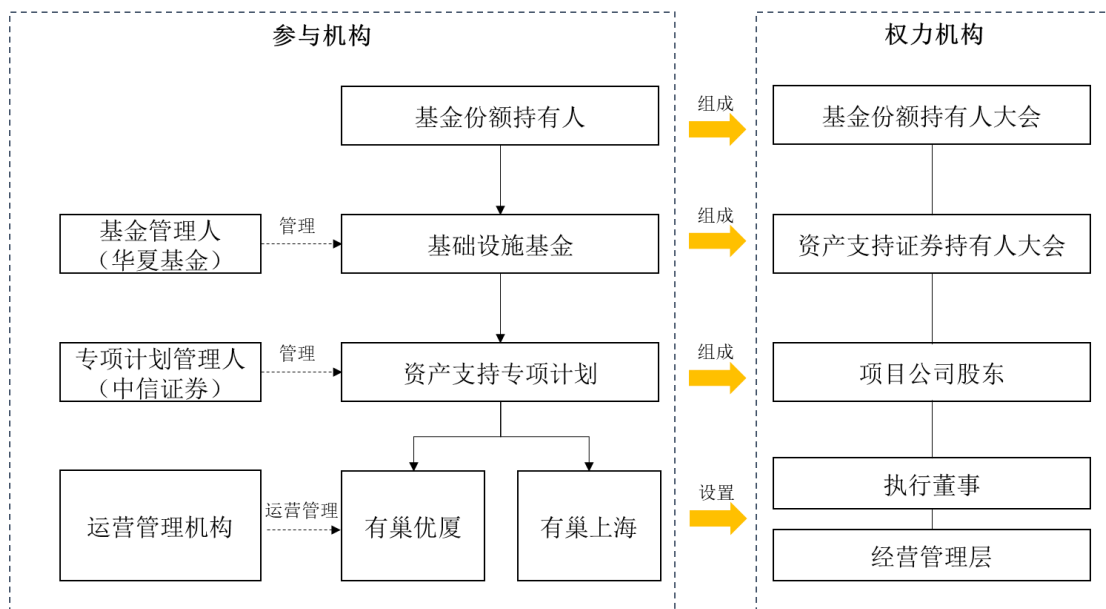


图 4-1 基金整体治理架构

(二) 基金份额持有人大会

1、基金份额持有人大会职权范围

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。

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机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营机构的；

(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（原始权益人等相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，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、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

(6) 在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》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；

(7) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

(8) 若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

(9) 中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 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》；

(10) 中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之

日起 6 个月内，未成功购入有巢优厦和有巢上海全部股权或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

(11) 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》；

(12) 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；

(13) 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；

(14) 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；

(15) 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，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者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及其关联主体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基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

(16) 按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、基金份额持有人大会的提案

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。

3、会议召集人及召集方式

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

(2) 基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

(4) 代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开

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

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

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

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

- 1) 会议召开的时间、地点和会议形式。
- 2) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式。
- 3) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日。
- 4) 授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点。
- 5) 会务常设联系人姓名及联系电话。
- 6) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续。
- 7) 召集人需要通知的其他事项。

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

（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。

5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、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。

6、议事内容与程序

(1) 议事内容及提案权

议事内容为本部分“1、基金份额持有人大会职权范围”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 8 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前 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。

7、表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

1）转换基金运作方式；

- 2) 本基金与其他基金合并;
- 3) 更换基金管理人或者基金托管人;
- 4) 提前终止《基金合同》;
- 5) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整;
- 6) 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);
- 9) 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, 本基金对基础设施项目实施减免租金方案。

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者身份文件的表决视为有效出席的投资者, 表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决, 表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决, 但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

8、计票

(1) 现场开会

1) 如大会由基金管理人或基金托管人召集, 基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举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。

9、生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

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

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

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

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

(三) 基金管理人、基金托管人的权利及义务

1、基金管理人的权利及义务

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、法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（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。

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。

2、基金托管人权利及义务

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

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

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

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

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

(5) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

资金清算：

- (7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；
- (8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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) 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

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

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

(20) 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；

(21) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

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

(23) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(24) 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；

(25) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(四) 资产支持证券管理人与资产支持证券托管人的职责

1、根据专项计划《标准条款》，资产支持证券管理人的义务如下：

(1) 资产支持证券管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《资产支持证券认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

(2) 资产支持证券管理人应根据《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，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账，切实防范专项计划资产与其他资产混同以及被侵占、挪用等风险。

(3) 资产支持证券管理人应根据资产管理合同的规定，将专项计划认购资金用于向资产支持证券原始权益人购买基础资产以及进行合格投资。

(4) 资产支持证券管理人在管理、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，接受资产支持证券托管人对专项计划资金拨付的监督。

(5) 资产支持证券管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产支持证券管理人报告及其他相关信息披露义务，保证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。

(6) 资产支持证券管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人

分配专项计划利益。

(7) 资产支持证券管理人应按照《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、销售文件、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 20 年。

(8) 在专项计划终止时，资产支持证券管理人应按照《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。

(9) 因资产支持证券管理人过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

(10) 因资产支持证券托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人向资产支持证券托管人追偿。

(11) 资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、项目公司及其他相关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，则资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

(12) 资产支持证券管理人应当在资产支持证券存续期履职过程中，遵守交易所关于资产支持证券存续期信用风险管理的相关要求，履行信用风险管理职责。

(13) 在基金管理人（代表基础设施基金）成为专项计划唯一的资产支持证券持有人的情况下，资产支持证券管理人应配合基金管理人根据《基金合同》规定开展联合工作，就根据《基金合同》的约定应召开基础设施基金份额持有人大会或由基金管理人决定的涉及专项计划、项目公司的事宜，资产支持证券管理人应根据基金管理人（代表基础设施基金）的决定或指示行使及履行其作为项目公司股东、依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及职责；在资产支持证券管理人需要行使或履行其作为项目公司股东的股东权利、权力及职责的情形时，资产支持证券管理人应当向基金管理人发出问询通知，基金管理人（代表基础设施基金）应当在收到前述问询通知后 5 个工作日内将其书面决定发送资产支持证券管理人。

2、资产支持证券托管人职责

根据专项计划《标准条款》《专项计划托管协议》，资产支持证券托管人的义务如下：

(1) 资产支持证券托管人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的资金，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。

(2) 资产支持证券托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，

执行资产支持证券管理人的划款指令并经过表面一致性审核，负责根据资产支持证券管理人的划款指令办理专项计划名下的资金往来。资产支持证券托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供托管报告（包括《年度托管报告》）。

（3）资产支持证券托管人应按照《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通过电子邮件或传真方式发送给资产支持证券管理人，资产支持证券托管人负责保管原件。资产支持证券托管人应妥善保管与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（原件或复印件）等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起 20 年。

（4）在专项计划到期终止或《专项计划托管协议》终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告以及办理专项计划资金的分配。

（5）资产支持证券托管人未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取补救措施，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。

（五）资产支持证券持有人权职及行权安排

1、资产支持证券持有人的权利包括：

（1）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

（2）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。

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4）专项计划资产支持证券持有人的合法权益因资产支持证券管理人、资产支持证券托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

（5）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》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利或作出特别决议的权利。

（7）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) 资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处分资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资。

2、资产支持证券持有人的义务

(1) 专项计划的资产支持证券持有人应根据《资产支持证券认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

(2) 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

(3) 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

(4) 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。

3、资产支持证券持有人的行权安排

资产支持证券持有人大会由全体资产支持证券持有人组成。除资产管理合同另有约定外，在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，资产支持证券管理人应召开资产支持证券持有人大会：

(1) 发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件，或资产支持证券管理人或资产支持证券托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构；

(2) 对是否实施临时分配进行审议；

(3) 对是否启动处分进行审议；

(4) 对处分方案进行审议；

(5) 发生需要由资产支持证券持有人大会审议的专项计划终止事件，对是否进入清算程序进行审议；

(6) 对清算方案进行审议；

(7) 决定提前终止或者延长专项计划存续期限，但《标准条款》已明文规定的情形除外；

(8) 审议批准关联交易事项；

(9) 当基金管理人（代表基础设施基金）为资产支持证券持有人时，根据《基金合同》的约定应召开基础设施基金份额持有人大会或由基金管理人决定的涉及专项计划、项目公司的事宜；

(10) 专项计划文件的终止或修改，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；

(11) 资产管理合同约定的，或资产支持证券管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

资产支持证券持有人可通过资产支持证券持有人大会行使表决权。特别地，在基金管理人（代表基础设施基金）成为专项计划的唯一的资产支持证券持有人的情况下，针对上述约定召集资产支持证券持有人大会事由，如基础设施基金的基金份额持有人大会已经做出生效决议或者基金管理人已经根据《基金合同》的约定做出决定的，无需召开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）根据基金份额持有人大会的生效决议或者根据《基金合同》约定就与专项计划相关的事项直接作出书面决议（简称“特别决议”），并在该等决议上签章后发送给资产支持证券管理人，特别决议与召开资产支持证券持有人大会作出的生效决议具有同等法律效力，对全体资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人均具有法律约束力。资产支持证券管理人、资产支持证券托管人应当遵守并执行前述生效决议中的相关约定。

如发生上述条约定的召集资产支持证券持有人大会事由但基金管理人（代表基础设施基金）未按照上述约定作出特别决议的，资产支持证券管理人应当向基金管理人发出问询通知，取得基金管理人（代表基础设施基金）对相关事项的决议意见；基金管理人（代表基础设施基金）应当在收到前述问询通知后 5 个工作日内将其书面决议发送资产支持证券管理人。但基金管理人向资产支持证券管理人发出特别决议不以资产支持证券管理人发出问询通知为前提。

(六) SPV及项目公司组织架构及治理安排

1、SPV 公司治理安排

(1) SPV 治理架构

本基金成立后，将通过专项计划持有 SPV100%股权。在项目公司吸收合并 SPV 完成之前，根据拟定的 SPV 公司章程，SPV 不设股东会，由股东根据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 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 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 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 后，SPV 注销，专项计划将直接持有项目公司 100%股

权。

(2) 本基金成立前及成立后，每个 SPV 公司仅有一个开立在基金托管人分支机构的银行账户，并由基金管理人、监管银行和 SPV 签署了《SPV 监管协议》，对该账户资金收支进行监管。

2、项目公司治理架构

本基金通过特殊目的载体取得项目公司 100% 股权后，项目公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人通过 SPV 公司（项目公司完成吸收合并 SPV 公司前，SPV 作为项目公司股东）或专项计划管理人（项目公司完成吸收合并 SPV 公司后，计划管理人（代表专项计划）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) 制订公司的投资计划；
- (4) 制订公司的年度经营计划、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对外融资及投资、对外提供担保的方案；
- (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（当执行董事不再担任总经理的情况下）、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 制订公司的债务重组方案（包括但不限于再融资）；
- (12) 股东授予的其他职权及章程规定的其他职权。

项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人通过 SPV 公司（项目公司完成吸收合并 SPV 公司前，SPV 作为项目公司股东）或专项计划管理人（项目公司完成吸收合并 SPV 公司后，计划管理人（代表专项计划）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) 公司章程规定的其他职权。

3、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。

4、治理架构及职权

本基金成立并通过特殊目的载体持有项目公司 100% 股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的执行董事/总经理、监事、财务负责人将根据《公司法》、届时有效的公司章程行使其职权。

(七) 基础设施项目运营管理安排

项目公司的运营管理安排，详见本招募说明书“十八、基础设施项目运营管理安排”。

五、基金管理人

（一）基金管理人概况

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19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，18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，12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

1、基金管理人董事、监事、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副书记、基金经理等。曾任华夏证券高级分析师，大成基金高级分析师、投资经理，原中信基金股权投资部总监，华夏基金管理有限公司总经理助理、纪委书记等。

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

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

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

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

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

2、本基金基金经理

李兮先生，硕士。2008年起从事基础设施项目的投资和运营管理相关工作。曾就职于中广核工程有限公司、中广核产业投资基金管理有限公司、创金合信基金管理有限公司。2022年10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和运营管理经验。

苗晓霖女士，硕士。2016年起从事基础设施项目的运营管理工作。曾就职于人保资本股权投资有限公司、北京国有资本运营管理有限公司。2022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。

吴耀文先生，硕士。2013年起从事基础设施项目的投资和运营管理相关工作。曾就职于深圳市水务（集团）有限公司、中广核环保产业有限公司。2022年10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。

3、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。

(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。

4、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李兮先生、苗晓霖女士和吴耀文先生，具体简历详见本节“2、本基金基金经理”。

5、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。

6、上述人员之间均不存在近亲属关系。

（四）基金管理人承诺

1、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。

2、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。

3、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。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。

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。

4、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。

5、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。

6、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。

1、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。

2、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。

3、控制活动

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

(1) 公募 REITs 投资、尽职调查、项目运营管理、保障性租赁住房类公募 REITs 业务管理办法等制度

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》《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》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

(a) 日常经营管理。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。

(b) 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。

(c) 委托运营管理事项。结合项目实际经营需求，对委托运营管理机构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。

(d) 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。

4、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。

5、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。

6、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。

六、基金托管人

（一）基金托管人基本情况

名称：上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）

注册地址：上海市中山东一路12号

办公地址：上海市黄浦区中山东一路12号

法定代表人：郑杨

成立时间：1992年10月19日

注册资本：293.52亿元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基金字[2003]105号

联系人：胡波

联系电话：021-61618888

（二）基金托管人整体情况

浦发银行自2003年开展资产托管业务，是较早开展银行资产托管服务的股份制商业银行之一。经过二十年来的稳健经营和业务开拓，各项业务发展一直保持较快增长，各项经营指标在股份制商业银行中处于较好水平。截至2021年末，浦发银行全行资产托管规模为14万亿，行业内排名第四，深圳分行托管规模为2.9万亿，浦发银行内部排名第二。

浦发银行总行于2003年设立基金托管部，2005年更名为资产托管部，2013年更名为资产托管与养老金业务部，2016年进行组织架构优化调整，并更名为资产托管部，目前下设证券托管处、客户资产托管处、养老金业务处、内控管理处、业务保障处、总行资产托管运营中心（含合肥分中心）六个职能处室。

目前，浦发银行已拥有客户资金托管、资金信托保管、证券投资基金托管、全球资产托管、保险资金托管、基金专户理财托管、证券公司客户资产托管、期货公司客户资产托管、私募证券投资基金托管、私募股权托管、银行理财产品托管、企业年金托管等多项托管产品，形成完备的产品体系，可满足多领域客户、境内外市场的资产托管需求。

浦发银行致力于为不同行业、不同类型客户和不同资金性质设计并提供个性化、专业化的托管服务，全力打造具有浦发特色的托管服务品牌。目前浦发银行已构建完整的托管产品体系，拥有包括证券投资基金托管、基金专户理财托管、证券公司客户资产托管、年

金托管、养老金产品托管、资金信托保管、全球资产托管、保险资金托管、期货公司客户资产托管、私募证券投资基金托管、私募股权托管、银行理财产品托管等多项托管产品，业务覆盖证券、信托、保险、产业投资、创业投资、商品/产权交易、电子商务、QDII、QFII、社会保障投资基金等十多个行业领域，服务涉及境内外资本、实业和资金等多个市场，是目前国内托管业务资格最多、托管产品线最齐全的银行之一。

2015年，浦发银行将资产托管业务列为全行“十三五”战略规划中“三强三大”重点业务之一，明确未来五年全行将大力发展资产托管业务。浦发银行以“做强托管业务”为目标，推动“全集团做托管”、“全行做托管”、“协同做托管”，加强总行引领、着力产品研发、优化业务结构、落实集约经营、管控业务风险，确保资产托管业务持续快速增长，形成特色化发展模式，提升浦发银行托管业务核心竞争力。基于上述目标，浦发银行通过两次组织架构改革，将资产托管部调整为总行一级部门，并在总行资产托管部中成立资产托管运营中心及合肥分中心，以实现全行托管业务的集中化、集约化运营。同时，在总行资产托管部设置专门的业务研发处室，至此，成为前、中、后台一体化的一级业务部门，为托管业务的整体化发展在组织架构、人员配置上打下基础。

浦发银行建立了全方位托管服务体系，为客户提供托管账户管理、资产保管、资金交收、会计核算、资产估值、交易监督、信息披露等托管基础服务；绩效评估、信息咨询、个性化报表定制、基金外包服务等增值服务。

（三）托管业务人员配备情况

近年来，浦发银行托管业务专职人员队伍随着全行托管业务发展不断扩大，人力资源的配置可以较好的满足业务的发展。与此同时，总行资产托管部对全行托管专职人员开展每年至少一次的全员集中培训及一次属地培训，以及不定期的专题培训及考核，以保证托管业务从业人员专业能力与业务开展相匹配。截至2022年6月，浦发银行托管业务人员配备情况如下：

表 6-1 浦发银行托管业务人员配备情况

团队	总体	总行托管业务部	托管业务分部	备注
人员总数	304	105	199	-
其中：客户服务人员数	22	22	0	-
清算交收人员数	59	15	44	-
核算估值人员数	140	20	120	-
投资监督人员数	17	3	14	-
绩效评估人员数	4	2	2	-
风险控制人员数	3	3	0	-

团队	总体	总行托管	托管业务	备注
托管业务研究开发人员数	16	15	1	-
其他专业人员数	43	25	18	-
取得基金从业人员资格人数	213	69	144	-
人员平均年龄	29	34	27	-
平均从事托管业务年限	5	10	2	-
平均每一客户服务人员所负责的客户数	20	20	0	-
平均每一核算估值人员所负责的组合数	39	30	40	-
平均每一投资监督人员所负责的组合数	322	240	340	-
平均每一绩效评估人员所负责的组合数	64	17	110	-

浦发银行托管业务主要人员简历概况如下：

表 6-2 浦发银行托管业务主要人员简历

岗位	姓名	学历	职称	现从事专业	工作年限	类似职位工作年限	专业资格证书
总行资产托管部总经理（全面主持部门各项工作，并分管内控管理处）	孔建	博士	经济师	资产托管业务	30	5	基金从业资格
总行资产托管部副总经理（分管资产托管运营中心（含合肥分中心））	邓从国	研究生	高级会计师	资产托管业务	39	6	基金从业资格
总行资产托管部副总经理（分管养老金业务处、业务保障处）	王晖	研究生	高级工程师	资产托管业务	30	3	基金从业资格
总行资产托管部总经理助理（分管争取托管处、客户资产托管处）	陈永庆	博士	经济师	资产托管业务	20	16	基金从业资格
总行资产托管部证券托管处副处长（主持工作）	王万里	本科	工程师	资产托管业务	20	19	基金从业资格
总行资产托管部客户资产托管处处长	朱建钢	研究生	高级会计师	资产托管业务	20	4	基金从业资格
总行资产托管部养老金业务处处长	杨计然	研究生	无	资产托管业务	18	18	基金从业资格
总行资产托管部内控管理处	孙斌	本科	经济师	资产托管业务	21	19	基金从业资格
总行资产托管部产品经理	胡广运	研究生	无	资产托管业务	11	11	基金从业资格

总行资产托管部产品经理	刘宇	研究生	无	资产托管业务	8	8	证券从业资格
总行资产托管部产品经理	张辰秋	研究生	无	资产托管业务	10	7	基金从业资格
总行资产托管部产品经理	金虹	研究生	无	资产托管业务	16	16	基金从业资格
总行资产托管部产品经理	胡贺军	研究生	中级审计师	资产托管业务	22	17	基金从业资格
总行资产托管部产品经理	张俊良	研究生	高级经济师	资产托管业务	21	16	
总行资产托管部产品经理	潘仕杰	本科	中级经济师	资产托管业务	16	14	基金/证券/会计从业资格
总行基金清算	朱萍	本科	中级经济师	资产托管业务	15	12	基金/会计从业资格
总行基金清算	季玲艳	本科	无	资产托管业务	14	13	基金/证券从业资格
总行基金核算	马以刚	本科	中级经济师	资产托管业务	10	6	基金/证券从业资格
总行投资监督	杨梅	研究生	无	资产托管业务	15	10	证券/中国注册会计师
总行信息披露/基金核算	胡波	研究生	无	资产托管业务	10	10	基金/证券从业资格
总行内部稽核监控	沈瑾	研究生	中级会计师	资产托管业务	22	12	证券投资基金从业资格/中国注册会计师 CPA

(四) 基金托管业务经营情况

1、托管业务经营概况

截止2022年6月末，浦发银行全口径资产托管规模超150,172.85亿元，全行业排名第四；公募基金托管规模13,000.65亿元，全行业排名第九；浦发银行证券公司资管产品托管规模0.56万亿，全行业排名第十。

2、基础设施类产品托管经验

浦发银行基础设施类产品托管经验如下表：

表 6-3 浦发银行基础设施类产品托管情况

序号	产品名称	托管资产类型
1	中保投-河南水投蔡州水生态项目基础设施债权投资计划	保险资产
2	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品8期	养老金产品
3	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品2期	养老金产品
4	新华-万科东莞基础设施债权投资计划（2期）	保险资产
5	新华-万科物流基础设施债权投资计划（1期）	保险资产
6	太平洋-河南水投基础设施债权投资计划	保险资产
7	华泰-深圳能源基础设施债权投资计划（第一期）	保险资产
8	生命资产-承钢集团高强冷轧板基础设施债权投资计划	保险资产
9	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品1期	养老金产品
10	百年-阳煤集团基础设施债权投资计划	保险资产

11	华泰-中建材蚌埠基础设施债权投资计划（4期）	保险资产
12	泰康-唐家会基础设施债权投资计划	保险资产
13	英大-大唐集团基础设施债权投资计划	保险资产
14	生命资产-保利高州基础设施债权投资计划	保险资产
15	中保投资河南水投襄城水生态项目基础设施债权投资计划	保险资产
16	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品9期	养老金产品
17	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品15期	养老金产品
18	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品6期	养老金产品
19	新华-万科东莞基础设施债权投资计划（1期）	保险资产
20	太平洋-河南投资集团基础设施债权投资计划	保险资产
21	长江养老-陕煤集团渭北基础设施债权投资计划（二期）	保险资产
22	长江养老-河钢集团基础设施债权投资计划（三期）	保险资产
23	百年-陕煤集团基础设施债权投资计划	保险资产
24	华泰-中建材蚌埠基础设施债权投资计划（3期）	保险资产
25	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品7期	养老金产品
26	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品3期	养老金产品
27	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品14期	养老金产品
28	民生通惠-山东能源集团基础设施债权投资计划	保险资产
29	长江养老-陕西有色汉中锌业基础设施债权投资计划	保险资产
30	银华基金-富德前海基础设施单一资产管理计划	基金公司专户
31	华泰-晋煤金石基础设施债权投资计划	保险资产
32	上信百东新区基础设施建设NN	信托保管
33	铁法煤业泰康基础设施债权投资计划专门投资组合	企业年金
34	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品12期	养老金产品
35	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品11期	养老金产品
36	长江养老-中联水泥基础设施债权投资计划	保险资产
37	太平养老金溢享基础设施债权投资计划型养老金产品	养老金产品
38	百色市百东新区基础设施建设基金合伙企业（有限合伙）	项目类私募投资基金
39	百年-福建蛟城高速基础设施债权投资计划	保险资产
40	光大永明-长沙地铁四号线项目基础设施债权投资计划	保险资产
41	铁法煤业太平基础设施债权计划专门组合	企业年金
42	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品5期	养老金产品
43	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品13期	养老金产品
44	长江金色优选1号基础设施债权投资计划型养老金产品16期	养老金产品
45	新华-万科物流基础设施债权投资计划（2期）	保险资产
46	长江养老-新矿集团基础设施债权投资计划	保险资产
47	长江养老-江西水投新能源基础设施债权投资计划	保险资产
48	华泰-上海建工基础设施债权投资计划	保险资产

（五）基金托管人的内部制度

1、内部控制制度

（1）浦发银行内部控制目标为：确保经营活动中严格遵守国家有关法律法规、监管部门监管规则和浦发银行规章制度，形成守法经营、规范运作的经营思想。确保经营业务的稳健运行，保证基金资产的安全和完整，确保业务活动信息的真实、准确、完整，保护基金份额持有人的合法权益。

(2) 浦发银行内部控制组织架构为：总行法律合规部是全行内部控制的牵头管理部门，指导业务部门建立并维护资产托管业务的内部控制体系。总行风险监控部是全行操作风险的牵头管理部门。指导业务部门开展资产托管业务的操作风险管控工作。总行资产托管部下设内控管理处。内控管理处是全行托管业务条线的内部控制具体管理实施机构，并配备专职内控监督人员负责托管业务的内控监督工作，独立行使监督稽核职责。

(3) 内部控制制度及措施：浦发银行已建立完善的内部控制制度。内控制度贯穿资产托管业务的决策、执行、监督全过程，渗透到各业务流程和各操作环节，覆盖到从事资产托管各级组织结构、岗位及人员。内部控制以防范风险、合规经营为出发点，各项业务流程体现“内控优先”要求。

具体内控措施包括：培育员工树立内控优先、制度先行、全员化风险控制的风险管理理念，营造浓厚的内控文化氛围，使风险意识贯穿到组织架构、业务岗位、人员的各个环节。制定权责清晰的业务授权管理制度、明确岗位职责和各项操作规程、员工职业道德规范、业务数据备份和保密等在内的各项业务管理制度；建立严格完善的资产隔离和资产保管制度，托管资产与托管人资产及不同托管资产之间实行独立运作、分别核算；对各类突发事件或故障，建立完备有效的应急方案，定期组织灾备演练，建立重大事项报告制度；在基金运作办公区域建立健全安全监控系统，利用录音、录像等技术手段实现风险控制；定期对业务情况进行自查、内部稽核等措施进行监控，通过专项/全面审计等措施实施业务监控，排查风险隐患。

2、内部管理制度

(1) 托管业务管理制度

浦发银行针对资金托管业务制订了专门的内部管理制度，并制定了严格的业务流程。

浦发银行对于托管账户的开立流程、具体科目设置及操作规程提出了明确的要求。在托管协议约定的期限内，严格按照托管协议的约定安全保管托管账户内的资金以及其他形式资产，确保托管账户项下的资金不被非法兑换、解付或以任何其他方式予以处理和动用。此外，浦发银行要求各分行在开展客户资金托管业务过程中，如发现或发生各类重大事项（指可能对业务开展产生重大影响、重大风险或造成浦发银行直接损失或声誉受损的情况），应及时根据有关规定向总行报告。总行负责定期或不定期对各分行托管业务的开展情况进行常规检查或专项检查。

(2) 内部控制措施

1) 完善的制度建设。浦发银行资产托管部制定一系列规章制度（《上海浦东发展银行

公开募集证券投资基金托管业务管理办法及实施细则》《上海浦东发展银行基金公司特定客户资产托管业务管理办法及实施细则》《上海浦东发展银行资产托管业务总行运营操作规程》《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部人员从业管理办法》《上海浦东发展银行资产托管业务内部控制管理办法》《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务文件材料归档管理办法》《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务信息披露及报表报告管理办法》），覆盖资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等各个方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，浦发银行还建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

2) 经营风险控制。浦发银行资产托管部托管项目审批、资金清算与会计核算双人双岗、大额资金专人跟踪、凭证管理、差错处理等一系列完整的操作规程，有效地控制业务运作过程中的风险。

3) 业务信息风险控制。浦发银行资产托管部通过数据加密传输、业务信息启动异地自动备份功能、业务信息磁带备份并由专人签收保存等措施保证业务信息及数据传递的安全性。

4) 客户资料风险控制。浦发银行资产托管部对业务运作过程中形成的客户资料，视同会计资料保管，客户资料不得泄露。

5) 信息技术系统风险控制。浦发银行资产托管部对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房空间隔离并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、业务网和办公网、与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护等，保证信息技术系统的安全。

6) 人力资源控制。浦发银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源控制。此外，浦发银行历来重视对托管业务从业人员的道德规范管理，为了规范托管业务人员的执业行为，于2010年制定了《上海浦东发展银行托管业务从业人员行为规范》，并于2014年根据最新的法律法规，对该行为规范进行修订，制定了《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部人员从业管理办法》。浦发银行资产托管部每年定期开展员工道德规范和案例学习，持续加强员工风险意识，在部门内部已形成了勤勉尽责、合规运营的文化氛围，员工对于托管人员的执业规范的认识程度较高。自资产托管部成立以来，浦发银行从未发生因员工职业道德因素产生的业务风险事件。

（六）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、监督依据

托管人严格按照有关政策法规、以及基金合同、托管协议等进行监督。监督依据具体包括：

- （1）《中华人民共和国证券法》；
- （2）《中华人民共和国证券投资基金法》；
- （3）《公开募集证券投资基金运作管理办法》；
- （4）《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》；
- （5）《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- （5）《基金合同》《基金托管协议》；
- （6）法律、法规、政策的其他规定。

2、监督内容

浦发银行根据基金合同及托管协议约定，对基金合同生效之后所托管基金的投资范围、投资比例、投资限制等进行严格监督，及时提示基金管理人违规风险。

3、监督方法

（1）资产托管部设置核算监督岗位，配备相应的业务人员，在授权范围内独立行使对基金管理人投资交易行为的监督职责，规范基金运作，维护基金投资人的合法权益，不受任何外界力量的干预；

（2）在日常运作中，凡可量化的监督指标，由核算监督岗通过托管业务的自动处理程序进行监督，实现系统的自动跟踪和预警；

（3）对非量化指标、投资指令、管理人提供的各种报表和报告等，采取人工监督的方法。

4、监督结果的处理方式

（1）基金托管人对基金管理人的投资运作监督结果，采取定期和不定期报告形式向基金管理人和中国证监会报告。定期报告包括基金监控周报等。不定期报告包括提示函、临时日报、其他临时报告等；

（2）若基金托管人发现基金管理人违规违法操作，以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人，指明违规事项，明确纠正期限。在规定期限内基金托管人再对基金管理人违规事项进行复查，如果基金管理人未予纠正，基金托管人将报告中国证监会。如果发现基金管理人投资运作有重大违规行为时，基金托管人应立即报告中国证监会，同

时通知基金管理人限期纠正；

（3）针对中国证监会、中国人民银行对基金投资运作监督情况的检查，应及时提供有关情况和资料。

七、相关服务机构

（一）销售机构

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）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

（三）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：王宏峰、李静、李江南、罗家聪、谢泽元、赵子源

电话：010-60833449

传真：010-60833504

（四）运营管理机构

名称：有巢住房租赁（深圳）有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

办公地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

法定代表人：陈嘉

联系人：李伯乔

电话：0755-26654157

（五）财务顾问

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：王宏峰、李静、李江南、罗家聪、谢泽元、赵子源

电话：010-60833449

传真：010-60833504

（六）律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场C1座9层

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场C1座9层

负责人：李卓蔚

联系人：方榕

经办律师：方榕、李小

电话：010-8524 9486

传真：010-85255511/5522

（七）律师事务所（基金）

名称：上海源泰律师事务所（基金）

注册地址：上海市浦东新区浦东南路 256 号华夏银行大厦 14 楼

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 256 号华夏银行大厦 14 楼

负责人：廖海

经办律师：廖海、刘佳

电话：021-51150298

传真：021-51150398

联系人：刘佳

（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：蒋燕华

（九）会计师事务所（审计、可供分配金额报告审核）

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：李赟

（十）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

八、风险揭示

(一) 与基础设施基金相关的各项风险因素

1、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。

2、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，基础设施基金目前尚在试点阶段，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。

3、暂停上市或终止上市风险

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。

4、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、项目公司等多层税负。鉴于基础设施基金是创新产品，如果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，相关政策可能导致项目公司投资性房地产所得税计税基础发生变动进而导致投资者投资收益变动。

5、发售失败风险

本基金存在因募集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 亿元或投资人少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等基金募集未达到基金备案条件而导致本基金发售失败的风险。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。

6、本基金整体架构所涉及相关交易风险

(1) 购买项目公司股权之交易未能完成的风险

基础设施资产支持专项计划将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。根据《项目公司股权转让协议》的约定，《项目公司股权转让协议》解除情形主要包括：因违约方的持续违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或没有意义的，守约方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；若目标股权的最终转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《项目公司股权转让协议》自动解除。若发生《项目公司股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

(2) 吸收合并未及时完成或最终未完成导致收益降低的风险

根据相关交易文件的约定，在完成专项计划设立、收购 SPV 以及 SPV 收购项目公司等一系列交易后，项目公司将吸收合并 SPV，SPV 所有财产及权利义务均由项目公司无条件承受，使得 SPV 对股东的债务下沉至项目公司层面，项目公司期间向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，从而节约存续期间的企业所得税。若吸收合并无法按期完成或最终无法完成，将失去前述节税效果，进而影响本基金的收益水平。

(3) 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。

7、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。

8、资产支持证券投资的流动性风险

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

9、操作或技术风险

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

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

根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中登公司和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

10、利益冲突风险

本基金设立后，基金管理人还将管理其他与本基金同类型的基础设施基金；基金管理人聘请的运营管理机构可能持有或为其他同类型的基础设施项目提供运营管理服务；原始权益人也可能持有或管理其他同类型的基础设施项目等。由于上述情况，本基金的关联方可能与本基金存在一定的利益冲突。

11、政策变更风险

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

12、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。

13、基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

14、其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、行业竞争、代理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损。

（二）与基础设施项目相关的风险

1、政策风险

（1）产业政策及行业管理风险

本基金投资的基础设施项目的现金流主要由项目公司的租赁住房出租租金收入等业务收入提供。基础设施项目已经纳入上海市保障性租赁住房统一管理范围，其租赁定价标准

受政府相关部门指导。如未来国家或上海市关于保障性租赁住房政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严等，可能存在因此导致标的基础设施项目运营收入降低的风险。

（2）土地使用政策风险

本基金所持有的基础设施项目的部分土地类型包括集体建设用地，如未来关于集体建设用地的相关政策发生变化，可能对基础设施项目运营产生不利影响。

（3）基础设施证券投资基金政策风险

目前基础设施证券投资基金是证券市场的创新产品，基础设施证券投资基金的相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律、法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

（4）租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险

基础设施项目已获得保障性租赁住房项目认定书。项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定，向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。未来若保障性租赁住房税收优惠政策调整或者基础设施项目不满足税收优惠政策适用的条件，则存在项目公司相关税费支出增加，基金可供分配金额下降的风险。

2、市场风险

本基金所持有的基础设施资产类别为租赁住房，租赁住房的行业和区域集中度较高。若租赁住房行业前景、经营环境发生变化或受到地方经济变化、人口变化、疾病（如新冠肺炎疫情）等外界因素重大影响，可能导致基础设施项目运营收入不及预期，进而对基金的分配造成不利影响。

3、收入来源集中度较高的风险

本基金所持有的基础设施资产类别为租赁住房，且本基金投资于租赁住房行业基础设施资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的 80%，收入来源集中度较高，本基金收益存在因租赁住房行业相关情况变化而发生波动的风险。

4、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。由于项目运营时间较短，尚不足三年，缺乏历史数据，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、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。

5、处置风险

本基金初始购入的基础设施项目为保障性租赁住房，其转让需要相关政府部门前置审批，受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，未来如需对基础设施项目进行处置变现，处置过程的时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补对项目公司股权的投资本金，进而可能导致投资者亏损。

6、租金调整风险

本基金拟初始投资的基础设施项目已被认定为保障性租赁住房，严格按照国家和上海市关于保障性租赁住房的政策规定，项目租赁价格初次定价在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价幅度不高于同地段同品质租赁住房同期增幅，且年增幅不高于5%。受限于上述政策影响，基础设施项目租金调价可能不及预期，从而对基础设施项目产生不利影响。

7、租户准入标准风险

本基金拟初始购入的基础设施项目为位于上海市的保障性租赁住房，具有一定的政策属性。根据上海市政府发布的《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号），对保障性租赁住房的租户设定了相应准入标准：申请保障性租赁住房，需要同时满足以下两项基本准入条件：一是在本市合法就业、在职工作；二是在本市存在住房困难，住房困难的面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15平方米确定。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应当优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

上述准入标准限定了租户的范围、基础设施项目的目标客群，一定程度上降低了基础设施项目的市场竞争力。另一方面，不排除未来政府调整租户准入标准的可能，如对租户准入标准的设置更加严格，则基础设施项目面临租赁需求进一步下降而导致租金收入下降的风险。

8、租户履约风险

基础设施的租户包括企业租户和个人租户，租户数量较多、分散度较高。如在租赁合同期限内，租户可能因各种原因导致其履约能力下降，如企业租户的经营状况下行、个人租户的收入和支付能力下降等，租户不能按照租赁合同的约定交纳租金，导致违约、退租等情形，降低基础设施项目的出租率、现金流，从而对本基金的收益率产生不利影响。

9、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，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测，折现率的选择，运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。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、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和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。

10、资产维护及资本性支出风险

本基金投资的基础设施项目为保障性租赁住房，基础设施项目建成时间较短，相关设施设备较新。未来随着使用年限的增长，基础设施项目的相关设施设备可能需要更换、维修，包括但不限于基础设施项目基本结构、外立面、内部装修、家具家电、电梯、水电相关设备等，该等维修或资本性支出具有一定的不确定性，如未来实际开支数超出资产评估时预测的额度，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。

11、现金流预测的风险

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为基础设施项目运营收入净额，运营收入净额影响因素包括租赁住房行业发展和运营管理机构运营能力；租赁住房行业为近些年快速发展的行业，但行业规范不完善，行业监管也在摸索过程中，行业发展受国家行业政策、所在地区发展等因素影响。此外，现金流预测基于对租赁住房租金收入等现金收入和运营管理费及维护成本等现金支出的假设，由于影响收入和支出的因素具有一定的不确定性或存在无法达到预期的风险，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金持有人可能面临现金流预测偏差导致的最终获得分配偏差的风险。

12、股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 发放股东借款，SPV 收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 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，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

(2) 如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照《项目公司借款合同》等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。

13、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无法发现，或不能完全有效防止项目公司员工、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。

14、市场供需及竞争性项目风险

上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40% 以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应。

本基金投资的基础设施项目为保障性租赁住房，随着上海市保障性租赁住房的持续供应，在其一定距离范围内存在新审批或新建设保障性租赁住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本标的项目产生竞争，对本基金投资的基础设施项目租赁客户带来分流，如果区域内租赁住房的需求量增长慢于供给量增长，可能对基础设施项目出租率产生一定的不利影响，存在一定的市场竞争风险。

15、关联交易及利益冲突风险

本基金初始募集资金投资的基础设施项目的原始权益人和运营管理机构为有巢深圳，有巢深圳是国内率先参与租赁住房改革、成为专业公寓资产的投资开发运营商，截至 2022 年 6 月末，有巢深圳已入驻国内 15 座城市，管理房间量 5.5 万间，公寓管理房间总量位列央企第一。有巢深圳在上海持有并管理多个同类型资产项目，本基金未来新购入基础设施项目可能仍然与有巢深圳管理的其他项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群；此外，基础设施项目还可能从有巢深圳或华润置地有限公司等关联方采购相关服务，从而发生关

联交易。因此，本基金与原始权益人或运营管理机构存在一定的利益冲突风险和关联交易风险。

16、新冠疫情影响风险

新冠疫情的出现对我国经济发展产生了重大不利影响，目前仍有小范围、点状爆发的情况发生。新型冠状病毒疫情可能对保障性租赁住房运营带来极大的挑战，包括但不限于封城、居家办公、强制或自愿隔离措施，该等情形可能进一步阻碍经济活动的开展、降低保障性租赁住房的租赁需求或者直接影响保障性租赁住房的营销推广、签约以及入住。新冠病毒变异性、传染性较强，未来发展仍然具有一定的不确定性，如未来新冠疫情反复，可能出现影响基础设施项目的运营的不利情形，包括但不限于租户履约能力下降、直接退租、租赁需求下降而导致新签租户难度增大等，进而对保障性租赁住房的运营及收益造成不利影响。

此外，如果政府及相关主管单位针对新型冠状病毒疫情影响出台租金减免相关政策，可能降低保障性租赁住房的租金收入，从而降低本基金的收益分配水平。

17、意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成的风险

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；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。

（三）声明

1、本基金未经任何一级政府、机构及部门担保。投资者自愿投资于本基金，须自行承担投资风险。

2、除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金还通过代销机构销售，但是，本基金并不是代销机构的存款或负债，也没有经代销机构担保或者背书，代销机构并不能保证其收益或本金安全。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行承担。

九、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 10 月 31 日出具的证监许可[2022] 2628 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

1、基金的类别：基础设施证券投资基金。

2、运作方式：契约型封闭式。

3、基金存续期限：自基金合同生效日后 67 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

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。

1、战略投资者

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与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。

2、网下投资者

网下投资者为证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、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。

3、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。

4、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

1、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。

2、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
有巢深圳或其同一控制下的关联方	1.7 亿份	34%	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

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
			质押
合计	1.7 亿份	34%	-

(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	1.3 亿份	26%	持有基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月
合计	1.3 亿份	26%	-

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

1、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。

2、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%。

3、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，同类投资者获得的配售比例相同。

(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

1、定价方式

本基金基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体以基金管理人届时发布的询价公告及发售公告为准。

2、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：

	认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M<500 万元	0.4%
	M≥500 万元	按笔收取，1000 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，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。

3、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计入基金财产，不折算为基金份额。

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：

$$\text{认购金额} = 5,000,000 \times 1.050 = 5,250,000.00 \text{ 元}$$

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

$$\text{净认购金额} = \text{认购金额} / (1 + \text{认购费率})$$

$$\text{认购费用} = \text{认购金额} - \text{净认购金额}$$

$$\text{认购份额} = \text{净认购金额} / \text{基金份额认购价格}$$

2) 认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

$$\text{认购费用} = \text{固定金额}$$

$$\text{净认购金额} = \text{认购金额} - \text{认购费用}$$

$$\text{认购份额} = \text{净认购金额} / \text{基金份额认购价格}$$

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计入基金财产，不折算为基金份额。

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：

$$\text{净认购金额} = 100,000.00 / (1 + 0.4\%) = 99,601.59 \text{ 元}$$

$$\text{认购费用} = 100,000.00 - 99,601.59 = 398.41 \text{ 元}$$

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

$$\text{退还投资人的金额} = 0.66 \times 1.050 = 0.69 \text{ 元}$$

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

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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）基金份额面值

每份基金份额的面值为人民币 1.00 元。

（十二）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 after，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11月4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11月7日)	网下投资者提交核查文件
X-1日 (2022年11月8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.基金管理人及财务顾问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11月9日)	基金份额询价日，询价时间为9:00-15:00
X+1日 (2022年11月10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11月11日)（预计）	刊登《发售公告》、基金管理人及财务顾问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11月14日至2022年11月15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11月17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及财务顾问发布的《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及财务顾问联系。

(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，基金管理人及财务顾问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。

十、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、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 1,000 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）募集失败

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 1,000 人；
- 3、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；
- 4、扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；
- 5、导致基金募集失败的其他情形。

（三）基金募集失败的处理方式

如果募集期限届满本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

- 1、以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用。
- 2、在基金募集期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，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。

十一、基金份额的上市交易和结算

（一）基金份额的上市交易

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

（二）拟上市的证券交易所

上海证券交易所

（三）拟上市时间

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。

（四）上市交易的规则

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

（五）上市交易的费用

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

（六）上市交易的停复牌

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

（七）终止上市

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

- 1、不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

- 2、基金合同期限届满；
- 3、基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；
- 4、基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

（八）基金份额收购及份额权益变动

1、投资者及其一致行动人的承诺

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

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

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

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

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

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

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

2、要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基

金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额 50%，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次日交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

3、免于发出要约的情形

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

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

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

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

（十）扩募基金份额的上市

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

（十一）流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 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。

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

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

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

（十三）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。

十二、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

1、本基金投资范围

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，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金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。

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-华润有巢租赁住房基础设施 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上海有巢优厦房屋租赁有限公司和有巢房屋租赁（上海）有限公司进行 100% 股权及其他形式投资，基础设施资产包括有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目。基础设施项目的原始权益人为有巢住房租赁（深圳）有限公司。

（三）投资策略

1、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基金招募说明书。

（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。

基金管理人将履行主动管理职责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于 2088 年到期。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。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府的最终批准，基金管理人不能保证土地使用权一定能够续期。

2、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，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。

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

(7) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第（1）、（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外部主体评级或债项评级在 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，无需经基金份额持有人大会审议。

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。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，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制或按变更后的规定执行。

（五）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。

（六）业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

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

（七）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、债券型基金和货币市场基金等常

规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

（八）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：

- 1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- 2、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3、本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- 4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- 5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- 6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

（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

- 1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对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；
- 2、有利于基金财产的安全与增值；
- 3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

十三、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。

项目公司的监管账户、基本户由项目公司在银行开立，并按照《项目公司监管协议》《项目公司基本户监管协议》的约定进行管理。详见本招募说明书“十八、基础设施项目运营管理安排”。

（四）基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》等约定进行处分外，基金财产不得被处分。

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

债务，不得对基金财产强制执行。

十四、基础设施项目基本情况

(一) 基础设施项目概况及运营数据

本基金拟持有的基础设施项目的资产范围为（1）有巢优厦持有的坐落于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄的有巢泗泾项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权；以及（2）有巢上海持有的坐落于上海市松江区松江工业区 604 街坊 238/19 丘（松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块）的有巢东部经开区项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

1、有巢泗泾项目

(1) 基本情况

有巢优厦已经就有巢泗泾项目取得《不动产权证书》（沪（2021）松字不动产权第 041175 号），依法享有有巢泗泾项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权。

表 14-1 有巢泗泾项目基本情况

项目（资产）名称	有巢泗泾项目
所在地（明确到县区级）	上海市松江区
行业	租赁住房行业
产权证书号	沪（2021）松字不动产权第 041175 号
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用地性质	租赁住房（R4）
使用期限	2018 年 12 月 3 日起至 2088 年 12 月 2 日止
资产范围	东邻上海科达传动系统有限公司，南临泗博路，西临泗联路，北临查袋泾
建设内容和规模	土地面积 20,166.70 平方米，总建筑面积 55,136.87 平方米
开/竣工时间	2019 年 5 月/2021 年 2 月
决算总投资	39,227.03 万元
运营开始时间	2021 年 3 月

有巢泗泾项目坐落于上海市松江区泗泾镇，土地使用权面积合计为 20,166.70 平方米，地块东邻上海科达传动系统有限公司，南临泗博路，西临泗联路，北临查袋泾。



图 14- 1 有巢泗泾项目区位

有巢泗泾项目周边配套较完善，生活较便利，距离松江区九亭中心直线距离约 4.6 公里，距离最近的高速公路出入口大约 3.8 公里，距离最近的地铁站约 2.4 公里。目前项目提供班车接驳服务，其中项目-地铁接驳线路往返于项目及泗泾地铁站，工作日早 5 班次，晚 4 班次，非工作日全天 12 班次，整点发车；项目-闵行万象城线路往返于项目及闵行万象城，早晚各 2 班次。班车服务为租户提供了日常交通的便利。

有巢泗泾项目于 2021 年建成，项目包含 5 栋租赁住房、1 栋配套商业及物业用房、470 个车位（含 389 个地下车位及 81 个地上车位）。其中 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼租赁住房为地上 17 层，1 号楼及 6 号楼 1 层为配套商业及物业用房。



图 14- 2 有巢泗泾项目俯瞰图

有巢泗泾项目共有可出租房间 1,264 间，其中小一室户型面积约 30 平方米，共 848 间；大一室户型面积约 35 平方米，共 288 间；两室户型面积约 50 平方米，共 128 间。



图 14- 3 有巢泗泾项目户型图

有巢泗泾项目室内配置齐全，提供“拎包入住”服务，入户采用智能门锁，室内配备有空调、洗衣机、冰箱、热水器、油烟机 etc 家电设施，以及床、床垫、餐桌、餐桌椅、衣柜等活动家私家具。



图 14-4 有巢泗泾项目室内实景图

(2) 经营及盈利模式

有巢泗泾项目属于租赁住房行业，经营模式主要为通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见（国办发【2021】22号）》、《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（沪府办规【2021】12号）和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（沪住建规范联【2022】2号）等相关文件，上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于2022年1月16日向有巢优厦核发了沪松保租认定[2022]001号（总第001号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定有巢泗泾项目为保障性租赁住房。基金管理人和外部管理机构严格按照国家和上海市关于保障性租赁住房的政策规定，以及《上海市保障性租赁住房租赁管

理办法（试行）》对有巢泗泾项目进行运营管理。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》，上海市保障性租赁住房相关政策如下：

准入条件：保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。计算住房建筑面积的区域范围结合通勤因素按以下标准确定：（一）保障性租赁住房位于浦西 7 个中心城区、浦东新区（外环以内）的，申请家庭位于浦西 7 个中心城区、浦东新区（外环以内）的住房应计算住房建筑面积。（二）保障性租赁住房位于宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区、崇明区、浦东新区（外环以外）的，申请家庭位于项目所在区的住房应计算住房建筑面积。

租赁价格：保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。初次定价前，出租单位应委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估。出租单位对保障性租赁住房的备案租赁价格可以按年度调整；备案租赁价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

租金收取：保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，原则上不得预收一个季度以上租金；租赁保证金（押金）不得超过一个月租金。保障性租赁住房承租人可以按规定提取住房公积金支付租金。对于项目认定保障性租赁住房后新签订合同，出租单位不得在保障性租赁住房租金以外向承租人强制收取其他任何费用，承租人不另支付保障性租赁住房物业服务费用。出租单位可以向承租人提供增值服务，由承租人自愿选择并支付相应费用。

租赁合同：保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。

根据上述规定，有巢泗泾项目运营模式为：

1) 租金价格的确定及调整机制

就项目租金定价和调整层面，在符合《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》

要求的基础上，有巢泗泾项目于 2022 年 1 月 16 日完成了保障性租赁住房的认定，并于 2022 年 3 月 18 日完成了租金评估，即按照低于或等于评估租金九折对外出租经营。

在后续经营期内，基础设施项目将按年度调整备案价格：

(a) 首先根据上海市房管局监测的同地段市场租金以及 5% 租金涨幅以内制定调价方案，并报送松江区房管局审核备案；(b) 上述方案经项目所在区房管局审定，并根据审定方案发布租金调整批复；(c) 根据区房管局租金调整批复，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。

2) 租户准入标准

有巢泗泾项目按照《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》中设定的租户标准执行，供应对象基本筛选标准为在上海市合法就业且在松江区家庭人均住房面积小于 15 m²/人，同时针对部分户型或全部满房情况设置轮候配租规则，优先供应区域内企事业单位及科创人才。在租户办理入住时对租户入住资格进行审核。

对于个人租户，在审核阶段，需要租户提供以下申请资料：

(a) 《保障性租赁住房项目入住申请表》；

(b) 本人有效期内的劳动合同（或劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料；

(c) 在上海市拥有产权住房的，提交本人、配偶及子女最近 10 个工作日内的《本市房屋查询结果证明》；在上海市承租公有住房的，提交《租用居住公房凭证》。

具体由门店管家对上述材料进行初审，最终由门店店长完成终审，审核内容主要包括租户是否在上海市合法就业、住房面积是否符合《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的要求等。对于符合条件的租户予以办理入住。

对于企业租户，申请方法及所需提供的资料、审批流程与上述个人租户一致。对于通过企业租户承租而入住的个人也需按照个人租户要求对入住资格进行审核。

3) 招租模式

有巢深圳根据租赁住房项目运营管理经验积累，搭建了完善的招租渠道矩阵：

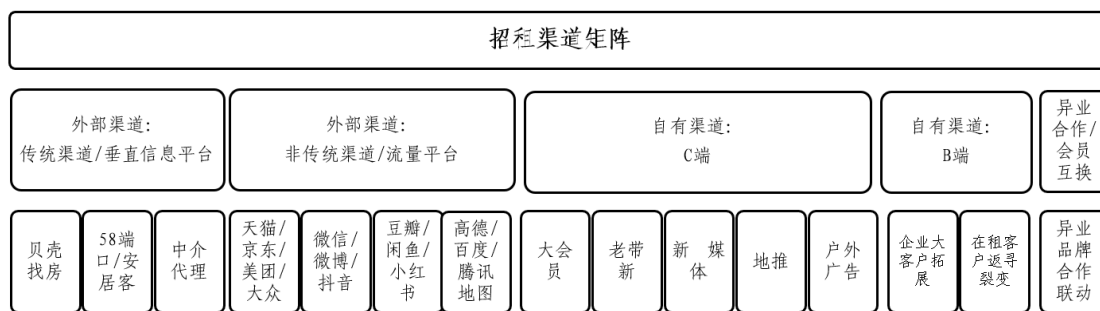


图 14- 5 基础设施项目招租渠道矩阵

招租渠道包括自有渠道和外部渠道，其中自有渠道包括有巢 APP、小程序、内部网站推广、企业客户拓展、裂变、广告推广、原有客户推荐等；外部渠道包括 58 同城、贝壳找房、咸鱼等渠道。

多元化的招租渠道为基础设施项目的持续运营和提升提供了保障。

4) 租赁合同签署

(a) 签署方式

项目公司与个人租户签署租赁合同的方式为通过有巢 APP 进行线上签署，加盖项目公司的电子签章；

与企业客户签署租赁合同的方式有两种：一是与企业客户在线下签署包租协议，同时将合同数据录入管理系统；二是在线上与企业员工签署个人租赁合同，在此基础上，与企业客户线下签署《权利与义务转让协议》。

(b) 租赁合同备案

租赁合同签署后，由项目公司在 30 日内向相关主管单位办理租赁合同备案，在备案系统中填报相关信息，备案主要内容包括租户信息、租赁期限和租赁价格等。完成备案后，将取得《上海市住房租赁合同备案通知书》。

(c) 租赁合同主要约定事项

租赁合同主要约定了租赁住房的使用、用途、费用标准及支付、权利与义务、交付与交还、违约责任等。对于企业租户，租赁合同还将对企业、企业员工及项目公司三方权利义务进行约定。

就租金支付模式而言，针对个人客户，可以自由选择“押一付一（月付）”、“押一付三（季付）”的模式。租金支付时间采用预付租金的方式。

5) 基础设施项目的物业管理

有巢泗泾项目聘请了润加物业服务（上海）有限公司为基础设施项目提供物业管理服务，润加物业服务（上海）有限公司是华润置地旗下专业提供物业管理的企业。根据签署

的物业服务合同，润加物业服务（上海）有限公司提供的服务包括但不限于园区秩序维护、园区清洁服务、房间日常保洁、日常维修服务、设施维保的维修维保、维护公共秩序（包括：安全监控、巡视、门岗执勤）等。

6) 退租管理及退租流程

根据不同退租情形，将退租分为正常退租、特殊正常退租/个人原因提前退租、项目公司原因提前退租和逾期退租等。

退租前一般需要确认房间内相关装修、结构、设施、设备的状态，收取水电费，根据不同退租情形计算相应费用或违约金、解除协议等。

7) 租金收入管理

对于个人租户，可通过有巢 APP 关联微信或支付宝进行支付，或通过门店 POS 机刷卡支付；对于公司客户，一般通过银行转账的方式支付。有巢 APP 及 POS 机绑定的收款账户为项目公司的银行账户，有巢 APP 收款金额于 T+1 自动提现/转账至项目公司银行账户。本基金取得基础设施项目的完全所有权或经营权后，以上收款方式不变，项目公司的银行账户将变更为监管账户，接受监管银行的监督。

对于租金和押金退还，客户申请退租后，门店管家需检查房间内设施是否有损坏、卫生是否符合要求、客户结清欠款或欠款对应押金足够抵扣后，双方填写房间交付确认书并签字确认，由相关人员按照内部审批流程审核后，完成租金及押金的退款。

(3) 经营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目地上可出租房间数为 1,264 间，已出租 1,119 间，出租率¹为 88.53%（含 7 间员工用房）²，2022 年一季度和二季度，有巢泗泾项目租赁住房的平均出租率分别为 95%和 94%。配套商业可出租面积为 817.84 平方米，已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 78.93%。有巢泗泾项目共有车位 470 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 132 个，租金为 200 元/月/个。

有巢泗泾项目自 2021 年 3 月开始运营，2021 年和 2022 年 1-6 月经营情况如下：

表 14- 2 有巢泗泾项目资产自运营以来收益情况

单位：万元

	2022 年 1-6 月	2021 年度
营业收入	1,710.97	1,949.17

¹ 如无特殊说明，本招募说明书中关于租赁住房的出租率按照已出租房间数/可出租房间数口径计算，配套商业出租率按照已出租面积/可出租面积口径计算。

² 员工用房入住的人员均为服务于项目日常运营的人员，并不专门对其进行入住资格审核。截至 2022 年 6 月 30 日，本项目的员工用房入住人员符合项目租户准入标准。

	2022年1-6月	2021年度
净利润	246.58	136.09

2、有巢东部经开区项目

(1) 基本情况

有巢上海已经有巢东部经开区项目取得《不动产权证书》（沪(2021)松字不动产权第053373号），合法享有有巢东部经开区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

表 14-3 有巢东部经开区项目基本情况

项目（资产）名称	有巢东部经开区项目
所在地（明确到县区级）	上海市松江区
行业	租赁住房行业
产权证书号	沪（2021）松字不动产权第 053373 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用地性质	租赁住房
使用期限	2018年10月18日起至2088年10月17日止
资产范围	东邻松江区新桥消防救援站，南临书林路，西邻新松江置业 09-10 地块在建工程，北临九号河河道
建设内容和规模	土地面积为 28,224.3 平方米，总建筑面积 66,334 平方米
开/竣工时间	2019年5月/2021年3月
决算总投资	51,962.94 万元 ³
运营开始时间	2021年4月

有巢东部经开区项目坐落于上海市松江区书林路 600 弄，土地使用权面积合计为 28,224.30 平方米，地块东邻松江区新桥消防救援站，南临书林路，西邻上海新松江置业（集团）有限公司（简称“新松江置业”）09-10 地块在建工程，北临九号河河道。

³ 有巢东部经开区项目按照结算成本口径计算

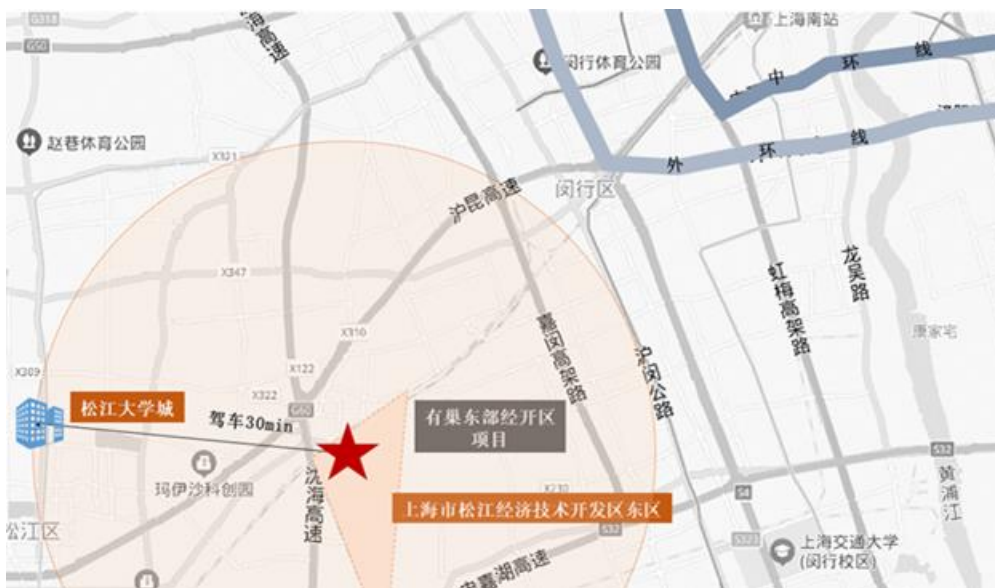


图 14- 6 有巢东部经开区项目区位

有巢东部经开区项目周边配套齐全，生活便利，距离新桥镇居住区约 2 公里，距离松江 63 路、松江 53 路、1817 路公交车终点站约 200 米，可直达周边工业区及商业区，项目距离新桥站高铁站约 2 公里，可直达上海市其他中心城区。

有巢东部经开区项目于 2021 年建成，包含 4 栋租赁住房、1 栋配套商业及物业用房、553 个车位（含 353 个地下车位及 200 个地上车位），1 号楼及 2 号楼租赁住房为地上 13 层，3 号楼及 4 号楼租赁住房为地上 14 层。1 号楼、2 号楼 1 层及 8 号楼 1、3 层为配套商业用房。

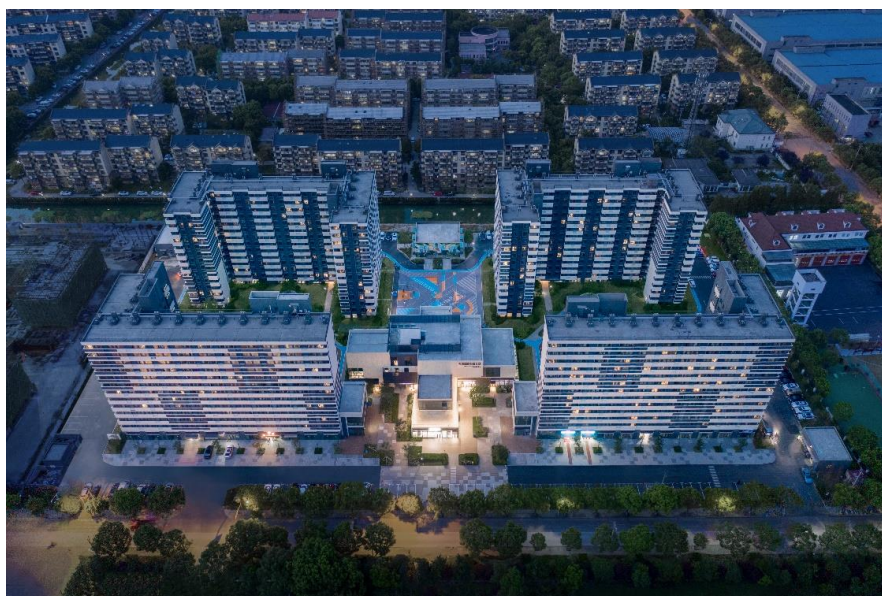


图 14- 7 有巢东部经开区项目俯瞰图



图 14- 8 有巢东部经开区项目实景图

有巢东部经开区项目共有可出租房间 1,348 间，其中小一室户型约 30 平方米，共 544 间，大一室户型约 35 平方米，共 492 间，两室户型约 50 平方米，共 312 间。有巢东部经开区项目户型图与有巢泗泾项目户型图相同，具体参照“图 14-3 有巢泗泾项目户型图”。

有巢东部经开区项目室内配置齐全，提供“拎包入住”服务，入户采用智能门锁，室内配备有空调、洗衣机、冰箱、热水器、油烟机等家电设施，以及床、床垫、餐桌、餐桌椅、衣柜等活动家私家具。



图 14-9 有巢东部经开区项目室内实景图

(2) 经营及盈利模式

上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 25 日向有巢上海核发了沪松保租认定[2022]002 号（总第 002 号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定有巢东部经开区项目为保障性租赁住房。有巢东部经开区项目经营及盈利模式同“十四、基础设施项目基本情况”之“（一）基础设施项目概况及运营数据”之“1、有巢泗泾项目”之“（2）有巢泗泾项目经营及盈利模式”。

(3) 经营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目可出租房间数为 1,348 间，已出租 1,174 间，出租率为 87.09%（含 7 间员工用房），2022 年一季度和二季度，有巢东部经开区项目租赁住房的平均出租率分别为 93%、90%。配套商业可出租面积为 3,062.50 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 71.84%。有巢东部经开区项目共有车位 553 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 416 个，租金为 150 元/月/个。

有巢东部经开区项目自 2021 年 4 月开始运营，2021 年和 2022 年 1-6 月经营情况如下：

表 14-4 有巢东部经开区项目资产自运营以来收益情况

单位：万元

	2022年1-6月	2021年度
营业收入	1,693.93	1,932.73
净利润	150.16	-195.29

(二) 租赁住房行业情况

1、行业主要法律法规政策及其对基础设施项目运营的影响

(1) 监管体系

租赁住房行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住房与城乡建设部、国土资源部、国家发展与改革委员会等部委。

从具体执行角度上，租赁住房行业现行的管理体制主要分为对企业的管理和对项目的管理两个方面。目前，我国租赁住房行业企业统一由住房和城乡建设部进行管理。针对租赁住房项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、住房和城乡建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对开发项目建设实施行政性审批及管理。

(2) 行业政策及其影响

近年来，我国政府不断加大对租赁住房市场的培育和发展，尤其从 2015 年开始，对租赁市场的扶持力度不断加大，扶持政策频出。

2015 年 1 月，住房与城乡建设部率先发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出要用三年的时间基本形成健全的住房租赁市场，同时明确了培育住房租赁机构、支持房地产开发企业租售并举、发展房地产投资信托基金（REITs）等多项支持渠道。

2016 年 6 月，国务院发布纲领性文件《关于加快培育和发展住房出租市场的若干意见》，之后各省纷纷出台文件响应。2017 年 7 月，住房与城乡建设部又进一步明确广州、深圳等 12 城为首批构建租购并举住房体系试点，并确定北京、上海等 13 城为首批利用集体建设用地建设住房租赁试点。

2020 年的中央经济工作会议上再次强调，高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，并要求土地供应要向租赁住房建设倾斜，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等。

2021 年 7 月 2 日，国务院办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，史上首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，为未来我国租赁住房市场发展提供了重要的政策支持。

2、行业发展情况和未来发展趋势

(1) 行业发展趋势

目前我国房地产制度的核心政策是多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房供应体系，其中大力发展住房租赁市场是这一核心政策的重要组成部分。自 2015 年中央首次提出“以建立购租并举的住房制度为主要方向”以来，鼓励发展住房租赁市场的政策导向在此后历年中央经济工作会议均被提及。在 2020 年中央经济工作会议上，更是将“解决好大城市住房突出问题”作为单独的一大工作重心提出。

2021 年 7 月，国务院发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，正式确立了保障性租赁住房在保障房体系中的独立地位。2021 年 8 月，国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会进一步明确指出，“加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，“‘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”。至此，当前和“十四五”期间，我国的保障房体系将形成公租房、保障性租赁住房、共有产权房三大支柱，而保障性租赁住房则是我国保障房体系中的增量。

截至目前，已有近 40 个人口净流入大城市出台了支持保障性租赁住房发展的地方规章或政策文件。由此可见，从中央到各级地方政府，大力发展租赁住房特别是保障性租赁住房的政策已经确定。部分重点城市已出台的保障性租赁住房政策要点如下表所示。

表 14-5 各部重点城市已出台保障性租赁住房政策

城市	已出台或公开征求意见的政策	政策要点
北京	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》	①保障对象：在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人等，重点保障城市运行服务保障人员、新毕业大学生等群体； ②租金标准：保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平。其中，利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价； ③户型标准：以建筑面积 70 平方米以下的小户型为主，适当配置多居室等其他种类户型。
上海	《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：不限户籍、不设收入线，在本市合法就业、在职工作，且有住房困难（人均住房建筑面积低于 15 平方米）； ②租金标准：初次定价在同地段、同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价时，年涨幅最高 5%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，适当配置三居室等大户型。
深圳	《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知（征求意见稿）》	①保障对象：面向本市的新市民、青年人等群体； ②租金标准：租金标准按照相关规定执行，年度租金涨幅不超过 5%； ③户型标准：以不超过 70 平方米的小户型为主。

城市	已出台或公开征求意见的政策	政策要点
	稿)》	
广州	《广州市保障性租赁住房项目认定办法（征求意见稿）》	①保障对象：在本市工作或生活的新市民、青年人等住房困难群体； ②租金标准：低于同地段同品质市场租赁住房租金，每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，且不超过 5%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。
成都	《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：符合条件的新市民、青年人等； ②租金标准：在区域内无房且未享受其他住房保障的，租金标准为市场租金的 90%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最大不超过 90 平方米，其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 80%。
杭州	《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》	①保障对象：面向一定区域内无房新市民、青年人等群体供应； ②租金标准：低于同地段同品质市场租赁住房评估租金； ③户型标准：住宅型建筑面积原则上不超过 70 平方米，宿舍型建筑面积标准为 20-45 平方米，且该类户型不得少于 80%，一般不超过 50 平方米。
南京	《南京市发展保障性租赁住房实施办法》	①保障对象：项目所在区无房居民，重点供应新市民、青年人等群体； ②租金标准：按不高于市场化租赁住房评估租金的九折确定，租金年度涨幅不得超过 5%； ③户型标准：以 30-60 平方米的小户型为主。
武汉	《武汉市人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：本地正常缴纳社会保险且无自有住房的新市民、青年人，以及符合本地人才租赁房承租条件的对象； ②租金标准：按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 确定； ③户型标准：单套房屋建筑面积原则上不超过 70 平方米。

(2) 市场容量

根据《“十四五”公共服务规划》和 2022 年 1 月召开的全国住房和城乡建设工作会议，2022 年，要推进住房供给侧结构性改革。坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构，以人口净流入的大城市为重点，继续大力发展保障性租赁住房。根据住建部公布的数据，“十四五”期间，全国 40 个重点城市初步计划新增保障性租赁住房 650 万套（间）。其中，2021 年重点 40 城已筹集保障性租赁住房 94.2 万套，2022 年计划新增建设筹集 240 万套（间），2021-2022 两年共筹建 334.2 万套（间），占十四五总目标的 51.4%，表明“十四五”前两年将是完成保障性租赁住房发展目标的关键期。从目前各地公布的供应计划来看，上述供给目标如期完成的可能性极大。其中，上海市提出“十四五”期间计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40% 以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）

左右形成供应，较大程度上缓解新市民、青年人的住房困难。按照近两年多做快做的总体安排，2021-2022年上海市计划建设筹措保障性租赁住房24万套（间），完成“十四五”目标总量的一半以上。

(3) 市场细分

我国的保障房体系主要包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等类别。其中，公租房主要面向城镇住房和收入困难家庭，各地普遍有收入线门槛。共有产权住房主要面向有一定经济承受能力但又买不起商品住房的户籍人口。保障性租赁住房则重点面向人口净流入的大城市，主要解决符合条件的新市民、青年人的住房问题，不设置收入线门槛，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。与同为租赁型的公租房由政府主导投资建设不同，保障性租赁住房参与主体和筹建来源丰富，其由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。

表 14-6 公租房、保障性租赁住房和共有产权住房的主要差异对比

差异对比	公租房	保障性租赁住房	共有产权住房
运行机制	属于国家基本公共服务，由政府开展相关配租工作	属于普惠性公共服务，市场自发供给不足，由政府提供支持政策引导市场主体参与	政府主导，引导市场主体运作
面向对象	城镇中等偏下收入住房困难家庭	人口净流入大城市的新市民、青年人等群体	有一定购买能力的中低收入住房困难家庭
户籍要求	普遍要求为户籍人口	不限户籍	户籍人口为主，逐步扩大至常住人口
供给方式	政府负责提供实物房源	政府提供政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给	政府直接投资或提供政策支持，由建设单位开发建设，政府与购房人按份共有产权
价格标准	低于同地段住房市场租金水平，普遍为市场租金的70%以下	租金低于同地段同品质市场租赁住房租金	实行政府指导价，根据不同筹建方式确定
户型面积	以40平方米左右为主，一般单套建筑面积控制在60平方米以内	以建筑面积不超过70平方米的小户型为主	无统一规定，一般在90平方米以内

(4) 市场化程度

由于保障性租赁住房为中国保障房体系中一个种类，各地多以承担政府保障性住房建设和运营的地方国企平台参与。但同时也有市场化主体，如华润有巢主动参与其中。同时，保障性租赁住房政策也要求由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制

作用，引导多主体投资、多渠道供给。随着多元的新参与者进入行业，越来越多的社会资本开始关注保障性住房租赁市场，表明保障性住房租赁行业市场化程度的提升。

（5）进入壁垒

租赁住房行业属于资本密集型行业，具有投资规模大、建设周期长投资回收期长的特点。一般情况下，租赁住房资产从开始建设到运营稳定成熟期通常需要 3-5 年，较长的回收期与较大的前期投资规模形成了较强的行业资金壁垒。

此外，租赁住房的投资运营管理需要参与主体具备较强的市场判断能力、建设能力、投融资能力以及经营能力。对于行业新参与者而言，行业对于投融资、运营管理等方面存在一定的管理壁垒。

（6）供求状况

为缓解住房供需矛盾，各地方政府提出大力发展保障性租赁住房，并相应制定了发展规划。目前保障性租赁住房行业刚刚起步，市场发展空间巨大。保障性租赁住房需求端，根据全国第七次人口普查（以下简称“七普”）数据，上海流动人口约为 1,048 万人，其中保障性租赁住房主要租赁对象新市民、青年人，即 20-34 岁流动人口约 272 万人（按照 20-34 岁人口占全市总人口的比例估算）。在供应端，上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40%以上，到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应，缓解新市民、青年人的住房困难，但“十四五”保障性租赁住房新增供应相比目前需求仍有较大缺口，随着长三角一体化以及人口持续流向大城市，上海未来租赁需求将进一步增加，预计供需仍将持续紧张。

（7）竞争状况

租赁住房行业因具有不可移动的典型特征而具有较强的区域性特征，项目所处的城市上海人口不断流入，租住需求旺盛，新增供应相较需求仍有较大缺口。从政策方面，“十四五”期间将进一步鼓励租赁住房市场的发展。因此项目整体竞争程度相对较低。

（8）行业的利润水平及未来变化情况

根据仲量联行 2021 年 9 月发布的《中国长租公寓市场白皮书》，大部分投资人对国内租赁住房稳定回报率（yield on costs）的预期集中在 4.5%-5.5%之间，随着保障性租赁住房公募 REITs 的试点，投资人对租赁住房投资的整体回报率预期有明显的下降趋势。

（9）行业发展的有利和不利因素

1) 有利因素

①人口流动性增强

“七普”调查结果显示，过去十年，人口加速向大城市集聚。截至 2020 年底，北京、上海、广州、深圳、成都和重庆等六个城市常住人口超 1,700 万。超大城市的人口增长主要来自于外来人口的导入。截至 2020 年底，深圳和广州的外来人口与城市总人口的比例分别为 69%和 50%，上海和北京的外来人口占比也达到 42%和 39%。在外来常住人口成为城市“新市民”的同时，也为当地城市发展提供了生产力和消费力，同时增加了城市的住房需求。

②购房门槛日益提高

大城市的房价居高不下，使大城市的新市民、青年人等群体面临住房困难。仲量联行数据显示，2020 年上海、深圳两座城市房价收入比高于 30，杭州、北京的房价收入比超过 20，苏州、成都、南京、东莞、广州、西安、郑州等城市房价收入比也已超过 15，普遍高于国际主流城市 10-15 左右的区间水平。高房价将势必推动一线城市居民的租赁住房需求。

此外，近年来中国一、二线城市限购限贷政策不断收紧，一线城市多有社保缴纳年限要求，且贷款首付比例提高，严苛的限购限贷政策促使大量未满足购房条件的潜在购房者不得不转向租赁市场以解决住房需求。

③政策加持行业发展

住房问题是重大民生问题，安居才能乐业。为更好应对住房供需的结构性矛盾，中央政府提出了“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。从“房住不炒”的定位到“住房长效机制”的确立，再到“租购并举”的提出，明确了住房“回归居住属性”的改革导向，为未来住房发展定下总基调。

近年来，国家积极鼓励包括长租公寓在内的住房租赁市场的发展，出台了一系列支持性政策，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，同时也加强了市场规范和管理。2021 年是“十四五”的开局之年，在这一年里，租赁住房市场又迎来新的政策加持，包括对租赁企业向个人出租住房减征增值税及房产税，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）试点行业，银保监会宣布将指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持等等。

2) 不利因素

①受政策性因素影响较大

目前租赁住房用地出让多采取定向出让的方式，是否能拿到相应土地，受政策性因素影响较大。

此外，近年来国家在租赁住房建设、土地管理、财政税收等方面政策频出，这些宏观

调控政策对于业务单一、过于依赖地方政策优势的企业是巨大的挑战，而对于收入来源多元化和资本实力雄厚的企业而言则是加快发展的机遇。

②保障性租赁住房项目供给不断上升

上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40% 以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应。竞争项目的增多可能会对项目形成较大竞争。

（10）行业内主要企业及其市场份额情况

租赁住房行业因具有不可移动的典型特征而具有较强的区域性特性，目前集中式租赁住房用地多供应至国企或具有政府职能的平台公司，如深圳市人才安居集团有限公司、重庆市地产集团有限公司、北京保障房中心有限公司、厦门安居集团有限公司、西安市安居建设管理集团有限公司等等。

（11）行业的周期性、区域性和季节性

租赁住房行业与区域人口流动性、房价等因素密切相关，对于人口持续流入的大城市，尤其是像上海的一线城市，其流动性增强、晚婚晚育及家庭小型化等趋势，继续支持长租公寓需求，周期性特征并不明显。

在全国范围受我国各省市区域人口数量、流动人口比例以及房价的影响，租赁住房行业发展地域差异十分明显。上海、北京、广州、深圳等一线城市及成都、武汉、重庆、西安等热点准一线城市，受政府鼓励、政策完善、人力和资金资源丰富等因素影响，租赁住房行业大多态势良好。

租赁住房行业主要以收取租金、服务费等方式实现收入，通常较为固定，季节性波动风险较小。

3、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、同为 G60 科创走廊人才公寓或 R4 租赁住房用地项目为主要竞争性物业。

1) 有巢泗泾项目

（1）优势

交通优势：项目距离地铁 9 号线泗泾站步行距离约 2.4 公里，公共交通发达，10 分钟抵达松江大学城，30 分钟地铁抵达徐家汇、漕河泾等都市圈，1 小时抵达上海虹桥机场交

通枢纽，有利于吸引地铁沿线的办公客群。

经营优势：项目提供地铁站班车接送等增值服务，能较大程度的满足租户日常交通需求，租户黏性较强；社区配有管家，负责公寓日常的运营工作，解决租户的住宿问题与需求；能为企业租户制定专属服务与住宿解决方案，帮助企业更好的落地人才安居，助力企业发展。

品牌优势：项目由华润集团旗下华润有巢品牌开发经营，华润有巢专注于住房租赁市场的开发与建设，是中国长租公寓的领军品牌，客户品牌影响力较大，运营能力较强。

物业优势：项目于 2021 年建成，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以精装标准交付，实现租户拎包入住。社区内配备智慧硬件设施，人脸识别系统与 24 小时监控，保障租户的安全与住宿体验。

（2）劣势

项目周边目前商业与服务配套略有欠缺，松江新城作为上海市重点开发建设的五大新城之一，其住宅配套的公共服务设施等仍在逐步完善中。随着松江新城的发展，更多开发企业瞄准松江区沿 G60 科创走廊租赁住房市场，各类保障性租赁住房与长租公寓逐步入市，未来区域内会产生直接竞争，加大区域内需求的分流。

2）有巢东部经开区项目

（1）优势

区域优势：项目位于松江区经济开发区东部园区，紧邻 G60 科创走廊，周边产业氛围浓厚，产业园区密集，产业人才聚集度较高，租赁住房需求旺盛，租户支付能力较强。

经营优势：社区配有管家，负责公寓日常的运营工作，解决租户的住宿问题与需求；能为企业租户制定专属服务与住宿解决方案，帮助企业更好的落地人才安居，助力企业发展。

品牌优势：项目由华润集团旗下华润有巢品牌开发经营，华润有巢专注于住房租赁市场的开发与建设，是中国长租公寓的领军品牌，客户品牌影响力较大，运营能力较强。

物业优势：项目于 2021 年建成，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以精装标准交付，实现租户拎包入住。社区内配备智慧硬件设施，人脸识别系统与 24 小时监控，保障租户的安全与住宿体验。社区配有约 3,000 平方米配套商业，满足租户生活日常所需。

（2）劣势

项目周边目前商业与服务配套略有欠缺，松江新城作为上海市重点开发建设的五大新

城之一，其住宅配套的公共服务设施等仍在逐步完善中。且标的项目距离地铁站较远，周边便捷的公共交通出行方式有限。

项目紧邻新松江置业在建保障性租赁住房工程，该项目建成入市后将与标的项目产生直接竞争；随着政策利好与产业发展，更多开发企业瞄准松江区沿 G60 科创走廊租赁住房市场，各类保障性租赁住房与长租公寓逐步入市，未来区域内会产生直接竞争，加大区域内需求的分流。

4、基础设施项目所在地区宏观经济情况

(1) 基础设施项目区位情况

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目位于上海市松江区，主要受到松江区、上海市等地域发展影响，近年来该区域经济发展稳定向好。

1) 上海市

上海市地处中国东部、长江入海口、东临东海，北、西与江苏、浙江两省相接，界于东经 120°52'-122°12'，北纬 30°40'-31°53'之间，简称“沪”。截至 2019 年，全市下辖 16 个区，总面积 6,340.5 平方千米，建成区面积 1,237.85 平方千米，全市常住人口总数为 2,428.14 万人，常住人口自然增长率为 1.5‰。上海市作为国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，经济形势发展良好。

2019 年全年实现上海市生产总值 38,155.32 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 103.88 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 10,299.16 亿元，增长 0.5%；第三产业增加值 27,752.28 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 72.7%，比上年提高 1.8 个百分点。

2020 年，上海市地区生产总值 38,700.58 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.7%，增速比前三季度提高 2.0 个百分点。分产业看，第一产业增加值 103.57 亿元，下降 8.2%；第二产业增加值 10,289.47 亿元，增长 1.3%；第三产业增加值 28,307.54 亿元，增长 1.8%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 73.1%，比上年提高 0.2 个百分点。

2021 年，上海市地区生产总值 43,214.85 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 4.8%。其中，第一产业增加值 99.97 亿元，下降 6.5%；第二产业增加值 11,449.32 亿元，增长 9.4%；第三产业增加值 31,665.56 亿元，增长 7.6%。第三产业增加值占地区生产总值的比重为 73.3%。

表 14-7 上海市历年主要经济社会指标统计表

年份	人口（万人）	地区生产总值（亿元）	增长率（%）	产业结构（%）			财政收入（亿元）
				一产	二产	三产	
2007	2,063.58	12,878.68	15.2	0.8	44.1	55.1	2,102.63
2008	2,140.65	14,536.90	9.7	0.7	42.8	56.5	2,382.34
2009	2,210.28	15,742.44	8.4	0.7	39.3	60.0	2,540.30
2010	2,302.66	17,915.41	10.2	0.6	41.5	57.9	2,873.58
2011	2,347.46	20,009.68	8.3	0.6	40.8	58.6	3,429.83
2012	2,380.43	21,305.59	7.5	0.6	38.4	61.0	3,743.71
2013	2,415.15	23,204.12	7.9	0.6	35.7	63.7	4,109.51
2014	2,425.68	25,269.75	7.1	0.5	34.2	65.3	4,585.55
2015	2,415.27	26,887.02	7.0	0.4	31.3	68.3	5,519.50
2016	2,419.70	29,887.02	6.9	0.4	28.7	70.9	6,406.13
2017	2,418.33	32,925.01	7.0	0.4	28.9	70.7	6,642.26
2018	2,423.78	36,011.82	6.8	0.3	28.8	70.9	7,108.15
2019	2,428.14	38,155.32	6.0	0.3	27.0	72.7	7,165.10
2020	2,487.09	38,700.58	1.7	0.3	26.6	73.1	7,046.30
2021	-	43,214.85	8.1	0.23	26.49	73.28	7,771.80

注：表中数据摘自《上海市统计年鉴 2021》、《2021 年上海市国民经济运行情况》

2) 松江区

松江区位于上海市西南部，历史文化悠久，有着“上海之根”的称呼。松江区位于黄浦江上游，东与闵行区、奉贤区为邻，南、西南与金山区交界，西、北与青浦区接壤；区境南北长约 24 千米，东西宽约 25 千米，总面积 604.64 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日，松江区常住人口为 190.97 万人。

2020 年，松江区地区生产总值 1,620 亿元，同比增长 4%，增速位居全市第一。规模以上工业总产值达到 4,070 亿元，同比增长 7.9%，规模位居全市第二。外贸进出口总额超 2,900 亿元，同比增长超 10%，规模位居全市第二。松江综合保税区进出口货物总值位居上海市各综保区首位、全国第五位。实现工业固定资产投资 201 亿元，同比增长 22.2%。合同外资、到位资金分别同比增长 24.8% 和 27.9%。高新技术企业数量达到 1,755 家，总量位居全市第三。新增上市企业 8 家，数量位居全市第二。

3) 其他影响区域

项目所属上海市周边的苏州市、南通市、嘉兴市等近年来经济保持稳定增长，2019 年地方生产总值增长分别达到 5.6%、6.1%、7.1%；2020 年受到疫情影响，地方生产总值增

长分别达到 3.4%、4.7%、3.5%，地方生产总值增速有小幅下降。

（2）区域经济发展趋势

1）长三角

《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》（简称“《长三角纲要》”）是为深入贯彻党的十九大精神，全面落实党中央、国务院战略部署编制。经 2019 年 5 月 13 日中共中央政治局会议通过，由中共中央、国务院于 2019 年 12 月印发实施。《长三角纲要》指出，长三角是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，在全国经济中具有举足轻重的地位。长三角一体化发展具有极大的区域带动和示范作用，要紧扣“一体化”和“高质量”两个关键，带动整个长江经济带和华东地区发展，形成高质量发展的区域集群。

《长三角纲要》提出，到 2025 年长三角一体化发展取得实质性进展。跨界区域、城市乡村等区域板块一体化发展达到较高水平，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展，全面建立一体化发展的体制机制。到 2035 年，长三角一体化发展达到较高水平。现代化经济体系基本建成，城乡区域差距明显缩小，公共服务水平趋于均衡，基础设施互联互通全面实现，人民基本生活保障水平大体相当，一体化发展体制机制更加完善，整体达到全国领先水平，成为最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。

2）上海市

《上海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》（简称“《上海市纲要》”）指出，“十四五”时期，是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是上海在新的起点上全面深化“五个中心”建设、加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的关键五年。《上海市纲要》提出了由 20 个主要指标构成的指标体系，制定了有 12 个为预期性指标、8 个为约束性指标，例如在“十四五”期间全市生产总值年均增长率年均达到 5%，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步等。上海市将以巩固和提升经济综合实力、要素资源配置能力、市场主体竞争力为途径，提高对资金、数据、技术、人才、货物等要素配置的全球影响力，加快建设能级更高的国际经济、金融、贸易、航运中心，更好服务形成新发展格局。

3）松江区

2021 年 1 月 12 日，上海市松江区第五届人民代表大会第九次会议上审议通过了《上海市松江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》（简称“《松江区纲要》”），《松江区纲要》指出：松江要打造国内大循环“中心节点”和国内国际双循环“战略链接”的重要枢纽之一，服务上海和长三角率先形成新发展格局。为更好引领

中长期发展,《松江区纲要》展望了 2035 年远景目标,明确了 2025 年经济社会发展目标。到 2025 年,长三角 G60 科创走廊建设取得显著成果,基本建成具有国际影响力的科创走廊,城市数字化转型取得重大进展,“科创、人文、生态”现代化新松江核心竞争力迈上新台阶,基本形成独立的长三角综合性节点城市功能框架。到 2035 年,长三角 G60 科创走廊成为具有重要国际影响力的科创策源地、具有世界竞争力的高科技产业集聚带、产城深度融合的世界级科创走廊,基本建成“科创、人文、生态”的现代化新松江,基本建成独立的长三角综合性节点城市。

“十四五”期间,松江区经济社会发展的主要目标是:地区生产总值年均增长 6.5%,地方财政收入年均增长 6%,规模以上工业产值年均增长 8%,全社会固定资产投资年均增长 6%,工业固定资产投资年均增长 20%,战略性新兴产业产值占规模以上工业总产值比重达到 33%,全社会研发经费支出相当于地区生产总值的比例达到 5%,森林覆盖率达到 19.5%,旧街坊改造面积超过 300 万平方米,居民人均可支配收入增长与经济增长同步。

(三) 基础设施项目合规情况

1、基础设施项目符合宏观管理政策要求情况

(1) 基础设施项目符合国家重大战略、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。同日,国家发改委发布了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》,明确指出各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目被纳入基础设施公募 REITs 试点项目。

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目为位于上海市松江区的保障性租赁住房项目,不

仅作为上海市推进保障性租赁住房政策的重要示范，同时有巢泗泾项目也是上海地区首批利用集体土地入市建设租赁住房的试点项目。基础设施项目符合推进、培育、发展及保障住房租赁市场发展的国家重大战略、国家宏观调控政策。

2) 国民经济和社会发展规划

2020年10月29日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，其中第31条指出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”。

因此，基础设施项目作为保障性租赁住房项目，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）

在上海市层面，2017年7月上海市政府发布了《上海市住房发展“十三五”规划》，提出大幅增加租赁住房供应，促进购租并举住房体系建设，多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场。2017年9月，上海市人民政府办公厅发布《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》，鼓励各区通过新增用地建设租赁住房，并允许将商办用房改建为租赁住房。2020年10月，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局发布《上海市租赁住房规划建设导则》，对租赁住房的规划总体、设计要求、综合配套以及运营维护等方面的内容作了规定。2021年1月，上海市住建委等十部门联合发布《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，规范上海市住房租赁企业的合规经营。2021年7月，上海市政府发布《上海市住房发展“十四五”规划》，提出单列租赁住房用地计划，支持产业园区利用产业类用地等配套建设租赁住房，探索集体建设用地建租赁住房试点，盘活闲置宅基地等住房资源。

此外，科技部、国家发展改革委、工业和信息化部、人民银行、银保监会和中国证监会等六部门联合发布《长三角G60科创走廊建设方案》（国科发规〔2020〕287号），以持续有序推进G60科创走廊建设。G60科创走廊沿线产业发达，布局有多个重量级产业园区。松江区作为G60科创走廊建设的排头兵，占据天时地利人和优势，但对科创人才安居乐业的需要也提出了更高要求。

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目为位于上海市松江区的保障性租赁住房项目，符合上海市、松江区相关人才安居、租赁住房专项规划和区域规划。

（2）项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于 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。

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目作为保障性租赁住房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

2、基础设施项目的权属情况

（1）有巢泗泾项目的资产权属

有巢优厦已经就有巢泗泾项目取得《不动产权证书》（沪（2019）松字不动产权第 014903 号、沪（2021）松字不动产权第 041175 号），依法享有有巢泗泾项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的农村集体建设用地使用权。

1) 农村集体建设用地使用权

有巢泗泾项目系在入市出让的农村集体经营性建设用地上的建设项目。根据《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》和《上海市松江区人民政府关于同意〈关于松江区农村集体经营性建设用地入市“1+5”配套文件的请示〉的批复》（沪松府[2015]207 号）的规定，农村集体建设用地入市须履行入市决策、出让方案制定及批准、入市申请与出让等入市程序。

（a）用地预审

就有巢泗泾项目的用地预审事项，上海市松江区规划和自然资源局（简称“松江区规自局”或“区规划资源局”）已于 2021 年 12 月 7 日出具了《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施 REITs 试点项目相关问题的回函》，确认泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号租赁住房地块已完成用地预审程序，项目用地符合土地利用规划和用途管制条件。

（b）用地批准书

有巢泗泾项目未取得建设用地批准书。根据《中华人民共和国土地管理法》第五十三条和《建设用地审查报批管理办法》第二十二条规定，建设项目使用国有建设用地需要取得用地批准，但是有巢泗泾项目系使用农村集体经营性建设用地，不属于使用国有建设用地建设的情形。

对此，松江区规自局已于 2021 年 12 月 7 日出具了《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施 REITs 试点项目相关问题的回函》，确认泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地）租赁住房用地为集体建设用地，松江区规自局核发的《乡村规划

许可证》作为乡村地区国土空间用途管制许可阶段的审批事项，包含建设用地规划许可证、建设工程设计方案、建设工程规划许可证、建设用地批准书等内容，无需另行办理《建设用地批准书》。

(c) 农村集体建设用地入市文件

经基金管理人和法律顾问核查，有巢泗泾项目所使用的农村集体经营性建设用地根据《上海市松江区人民政府关于同意〈关于松江区农村集体经营性建设用地入市“1+5”配套文件的请示〉的批复》（沪松府[2015]207号）的相关规定合法合规完成了农村集体用地入市交易的流程，具体包括：

a) 集体土地所有人委托

上海松江区泗泾经济联合社（简称“泗泾经济联合社”）向上海市土地交易事务中心出具了《农村集体经营性建设用地权公开出让委托函》，向上海市松江区土地使用权招拍挂办公室出具了《农村集体经营性建设用地权入市办理出让手续委托函》，并向上海市松江区土地储备中心出具了《农村集体经营性建设用地使用权入市办理前期手续委托函》，委托前述主体办理松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号农村集体建设用地地块（简称“有巢泗泾项目地块”）的入市前期手续、出让手续及公开出让事宜。

b) 集体经济组织决策

2018年8月7日，泗泾经济联合社第二届理事会第二次会议听取和审议通过了《关于松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号农村集体建设用地入市工作合同文本、出让方案、委托事宜和土地增值收益调解金的报告》（草案），并作出《关于通过松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号农村集体建设用地入市工作合同文本、出让方案、委托事宜和土地增值收益调解金报告的决议》，批准前述报告。

c) 松江区政府批准

2018年8月6日，上海市松江区人民政府（简称“松江区政府”）作出《关于批准区规划和土地管理局编报的泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块出让方案的通知》（沪松府土挂字（2018）第 34 号），批准松江区规划和土地管理局（简称“松江区规土局”）编制的《泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块（农村集体建设用地）出让方案》。

2018年8月10日，松江区政府作出《关于批准收回泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块农村集体建设用地使用权实施公开出让的批复》（沪松府土[2018]165号），批复根据《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》有关规定，泗泾经济联合社已收回有巢泗泾项目地块集体土地使用权，并同意松江区规土局编制的《供地方案》，由松江区规土

局实施集体土地使用权公开出让。

2018年8月15日，上海市松江区环境保护局作出《关于松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地）租赁住房用地场地环境初步调查的审核意见》（松环保防管[2018]69号），经审核，原则同意松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地）租赁住房用地出让。

d) 挂牌出让

2018年10月22日，上海市土地交易事务中心出具了《成交确认书》（沪集上海松江区泗泾经济联社挂字 J201800101），确认有巢科技投资（深圳）有限公司（简称“有巢科技”，为有巢深圳曾用名，即有巢深圳）竞得有巢泗泾项目地块的农村集体经营性建设用地使用权，土地成交总价为人民币 125,030,000 元。

(d) 土地出让合同

2018年10月22日，泗泾经济联社与有巢科技（即有巢深圳）签订了《上海市农村集体经营性建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪集松规土（2018）出让合同第 1 号（1.0 版）），约定将有巢泗泾项目地块建设用地使用权以人民币 125,030,000 元出让给有巢科技（即有巢深圳）。

2019年1月22日，泗泾经济联社与有巢优厦签订了《上海市农村集体经营性建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪集松规土（2019）出让合同补字第 1 号（2.0 版）），调整受让人为有巢科技（即有巢深圳）成立的项目公司有巢优厦。

2019年8月9日，泗泾经济联社与有巢优厦签订了《上海市农村集体经营性建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪集松规划资源（2019）出让合同补字第 1 号（3.0 版），简称“《有巢优厦土地出让合同》”），约定因地下建筑面积中 554 平方米按项目配套设施（电业站电缆夹层）用途需补缴土地出让价款人民币 5.8 万元。

根据《上海市财政局缴款书》，有巢科技（即有巢深圳）已足额支付土地出让价款 125,030,000 元，有巢优厦已足额支付需补缴的土地出让价款人民币 5.8 万元。

(e) 不动产权证书（集体建设用地使用权）

2019年4月12日，上海市自然资源确权登记局向有巢优厦核发了《不动产权证书》（因上海市自然资源确权登记局已向有巢优厦核发沪（2021）松字不动产权第 041175 号《不动产权证书》（集体建设用地使用权/房屋所有权），沪（2019）松字不动产权第 014903 号《不动产权证书》（集体建设用地使用权）已被收回），证载内容如下：

表 14- 8 有巢泗泾项目《不动产权证书》（014903 号）主要内容

证号	沪（2019）松字不动产权第 014903 号
权利人	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区泗泾镇 17 街坊 6/6 丘（松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块）
不动产单元号	310117002004JB00025W00000000
权利类型	集体建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房（R4）
面积	宗地面积：20,166.70 平方米
使用期限	集体建设用地使用权使用期限：2018 年 12 月 03 日起 2088 年 12 月 02 日止
附记	<p>1. 1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；</p> <p>2. 自持部分物业转让时需出让人和协调机构同意。</p> <p>3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。</p> <p>4. 出资比例： 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意。</p> <p>5. 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证，不得分证办理。</p>

(f) 不动产权证书（集体建设用地使用权/房屋所有权）

2021 年 8 月 16 日，上海市自然资源确权登记局向有巢优厦核发了《不动产权证书》，证载内容如下：

表 14-9 有巢泗泾项目《不动产权证书》（041175 号）主要内容

证号	沪（2021）松字不动产权第 041175 号
权利人	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区泗泾镇米易路 216 弄
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房（R4）/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：20,166.70 平方米/建筑面积：55,136.87 平方米
使用期限	集体建设用地使用权使用期限：2018 年 12 月 03 日起 2088 年 12 月 02 日止
附记	<p>1. 1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2) 受让人应当按出让年限整</p>

	<p>体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；</p> <p>2. 自持部分物业转让时需出让人和协调机构同意。</p> <p>3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。</p> <p>4. 出资比例： 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意。</p> <p>5. 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证，不得分证办理。</p>
--	--

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，有巢优厦合法享有有巢泗泾项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权。

(2) 有巢东部经开区项目的资产权属

有巢上海已经有巢东部经开区项目取得《不动产权证书》（沪（2019）松字不动产权第 004705 号、沪（2021）松字不动产权第 053373 号），合法享有有巢东部经开区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

1) 国有建设用地使用权

(a) 用地预审

就有巢东部经开区项目的用地预审事项，松江区规自局于 2021 年 12 月 7 日出具了《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施 REITs 试点项目相关问题的回函》，确认松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号租赁住房地块已完成用地预审程序，项目用地符合土地利用规划和用途管制条件。

(b) 建设用地批准

有巢东部经开区项目已于 2018 年 12 月 24 日取得松江区政府出具的《中华人民共和国建设用地批准书》（编号：松江区[2018]松府土字第 113 号）及批文附图，证载主要内容如下：

表 14- 10 有巢东部经开区项目《中华人民共和国建设用地批准书》主要内容

权利人	有巢房屋租赁（上海）有限公司
建设项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
批准用地面积	28,224.3 平方米
土地性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	租赁住房
土地座落	松江区工业区

(c) 土地出让合同

2018年8月23日，松江区规土局与有巢科技（即有巢深圳）签订了《国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪松规土（2018）出让合同第43号（1.0版）），约定将松江区工业区SJC10024单元09-11号地块（简称“东部经开区项目地块”）建设用地使用权以人民币182,500,000元出让给有巢科技（即有巢深圳）。

2018年11月28日，松江区规土局与有巢上海签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪松规土（2018）出让合同补字第58号（2.0版）），约定受让人有巢科技（即有巢深圳）成立了项目公司有巢上海，调整受让人为有巢上海。

2019年7月12日，松江区规自局与有巢上海签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪松规划资源（2019）出让合同补字第51号（3.0版），简称“《有巢上海土地出让合同》”），约定因地下项目配套设施（PT站）652平方米需补缴土地出让价款人民币7.1万元。

根据《非税收入一般缴款单（回单）》，有巢科技（即有巢深圳）已足额支付土地出让价款18,250万元，有巢上海已足额支付需补缴的土地出让价款人民币7.1万元。

(d) 不动产权证书（国有建设用地使用权）

2019年1月28日，原上海市不动产登记局向有巢上海核发了《不动产权证书》（因上海市自然资源确权登记局已向有巢上海核发沪（2021）松字不动产权第053373号《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权），沪（2019）松字不动产权第004705号《不动产权证书》（国有建设用地使用权）已被收回），证载内容如下：

表 14- 11 有巢东部经开区项目《不动产权证书》（004705号）主要内容

证号	沪（2019）松字不动产权第004705号
权利人	有巢房屋租赁（上海）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区松江工业区604街坊238/19丘（松江区工业区SJC10024单元09-11号地块）
不动产单元号	310117014004GB00024W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房
面积	28,224.3平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年10月18日起2088年10月17日止
附记	1. 1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；

	2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例： 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 5. 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证，不得分证办理。
--	--

(e) 不动产权证书（国有建设用地使用权/房屋所有权）

2021年11月5日，上海市自然资源确权登记局向有巢上海核发了《不动产权证书》，证载内容如下：

表 14- 12 有巢东部经开区项目《不动产权证书》（053373 号）主要内容

证号	沪（2021）松字不动产权第 053373 号
权利人	有巢房屋租赁（上海）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区书林路 600 弄
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：28,224.3 平方米/建筑面积：66,334 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 10 月 18 日起 2088 年 10 月 17 日止
附记	1. 1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）； 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例： 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 5. 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证，不得分证办理。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，有巢上海合法享有巢东部经开区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

(3) 小结

鉴上，有巢优厦合法享有有巢泗泾项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权；有巢上海合法享有有巢东部经开区项目的不动产权，包括房屋所

有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

3、固定资产投资管理相关手续

(1) 有巢泗泾项目的投资和建设

1) 投资立项

上海市松江区发展和改革委员会（简称“松江区发改委”）于 2019 年 1 月 23 日就有巢泗泾项目作出《关于松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房新建工程项目核准的批复》（松发改核[2019]3 号），核准批复事项包括：1) 项目法人：上海有巢优厦房屋租赁有限公司；2) 项目建设地址：根据沪集松规土（2019）出让合同补字第 1 号（2.0 版），项目位于松江区泗泾镇，四至范围东至企业，南至泗博路，西至泗联路，北至查袋泾，项目占地面积为 20,166.7 平方米；3) 项目建设内容及规模：建造租赁住房 62,637.19 平方米，其中：地上计容建筑面积 40,333.4 平方米，地下总建筑面积 17,726 平方米，地上不计容建筑面积 4,577.79 平方米，具体以审定的方案为准，同步完成道路管网、公建配套、景观绿化、总体消防、电力照明灯附属配套工程建设。

2) 环境影响评价

有巢泗泾项目已于 2019 年 2 月 1 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201931011700000478，并于 2019 年 2 月 1 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公告。

3) 节能审查

上海华金工程咨询监理有限公司于 2019 年 6 月就有巢泗泾项目编制了《松江泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房新建工程节能报告》，根据前述报告所披露的《项目摘要表》，有巢泗泾项目投产年综合能源消耗总量 711.4tce（即吨标准煤当量），其中电耗能为 398.4 万千瓦时。

根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第 44 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行）第六条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，有巢泗泾项目根据其能耗情况无需单独进行节能审查。

4) 其他专项审批意见

(a) 绿化、环卫审核意见

松江区绿化和市容管理局于 2019 年 2 月 26 日就有巢泗泾项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房项目”设计方案配套绿化、

环卫的审核意见》（沪松绿容许[2019]35号），同意建设项目的设计配套绿地面积为7,085.35平方米，并明确了垃圾处理、地下空间顶板的覆土厚度、绿植、技术标准和规范等内容。

(b) 交通设计审核

上海市公安局交通警察总队（简称“上海市交警总队”）于2019年2月27日就有巢泗泾项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计审核通知书》（（2019）沪公交建字第0048号），同意按总平面图开设2处机动车出入口，并明确工程竣工十五日前落实出入口交通安全和通知总队验收，未经许可，不准启用。

(c) 停车场（库）设计审核

上海市松江区交通委员会（简称“松江区交通委”）于2019年2月26日就有巢泗泾项目出具《上海市机动车停车场（库）设计审核意见单》（沪松交停受字[2019]021号），该文件原则同意有巢泗泾项目设计方案配置机动车泊位的类型及数量并明确了内部设计、标志设置以及电子收费系统等要求。

5) 规划许可

松江区规土局于2019年2月3日就有巢泗泾项目作出《关于核定松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号（集体土地试点入市）地块项目规划条件的决定》（沪松规土乡设[2019]第101号），松江区规自局于2019年4月3日核发《乡村建设规划许可证》（沪松乡（2019）GA31011720190105），证载主要内容如下：

表 14- 13 有巢泗泾项目《乡村建设规划许可证》主要内容

建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
建设项目名称	松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目
建设位置	松江区泗泾镇东至企业，南至泗博路，西至泗联路，北至查袋河
建设规模	58,314.95 平方米

6) 施工许可

(a) 建筑工程施工许可证

上海市松江区建设和管理委员会（简称“松江区建委”）于2019年5月10日就有巢泗泾项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：1902SJ0032D01），证载内容如下：

表 14- 14 有巢泗泾项目《建筑工程施工许可证》主要内容

建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
工程名称	松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目

建设地址	上海市松江区泗泾镇基地东至大松瓦楞辊厂西至米易路南至泗博路北至查袋泾
建设规模	房屋建筑面积为 58,314.95 平方米

(b) 施工图审查

受消防、民防、卫生、水务、抗震等部门的委托，上海中森建筑工程审图有限公司对项目施工图设计文件以及其中的消防设计、结合民用建筑修建防空地下室设计、预防性卫生设计、节水设施设计、抗震设防专项设计（超限高层除外）等进行统一审查，并于 2019 年 7 月 18 日出具了《上海市建设工程项目施工图设计文件联合审查合格书》（证书编号：LS190200008-s00010（19-38-002）），认定有巢泗泾项目施工图合格。

7) 竣工验收

(a) 质量监督和消防验收

上海市松江区建筑建材业受理中心及建设工程质量安全监督站于 2021 年 1 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市建设工程质量监督报告》（编号：1902SJ0032G001SJ）；报告主要内容为：1.确认工程属于住宅工程，对建筑工程竣工验收的组织形式进行要件审核，对执行验收标准进行抽查，对功能性实体质量进行抽查比对，未发现违反建筑工程质量管理规定的行为；2.审查该项目消防备案材料齐全，依法准予备案。

(b) 交通设计验收

上海市交警总队于 2021 年 1 月 28 日就有巢泗泾项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》（（2021）沪公交建验字第 0025 号），同意泗联路（现正式命名为米易路）（南侧）一处宽 12 米机动车出入口通过验收。

上海市交警总队于 2022 年 7 月 1 日出具了《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》（（2022）沪公交建验字第 0090 号），同意开设在米易路 2 处，宽各为（南侧）1 处 12 米和（北侧）1 处 6 米的贰个机动车出入口通过验收。

(c) 绿化和环卫验收

上海市松江区绿化和市容管理局于 2021 年 1 月 27 日就有巢泗泾项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 地块租赁住房项目”配套绿化、环卫通过竣工验收的意见》（沪松绿容许[2021]25 号），认为有巢泗泾项目基本符合《上海市绿化条例》《上海市市容环境卫生管理条例》以及该建设项目配套绿化、环卫审核意见（文号：沪松绿容许【2019】35 号）的要求，同意正式竣工并交付使用。

(d) 停车场竣工验收

松江区交通委于 2021 年 1 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市机动车停车场（库）竣工验收意见单》（沪松交停验（2021）002 号），核定有巢泗泾项目机动车停车场（库）通过竣工验收，停车场（库）泊位类型、数量、相关交通设计指标以及标志标识设置合格。

(e) 卫生验收

上海市松江区卫生健康委员会于 2021 年 1 月 27 日就有巢泗泾项目作出《关于上海有巢优厦房屋租赁有限公司新建松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目竣工验收的卫生审核意见》（松卫建项发字（2021）第 0807 号），从卫生角度原则同意此项目的竣工验收。

(f) 民防专项竣工验收

上海市松江区民防办公室于 2021 年 1 月 27 日就有巢泗泾项目作出《民防专项竣工验收意见》（松民防验（2021）002 号），通过民防工程专项验收。

(g) 竣工规划资源验收

松江区规自局于 2021 年 1 月 28 日就有巢泗泾项目出具《关于核发松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目新建项目<竣工规划资源验收合格证>的决定》（沪松规划资源验[2021]0001 号），审核确认根据《中华人民共和国城乡规划法》《上海市城乡规划条例》的规定，工程建设项目符合竣工规划验收要求。

松江区规自局就有巢泗泾项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》（编号：沪松规划资源乡验（2021）LA310117202100003 号），确认有巢泗泾项目通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

表 14- 15 有巢泗泾项目《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》主要内容

证号	沪松规划资源乡验（2021）LA310117202100003 号
建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
建设项目名称	松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目新建
项目代码	310117MA1J3B9A120191B3101001
建设位置	上海市松江区泗泾镇基地东至大松瓦楞辊厂西至米易路南至泗博路北至查袋泾
乡村建设规划许可证号	沪松乡（2019）GA31011720190105
不动产权证号	沪（2019）松字不动产权第 014903 号
建设项目验收规模	总建筑面积 57,613.5 平方米（其中地下建筑面积 15,435.6 平方米），计容建筑面积 40,282.9 平方米。

(h) 建筑工程综合竣工验收

有巢优厦于 2020 年 12 月 30 日对有巢泗泾项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工

验收报告》。松江区建委于 2021 年 2 月 1 日就有巢泗泾项目核发《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS190200008YS001，通知书编号：2021SJ0012），确认有巢泗泾项目已通过综合竣工验收。

8) 交付使用许可

就有巢泗泾项目的交付使用手续，上海市松江区住房保障和房屋管理局（简称“松江区房管局”）已于 2022 年 1 月 10 日通过《关于有巢泗泾项目申报基础设施 REITs 试点项目的说明》确认，根据《上海市新建住宅交付使用许可规定》和《〈上海市新建住宅交付使用许可规定〉实施细则》等相关规定，上海市对本市国有土地上开发建设的新建住宅实施交付使用许可制度，对于土地性质为集体土地上的新建住宅项目，暂不办理《上海市新建住宅交付使用许可证》。

鉴上，有巢泗泾项目已依法合规完成上述固定资产投资建设的基本程序。

(2) 有巢东部经开区项目的投资和建设

1) 立项批复

松江区发改委于 2018 年 12 月 17 日作出《关于松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目核准的批复》（松发改核[2018]96 号），核准批复事项包括：1) 项目法人：有巢房屋租赁（上海）有限公司；2) 项目建设地址：松江区工业区，东至消防站，西至 09-10，南至书林路，北至九号河，项目占地面积为 28,224.3 平方米；3) 项目建设内容及规模：(a) 建造租赁住房 72,512.24 平方米，其中：地上计容建筑面积 50,803.74 平方米，地下总建筑面积 19,000 平方米，不计容建筑面积 27,088.5 平方米，具体以审定的方案为准；(b) 完成道路广场、基础市政配套、景观绿化、总体消防、电力照明等附属配套工程建设。

2) 环境影响评价

有巢东部经开区项目已于 2019 年 1 月 2 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201931011700000007，并于 2019 年 1 月 2 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公告。

3) 节能审查

上海华金工程咨询监理有限公司于 2019 年 6 月就有巢东部经开区项目编制了《松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程节能报告》，根据前述报告所披露的《项目摘要表》，有巢东部经开区项目年综合能源消费总量为 835.7tce（即吨标准煤当量），其中电耗能为 461.1 万千瓦时。

根据《固定资产投资项​​目节能审查办法》第六条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项​​目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，有巢东部经开区项​​目根据其能耗情况无需单独进行节能审查。

4) 其他专项审批意见

(a) 绿化、环卫审核意见

松江区绿化和市容管理局于 2019 年 1 月 23 日就有巢东部经开区项​​目作出《松江区绿化和市容管理局关于“工业区 SJC10024 单元”09-11 号地块项​​目设计方案配套绿化、环卫的审核意见》（沪松绿容许[2019]14 号），同意建设项​​目的设计配套绿地面积为 9,878.85 平方米，并明确了垃圾处理、地下空间顶板的覆土厚度、绿植、技术标准和规范等内容。

(b) 交通设计审核

上海市交警总队于 2019 年 1 月 25 日就有巢东部经开区项​​目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计审核通知书》（2019（沪）公交建字第 0033 号），同意按总平面图开设 2 处机动车出入口，并明确工程竣工十五日前落实出入口交通安全和通知总队验收，未经许可，不准启用。

(c) 停车场（库）设计审核

松江区交通委于 2019 年 1 月 29 日就有巢东部经开区项​​目出具《上海市机动车停车场（库）设计审核意见单》（沪松交停受[2019]010 号），该文件原则同意有巢东部经开区项​​目设计方案配置机动车泊位的类型及数量并明确了内部设计、标志设置以及电子收费系统等要求。

5) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

松江区规土局于 2018 年 12 月 3 日就有巢东部经开区项​​目出具《关于核发松江区工业​​区 SJC10024 单元 09-11 号地块<建设用地规划许可证>的决定》（沪松规土许地[2018]229 号），并已取得松江区规土局于 2018 年 12 月 3 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：沪松地（2018）EA31011720186257），证载主要内容如下：

表 14- 16 有巢东部经开区项​​目《建设用地规划许可证》主要内容

用地单位	有巢房屋租赁（上海）有限公司
用地项目名称	松江区工业​​区 SJC10024 单元 09-11 号地块
用地位置	松江区松江工业​​区东至消防站，南至书林路，西 09-10，北至九号河

用地性质	四类住宅组团用地（注：包括供职工或学生居住的宿舍或单身公寓、人才公寓、公共租赁房、全持有的市场化租赁住房等住宅组团用地）（上海市规划和自然资源局《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则》（沪规划资源规[2019]18号）第三条）
用地面积	28,224.3 平方米（以实测为准）
建设规模	以审定方案为准

(b) 建设工程规划许可证

松江区规自局于 2019 年 3 月 28 日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业
区 SJC10024 单元 09-11 号地块<建设工程规划许可证>的决定》（沪松规土许建[2019]285
号），经审查准予核发《建设工程规划许可证》（编号：沪松建（2019）
FA31011720196817），证载主要内容如下：

表 14- 17 有巢东部经开区项目《建设工程规划许可证》主要内容

证号	沪松建（2019）FA31011720196817
建设单位	有巢房屋租赁（上海）有限公司
建设项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
建设位置	松江区松江工业区东至消防站，南至书林路，西 09-10，北至九号河
建设规模	总建筑面积 70,609.25 平方米（其中地下建筑面积 16,725.5 平方米），计容建筑面积 50,803.74 平方米。

6) 施工许可

(a) 建筑工程施工许可证

松江区建委于 2019 年 5 月 13 日就有巢东部经开区项目核发《建筑工程施工许可证》
（编号：1802SJ0465D01），证载主要内容如下：

表 14- 18 有巢东部经开区项目《建筑工程施工许可证》主要内容

建设单位	有巢房屋租赁（上海）有限公司
工程名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
建设位置	上海市松江区工业区基地东至消防站西至 09-10 地块南至书林路北至九号河
建设规模	70,609.25（房屋建筑面积为 70,609.25 平方米）

(b) 施工图审查

受消防、民防、卫生、水务、抗震等部门的委托，上海中建工程管理有限公司对项目
施工图设计文件以及其中的消防设计、结合民用建筑修建防空地下室设计、预防性卫生设
计、节水设施设计、抗震设防专项设计（超限高层除外）等进行统一审查，并于 2020 年 7
月 9 日出具了《上海市建设工程项目施工图设计文件联合审查合格书》（证书编号：

LS181200288-s00021 (20-40-005)), 认定为合格。

7) 竣工验收

(a) 质量监督和消防验收

上海市松江区建筑建材业受理中心及建设工程质量安全监督站于 2021 年 3 月 29 日就有巢东部经开区项目出具《上海市建设工程质量监督报告》(编号: 1082SJ04650001SJ); 报告主要内容为: 1.确认工程属于住宅工程, 对建筑工程竣工验收的组织形式进行要件审核, 对执行验收标准进行抽查, 对功能性实体质量进行抽查比对, 未发现有违反建筑工程质量管理规定的行为; 2.审查该项目消防备案材料齐全, 依法准予备案。

(b) 交通设计验收

上海市交警总队于 2021 年 3 月 24 日就有巢东部经开区项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》((2021)沪公交建验字第 0069 号), 确认该基地开设二个机动车出入口, 设在书林路二处, 宽各为 10 米; 另同意在书林路开设壹处消防出入口(不设进口坡), 宽 4 米; 确认有巢东部经开区项目通过验收。

(c) 绿化和环卫验收

上海市松江区绿化和市容管理局于 2021 年 3 月 24 日就有巢东部经开区项目出具《松江区绿化和市容管理局关于“工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目”配套绿化、环卫通过竣工验收的意见》(沪松绿容许[2021]62 号), 认为有巢东部经开区项目的配套绿地面积、绿地率、集中绿地面积、集中绿地率以及垃圾房等情况基本符合《上海市绿化条例》《上海市市容环境卫生管理条例》以及该建设项目配套绿化、环卫方案审核意见(文号: 沪松绿容许[2019]14 号)的要求, 同意有巢东部经开区项目竣工并交付使用。

(d) 停车场(库)竣工验收

松江区交通委于 2021 年 3 月 25 日就有巢东部经开区项目出具《上海市机动车停车场(库)竣工验收意见单》(编号: 松交停验(2021)011 号), 核定有巢东部经开区项目机动车停车场(库)通过竣工验收, 停车场(库)泊位类型、数量、相关交通设计指标以及标志标识设置合格。

(e) 卫生验收

上海市松江区卫生健康委员会于 2021 年 3 月 25 日就有巢东部经开区项目出具《关于上海有巢房屋租赁(上海)有限公司新建松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目竣工验收的卫生审核意见》(松卫建项发字(2021)第 0822 号), 从卫生角度原则同意有巢东部经开区项目的竣工验收。

(f) 民防专项竣工验收

上海市松江区民防办公室于 2021 年 3 月 26 日就有巢东部经开区项目出具《民防专项竣工验收意见》(编号:松民防验(2021)008 号),通过民防工程专项验收。

(g) 竣工规划资源验收

松江区规自局于 2021 年 3 月 26 日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业
区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目新建项目<竣工规划资源验收合格证>的决定》(沪松规
划资源验[2021]0030 号),审核确认根据《中华人民共和国城乡规划法》《上海市城乡规划
条例》的规定,工程建设项目符合竣工规划验收要求。

松江区规自局就有巢东部经开区项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合
格证》(编号:沪松规划资源验(2021)JA310117202100322 号),确认有巢东部经开区项
目通过规划和自然资源部门验收,证载主要内容如下:

表 14- 19 有巢东部经开区项目《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》主要内容

证号	沪松规划资源验(2021)JA310117202100322 号
建设单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
建设项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目新建
建设位置	上海市松江区工业区基地东至消防站西至 09-10 地块南至 书林路北至九号河
建设工程规划许可证号	沪松建(2019)FA31011720196817
建设用地规划许可证号	松江区市(县)[2018]松府土字第 113 号
国有土地有偿使用合同编号	沪松规土(2018)出让合同第 43 号
不动产权证号	沪(2019)松字不动产权第 004705 号
建设项目验收规模	总建筑面积 69,821.8 平方米(其中地下建筑面积 16,946.9 平方米),计容建筑面积 50,619.2 平方米。

(h) 建筑工程综合竣工验收

有巢上海于 2021 年 3 月 1 日对有巢东部经开区项目进行竣工验收并编制了《建设工程
竣工验收报告》。松江区建委于 2021 年 3 月 29 日就有巢东部经开区项目出具的《建筑工程
综合竣工验收合格通知书》(综合验收编号:LS181200288YS001,通知书编号:
2021SJ0029),确认有巢东部经开区项目已通过综合竣工验收。

8) 交付使用许可

松江区房管局于 2021 年 4 月 21 日就有巢东部经开区项目核发《上海市新建住宅交付
使用许可证》(沪建管(松江)交付许 2021 第 008 号),认定有巢东部经开区项目经审核符
合交付使用许可要求,准予交付。

鉴上，有巢东部经开区项目已依法合规完成上述固定资产投资建设的基本程序。

4、基础设施项目的运营情况

(1) 土地、规划、房屋用途的相符性

经查，有巢泗泾项目的《乡村建设规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区商业及其他、社区级公共服务建筑、其他（地库）”等，《不动产权证书》（集体建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房（R4）”、房屋用途为“居住”或“”。有巢东部经开区项目的《建设工程规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区级公共服务建筑、地库、商业网点、社区商业”等，《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途为“详见登记信息”，经查《上海市不动产登记簿》，有巢东部经开区项目的房屋用途为“居住”“店铺”“特种用途”等。

根据项目公司出具的《承诺及说明函》，并经基金管理人、法律顾问适当核查，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的房屋建筑物实际以租赁住房、社区商业用途对外出租。

鉴此，基金管理人及法律顾问认为，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的实际用途与土地用途、规划用途相符。

(2) 基础设施项目的租赁情况

截至 2022 年 2 月 28 日，有巢泗泾项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共 1,166 份，社区商业类的租赁合同共 6 份；有巢东部经开区项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共 1211 份，社区商业类的租赁合同共 22 份。

经审阅项目公司提供的租赁合同样本，未发现该等租赁合同样本存在违反《民法典》第 148 条、第 149 条、第 153 条、第 154 条和第 506 条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时，法律顾问按照租赁面积优先并覆盖基础设施项目全楼层为原则，审阅了按照租赁合同样本签订的 64 份租赁合同及非按照租赁合同样本签订的租赁合同，前述按照租赁合同样本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同样本的主要条款和条件一致，且未发现非按照租赁合同样本签署的租赁合同存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

(3) 保障性租赁住房认定

根据上海市人民政府办公厅《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》规定，符合条件的租赁住房，以政府引导、自愿申请为原则，由区房屋管理部门认定后，纳入保障性租赁住房管理，其中（1）准入条件：一是在本市合法就业、在职工作；二是在本市存在住房困难，住房困难的面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面

积低于 15 平方米确定；（2）建筑面积：新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，适当配置三居室等大户型；（3）租金标准：面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应当在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。

上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 16 日向有巢优厦核发了沪松保租认定[2022]001 号（总第 001 号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定华润置地有巢国际公寓社区泗泾店项目为保障性租赁住房。

上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 25 日向有巢上海核发了沪松保租认定[2022]002 号（总第 002 号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定华润置地有巢国际公寓社区东部经开区店项目为保障性租赁住房。

经对有巢深圳提供的《配租对象核查标准》和《租赁合同台账》进行适当核查，基础设施项目在配租对象、租赁建筑面积、租金标准方面符合《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》中对于保障性租赁住房的要求，上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室已就基础设施项目作出《保障性租赁住房项目认定书》，基础设施项目应属于纳入试点行业范围的保障性租赁住房。

5、基础设施项目的权利限制情况与解除安排

（1）有巢泗泾项目的权利限制情况

经查有巢泗泾项目的《上海市不动产登记簿》，截至 2021 年 11 月 1 日，有巢泗泾项目上不存在抵押、查封。根据法律顾问在动产融资统一登记公示系统（www.zhongdengwang.org.cn）的查询及有巢优厦出具的《承诺及说明函》，并以有巢优厦为担保人进行查询，有巢泗泾项目的租金收入不存在被质押的情形。

（2）有巢东部经开区项目的权利限制情况

经查有巢东部经开区项目的《上海市不动产登记簿》，截至 2022 年 3 月 6 日，有巢东部经开区项目上不存在抵押、查封。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及有巢上海出具的《承诺及说明函》，并以有巢上海为担保人进行查询，有巢东部经开区项目的租金收入不存在被质押的情形。

6、基础设施项目投保情况

（1）有巢泗泾项目的保险情况

根据中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司于 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 年度有巢公寓项目运营期保险保险单》（财产一切险保险单号：ASHZ00302422QAAAA69U），有巢优厦已经为位于“上海市松江区泗泾镇易路 216 弄 1-10

号”的建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产投保以有巢优厦、有巢深圳及其他相关利益公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 247,963,800.43 元，保险期限自 2022 年 7 月 1 日零时起至 2023 年 6 月 30 日 24 时止。

（2）有巢东部经开区项目的保险情况

根据中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司于 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 年度有巢公寓项目运营期保险保险单》（财产一切险保险单号：ASHZ00302422QAAAA69U），有巢上海已经为位于“上海市松江区东至新飞路，南至书林路，西至 9-10 地块，北至九号河”的建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产投保以有巢深圳、有巢上海及其他相关利益公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 302,534,665.05 元，保险期间自 2022 年 7 月 1 日零时起至 2023 年 6 月 30 日 24 时止。

综上所述，基金管理人及法律顾问认为，基础设施项目已完成了固定资产投资建设的基本程序，包括投资立项、环评、节能、用地、规划、施工许可、竣工验收等。

（四）基础设施项目权属期限、运营情况及展期安排情况

1、基础设施项目权属期限

根据 2021 年 8 月 16 日上海市自然资源确权登记局向有巢优厦核发的《不动产权证书》，有巢泗泾项目集体建设用地使用权使用期限：2018 年 12 月 03 日起 2088 年 12 月 02 日止。

根据 2021 年 11 月 5 日上海市自然资源确权登记局向有巢上海核发的《不动产权证书》，有巢东部经开区项目国有建设用地使用权使用期限：2018 年 10 月 18 日起 2088 年 10 月 17 日止。

（2）经营资产及展期安排情况

根据本基金《基金合同》约定，基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不能保证土地使用权一定能够续期。如未来法律法规或政府规划发生变化，导致基础设施项目发生展期情形的，基金管理人将按照法律法规、监管要求以及基金合同的约定履行必要的审批程序后，实施展期方案。

（五）特殊类型项目符合相关法律法规情况

1、是否涉及 PPP 项目

不涉及。

2、是否涉及国资转让

根据有巢深圳、有巢优厦、有巢上海、SPV1、SPV2 的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、华润置地有限公司《2021 年度报告》，有巢深圳分别持有有巢优厦 100%股权和有巢上海 100%股权；有巢深圳分别持有 SPV1 的 100%股权和 SPV2 的 100%股权。有巢深圳的股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。根据华润置地有限公司《2021 年度报告》，截至 2021 年 12 月 31 日，中国华润有限公司间接持有华润置地有限公司 59.55%的股权，而中国华润有限公司为国务院国资委 100%出资的国家出资企业，因此，有巢深圳属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，其所持有的有巢优厦、有巢上海、SPV1、SPV2 的股权为国有产权，SPV1 股权转让、项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条进一步规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

就 SPV 和项目公司股权转让涉及的国有产权转让程序，国务院国资委已于 2022 年 8 月 5 日出具了《关于有巢住房租赁（深圳）有限公司保障性租赁住房资产开展基础设施 REITs 试点有关事项的批复》（国资产权〔2022〕386 号），同意以非公开协议转让方式实施产权转让事项。

3、是否涉及外商投资

不涉及。

4、关于符合《中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》《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 4 号——保障性租赁住房（试行）》的情况

（1）原始权益人的股权结构、业务开展情况、在建和拟建的保障性租赁住房项目，以及在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况

1) 原始权益人的股权结构

原始权益人的股权结构详见招募说明书“十七、原始权益人”之“（一）原始权益人基本

信息”之“2、股权结构、控股股东和实际控制人情况”。

2) 业务开展情况

原始权益人业务开展情况详见招募说明书“十七、原始权益人”之“（二）业务情况”。

3) 在建和拟建的保障性租赁住房项目

原始权益人在建和拟建的保障性租赁住房项目如下：

表 14- 20 原始权益人在建和拟建的保障性租赁住房项目

类别	在建和拟建的保障性租赁住房项目情况			
项目名称	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目投资建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.21	1.53	1.55	1.7
项目资本金缺口(亿元)	4.13	0.50	0.50	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-申嘉湖高速，东侧-s32小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河 2、建筑面积：84,116 m ² 3、上海 R4 用地租赁住房项目	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状为绿地及铁路线路，北侧-居库路 2、建筑面积：98,640 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街 2、建筑面积：199,097 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路 2、建筑面积：35,985 m ² 3、宁波保障性租赁住房
前期工作进展	2019 年 12 月签署《土地使用权出让合同》；2020 年 6 月取得了《国有土地使用权证》；2020 年 3 月取得了《建设用地规划许可证》；2020 年 6 月取得了《建设工程规划许可证》；2020 年 7 月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。	2018 年 11 月获取该项目；2019 年 9 月取得了《建设工程规划许可证》；2019 年 11 月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2019 年 12 月获取该项目；2019 年 5 月取得了《建设工程规划许可证》；2019 年 5 月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2022 年 2 月签署《土地使用权出让合同》；2022 年 3 月取得了《建设用地规划许可证》；2022 年 3 月取得了《建设工程规划许可证》；2022 年 5 月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。
(拟) 开工时间	2019 年	2019 年	2019 年	2022 年

根据沪闵保租认定[2022]009 号（总第 009 号）、根据京租保认定[2022]27 号、京租保认定[2022]16 号和宁波市鄞州区保障性租赁住房领导小组办公室出具的 330212202204102 号《保障性租赁住房项目认定书》，上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福

明路项目均已被认定为保障性租赁住房项目。

4) 在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况等

根据有巢深圳的公司章程、营业执照，经适当核查并根据有巢深圳于 2022 年 7 月 25 日出具的《承诺及说明函》，有巢深圳的业务范围为开展保障性租赁住房业务，未持有房地产开发业务资质，未开展商业住宅和商业地产开发业务。

(a) 资产独立

除有巢深圳投资并持有的租赁住房项目外，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用华润置地或其下属子公司拥有的资产、信息系统等，有巢深圳均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，资产权属清晰。

(b) 业务独立

有巢深圳系开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，就有巢深圳的日常经营事项，有巢深圳根据其公司章程和内部制度进行决策，华润置地根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与有巢深圳重大事项的决策。有巢深圳业务过程中涉及与华润置地及其关联方之间的交易，通过系统订单、协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

(c) 财务独立

有巢深圳制定了《财务管理制度》等必要的财务制度，并配备有财务负责人、会计、出纳等财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据有巢深圳的说明，其与华润置地不存在共用银行账户、资金混同的情况。

(d) 人员独立

有巢深圳聘用的总经理、法定代表人、财务负责人等高管人员与有巢深圳签署了劳动合同，且未在华润置地担任职务，有巢深圳日常业务涉及的岗位外包的员工由有巢深圳或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

(e) 机构独立

根据有巢深圳的公司章程并经核查有巢深圳的董事会决议，有巢深圳设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事和经理的职责权限，根据不同职能设置了内部组织架构并规定了各组织部门的职能权限，制定了经营管理所需的人事行政、财务、投资、关联交易、资产管理等内部制度。

综上，基金管理人和法律顾问认为，有巢深圳是开展保障性租赁住房业务的独立法人实体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，在资产、业务、财务、人员和机构等方面与

华润置地的商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。本基金原始权益人情况符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第五条第一款和第六条的要求。

(2) 基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式、保障性租赁住房认定依据、运营合规性、历史运营数据，以及所在地区保障性租赁住房供需情况、运营模式、配租和租金管理制度等

1) 基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式

基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式详见招募说明书“十四、基础设施项目基本情况”之“（三）基础设施项目合规情况”之“2、基础设施项目的权属情况”。

2) 保障性租赁住房认定依据及运营合规性

保障性租赁住房认定依据及运营合规性详见招募说明书“十四、基础设施项目基本情况”之“（三）基础设施项目合规情况”之“4、基础设施项目的运营情况”。

3) 基础设施项目历史运营数据

基础设施项目历史运营数据详见招募说明书“十四、基础设施项目基本情况”之“（一）基础设施项目概况及运营数据”。

4) 基础设施项目所在地区保障性租赁住房供需情况

基础设施项目所在地区保障性租赁住房供需情况详见招募说明书“十四、基础设施项目基本情况”之“（二）租赁住房行业情况”之“2、行业发展情况和未来发展趋势”之“（6）供求情况”以及“十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析”之“（四）关于资产评估重要参数的合理性”之“2、出租率（空置率）预测合理性”之“（1）标的项目所在区域市场情况”。

5) 基础设施项目运营模式、配租和租金管理制度

基础设施项目运营模式、配租和租金管理制度详见招募说明书“十四、基础设施项目基本情况”之“（一）基础设施项目概况及运营数据”之“1、有巢泗泾项目”之“（2）经营及盈利模式”。

综上，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，并经有关部门认定为保障性租赁住房项目，配租对象、租金标准等符合相关政策要求。基础设施项目运营时间虽然不满 3 年的，但项目满足基础设施基金上市要求、符合市场预期、风险可控，且已能够实现长期稳定的收益。符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第七条要求。

(3) 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等。

1) 原始权益人对回收资金用途作出的承诺

原始权益人对回收资金用途作出的承诺详见招募说明书“十七、原始权益人”之“（六）原始权益人针对信息披露的承诺”之“1、发改委申报阶段的相关承诺”。

2) 原始权益人回收资金管理制度

为进一步规范有巢住房租赁（深圳）有限公司对于发行基础设施公募 REITs 回收资金的管理和运营，确保回收资金的使用规范、安全、高效，树立公司在资本市场上的良好形象，有巢深圳参照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《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）》《国家发展改革委办公厅关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（发改办投资〔2021〕1048 号）、《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 4 号——保障性租赁住房（试行）》等有关法律、法规及有关规范性文件的规定，并结合公募 REITs 产品特点和有巢深圳实际情况，制定了《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》。

有巢深圳的董事会负责建立健全回收资金管理制度，并确保制度的有效实施。回收资金管理制度须对回收资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。回收资金管理制度须对回收资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出明确规定。

有巢深圳的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用回收资金，自觉维护公司回收资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变回收资金用途。

回收资金投资项目通过子公司或其他关联方实施的，该子公司或其他关联方遵守该回收资金管理制度。

（a）回收资金的专户存储

有巢深圳须审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户（简称“专户”），回收资金存放于专户集中管理，专户不得存放非回收资金或用作其它用途。

有巢深圳需在公募基金设立前与基金管理人（如公募基金管理人聘请财务顾问的，财务顾问应一并参与签署）、资产支持证券管理人、存放回收资金的商业银行（简称“商业银行”）签订《监管协议》，《监管协议》至少须包括以下内容：

a) 公司应当将回收资金集中存放于专户；

- b) 回收资金专户账号、该专户涉及的回收资金项目；
- c) 商业银行每月向公司出具银行对账单，并抄送基金管理人及资产支持证券管理人；
- d) 商业银行为基金管理人及资产支持证券管理人开具查询权限，可随时通过线上或者临柜查询专户流水等资料；
- e) 基金管理人及资产支持证券管理人的督导职责、商业银行的告知及配合职责、基金管理人、资产支持证券管理人和商业银行对公司回收资金使用的监管方式。

(b) 回收资金的使用

回收资金的使用本着规范、透明的原则，按照基金招募说明书中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，公司应当及时向上海证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

有巢深圳对于回收资金使用的申请、审批、执行权限和程序规定如下：

a) 由具体使用回收资金的项目公司⁴的实施部门填报项目付款申请，经项目公司相关成员和财务人员审核后，报公司财务负责人、业务负责人审核批准后予以向项目公司付款。项目公司经项目公司财务负责人和业务负责人审核批准后予以对外付款。

b) 财务部门每三个月应将回收资金支付情况报备公司董事会，董事会应核查回收资金使用的情况是否符合回收资金文件披露的使用计划。有巢深圳每三个月将经董事会审核的回收资金支付情况报送基金管理人和资产支持证券管理人。

有巢深圳自回收资金到位之日起每季度末向中国证监会、上海证券交易所、上海市发展和改革委员会报送资金使用情况，具体根据上述相关监管部门的要求而定。

有巢深圳应当确保回收资金使用的真实性，防止回收资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用回收资金投资项目获取不正当利益。

暂时闲置的回收资金可进行现金管理，其投资的产品须符合以下条件：

- a) 安全性高，以保本类或银行出具保本承诺函的理财产品为主；
- b) 投资产品不得质押。

(c) 回收资金用途变更

回收资金投向应当优先用于保障性租赁住房项目建设。确无可投资的保障性租赁住房项目的，可以用于其他基础设施补短板重点领域项目建设。有巢深圳应当经董事会审议批准后方可变更回收资金投资具体项目。

⁴ 此处“项目公司”并非指本基金拟投资的有巢优厦、有巢上海。

有巢深圳拟变更回收资金投资项目的，应当在董事会审议通过后 2 个交易日内报告基金管理人和资产支持证券管理人，并向上海证券交易所等相关监管部门提交回收资金投向变更报告，基金管理人应当确认符合回收资金投向要求并披露临时报告。

相关报告或公告内容原则上应包括：

- a) 原项目基本情况及变更的具体原因；
- b) 新项目的基本情况、可行性分析；
- c) 新项目的投资计划；
- d) 新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如需）。

(d) 回收资金的管理与监督

有巢深圳的财务部门应当对回收资金的使用情况设立台账，详细记录回收资金的支出情况和回收资金项目的投入情况。

有巢深圳财务部门按上述要求向公司董事会报备资金支付情况时，公司董事会认为公司回收资金管理存在违规情形、重大风险或者内部财务部门未按前述规定提交回收资金使用情况报告的，董事会及时向基金管理人和资产支持证券管理人报告，由基金管理人向交易所报告并按照相关信息披露要求进行公告。公告内容包括回收资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

基金管理人或资产支持证券管理人可以每两个月或不定期对有巢深圳的回收资金的存放与使用情况进行调查。如资产支持证券管理人在调查中发现有巢深圳回收资金管理存在重大违规情形或重大风险的，应当及时向基金管理人报告，并由基金管理人向交易所或其他相关监管机构报告并按照相关信息披露要求进行公告。

(e) 回收资金专户存储监管协议

为规范有巢深圳参与基础设施证券投资基金（REITs）获得的回收资金管理，保护投资者的权益，根据《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 4 号——保障性租赁住房（试行）》等有关法律法规及有巢深圳制订的《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，有巢深圳、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行、基金管理人及计划管理人共同签署了《回收资金专户存储监管协议》，协议主要约定如下：

有巢深圳在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开设回收资金专项账户，该专户仅用于有巢深圳本次参与基础设施证券投资基金（REITs）获得的回收资金的存储和使用，回收资金用于租赁住房项目建设，不得用作其他用途。有巢深圳保证按照《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4号——保障性租赁住房（试行）》等有关法律法规及其承诺的回收资金用途使用专户资金，不得用于商品住宅或商业地产开发，确需变更回收资金用途的，应当向交易所提交回收资金投向变更报告，基金管理人应当披露临时报告。

基金管理人、计划管理人有权按照有关规定、有巢深圳制定的《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》以及《回收资金专户存储监管协议》约定对有巢深圳回收资金使用情况进行监督。上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行通过提供协议明确约定的开户、对账、查询等服务配合基金管理人和计划管理人履行其监督职责。

基金管理人和计划管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。有巢深圳和上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行应当配合调查与查询。基金管理人和计划管理人对有巢深圳现场调查时应当同时检查专户存储情况。

上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行按月（每月10日前）向有巢深圳出具真实、准确、完整的专户对账单，并抄送给基金管理人和计划管理人。

3) 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等

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等详见招募说明书“十七、原始权益人”之“（六）原始权益人针对信息披露的承诺”之“1、发改委申报阶段的相关承诺”及“（七）回收资金用途”。

4) 基金管理人关于项目回收资金的管理

根据《保障性租赁住房 REITs 业务指引》，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，明确了基金管理人的尽职调查职责、保障性租赁住房基础设施基金的投资标准、对原始权益人回收资金的监管职责和运营管理与信息披露职责等。此外，对于原始权益人回收资金的使用等有关情况，基金管理人将在定期报告和临时报告中披露。

综上所述，原始权益人通过转让保障性租赁住房项目取得的净回收资金，拟用于保障性租赁住房项目建设，符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第八条要求，有巢深圳就以基础设施基金初始阶段的回收资金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的情况，符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第五条第二款的要求；原始权益人已对回收资金用途作出承诺，且已制定《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，对回收资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定、对回收资金使用的申请、分级审批权限、

决策程序、风险控制措施及信息披露程序也作出明确规定；就回收资金的存储，原始权益人在《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》中规定了回收资金的专户存储，在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开设回收资金专项账户并与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行、基金管理人及计划管理人共同签署了《回收资金专户存储监管协议》，该协议已明确各方的监督职责并明确回收资金用于租赁住房项目建设，不得用作其他用途；确需变更回收资金用途的，应当向交易所提交回收资金投向变更报告；基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，对于原始权益人回收资金的使用等有关情况，基金管理人将在定期报告和临时报告中披露。符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第九条、第十条、第十一条和第十二条的要求。

（六）基础设施项目转让安排

1、基础设施项目转让的内容

（1）转让行为

为构建本基金整体架构，中信证券（代表专项计划）拟向原始权益人受让 SPV 的 100% 股权（简称“SPV 转让行为”）。中信证券（代表专项计划）取得 SPV 的 100% 股权后，SPV 拟向原始权益人受让项目公司的 100% 股权（简称“项目公司转让行为”，与 SPV 转让行为合称为“转让行为”）。上述交易完成后，基础设施基金将通过投资持有资产支持证券并穿透取得基础设施项目。

就前述转让行为，根据《SPV 股权转让协议》的约定，有巢深圳、SPV 及中信证券（代表专项计划）于专项计划设立日后 5 个工作日内向相关市场监督管理部门提交 SPV 股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成 SPV 股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为 SPV 股权交割日（简称“SPV 股权交割日”）。有巢深圳、SPV 应不晚于 SPV 股权交割日履行完毕 SPV 股权转让的各项交割义务。根据《项目公司股权转让协议》的约定，SPV 应于协议列明的交割先决条件全部成就之日起 5 个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为项目公司股权交割日（简称“项目公司股权交割日”），有巢深圳及项目公司应不晚于项目公司股权交割日按照《项目公司股权转让协议》的约定向 SPV 完成项目公司股权的各项交割义务并已签署交割确认函，包括但不限于由 SPV 取得项目公司股权变更后的公司章程原件或复印件，由项目公司制备 SPV 为新股东的股东名册和出资证明书，同时收回原出资证明书等。

《公司法》第三十二条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东

权利，公司应当将股东的姓名或者名称向公司登记机关登记；登记事项发生变更的，应当办理变更登记。未经登记或者变更登记的，不得对抗第三人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于 SPV 股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为 SPV 股东可对抗第三人。SPV 自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，SPV 作为项目公司股东可对抗第三人。

（2）转让对价的支付及公允性

根据《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》的约定，交易各方同意根据国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值确定 SPV 股权转让价款，同时以基础设施项目的评估价值为依据，根据经网下投资者询价方式所确定的基础设施基金的认购价格确定基础设施资产支持证券对 SPV 的总投资、项目公司的股权转让价款，且若最终确定的 SPV 股权转让价款、项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则对应的《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》自动终止。

根据《基础设施基金指引》，基础设施基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据基础设施项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

因此，根据国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值确定 SPV 股权转让价款，以及以基础设施项目的评估价值为依据并以基础设施基金认购价格确定的对 SPV 的总投资、项目公司转让价款具有公允性。

2、中国法律对项目转让和项目公司股权转让规定的限制及解除情况

（1）中国法律关于受让集体经营性土地使用权后再转让的规定

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十三条规定，通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

《上海市农村集体资产监督管理条例》第二十一条规定，转让农村集体资产的，应当符合国家和本市关于产权公开交易的规定。

《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》（沪松府规[2021]2 号）第二

十四条（土地转让）规定，出让人和协调机构应在农村集体经营性建设用地出让前明确物持有和转让管理要求，受让人可依法和按照出让合同约定转让农村集体经营性建设用地使用权，但下列情形除外：（一）集体经济组织以协议方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，建设用地使用权不得擅自整体或分割转让。建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人均不得改变。（二）工业用地产业项目类和研发总部产业项目类建设用地使用权不得整体或分割转让；建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构不得改变，确需改变，应事先经出让人和协调机构同意。（三）营利性教育、医疗、养老等设施用地应由受让人整体持有，不得分割转让；确需整体转让的，应事先经出让人和协调机构同意，或由出让人按照出让合同约定的价格和方式优先回购。（四）属于房屋建设工程转让的，受让人应付清土地出让价款并领取不动产权利证书，取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，并完成房屋建设开发投资总额的百分之二十五以上。农村集体经营性建设用地使用权转让后，受让人应按照原出让合同中约定的权利和义务履行。

根据上述法律规定，涉及通过出让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权再转让的，应依法按照出让合同的约定进行转让。

（2）中国法律关于国有资产转让的规定

中国法律关于国有资产转让的规定的分析详见本章节“（五）特殊类型项目符合相关法律法规情况”之“2、是否涉及国资转让”部分内容。

3、相关协议对项目转让和项目公司股权转让约定的转让限制及解除情况

（1）土地出让合同关于项目转让和项目公司股权转让的约定和限制及解除情况

1）有巢泗泾项目

《有巢优厦土地出让合同》第 23 条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第 32 条约定：“受让人按照本合同约定支付全部集体建设用地出让价款，领取不动产权证后，应按本合同约定，进行集体建设用地使用权转让、出租、抵押。”第 33 条约定：“受让人应按本合同第 23 条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第（一）条规定执行：（一）向出让人和协调机构提出申请，经出让人和协调机构同意执行。”第 40 条约定：“本合同项下的集体建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人和协调机

构同意后方可实施。”第 59 条约定：“出让合同双方当事人、协调机构及成员应共同约定监管人并签订监管协议，监管人对出让合同中地块开发建设与利用的履约过程及情况组织实施监管，出让人、受让人、监管人应共同遵守监管协议相关内容。集体建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让，不得分割办理不动产权证，不得分割销售，不得以租代售。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。在土地合同签订后，由区市场监督管理局对取得地块的建设单位及其全资成立项目公司股权变更行为进行限制与监管。”

鉴于，有巢优厦应在《有巢优厦土地出让合同》出让期限内持有全部有巢泗泾项目，且有巢优厦的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人和协调机构同意后方可实施。

就上述约定限制，出让人泗泾经济联合社已于 2022 年 3 月 1 日向有巢深圳、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目以转让有巢优厦 100% 股权发行基础设施 REITs；对因有巢泗泾项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。

根据松江区政府“沪松府〔2015〕210 号”《关于成立松江区农村集体经营性用地入市工作协调小组的通知》中有关“由于区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组不具法律主体，委托区规土局签订开发与利用监管协议”的意见，并根据松江区政府于 2022 年 5 月 6 日出具的《上海市松江区人民政府关于同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾 SJSB0001 单元 07-09 号开展基础设施 REITs 试点意见的批复》中关于“根据区政府 2022 年第 2 次常务会议精神，同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾 SJSB0001 单元 07-09 号开展基础设施 REITs 试点的审核意见”的意见，由松江区规自局代章，松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组（简称“协调小组”）于 2022 年 5 月 13 日出具了《关于泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块项目申报开展基础设施 REITs 试点的回复意见》，同意泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块以转让有巢优厦 100% 股权发行基础设施 REITs；同意项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦的股权变更，及在股权变更发生期间，导致的实际控制人变更。

鉴此，《有巢优厦土地出让合同》中关于有巢泗泾项目转让和有巢优厦股权转让约定的限制已得到解除。

2) 有巢东部经开区项目

《有巢上海土地出让合同》第 23 条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁

住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第 33 条约定：“受让人应按本合同第 23 条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第（一）条规定执行：（一）向出让人提出申请，经出让人同意执行”。第 40 条约定：“本合同项下的国有建设用地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，有巢上海的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

就上述约定限制，出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs；对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。

鉴此，《有巢上海土地出让合同》中关于有巢东部经开区项目转让和有巢上海股权转让约定的限制已得到解除。

（2）监管协议关于项目转让和项目公司股权转让的约定和限制及解除情况

基于松江区政府“沪松府〔2015〕210 号”《关于成立松江区农村集体经营性用地入市工作协调小组的通知》中有关“由于区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组不具法律主体，委托区规土局签订开发与利用监管协议”的意见，松江区规自局（受托作为监管人）与泗泾经济联合社（作为出让人）、有巢科技（即有巢深圳，作为受让人）签署了《上海市农村集体建设用地使用权开发与利用监管协议》及附件《开发与利用监管清单》，针对“自持要求”的监管，受让人应按照出让合同相关约定自持相关物业，若确需转让自持物业的，按照出让合同相关约定进行转让，由出让人按照出让合同约定审查受让人转让自持物业的申请。针对“受让人的出资比例、股权结构、实际控制人”的监管，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，受让人应依据出让合同事先书面申请，经出让人和协调机构同意后方可实施，若出现违约情形，出让人按照出让合同约定处置。根据《上海市农村集体建设用地使用权开发与利用监管协议》所附《开发与利用监管清单》，就前述事项，协调小组明确了监管实施部门为区规土局、区房管局、区市场监督

管理局，监管方案包括房地产登记部门应在受让人提出房地产登记申请时按照出让合同约定进行房地产登记及转移登记管理，市场监督管理部门应定期（每 3 年）对受让人提交的出资比例、股权结构、实际控制人的分析报告进行审核。

鉴上，项目公司有巢优厦应自持有巢泗泾项目，有巢优厦的出资比例、股权结构、实际控制人发生变动，应由协调小组事先同意。

就上述转让限制，协调小组（由松江区规自局代章）已出具《关于泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块项目申报开展基础设施 REITs 试点的回复意见》，同意泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块以转让有巢优厦 100% 股权发行基础设施 REITs。根据“沪松府（2015）210 号”《上海市松江区人民政府关于成立松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组的通知》，松江区规自局、松江区房管局为协调小组的组成部门之一；另外，松江区市监局出席了松江区政府于 2022 年 1 月 26 日召开的区政府 2022 年第 2 次常务会议，该次会议已原则同意区规划资源局关于两处保障性租赁住房 REITs 试点涉及股权变更的情况汇报，该情况汇报中已明确“因发行基础设施 REITs 产品需原始权益人将所持项目公司 100% 股权转让给基础设施 REITs 基金（由公募基金管理人代表）”。

综上，《上海市农村集体建设用地使用权开发建设与利用监管协议》项下关于有巢泗泾项目转让和有巢优厦股权转让约定的限制已得到解除。

4、不动产权证中对项目转让和项目公司股权转让的限制及解除情况

（1）有巢泗泾项目

有巢优厦持有的《不动产权证书》（沪（2021）松字不动产权第 041175 号）附记部分要求受让人应当按照出让年限整体持有全部自持部分物业（包括租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业），自持部分物业转让时需出让人和协调机构同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意。

出让人泗泾经济联合社已就同意有巢泗泾项目的转让及有巢优厦股权转让出具《关于以有巢泗泾项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》。由松江区规自局代章，协调小组已出具《关于泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块项目申报开展基础设施 REITs 试点的回复意见》，同意泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块以转让有巢优厦 100% 股权发行基础设施 REITs；同意项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦的股权变更，及在股权变更发生期间，导致的实际控制人变更。鉴此，有巢泗泾项目对应的《不动产权证书》中关于有巢泗泾项目转让和有巢优厦股权转让的限制已得到解除。

(2) 有巢东部经开区项目

有巢上海持有的《不动产权证书》（沪（2021）松字不动产权第 053373 号）附记部分要求受让人应当按照出让年限整体持有全部自持部分物业（包括租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业），自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，应事先书面申请，经出让人同意。

出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs。对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。鉴此，有巢东部经开区项目对应的《不动产权证书》中关于有巢东部经开区项目转让和有巢上海股权转让的限制已得到解除。

5、基础设施项目转让的内部决策程序

(1) 原始权益人的内部决策程序

原始权益人有巢深圳的唯一股东华润置地控股有限公司已于 2022 年 3 月 4 日作出《有巢住房租赁（深圳）有限公司股东决定》，同意以全资子公司有巢优厦以及有巢上海持有的有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目申请试点发行基础设施 REITs；同意为实施基础设施 REITs 之目的对项目公司及标的项目实施重组（视最终交易结构而定），并将项目公司股权转让予基础设施 REITs 项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体（简称“重组及转让事项”），签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续；同意向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让基础资产（即 SPV100% 股权）。

根据《公司法》及有巢深圳的公司章程，基金管理人及法律顾问认为，股东华润置地控股有限公司有权作出上述《有巢住房租赁（深圳）有限公司股东决定》。

(2) 项目公司的内部决策程序

有巢优厦的唯一股东有巢深圳已于 2022 年 3 月 4 日作出《上海有巢优厦房屋租赁有限公司股东决定》，同意有巢优厦作为项目公司以有巢泗泾项目作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施 REITs，签署并适当履行作为项目公司的相关文件；同意为实施基础设施 REITs 对有巢优厦及有巢泗泾项目实施重组（视最终交易结构而定），将有巢优厦 100% 股权转让予基础设施 REITs 项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体（视最终交易结构而定），签署并适当履行重组文件、股权转让协议，

办理股权转让的工商变更登记手续；同意为实施基础设施 REITs 以及重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

有巢上海的唯一股东有巢深圳已于 2022 年 3 月 4 日作出《有巢房屋租赁（上海）有限公司股东决定》，同意有巢上海作为项目公司以有巢东部经开区项目作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施 REITs，签署并适当履行作为项目公司的相关文件；同意为实施基础 REITs 对有巢优上海及有巢东部经开区项目实施重组（视最终交易结构而定），将有巢上海 100%股权转让予基础设施 REITs 项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体（视最终交易结构而定），签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理股权转让的工商变更登记手续；同意为实施基础设施 REITs 以及重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及有巢优厦、有巢上海的公司章程，基金管理人及法律顾问认为，有巢深圳有权作出上述股东决定。

（3）SPV 的内部决策程序

SPV1 的唯一股东有巢深圳已于 2022 年 7 月 25 日作出《上海润泗巢房屋租赁有限公司股东决定》，同意为实施基础 REITs 对 SPV1 实施重组（视最终交易结构而定），将 SPV1 的 100%股权转让予基础设施 REITs 项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体（视最终交易结构而定），签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理股权转让的工商变更登记手续；同意为实施基础设施 REITs 以及重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

SPV2 的唯一股东有巢深圳已于 2022 年 7 月 25 日作出《上海润经巢房屋租赁有限公司股东决定》，同意为实施基础 REITs 对 SPV2 实施重组（视最终交易结构而定），将 SPV2 的 100%股权转让予基础设施 REITs 项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体（视最终交易结构而定），签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理股权转让的工商变更登记手续；同意为实施基础设施 REITs 以及重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及 SPV1、SPV2 的公司章程，基金管理人及法律顾问认为，有巢深圳有权作出上述股东决定。

6、小结

基金管理人及法律顾问认为，SPV 系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有 SPV 全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产

或权利，具备可转让性。SPV 股东已分别作出《SPV 股东决定》，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的 SPV 股权全部转让予专项计划。SPV 股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《SPV 股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

基金管理人及法律顾问认为，项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。项目公司股东已分别作出《项目公司股东决定》，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的项目公司股权全部转让予 SPV。项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《项目公司股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

基金管理人及法律顾问认为，就基础设施项目转让，在法律法规、政策文件、土地出让文件、监管协议、融资文件等各种相关规定或协议中等各种相关规定或协议中，对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的项目资产、项目公司股权等转让或相关资产已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据国务院国资委的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。

（七）基础设施项目运营成熟情况分析

1、基础设施项目情况分析

（1）运营时间未满 3 年，但已能够实现长期稳定收益

基础设施项目虽运营时间未满 3 年，但得益于上海市和松江区产业蓬勃发展、人口净流入的良好趋势、两个项目良好的区位环境、市场化运营带来的优质物业运营管理服务和纳入保障性租赁住房后具有市场竞争力的租金水平，基础设施项目自开业以来市场租赁需求旺盛，在较短的时间内实现出租率的提升并保持稳定，达到了稳定经营的状态。2022 年一季度、2022 年二季度和 2022 年三季度，有巢泗泾项目的平均出租率分别为 95%、94% 和 93%，有巢东部经开区项目的平均出租率分别为 93%、90%和 90%，在疫情期间整体仍较为稳定。随着疫情缓解，项目出租率平稳回升。截至 2022 年 9 月 30 日，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目租赁住房的出租率分别为 94%和 94%。

国家政策层面，国务院办公厅于 2021 年 6 月 24 日发布《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22 号），提出“加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题”。这是首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，为未来我国租赁住房市场的持续稳定发展提供了重要的政策支持。

省级政策层面，上海市住建委和房管局于 2022 年 1 月 13 日联合发布《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联[2022]3 号），提出“面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下”。“价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%”。有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目作为上海市最早被认定为保障性租赁住房的项目（沪松保租认定（2022）001 号和沪松保租认定（2022）002 号），响应国家号召，顺应社会发展大势，且价格较市场化租金有一定优势。

因此，基础设施项目虽运营时间未满三年，但考虑到保障性租赁住房的特点，基础设施项目已进入了稳定运营状态，已产生持续、稳定的现金流，符合准入条件。

（2）投资回报良好

2022 年一季度和二季度，有巢泗泾项目租赁住房的平均出租率分别为 95%和 94%；有巢东部经开区项目租赁住房的平均出租率分别为 93%、90%。根据《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》，按照可供分配金额的 100%向投资者分配，在相关假设前提下，预计 2022 年 7-12 月及 2023 年度基金的可供分配金额分别为 2,532.04 万元和 4,849.19 万元。以 11.11 亿元作为募集资金规模测算，预计本基金 2022 年 7-12 月和 2023 年的分派率（预计年度可供分配金额/公募基金拟募集规模）分别为 4.29%（年化）和 4.36%。由此可见，基础设施项目投资回报良好。可供分配金额及分派率测算过程、假设条件及分析详见招募说明书及《可供分配金额测算审核报告》。

（3）具有持续经营能力

2022 年 1 月，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目被认定为保障性租赁住房项目（沪松保租认定（2022）001 号和沪松保租认定（2022）002 号），租金接受政府部门监管，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，租金后续涨幅不高于同地段市场租金同期增幅，且年涨幅不高于 5%。市场对于基础设施项目的租赁需求预计将长期存在，保障了基础设施项目运营现金流的稳定性及持续性。项目公司不存在其他外部债务，无财务风险。底层资产土地使用权剩余使用年限超过 60 年，且根据《民法典》的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。因此，基础设施项目具有持续经营能力。

（4）具有较好增长潜力

基础设施项目区位良好，市场需求旺盛，未来增长潜力较强。项目所在松江区，面向长三角一体化发展，发挥 G60 科创走廊的辐射带动作用，与浙江的杭州、江苏的苏州、安

徽的合肥等三省八地市签署了共建共享 G60 科创走廊战略合作协议，打破行政区划，共同促进科创要素自由流动，推进先进制造业集群发展。松江区依托 G60 科创走廊先锋优势，在促进区域协调发展、促进经济转型升级上取得了好的效果，产业聚集效应将越来越明显，从而撬动区域赋能杠杆，助力人才高地建设。2020 年 12 月，3.0 版长三角 G60 科创走廊“1+10”人才政策发布，长三角 G60 科创走廊九城市签订协议，共同推进长三角 G60 科创走廊百万科创人才引进工程，九城市计划在 5 年内引进科创人才 100 万人，更高质量推动长三角 G60 科创走廊人才一体化发展，也有助于提升项目市场需求。另外，泗泾项目距离上海地铁 9 号线泗泾站 2.4 公里，通过地铁交通可便利到达徐家汇、漕河泾等高能级产业聚集区域，同时有巢泗泾项目推出班车接驳地铁站等增值服务，满足租户日常交通需求，吸引租客入住。因此，基础设施项目具有较好的增长潜力。

2、法律顾问关于基础设施项目运营成熟情况的意见

鉴于有巢泗泾项目于 2021 年 2 月 1 日取得《建筑工程综合竣工验收合格通知书》，有巢东部经开区项目于 2021 年 3 月 29 日取得《建筑工程综合竣工验收合格通知书》，已经投入运营。法律顾问认为，基础设施项目的运营期限虽不足 3 年，但作为保障性租赁住房项目在强化民生保障方面具有重要作用，根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）规定，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限。

经查基础设施项目的租赁合同台账及租赁合同，项目公司截至 2021 年 6 月 30 日、2021 年 9 月 30 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 6 月 30 日的资产负债表、损益表、现金流量表等财务报表，以及安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告》⁵和《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》（安永华明（2022）专字第 61340207_H28 号），并经由原始权益人确认，基于法律顾问作为非财务专业人员的理解和判断，基础设施项目运营模式成熟，已产生持续、稳定现金流，投资回报良好，具有持续经营能力、较好增长潜力、市场化收益，不存在影响持续经营的法律障碍。

综上所述，基金管理人和法律顾问认为，基础设施项目运营模式成熟，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、市场化收益。

（八）核心运营指标变化情况

⁵ 安永华明（2022）专字第 61340207_H12 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H13 号、审计报告号安永华明（2022）专字第 61340207_H25 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H26 号

详见本章“（一）基础设施项目概况及运营数据”以及“十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析”。

（九）与基础设施项目特点、运营模式、行业情况、市场环境、合规情况等影响因素相关的风险

与基础设施项目特点、运营模式、行业情况、市场环境、合规情况等影响因素相关的风险详见本招募说明书“八、风险揭示”章节。

十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析

（一）基础设施项目财务状况

1、审计报告及审计意见

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了有巢住房租赁（深圳）有限公司编制的将用于公开募集基础设施证券投资基金的两家项目公司（有巢优厦、有巢上海）的模拟汇总财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日的模拟汇总资产负债表，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月的模拟汇总利润表、模拟汇总权益变动表、模拟汇总现金流量表以及相关模拟汇总财务报表附注，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（安永华明（2022）专字第 61340207_H27 号）。

（1）资产负债表

表 15-1 近三年及一期模拟汇总资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产				
货币资金	2,697.33	942.07	123.22	181.13
应收账款	186.73	338.81	-	-
预付款项	11.23	6.20	17.21	75.57
其他应收款	5.37	4,418.37	15.44	20.33
其他流动资产	1,086.13	2,694.58	661.10	-
流动资产合计	3,986.79	8,400.03	816.97	277.03
非流动资产				
投资性房地产	85,351.63	88,100.16	72,881.85	43,113.64
固定资产	2,328.69	2,487.03	0.52	-
其他非流动资产	112.20	315.97	2,282.34	801.47
非流动资产合计	87,792.53	90,903.16	75,164.70	43,915.11
资产总计	91,779.32	99,303.19	75,981.67	44,192.14
流动负债				
应付账款	810.23	4,095.17	5,805.44	1,583.53
预收账款	733.00	790.82	-	-
合同负债	48.43	36.11	-	-
应交税费	166.13	302.07	12.66	3.67
其他应付款	50,209.09	54,809.93	11,881.73	6,090.62
其他流动负债	1.88	2.17	-	-
流动负债合计	51,968.75	60,036.27	17,699.83	7,677.82
非流动负债				
长期借款	-	-	19,605.97	1,225.00
长期应付款	-	740.64	1,093.37	286.89
递延收益	4,373.08	3,501.20	2,578.48	-
其他非流动负债	95.93	80.27	-	-

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
非流动负债合计	4,469.01	4,322.10	23,277.83	1,511.89
负债合计	56,437.76	64,358.38	40,977.65	9,189.71
所有者权益合计	35,341.56	34,944.82	35,004.02	35,002.43
负债和所有者权益总计	91,779.32	99,303.19	75,981.67	44,192.14

(2) 利润表

表 15-2 近三年及一期模拟汇总利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
营业收入	3,404.90	3,881.90	-	0.06
减：营业成本	2,676.28	2,983.64	5.66	-
税金及附加	250.38	365.04	6.13	29.72
销售费用	56.21	131.52	36.38	-
管理费用	1.22	0.42	28.79	1.58
财务费用	8.78	454.47	-0.42	-2.65
其中：利息费用	-	439.26	-	-
利息收入	11.98	11.55	1.48	3.28
加：其他收益	75.93	63.34	-	-
投资收益	-	-	100.90	31.53
营业利润	487.96	10.16	24.35	2.93
加：营业外收入	12.80	9.41	0.00	-
减：营业外支出	6.60	0.15	-	-
利润总额	494.16	19.42	24.35	2.93
减：所得税费用	97.42	78.62	22.76	0.73
净利润	396.74	-59.20	1.59	2.19
按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润	396.74	-59.20	1.59	2.19
综合收益总额	396.74	-59.20	1.59	2.19

(3) 现金流量表

表 15-3 近三年及一期模拟汇总现金流量表

单位：万元

	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,684.70	4,630.31	-	-
收到的税费返还	1,776.55	1,494.65	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,054.92	1,670.94	3,242.52	3.28
经营活动现金流入小计	6,516.16	7,795.90	3,242.52	3.28
购买商品、接受劳务支付的现金	812.72	536.13	-	-
支付的各项税费	529.79	227.26	34.43	26.85
支付其他与经营活动有关的现金	33.94	233.56	677.69	17.77
经营活动现金流出小计	1,376.45	996.95	712.11	44.62
经营活动产生的现金流量净	5,139.72	6,798.95	2,530.40	-41.34

	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
额				
投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	23,441.00	12,600.00
取得投资收益收到的现金	-	-	100.90	31.53
收到其他与投资活动有关的现金	4,384.16	-	0.32	1,050.00
投资活动现金流入小计	4,384.16	-	23,542.21	13,681.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,123.63	23,550.97	26,295.69	23,423.51
投资支付的现金	-	-	23,441.00	12,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,370.36	-	0.32
投资活动现金流出小计	3,123.63	27,921.33	49,736.69	36,023.83
投资活动使用的现金流量净额	1,260.54	-27,921.33	-26,194.48	-22,342.30
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	15,000.00
取得借款收到的现金	-	-	18,380.97	1,225.00
收到其他与筹资活动有关的现金	49,503.00	42,362.29	6,190.71	5,595.00
筹资活动现金流入小计	49,503.00	42,362.29	24,571.68	21,820.00
偿还债务支付的现金	-	19,605.97	-	-
偿付利息支付的现金	-	815.08	524.44	2.14
支付其他与筹资活动有关的现金	54,148.00	-	441.08	-
筹资活动现金流出小计	54,148.00	20,421.05	965.52	2.14
筹资活动产生的现金流量净额	-4,645.00	21,941.24	23,606.16	21,817.86
现金及现金等价物净增加额	1,755.26	818.85	-57.91	-565.78
加：年初现金及现金等价物余额	942.07	123.22	181.13	746.91
年末现金及现金等价物余额	2,697.33	942.07	123.22	181.13

2、模拟汇总财务报表的编制基础

模拟汇总财务报表假设“基础设施项目公司”（即假定的有巢优厦、有巢上海的合并主体）于首家项目公司注册成立之日起已经成立，并自有巢优厦、有巢上海两家项目公司成立之日起即取得了对项目公司的控制权并将两家项目公司自成立之日起纳入了基础设施项目公司合并范围。

为了向财务报表使用者提供基础设施项目公司的财务相关信息，模拟汇总财务报表基于以下编制基础：

（1）模拟汇总财务报表是以基础设施项目公司在经审计的个别财务报表（审计报告号安永华明（2022）专字第 61340207_H12 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H13 号、

安永华明（2022）专字第 61340207_H25 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H26 号）中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时，如果项目公司之间存在内部交易时，合并抵销项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量。模拟汇总财务报表包括基础设施项目公司自成立起的历史财务信息，其中，上海有巢优厦房屋租赁有限公司从 2019 年 1 月 10 日起纳入模拟汇总财务报表范围。

（2）模拟汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。

在上述特定编制基础上,模拟汇总财务报表根据实际发生的交易和事项以及财务报表附注三所列示的按照财政部颁布的《企业会计准则-基本原则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。除某些金融工具外，均以历史成本为计量原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

于 2022 年 6 月 30 日，模拟汇总财务报表的净流动负债为人民币 479,819,648.02 元。因基础设施项目公司之中间控股母公司华润置地有限公司同意在本模拟汇总财务报表签发日起不短于 12 个月向基础设施项目公司提供一切必须之财务支援，以维持基础设施项目公司的继续经营，因此本模拟汇总财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3、对基础设施项目公司财务状况和经营成果有重大影响的会计政策和会计估计

（1）重要会计政策和会计估计

基础设施项目公司根据实际生产经营特点制定具体会计政策和会计估计，主要体现在收入确认和计量、租赁、长期资产减值、投资性房地产的可使用年限。

1) 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

基础设施项目公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

表 15-4 投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	10-30年	0-5.00%	3.17%-10.00%
装修费	10年	-	10.00%
土地使用权	70年	-	1.43%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

2) 与客户之间的合同产生的收入（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

基础设施项目公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时确认收入。取得相关服务的控制权，是指能够主导该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

基础设施项目公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供物业管理服务的履约义务，由于基础设施项目公司履约的同时客户即取得并消耗基础设施项目公司履约所带来的经济利益，且基础设施项目公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，基础设施项目公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，基础设施项目公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

3) 租赁

(a) 租赁的识别

在合同开始日，基础设施项目公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，基础设施项目公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(b) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，基础设施项目公司将合同予以分拆，并分别对各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- a) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- b) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(c) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，基础设施项目公司作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(d) 作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，基础设施项目公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

4) 重大会计判断和估计

编制模拟汇总财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设和估计会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

(a) 判断

在应用基础设施项目公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

a) 合同是否为租赁或包含租赁

基础设施项目公司就公寓的使用权与个人租户、商铺客户等签订了合同，基础设施项目公司管理层认为，根据合同的规定和实际运营安排，存在已识别的资产，且客户有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用，因此，与客户、租户签订的合同均属于租赁或包含租赁，基础设施项目公司将合同中租赁部分按照租赁业务进行处理。

(b) 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值：基础设施项目公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的

非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

4、主要财务指标分析

(1) 资产情况

表 15-5 近三年及一期模拟汇总资产结构

单位：万元

项目	2022年6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	2,697.33	2.94%	942.07	0.95%	123.22	0.16%	181.13	0.41%
应收账款	186.73	0.20%	338.81	0.34%	-	-	-	-
预付款项	11.23	0.01%	6.20	0.01%	17.21	0.02%	75.57	0.17%
其他应收款	5.37	0.01%	4,418.37	4.45%	15.44	0.02%	20.33	0.05%
其他流动资产	1,086.13	1.18%	2,694.58	2.71%	661.10	0.87%	-	-
流动资产合计	3,986.79	4.34%	8,400.03	8.46%	816.97	1.08%	277.03	0.63%
非流动资产								
投资性房地产	85,351.63	93.00%	88,100.16	88.72%	72,881.85	95.92%	43,113.64	97.56%
固定资产	2,328.69	2.54%	2,487.03	2.50%	0.52	0.00%	-	-
其他非流动资产	112.2	0.12%	315.97	0.32%	2,282.34	3.00%	801.47	1.81%
非流动资产合计	87,792.53	95.66%	90,903.16	91.54%	75,164.70	98.92%	43,915.11	99.37%
资产总计	91,779.32	100.00%	99,303.19	100.00%	75,981.67	100.00%	44,192.14	100.00%

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，基础设施项目公司模拟汇总资产规模分别为 44,192.14 万元、75,981.67 万元、99,303.19 万元和 91,779.32 万元。截至 2019 年末，基础设施项目公司资产总额 44,192.14 万元，其中流动资产 277.03 万元，占比 0.63%；非流动资产总额 43,915.11 万元，占比 99.37%。截至 2020 年末，基础设施项目公司资产总额 75,981.67 万元，其中流动资产 816.97 万元，占比 1.08%；非流动资产总额 75,164.70 万元，占比 98.92%。截至 2021 年末，基础设施项目公司资产总额 99,303.19 万元，其中流动资产

8,400.03 万元，占比 8.46%；非流动资产 90,903.16 万元，占比 91.54%。截至 2022 年 6 月末，基础设施项目公司资产总额 91,779.32 万元，其中流动资产 3,986.79 万元，占比 4.34%；非流动资产 87,792.53 万元，占比 95.66%。基础设施项目公司非流动资产主要为其保障性租赁住房建筑。

1) 流动资产情况

2019-2021 年末，基础设施项目公司流动资产规模总体保持增长，分别为 277.03 万元、816.97 万元和 8,400.03 万元，2022 年 6 月末略有下降，为 3,986.79 万元。截至 2020 年末，基础设施项目公司流动资产规模较上年末增加 539.94 万元，涨幅为 194.90%，主要系其他流动资产增加所致。截至 2021 年末，基础设施项目公司流动资产较上年末增加 7,583.06 万元，增幅为 928.19%，主要系其他流动资产、其他应收款大幅增加所致。截至 2022 年 6 月末，基础设施项目公司流动资产较上年末减少 4,413.24 万元，降幅为 52.54%，主要系其他应收款大幅减少所致。其他流动资产主要系留抵增值税，其他应收款主要系与华润置地控股有限公司的关联往来款。2019-2020 年末，基础设施项目公司无应收账款。2021 年末，基础设施项目公司应收账款规模为 338.81 万元，账龄均在一年以内。2022 年 6 月末，基础设施项目公司应收账款规模为 186.73 万元，账龄均在一年以内。

2) 非流动资产情况

2019-2021 年末，基础设施项目公司非流动资产规模持续增长，分别为 43,915.11 万元、75,164.70 万元和 90,903.16 万元，2022 年 6 月末略有下降，为 87,792.53 万元。截至 2020 年末，基础设施项目公司非流动资产规模较上年末增加 31,249.59 万元，增幅为 71.16%，主要系投资性房地产（即公司建设的保障性租赁住房建筑）大幅增加所致。截至 2021 年末，基础设施项目公司非流动资产规模较上年末增加 15,738.46 万元，增幅为 20.94%，主要系投资性房地产及固定资产增加所致。截至 2022 年 6 月末，基础设施项目公司非流动资产规模较上年末减少 3,110.63 万元，降幅为 3.42%，主要系投资性房地产及固定资产折旧所致。

(2) 负债情况

表 15-6 近三年及一期模拟汇总负债结构

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	810.23	1.44%	4,095.17	6.36%	5,805.44	14.17%	1,583.53	17.23%

项目	2022年6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
预收款项	733	1.30%	790.82	1.23%	-	-	-	-
合同负债	48.43	0.09%	36.11	0.06%	-	-	-	-
应交税费	166.13	0.29%	302.07	0.47%	12.66	0.03%	3.67	0.04%
其他应付款	50,209.09	88.96%	54,809.93	85.16%	11,881.73	29.00%	6,090.62	66.28%
其他流动负债	1.88	0.00%	2.17	0.00%	-	-	-	-
流动负债合计	51,968.75	92.08%	60,036.27	93.28%	17,699.83	43.19%	7,677.82	83.55%
非流动负债								
长期借款	-	-	-	-	19,605.97	47.85%	1,225.00	13.33%
长期应付款	-	-	740.64	1.15%	1,093.37	2.67%	286.89	3.12%
递延收益	4,373.08	7.75%	3,501.20	5.44%	2,578.48	6.29%	-	-
其他非流动负债	95.93	0.17%	80.27	0.12%	-	-	-	-
非流动负债合计	4,469.01	7.92%	4,322.10	6.72%	23,277.83	56.81%	1,511.89	16.45%
负债合计	56,437.76	100.00%	64,358.38	100.00%	40,977.65	100.00%	9,189.71	100.00%

近三年，模拟汇总负债规模逐年增长。截至 2019 年末，基础设施项目公司负债总额 9,189.71 万元，主要为其他应付款中的应付关联方款项。截至 2020 年末，基础设施项目公司负债总额 40,977.65 万元，较上年末增加 31,787.94 万元，增幅 345.91%，主要为应付账款、其他应付款及长期借款增加所致；基础设施项目公司的流动负债为 17,699.83 万元，占比 43.19%，主要为应付账款 5,805.44 万元、其他应付款 11,881.73 万元。非流动负债 23,277.83 万元，占比 56.81%，主要为长期借款 19,605.97 万元。截至 2021 年末，基础设施项目公司负债总额 64,358.38 万元，较前一年增加 23,380.73 万元，增幅 57.06%，主要为其他应付款增加所致。华润置地控股有限公司实行资金统一管理，其他应付款主要为与华润置地控股有限公司内部企业关联往来款；基础设施项目公司的流动负债为 60,036.27 万元，占比 93.28%，主要为其他应付款 54,809.93 万元。非流动负债 4,322.10 万元，占比 6.72%，主要为递延收益 3,501.20 万元。截至 2022 年 6 月末，基础设施项目公司负债总额 56,437.76 万元，较上年减少 7,920.62 万元，降幅为 12.31%，主要为应付账款、其他应付款及长期应付款减少所致；基础设施项目公司的流动负债为 51,968.75 万元，占比 92.08%，主要为其他应付款 50,209.09 万元。非流动负债 4,469.01 万元，占比 7.92%，主要为递延收益 4,373.08 万元。

表 15-7 近三年及一期模拟汇总应付账款

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
1年以内	666.59	3,762.70	5,249.23	1,583.53
1年以上	143.64	332.48	556.21	-
合计	810.23	4,095.17	5,805.44	1,583.53

近三年及一期，账龄超过 1 年的应付账款主要为应付工程款及工程质保金，未偿还原因系尚未最终结算或质保期未到期。该部分拟在 2022 年和 2023 年以项目公司的资金完成支付。

表 15-8 近三年及一期模拟汇总其他应付款

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付利息	-	-	26.25	1.43
应付关联方款项	49,503.00	54,148.00	11,805.71	6,036.08
押金、保证金、定金	668.26	661.93	76.02	54.55
其他应付款项	37.83	-	-	-
期末余额	50,209.09	54,809.93	11,881.73	6,090.62

近三年及一期，基础设施项目公司其他应付款主要由应付关联方款项及押金、保证金、定金和其他应付款项构成，其中应付关联方款项分别为 6,036.08 万元、11,805.71 万元、54,148.00 万元及 49,503.00 万元，占其他应付款的比例分别为 99.10%、99.36%、98.79% 及 98.59%。2021 年末应付关联方款项均为华润置地控股有限公司股东借款。2022 年 6 月，有巢深圳向基础设施项目公司借出 49,503.00 万元，用于结清基础设施项目公司与华润置地控股有限公司之间应付关联方借款。截至 2022 年 6 月末，基础设施项目公司的应付关联方借款均为与有巢深圳的股东借款。应付关联方款项由项目公司自有资金以及专项计划成立后向项目公司发放的股东借款偿还。

表 15-9 近三年及一期模拟汇总长期借款

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
抵押借款	-	-	13,828.85	893.00
保证借款	-	-	5,777.12	332.00
合计	-	-	19,605.97	1,225.00

2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，保证借款系由受同一最终控股公司控制的关联方上海泓喆房地产开发有限公司提供保证，总授信额度为人民币 370,000,000.00 元。2021 年度，项目公司通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，并解除了由上海泓喆房地产开发有限公司提供的保证。截至 2022 年 6 月末，项目公司

无外部长期借款。

（3）收入及盈利情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，模拟汇总收入、成本规模逐年增长，基础设施项目公司分别取得营业收入 0.06 万元、0.00 万元、3,881.90 万元和 3,404.90 万元，其中 2021 年、2022 年 1-6 月的营业收入以租赁收入为主，占比分别为 84.90% 及 93.29%。由于有巢优厦于 2019 年 1 月 10 日注册成立，2019、2020 年处于租赁房屋建设期，未产生收入。2019 年，有巢上海取得营业收入 0.06 万元，主要为其他业务收入。有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目分别于 2021 年 3 月底和 4 月底投入运营，因此 2019 年和 2020 年未产生租金收入。

（4）现金流情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，基础设施项目公司经营活动产生的现金流量净额分别为-41.34 万元、2,530.40 万元、6,798.95 万元和 5,139.72 万元。2020 年度较 2019 年度经营活动产生的现金流净额大幅增加原因为基础设施项目公司收到政府补助和代收代付款大幅增加。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，基础设施项目公司投资活动产生的现金流量净额分别为-22,342.30 万元、-26,194.48 万元、-27,921.33 万元和 1,260.54 万元。2019-2021 年度投资活动产生的现金流净额为负的原因为基础设施项目公司将资金投入基础设施项目的建设。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，基础设施项目公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 21,817.86 万元、23,606.16 万元、21,941.24 万元和-4,645.00 万元，主要系筹集资金建设基础设施项目。

（5）重大资本性支出情况

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。有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目分别于 2021 年 3 月、4 月投入运营，基础设施项目建成时间较短，因此，自运营以来基础设施项目未发生维修、设备更换及重新装修等运营性重大资本性支出的情况。

（二）基础设施项目经营业绩分析

1、有巢泗泾项目

（1）经营概况

有巢优厦持有的有巢泗泾项目自 2021 年 3 月起开始运营。截至 2022 年 6 月 30 日，该部分资产地上可出租房间数为 1,264 间，已出租 1,119 间，出租率为 88.53%（含 7 间员工

用房)，2022 年一季度和二季度，有巢泗泾项目租赁住房的平均出租率分别为 95%和 94%。配套商业可出租面积为 817.84 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 78.93%。有巢泗泾项目共有车位 470 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 132 个，租金为 200 元/月/个。

(2) 租户管理与结构分析

1) 准入管理

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。以上人均住房建筑面积计算区域范围，按申请家庭位于本项目所在区即松江区的住房建筑面积计算。

2) 租户结构

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目租户情况如下表：

表 15- 10 有巢泗泾项目租户结构

	出租房间数（间）	占比
企业租户	84	7.51%
个人租户	1,028	91.87%
员工用房	7	0.63%
合计	1,119	100.00%

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目已出租房间 1,119 间（含员工用房），占总可出租房间数的 88.53%。其中，出租给企业 84 间（不含 7 间员工用房），占已出租房间数的 7.51%，出租给个人 1,028 间，占已出租房间数的 91.87%。员工用房 7 间，占已出租房间数的 0.63%。2022 年 5 月 1 日前，有巢泗泾项目的 7 间房间作为员工用房免费提供给员工使用，在 2022 年 5 月 1 日后，有巢深圳按照市场租金租赁该等房间并提供给员工使用。上述员工用房占比不超过 1%，且在本基金持有基础设施项目后按照市场化价格收取租金，因此员工用房的方式不影响基础设施项目的市场化运行。

3) 租户集中度情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目前十大企业租户租赁情况如下表：

表 15- 11 有巢泗泾项目租户集中度情况

	签约房间数	月租金（元）	签约房间占已出租房间比例（含员工用房）
企业 1	47	119,325.23	4.20%
企业 2	7	14,512.30	0.63%

企业 3	5	13,719.00	0.45%
企业 4	3	6,783.85	0.27%
企业 5	2	6,217.20	0.18%
企业 6	2	5,890.50	0.18%
企业 7	2	4,233.00	0.18%
企业 8	1	4,524.85	0.09%
企业 9	1	3,929.20	0.09%
企业 10	1	2,371.50	0.09%
合计	71	181,506.63	6.34%

从前十大企业租户租赁情况来看，最大单一租户租赁房间数为 47 间，占已出租房间（含员工用房）的比例为 4.20%，其余占比均在 1% 以下，企业单一租户租赁集中度较低；前十大租户合计租赁房间数占比为 6.34%，按照房间数计算出的月租金合计约 18.15 万元，因此有巢泗泾项目的租户具有良好的分散性。

4) 房型出租情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目各房型的出租情况如下表（房型出租统计考虑了员工用房）：

表 15- 12 有巢泗泾项目各房型出租情况

	签约房间数 (间)	房型总数 (间)	已出租占比
小一室	737	848	86.91%
大一室	267	288	92.71%
两室	115	128	89.84%
合计	1,119	1,264	88.53%

截至 2022 年 6 月 30 日，小一室、大一室和两室的签约房间数分别为 737 间、267 间和 115 间，占各类房型总数的比例分别为 86.91%、92.71% 和 89.84%。

5) 租期结构

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。有巢泗泾项目现有租赁协议的租赁期限一般为 1 年，租赁住房合同的最晚到期日为 2023 年 4 月。

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目租赁合同到期分布情况如下表：

表 15-13 有巢泗泾项目租约到期情况

期间	租约到期房间数（套）	占已出租房间数的百分比（%）
----	------------	----------------

2022年二季度	13	1.16%
2022年三季度	426	38.07%
2022年四季度	179	16.00%
2023年一季度	82	7.33%
2023年二季度	419	37.44%
合计	1,119	100.00%

(3) 报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例，营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

1) 营业收入

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年及2021年，有巢泗泾项目营业收入分别为0.00万元、0.00万元及1,949.17万元，其中以租赁收入为主，2021年占营业收入比例93.9%。2022年1-6月，有巢优厦取得营业收入1,710.97万元，其中以租赁收入为主，占2022年1-6月营业收入比例的95.98%。由于有巢优厦于2019年1月10日注册成立，2019、2020年有巢泗泾项目处于租赁住房建设期，未产生收入。

表 15-14 有巢泗泾项目 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元，%

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	1,642.20	95.98	1,830.28	93.90	-	-	-	-
与客户之间的合同产生的收入	68.77	4.02	118.89	6.10	-	-	-	-
其中：服务费收入	68.77	4.02	118.89	6.10	-	-	-	-
合计	1,710.97	100.00	1,949.17	100.00	-	-	-	-

有巢泗泾项目与客户之间的合同产生的收入均为服务费收入，2021年的服务费收入包括租赁住房部分及配套商业的服务费收入，2022年有巢泗泾项目纳入保障性租赁住房管理后，根据上海保障性租赁住房管理要求，取消针对租赁住房部分的服务费收入，仅保留配套商业部分的服务费收入和租户自愿选择并支付的增值服务费。

2) 营业成本

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢泗泾项目营业成本分别为0.00万元、2.16万元、1,398.61万元和1,246.95万元。

(4) 各期主要费用及其占营业收入的比重和变化情况

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度、2021年度及2022年1-6月，有巢泗泾项目营业收入总额分别为0.00万元、0.00万元、1,949.17万元和1,710.97万元。从费用占营业收入的比重来看，主要费用包括折旧费及摊销费用、物业管理费、委托经营服务费、外包服务费和耗用品费用等。由于有巢优厦于2019年1月10日注册成立，2019、2020年有巢泗泾项目处于租赁房屋建设期，未产生营业收入，因此不涉及2019年度及2020年度主要费用占营业收入的比重情况。

表 15-15 有巢泗泾项目 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
营业收入 ⁶	1,710.97	100.00%	1,949.17	100.00%	-	-	-	-
折旧费及摊销费用	860.65	50.30%	943.43	48.40%	0.01	-	-	-
物业管理费	130.01	7.60%	131.89	6.77%	-	-	-	-
委托经营服务费 ⁷	131.35	7.68%	126.70	6.50%	-	-	-	-
外包服务费 ⁸	55.86	3.26%	104.48	5.36%	-	-	-	-
耗用品费用	38.63	2.26%	65.50	3.36%	25.70	-	-	-
市场推广费	9.71	0.57%	29.56	1.52%	-	-	-	-
代理费 ⁹	19.73	1.15%	28.40	1.46%	-	-	-	-
网络服务费	12.95	0.76%	16.11	0.83%	-	-	-	-
业务招待费	-	0.00%	5.06	0.26%	5.64	-	-	-
其他	17.59	1.03%	13.03	0.67%	2.75	-	0.79	-

(5) 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年、2021 年及 2022 年 1-6 月的投资收益为交易性金融资产在持有期间取得的投资收益，计入当期损益的政府补助为中央财政支持住房租赁市场发展试点资金。

表 15-16 有巢优厦 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月投资收益

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间

⁶ 营业收入的服务费收入中包括提供网络服务产生的收入

⁷ 委托经营服务费系项目公司作为委托人委托有巢深圳提供运营服务所产生的费用，包括品牌使用费、后台分摊费、统筹管理费、线上系统使用费等

⁸ 外包服务费系项目公司门店人员的人工成本。具体而言，门店人员与劳务公司签署劳务合同，项目公司再向劳务公司采购。支付给有巢深圳的委托经营服务费不包含外包服务费

⁹ 代理费系支付给第三方房屋中介代理出租房屋的费用

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	-	-	48.72	100.00%	14.47	100.00%
合计	-	-	-	-	48.72	100.00%	14.47	100.00%

与日常活动相关的政府补助如下：

表 15-17 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月计入当期损益的政府补助

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	34.37	30.42	-	-

2、有巢东部经开区项目

(1) 经营情况

有巢上海持有的有巢东部经开区项目自 2021 年 4 月起开始运营。截至 2022 年 6 月 30 日，该部分资产地上可出租房间数为 1,348 间，已出租 1,174 间，出租率为 87.09%（含 7 间员工用房），2022 年一季度和二季度，有巢东部经开区项目租赁住房的平均出租率分别为 93%、90%。配套商业可出租面积为 3,062.50 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 71.84%。有巢东部经开区项目共有车位 553 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 416 个，租金为 150 元/月/个。

(2) 租户管理与结构分析

1) 准入管理

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。以上人均住房建筑面积计算区域范围，按申请家庭位于本项目所在区即松江区的住房建筑面积计算。

2) 租户结构

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目租户情况如下表：

表 15-18 有巢东部经开区项目租户结构

	出租房间数（间）	占比
企业租户	268	22.83%
个人租户	899	76.57%
员工用房	7	0.60%
合计	1,174	100.00%

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目已出租房间 1,174 间（含员工用房），占

总可出租房间数的 87.09%。其中，出租给企业 268 间（不含 7 间员工用房），占已出租房间数的 22.83%，出租给个人 899 间，占已出租房间数的 76.57%。员工用房 7 间，占已出租房间数的 0.60%。在 2022 年 5 月 1 日前，有巢东部经开区项目的 7 间房间作为员工用房免费提供给员工使用，在 2022 年 5 月 1 日后，有巢深圳按照市场租金租赁该等房间并提供给员工使用。上述员工用房占比不超过 1%，且在本基金持有基础设施项目后按照市场化价格收取租金，因此员工用房的方式不影响基础设施项目的市场化运行。

3) 租户集中度情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目前十大企业租户租赁情况如下表：

表 15- 19 有巢东部经开区项目租户集中度情况

	签约房间数	月租金 (元)	签约房间占已出租房间比例(含员工用房)
企业 1	38	76,000.00	3.24%
企业 2	11	23,477.37	0.94%
企业 3	11	20,799.50	0.94%
企业 4	4	7,786.00	0.34%
企业 5	3	9,045.00	0.26%
企业 6	3	6,970.00	0.26%
企业 7	3	7,641.50	0.26%
企业 8	3	7,486.00	0.26%
企业 9	2	3,600.00	0.17%
企业 10	2	6,298.00	0.17%
合计	80	169,103.37	6.81%

从前十大企业租户租赁情况来看，最大单一租户租赁房间数为 38 间，占已出租房间（含员工用房）的比例为 3.24%，其余占比均在 1% 以下，企业单一租户租赁集中度较低；前十大租户合计租赁房间数占比为 6.81%，按照房间数计算出的月租金合计约 16.91 万元，因此有巢东部经开区项目的租户具有良好的分散性。

4) 房型出租情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目各房型的出租情况如下表（房型出租统计考虑了员工用房）：

表 15- 20 有巢东部经开区项目各房型出租情况

	签约房间数 (间)	房型总数 (间)	已出租占比
小一室	483	544	88.79%
大一室	420	492	85.37%
两室	271	312	86.86%
合计	1,174	1,348	87.09%

截至 2022 年 6 月 30 日，小一室、大一室和两室的签约房间数分别为 483 间、420 间和 271 间，占各类房型总数的比例分别为 88.79%、85.37% 和 86.86%。

5) 租期结构

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。有巢东部经开区项目现有租赁协议的租赁期限一般为 1 年，租赁住房合同的最晚到期日为 2023 年 4 月。

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目租赁合同到期分布情况如下表：

表 15-21 有巢东部经开区项目租约到期情况

期间	租约到期房间数（套）	占已出租房间数的百分比（%）
2022 年二季度	17	1.45%
2022 年三季度	485	41.31%
2022 年四季度	228	19.42%
2023 年一季度	227	19.34%
2023 年二季度	217	18.48%
合计	1,174	100.00%

(3) 报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例，营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

1) 营业收入

2019-2021 年度，有巢东部经开区项目营业收入分别为 0.06 万元、0 万元、1,932.73 万元，2021 年营业收入以租赁收入为主，占比为 75.83%。2022 年 1-6 月，有巢上海取得营业收入 1,693.93 万元，其中以租赁收入为主，占比为 90.57%。

表 15-22 有巢东部经开区项目 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	1,534.18	90.57	1,465.65	75.83	-	-	-	-
与客户之间的合同产生的收入	159.74	9.43	467.08	24.17	-	-	0.06	100.00
其中：服务费收入	88.07	5.20	127.99	6.62	-	-	0.06	100.00
委托经营收入	71.67	4.23	252.30	13.05	-	-	-	-
咨询服务费收入	-	-	86.79	4.49	-	-	-	-
合计	1,693.93	100.00	1,932.73	100.00	0.00	0.00	0.06	100

有巢东部经开项目与客户之间的合同产生的收入包括服务费收入、委托经营收入及咨

询服务费收入。服务费收入部分，2021 年的服务费收入包括租赁住房部分及配套商业的服务费收入，2022 年有巢东部经开区项目纳入保障性租赁住房管理后，根据上海保障性租赁住房管理要求，取消针对租赁住房部分的服务费收入，仅保留配套商业的服务费收入和租户自愿选择并支付的增值服务费。

委托经营收入系有巢上海作为被委托人提供委托运营所产生的收入；咨询服务费收入系有巢上海为内外部公司提供咨询服务受产生的收入。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目已终止委托经营、咨询服务，预计将无新增委托经营收入与咨询服务费收入。

2) 营业成本

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢东部经开区项目产生营业成本 0.00 万元、3.50 万元、1,585.03 万元和 1,429.33 万元。

(4) 各期主要费用及其占营业收入的比重和变化情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢泗泾项目营业收入总额分别为 0.06 万元、0.00 万元、1,932.73 万元及 1,693.93 万元。从费用占营业收入的比重来看，主要费用包括折旧费及摊销费用、外包服务费、物业管理费、委托经营服务费和耗用品费用等。由于 2019、2020 年有巢泗泾项目处于租赁房屋建设期，产生收入极小或未产生营业收入，因此不涉及 2019 年度及 2020 年度主要费用占营业收入的比重情况。

表 15-23 有巢东部经开区项目 2019-2021 年度 2022 年 1-6 月各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
营业收入 ¹⁰	1,693.93	100.00%	1,932.73	100.00%	-	-	0.06	-
折旧费及摊销费用	989.10	58.39%	1,157.86	59.91%	-	-	-	-
外包服务费 ¹¹	75.91	4.48%	156.20	8.08%	-	-	-	-
物业管理费	164.12	9.69%	101.49	5.25%	-	-	-	-
委托经营服务费 ¹²	124.95	7.38%	103.59	5.36%	-	-	-	-
耗用品费用	43.41	2.56%	40.39	2.09%	10.03	-	-	-

¹⁰ 营业收入的服务费收入中包括提供网络服务产生的收入

¹¹ 外包服务费系项目公司门店人员的人工成本。具体而言，门店人员与劳务公司签署劳务合同，项目公司再向劳务公司采购。支付给有巢深圳的委托经营服务费不包含外包服务费

¹² 委托经营服务费系项目公司作为委托人委托有巢深圳提供运营服务所产生的费用，包括品牌使用费、后台分摊费、统筹管理费、线上系统使用费等

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
市场推广费	-	0.00%	37.46	1.94%	-	-	-	-
代理费 ¹³	26.69	1.58%	21.24	1.10%	-	-	-	-
网络服务费	15.26	0.90%	15.20	0.79%	-	-	-	-
业务招待费	1.21	0.07%	7.51	0.39%	-	-	-	-
软件服务费	-	0.00%	-	0.00%	18.87	-	-	-
其他	16.59	0.98%	10.49	0.54%	7.83	-	0.79	-

(5) 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

有巢上海 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-6 月的投资收益为交易性金融资产在持有期间取得的投资收益，计入当期损益的政府补助为中央财政支持住房租赁市场发展试点资金。

表 15-24 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月投资收益

单位：万元

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	-	-	52.18	100.00%	17.05	100.00%
合计	-	-	-	-	52.18	100.00%	17.05	100.00%

与日常活动相关的政府补助如下：

表 15-25 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月计入当期损益的政府补助

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	41.56	32.91	-	-

(三) 基础设施项目资产价值情况

评估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”）就基础设施资产于评估基准日 2022 年 6 月 30 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 100 号、戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 101 号的评估报告。评估情况及结论如下：

¹³ 代理费系支付给第三方房屋中介代理出租房屋的费用

1、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未来十年的经营期作为预测期，对上述预测期十年内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益进行贴现，预测期末至土地使用权到期日期间的净收益按照经预测的增长率持续计算至土地使用权到期日并贴现至评估基准日。

本次评估评估结果如下：

表 15- 26 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	有巢泗泾项目	55,136.87	574,000,000	10,410
2	有巢东部经开区项目	66,334.00	536,000,000	8,080
合计	-		1,110,000,000	-

2、评估假设

(1) 运营收入

1) 保障性租赁住房租金备案

有巢泗泾项目已于 2022 年 3 月 18 日完成保障性租赁住房租金备案，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局颁布的《保障性租赁住房项目供应备案表》。根据该备案表，有巢泗泾项目租赁住房总建筑面积为 40,516.8 平方米，住房总数为 1,264 套，定价时点为 2021 年 12 月 27 日。截至评估基准日，有巢泗泾项目月租赁住房租金收入（含增值税）合计约为 279.7 万元/月（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 2,500 元/套/月，符合租金备案标准。

有巢东部经开区项目已于 2022 年 3 月 18 日完成保障性租赁住房租金备案，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局颁布的《保障性租赁住房项目供应备案表》。根据该备

案表，有巢东部经开区项目租赁住房总建筑面积为 49,489.3 平方米，住房总数为 1,348 套，定价时点为 2021 年 12 月 27 日。截至评估基准日，有巢东部经开区项目月租赁住房租金收入（含增值税）合计约为 248.9 万元/月（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 2,120 元/套/月，符合租金备案标准。

2) 租金收入确定方法

①租赁住房部分

对于租赁住房已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金，即租户缴纳的实际租金。截至评估基准日，有巢泗泾项目租赁住房当期实际的平均租金为 2,500 元/套/月，租赁住房首年市场租金采用有巢泗泾项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金 2,571 元/套/月；有巢东部经开区项目租赁住房当期实际的平均租金为 2,120 元/套/月，租赁住房首年市场租金采用有巢东部经开区项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金 2,193 元/套/月。

对于租赁住房已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分按照估价对象 2022 年 1 月至 2022 年 6 月各户型的平均实际签约租金计算租赁收入。有巢泗泾项目于 2021 年 3 月正式运营，于 2021 年 8 月出租率达到在 90%以上；有巢东部经开区项目于 2021 年 4 月正式运营，于 2022 年 1 月出租率达到 90%以上，故两项目运营稳定期取 2022 年 1 月至 6 月。

两项目运营稳定期平均实际签约租金水平如下：

表 15- 27 基础设施项目运营稳定期租金水平

	一室户型 平均签约租金 (元/套/月)	一室一厅户型 平均签约租金 (元/套/月)	两室一厅户型 平均签约租金 (元/套/月)
泗泾项目	2,335	2,650	3,956
东部经开区项目	1,826	2,091	2,992

②配套商业部分

对于配套商业已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分按照市场租金水平计算租赁收入。截至评估基准日，有巢泗泾项目配套商业租金收入（含增值税）合计约为 5.4 万元/月（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金约为 84 元/月/平方米；有巢东经项目配套商业租金收入（含增值税）合计约为 20.9 万元/月（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金约为 95 元/月/平方米。

确定配套商业部分的市场租金时，选取估价对象周边 3 个可比配套商业实例租金水平，通过区域因素、个别因素等方面的修正得出配套商业部分市场租金水平。根据评估机构调研，有巢泗泾项目配套商业部分首层的市场租金单价为 86 元/平方米/月（含增值税），有巢东部经开区项目配套商业部分首层的市场租金单价为 92 元/平方米/月（含增值税），三层的市场租金单价为 64 元/平方米/月（含增值税）。

3) 预测期内租金增长率

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，基础设施项目租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据评估机构调研，有巢泗泾项目所在泗泾板块的小户型（一居或二居）2018 年 1 月至 2022 年 6 月历史年化复合租金增长率情况如下：

表 15- 28 有巢泗泾项目周边租金增长率情况

户型	松江区		泗泾板块	
	一居	二居	一居	二居
复合年化增长率	4.5%	5.0%	5.1%	5.0%

数据来源：CREIS 中指数据库，戴德梁行

有巢泗泾项目租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，考虑到上海市租赁住房市场 2022 年受疫情等外部不确定因素影响，有巢泗泾项目租赁住房部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，2024 年至 2025 年租金增长率按照 2% 测算，预测期内后续年度按照 2.5% 测算，同时，基于相关管理规定及有巢泗泾项目保障性租赁住房的属性，在连续 2 年累计增幅超过 5% 的情况下，对下一年租金涨幅按 0% 考虑。预测期内有巢泗泾项目配套商业部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按 3% 测算。

根据评估机构调研，有巢东部经开区项目所在新桥板块的小户型（一居或二居）2018 年 1 月至 2022 年 6 月历史年化复合租金增长率情况如下：

表 15- 29 有巢东部经开区项目周边租金增长率情况

户型	松江区		新桥板块	
	一居	二居	一居	二居
复合年化增长率	4.5%	5.0%	7.5%	6.0%

数据来源：CREIS 中指数据库，戴德梁行

有巢东部经开区项目租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，同时考

考虑到上海市租赁住房市场 2022 年受疫情等不确定因素影响，有巢东部经开区项目租赁住房部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，2024 年至 2025 年租金增长率按照 2% 测算，预测期内后续年度按照 2.5% 测算，同时，基于相关管理规定及有巢东部经开区项目保障性租赁住房的属性，在连续 2 年累计增幅超过 5% 的情况下，对下一年租金涨幅按 0% 考虑。预测期内有巢东部经开区项目配套商业部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按 3% 测算。

4) 配套商业物业管理费收入

截至评估基准日，有巢泗泾项目的配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约 0.8 万元/月，本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

截至评估基准日，有巢东部经开区项目的配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约 2.9 万元/月，本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

5) 车位收入

有巢泗泾项目车位部分以月租形式对外出租经营，租金为 200 元/个，有巢泗泾项目 2022 年车位年租金收入（含增值税）约 44 万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

有巢东部经开区项目车位部分以月租形式对外出租经营，租金为 150 元/个，有巢东部经开区项目 2022 年车位年租金收入（含增值税）约 90 万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

6) 出租率

结合有巢泗泾项目所在区位情况且已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租、租金收缴及未来装修改造等情况等影响，另外考虑到上海市住房租赁市场 2022 年受疫情影响等不确定因素，在预测期 2022 年至 2023 年有巢泗泾项目租赁住房部分出租率按照 91% 测算，后续年度出租率按照 93% 测算；预测期 2022 年至 2023 年有巢泗泾项目配套商业部分出租率按照 70% 测算，后续 2 年出租率按照 80% 测算，预测期内后续年度出租率保持在 85% 测算。

结合有巢东部经开区项目所在区位情况且已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租、租金收缴及未来装修改造等情况等影响，另外考虑到上海市住房租赁市场 2022 年受疫情影响等不确定因素，在预测期 2022 年至 2023 年有巢东部经开区项目租赁住房部分出租率按照 90% 测算，预测期内后续年度出租率按照 92% 测算；预测期 2022 年至 2023 年有巢东部经开区项目配套商业部分出租率按照 70% 测算，后续 2 年出租率按照

80%测算，预测期内后续年度出租率保持在 85%测算。

7) 预测期外净收益增长率

基础设施项目预测期外至收益期届满的净收益按照一定增长率预测，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) 运营费用

表 15- 30 运营费用参数设置

费用类型	费用名称	税费/费率	取费依据
增值税	租赁住房租金 增值税	个人租户简易征收 1.5% 企业租户一般征收 9%	租赁住房部分开具个人增值税 发票取得的出租收入增值税适用 于简易征收 5%减按 1.5%计算， 开具企业增值税发票取得的出 租收入增值税按一般征收 9%计算；运营支出中物业管理 费、人工成本、保险费及委托 管理费按照 6%的税率计算进项 税；资本性支出按照 9%的税率 计算进项税。
	配套商业及车 位增值税	9%	
	配套商业物业 管理费增值税	6%	
运营支出	物业管理费	以运营服务机构提供的 2022 年预算为基础	物业管理费包含物业人工 资、垃圾清运费等 (自 2024 年起后续年度每年增 长 2.0%)
	维修维保费	以运营服务机构提供的未 来年度的预算为基础	维修维保费主要包含电梯维 保、管道疏通等，项目处于质 保期内，故 2022 年暂无维修维 保费支出 (自 2025 年起后续年度每年增 长 2.0%)
	人员服务费	2022 年 7-12 月：5.22% 2023 年及以后：5.18%	取费基数为不含税运营收入， 包括运营管理机构为提供运营 管理服务所配备的店长、管家 等相关人员的人工成本支出及 酬金手续费
	运营管理费	2022 年 7-12 月：5.22% 2023 年及以后：4.89%	取费基数为不含税运营收入， 包含行政费用、销售费用、客 群活动费用、运营管理机构员 工住房费用等运营费用
	能源费	以运营服务机构提供的 2022 年费用预算为基础	包含公区能源费 (自 2024 年起后续年度每年增 长 2.0%)
非运营支出	房产税-从租	4%	取费基数为开具个人增值税发 票租户租金收入 (不含增值 税)
		12%	取费基数为开具企业增值税发 票租户、配套商业及车位租金

			收入（不含增值税）
	房产税-从价	0.7*1.2%	取费基数为空置部分房产原值
	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	有巢泗泾项目 5 万元/年； 有巢东部经开区项目 7 万元/年	包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险
	增值税附加	10%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为租金收入（不含增值税）

2) 资本性开支:

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产。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。在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造。有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目 2022 年-2023 年仍处于质保期内，无资本性支出，后续预测期内资本性支出按运营收入（不含增值税）的 5.55% 测算。

(3) 收益年期

有巢泗泾项目土地使用权终止日期为 2088 年 12 月 2 日，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日剩余使用年期为 66.4 年；预计建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故本次评估，该项目收益年期为 66.4 年。

有巢东部经开区土地使用权终止日期为 2088 年 10 月 17 日，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日剩余使用年期为 66.3 年；预计建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故本次评估，该项目收益年期为 66.3 年。

(4) 折现率

本次评估测算采用 6.25% 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：

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

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 2.82% 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，评估机构认为该地区类似业务的风险报酬率在 3%-5% 之间。估价对象位于核心一线城市上海，当地社会经济环境发展良好，基础设施项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、

供需情况及经营状况等综合分析，基础设施项目的风险报酬率在该地区类似业务中属于风险中等偏低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（四）关于资产评估重要参数的合理性分析

1、租金增长率预测合理性

在预测有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的租金增长率时，综合考虑了保障性租赁住房政策、权威数据统计、租金优惠条款、基础设施项目所在区域情况以及基础设施项目自身情况。有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目租赁住房部分 2024-2025 年的增长率为 2%，2026 年、2028 年、2029 年和 2031 年的增长率为 2.5%。同时考虑租金调整受到同地段市场租赁住房租金增幅的影响，在租金连续增长且累计达到 5% 的 2027 年和 2030 年将租金增长率调整为 0%。

（1）基础设施项目租金增长按照保障性租赁住房政策要求进行管理

在国家层面，国务院办公厅于 2021 年 7 月发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22 号），其中明确了保障性租赁住房租金需低于同地段同品质市场租赁住房租金。

在省级层面，上海市于 2021 年 11 月发布了《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》，并于 2022 年 1 月发布了《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3 号），其中规定保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整；价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

基础设施项目于 2022 年 1 月完成保障性租赁住房项目认定，取得《保障性租赁住房项目认定书》，并于 2022 年 3 月完成保障性租赁住房租金备案，正式纳入上海市保障性租赁住房管理体系。根据基础设施项目取得之保障性租赁住房项目认定书，其中规定基础设施项目后续调价增幅应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不高于 5%。

（2）租金增长率预测符合权威数据统计的市场租金增长趋势

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，周边市场化项目资金增长率如下：

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，上海住宅租金指数从 142.9 增加到 268，年均复合增长率为 6.49%；2018 年 1 月至 2022 年 6 月上海住宅租金指数从 234.5 增加到 273，年均复合增长率为 3.44%，高于北京、深圳和广州三大一线城市。

基础设施项目分别位于上海市松江区泗泾板块以及新桥板块，根据 CREIS 中指数据库统计的数据，基础设施项目分别位于上海市松江区泗泾板块以及新桥板块。据统计，泗泾板块及新桥板块小户型（一居或二居）2018 年 1 月至 2022 年 6 月历史年化复合租金增长率约为 4% 以上，具体情况如下表：

表 15- 31 泗泾板块及新桥板块 2018 年-2022 年 6 月租金复合增长率

	区域			
	泗泾板块		新桥板块	
户型	一居	二居	一居	二居
复合年均增长率	5.1%	5.0%	7.5%	6.0%

数据来源：CREIS 中指数据库，戴德梁行

（3）租金增长率预测已考虑租金优惠条款

有巢泗泾项目于 2021 年 4 月正式运营，可出租房间套数为 1,264 套，截至 2022 年 6 月 30 日，企业租户（不含 7 套员工用房）占已出租房间比例约 7.51%。

有巢东部经开区项目于 2021 年 5 月正式运营，可出租房间套数为 1,348 套，截至 2022 年 6 月 30 日，企业租户（不含 7 套员工用房）占已出租房间比例约 22.83%。

在企业租户优惠方面，基础设施项目对企业租户一般最高给予表单价基础上 85 折租金优惠。在个人租户优惠方面，基础设施项目主要基于实际营销活动来制定折扣优惠比例，营销活动则根据整体品牌及出租率等因素综合考量。

基础设施项目首批租户于 2022 年 4-5 月陆续到期，部分租户选择续约。考虑到基础设施项目为 2021 年新入市项目，物业品质较新，且开业后爬坡期间为了加速出租去化而给予了首批租户一定的优惠活动。随着物业出租率稳步提升至较高水平（90% 以上），运营效率进一步提升，周边客群的覆盖率进一步提升，租金价格或有进一步上涨空间。

（4）租金增长率受同地段市场租赁住房租金同期增幅影响

基于基础设施项目的保障性租赁住房属性，根据上海市相关政策要求，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不应

高于 5%。因此租金调整受到同地段市场租赁住房租金增幅的影响。因此，考虑到同地段市场租赁住房租金可能存在波动，在租金连续增长且累计达到 5%的 2027 年和 2030 年将租金增长率调整为 0%。

(5) 租金增长率预测已考虑租赁合同到期周期与租金价格调整周期存在的时滞

基础设施项目租赁合同以一年期为主，合同期内租金一般不进行调整。因此租金增长一般发生在存续合同续约或新签合同的时点。有巢泗泾项目和有巢东部经开区分别于 2021 年 3 月和 4 月开业，且租赁合同以一年期为主，因此二季度和三季度到期的合同占比较高。

基础设施项目于 2022 年 3 月完成保障性租赁住房租金初次评估备案，后续预计按照年度（即每年 3 月）向当地房管部门报送租金调整方案。由于租赁合同到期周期与租金价格调整周期存在时间差，租赁合同在存续期内无法按照新调整的租金水平进行定价，因此实际可实现的年化租金增长率可能低于项目租金价格调整预期。

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目未来到期的租约详情如下：

表 15- 32 有巢泗泾项目未来到期的租约分布

期间	租约到期套数	占比 ¹⁴
2022 年二季度 ¹⁵	13	1.2%
2022 年三季度	426	38.1%
2022 年四季度	179	16%
2023 年一季度	82	7.3%
2023 年二季度	419	37.4%
合计	1,119	100%

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目未来到期的租约详情如下：

表 15- 33 有巢东部经开区项目未来到期的租约分布

期间	租约到期套数	占比
2022 年二季度 ¹⁶	17	1.4%
2022 年三季度	485	41.3%
2022 年四季度	228	19.4%
2023 年一季度	227	19.3%
2023 年二季度	217	18.5%
合计	1,174	100%

综上，基础设施项目预测的租金增长率符合上海市保障性租赁住房租金管理的要求，符合上海市和基础设施项目所在板块的租金增长趋势，且考虑到保障性租赁住房的保障属性，预测的增长率低于所在板块小户型的租金增长率。此外，基础设施项目在进行租金增

¹⁴ 由于四舍五入，数据可能存在尾差。

¹⁵ 系 2022 年 6 月 30 日到期

¹⁶ 系 2022 年 6 月 30 日到期

长率预测时考虑了租金优惠条款、租金价格调整可能存在的不确定以及租金调整周期与租赁合同期限之间的时滞，因此预测具有合理性。

2、出租率（空置率）预测合理性

在预测标的项目未来出租率时，综合考虑了市场供求情况、客源情况、实际经营情况和周边同类项目的出租率情况。有巢泗泾项目租赁住房部分 2022-2023 年的出租率为 91%，有巢东部经开区项目租赁住房部分 2022-2023 年的出租率为 90%；有巢泗泾项目租赁住房部分 2024-2031 年的出租率为 93%，有巢东部经开区项目租赁住房部分 2024-2031 年的出租率为 92%。有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目配套商业 2022-2023 年的出租率为 70%，2024-2025 年的出租率为 80%，2026-2031 年的出租率为 85%。

（1）出租率预测符合市场供求及前景情况

在需求端，保障性租赁住房主要解决新市民、青年人的住房困难问题。从松江区经济运行角度看，2020 年，松江区实现地区生产总值 1,637.11 亿元，同比增长 3.9%，增速位居全市第一，长三角 G60 科创走廊产业发展态势良好，引领带动效应明显。从人口增长角度看，根据松江区第七次人口普查，松江区常住人口为 191.0 万人，相比于 2010 年第六次人口普查，10 年间常住人口增加 32.7 万人，增长率高达 20.7%，增速位列全市第二。从人才引进的角度看，上海市人才引进处于高速增长阶段，2021 年人才引进主申请人达 35,444 人，相较于 2020 年增长率高达 172%；并且，松江区拥有上海市最具规模大学城之一的松江大学城，高校毕业生是租赁住房的主要客群之一。据统计，上海市高校毕业生人数逐年增长，2022 上海市毕业生达到 22.7 万人，较 2021 年增加 9.66%。

此外，在未来规划方面，《松江区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，“十四五”期间，松江区将着力打造松江新城、长三角 G60 科创走廊、产城融合示范片区等重点区域。到 2025 年，长三角 G60 科创走廊建设“中国制造”迈向“中国创造”的先进走廊、科技和制度创新双轮驱动的先试走廊、产城融合发展的先行走廊取得显著成果，基本建成具有国际影响力的科创走廊，城市数字化转型取得重大进展，“科创、人文、生态”现代化新松江城市核心竞争力显著增强，基本形成独立的长三角综合性节点城市功能框架。到 2025 年，松江区高新技术企业总数达 3,200 家以上，上市企业总数达到 100 家，松江引领带动具有国际影响力的长三角 G60 科创走廊基本建成。在上述背景下，松江区“十四五”规划同时提出，松江区在十四五期间将全面确立人才引领发展的战略地位，精准聚焦人才需求，深化完善长三角 G60 科创走廊人才政策，优化领军人才、拔尖人才选拔与培养计划，实行更加开放的人才引进机制、更加精准的人才服务机制、更加有力的人

才激励机制和更加规范的人才培养机制。综上，“十四五期间”松江区产业人才将加快聚集，使松江区有强烈的租赁住房需求。

在供应端，截至 2022 年 6 月 30 日，上海市松江区共有 4 个租赁住宅（R4）用地项目入市，其中有巢泗泾项目开业时间最早，于 2021 年 3 月入市运营，中建·幸孚+公寓于 2021 年 11 月入市运营。4 个项目均属于集中式公寓，入市体量规模较大，总建筑面积约 33 万平方米，累计贡献约 5,400 套租赁住房。

表 15- 34 松江区已入市的同类型项目情况

序号	项目名称	区域	企业	拿地时间	开业时间	套数
1	华润有巢泗泾项目	松江区	华润置地	2018 年 10 月	2021 年 3 月	1,264
2	华润有巢东部经开区项目	松江区	华润置地	2018 年 8 月	2021 年 4 月	1,348
3	LINK 新界未来社区	松江区	派米雷	2018 年 11 月	2021 年 5 月	616
4	中建·幸孚+公寓	松江区	中建	2018 年 3 月	2021 年 11 月	2,240

根据截至 2022 年 6 月 30 日租赁住房（R4）用地供应情况，未来在标的项目周边将有 3 个同类项目入市，分别是：1）松江区九亭镇 SJT00106 单元 10-07A 号地块项目；2）松江区洞泾镇 SJS30002 单元 18-08 号地块项目；3）松江区工业区 SJC10024 单元 09-10 号地块项目。

上述项目均已动工，具体位置如下图：



图 15- 1 松江区在建同类型项目区位情况

未来供应项目 1 松江区九亭镇 SJT00106 单元 10-07A 号地块项目：位于有巢泗泾项目东南部，距离约为 4.5 公里；有巢东部经开区项目北部，距离约 6 公里。规划建筑面积约为 5,000 平方米，预计项目整体体量较小。该项目宗地由上海九亭资产经营管理有限公司于 2018 年竞得，该公司控股股东为上海松江区九亭经济联合社，主要从事资产管理、自有

房屋租赁等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

未来供应项目 2 松江区洞泾镇 SJS30002 单元 18-08 号地块项目：位于有巢泗泾项目南部，距离约为 3.5 公里；有巢东部经开区项目西北部，距离约 7 公里。规划建筑面积约为 38,000 平方米，预计将于 2024 年交付供应，建成后将提供 30 平方米、40 平方米、70 平方米三类房型，总计 529 套租赁住房。该项目由上海洞泾资产经营管理有限公司于 2018 年竞得，公司控股股东为上海松江区洞泾经济联合社，主要从事资产管理、自有房屋租赁、本市范围内的公共租赁住房建设管理等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

未来供应项目 3 松江区工业区 SJC10024 单元 09-10 号地块项目：紧邻有巢东部经开区项目西侧，规划建筑面积约为 64,000 平方米。该项目由上海新松江置业（集团）有限公司于 2018 年竞得，公司控股股东为上海市松江区国有资产监督管理委员会，主要从事各类工程建设活动、本市范围内的公共租赁住房建设管理等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

综上所述，3 个租赁住房（R4）用地未来供应项目，项目 1 体量较小，对基础设施项目未来的潜在竞争压力较小；项目 2、3 的潜在运营企业营业范围均为公租房租赁管理，保障性租赁住房并非该企业的核心业务方向，故未来有可能与保障性租赁住房有一定的经营差异化。

综上所述，基础设施项目所在区域未来供应相对有限，客群充足性有一定保障。

（2）出租率预测考虑客源及潜在客户情况

1）有巢泗泾项目的主要客源

有巢泗泾项目主要客户来源为地铁 9 号线沿线办公人群及泗泾镇内政企客户，同时项目与松江区泗泾镇、闵行区虹桥镇签订了人才公寓战略合作协议，客户基数充足、来源稳定、承租能力强。

根据项目对自开业以来 2,000 余名来访、入住客户的调研结果，有巢泗泾项目约 73% 客户来自地铁 9 号线沿线，包括吴中路商圈-漕河泾开发区（31%）、九亭-七宝商圈（31%）、徐家汇商圈（11%）；约 27% 客户来自泗泾镇内企事业单位。

其中，地铁 9 号线沿线徐家汇商圈、吴中路-漕河泾开发区、九亭-七宝商圈写字楼、产业园区分布集中，产业能级较高，外溢租赁需求旺盛。徐家汇商圈是上海市中央活动区、上海十大商业中心之一。漕河泾开发区是上海市唯一同时具备国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区、国家级出口加工区三重功能的开发区，拥有中外高科技企业及研发、服务机构 3,600 多家，其中 81 家世界 500 强跨国公司设立 136 家高科技企业。根据项目公司与虹桥镇和泗泾镇达成的战略合作协议，相关政策已限定对应人才需入住人才公

寓方可享受相应补贴。截至 2022 年 8 月 31 日，有巢泗泾项目享有虹桥镇和泗泾镇人才公寓租金补贴的租户共 305 套房源，占全部房源的比例约 24.13%。由于该补贴直接向租户发放，并不向项目公司发放，因此不直接影响项目的现金流。目前仍有效的战略合作协议有助于吸引更多租户，有助于稳定项目的出租率和经营情况。评估机构在进行出租率和租金收入预测时，已考虑上述情况。

2) 有巢东部经开区项目的主要客源

有巢东部经开区项目主要客户来源为项目周边 3 公里内东部经开区办公人群，客户基数充足、来源稳定、承租能力强。

根据对自开业以来 2,000 余名来访、入住客户的调研结果，有巢东部经开区项目约 89% 客户来自项目周边 3 公里内东部经开区产业集群，约 11% 客户来自东部经开区外围产业办公人群。

上海松江经济技术开发区是国家级经济技术开发区，地处沪杭经济发展轴上的重要节点位置，交通便捷，区位优势突出，配套设施完善，是长三角 G60 科创走廊策源地松江经济建设的主阵地、对外开放的主战场、科技创新的主引擎，2021 年实现全年工业总产值 2,905.8 亿元，比“十三五”初期增长 39%，年均增长 7.8%。其中项目所在的东部园区是以智能制造为主导产业的创新产业园，规划面积 6.15 平方公里，落户企业 300 多家，是松江经开区的“高端制造业核心承载区”、“长三角先进制造业高地”，产业资源丰富，产业办公人群规模巨大，租赁需求旺盛。目前有巢东部经开区项目已与园区内 40 余家企业建立合作关系，随着园区内产业聚集度的增加以及人才的引入，区域内租赁住房需求将不断释放。

(3) 出租率预测考虑了疫情和装修影响

1) 有巢泗泾项目

根据有巢泗泾项目历史出租率分析，2022 年出租率达到较高水平，且呈现平稳态势，进入运营稳定期。于运营稳定期 2022 年一季度，有巢泗泾项目平均空置率为 5%。运营稳定期平均空置率一般体现了供需关系、换租等因素带来的空置。基于谨慎原则，故本次测算以 6% 为有巢泗泾项目空置率计算基数。

受到 2022 年上半年上海市疫情影响，有巢泗泾项目自二季度起空置率有所上升，2022 年二季度和 2022 年三季度的平均空置率分别为 6% 和 7%，受疫情影响空置率上升幅度约为 1-2%。考虑到上海市住房租赁市场受疫情影响等不确定因素需要一定的恢复时间，基于谨慎原则，有巢泗泾项目 2022-2023 年空置率在基数基础上，上调 3% 测算（空置率 9%）；2024-2031 年空置率维持基数水平，即空置率 6%。

其次，考虑到收益期内为维持物业较高品质，保证租户租住体验，自 2024 年起会陆续对房屋进行维修更新。结合运营管理机构经验，自 2024 年起，有巢泗泾项目每年约有 15% 的可租赁面积需要进行维修更新，每次维修更新时间约为 20 天，故由于维修更新造成有巢泗泾项目年空置率上升幅度约为 1%（15%*20/365）。

综上，结合有巢泗泾项目自身情况，考虑到上海市住房租赁市场受疫情影响及物业维修更新等不确定因素，预测期内空置率预测水平合理，具体假设如下表所示

表 15- 35 有巢泗泾项目空置率假设

有巢泗泾项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
因供需、换租等因素导致的空置率	6%	6%	6%	6%	6%
因疫情因素导致的空置率	3%	3%	-	-	-
因维修更新导致的空置率	-	-	1%	1%	1%
总计	9%	9%	7%	7%	7%
有巢泗泾项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
因供需、换租等因素导致的空置率	6%	6%	6%	6%	6%
因疫情因素导致的空置率	-	-	-	-	-
因维修更新导致的空置率	1%	1%	1%	1%	1%
总计	7%	7%	7%	7%	7%

2) 有巢东部经开区项目

根据有巢东部经开区项目历史出租率分析，2022 年出租率达到较高水平，且呈现平稳态势，进入运营稳定期。于运营稳定期 2022 年一季度，有巢东部经开区项目平均空置率为 7%，截至 2022 年 9 月末有巢东部经开区项目空置率为 6%，表明疫情后恢复情况良好，已实现运营稳定状态。基于谨慎性原则，本次测算以 7% 作为有巢东部经开区项目空置率计算基数。

受到 2022 年上半年上海市疫情影响，有巢东部经开区项目自二季度起空置率有所上升，2022 年二季度和 2022 年三季度的平均空置率分别为 10% 和 10%，受疫情影响空置率上升幅度约为 3%。考虑到上海市住房租赁市场受疫情影响等不确定因素需要一定的恢复时间，基于谨慎原则，有巢东部经开区项目 2022-2023 年空置率在基数基础上，上调 3%（空置率 10%）测算；2024-2031 年空置率维持基数水平，即空置率 7%。

其次，考虑到收益期内为维持物业较高品质，保证租户租住体验，自 2024 年起会陆续

对房屋进行维修更新。结合运营方经验，自 2024 年起，有巢东部经开区项目每年约有 15% 的可租赁面积需要进行维修更新，每次维修更新时间约为 20 天，故由于维修更新造成有巢东部经开区项目年空置率上升幅度约为 1%（ $15\% \times 20 / 365$ ）。

综上，结合有巢东部经开区项目自身情况，考虑到上海市住房租赁市场受疫情影响及物业维修更新等不确定因素，预测期内空置率预测水平合理，具体假设如下表所示

表 15- 36 有巢东部经开区项目空置率假设

有巢东部经开区项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
因供需、换租等因素导致的空置率	7%	7%	7%	7%	7%
因疫情因素导致的空置率	3%	3%	-	-	-
因维修更新导致的空置率	-	-	1%	1%	1%
总计	10%	10%	8%	8%	8%
有巢东部经开区项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
因供需、换租等因素导致的空置率	7%	7%	7%	7%	7%
因疫情因素导致的空置率	-	-	-	-	-
因维修更新导致的空置率	1%	1%	1%	1%	1%
总计	8%	8%	8%	8%	8%

(4) 出租率预测考虑了基础设施项目的保障属性

为更好服务项目所在地的青年人和新市民的保障性租赁住房租赁需求，在基础设施项目运营实际操作中，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目均考虑预留部分房源以保障青年人和新市民随时入住的需求，以更好地呼应国办发〔2021〕22 号要求的基础设施项目对新市民、青年人的保障属性，更好地满足《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》中要求的优先保障对象的租赁住房需求，更好的服务松江区的产业园区、企事业单位人才的租赁住房需求。强化供需适配，促进产城融合、职住平衡。

本基础设施项目作为上海市的保障性租赁住房项目，在经营过程中按照上海市保障性租赁住房发展的要求，从供给端发力促进保障性租赁住房领域的规范有序发展，为服务上海人才引领发展战略、提升城市竞争力和软实力提供支撑保障。

(5) 出租率预测符合项目实际运营效率

有巢泗泾项目可出租房间套数为 1,264 套，有巢泗泾项目 2022 年一、二、第三季度的平均出租率分别为 95%、94% 和 93%，截至 2022 年 9 月 30 日的出租率为 94%。

有巢东部经开区项目可出租房间套数为 1,348 套，2022 年一、二、第三季度的平均出租率分别为 93%、90%和 90%，截至 2022 年 9 月 30 日的出租率为 94%。

有巢泗泾项目于 2021 年 3 月正式运营，于 2021 年 8 月出租率达到在 90%以上；有巢东部经开区项目于 2021 年 4 月正式运营，于 2022 年 1 月出租率达到 90%以上。基础设施项目地处松江区泗泾镇与新桥镇，项目周边服务配套设施完善，有多所学校、社区商业及公园；此外，标的项目位于长三角 G60 科创走廊核心位置，周边办公设施以及产业园林立，产业氛围浓厚，租赁住房用房需求稳定。目前，基础设施项目均已稳定运营，出租率呈平稳趋势。有巢泗泾项目还开通了地铁接驳班车及通往市区的班车，满足了客户往返市区的出行需求，解决通勤难题；有巢东部经开区项目则配有约 3,000 平方米配套商业，可满足租户生活日常所需。

在增强客户黏性上，一方面，通过华润有巢会员体系可实现与华润集团众多领域的权益互换，全方位的为租户提供华润全生态服务；另一方面，项目积极与区政府合作，企业客户框架扎实，有巢泗泾项目与松江区泗泾镇、闵行区虹桥镇签订了人才公寓战略合作协议，客户基数充足、来源稳定、承租能力强。

(6) 出租率预测符合周边同类项目出租率情况

根据运营管理机构调研，有巢泗泾项目周边区域的市场化的集中式租赁住房截至 2022 年 9 月 30 日出租率平均约为 94%，具体各项目出租率情况如下：

表 15- 37 有巢泗泾项目周边项目出租率情况

项目	距有巢泗泾项目距离（公里）	开业时间	与有巢泗泾项目品质对比	出租率
A 项目	0.6	2021 年 5 月	房间面积大，装修档次略优于有巢泗泾项目	94%
B 项目	2.8	2018 年	2018 年开业装修有些陈旧，档次基本与有巢泗泾项目相同	94%
平均				94%

根据运营管理机构调研，有巢东部经开区项目周边区域市场化的集中式租赁住房截至 2022 年 9 月 30 日出租率平均约为 91%，具体各项目出租率情况如下：

表 15- 38 有巢东部经开区项目周边项目出租率情况

项目	距有巢东部经开区项目距离（公里）	开业时间	与有巢东部经开区项目品质对比	出租率
C 项目	3.5	2019 年	装修档次与有巢东部经开区项目基本相同	94%
D 项目	5.6	2021 年 11 月	装修档次与有巢东部	88%

			经开区项目基本相同	
平均				91%

综上，基础设施项目出租率假设基于市场供求及前景情况，考虑了客源及潜在客户情况，分析了疫情和装修可能产生的空置影响并考虑了基础设施项目的保障属性，与项目实际运营情况及效率相符，与市场同类项目具有可比性，具有合理性。

3、租金单价合理性

本次评估对于租赁住房已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外按照基础设施项目进入运营稳定期后各户型的平均实际签约租金计算租赁收入。主要系考虑到基础设施项目为保障性租赁住房项目，其租金定价受到较强的政策限制与政府监管，不适用于直接通过市场实例获取比准租金的方式。

具体而言，有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目预测期首年租赁期外租金单价均采用两项目进入运营稳定期（2022年1-6月）的实际平均签约租金。

2022年1-6月，各户型实际平均签约租金情况详见下表：

表 15- 39 基础设施项目各户型平均价格

	一室户型 平均签约租金 (元/套/月)	一室一厅户型 平均签约租金 (元/套/月)	两室一厅户型 平均签约租金 (元/套/月)
泗泾项目	2,335	2,650	3,956
东部经开区项目	1,826	2,091	2,992

此外，基础设施项目已于 2022 年 1 月取得保障性租赁住房项目认定书，并于 2022 年 3 月完成租金备案，取得《保障性租赁住房项目供应备案表》，有巢泗泾项目住房平均租赁价格不应高于 90 元/平方米/月，有巢东部经开区项目住房平均租赁价格不应高于 64 元/平方米/月。基础设施项目评估采用市场租金单价均低于纳入保障性租赁住房后租金备案价，属于合理水平。

有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目已纳入上海市保障性租赁住房管理，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，租金增幅应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。根据第三方机构出具的租金评估报告，有巢泗泾项目同地段市场租金为 100 元/平方米/月，有巢东部经开区项目同地段市场租金为 71 元/平方米/月。按照九折计算，有巢泗泾项目备案价格为 90 元/平方米/月，有巢东部经开区项目备案价格为 64 元/平方米/月。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目在租房间平均成交价格对比备案价格约为 87%，对比经评估的同地段市场租金约为 78%；有巢东部经开区项目在租房间平均成交价格对比备案价格约为 91%，对比经评估的同地段

市场租金约为 82%，租金价格具有优势，有助于吸引租户入住，保持稳定的出租率水平。

综上，基础设施项目的租金单价符合上海市对于保障性租赁住房的管理要求，符合项目实际运营情况，具有合理性。

4、折现率合理性

基础设施项目本次评估测算采用的报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

其中，无风险报酬率参照 2022 年 6 月 30 日，无风险报酬率（即十年期国家债券的收益率）为 2.82% 进行确定。

风险报酬率是根据基础设施项目所在区域、行业、市场以及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，根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在 3%-5% 之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析 1) 投资风险补偿，2) 管理负担补偿，3) 缺乏流动性补偿，及 4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

根据以上几项因素分析，基础设施项目以 2022 年 6 月 30 日为评估基准日的预测期内租金增长率较 2022 年 3 月 31 日评估基准日预测值有所下降，因此项目运营经营风险有所下降，故采用 3.43% 的风险报酬率，折现率由 6.5% 调整为 6.25%，具有合理性。

同时，对已上市保障性租赁住房公募 REITs 报酬率选取进行横向对比分析，对比如下表所示：

表 15-40 各基础设施基金折现率对比

项目	中金厦门安居 REIT	红土深圳安居 REIT	华夏北京保障房 REIT	本基金
报酬率	6.5%	6.0%	6.0%	6.25%

从区位因素分析，已上市租赁住房 REITs 资产位于一线城市（北京市核心区、深圳市核心区及非核心区）及二线城市（厦门市），本基金的基础设施项目位于上海市松江区泗泾及东部经开区板块，属于一线城市，区域内社会经济环境发展良好，住房租赁市场活跃需求较为旺盛。从租赁模式分析，有别于政府统筹配租的计划型租赁，基础设施项目采用更加市场化的租赁模式，对租户筛选限制较小，自 2021 年开始运营以来，在较短时间内达到了良好的出租水平，在新冠疫情影响下，因采用积极主动的经营与租赁营销策略，基础设施项目仍保持了优异的租赁韧性与租户粘性。

综上所述，通过基础设施项目的区位因素、实体状况、供需情况、租赁模式及经营状况等综合分析，结合已上市的租赁住房 REITs 资产横向比对，本次采用 6.25% 折现率属于合理水平。

5、新冠疫情的影响评估和应对措施

由于居住需求属于刚性的生活需求，因此疫情期间，基础设施项目租赁情况稳定，并配合政府的各项防疫措施，租金和出租率基本保持稳定。上海新冠疫情较为严重的时间区间为 2022 年 3-5 月，有巢泗泾项目 2022 年一季度和二季度的平均出租率分别为 95.5% 和 93.9%，有巢东部经开区项目对应的平均出租率分别为 93.4% 和 90.2%。两个项目疫情期间受到一定影响，出租率略有下滑，同时在疫情封控解除后出现了少量退租情况。但由于基础设施项目在疫情期间管理规范，服务品质较高，保障基本到位，在疫情期间也维持了 90% 及以上出租率，同时获得在住租户的高度评价。基于封控解除后的少量退租情况，基础设施项目已采取多种营销活动及渠道，稳定续租情况，大力拓展客源。

根据《关于做好 2022 年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》（国资厅财评[2022]29 号）各中央企业对 2022 年被列为疫情中高风险区所在县级行政区域（参考国家行政区划标准）内承租中央企业房屋的服务业小微企业和个体工商户减免当年 6 个月租金，其他地区减免 3 个月租金。

由于 2022 年上海疫情，结合基础设施项目情况，项目公司配套商业部分承租人可以享受减免租金的政策。由于基础设施项目配套商业占比较小，占总体运营收入的比重约为 5%，租金减免半年的情况可控。

针对新冠疫情潜在的影响，本基金采取如下措施进行缓释：

（1）估值参数调整更为保守

考虑到疫情对基础设施项目短期经营仍可能产生潜在影响，经审慎分析，在估值模型中进一步对出租率、租金增长率核心假设参数进行了调整。考虑到上海市住房租赁市场受疫情影响等不确定因素需要一定的恢复时间，基于谨慎原则，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目基础租赁住房部分 2022-2023 年的租金增长率为 0%。有巢泗泾项目 2022-2023 年空置率在基数基础上，上调 3% 测算（空置率 9%）；有巢东部经开区项目 2022-2023 年空置率在基数基础上，上调 3%（空置率 10%）测算。具体调整及合理性详见上述分析。

（2）业绩保障安排

《运营管理服务协议》拟补充约定，本基金存续期间因新冠疫情相关政策减免租金使得项目公司商业配套部分租金收入减少的情况下，原始权益人/运营管理机构、基金管理人、

计划管理人将采取减免期间部分基金管理费、专项计划管理费和运营管理费的措施，对项目公司收入造成的影响予以缓释。

(3) 设置合理的基金份额持有人大会审议机制

本基金已在基金份额持有人大会的召开事由中增加如下约定：

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：

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（原始权益人等相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）。

上述事项作为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）通过方可做出的特别决议。

同时，为提高治理效率，在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，不需召开基金份额持有人大会：

“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，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等相关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及其关联主体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基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形”。

(4) 充分揭示新冠疫情影响风险

本基金《招募说明书》之“第八部分 风险揭示”之“二、与基础设施项目相关的风险”已披露“16、新冠疫情影响风险”如下：

新冠疫情的出现对我国经济发展产生了重大不利影响，目前仍有小范围、点状爆发的情况发生。新型冠状病毒疫情可能对保障性租赁住房运营带来极大的挑战，包括但不限于封城、居家办公、强制或自愿隔离措施，该等情形可能进一步阻碍经济活动的开展、降低保障性租赁住房的租赁需求或者直接影响保障性租赁住房的营销推广、签约以及入住。新冠病毒变异性、传染性较强，未来发展仍然具有一定的不确定性，如未来新冠疫情反复，

可能出现影响基础设施项目的运营的不利情形，包括但不限于租户履约能力下降、直接退租、租赁需求下降而导致新签租户难度增大等，进而对保障性租赁住房的运营及收益造成不利影响。

此外，如果政府及相关主管单位针对新型冠状病毒疫情影响出台租金减免相关政策，可能降低保障性租赁住房的租金收入，从而降低本基金的收益分配水平。

十六、现金流预测分析及未来运营展望

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) 预测的合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额计算表

1、预测合并利润表

表 16-1 基础设施项目合并利润表测算

单位：元

项目	2022年7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、营业总收入	34,752,416.01	71,444,057.40
其中：营业收入	34,752,416.01	71,444,057.40
二、营业总成本	36,998,870.26	70,719,726.55
其中：营业成本	30,146,484.50	61,069,507.80
税金及附加	3,641,268.07	6,858,306.91
基金管理人报酬	555,561.54	1,083,556.22
基金托管费	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	2,600,000.00	1,600,000.00
三、利润总额	(2,246,454.25)	724,330.85
减：所得税费用	-	-
四、净利润	(2,246,454.25)	724,330.85
五、综合收益总额	(2,246,454.25)	724,330.85

2、预测合并现金流量表

表 16-2 基础设施项目合并现金流量表测算

单位：元

项目	2022年7月1日 (假设基金成立日)至 2022年12月31日止期 间预测数	2023年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,954,839.33	74,274,267.56
收到的税费返还	6,777,144.45	2,668,366.09
收到其他与经营活动有关的现金	452,722.54	686,851.18
经营活动现金流入小计	44,184,706.32	77,629,484.83
购买商品、接受劳务支付的现金	8,923,296.80	18,437,836.54
支付的各项税费	4,166,095.46	7,958,488.23
支付其他与经营活动有关的现金	961,117.69	3,050,504.13
经营活动现金流出小计	14,050,509.95	29,446,828.90
经营活动产生的现金流量净额	30,134,196.37	48,182,655.93
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,442,166.14	3,411,798.53
收购基础设施项目所支付的现金净额	618,619,827.64	-

投资活动现金流出小计	620,061,993.78	3,411,798.53
投资活动使用的现金流量净额	(620,061,993.78)	(3,411,798.53)
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,111,123,081.52	-
筹资活动现金流入小计	1,111,123,081.52	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	25,320,404.11
支付募集资金相关的发行费用	1,000,000.00	-
偿还借款支付的现金	479,780,000.00	-
筹资活动现金流出小计	480,780,000.00	25,320,404.11
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	630,343,081.52	(25,320,404.11)
四、现金及现金等价物净增加额	40,415,284.11	19,450,453.29
加: 期初/年初现金及现金等价物余额	-	40,415,284.11
五、期末/年末现金及现金等价物余额	40,415,284.11	59,865,737.40

3、预测可供分配金额计算表

表 16-3 基础设施项目可供分配金额计算表

单位: 元

项目	2022年7月1日 (假设基金成立 日)至2022年12 月31日期间预 测数	2023年度预测数
一、合并净利润	(2,246,454.25)	724,330.85
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润		
折旧和摊销	21,319,148.94	42,638,157.78
所得税费用	-	-
三、其他调整项		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,111,123,081.52	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	(618,619,827.64)	-
偿还借款本金支付的现金	(479,780,000.00)	-
应收及应付项目的变动	10,061,501.68	4,820,167.30
其他资本性支出	-	-
支付的工程款及质保金	(1,442,166.14)	(3,411,798.53)
向基金份额持有人分配支付的现金	-	(25,320,404.11)
期初/年初现金余额	-	40,415,284.11
未来合理的相关支出预留	(15,094,880.00)	(11,373,881.00)
本期/本年可供分配金额	25,320,404.11	48,491,856.40
基金拟募集规模		1,111,123,081.52
分派率(年化) ¹⁷	4.29%	4.36%

(二) 预测的关键假设和依据、计算方法

可供分配金额测算报告是基金管理人根据原始权益人提供的本基金所投资的基础设施项目公司历史模拟汇总财务报表所反映的经营业绩为基础,在充分考虑运营管理机构对预

¹⁷ 分派率(年化)=可供分配金额(年化)/基金拟募集规模,其中,2022年可供分配金额仅对经营相关的现金流进行年化,留存现金和增值税退税等金额未进行年化处理。

测期间项目公司的财务预算、第三方评估机构（包括深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司）提供的类似项目发展经验及该区域租赁住房的市场状况以及各项基本假设和特定假设的前提而编制的。可供分配金额测算报告按照《证券投资基金法》《证券法》、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）》、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）》和其他中国证券监督管理委员会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

1、可供分配金额测算报告的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的基础设施项目公司经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境在预测期间内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

（2）本基金的运营及基础设施项目公司的基础设施项目不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，基础设施项目公司的基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

（3）新型冠状病毒肺炎疫情在预测期内不会出现重大反复，且本基金及本基金所投资的基础设施项目公司的经营活动不会受到新冠肺炎疫情的重大不利影响。

（4）本基金及基础设施项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

（5）可供分配金额测算表预测期内本基金管理人委派到项目公司董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营且项目公司的关键管理人员保持稳定。

（6）本基金及基础设施项目公司在预测期所涉及的税收政策无实质性变化。

（7）本基金及基础设施项目公司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。

（8）本基金及基础设施项目公司所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化。

（9）本基金及基础设施项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

（10）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化。

2、可供分配金额测算报告的特定假设

（1）基础设施基金发行份额募集的资金及购买基础设施项目公司情况

根据戴德梁行于 2022 年 10 月 17 日出具的基础设施项目公司保障性租赁住房及配套项目估价报告，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日基础设施项目公司投资性房地产及固定资产

的市场价值为人民币 1,110,000,000.00 元。根据基础设施项目公司于 2022 年 6 月 30 日的模拟汇总财务报表，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日经审计基础设施项目公司其他资产（不含投资性房地产及固定资产）人民币 40,989,907.74 元，以及总负债人民币 564,377,602.82 元（包含股东借款人民币 495,030,000.00 元、与投资性房地产相关的政府补助形成的递延收益人民币 43,730,776.60 元和其他负债人民币 25,616,826.22 元）。假设基础设施项目公司除投资性房地产、固定资产及递延收益外的资产和负债账面价值与其公允价值相当。由此计算项目公司可辨认净资产在 2022 年 6 月 30 日的公允价值为人民币 630,343,081.52 元。假设项目公司可辨认净资产于购买日的公允价值和 2022 年 6 月 30 日的公允价值相当。本基金拟以此估值作为参考，由华夏基金通过发行本基金进行公开募集资金，并假定本基金于 2022 年 7 月 1 日成立，假设基金募集资金规模总计为人民币 1,111,123,081.52 元，其中：拟用于收购基础设施项目公司股权所支付的现金为人民币 630,343,081.52 元（预计本基金收购项目公司股权的对价与项目公司可辨认净资产于购买日的公允价值接近），通过资产支持专项计划以股东借款的形式投入基础设施项目公司用于置换基础设施项目公司存量负债人民币 479,780,000.00 元（根据《有巢优厦股权转让协议》及《有巢上海股权转让协议》，假设基础设施项目公司于本基金成立之前偿还部分有巢深圳的其他应付款），以及支付预计的募集资金发行费用人民币 1,000,000.00 元。假设预测期内无新增募集资金。项目公司于购买日的现金余额按照项目公司于本基金假设成立日的账面及银行存款余额扣减项目公司拟于本基金成立之前偿还有巢深圳的部分原股东借款金额后计算。收购基础设施项目公司所支付的现金净额按收购基础设施项目公司所支付的现金减去项目公司于购买日的账面及银行存款余额之后计算。

（2）企业合并及合并对价分摊

基于本基金成立后通过资产专项支持计划收购基础设施项目公司股权将构成非同一控制下企业合并的假设，本基金的合并成本及在合并中取得的各项可辨认净资产按照购买日的公允价值计量。本基金假设基础设施项目公司除投资性房地产及固定资产外的资产和负债账面价值与其公允价值相当，预计可辨认净资产于购买日的公允价值为合并对价人民币 630,343,081.52 元，高于基础设施项目公司净资产账面价值的金额人民币 233,196,749.17 元全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产，并按照 2022 年 6 月 30 日投资性房地产中土地使用权和房屋建筑物各自的账面净值进行公允价值的分摊，按照分摊后各类投资性房地产的公允价值和剩余使用年限分别计算预测期内的折旧金额。

（3）预测合并利润表相关假设

1) 营业收入

基础设施项目公司营业收入包括保障性租赁住房的租金收入、配套商业租金收入、商业管理费收入、停车位收入、场地及广告位租赁收入以及住户网络费收入。

(a) 租金预测

预测的租金收入指预期内基础设施项目公司资产对外出租产生的租金收入。年租金收入为现有租约租赁期内租金收入与未有租约部分的预测租金收入之和。租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即现有租约租金），按租赁期内月租金乘以预测期当年/期剩余租赁月数计算，现有租约期内不考虑空置率。对于租赁期外及未达到预测出租率部分（即未有租约部分），保障性租赁住房租金按照项目进入运营稳定期（即出租率达 90%以上）后平均实际签约租金计算租赁收入，且不超过保障性租赁住房备案租金；配套商业租金按照项目周边同类型同品质商业的市场租金水平计算租赁收入；租赁期外租金收入等于预测的月租金乘以预测期当年/期剩余租赁月数，租赁期外的租金收入考虑空置率。

a) 保障性租赁住房租金预测

根据项目公司保障性租赁住房于运营稳定期后的平均实际签约租金水平且不超过保障性租赁住房租金备案价的前提，以此为基础预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年按照保障性租赁住房平均租金为有巢泗泾项目人民币 2,571 元/月/间，有巢东部经开区项目人民币 2,193 元/月/间的假设计算未有租约部分的租金收入。

b) 配套商业租金预测

参考项目周边同类型同品质商业的市场租金水平，本次测算中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年未有租约部分的租金按照配套商业平均租金为有巢泗泾项目人民币 86 元/月/平方米，有巢东部经开区项目人民币 92 元/月/平方米的假设计算未有租约部分的租金收入。本次测算中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年除已知租金减免外，没有考虑进一步的租金减免。

(b) 出租率预测

根据戴德梁行市场调研并考虑到上海市住房租赁市场 2022 年受疫情影响等不确定因素，以此为基础预测有巢泗泾项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年保障性租赁住房出租率均为 91%，有巢东部经开区项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年保障性租赁住房出租率均为 90%。

结合运营管理机构提供的出租计划表及目前在谈的商业合同，以此为基础预测有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年配套

商业出租率均为 70%。

(c) 租金增长率预测

综合考虑政策、项目自身及区域情况，根据其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验、该区域租赁住房不动产的市场状况，并结合上海市租赁住房市场 2022 年受疫情影响等不确定因素，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目对于未有租约部分，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年不考虑保障性租赁住房租金增长及配套商业租金增长。

(d) 商业管理费收入

本次测算以现有商业管理费年收入为基础预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间商业管理费收入增长率为 0%，2023 年商业管理费收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率预测。

(e) 停车位收入

本次测算估计有巢泗泾项目稳定出租车位为 183 个，有巢东部经开区项目稳定出租车位为 500 个，由此计算的稳定期停车位年收入为基础预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间停车位收入增长率为 0%，2023 年停车位收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率预测。

(f) 其他收入-场地及广告位租赁

场地及广告位租赁收入主要是快递柜、外卖柜等租赁收入。按照项目公司截至 2022 年 6 月 30 日在执行的合同预计有巢泗泾项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 26,800.00 元（含增值税）；有巢东部经开区项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 29,666.69 元（含增值税），2023 年场地及广告位租赁收入以 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的收入年化为基础预测增长 2%。

(g) 其他收入-住户网络费

住户网络费收入为项目公司向租客提供的联通网络服务费用，向租客收取的费用为每个月人民币 50.0 元。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，预测住户网络费收入有巢泗泾项目人民币 48.3 万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币 51.0 万元/年（含增值税），2023 年预测增长 2%。

2) 营业成本

营业成本包括基础设施项目公司与保障性租赁住房出租运营相关的固定资产和投资性

房地产计提的折旧及摊销费用、物业管理费、保险费、运营服务费、能源费用、网络费、其他费用等。

(a) 折旧及摊销费用

折旧及摊销费用是基于 2022 年 6 月 30 日基础设施项目公司经审定的投资性房地产、固定资产的账面价值和本基金于购买日收购基础设施项目公司的合并对价高于基础设施项目公司可辨认净资产账面价值的金额全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产并按照 2022 年 6 月 30 日的账面净值在土地使用权和房屋建筑物之间进行分摊，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，并假设预测期间内没有新增的固定资产和投资性房地产进行测算。

(b) 物业管理费

物业管理费包含物业管理、垃圾清运费和维保费。

其中：

物业管理费根据基础设施项目公司与润加物业服务（上海）有限公司（“万象生活”）签订的酬金制《物业服务合同》，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间以及 2023 年均结合约定的服务内容、万象生活提供的物业服务成本预算，预计达到服务标准需要支付的酬金进行预测。垃圾清运费 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间以及 2023 年均根据与垃圾清运公司签订的合同，预计产生的各类垃圾数量进行预测。

鉴于有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目仍处于质保期内，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间预计无维修维保费支出，2023 年根据项目公司的维保预算进行预测。

(c) 保险费

保险费包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险。根据已签订的保险合同进行预测。

(d) 运营服务费

运营服务费包含人员服务费、基本服务费 A、基本服务费 B 及激励服务费，根据基金管理人与有巢深圳（运营管理机构）等各方签订的《运营管理服务协议》中约定的方式和费率进行运营服务费预测。其中：人员服务费预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间为不含税运营收入的 5.22%，2023 年为不含税运营收入的 5.18%；基本服务费 A 预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间为不含税运营收入的 5.22%，2023 年为不含税运营收入的 4.89%；基本服务费 B 按不含税运营收入的 3.3% 进行预测；假设预测期内的当期实际运营净收益与当期目标运营净收益接近，故未对基于实际运营净收益与目标运

营净收益而可能产生的激励服务费进行预测。

(e) 能源费用

能源费用为公共区域水电费，2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年均根据运营管理机构对项目公司的能源费支出预算进行预测。

(f) 网络费用

网络费用为项目公司与联通签订的网络服务合同支付的服务费。2022年7月1日至2022年12月31日止期间根据运营管理机构对项目公司的网络费用预算进行预测，2023年在2022年的基础上按2%的增长率预测。

(g) 其他费用

其他费用主要为项目公司通过支付宝、微信、网银、POS收费时向第三方支付平台支付的手续费，按含税营业收入的0.60%进行预测。

3) 税金及附加

税金及附加主要包含增值税附加税、房产税、土地使用税及印花税等，上述各税费根据基础设施项目公司当地税收规定测算得出。项目公司的主要税种的计税依据和税率参见可供分配金额测算报告之附注六。

4) 基金管理人报酬

基金管理人报酬包含需支付给基金管理人的管理费。基金管理人的管理费根据《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》按已披露的前一个估值日的基金资产净值以及相应费率按日计提，其中2022年7月1日至2022年12月31日止期间的基金资产净值按照募集资金计算，2023年度计算基金管理人报酬的基金资产净值按照基金募集资金减去2022年7月1日至2022年12月31日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的2022年7月1日至2022年12月31日止期间的预测可供分配金额后计算。

5) 基金托管费

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费。基金托管费按照《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》按已披露的前一个估值日的基金资产净值以及相应费率按日计提，其中2022年7月1日至2022年12月31日止期间的基金资产净值按照募集资金计算，2023年度计算基金托管费的基金资产净值按照基金募集资金减去2022年7月1日至2022年12月31日止期间基金净亏损减去预计将宣告分配的2022年7月1日至2022年12月31日止期间的预测可供分配金额后计算。

6) 基金其他费用

本基金的基金其他费用为募集资金相关的发行费用，以及存续期内的专业服务费用，包括年度审计费、资产评估费和律师费等，并依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测。预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年度基金专业服务费用人民币 160 万元，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间发生募集资金相关的发行费用人民币 100 万元。

7) 销售费用、管理费用和财务费用

假设预测期内项目公司不发生除前面所述成本费用之外的销售费用和管理费用。预测期内本基金拟不进行项目投资及对外融资，为简化处理，不对利息收入进行预测。

8) 投资收益和公允价值变动收益

本基金计划将除支付股权转让对价以外的募集资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资等，故不对投资收益和公允价值变动收益进行预测。

9) 资产减值损失

本基金预测基础设施项目公司在经营期内将持续稳定运营，无相关资产减值迹象，故不对资产减值损失进行预测。

10) 营业外收支

假设预测期内仅考虑日常经营活动影响，故不对营业外收支进行预测。

12) 所得税

所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后无产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的所得税费用为零。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

(4) 预测合并现金流量表相关假设

1) 销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金以基础设施项目公司预测期的营业收入为基础，并对预测期应收账款、预收款项、合同负债的变动进行调整后予以确定。根据历史周转天数估计，应收账款的余额对应预测期内 0-15 天的营业收入，预测预收款项的余额对应预测期内 1-3 个月的租金收入，预测合同负债的余额对应预测期内 30-150 天的停车费、商业管理费、网络费收入。

2) 收到的税费返还

收到的税费返还主要为假设预测期内基础设施项目公司根据《关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 20 号)向税务机关申请退还的增值税留抵税额。根据向主管税务机关申请退还增量留抵税额时点项目公司预计的账面增值税留抵税额乘以相应的退税比例,预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间有巢泗泾项目退税人民币 5,379,311.63 元,有巢东部经开区项目退税人民币 1,397,832.82 元,2023 年度有巢泗泾项目退税人民币 2,668,366.09 元。

3) 收到其他与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金主要为假设基础设施项目公司预测期内收到的租户押金或保证金,按 1-3 个月的租金收入进行估计。

4) 购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金包含基础设施项目公司预测期内支付营业成本中的物业管理费、委托经营服务费、外包服务费、耗用品费用和网络服务费等,根据预测期内基础设施项目公司的成本费用金额以及预计的支付时间计算。

5) 支付的各项税费

支付的各项税费是假设基础设施项目公司预测期需要支付的各项税费,以基础设施项目公司预测期的税金及附加和当期简易征收方式应缴纳的增值税为基础,并对预测期应缴税费的变动进行调整后予以确定。

6) 支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含预测期内需要支付的管理人报酬、基金托管费和基金其他费用以及返还的租户押金或保证金等。假定管理人报酬、基金托管费于费用发生当期支付,基金其他费用根据基金管理人与中介机构初步约定的付款周期进行预测。

7) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为预测期基础设施项目公司按照现有合同规定应支付的保障性租赁住房工程款和工程质保金款项等。假设预测期内没有新增的固定资产、无形资产和其他长期资产。有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目 2022 年-2023 年仍处于质保期内,预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计不发生资本性支出。

8) 发行基金份额收到的现金、收购基础设施项目公司所支付的现金、收购项目公司取得的现金

发行基金份额收到的现金、收购基础设施项目公司所支付的现金、收购项目公司取得的现金的相关假设详见本章节“（二）预测的关键假设和依据、计算方法”之“2、可供分配金额测算报告的特定假设”之“（1）基础设施基金发行份额募集的资金及购买基础设施项目公司情况”。

9) 向基金份额持有人分配支付的现金

向基金份额持有人分配支付的现金假设本基金按照模拟可供分配金额的 100% 向投资者分配股利，收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度的第二季度宣告分配并实施，当年宣告分配的股利于下一年支付。同时，假设基金成立的当年不进行分配。

10) 偿还借款支付的现金

偿还借款支付的现金为本基金向原始权益人支付的基础设施项目公司的股东借款。相关假设详见“（二）预测的关键假设和依据、计算方法”之“2、可供分配金额测算报告的特定假设”之“（1）基础设施基金发行份额募集的资金及购买基础设施项目公司情况”。

（5）可供分配金额测算表相关假设

可供分配金额测算报告是根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的要求，在预测合并净利润基础上进行有关调整后，计算得出可供分配金额。

在测算 2022 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度可供分配金额过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润，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。其中：

折旧和摊销费用和所得税费用金额、基础设施基金发行份额募集的资金、收购基础设施项目公司所支付的现金净额、偿还借款本金支付的现金、应收和应付项目的变动根据基础设施项目公司已签订的相关协议、未来付款计划、应收和应付项目的历史周转天数计算。本期资本性支出和支付工程款及质保金金额假设参见上文。

未来合理的相关支出预留，主要包括工程质保金支出预留、未来合理期间内的运营服务费、保险费、物业管理费、不可分配的租客押金预留以及其他不可预见的基金其他费用等。假设 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度未来合理的相关支出预留分别为人民币 15,094,880.00 元和 11,373,881.00 元。

（三）可供分配金额测算报告测算说明

1、营业收入

预测合并利润表中营业收入主要包括保障性租赁住房的租金收入、配套商业租金收入、

商业管理费收入、停车位收入、场地及广告位租赁收入以及住户网络费收入。各项目明细预测数据如下：

表 16- 4 有巢泗泾项目营业收入各项目明细预测数

单位：元

有巢泗泾项目	2022年7月1日至 2022年12月31日	2023年度
	预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	17,089,454.69	34,590,526.63
配套商业租金收入	281,996.79	615,233.03
商业管理费收入	46,710.98	94,513.58
停车位收入	203,123.79	410,994.50
其他收入-场地及广告位租赁	24,587.16	50,157.80
其他收入-住户网络费	227,877.75	474,167.99
合计	17,873,751.16	36,235,593.53

表 16- 5 有巢东部经开区项目营业收入各项目明细预测数

单位：元

有巢东部经开区项目	2022年7月1日至 2022年12月31日	2023年度
	预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	15,072,065.82	30,937,343.95
配套商业租金收入	959,650.49	2,543,173.92
商业管理费收入	163,143.16	330,098.94
停车位收入	416,237.28	842,201.83
其他收入-场地及广告位租赁	27,217.15	55,522.99
其他收入-住户网络费	240,350.95	500,122.24
合计	16,878,664.85	35,208,463.87

基础设施项目公司按照项目名称及业态分类可出租面积或个数如下表所示：

表 16- 6 基础设施项目业态及可出租情况

项目/数量	有巢泗泾项目	有巢东部经开区项目
租赁住房（间）	1,264	1,348
配套商业（平方米）	817.84	3,062.50
车位（个）	470	553

（1）租金预测

预测的租金收入指预测期内基础设施项目公司资产对外出租产生的租金收入。对于已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即现有租约租金），租赁期内租金收入为租赁期内月租金乘以当年/期剩余租赁月数，现有租约期内不考虑空置率。对于租赁期外及未达到预测出租率部分，保障性租赁住房租金按照项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的平均实际签约租金计算租赁收入，且不超过保障性租赁住房备案租金，配套商业租金按照项目周边同类型同品质商业的市场租金水平计算租赁收入，租赁期外租金收入等于预测的月租金乘以当年/期剩余租赁月数，租赁期外的租金收入考虑空置率，年租金收入为租

赁期内租金收入与租赁期外租金收入之和。

基础设施项目公司各业态于预测期内未有租约部分租赁期外月平均租金具体如下：

表 16-7 预测期内未有租约部分租赁期外月平均租金

月平均租金 (元/间或元/平方米)	有巢泗泾项目		有巢东部经开区项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业
2022 年 7 月至 12 月未有租约部分租赁期外月租金	2,571	86.0	2,193	92.0
2023 年未有租约部分租赁期外月租金	2,571	86.0	2,193	92.0

1) 保障性租赁住房租金预测

根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目均已于 2022 年 3 月 18 日完成保障性租赁住房租金备案，定价时点为 2021 年 12 月 27 日，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局颁布的《保障性租赁住房项目供应备案表》，根据该备案表，有巢泗泾项目租赁住房总建筑面积为 40,516.8 平方米，租赁住房总数为 1,264 间，有巢东部经开区项目租赁住房总建筑面积为 49,489.3 平方米，租赁住房总数为 1,348 间。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。出租单位对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整；价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据项目公司信息，截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币 2,500 元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为 1,264 间，已出租房间 1,119 间，出租率为 89%；有巢东部经开区项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币 2,120 元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为 1,348 间，已出租房间 1,174 间，出租率为 87%。

考虑到保障性租赁住房定价受到较强的政府监管，故租赁住房的租赁期外租金选用项目于运营稳定期后的平均实际签约租金水平，且不高于其保障性租赁住房租金备案价。根据项目公司信息，有巢泗泾项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金为人民币 2,571 元/间/月，有巢东部经开区项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金为人民币 2,193 元/间/月。

2) 商业配套租金预测

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目配套商业可出租面积为 817.84 平方米，已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 79%；有巢东部经开区项目配套商业可出租面积为 3,062.50 平方米，已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 72%。

根据项目公司信息，部分商业租户仍处于租赁优惠期，若剔除优惠期给与的租赁优惠的影响，已对外出租部分的配套商业月平均租金为有巢泗泾项目人民币 84 元/月/平方米，有巢东部经开区项目人民币 96 元/月/平方米。

配套商业市场租金预测采用市场比较法，经过市场调查与研究，选择其中三个较为接近项目公司情况的可比配套商业租金实例作为参照，得出项目公司周边同类型同品质商业的市场租金单价如下，并作为项目公司预测期配套商业未出租部分的租金：

表 16-8 预测期配套商业未出租部分的租金水平

项目	市场租金单价（元/月/平方米）
有巢泗泾项目配套商业首层	86
有巢东部经开区项目配套商业首层	92

(2) 出租率预测

有巢泗泾项目于 2021 年 3 月正式运营，开业 5 个月后出租率达到 95% 以上，2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租约为 95%，截至 2022 年 6 月 30 日租赁住房部分出租率为 89%，配套商业部分出租率为 79%。有巢东部经开区项目于 2021 年 4 月正式运营，2022 年 1 月起出租率达到 90% 以上，2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租约为 92%，截至 2022 年 6 月 30 日租赁住房部分出租率为 87%，配套商业部分出租率为 72%。

根据戴德梁行市场调研，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目所在区域周边以产业园及生产型企业为主，周边交通条件良好，商业配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，租赁住房用房与配套商业需求稳定，项目已稳定运营，租赁住房出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，另外考虑到上海市住房租赁市场 2022 年受疫情影响等不确定因素，预测有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目 2022 年和 2023 年出租率呈平稳趋势，具体估计如下：

表 16-9 基础设施项目预测期内出租率假设

出租率	有巢泗泾项目		有巢东部经开区项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业
2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	91%	70%	90%	70%
2023 年	91%	70%	90%	70%

(3) 租金增长率预测

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，估价对象租赁价格

可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

综合考虑政策、项目自身及区域情况，根据其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验、该区域租赁住房不动产的市场状况，并结合上海市租赁住房市场 2022 年受疫情影响等不确定因素，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目对于未有租约部分，在 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年均不考虑保障性租赁住房租金增长及配套商业租金增长。

（4）商业管理费收入

根据项目公司信息，按照 2022 年 6 月在执行合同统计，有巢泗泾项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币 9.9 万元，有巢东部经开区项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币 34.6 万元。本次测算以现有商业管理费年收入为基数预测，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间商业管理费收入增长率为 0%，2023 年的商业管理费收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率预测。

（5）车位收入

根据项目公司信息，停车费多采用月租模式，有巢泗泾项目停车费为人民币 200 元/月/个，有巢东部经开区项目停车费为人民币 150 元/月/个。有巢泗泾项目共有车位 470 个，预测 2022 年稳定出租车位个数为 183 个。有巢东部经开区项目共有车位 553 个，预测 2022 年稳定出租车位个数为 500 个。

根据预测期的稳定出租停车位数量、月停车费和月数，测算稳定期停车位收入有巢泗泾项目人民币 43.9 万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币 90.0 万元/年（含增值税）。以此为基数，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间停车位收入增长率为 0%，2023 年停车位收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率预测。

（6）其他收入-场地及广告位租赁

场地及广告位租赁收入主要是快递柜、外卖柜等租赁收入。按照项目公司截至 2022 年 6 月 30 日在执行的合同预计有巢泗泾项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 26,800.00 元（含增值税）；有巢东部经开区项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 29,666.69 元（含增值税），2023 年场地及广告位租赁收入以 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的收入年化为基础预测增长 2%。

（7）其他收入-住户网络费收入

住户网络费收入为项目公司向租客提供的联通网络服务费用，向租客收取的费用为每个月人民币 50.0 元。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，以此为基础预测预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间住户网络费收入有巢泗泾项目人民币 48.3 万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币 51.0 万元/年（含增值税），2023 年预测增长 2%。

2、营业成本

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目发行基础设施证券投资基金后，将由有巢住房租赁（深圳）有限公司作为运营管理机构提供运营管理服务，并已签订《运营管理服务协议》，本次测算中的运营服务费主要依据《运营管理服务协议》中相关约定，其他成本费用来自外部管理机构的预算。

营业成本主要包括折旧及摊销费用、物业管理费、保险费、运营服务费、能源费用、网络费、其他费用。营业成本的明细具体如下：

表 16- 10 基础设施项目营业成本明细预测

单位：元

营业成本	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
折旧及摊销费用	21,319,148.94	42,638,157.78
物业管理费	3,046,986.41	6,763,856.21
保险费	54,485.54	108,458.65
运营服务费	4,702,636.42	9,438,538.97
能源费用	509,711.31	1,067,825.57
网络费	301,085.20	616,336.27
其他费用	212,430.68	436,334.35
合计	30,146,484.50	61,069,507.80

（1）折旧摊销费用

折旧及摊销费用是基于 2022 年 6 月 30 日基础设施项目公司经审定的投资性房地产、固定资产的账面价值和本基金于购买日收购基础设施项目公司的合并对价高于基础设施项目公司净资产账面价值的金额全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产并按照 2022 年 6 月 30 日的账面净值在土地使用权和房屋建筑物之间进行分摊，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，并假设预测期间内没有新增的固定资产和投资性房地产进行测算。折旧及摊销费用预测如下：

表 16- 11 基础设施项目折旧及摊销费用预测

单位：元

	2022 年 7 月 1 日至	2023 年度
--	-----------------	---------

	2022年12月31日止期间	
	预测数	预测数
投资性房地产折旧和摊销	18,121,413.60	36,242,827.20
固定资产折旧和摊销	3,197,735.34	6,395,330.58
合计	21,319,148.94	42,638,157.78

(2) 物业管理费

物业管理费包含物业管理、垃圾清运费、维修维保费。

其中，物业管理费根据基础设施项目公司与润加物业服务（上海）有限公司（“万象生活”）签订的酬金制《物业服务合同》，2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均结合约定的服务内容、万象生活提供的物业服务成本及预计达到服务标准需要支付的酬金进行预测。

垃圾清运费 2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均根据项目公司与垃圾清运公司签订的合同，以及预计产生的各类垃圾数量为基础进行预测。

维修维保费主要包含电梯维保、材料费等，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目仍处于质保期内，故2022年7月1日至2022年12月31日止期间暂无维修维保费支出，2023年根据项目公司的维保预算进行预测。

(3) 保险费

保险费包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险。根据已签订的保险合同预测。

(4) 运营服务费

运营服务费包含人员服务费、基本服务费 A 及基本服务费 B 及激励服务费，根据基金管理人与有巢深圳（外部管理机构）等各方签订的《运营管理服务协议》中约定的方式和费率进行运营服务费预测。

根据《运营管理服务协议》，人员服务费采用酬金制，包括外部管理机构为提供运营管理服务所配备的店长、管家等相关人员的人工成本支出及酬金手续费，根据外部管理机构编制的预算进行预测，2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的5.18%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费 A 为运营管理过程中外部管理机构发生的行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用、资产标签费用、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费、日常法律服务费用、其他营运费用（班车等）、品牌使用费、信息系统使用费等，预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不

含税运营收入的 5.22%，2023 年为不含税运营收入的 4.89%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费 B 为运营管理协助事项服务费用等，按不含税运营收入的 3.3% 进行预测。

根据《运营管理服务协议》，激励服务费当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取激励服务费，激励服务费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。

激励服务费 = (实际运营净收益 - 目标运营净收益) × 20%，上述公式计算的激励服务费为含增值税的费用。假设预测期内的当期实际运营净收益与当期目标运营净收益接近，故未对基于实际运营净收益与目标运营净收益而可能产生的激励服务费进行预测。

(5) 能源费用

能源费用为公共区域水电费，运营管理机构根据历史情况进行预算编制，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间以及 2023 年均根据外部管理机构对项目公司的能源费净支出预算进行预测。

(6) 网络费用

网络费用为项目公司与联通签订的网络服务合同，每一份合同每月向联通公司支付人民币 20 元服务费。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间根据运营管理机构对项目公司的网络费用预算进行预测，2023 年增长 2%。

(7) 其他费用

其他费用主要为项目公司通过支付宝、微信、网银、POS 收费向第三方支付平台支付的手续费，根据项目公司与托管行约定的费率，按含税营业收入的 0.60% 进行预测。

3、税金及附加

本基金的税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税及资产支持专项计划收到借款利息收入产生的增值税金相关的税金及附加。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表 16- 12 税金及附加预测

单位：元

	2022 年 7 月 1 日至	2023 年度
--	-----------------	---------

	2022年12月31日	
	预测数	预测数
城建教育附加	38,175.52	84,663.58
房产税	2,533,712.34	4,829,064.86
城镇土地使用税	73,183.10	145,173.00
印花税	34,074.33	70,045.15
资产支持专项计划利息收入增值税及附加	962,122.78	1,729,360.32
合计	3,641,268.07	6,858,306.91

(1) 项目层面税金及附加

鉴于针对企业租户和个人租户适用的增值税和房产税税率不同，本次测算对未来收益中开具企业增值税发票租户所占比例进行估计。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为 8%，这一比例于 2022 年预计为 15%，于 2023 年及以后预计在 10% 以内。有巢东部经开区项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为 23%，这一比例于 2022 年预计为 30%，于 2023 年及以后预计在 20% 以内。

(2) 专项计划层面税金及附加

根据本招募说明书中的具体交易安排，专项计划将向 SPV 和项目公司发放股东借款，随着交易安排中，项目公司对 SPV 进行吸收合并后，专项计划直接持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期支付利息。根据专项计划及项目公司的信息，预测期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度项目公司无需偿还本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除本基金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。

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。

4、管理费用

本基金的管理费用包括基金管理人报酬、基金托管费，及基金其他费用。具体如下：

表 16-13 基金的管理费用预测

单位：元

项目	2022年7月1日至 2022年12月31日 止期间	2023年度
	预测数	预测数
基金管理人报酬	555,561.54	1,083,556.22

基金托管费	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	2,600,000.00	1,600,000.00
合计	3,211,117.69	2,791,911.84

(1) 管理人报酬、托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费以及托管费。

1) 基金管理人报酬

基金管理人报酬包含需支付给基金管理人的管理费。基金管理人的管理费按照《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$B = A \times 0.10\% \div \text{当年天数}$$

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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金管理人报酬的基金资产净值按照基金募集资金加上 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算）。

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

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费，根据《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$M = L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

M 为每日应计提的基金托管费

L 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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金托管费的基金资产净值按照基金募集资金减去 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1

日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算)。

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。

(2) 基金其他费用

本基金的基金其他费用为募集资金相关的发行费用，以及存续期内的专业服务费包括年度审计费、资产评估费和律师费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测。预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金其他费用为人民币 260 万元，包括募集资金相关的发行费用人民币 100 万元，专业服务费人民币 160 万元，预测 2023 年度基金其他费用为人民币 160 万元，为专业服务费。

5、所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税【2008】1 号)规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

项目公司的应税所得是根据租赁住房资产获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括管理运营维护成本在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25% 的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，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。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了项目公司历史可抵扣亏损、当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为 0。

6、其他资本性支出

其他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。由于有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目 2021 年新开业，房屋状况较好，根据项目公司提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目 2022 年至 2023 年期

间仍处于质保期内，预测期内仅有日常维保费用，已包含在物业管理费中，因此本次预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计资本性支出均为 0。

7、工程款支出

根据合同约定的项目工程款支付进度，及竣工结算情况，项目公司预计将于基金设立及交割后支付工程款尾款、质保金。根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目预计于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间分别支付工程款及质保金约人民币 918,695.90 元及人民币 523,470.24 元，预计 2023 年度分别支付人民币 1,396,411.61 元及人民币 2,015,386.92 元。

8、应收、应付项目的变动

项目公司的营运资金科目主要为应收账款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款。根据项目公司预测，预计不会有大额跨年度付款的合同，应收、应付项目的变动预测如下：

表 16- 14 应收应付项目变动预测

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日 止期间	2023 年度
	预测数	预测数
应收账款的增加	(73,336.89)	(75,876.08)
其他流动资产的减少	7,452,448.63	3,746,505.65
应付账款的增加	45,578.44	223,557.11
应付基金其他费用的增加	1,250,000.00	-
应交税费的减少	(143,072.21)	(253,545.50)
预收款项的增加	1,057,572.69	695,932.81
合同负债的增加	19,588.49	55,334.42
其他应付款-押金的增加	452,722.53	428,258.89
合计	10,061,501.68	4,820,167.30

(1) 应收账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应收款，包括应收租赁住房、商业、车位租金、应收商业管理费、应收场地及广告位租赁费、应收网络费，根据历史周转天数预测。

(2) 其他流动资产的减少

项目公司的其他流动资产主要为增值税留抵税额和租赁直接成本。项目公司预计根据《关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 20 号）向税务机关申请退还增值税留抵税额，该政策规定纳税人符合常规性要求的前提下，连续 6 个月与 2019 年 3 月底相比新增加的期末留抵税额（简称“增量留抵税额”）均大于零，且

第六个月增量留抵税额不低于 50 万元，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额，允许退还的增量留抵税额=增量留抵税额*进项构成比例（为已抵扣的增值税专用发票注明的增值税额占同期全部已抵扣进项税额的比重）*60%。此外，项目公司亦使用增值税留抵额进行本期增值税抵扣。

（3）应付账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应付款，包括应付物业管理费、运营服务费、能源费、网络费、保险费等，根据历史周转天数预测。

（4）应付基金其他费用的增加

基金其他费用为存续期内的专业服务费，包括年度审计费、资产评估费等，根据基金管理人与中介机构初步约定的付款周期进行预测。

（5）应交税费的减少

项目公司在运营过程中形成的应交税费，包括房产税、土地使用税、印花税、所得税，税费均为每季度支付一次。由于项目公司预测期内无需缴纳所得税，预测期内应交税费余额将相对减少。

（6）预收款项的增加

项目公司出租公寓、商业、场地及广告位预收的租金，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取 1-3 个月的租金。

（7）合同负债的增加

项目公司停车位收入、商业管理费收入和网络费收入形成的合同负债，根据历史周转天数预测。

（8）其他应付款-押金和代垫款项的增加

项目公司出租公寓和商业预收的押金、保证金和代垫款项，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取 1-3 个月的押金、保证金。

9、未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留主要包括工程质保金支出预留、未来合理期间内的运营服务费、保险费、物业管理费、不可分配的租客押金预留以及基金其他费用预留等。预测期内本基金参考基础设施项目公司现有工程合同、运营管理服务协议、保险合同、物业服务合同和租赁合同的规定将未来需要支付的保障性租赁住房工程质保金、基础设施项目公司运营有关的运营服务费、保险费、物业管理费和不可分配的租客押金等款项进行预留。本基

金依据预测期间预计发生专业服务费的类型结合市场询价对基金其他费用如年度审计费和资产评估费进行预留。

（四）关键假设的敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本（付现成本，不包含折旧摊销，下同）等关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表 16- 15 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
营业收入	上升 5%	25,320,404.11	27,001,341.35	6.64%
营业收入	下降 5%	25,320,404.11	23,639,466.87	-6.64%
付现成本	上升 5%	25,320,404.11	24,893,435.31	-1.69%
付现成本	下降 5%	25,320,404.11	25,747,372.91	1.69%

表 16- 16 2023 年度敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
营业收入	上升 5%	48,491,856.40	51,947,529.16	7.13%
营业收入	下降 5%	48,491,856.40	45,036,183.64	-7.13%
付现成本	上升 5%	48,491,856.40	47,600,351.69	-1.84%
付现成本	下降 5%	48,491,856.40	49,383,361.11	1.84%

（五）基金运营计划及展望

1、运营计划

基金管理人按照《基础设施基金指引》相关规定积极开展基础设施项目运营管理工作，以基金合同、基金托管协议、《标准条款》等文件的约定为框架，结合基金管理人制定的运营管理制度、项目公司章程等文件构建较为完善的治理机制。基金管理人与运营管理机构

签署《运营管理服务协议》，按照《基础设施基金指引》要求将相关事项委托给运营管理机构进行运营管理。同时，基金管理人分别向项目公司派驻法人（执行董事）、财务负责人、监事，负责监督项目公司财务和运营管理事项。此外，基金托管人根据托管协议、项目公司监管协议、项目公司基本户监管协议等文件，负责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。

基金管理人从治理架构、运营管理及财务监督等方面构建了较完善的体系。另一方面，基金管理人在运营管理期间将通过总结反馈的方式，履行相应的审批流程后修订相关制度和协议约定，不断提高运营管理效率。

2、运营展望

为保障项目后续的稳定运营，拟采取的具体方案如下：

（1）纳入上海市保障性租赁住房管理

根据上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室分别于 2022 年 1 月 16 日和 2022 年 1 月 25 日出具的沪松保租认定【2022】001 号（总第 001 号）和沪松保租认定【2022】002 号（总第 2 号）《保障性租赁住房项目认定书》，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目被认定为保障性租赁住房，纳入上海市保障性租赁住房管理，上海市对保障性租赁住房的租客资质、租金水平以及增长率等规范管理，明确了保障性租赁住房的租客群体类别、租金水平及租金增长率的相关规则，有利于使保障性租赁住房资产的管理更加标准化、规范化，提升运营管理的稳定性。

（2）项目战略定位和品牌效应延续

本项目发行后，纳入基础设施项目仍由华润有巢品牌运营，不会改变其既定战略定位、品牌效应，不会因为发行基础设施 REITs 而导致服务对象变化或成本大幅上升。

（3）项目运营管理团队相对稳定

在基础设施 REITs 申报、发行及存续期间，继续由原实际运营管理机构有巢深圳负责项目运营管理；基础设施项目原有的招租安排保持不变。核心团队保持稳定，保障项目管理机制及管理团队稳定，减少运营管理变动成本。为了促使运营管理机构积极履行职责，基础设施 REITs 相关法律文件中将明确约定运营管理机构奖惩机制。

（4）设置合理且具有激励效果的运营管理服务费

根据初步拟定的运营管理费方案，激励收费部分充分考虑了对运营管理机构激励作用：在实际实现的运营净收益超过目标值的情况下，运营管理机构可收取超额部分的一定比例作为激励收费。上述运营管理费方案考虑了奖励措施，有利于提升运营管理机构的工作

作积极性。

(5) 原始权益人继续持有较高比例的公募 REITs 基金份额

基础设施基金发行后，原始权益人或其同一控制下的关联方拟持有 34% 的公募基金份额，基础设施基金的运营及收益直接影响原始权益人。因此，运营管理机构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。

(6) 承诺采取有效措施降低同业竞争风险

基础设施基金发行前，原始权益人已根据监管要求出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺平等对待基础设施项目和旗下的其他项目，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，也不会故意降低各入池基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的租赁住房业务机会，各入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

(7) 基础设施基金层面建立适当的项目管理机制

就基础设施运营管理机构提供的运营管理服务，妥善处理基金管理人与运营管理机构在权责利方面的区分与衔接，设置明确的治理机制，将敏感与非敏感的管理职能相分离。对项目公司具有重大影响的事项由基金管理人在基础设施基金层面进行决策，如项目公司的年度预算、经营计划审批以及项目公司的年度财务决算方案审批等。而运营管理机构主要负责项目公司日常运营事项的执行。

基础设施 REITs 基金将拟定审核关联交易、避免同业竞争和冲突的机制、条款，如：基金存续期间拟购入基础设施项目的机制安排、基金份额持有人大会对关联交易的审议、基金份额持有人大会表决机制中的关联方回避表决安排（中国证监会另有规定的除外）等。

十七、原始权益人

（一）原始权益人基本信息

本基金原始权益人为有巢住房租赁（深圳）有限公司，情况介绍如下：

1、设立和存续情况

注册名称：有巢住房租赁（深圳）有限公司

法定代表人：陈嘉

成立时间：2018年05月25日

注册资本：50,000万元人民币

注册地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

经营范围：一般经营项目是：从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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），许可经营项目是：停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（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）

2、设立和存续情况

有巢住房租赁（深圳）有限公司于2018年5月在中国境内成立，注册资本5亿人民币，主要从事租赁住房相关业务。

有巢深圳的设立及重大历史沿革情况如下：

有巢深圳是由华润置地控股有限公司于2018年5月25日在中华人民共和国广东省深圳市注册成立的有限责任公司，有巢深圳注册资本为人民币500,000,000.00元，截至2020年12月31日已由华润置地控股有限公司缴付。有巢深圳经批准的经营期限为长期，每年工商年检通过后经营期限自动延续。

2018年11月26日，有巢深圳由“有巢科技投资（深圳）有限公司”更名为“有巢住房租赁（深圳）有限公司”。

有巢深圳目前持有深圳市市场监督管理局于 2022 年 4 月 22 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码 91440300MA5F5BRW08，注册资本人民币 5 亿元，法定代表人为陈嘉。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

(1) 股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，原始权益人有巢深圳的唯一股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。股权结构图如下图所示：

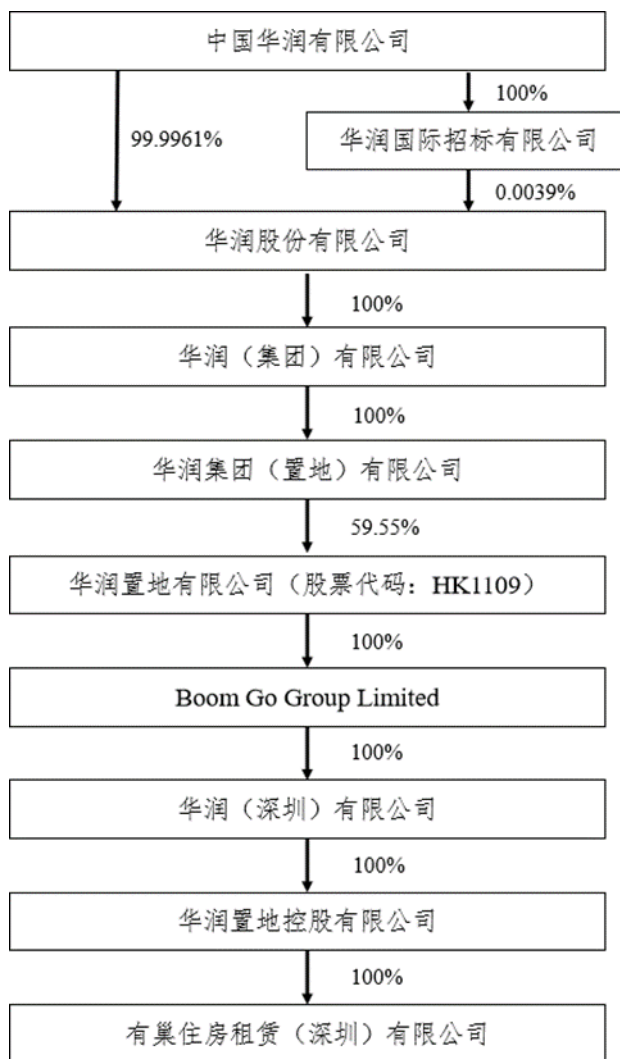


图 17- 1 原始权益人股权结构图

(2) 控股股东和实际控制人情况

原始权益人有巢深圳的唯一股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group

Limited, Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。实际控制人为中国华润有限公司。

华润置地有限公司于 1994 年改组成立，是《财富》“世界 500 强”华润（集团）有限公司旗下负责城市建设运营的战略业务单元，是最具行业影响力的城市投资开发运营商。华润置地有限公司于 1996 年在香港联交所上市，2010 年被纳入香港恒生指数成份股。2020 年，华润置地有限公司分拆商业运营与物业管理业务，成立华润万象生活有限公司（公司简称：万象生活，股票代码：HK1209）并于香港联合交易所主板成功上市，被纳入香港恒生综合指数成份股。

3、组织架构、治理结构及内部控制情况

截至 2022 年 6 月 30 日，原始权益人有巢深圳的组织架构框架如下图：

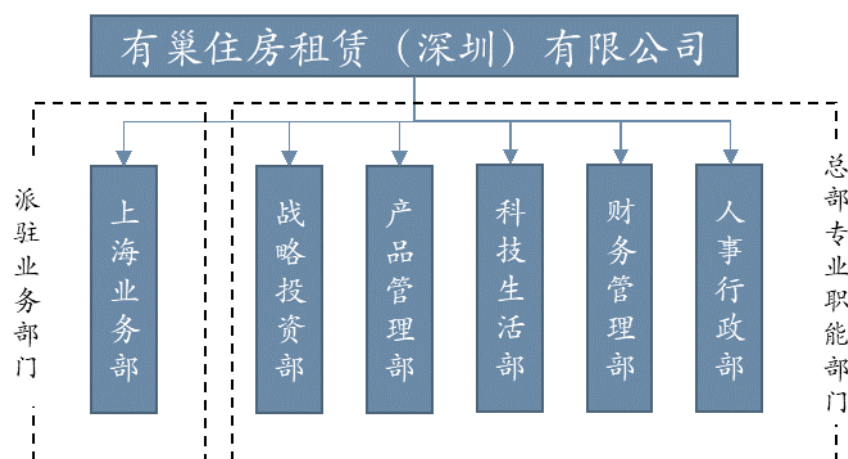


图 17-2 原始权益人组织架构图

根据有巢深圳的《公司章程》并经核查有巢深圳的董事会决议，有巢深圳设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事和经理的职责权限，并根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的人事行政、财务、投资、关联交易、资产管理等内部制度。

就有巢深圳的日常经营事项，有巢深圳根据其公司章程和内部制度进行决策，华润置地控股通过公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与有巢深圳重大事项的决策。

有巢深圳独立持有其投资建设的租赁住房等项目资产，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，有自购、租赁等不同形式，其中涉及使用华润置地控股或其下属子公司拥有的资产、信息系统等，均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，不存在与华润置地控股资产混同的情形。

有巢深圳在采购、资产管理、投资、营销、关联交易等方面制定并实施了相关管理制度，涉及与华润置地及其关联方之间的交易通过订单、协议等书面方式约定，并遵循相关关联交易制度的规定。

有巢深圳的员工有聘用和岗位外包两类，其聘用的总经理、法定代表人、财务负责人等高管人员与有巢深圳签署了劳动合同，且未在华润置地控股担任职务。岗位外包的员工由有巢深圳或其下属公司签署劳务外包合同并支付费用。

有巢深圳制定了《财务管理制度》等财务管理制度，并配备有财务负责人、会计、出纳等必要的财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。

按照有巢住房租赁（深圳）有限公司的公司章程的有关规定，有巢深圳建立了由股东、董事会、监事、管理机构组成的健全公司治理结构：

（1）股东

股东有权亲自或委托授权代表行使以下职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 审议批准公司的股权质押方案；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 9) 对发行公司债券作出决定；
- 10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 11) 修改公司章程；
- 12) 公司章程规定的其他职权。

（2）董事会

有巢深圳设董事会，董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事长和董事任期三年，任期届满，经股东重新委派可连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作，并执行股东的决定；
- 2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券等方案；
- 6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案；
- 7) 制订公司的股权质押方案；
- 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者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度；
- 11) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党支部的意见。

(3) 监事

有巢深圳不设监事会，设监事一人，由股东委派，每届任期三年。任期届满，经股东重新委派可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

(4) 总经理

有巢深圳设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟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董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

（二）业务情况

1、所在行业的相关情况

庞大的流动人口是租赁住房市场发展的基础，我国流动人口基数庞大、住房问题是重大民生问题，为更好应对住房供需的结构性矛盾，中央政府提出了“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。从“房住不炒”的定位到“住房长效机制”的确立，再到“租购并举”的提出，明确了住房“回归居住属性”的改革导向，为未来住房发展定下总基调。近年来，国家积极鼓励住房租赁市场的发展，出台了一系列支持性政策，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，同时也加强了市场规范和管理。2021年是“十四五”的开局之年，各重点城市如上海、北京、深圳相继发布“十四五”期间租赁住房供应规划。在这一年里，租赁住房市场又迎来新的政策加持，包括对租赁企业向个人出租住房减征增值税及房产税，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）试点行业。

首先，随着思想观念的转变和租赁住房配套政策的完善，居民的租房意愿不断增长，尤其是35岁以下的青年群体，租房意愿较强。其次，上海流动人口规模扩大和稳定性提升，使得租房人群不断扩大，同时也对租赁住房质量和舒适度提出更高的要求。专业化的租赁住房运营企业使得租赁房源结构得到优化，尤其是集中式运营的租赁住房恰好满足了更高的租房需求。针对多样化的租房需求，随着市场竞争日趋激烈，精准化和差异化的客户定位是租赁住房运营企业获得长期稳定发展的关键。

总体来看，租赁住房市场需求旺盛，在政府“购租并举”等相关政策的大力支持下，租赁住房行业正进入快速成长期，发展潜力巨大。

2、有巢深圳的行业地位

2018年6月，华润置地有限公司响应国家号召而发展租赁住房业务，正式发布租赁住

房品牌“有巢”，寓意“住有所居”。2018-2021年，有巢深圳率先参与租赁住房改革，成为专业公寓资产投资开发运营商，入驻15座城市，管理房间量逾5万间，公寓管理房间总量位列央企第一。有巢深圳在管项目实现多个第一——上海首例上市供应的集体土地入市试点新建租赁住房项目（有巢国际公寓社区上海泗泾项目）、央企在北京开业的首个大型租赁社区及十四五开局之年北京首个开业的大型租赁社区（有巢国际公寓社区北京总部基地店）。同时，有巢深圳也是唯一在北上广深四大一线城市均有大型租赁社区布局的租赁住房企业。

3、近三年及一期主营业务情况

原始权益人主要从事租赁住房相关业务。近三年及一期，有巢深圳租赁住房经营收入的营收占比达100.00%、80.63%、82.65%和85.93%。近三年来，原始权益人主营构成如下：

表 17-1 有巢深圳近三年主营构成情况

单位：万元，%

项目	2022年1-6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
租赁住房经营收入	9,691.06	85.93	14,709.91	82.65	8,511.50	80.63	5,740.81	100.00
其他	1,587.10	14.07	3,087.13	17.35	2,045.02	19.37	-	-
合计	11,278.16	100.00	17,797.04	100.00	10,556.52	100.00	5,740.81	100.00

近三年及一期，租赁住房经营收入分别为5,740.81万元、8,511.50万元、14,709.91万元和9,691.06万元，随着管理资产规模的提升，其主营业务收入也呈现明显增长趋势。

总体来看，有巢深圳运营平稳，租赁住房经营收入呈稳定增长态势，整体经营状况良好，未来随着运营租赁住房项目数量的增加，有巢深圳业务具有一定的增长空间。

4、与基础设施项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

（1）与基础设施项目相关业务情况

有巢深圳于2018年5月25日正式开始经营，深耕核心城市租赁住房市场，专注租赁住房的经营和管理，主要服务于新市民、青年人及企业客户。有巢深圳设置有董事长1人，董事2人，监事1人。有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全国范围内有丰富实践经验。

有巢深圳通过“3+4+2”保障体系打造行业领先的运营管理能力，提出“智慧科技+伙伴式服务+一站式生活配套”3维高能社区，从营销、开筹、营运、安全4大专业条线精细化管理，以“有巢军校”人才培养、“巢企荟”产业资源平台双引擎驱动，形成高溢价、稳出租、树标杆的运营能力。目前，有巢深圳凭借企业客户拓展与定制化服务方面的优势，企业客户已逐渐成为有巢深圳租客组合中的稳定器，截至2022年6月30日已拥有超过300家来自不同行业的企业租户。

有巢深圳通过其领先的运营管理，成功实现管理输出，为租赁住房业主提供运营管理服务，获得业内高度认可。有巢深圳于 2018 年由中国房产风云榜评为“年度品牌公寓”称号；2019 年获得由中国房地产业协会颁发的“2019 年度领袖企业”称号；2019 年被易居企业集团克尔瑞评为深圳产业（长租公寓类）优秀房企；2019 获评中国房产风云榜“年度品牌价值公寓”；2019 年获得由中国房地产业协会颁发的“上半年度涵寓长租公寓综合榜集中式 TOP 30”称号。

(2) 持有或运营的同类资产的规模

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在管项目¹⁸54 个，在管房间数逾 55,000 间，其中在营项目¹⁹32 个，房间数逾 21,000 间，同类项目资产管理规模逾 100 亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

表 17-2 截至 2022 年 6 月末有巢深圳在营的同类基础设施项目

地区	项目名称
北京市	有巢公馆五福堂店
	有巢国际公寓社区总部基地店
	有巢公馆亦庄文化园店
	有巢公邸三元桥店
	有巢国际公寓社区瀛海店
上海市	有巢国际公寓社区泗泾店
	有巢国际公寓社区东部经开区店
	有巢公寓上海萧塘店
	有巢公馆三林店
	有巢南舒房西藏南路店
天津市	有巢公馆滨江道店
	有巢公馆/有巢公寓天津之眼店
成都市	有巢公寓三圣乡店
	有巢公馆软件园店
	有巢公寓动物园二店
	有巢公寓大悦路店
	有巢润景家西部智谷店
	有巢润景家高新西区店
大连市	有巢公寓考拉住区店
广州市	有巢公寓科学城店
	有巢国际公寓社区设计之都店
深圳市	有巢新城宝安机场店
	有巢公寓留仙洞店
	有巢公寓润府店
	有巢新城/有巢公馆白石洲店

¹⁸ 在管项目指有巢深圳已开业、未开业的所有重资产（自持物业）、代管及包租的项目，下同。

¹⁹ 在营项目指有巢深圳已开业的所有重资产（自持物业）、代管及包租的项目，下同。

	有巢新城深圳北站店
杭州市	有巢公馆萧山店
	有巢公馆长睦店
宁波市	有巢公馆彩虹北路店
南京市	有巢公馆三牌楼店
苏州市	有巢公寓活力岛店
余姚市	有巢公寓五彩城店

（三）财务状况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定对有巢深圳 2019-2021 年末的合并及公司资产负债表，2019-2021 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2020）审字第 61340207_H51 号、安永华明（2021）审字第 61340207_H40 号、安永华明（2022）审字第 61340207_H43 号）。

如无特别说明，本招募说明书中有巢深圳所引用的 2019 年度/末财务数据来源于 2019 年度/未经审计的财务报告，2020 年度/末财务数据来源于 2020 年度/未经审计的财务报告，2021 年度/末财务数据来源于 2021 年度/未经审计的财务报告，2022 年 1-6 月/6 月末数据来源于 2022 年 1-6 月/6 月末未经审计的财务报告。

1、基本财务数据

（1）资产负债表

表 17-3 有巢深圳近三年及一期资产负债表

单位：万元

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	22,730.30	13,715.01	696.73	2,586.37
应收账款	3,102.56	2,517.18	1,430.48	1,644.64
预付款项	483.36	659.65	291.63	324.70
其他应收款	4,818.79	17,992.82	2,860.98	9,093.77
存货	-	-	19.45	-
其他流动资产	5,559.45	8,044.37	6,303.02	3,190.63
流动资产合计	36,694.45	42,929.02	11,602.29	16,840.11
非流动资产				
长期股权投资	35,403.85	30,296.22	24,439.10	25,951.91
投资性房地产	240,663.42	229,197.02	172,779.47	92,772.50
固定资产	3,378.12	3,791.86	1,569.17	1,478.73
在建工程	4,787.22	1,913.71	1,167.23	3,962.64
使用权资产	131,152.03	95,079.18	-	-
无形资产	-	-	2.56	5.36
长期待摊费用	17,497.45	18,765.65	20,539.56	18,684.43
递延所得税资产	7,021.20	6,437.21	3,366.28	2,232.63

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他非流动资产	312.20	2,135.22	-	-
非流动资产合计	440,215.50	387,616.07	223,863.38	145,088.20
资产总计	476,909.96	430,545.09	235,465.67	161,928.31
流动负债				
应付票据及应付账款	11,740.56	15,037.69	11,021.77	8,719.09
预收款项	753.09	1,410.75	618.74	482.80
合同负债	1,045.95	49.01	-	-
应付职工薪酬	32.45	-	-	-
应交税费	3,240.62	345.90	65.73	23.55
租赁负债	6,754.91	-	-	-
其他应付款	232,209.20	253,936.84	159,608.87	108,526.20
一年内到期的非流动负债	250.00	7,055.78	-	-
其他流动负债	1.88	2.17	-	-
流动负债合计	256,028.67	277,838.13	171,315.11	117,751.64
非流动负债		-	-	-
长期借款	18,772.81	18,772.81	19,605.97	1,225.00
长期应付款	-	740.64	-	-
递延收益	9,050.74	8,400.94	6,577.69	-
租赁负债	142,044.57	103,103.93	-	-
其他非流动负债	95.93	80.27	-	-
非流动负债合计	169,964.06	131,098.59	26,183.67	1,225.00
负债合计	425,992.72	408,936.72	197,498.78	118,976.64
所有者权益				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
未分配利润	-32,097.64	-28,391.63	-12,033.10	-7,048.34
资本公积	33,000.00	-	-	-
盈余公积	14.87	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	50,917.23	21,608.37	37,966.90	42,951.66
所有者权益合计	50,917.23	21,608.37	37,966.90	42,951.66
负债和所有者权益总计	476,909.96	430,545.09	235,465.67	161,928.31

(2) 利润表

表 17-4 原始权益人近三年及一期利润表

单位：万元

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	11,278.16	17,797.04	10,556.52	5,740.81
营业成本	11,537.74	18,624.81	15,538.54	12,184.41
税金及附加	274.25	372.18	59.66	107.62
销售费用	216.07	388.49	245.43	155.68
管理费用	132.18	92.74	219.82	82.10
财务费用	3,460.12	6,145.29	25.24	-157.99
其中：利息费用	3,510.84	6,147.17	-	34.35
利息收入	80.86	107.63	14.50	219.67

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
加：其他收益	914.32	598.61	719.96	0.45
投资收益	-613.22	-1,958.08	-1,421.85	-103.90
其中：对合营企业的投资收益	-613.22	-1,958.08	-719.96	-135.43
资产处置收益	-	632.53	-	-
营业利润	-4,041.10	-8,553.43	-6,234.06	-6,734.47
加：营业外收入	99.16	115.32	139.63	152.29
减：营业外支出	6.75	0.38	0.15	5.86
利润总额	-3,948.69	-8,438.50	-6,094.58	-6,588.04
减：所得税费用	-486.70	-585.18	-1,109.81	-1,559.99
净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
按经营持续性分类				
持续经营净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净收益	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
综合收益总额	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05

(3) 现金流量表

表 17- 5 原始权益人近三年及一期现金流量表

单位：万元

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,419.56	17,701.14	11,647.55	4,856.30
收到的税费返还	6,632.83	1,494.65	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,459.65	4,029.57	7,197.27	164.99
经营活动现金流入小计	27,512.04	23,225.36	18,844.81	5,021.29
购买商品、接受劳务支付的现金	7,580.88	4,352.10	17,398.11	10,856.60
支付的各项税费	648.30	288.96	138.77	159.11
支付其他与经营活动有关的现金	4,677.82	1,175.19	643.70	18,503.41
经营活动现金流出小计	12,906.99	5,816.25	18,180.59	29,519.11
经营活动产生的现金流量净额	14,605.05	17,409.10	664.22	-24,497.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	126,00.00
取得投资收益收到的现金	-	-	165.36	31.53
收到其他与投资活动有关的现金	17,985.97	6.53	31,099.32	30,418.98
投资活动现金流入小计	17,985.97	6.53	31,264.68	43,050.50

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,446.15	63,877.17	129,658.48	76,607.45
投资支付的现金	5,950.00	7,889.60	-	38,145.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	11,811.45	31,099.00	10,220.33
投资活动现金流出小计	25,396.15	83,578.22	160,757.48	124,972.79
投资活动产生的现金流量净额	-7,410.18	-83,571.68	-129,492.80	-81,922.28
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	33,000.00	-	-	-
取得借款所收到的现金	-	19,272.81	18,380.97	1,225.00
收到其他与筹资活动有关的现金	56,608.00	91,289.96	128,473.41	118,039.23
筹资活动现金流入小计	89,608.00	110,562.77	146,854.38	119,264.23
偿还债务支付的现金	250.00	19,605.97	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	389.58	858.21	524.44	2.14
支付其他与筹资活动有关的现金	87,148.00	10,917.73	19,391.00	12,600.00
筹资活动现金流出小计	87,787.58	31,381.91	19,915.44	12,602.14
筹资活动产生的现金流量净额	1,820.42	79,180.86	126,938.94	106,662.08
四、现金及现金等价物净增加额	9,015.29	13,018.28	-1,889.64	241.98
期初现金及现金等价物余额	13,715.01	696.73	2,586.37	2,344.39
五、期末现金及现金等价物余额	22,730.30	13,715.01	696.73	2,586.37

2、主要财务数据分析

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳资产总额分别为 161,928.31 万元、235,465.67 万元、430,545.09 万元和 476,909.96 万元，所有者权益分别为 42,951.66 万元、37,966.90 万元、21,608.37 万元和 50,917.23 万元，资产负债率分别为 73.47%、83.88%、94.98% 和 89.32%。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢深圳分别实现营业收入 5,740.81 万元、10,556.52 万元、17,797.04 万元和 11,278.16 万元，实现净利润-5,028.05 万元、-4,984.77 万元、-7,853.32 万元和-3,462.00 万元，营业毛利率分别为-112.24%、-47.19%、-4.65% 和-2.30%，净资产收益率分别为-11.06%、-12.32%、-26.36% 和-19.09%²⁰。由于有巢深圳设立时间较短，旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段，主营业务收入仍在增长

²⁰ 2022 年 1-6 月净资产收益率已经年化

中，且初期成本投入较大，故尚未实现盈利。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳资产总额分别为 161,928.31 万元、235,465.67 万元、430,545.09 万元和 476,909.96 万元。有巢深圳 2020 年末的总资产较 2019 年末增加了 45.41%，主要系投资性房地产的增长所致。有巢深圳 2021 年末的总资产较 2020 年末增加了 82.85%，主要系投资性房地产的增长所致。有巢深圳 2022 年 6 月末的总资产较 2021 年末增加了 10.77%。

从资产结构分析，有巢深圳资产以非流动性资产为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳非流动资产分别为 145,088.20 万元、223,863.38 万元、387,616.07 万元和 440,215.50 万元，占各期末资产总额的比例分别为 89.60%、95.07%、90.03%和 92.31%，其中 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末均以投资性房地产为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，投资性房地产占非流动性资产的比例分别为 63.94%、77.18%、59.13%和 54.67%。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳总负债分别为 118,976.64 万元、197,498.78 万元、408,936.72 万元和 425,992.72 万元。2021 年末的负债相较 2020 年末增长快，主要系其他应付款增长较快及新增租赁负债所致。从负债结构分析，有巢深圳负债以流动负债为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳流动负债分别为 117,751.64 万元、171,315.11 万元、277,838.13 万元和 256,028.67 万元，占总负债的比例分别为 98.97%、86.74%、67.94%和 60.10%，其中以其他应付款为主；2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳非流动负债分别为 1,225.00 万元、26,183.67 万元、131,098.59 万元和 169,964.06 万元，占总负债的比例分别为 1.03%、13.26%、32.06%和 39.90%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢深圳经营活动产生的现金流量净额分别为-24,497.82 万元、664.22 万元、17,409.10 万元和 14,605.05 万元，2020 年度经营活动产生的现金流量净额增加主要系收到其他与经营活动有关的现金增加及支付其他与经营活动有关的现金减少所致。投资活动产生的现金流量净额分别为-81,922.28 万元、-129,492.80 万元、-83,571.68 万元和-7,410.18 万元，2020 年度投资活动现金流出较大，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。筹资活动产生的现金流量净额分别为 106,662.08 万元、126,938.94 万元、79,180.86 万元和 1,820.42 万元。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢深圳的营业总收入分别为 5,740.81 万元、10,556.52 万元、17,797.04 万元和 11,278.16 万元。同期，有巢深圳的净利润分别为-5,028.05 万元、-4,984.77 万元、-7,853.32 万元和-3,462.00 万元，营业毛利率分别为-112.24%、-47.19%、-4.65%和-2.30%，净利润率分别为-87.58%、-47.22%、-44.13%和-

30.70%。由于有巢深圳设立时间较短，旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段，主营业务收入仍在增长中，且初期成本投入较大，故尚未实现盈利。

从短期偿债能力来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳流动比率分别为 0.14、0.07、0.15 和 0.14。有巢深圳的流动负债以其他应付款为主，应付对象主要为有巢深圳股东华润置地控股有限公司及其他受同一最终控股母公司控制公司，偿债压力较小。有巢深圳的流动资产以货币资金、其他应收款为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳资产负债率分别为 73.47%、83.88%、94.98% 和 89.32%。从盈利能力来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳净资产收益率为-11.06%、-12.32%、-26.36% 和-19.09%。由于有巢深圳设立时间较短，旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段，主营业务收入仍在增长中，且初期成本投入较大，故尚未实现盈利。

3、信用状况

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 9 月 29 日出具的有巢深圳的《企业信用报告》（授信机构版），并经查询（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）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”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），有巢深圳不属于被执行人及失信被执行人。

4、债务情况、资本市场公开融资情况

（1）公开市场融资情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳无公开市场融资。

（2）银行授信情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳授信总额为 21.07 亿元，已使用授信额度合计 1.90 亿元。

（3）有息债务情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳有息债务余额为 1.90 亿元，均为银行借款。

（4）对外担保状况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳无对外担保情况。

（四）原始权益人在安全生产领域、环境保护领域、产品质量等领域的情况

经于网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日）查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.zhb.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站

(<http://www.mof.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统” (<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、“诚信广东”网站 (<http://www.cxgd.org>)、广东省应急管理厅网站 (<http://yjgl.gd.gov.cn>)、广东省生态环境厅网站 (<http://www.zjepb.gov.cn/>)、广东省市场监督管理局网站 (<http://amr.gd.gov.cn>)、广东省发展和改革委员会网站 (<http://drc.gd.gov.cn>)、广东省财政厅网站 (<http://czt.gd.gov.cn>)、“信用广东”网站 (<https://credit.gd.gov.cn/>)，最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢深圳不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，且最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

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/>)、国家税务总局广东省税务局 (<http://guangdong.chinatax.gov.cn/>)、“信用广东”网站 (<https://credit.gd.gov.cn/>)，最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢深圳不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述，基金管理人认为，有巢深圳不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，最近两年内（自网络核查日起往前推算）不属于重大税收违法案件当事人，最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

（五）原始权益人的主要义务

根据《基础设施基金指引》，原始权益人应当履行以下义务：

- 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、原始权益人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，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。

(六) 原始权益人针对信息披露的承诺

1、发改委申报阶段的相关承诺

(1) 原始权益人有巢深圳已于 2022 年 8 月 12 日出具《有巢住房租赁（深圳）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》，承诺内容如下：

1) 发起人（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，发起人（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) 截至承诺函出具之日，发起人（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。

3) 发起人（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) 发起人（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 4 个项目（简称“拟新投资的项目”）：

表 17- 6 募集资金投资项目情况

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁（北京）有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资（亿元）	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金（亿元）	10.21	1.53	1.55	1.7
项目资本金缺口（亿元）	4.13	0.50	0.50	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-申嘉湖高速，东侧-s32 小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河 2、建筑面积：84,116 m ²	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状为绿地及铁路线路，北侧-居库路 2、建筑面积：	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街 2、建筑面积：199,097 m ² 3、北京集体地建	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路 2、建筑面积：35,985 m ² 3、宁波保障性租

项目		上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
		3、上海 R4 租赁用地项目	98,640 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	设租赁住房	赁住房
前期工作进展		在建	在营	在建	在建
(拟) 开工时间		2019 年	2019	2019	2022
拟使用募集资金规模 (亿元)	有巢深圳	4.13	0.50	0.50	0.31
募集资金投入项目的具体方式	有巢深圳	资本金投入	资本金投入	资本金投入	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发起人 (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。发起人 (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) 发起人 (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, 发起人 (原始权益人) 做出如下保障措施承诺:

发起人 (原始权益人) 有巢住房租赁 (深圳) 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。

(2) 华润置地控股有限公司间接控股股东华润置地有限公司、有巢深圳于 2022 年 5 月 17 日出具《承诺函》, 主要承诺内容如下:

1) 本项目 (指基础设施项目, 下同) 严格按照保障性租赁住房管理, 面向符合政府规定准入条件的对象出租, 只租不售; 租赁价格初次定价和调价按政策接受政府管控;

2) 本项目发行后继续由有巢住房租赁 (深圳) 有限公司承担运营管理职责, 但发生《公开募集基础设施证券投资基金指引 (试行)》及相关法律法规规定的情形除外;

3) 本项目不得分割抵押。如整体抵押, 抵押权实现时, 受让人应按照土地出让合同执行, 符合上海市保障性租赁住房相关管理要求;

4) 本项目基础设施项目公司如遇破产、重整等特殊情形需整体转让项目的, 应向土地出让人提出申请, 经出让方同意后方可执行。

(3) 有巢深圳于 2022 年 5 月 17 日出具了《募集资金用途承诺函》, 就发行基础设施

REITs 的募集资金净额（即原始权益人向公募 REITs 出售基础设施项目对应的项目公司股权而获得公募 REITs 公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额），有巢深圳特作出如下承诺：

1）发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。

2）严格管控发行基础设施 REITs 的募集资金净额，除上述用途外，确保不会流入房地产开发领域。

3）如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

（4）有巢深圳控股股东华润置地控股有限公司已于 2022 年 5 月 17 日出具《募集资金监督承诺函》，就发行基础设施 REITs 的募集资金净额（即原始权益人向公募 REITs 出售基础设施项目对应的项目公司股权而获得公募 REITs 公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额），华润置地控股有限公司特作出如下承诺：

1）严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。

2）严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额，除上述用途外，确保不会流入房地产开发领域。

（5）有巢深圳的实际控制人中国华润有限公司已于 2022 年 7 月 27 日出具《募集资金监督承诺函》，就发行基础设施 REITs 的募集资金净额（即原始权益人向公募 REITs 出售基础设施项目对应的项目公司股权而获得公募 REITs 公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额），中国华润有限公司特作出如下承诺：

1）严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。

2）严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额，除上述用途外，确保不会流入房地产开发领域。

2、申报中国证监会、上海证券交易所阶段的相关承诺函

（1）有巢深圳已于 2022 年 7 月 25 日出具《承诺函》，承诺内容如下：

如本公司及本公司的控股股东、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，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。

(2) 有巢深圳的控股股东华润置地控股有限公司已于 2022 年 7 月 25 日出具《承诺函》，承诺内容如下：

如有巢深圳和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，且有巢深圳未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对有巢深圳未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或指定主体回购。

(3) 华润置地控股有限公司间接控股股东华润置地有限公司已于 2022 年 7 月 25 日出具《承诺函》，承诺内容如下：

如有巢深圳和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，且有巢深圳未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对有巢深圳未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或指定主体回购。

(4) 有巢深圳的实际控制人中国华润有限公司已于 2022 年 7 月 28 日出具《承诺函》，承诺内容如下：

如有巢深圳提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且华润置地有限公司、华润置地控股有限公司、有巢深圳均未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对华润置地有限公司、华润置地控股有限公司、有巢深圳均未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或本公司指定主体回购。

(5) 有巢深圳作为基础设施基金的原始权益人及运营管理机构，已于 2022 年 7 月 25 日出具《有巢住房租赁（深圳）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

1) 截至本承诺函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目，除基础设施项目外，还包括：上海三林项目、上海天安金谷项目、上海西藏南路项目、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、上海萧塘项目及上海马桥项目。

上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目（与基础设施项目存在竞争性关系的

项目下称“竞争性项目”）。

2) 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求关联方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3) 在本公司作为外部管理机构期间，如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用基础设施基金外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4) 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5) 本承诺函自有巢深圳加盖公章之日起生效。有巢深圳将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

(6) 有巢深圳的控股股东华润置地控股有限公司已于 2022 年 7 月 25 日出具《华润置地控股有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

1) 截至本承诺函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目，除基础设施项目外，还包括：上海三林项目、上海天安金谷项目、上海西藏南路项目、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、上海萧塘项目及上海马桥项目。

上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目。

2) 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的

关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，督促、要求有巢深圳以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3) 如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4) 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5) 本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

(7) 华润置地控股有限公司间接控股股东华润置地有限公司已于 2022 年 7 月 25 日出具《华润置地有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

1) 截至本函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目，除基础设施项目外，还包括：上海三林项目、上海天安金谷项目、上海西藏南路项目、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、上海萧塘项目及上海马桥项目。

上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目。

2) 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，督促、要求有巢深圳以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理

的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3) 如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4) 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5) 本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

(8) 有巢深圳已于 2022 年 7 月 25 日出具《有巢住房租赁（深圳）有限公司关于申报材料真实、准确及完整的承诺函》，承诺内容如下：

本公司就本次申报所提供的文件和材料均真实、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。

(七) 回收资金用途

原始权益人所回收全部净回收资金将用于上海马桥租赁住房项目、北京葆台租赁住房项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。

(八) 平稳运营的安排

1、纳入上海市保障性租赁住房管理

有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目已被认定为保障性租赁住房，纳入上海市保障性租赁住房管理，上海市对保障性租赁住房的租客资质、租金水平以及增长率等规范管理，明确了保障性租赁住房的租客群体类别、租金水平及租金增长率的规则，有利于使保障性租赁住房资产的管理更加标准化、提升运营管理的稳定性。

2、项目战略定位和品牌效应延续

本基金通过专项计划等特殊目的载体持有基础设施项目后，基础设施项目仍为华润有巢品牌组成部分，不会改变其既定战略定位、品牌效应，不会因为纳入本基金而导致服务对象变化或租金大幅上升。基础设施项目将在原有的基础上发展，发挥其对于华润有巢品牌的战略作用，保障租户的公共利益。基础设施项目原有的招租安排、政策兑现、核心团队保持不变，保障管理机制及管理团队稳定，减少运营管理变动成本。

3、原始权益人继续持有较高比例的公募 REITs 基金份额

基金管理人聘请有巢深圳作为本基金的运营管理机构，同时，有巢深圳作为原始权益人拟自持本基金 34% 的基金份额，因此，有巢深圳具有保障项目运营健康稳定、获得长期收益的内生动力。

4、承诺采取有效措施降低同业竞争风险

有巢深圳已出具《避免同业竞争的承诺函》，在基础设施基金的存续期间内，有巢深圳将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求关联方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益；有巢深圳不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用基础设施基金外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

有巢深圳的控股股东华润置地控股有限公司以及华润置地有限公司均出具了相应的《避免同业竞争的承诺函》，上述承诺措施将有效防范利益冲突和同业竞争风险。

5、基础设施基金层面建立适当的项目管理机制

本基金制定了较为完善的治理架构，在基金层面、专项计划层面和项目公司层面均设置了相应的权利机构或管理机构，明确了包括基金管理人、基金托管人、计划管理人等相关方的权利与义务。在基础设施项目的运营管理层面，基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，该协议约定了运营管理机构的服务范围、权利及义务、基金管理人对于运营管理机构的监督和检查、费用激励与考核等条款，对运营管理机构形成有效的约束和激励，从而合法合规地为基础设施项目提供运营管理服务。本基金通过建立适当的治理架构和治理机制，有效保障了基础设施项目的平稳运营。

（九）关联方拟认购的基金份额数量

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟参与战略配售，占本次基金份额发售比例为 34%，最终比例以发售公告为准。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。

十八、基础设施项目运营管理安排

（一）运营管理机构的基本情况

1、运营管理机构的基本情况

注册名称：有巢住房租赁（深圳）有限公司

法定代表人：陈嘉

成立时间：2018年05月25日

注册资本：50,000万元人民币

注册地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

经营范围：一般经营项目是：从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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），许可经营项目是：停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（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）

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”）于2018年5月在中国境内成立，注册资本5亿人民币，主要从事租赁住房相关业务。

有巢住房租赁（深圳）有限公司的设立及重大历史沿革情况如下：

有巢住房租赁（深圳）有限公司是由华润置地控股有限公司于2018年5月25日在中华人民共和国广东省深圳市注册成立的有限责任公司，有巢深圳注册资本为人民币500,000,000.00元，截至2020年12月31日已由华润置地控股有限公司缴付。有巢深圳经批准的经营期限为长期，每年工商年检通过后经营期限自动延续。2018年11月26日，有巢深圳由“有巢科技投资（深圳）有限公司”更名为“有巢住房租赁（深圳）有限公司”。有巢深圳目前持有深圳市市场监督管理局于2022年4月22日核发的《营业执照》，统一社会信用代码91440300MA5F5BRW08，注册资本人民币5亿元，法定代表人：陈嘉。

2、股权结构

运营管理机构股权结构情况详见“十七、原始权益人”之“（一）原始权益人基本信息”之“2、股权结构、控股股东和实际控制人情况”。

3、治理结构情况

运营管理机构治理结构情况详见“十七、原始权益人”之“（一）原始权益人基本信息”之“3、组织架构、治理结构及内部控制情况”。

4、主营业务与持续经营能力

原始权益人主要从事租赁住房相关业务。近三年及一期，有巢深圳租赁住房经营收入的营收占比达 100.00%、80.63%、82.65%和 85.93%。近三年来，原始权益人主营构成如下：

表 18-1 有巢深圳近三年主营构成情况

单位：万元，%

项目	2022年1-6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
租赁住房经营收入	9,691.06	85.93	14,709.91	82.65	8,511.50	80.63	5,740.81	100.00
其他	1,587.10	14.07	3,087.13	17.35	2,045.02	19.37	-	-
合计	11,278.16	100.00	17,797.04	100.00	10,556.52	100.00	5,740.81	100.00

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在管项目 54 个，在管房间数逾 55,000 间，其中在营项目 32 个，房间数逾 21,000 间，同类项目资产规模逾 100 亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

表 18-2 截至 2022 年 6 月末有巢深圳运营的同类基础设施项目

地区	项目名称
北京市	有巢公馆五福堂店
	有巢国际公寓社区总部基地店
	有巢公馆亦庄文化园店
	有巢公邸三元桥店
	有巢国际公寓社区瀛海店
上海市	有巢国际公寓社区泗泾店
	有巢国际公寓社区东部经开区店
	有巢公寓上海萧塘店
	有巢公馆三林店
	有巢南舒房西藏南路店
天津市	有巢公馆滨江道店
	有巢公馆/有巢公寓天津之眼店
成都市	有巢公寓三圣乡店
	有巢公馆软件园店

地区	项目名称
	有巢公寓动物园二店
	有巢公寓大悦路店
	有巢润景家西部智谷店
	有巢润景家高新西区店
大连市	有巢公寓考拉住区店
广州市	有巢公寓科学城店
	有巢国际公寓社区设计之都店
深圳市	有巢新城宝安机场店
	有巢公寓留仙洞店
	有巢公寓润府店
	有巢新城/有巢公馆白石洲店
	有巢新城深圳北站店
杭州市	有巢公馆萧山店
	有巢公馆长睦店
宁波市	有巢公馆彩虹北路店
南京市	有巢公馆三牌楼店
苏州市	有巢公寓活力岛店
余姚市	有巢公寓五彩城店

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在营门店平均签约出租率达到 94%。

总体来看，有巢深圳运营平稳，租赁住房经营收入呈稳定增长态势，整体经营状况良好，未来随着租赁住房运营项目数量的增加，有巢深圳业务具有一定的增长空间。

另外，有巢深圳的控股股东华润置地有限公司实力较强。华润置地有限公司于 1994 年改组成立，是《财富》“世界 500 强”华润（集团）有限公司旗下负责城市建设运营的战略业务单元，是最具行业影响力的城市投资开发运营商。华润置地于 1996 年在香港联交所上市，2010 年被纳入香港恒生指数成份股。2020 年，华润置地分拆商业运营与物业管理业务，成立华润万象生活有限公司（公司简称：万象生活，股票代码：HK1209）并于香港联合交易所主板成功上市，被纳入香港恒生综合指数成份股。华润置地业务布局境内外 84 个城市，截至 2020 年底总资产达人民币 8,690 亿元，签约额人民币 2,850 亿元，位居行业前十；2020 年实现净利润 340.90 亿元，盈利能力保持行业领先，经营业绩保持稳健增长态势。作为“城市生态专业构建者”“政府长期有影响力的共谋共建者”“端到端的片区统筹开发运营者”以及“美好生活建设者”，华润置地积极践行央企责任，将自身“3+1”一体化业务组合的商业模式与城市发展建设的需求有机结合，在满足城市居民需求的同时，通过具有华润特色的“城市有机更新大片区统筹模式”，为城市建设与运营提供最优解决方案。

综上所述，有巢深圳具有一定的可持续经营能力。

5、财务报表及主要财务指标分析

运营管理机构财务报表及主要财务指标分析详见“十七、原始权益人”之“（三）财务状

况”。

(二) 与基础资产相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，原始权益人将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

2、主要资质情况

根据深圳市市场监督管理局颁发的有巢深圳的营业执照以及《有巢住房租赁（深圳）有限公司章程》，有巢深圳具有符合国家规定的不动产运营管理资质，其经营范围为：一般经营项目：“从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租，为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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）；许可经营项目：停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（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）。

3、主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况

(1) 同类项目运营管理经验

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在管项目 54 个，在管房间数逾 55,000 间，其中在营项目 32 个，房间数逾 21,000 间，同类项目资产规模逾 100 亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

(2) 主要负责人运营经验

有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，可以为公募 REITs 项目的运营管理提供良好建议。主要负责人履历如下：

表 18-3 运营管理机构主要负责人履历

序号	姓名	职务	基础设施项目运营管理经验	相关经验时间
1	沈彤东	董事长	沈先生于 2005 年加入华润置地，于 2016 年 7 月获委任为华润置地高级副总裁兼首席信息官，负责华润置地智能与信息化，于 2022 年 1	10 年以上

序号	姓名	职务	基础设施项目运营管理经验	相关经验时间
			月辞任首席信息官，于 2018 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会成员，于 2021 年 1 月辞任华润置地执行董事及执行委员会成员。沈先生亦为华润置地多间附属公司的董事。沈先生持有上海财经大学会计学学士学位及美国三藩市大学工商管理硕士学位。沈先生于 1991 年加入华润（集团）有限公司并曾任职于其审计部以及华润（深圳）有限公司。	
2	谢骥	董事	谢骥先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地首席战略官、华西及华中大区董事长（非执行），执行委员会和企业社会责任委员会成员。于 2001 年加入华润置地，于 2013 年 6 月获委任为华润置地高级副总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地执行董事，于 2021 年 1 月获委任为本公司首席战略官，负责本公司战略及投资，同时兼任华润置地华西及华中大区董事长（非执行），亦为华润置地执行委员会和企业社会责任委员会成员。谢先生亦为华润置地多间附属公司的董事。谢先生持有中国同济大学土木工程学士学位及中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。谢先生于 1993 年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润营造有限公司。	10 年以上
3	郭世清	董事	郭世清先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地公司助理总裁、首席财务官，执行董事及执行委员会委员，负责华润置地财务管理等工作。于 2001 年加入华润置地，于 2017 年获委任为华润置地东北大区副总经理，负责公司在东北大区的财务管理工作，于 2018 年 10 月获委任为华润置地财务部总经理，并于 2020 年 6 月获委任为华润置地助理总裁、首席财务官，于 2020 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会委员。郭先生于 2020 年 8 月被委任为华润置地附属公司华润万象生活有限公司非执行董事和审核委员会委员，该公司于香港联合交易所有限公司之主板上市。郭先生持有中国厦门大学会计学专业学士学位，拥有地产及企业财务管理等方面的经验。	10 年以上
4	江诗银	监事	江诗银先生现任有巢深圳监事，武汉大学审计学专业，1988 年参加工作，现任华润置地有限公司审计总监、总部审计部总经理，从事审计工作 26 年，具有丰富的审计工作经验。	10 年以上
5	陈嘉	总经理	陈嘉现任有巢深圳总经理，厦门大学企业管理系硕士研究生，拥有 12 年战略投资、市场研究、运营管理、信息化管理及长租公寓业态管理经验，现任有巢住房租赁（深圳）有限公司总经理，曾任华润置地华东大区运营管理部负	5 年以上

序号	姓名	职务	基础设施项目运营管理经验	相关经验时间
			责人，具有丰富的租赁住房战略、投资、运营及组织管理经验，于 2017 年全面负责华润租赁住房板块业务。	

(3) 其他专业人员运营经验

有巢深圳为本基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员。本基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉保障性租赁住房项目运营管理业务流程，深刻了解中国保障性租赁住房市场，丰富的行业和管理经验为本基础设施项目的后续运营提供了良好的服务与支持。

4、基础设施项目运营管理业务制度和流程

有巢深圳内部建立了完善的核心管理制度，主要包括投资管理、采购管理、营销管理、行政管理、财务管理、关联交易管理、资产管理、基础设施 REITs 回收资金使用管理等。具体如下：

(1) 投资管理

有巢深圳董事会下设投资委员会，对投资、股权资产处置具有决策审批的职责和权力。公司下设分公司或其全资子公司及参股公司在投资前需上报立项申请，报投委会审批；战略投资部根据业务情况需统筹安排总部相关部门评审、出具专业意见，提报投委会决策。项目投资立项审批通过后，需进行投资项目可行性深化研究，出具风险评估报告，形成投资方案上报投委会进行投资决策。公司投资决策后、至正式获取项目的过程中，如发生项目交易对手、合作单位、交易架构、股权比例、出资条件、拆迁补偿、操盘并表、公司治理结构等核心商务条件变更的，需重新提报公司投委会审批。

与合作方合作投资项目，业务部需对合作方进行交易对手背景调查；通过投资并购投资项目，业务部需对交易标的进行尽职调查，提示项目重大财务、法律风险及应对措施。投资并购、股权转让或增资引入合作、股权资产处置还应完成对交易标的资产评估报告。

投资项目涉及内部决策机构组成人员个人或者其直系亲属、重大利害关系人利益的，相关人员应当主动申请回避。各级审计部门对投资项目进行审计监督，审计结果作为考核申报主体的第一负责人的依据之一。

(2) 采购管理

凡招标采购业务均须成立采购委员会、招标工作小组和评标委员会，负责不同层级的招标工作，坚持“评标、定标”相分离的原则，评标和定标人员不能兼任，特殊情况需要一

人参与两项工作的，需经采购委员会批准。

采购规划按年度编制，须经相应层级采购委员会审批。其中，开发阶段单项目采购规划审批至有巢深圳总部采购委员会，运营阶段单项目采购规划审批至有巢核心城市采购委员会，审批后备案至有巢深圳总部。

招标方案应包括采购预算、采购需求、市场调研、采购方式、采购计划、评定标原则、标段划分、付款方式、招标组织机构名单、入围单位资格审查标准、报价合理性判断标准、供方奖罚措施、投标担保/履约担保要求、最高投标限价等招标关键信息，招标方案经采购委员会审批后方可启动招标采购工作。招标工作小组应根据本单位经营业务发展要求进行市场调研。采用公开招标的，应在招标平台发布招标公告。

评标委员会应根据招标文件规定的评标标准和方法，公平、系统性地评审投标文件中的商务、技术等内容。对于采用公开招标、邀请招标方式的，在确定中标人前，不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。评标委员会成员应独立出具评标意见，以过半数成员的意见作为技术标评审结果。评标委员会完成评标后，应当向采购委员会提出由评标委员会全体人员签字的书面评标报告，并推荐合格的中标候选人。采购委员会应根据评标报告确定排名第一的中标候选人为中标人。

招标采购过程中的各类文件内容均属于商业机密，各单位应对招标采购活动相关文件的发放、流转及存档进行严格管理。

竞争性谈判/询价/单一来源组建工作小组及评审小组、编制及审批采购规划、采购方案、采购文件、发布招标公告或邀请书、发放采购文件、组织采购答疑、供方提交响应文件、组织谈判工作、组织评审工作、提交评标报告、确定签约供方、签订合同、文档管理等程序，与公开招标及邀请招标对应阶段工作要求一致，采购领导小组可根据实际情况将部分程序合并。

（3）营销管理

有巢深圳制定了营销管理制度规范公司项目运营阶段营销事项，包括销售规则，预定、新签、退租、转租、换租、续租等租赁相关事项，定价与调价规则，营销活动规则，品牌视觉管理等。

（4）人事与行政管理

有巢深圳制定了《有巢住房租赁（深圳）有限公司人事管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司薪酬管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司绩效考核办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司公文管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司档案管理办法》

《有巢住房租赁（深圳）有限公司印章管理办法》等制度，规范人事管理工作，维护公司、股东的合法权益，形成企业内部有效的激励、约束和竞争机制，实现人力资源优化配置。

（5）财务管理

有巢深圳根据长租业务特点及财务管理要求，制定了预算管理，收入、成本管理，资产管理，负债与所有者权益管理，筹资管理，投资管理，财务信息管理等方面的制度细则，规范财务行为，防范经营风险。

（6）关联交易管理

为了规范公司各项关联交易安排、明确职责分工、提高管理效率，通过建立关联交易风险管控体系，降低关联交易税务风险，合理优化税负，有巢深圳制订了关联交易管理制度，适用于有巢深圳内地公司（包括有巢深圳直接管理的中国内地企业及下属单位管理的中国内地企业）之间的的关联交易安排。

关联交易管理包括定价管理与执行管理。定价管理要求各级财务部门基于关联实体之间的交易实质，参考市场同行业收费架构和费率情况，确定关联方之间的定价逻辑和具体政策。执行管理是连接定价政策及风险识别、改进的重要一环，是确保交易定价安排按定价政策和程序切实落地，交易各方风险可预测、可控制的基础。

财务管理部是关联交易政策制定及管理、统筹应对关联交易风险的主责部门，参与业务部门的关联交易安排规划、合同签订审批以及执行过程管理统筹。在执行管理过程中，有巢深圳财务管理部及相关业务部门、主管财务部应严格按照本制度，对所负责范围内的关联交易安排进行日常管理，留存交易凭证、业务资料，视实际情况进行定价微调以及合规性申报。

（7）资产管理

有巢深圳结合了公司业务特点及会计准则与相关法律法规的要求，制定了资产管理办法对有巢深圳及其境内各级全资公司的资产管理工作进行了规范和加强。

财务管理部是负责固定资产管理的牵头部门，统筹负责固定资产管理制度制定及参与资产盘点等相关工作。资产管理日常工作划分为专业管理、财务管理、使用管理三项职能。专业管理部门作为主责方，牵头本专业类别固定资产的全生命周期各事项。人事行政部为行政类资产和运营类资产的专业管理部门，科技生活部为 IT 类资产的专业管理部门。各级分公司财务管理部门负责制定核算规则、财务核算、价值分析、价值评估、价值检讨、评估备案等工作。各级分公司使用管理部门负责本部门资产的日常使用保管和维护，保证资产完整安全，提高使用效率。

资产调拨由使用资产管理部门发起，资产专业管理部门及授权人员审批后才能进行资产调拨。资产盘点由资产专业管理部门发起，资产使用管理部门、财务管理部门配合完成。资产使用管理部门负责资产维修，由此产生的维修费用由使用部门承担。

(8) 基础设施 REITs 回收资金使用管理

有巢深圳参照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《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）》《国家发展改革委办公厅关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（发改办投资〔2021〕1048 号）等有关法律、法规及有关规范性文件的规定，并结合公募 REITs 产品特点和公司实际情况，制定了《基础设施 REITs 回收资金使用管理制度》规范有巢深圳对 REITs 募集资金的管理和使用。

该制度在募集资金的专户存储、募集资金的使用、募集资金用途变更、募集资金的管理与监督等方面作出了规定。

6、管理人员任职情况

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳有董事长 1 人，董事 2 人，监事 1 人。

表 18-4 运营管理机构管理人员任职情况

姓名	职务
沈彤东	董事长
谢骥	董事
郭世清	董事
江诗银	监事

(1) 管理人员专业能力和资信状况

有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全国范围内有丰富实践经验，主要人员简历详见本章节“（二）与基础资产相关的业务情况”之“3、主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况”。

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”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），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）同类基础设施项目运营管理的开展情况

有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全中国范围内有丰富实践经验，可以为公募 REITs 项目的运营管理提供良好建议。

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在管项目 54 个，在管房间数逾 55,000 间，其中在营项目 32 个，房间数逾 21,000 间，同类项目资产规模逾 100 亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

截至 2022 年 6 月末有巢深圳投资经营的项目情况详见“十七、原始权益人”之“（二）业务情况”。

（4）基础设施项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

1) 资产独立性：有巢优厦及有巢上海合法合规持有基础设施项目相关权益且办理了相关权属证书，资产所有权与运营管理机构相独立；

2) 账户及资金独立性：本基金通过特殊目的载体持有基础设施项目后，有巢优厦及有巢上海拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及基金托管人的审批和监督，保障了项目公司资金独立于运营管理机构；

3) 人员独立性：本基金设立后，有巢优厦及有巢上海拥有相对独立的管理层，运营管理机构人员在为基础设施项目提供运营管理服务时，接受基金管理人的监督以及第三方的审计，有效防范了利益冲突，并保证项目公司的独立性；

4) 运营管理机构拥有较为完善的内部管理制度，且在《运营管理服务协议》中约定：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。

（三）项目资金收支及风险管控安排

1、项目公司账户设置

本基金成立后，项目公司拟设置的账户包括监管账户和基本户。其中监管账户是专门用于接收基础设施项目底层现金流入，向资产支持证券管理人（代表专项计划）或原始权益人清偿债务本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），进行合格投资，并根据《项目公司监管协议》约定向项目公司基本户划付项目公司预算内及预算外支出（包括运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出）的

人民币资金账户。

基本户是项目公司根据《项目公司基本户监管协议》开立的专门用于接收项目公司监管户根据基础设施项目月度资金使用计划所划转的预算内及预算外支出，并根据《项目公司基本户监管协议》的约定对外支付（包括运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出）的人民币资金账户。

2、项目公司的收支管理

（1）监管账户和项目公司基本户均在基金托管人分支机构开立，且分别签署了《项目公司监管协议》和《项目公司基本户监管协议》，根据上述协议对相关账户收支进行管理。

就项目公司的收入而言，根据《项目公司监管协议》约定，自专项计划设立日起，项目公司应以项目公司监管账户收取基础设施项目底层现金流入，即项目公司取得的运营收入等全部收入以及全部现金流入。如在被监管期间，项目公司其他账户收到基础设施项目运营收入的，项目公司应在收到该等收入 10 个工作日内全额转付至项目公司监管账户。

就项目公司的支出而言，根据《项目公司监管协议》，监管账户的资金运用包括借款债务清偿、股东分红、合格投资、向项目公司基本户划转项目公司预算内及预算外支出，除为上述目的或经基金管理人书面同意从事项目公司业务进行其他支出外，监管账户内的资金不得用于其他任何用途。根据《项目公司基本户监管协议》约定，项目公司基本户自项目公司监管户接收根据基础设施项目月度资金使用计划所划转的款项（即预算内及预算外支出），项目公司基本户的资金运用包括向运营管理机构支付运营服务费、运营税费和资本性支出、日常运营支出、保证金（含代收代付款）支出、合格投资，除为上述目的或经基金管理人书面同意从事项目公司业务进行其他支出外，项目公司基本户内的资金不得用于其他任何用途。

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

上述现金流的归集与管理机制在各个环节均由基金托管人进行监督，在必要的环节由基金管理人或其委派的人员进行审批，保障了资金的安全性。

（四）运营管理服务内容

1、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

在《运营管理服务协议》有效期内，运营管理机构应向基金管理人提供以下运营服务：

(1) 运营管理机构负责制定年度经营管理计划及基础设施项目预算管理计划（“经营及预算计划”）的初步方案，协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，经基金管理人书面审批后执行。

(2) 负责落实经审议通过的经营及预算计划，并按季度编制并向项目公司执行董事上报预算执行报告。对于年度预算外支出事宜，协助项目公司逐层上报至基金管理人审议。

(3) 制定基础设施项目运营策略的初步方案，包括基础设施项目定位、年度经营目标，及与经营目标匹配年度营销推广、招租招商和运营计划等。协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，并负责落实经审议通过的项目运营策略方案。

(4) 制定并更新基础设施项目经营价格体系的初步方案，包括租赁价格标准、物业服务收费标准、停车收费标准及其他经营收费标准等。协助项目公司将初步方案逐层上报至项目公司执行董事审批，并负责落实执行经审批通过的项目经营价格体系。

(5) 派驻基础设施项目专业营销团队，开展基础设施项目的营销推广及招租招商工作，包括但不限于线上线下营销推广活动的策划、组织、实施，和客户跟进及落实租赁等工作。

(6) 每季度末提供市场报告，包括周边竞争性物业运营情况收集，并根据外部管理机构的专业判断提供物业市场竞争策略、租金水平、营销推广措施的相关建议，供项目公司逐层上报至基金管理人参考决策。

(7) 草拟标准租赁合同格式文本，以保障项目公司利益，标准租赁合同格式文本及其修改需经项目公司执行董事书面/OA 审批同意后方可使用。在最终确认经营价格体系方案所订立的基础设施项目年度租金价格方案内，负责客户租赁、租赁备案（如需）、续租、退租及提前终止租赁合同等租赁相关工作，包括客户谈判、签署意向租赁合同、签署租赁合同/物业服务合同、续签订租赁合同/物业服务合同、退租协调、提前退租追偿等工作。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，按月度向项目公司执行董事汇报前述情况。

(8) 处理委托运营管理服务相关的纠纷，若经外部管理机构判断可能涉及诉讼或仲裁的，应及时报项目公司执行董事审批。就外部管理机构在前述纠纷中处理的事项，于 3 个工作日内向项目公司汇报相关情况。

(9) 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，同时将催收情况报备项目公司。按租赁合同约定，协助项目公司向承租人退回租赁保证金予承租人（如涉及）。

（10）开展基础设施项目的租赁客户服务工作，包括但不限于重要法定节假日活动组织等客户服务工作，以及引入与承租人生活相关的服务供应商等增值服务内容，维护租赁客户关系，合理处理客户投诉。

（11）聘任物业管理方，包括参与物业管理方的选聘、谈判、协助项目公司与物业管理方签署协议等工作。督促物业管理方执行日常物业服务工作，包括卫生保洁、环境绿化、日常维修保养、安保、消防、通讯及紧急事故处理等。通过监督和管理物业管理方的物业管理活动，使物业管理活动达到相应的物业管理合同、停车场委托经营协议（如有）约定的物业管理标准。

（12）依法制定各项安全管理规则制度，对项目内部采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行。遇应急突发事件时及时向项目公司、基金管理人反馈，并处理该等事件。在《运营管理服务协议》项下，运营管理机构对受托范围内的安全生产管理工作负首要责任。根据不同的专业性质，运营管理机构负责安排具体日常安全管理工作，运营管理机构有关专业部门负责专业安全管理的指导和协调工作。委托第三方提供服务的，运营管理机构应当承担的安全管理责任不因此而免除。

（13）配合基金管理人对基础设施项目和管理工作的检查，包括但不限于提供日常管理资料和记录等。协助项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作，包括但不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

（14）基础设施项目运营团队（店长、管家、销售等）由外部管理机构负责人事招聘及管理，与外部管理机构或其指定方签署劳动合同或劳务合同。

（15）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（包括但不限于日常普通修整、年度大中修、应急抢修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、室内家私家电等装修升级改造更换等），以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

（16）代表项目公司对营销活动或改造维修工程等采购事项实施对外招标（如项目公司或外部管理机构相关管理制度需要），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。

（17）制定基础设施项目的财产保险、机器损坏险、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。

(18) 《运营管理服务协议》约定的其他运营管理服务事项。

2、协助的职责

基金管理人聘请运营管理机构协助支持基金管理人完成以下运营管理工作。下述运营管理事项不构成《运营管理服务协议》约定的委托代理事项，运营管理机构无权就下述事项代表基金管理人对外作出相关行为或签署相关协议，基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。运营管理机构执行的协助事项包括：

(1) 协助预算管理：《运营管理服务协议》生效后 10 个工作日内，运营管理机构应向基金管理人提交第一个自然年度（指专项计划设立日起至专项计划设立日所在自然年度 12 月 31 日）的经营计划及预算。后续运营管理机构应于每年 11 月 15 日前向基金管理人提交下一自然年度的经营计划及预算。基金管理人应在每年 12 月 31 日前完成确认。如基金管理人经营计划及预算有异议，应在前述时限届满前书面提出，运营管理机构应及时予以调整。

(2) 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。项目公司的印章包括公章、法定代表人名章、合同专用章（如有）、财务章、发票章；非经基金管理人同意，项目公司不得制作或授权使用其他印章。若基金管理人按照相关法律法规、《基金合同》等基础设施基金文件、《运营管理服务协议》及基金份额持有人大会决议需使用相关印章的，运营管理机构应予以配合。

(3) 证照管理：运营管理机构应代表项目公司申请、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。

(4) 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、各类台账等。最终管理方式以基金管理人要求为准。

(5) 资产收购及处置服务：运营管理机构依据《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。

(6) 运营管理机构就项目公司申请外部融资事宜提供协助。

(7) 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。

3、转委托限制和辅助性服务

（1）权利义务转让

运营管理机构有权申请将《运营管理服务协议》项下的部分或全部权利义务转让给其指定的第三方，在不违反相关法律法规及《基金合同》约定程序且未构成运营管理主要职责转委托的情形下，基金管理人应同意上述安排。若上述情形构成《基金合同》项下需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项，基金管理人应按照《基金合同》履行相应的程序；运营管理权利义务的承接主体应符合《基础设施基金指引》及相关法律法规要求的主体。

（2）转委托禁止

运营管理机构不得将其运营管理基础设施项目的主要职责转委托给其他机构。

运营管理机构有权为履行运营职责而委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（合称“第三方服务提供者”）提供如下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于广告发布服务、物业服务、招商代理服务、绿化及景观管理、专业技术性服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防服务、通讯、房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、工程项目管理服务、设施设备维保服务等须特殊资质及资格方可提供的服务，以及基金管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项，转委托费用由运营管理机构承担。

运营管理机构决定由第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要，运营管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者的工作进行监督，且运营管理机构对基金管理人应承担的运营管理服务义务不因此转移或减损。

（五）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，运营服务费由以下四部分费用组成：

运营服务费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B+激励服务费

1、人员服务费²¹

人员服务费采用酬金制，包括外部管理机构为提供运营管理服务所配备的店长、管家等相关人员的人工成本支出及酬金手续费。计算方式为：

人员服务费=项目公司运营收入*人员服务费费率

²¹ “人员服务费”包含在本招募说明书“二十三、基金的费用与税收”等处披露的“浮动管理费 C1”中。

人员服务费费率：2022 年为 5.22%，2023 年及以后为 5.18%

上述公式计算的人员服务费为已包含增值税的费用。

2、基本服务费 A

基本服务费 A 基于基础设施项目不含水电费等代收费用的营业收入计提，基本服务费 A 主要覆盖运营管理过程中外部管理机构发生的行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用、资产标签费用、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费、日常法律服务费用（涉及诉讼、仲裁等争议解决程序的除外）、其他营运用费（班车等）、品牌使用费、信息系统使用费及《运营管理服务协议》约定的运营管理委托事项服务费用，计提比例根据上述相关成本占营业收入比例情况确定。

基本服务费 A²²=项目公司运营收入*基本服务费费率

基本服务费费率：2022 年为 5.22%，2023 年及以后为 4.89%

上述公式计算的基本服务费 A 为已包含增值税的费用。

3、基本服务费 B

基本服务费 B 为《运营管理服务协议》约定的运营管理协助事项服务费用等。

基本服务费 B²³=项目公司运营收入*3.3%

上述公式计算的基本服务费 B 为含增值税的费用。

4、激励服务费

当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取激励服务费，激励服务费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。

激励服务费²⁴=(实际运营净收益-目标运营净收益)×20%

上述公式计算的激励服务费为含增值税的费用。

（六）运营管理机构的考核

基金管理人有权对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合《运营管理服务协议》约定的，基

²² “基本服务费 A” 包含在本招募说明书“二十三、基金的费用与税收”等处披露的“浮动管理费 C1”中。

²³ “基本服务费 B” 包含在本招募说明书“二十三、基金的费用与税收”等处披露的“浮动管理费 C1”中。

²⁴ “激励服务费” 即本招募说明书“二十三、基金的费用与税收”等处披露的“浮动管理费 C2”。

金管理人有权要求外部管理机构在其指定的合理期限内整改。

1、若基础设施项目对应的某一个“运营收入回收期”合计实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 95%，运营管理机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈运营管理机构的对应运营负责人。

2、若基础设施项目对应的某一个“运营收入回收期”合计实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 90%，运营管理机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求运营管理机构更换对应的运营负责人及其他主要应承担责任的负责人。

（七）运营管理机构解聘情形和程序

1、运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形（“法定解聘情形”）之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

2、除上述约定的法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应提交基础设施基金份额持有人大会进行表决，并应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。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

3、除根据上述情形外，基金管理人不得解聘运营管理机构。基金管理人解聘运营管理机构后，有权选聘新的运营管理机构提供基础设施项目的运营服务。

4、在任期内，基金管理人基于法定解聘情形解聘运营管理机构的，则自基金管理人作出解聘运营管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于法定解聘情形之外的其他情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

5、继任运营管理机构的选择

(1) 发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应同时符合以下标准：

1) 继任运营管理机构的关联方或实际控制人须为发生运营管理机构解聘情形前一年《财富 FORTUNE》杂志公布的世界 500 强企业；

2) 继任运营管理机构须具备在项目公司所在城市运营租赁住房用地的租赁住房项目的经验；

3) 继任运营管理机构拥有五年以上租赁住房运营管理经验的员工不少于 2 名；

4) 继任运营管理机构近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

(2) 经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

(八) 违约责任

1、《运营管理服务协议》的签署各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方违反《运营管理服务协议》的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

2、如基金管理人、项目公司未按期足额向运营管理机构支付运营服务费，基金管理人、项目公司应向运营管理机构继续支付运营服务费直至应付未付金额支付完毕为止，并赔偿因其未按期足额支付运营服务费给运营管理机构造成的直接实际损失。

3、发生如下情形之一的，运营管理机构按《运营管理服务协议》约定承担违约责任：

(1) 运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金造成损失的。

(2) 运营管理机构未配合基金管理人、资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的。

(3) 运营管理机构违反保密义务的。

(4) 运营管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和《运营管理服务协议》约定，且在基金管理人要求的合理期限内拒不改正或者情节严重的。

(5) 运营管理机构在履行《运营管理服务协议》过程中违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

4、对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/

刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，违约方向守约方偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从运营管理机构之外的其他方获得足额补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金管理人承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的基金管理人受偿事项，运营管理机构亦无须向基金管理人承担责任。

5、除《运营管理服务协议》另有约定外，任何一方无正当理由不得单方终止《运营管理服务协议》，若任何一方无正当理由单方面终止《运营管理服务协议》的，违约方应当赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失，同时守约方有权要求继续履行《运营管理服务协议》。

（九）运营管理风险管控安排

1、预算管理

根据《运营管理服务协议》《监管协议》的约定，项目公司实行预算管理。由运营管理机构协助项目公司制定年度经营计划及预算并报基金管理人进行审批，项目公司按照基金管理人审批通过的经营计划及预算进行日常经营，在基金管理人审批通过前，项目公司监管账户原则上不得向基本户划付资金；如项目公司应经营确需开支，且项目公司基本户内账户不足支付的，项目公司根据基金管理人指定人员的划付指令按照前一年度平均每季度支付金额先行拨付至项目公司基本户。待年度经营及预算计划审批通过后，再按实际批复的预算金额与已拨付预算金额的差异，按照相应方式处理。

对于超出预算的支出，运营管理机构应于付款截止日前 10 个工作日或超出预算支出事项发生日起 3 个工作日内（孰早）的日期向基金管理人提出书面申请并列明超出预算的具体原因，并提交资金使用计划。对外支付的预算外费用需经过基金管理人的审批同意后，方可将该笔款项由项目公司监管账户拨付至项目公司基本户进行对外支付。

2、印章、证照管理

本基金成立并完成项目公司收购后，基金管理人将根据相关法律法规、基金合同、《运营管理服务协议》的约定及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割并进行妥善管理。

3、账户和资金管理

项目公司原则上仅保留监管账户和基本户两个账户。《运营管理服务协议》生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成

开户流程并由基金管理人、监管银行对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致为准。项目公司应当为基金管理人开通项目公司全部账户的银企直联的查询与转账权限。

《运营管理服务协议》生效时，若项目公司除了监管账户和基本户外还开立了其他银行账户的，外部管理机构应负责协助项目公司于基金管理人指定的时限内完成该等账户的销户手续，并将相关账户余额（如有）拨付至监管账户。

（1）监管账户

监管账户在监管银行开立，用于接收基础设施项目底层现金流入，向资产支持证券管理人（代表专项计划）或原始权益人清偿债务本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），进行合格投资，并根据《项目公司监管协议》约定向项目公司基本户划付项目公司预算内及预算外支出（包括运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出）。除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，项目公司资金监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

监管账户对外划款时，应根据项目公司、基金管理人以及监管银行签署的《项目公司监管协议》的约定执行，基金管理人及项目公司应按照资金用途所对应的审批权限对监管账户资金的支出进行审批，并按照《运营管理服务协议》及《项目公司监管协议》的约定完成支付。项目公司监管账户的预留印鉴由基金管理人指定。

《项目公司监管协议》生效后，基金管理人应于 3 个工作日内向运营管理机构递交一份《项目公司监管协议》的签署扫描件，并将项目公司监管账户的使用机制和流程等事项通知运营管理机构。

项目公司监管账户为接收和存放基础设施项目底层现金流入的唯一账户。如项目公司的除项目公司监管账户外的其他账户收到任何底层现金流入的，运营管理机构应协助项目公司自收到该笔资金起 10 个工作日内将该笔资金全额划转至项目公司监管账户。

（2）基本户

项目公司基本户用于接收自监管账户划转的项目公司预算内及预算外支出，并用于运营服务费支出、运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金（含代收代付款）支出以及进行合格投资。基本户的预留印鉴应由基金管理人指定。项目公司基本户的支出须经基金管理人委派的相关人员和监管银行的审批后方可划出。

4、定期报告、临时报告与管理监督

（1）定期报告

根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应当制定《月度报告》《季度报告》

《中期报告》《年度报告》，并在约定的时间内将上述报告提供给基金管理人和计划管理人。

（2）临时报告

根据《运营管理服务协议》约定，当发生可能对基金投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，运营管理机构应当编制《临时报告》报送给基金管理人和计划管理人。基金管理人通过上述报告及时掌握项目公司运营状况，并根据运营状况制定相应策略或作出决策。

（3）管理监督

运营管理机构提供运营管理服务期间，基金管理人、资产支持证券管理人应关注运营管理机构主体资格、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、资产支持证券管理人、项目公司利益，是否足够谨慎和勤勉。运营管理机构接受基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持。

基金管理人、资产支持证券管理人在监督管理过程中发现运营管理机构的履职行为明显不符合法律法规规定和《运营管理服务协议》约定的，基金管理人、资产支持证券管理人应当书面通知运营管理机构进行整改，告知需要整改的具体事项以及需要达到的整改要求及完成时限。运营管理机构收到基金管理人、资产支持证券管理人发出的整改通知后，应当根据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。如运营管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，运营管理机构拒绝执行或执行不到位，应按照《运营管理服务协议》约定承担违约责任。

基金管理人、资产支持证券管理人对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。

（十）极端情形与应对措施

基础设施项目为位于上海市的保障性租赁住房资产，基础设施项目的租金定价、租金调整、承租人筛选标准、税收优惠受行业政策影响较大，基础设施项目收益水平可能因相关政策的不利变动或不可抗力因素受到影响。对此，基金管理人制定了应对预案，具体如下：

1、租金调整受行业政策的影响分析

(1) 租金定价和调整的行业政策

1) 保障性租赁住房的行业政策

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》沪住建规范联[2022]3 号，保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。

面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。初次定价前，出租单位应委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估。出租单位对保障性租赁住房的备案租赁价格可以按年度调整；备案租赁价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

2) 本项目租金调整程序

(a) 目前保障性租赁住房认定均不超过一年，尚无调整租金的案例。企业根据上海市房管局监测的同地段市场租金同期涨幅与 5% 租金涨幅以内制定调价方案，并报送松江区房管局审核备案；

(b) 上述方案经项目所在区房管局审定，并根据审定方案发布租金调整批复；

(c) 有巢深圳根据区房管局租金调整批复，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。

(2) 极端情况下影响分析及应对措施

1) 极端情况下的政策影响

鉴于上海市相关的保障性租赁住房政策于 2022 年刚推出，尚未有保障性租赁住房项目出现年度调整租金的情况，没有历史经验数据参考。如极端情况下，因行业政策变动，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项目租金，存在租金收入无法按预期增长的风险，进而影响基础设施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。

2) 应对措施

(a) 运营管理机构有巢深圳是世界 500 强央企华润集团下属国有企业，2018-2021 年，有巢深圳率先参与租赁住房改革，成为专业公寓资产投资开发运营商，入驻 15 座城市，管

理房间量超过 5 万间，公寓管理房间总量位列央企第一，已在租赁住房运营过程中积累了丰富的运营管理经验，保障基础设施项目按照有关保障性租赁住房管理规定，依法合规进行租金定价和调整。

(b) 在基础设施项目未来租金增长率方面，假设有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目租赁住房部分 2024-2025 年的增长率为 2%，2026 年、2028 年、2029 年和 2031 年的增长率为 2.5%。同时考虑租金价格调整可能存在的不确定性，在累计租金增长达到 5% 的 2027 年和 2030 年将租金增长率调整为 0%。基础设施项目作为 2021 年新营业的项目，目前增长率设置均低于 5%，可以吸收一定的极端的租金政策风险。

(c) 基础设施项目作为上海市 001 号及 002 号纳入保障性租赁住房管理的项目，运营管理团队已与松江区相关主管单位进行了深入持续的沟通交流，实时了解政策变化的情况，积极沟通调价机制及流程。

(d) 对于相关政府部门或主管机构鼓励、倡导租金减免的政策，基金管理人及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“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（原始权益人等通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。”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“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，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者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及其关联主体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基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形”。

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并有权决定政策落实方案，并推动运营管理机构积极采取措施缓释租金减免带来的基础设施项目收入降低风险。

2、租户筛选标准政策影响

(1) 上海市保障性租赁住房租户标准

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》规定，对租户准入要求为：在上

海市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。

(2) 极端情况下影响分析及应对措施

1) 极端情况下的政策影响

根据当前上海市政策，对租户的选择标准主要包括合法就业和人均住房建筑面积低于 15 平方米，设定的条件较少、相对宽松。体现了保障性租赁住房面向人群特征。极端情况下，如政策趋严，设置更多的限制条件，如租户收入水平（要求收入水平降低）、工作行业类别（限定特定鼓励类行业）、工作年限（工作年限不超过设定标准）等，可能大大降低保障性租赁住房的客群范围，从而使得基础设施项目的租户来源减少、出租率降低，对基础设施项目经营和收益带来不利影响。

2) 应对措施

(a) 根据全国第七次人口普查数据，上海市作为流动人口规模最庞大的城市之一，外省市来沪常住人口为 1048 万人，占全市常住人口的 42.1%，上海市有着庞大的人口基数；根据“2021 上海民生访谈”统计，上海市租房人口约为 1,000 万，占到常住人口的 40%。庞大的租赁住房需求，在一定程度上能够缓释租户客群范围缩小的风险。

(b) 根据《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发【2021】22 号），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，这一顶层设计，面向的正是新市民和新青年，预计短期内不会发生较大的变化。上海市出台的《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》政策，是在落实《关于加快发展保障性租赁住房的意见》指导精神的基础上，进一步明确了保障性租赁住房的申请条件，已对租户的工作和一定范围内的住房面积作出了明确限制，考虑到保障性租赁住房的顶层设计精神，未来针对收入、行业等设置限制的可能性较小。

(c) 运营管理机构具有丰富的租赁住房运营管理经验，在品牌、市场拓展、招租和经营模式等方面具有明显的优势，前期也积累了大量的客户资源。如未来租户准入标准趋严，租户范围缩小，运营管理机构可以凭借其运营能力和经验来获取有效的租户资源，降低政策层面的影响。

3、税收优惠受行业政策影响

(1) 保障性租赁住房税收优惠政策情况

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公

告 2021 年第 24 号) 规定: 1) 取得相关认定的住房租赁企业一般纳税人向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法, 按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税; 2) 对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的, 减按 4% 的税率征收房产税。

基础设施项目已获得保障性租赁住房项目认定书, 其向个人出租住房适用上述增值税和房产税的优惠政策。

(2) 极端情况下影响分析及应对措施

1) 极端情况下的政策影响

《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号) 自 2021 年 10 月 1 日起执行, 但未明确政策的有效期。极端情况下, 保障性租赁住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或者基础设施项目不满足税收优惠政策适用的条件, 而导致项目公司需要增加相关税费支出, 则项目公司的可供分配现金流将受到不利影响。

2) 应对措施

支持和发展保障性租赁住房是响应《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》中“扩大保障性租赁住房供给”的重要举措。《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号) 于 2021 年出台, 出台时间较新, 在大力发展保障性租赁住房的战略背景下, 相关税收优惠政策预计在一定期间内具有稳定性。

基础设施项目的租金制定和租户准入严格遵从上海市保障性租赁住房管理的相关要求, 根据《运营管理服务协议》约定, 运营管理机构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保障性租赁住房运营管理的监管政策要求。

项目公司将密切关注税收政策的变动, 与税务主管部门保持沟通, 按照政策要求进行纳税。

3、风险披露

本基金《招募说明书》之“八风险揭示”之“(二) 与基础设施项目相关的风险”已披露“租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险”如下:

基础设施项目已获得保障性租赁住房项目认定书。项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号) 规定, 向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法, 按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳

增值税；向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。未来若保障性租赁住房税收优惠政策调整或者基础设施项目不满足税收优惠政策适用的条件，则存在项目公司相关税费支出增加，基金可供分配金额下降的风险。

十九、利益冲突与关联交易

（一）利益冲突情形

1、基金管理人

由华夏基金作为基金管理人的“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”已于2022年8月23日披露了《华夏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生效公告》，华夏北京保障房REIT是主要投资于租赁住房类基础设施项目的基础设施证券投资基金，因此，本基金成立后，基金管理人将管理与本基金同类型的基础设施基金。

2、运营管理机构

本基金的运营机构和原始权益人均均为有巢深圳，有巢深圳持有其他同类型租赁住房项目，详见本招募说明书“十七、原始权益人”之“（二）业务情况”。

3、主要原始权益人持有的其他同类资产

本基金的原始权益人均均为有巢深圳，有巢深圳持有其他同类型租赁住房项目，详见本招募说明书“十七、原始权益人”之“（二）业务情况”。就上海市保障性住房供求关系及原始权益人自持保障性租赁住房的利益冲突情况分析如下：

（1）保障性住房市场供求关系

根据上海市松江区第七次人口普查显示，松江区常住人口为191.0万人，相比于2010年松江区第六次人口普查的158.2万人，10年间常住人口增加32.7万人，增长率为20.7%；平均每年增长3.27万人，年平均增长率为2.07%。全区常住人口中，外省市来松常住人口为111.5万人，占总人口的58.37%。同第六次全国人口普查2010年11月1日零时的93.7万人相比，十年共增加了17.7万人，增长18.9%，高于上海市平均增长率。松江区外省来松常住人口增速较快，随着G60科创走廊建设不断加快促进城市建设和产城融合，各类产业人才对多主体、全方位、高品质的租赁住房需求将持续攀升。其次，依托着松江大学城的教育资源，松江将成为最具活力的重要增长极，不断丰富宜居新内涵，吸引更多的优秀人才及高校毕业生扎根松江、扎根长三角G60科创走廊，为松江人才储备和发展提供坚实保障。根据目前松江区常住人口增速以及新增常住人口租房居住需求情况，预计未来松江区每年新增租赁住房需求较大。

从供给看，截至2021年底，松江区共出让13宗租赁住房用地（R4），其中4个项目已经建成入市，总建筑面积约33万平方米，累计贡献约5,400套租赁住房，平均出租率达90%以

上。根据项目拿地时间与规划建筑面积，预计未来三年松江区租赁住房供应约40万平方米，供应套数分别为4,500套、1,500套、2,000套（租赁住房套数按照建筑面积50平方米/套假设）。

从供求关系看，项目所在的松江区未来三年的租赁住房供应与需求相比仍有较大缺口。

（2）原始权益人及其关联方自持保障性住房情况

截至2022年6月30日，除有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目，华润置地及其子公司合计拥有或经营54处租赁住房项目（包括两处政府支持的租赁物业），其中七个项目位于上海，其余47个项目位于其他城市，包括北京、深圳、成都、嘉兴、杭州、大连、东莞、南京、天津、宁波、广州、武汉、烟台和苏州。

在位于上海的7个项目中，有6个项目在松江区以外的其他行政区，该等项目与基础设施项目的区域、定位等存在差异：

1）基础设施项目主要服务于在其周边一定范围内工作的租户，如项目之间距离较远，则对租户的竞争性将大大减弱，甚至可以认为相互无显著影响。上述6个项目位于上海市的其余不同行政区，与基础设施项目有明显的地理分隔；

2）上述6个项目中，有3个项目处为定位针对中层客户（如白领阶层、商务人群）的中端物业，平均月租金在3,000元人民币至8,000元人民币不等，与基础设施项目的定位及目标租户不同；

3）上述6个项目并非保障性租赁住房，因此不受与保障性租赁住房有关的限制和条件的约束。

基于以上差异分析，上述6个项目与基础设施项目不存在显著的竞争关系或利益冲突情形。

上海天安金谷项目与本项目均位于松江区，同一行政区的一处租赁住宅物业（“同一行政区”项目），具体位于松江经济技术开发区西侧，距有巢东部经开区项目约14.6公里，距泗泾项目约15.6公里。从“同一行政区”项目天安金谷项目到有巢东部经开区项目及泗泾项目的公共交通通勤时间分别约为2小时和1.5小时。“同一行政区”项目天安金谷项目仍在建设中。因此，截至2021年12月31日的三年内，“同一行政区”项目天安金谷项目没有产生任何收入。

以下地图直观展示“同一行政区”项目天安金谷项目与基础设施项目的地理位置：



图 19-1 天安金谷项目与基础设施项目的地理位置

本项目和“同一行政区”项目天安金谷项目均面向大众市场，应届毕业生和年轻白领工人是主要租户群体。当这些租户在选择租赁住房时，关键考虑因素是与工作场所的距离和日常通勤的便利性。因此，“同一行政区”项目天安金谷项目的目标租户与项目重叠度较低，原因如下表所示：

表 19-1 基础设施项目与天安金谷项目分析

	泗泾项目	东部经开区项目	天安金谷项目
地理位置	泗泾项目位于松江区泗泾县，靠近上海地铁9号线。	有巢东部经开区项目位于松江区松江工业园区东区。区内企业300余家，占地面积5,885亩。	天安金谷项目位于上海松江区天安金谷科技园（“天安公园”）。园区首期占地280亩，规划引进以生命科学、新能源、新材料、信息产业、人工智能为重点的创新科技企业。距有巢东部经开区项目约14.6公里，距泗泾项目约15.6公里。
目标租户	泗泾项目的主要租户群体是通过上海地铁9号线上下班的白领以及泗泾县内的当地工人。	有巢东部经开区项目的主要租户群体是在松江工业园区东区工作的白领和年轻专业人士。	天安金谷项目计划主要服务于在“天安公园”工作的白领和年轻人。距离上海地铁9号线和松江工业园区东区很远，项目不太可能吸引通过上海地铁9号线通勤或在松江工业园区东区工作的租户。
保障性租赁住房	保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。其中，住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域内人均住房建筑面积低于15平方米确定。		“天安金谷项目非保障性租赁住房，因此不受与政府支持的租赁物业有关的限制和条件的约束。

综上，鉴于（1）天安金谷项目物业与本项目租户重叠度有限；（2）有巢深圳将出具对REITs项目非竞争协议，天安金谷项目对于本项目不会构成实质性竞争。

（二）利益冲突情形分析

1、基金管理人

基金管理人同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。本基金与华夏北京保障房REIT之间不存在重大利益冲突或竞争关系，具体分析如下：

（1）基础设施项目区位、面向客群不同

华夏北京保障房REIT初始投资的基础设施项目为位于北京市的公共租赁住房项目，其面向的客群包括廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭、具有北京市城镇户籍且收入满足一定条件的家庭，或外省市来京连续工作一定年限、能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明等条件的人群；本基金初始投资的基础设施项目为位于上海市的保障性租赁住房项目，其面向客群是在上海市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15平方米确定。

从项目区位上分析，华夏北京保障房REIT投资的基础设施项目位于北京市，而本基金拟投资的基础设施项目位于上海市，所处城市不同且地理距离较远，不存在竞争关系；从面向客群分析，华夏北京保障房REIT对承租人的户籍、收入等有一定要求，而本基金拟投资的基础设施项目未对承租人的户籍、收入等提出要求，在面向客群方面有较大差异。

（2）投资及扩募范围不同

根据华夏北京保障房REIT基金合同约定：“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，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”，而本基金对投资范围的约定为：“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，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划”，在扩募阶段拟购入的基础设施项目预计主要来源于各自的原始权益人或其关联方，因此，在扩募方面亦不存在重大利益冲突或竞争关系。

（3）运营管理机构不同

针对华夏北京保障房REIT和本基金的运营管理，基金管理人聘请了不同的运营管理机构且其不存在关联关系，能够实现项目稳定运作。同时，不同的运营机构和运营管理人员有效的避免了运营管理过程中的利益冲突。

具体而言，华夏北京保障房REIT聘请的运营管理机构为北京保障房中心有限公司（简称“北京保障房中心”）。北京保障房中心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；本基金聘请的运营管理机构为有巢深圳，其唯一股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited的唯一股东为华润置地有限公司，实际控制人为中国华润有限公司。

综上所述，本基金与华夏北京保障房REIT之间不存在重大利益冲突或竞争关系。

2、运营管理机构/原始权益人

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。

（三）利益冲突防范措施

1、与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

（1）在内部制度层面，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理办法》《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%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要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19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，18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，12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、人员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。

在业务人员隔离方面，一方面采取基金经理隔离，如所管理的基础设施基金拟收购资产存在利益冲突潜在风险的，基金管理人原则上需对基金经理进行人员隔离。本次拟担任本基金基金经理的投研人员共计3人，与北京保障房REIT产品的基金经理不存在兼任的情况；在投资、运营管理方面相互独立，不同基础设施基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。另一方面，存在利益冲突的议案时，基础设施与不动产投委会中相关人员需要回避表决。

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。

在多只同类型基础设施基金收购同一第三方标的，并可能出现潜在竞争的情形下，基金管理人将遵循卖方决策的原则。

在极端情况下，如卖方完全无法在收购事宜启动前对受让对象进行决策，基金管理人将安排同类型基础设施基金独立进行商业判断，并交由基金份额持有人大会进行决策。

同时，本着基金份额持有人利益优先的原则，基金管理人在严格遵守法律法规要求的前提下，原则上不主动发起上述扩募收购，最大化规避可能造成的利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

2、与原始权益人/运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

原始权益人/运营管理机构在运营管理基础设施项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

原始权益人/运营管理机构承诺采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配合履行信息披露义务。

有巢深圳作为原始权益人/运营管理机构，为保证基础设施基金之基金份额持有人的合法权益，就避免在本次发行完成后与基础设施基金的利益冲突事宜作了如下安排：

(1) 《运营管理服务协议》对有巢深圳的约束

根据基金管理人与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准以及《运营管理服务协议》生效后自身针对同类资产制定的新的管理规范 and 标准，以运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务。

在运营管理期间内，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，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、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。

(2) 有巢深圳及其关联方关于避免同业竞争的承诺

1) 有巢深圳作为基础设施基金的原始权益人及运营管理机构，已于2022年7月25日出具《有巢住房租赁（深圳）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，主要承诺内容如下：

(a) 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求关联方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

(b) 在本公司作为外部管理机构期间，如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益

冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用基础设施基金外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

(c) 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2) 华润置地控股有限公司和华润置地有限公司已出具相应的《关于避免同业竞争的承诺函》，主要承诺内容如下：

(a) 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，督促、要求有巢深圳以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

(b) 如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

(c) 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、利益冲突发生时的披露方式、披露内容及披露频率

(1) 披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人应根据有关法律法规的规定进行披露。

(2) 披露内容

基金管理人根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。

(3) 披露频率

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。

(四) 关联交易

1、报告期内项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间关联交易

(1) 关联交易明细情况

截至2021年12月末，项目公司发生的关联交易明细如下：

1) 收入与费用类

表 19- 2 收入与费用类关联交易明细

单位：元

项目	关联方名称	关联交易类型	管理交易定价方式	2021 年度	2020 年度	2019 年度
有巢泗泾项目	珠海励致洋行办公家私有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	6,205,329.88	-	-
	润材电子商务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	2,990,877.05	161,327.74	-
	有巢住房租赁（深圳）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,266,962.73	-	-
	润加物业服务（上海）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	2,149,056.13	45,386.56	-
	深圳市润薇服饰有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	8,778.76	-	-
	华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	112.15	-	-
有巢东部经开区项目	珠海励致洋行办公家私有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	7,092,956.51	-	-
	有巢住房租赁（深圳）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,035,860.30	-	-
	润材电子商务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	2,992,244.91	-	-
	润加物业服务（上海）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	2,014,920.14	-	-
	深圳市润薇服饰有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	8,687.61	-	-
	华润置地（武汉）数据咨询服务	提供服务	协议定价	112.15	-	-

	有限公司					
--	------	--	--	--	--	--

2) 资金拆借

表 19-3 资金拆借明细

单位：元

项目	拆借方名称	拆借类型	2021 年	2020 年	2019 年
有巢泗泾项目	华润置地控股有限公司	借出	10,280,102.66	-3,174.56	3,174.56
	华润置地控股有限公司	借入	227,960,000.00	60,073,883.22	17,000,000.00
有巢东部经开区项目	华润置地控股有限公司	借出	33,423,536.15	-	-10,000,000.00
	华润置地控股有限公司	借入	313,520,000.00	1,833,213.30	38,950,000.00

自项目公司成立至2020年12月31日止期间，资金池拆借款项不计息。截至2021年12月31日，有巢泗泾项目公司应收华润置地控股有限公司之款项按年利率0.35%收取利息22,159.55元，拆入的款项不计息。截至2021年12月31日，有巢东部经开区项目公司应收华润置地控股有限公司之款项按年利率0.35%收取利息67,928.96元，拆入的款项不计息。

(2) 关联交易事项的说明

1) 关联交易的合规性

根据项目公司的说明，上述关联交易的交易方法系按照其内部治理文件执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

2) 关联交易的公允性

项目公司按照法律法规、内部制度履行了相应的关联交易流程，相关定价已经取得内部批准。就资金拆借而言，项目公司向关联方拆出的资金按较低利率收取利息，从关联方拆借的资金不收取利息，且目前项目公司从关联方借入的资金金额较大，因此资金拆借事项并未损害项目公司利益。

3) 基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

基金合同生效后，项目公司可能仍然会向原始权益人或其关联方采购设施设备或相关服务，包括但不限于家具、五金、洁具以及物业管理或装修等。其中，根据项目公司与润加物业服务（上海）有限公司（曾用名：华润置地（上海）物业管理有限公司）签署的《前期物业服务合同》，由润加物业服务（上海）有限公司为基础设施项目提供物业管理服务，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目的服务期限均为自2021年7月1日至2024年6月30日，本基金取得基础设施项目时，预计仍然由润加物业服务（上海）有限公司为基础设施项目提供物业管理服务，上述《前期物业服务合同》到期后，本基金将根据法律法规、基金合同等约定对项目公司的物业管理服务商进行选聘。

就关联方资金拆借而言，在本基金募集后将清偿全部关联方拆借资金，预计不影响基础设施项目的市场化运营。

本基金将严格按照本基金关于关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

2、本基金关联方的界定及主要关联方

根据《基金法》《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《企业会计准则第36号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容的与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。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。

（1）本基金的关联法人

具有下列情形之一的法人或者其他组织，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、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；
- 4) 同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资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）具有下列情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

- 1) 直接或间接持有本基金10%以上基金份额的自然人；
- 2) 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；
- 3) 本条第1)项和第2)项所述人士的关系密切的家庭成员，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；

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。

根据《企业会计准则第36号—关联方披露》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联交易的相关规定，本基金的关联交易是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除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。

就本基金而言，关联交易具体包括如下事项：

- (1) 购买或者出售资产；
- (2) 对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- (3) 提供财务资助；
- (4) 提供担保；
- (5) 租入或者租出资产；
- (6) 委托或者受托管理资产和业务；
- (7) 赠与或者受赠资产；
- (8) 债权、债务重组；
- (9) 签订许可使用协议；
- (10) 转让或者受让研究与开发项目；
- (11) 购买原材料、燃料、动力；
- (12) 销售产品、商品；
- (13) 提供或者接受劳务；
- (14) 委托或者受托销售；
- (15) 在关联方的财务公司存贷款；
- (16) 与关联方共同投资；

- (17) 根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；
- (18) 法律法规规定的其他情形。

3、本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 19-4 关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
中信证券	中信证券是基金管理人的控股股东	本基金 80%以上基金资产投资于中信证券作为计划管理人而设立的基础设施资产支持专项计划
有巢深圳	有巢深圳为本基金首次募集时的原始权益人并担任本基金基础设施项目的运营管理机构	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让有巢深圳持有的项目公司 100% 股权；本基金聘请有巢深圳担任基础设施项目的运营管理机构

本基金将根据基金合同约定以及内部关联交易制度在认购专项计划份额前履行关联交易的内部程序。

4、关联交易的决策与审批

(1) 决策与审批机制

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

5、关联交易的内控和风险防范措施

(1) 固定收益投资部分关联交易的内部控制措施

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。

(2) 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，在基金合同生效前，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。

(3) 关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

1) 严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关

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。

6、关联交易的信息披露

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。

二十、基金的扩募

（一）扩募条件

1、申请新购入基础设施项目，本基金应当符合下列条件：

（1）符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

（2）基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满12个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（3）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（4）会计基础工作规范，最近1年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近1年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（5）中国证监会和上交所规定的其他条件。

2、本基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

（1）符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

（2）不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

（3）拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

（4）有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

（5）有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

（6）拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

（7）拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

3、申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《业务办法》等相关规定外，

还应当符合下列条件：

- （1）基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；
- （2）基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近12个月未受到重大行政监管措施；
- （3）基金管理人最近12个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；
- （4）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近2年受到中国证监会行政处罚，或者最近1年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；
- （5）基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；
- （6）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；
- （7）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近3年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；
- （8）中国证监会和上交所规定的其他条件。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）新购入基础设施项目程序

1、初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2、尽职调查

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

3、基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后两日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

4、向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于基础设施项目交易金额超过基金净资产20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

5、其他

（1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

（2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

（三）扩募的原则、定价方法

1、向原持有人配售

（1）向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

（2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

2、公开扩募

（1）基础设施基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

（2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

3、定向扩募

（1）基础设施基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

（2）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

1）持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

定向扩募的发售对象属于上述 1）至 3）项规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应

当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

（3）定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于上述 1）至 3）项规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。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。

二十一、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估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

（二）估值对象

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。

（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。

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，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

（五）估值程序

1、基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。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：

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。

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) 基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

(2) 错误偏差达到基金份额净值的 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。

(3) 当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

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；

若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

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；

由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

(4) 前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

(七) 暂停估值的情形

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时。

- 2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时。
- 3、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（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

1、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。

2、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

1、基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、基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。

3、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。

二十二、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（应付基金管理费及应付基金托管费除外）；
- 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者自行承担。

二十三、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：

$$B=A \times 0.10\% \div \text{当年天数}$$

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）

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) 浮动管理费

浮动管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

$$D=C1+C2$$

D 为浮动管理费。

$C1=$ 项目公司运营收入 $\times R$ ，2022 年 R 取 13.74%，2023 年及以后为 13.37%。上述项目公司运营收入指项目公司运营基础设施项目而取得的所有收入（不含税），包括但不限于基础设施项目的公寓租金及服务（物业管理费，如有）、商铺租金及物业管理费、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、网络服务收入、车位租金、广告招牌租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理和处分以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，项目公司运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

$C1$ 的支付分为项目公司运营收入的 3.3% 和 $(R-3.3\%)$ 两部分：

项目公司运营收入的 3.3% 的部分按年支付。根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算，首次计算时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年支付。

项目公司运营收入的 $(R-3.3\%)$ 的部分按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度审计报告出具后，对全年项目公司运营收入的 $(R-3.3\%)$ 部分进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的费用等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

$C2=$ （当期实际运营净收益-当期目标运营净收益） $\times 20\%$ ，当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时支付 $C2$ 部分。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金合同生效后的前两个自然年度根据本基金可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。

$C2$ 按年支付。首次计提时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最

后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，C2 并入次年支付。

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支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、基金托管人的托管费

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：

$$M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

M 为每日应计提的基金托管费

L 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

基金管理费包含了基金管理人收取的费用、计划管理人收取的费用和运营管理机构收取的费用，具体情况如下表：

表 23-1 基金管理费分配情况表

实际收费主体	费用科目	费用详情	备注
基金管理人	固定管理费	基金管理人收取的费用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： $B = A \times 0.08\% \div \text{当年天数}$ 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）	基金管理人收取固定管理费中的 80%
计划管理人	固定管理费	计划管理人收取的费用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： $B = A \times 0.02\% \div \text{当年天数}$ 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）	计划管理人收取固定管理费中的 20%

运营管理机构	浮动管理费 C1 ²⁵ (披露在基金管理费中)	C1=项目公司运营收入×R，2022年R取13.74%，2023年及以后为13.37%。 C1根据《运营管理服务协议》约定进行支付。	运营管理机构进行协助义务而收取的费用
	浮动管理费 C2 ²⁶ (披露在基金管理费中)	C2=(当期实际运营净收益-当期目标运营净收益)×20%，当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时支付C2部分。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金合同生效后的前两个自然年度根据本基金可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。 C2按年支付。首次计提时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，C2并入次年支付。	设置的对运营管理机构激励机制

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和相关展业成本。

2、计划管理费收费的合理性

计划管理人与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、运营管理机构收费的合理性

浮动管理费 C1 包括员工用房费用、人工成本、行政管理/客群服务/其他营运费用、销售费用、品牌使用费以及合理附加成本，主要覆盖运营管理过程中运营管理机构发生的人工成本、行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用、资产标签费用、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费、日常法律服务费用（涉及诉讼、仲裁等争议解决程序的除外）、其他营运费用（班车等）、品牌使用费、信息系统使用费及《运营管理服务协议》的运营管理委托事项服务费用、运营管理协助事项服务费用。系根据历史成本及预算情况测定，具有合理性。

²⁵ “浮动管理费 C1”即本招募说明书“十八、基础设施项目运营管理安排”之“（五）运营服务费”披露的“人员服务费”、“基本服务费 A”与“基本服务费 B”之和。

²⁶ “浮动管理费 C2”即本招募说明书“十八、基础设施项目运营管理安排”之“（五）运营服务费”披露的“激励服务费”。

浮动管理费 C2 按照（当期实际运营净收益-当期目标运营净收益）的 20%收取，主要是为了提升运营管理机构积极性，充分发挥其主观能动性，以提升基础设施项目的经营业绩。

运营管理机构除根据《基础设施基金指引》提供委托事项的服务外，还对以下运营事项进行协助：预算管理、印章管理、证照管理、档案、资料归集管理、资产收购及处置服务、协助融资事项、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等。

基础设施基金作为公开上市的金融产品，对其底层资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求，为规范化运营基础设施项目，本着以基金份额持有人利益优先的原则，运营管理机构在常规基础设施项目运营管理工作范围外，需要完成较多的协助职责，因此设置一定附加成本和适当的激励措施具有合理性和必要性。

（四）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- 1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
- 2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- 3、《基金合同》生效前的相关费用；
- 4、基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；
- 5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（五）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。

二十四、基金的会计与审计

（一）基金会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方。

2、基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日，基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露。

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

4、会计制度执行国家有关会计制度。

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面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

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准、基金份额持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（4）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

6、本基金独立建账、独立核算。

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

8、基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

9、基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

（二）基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

二十五、基金的信息披露

(一) 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。

(二) 信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人应当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。

(三) 本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

- 1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 2、对证券投资业绩进行预测；
- 3、违规承诺收益或者承担损失；
- 4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- 5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- 6、中国证监会禁止的其他行为。

(四) 本基金公开披露的信息应采用中文文本。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。

(五) 公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

- 1、基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

(1) 《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事

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。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人应当在基金份额发售的三日前，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媒介上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议

登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人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。

3、基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的3日前登载于规定媒介上。

4、《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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，并登载在指定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

- (2) 《基金合同》终止、基金清算；
- (3) 基金扩募或延长基金合同期限；
- (4) 转换基金运作方式、基金合并；
- (5) 更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金更换会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业服务机构；
- (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) 基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 基础设施基金估值发生重大调整;
- 10) 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;
- 11) 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。

9、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本基金份额的 50%时, 继续增持本基金份额的, 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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、中国证监会规定的其他信息。

（六）信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及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。

（七）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

（八）暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- 1、拟披露的信息未泄露；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、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，信息披露义务人应当立即予以披露。

（九）暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- 1、基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2、不可抗力；
- 3、法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

二十六、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-华润有巢租赁住房基础设施 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-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入有巢优厦和有巢上海的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；
- （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不少于法律法规规定的最低期限。

二十七、基金合同的内容摘要

（一）基金合同当事人的权利、义务

1、基金管理人的权利与义务

（1）根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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》及有关法律的规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律的规定，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（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的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

o) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

p) 中国证监会规定的其他职责。

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

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

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

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

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

30) 发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

a) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

b) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

c) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

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

份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

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

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

33) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

2、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) 参加基金财产清算小组, 参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配, 并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务;

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

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

20) 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；

21) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

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

23) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

24) 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；

25) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3、基金份额持有人的权利与义务

(1) 根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》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，继续增持本基金份额的，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召集、议事及表决的程序和规则

1、召开事由

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

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（原始权益人等相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

(2) 在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，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、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- 6) 在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》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；
- 7) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；
- 8) 若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；
- 9) 中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 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》；
- 10) 中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入有巢优厦和有巢上海全部股权或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；
- 11) 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》；
- 12) 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；
- 13) 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；
- 14) 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；
- 15) 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，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通

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及其关联主体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基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

16) 按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人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。

3、会议召集人及召集方式

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

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

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

人应当配合，不得阻碍、干扰。

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

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

(1) 召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。

基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1) 会议召开的时间、地点和会议形式。

2) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式。

3) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日。

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

5) 会务常设联系人姓名及联系电话。

6) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续。

7) 召集人需要通知的其他事项。

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

(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。

5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、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。

6、议事内容与程序

(1) 议事内容及提案权

议事内容为本部分“1、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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

本基金存续期间拟购入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 8 条规定程序确定和公布监票人, 然后由大会主持人宣读提案, 经讨论后进行表决, 并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表, 在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下, 由基金托管人授权其出席会议的代表主持; 如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会, 则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上(含二分之一)选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会, 不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

和联系方式等事项。

2) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前 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。

7、表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

- 1) 转换基金运作方式；
- 2) 本基金与其他基金合并；
- 3) 更换基金管理人或者基金托管人；
- 4) 提前终止《基金合同》；
- 5) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- 6) 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）；
- 9) 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，本基金对基础设施项目实施减免租金方案。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

8、计票

(1) 现场开会

1) 如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举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。

9、生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的

要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

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

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

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

（三）基础设施项目的运营管理

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》。

1、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。

2、运营管理机构的更换程序

（1）运营管理机构解聘流程

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，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

（2）新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

1) 提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

2) 决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3) 备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

4) 公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

5) 交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

（四）基金的收益与分配

1、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。

2、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）基金的费用与税收

1、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。

2、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：

$$B=A \times 0.10\% \div \text{当年天数}$$

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）

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) 浮动管理费

浮动管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

$$D=C1+C2$$

D 为浮动管理费。

$C1=项目公司运营收入 \times R$ ，2022 年 R 取 13.74%，2023 年及以后为 13.37%。上述项目公司运营收入指项目公司运营基础设施项目而取得的所有收入（不含税），包括但不限于基础设施项目的公寓租金及服务（物业管理费，如有）、商铺租金及物业管理费、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、网络服务收入、车位租金、广告招牌租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理和处分以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，项目公司运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

$C1$ 的支付分为项目公司运营收入的 3.3% 和 $(R-3.3\%)$ 两部分：

项目公司运营收入的 3.3% 的部分按年支付。根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算，首次计算时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年支付。

项目公司运营收入的 $(R-3.3\%)$ 的部分按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度审计报告出具后，对全年项目公司运营收入的 $(R-3.3\%)$ 部分进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的费用等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

$C2=(当期实际运营净收益-当期目标运营净收益) \times 20\%$ ，当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时支付 $C2$ 部分。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金合同生效后的前两个自然年度根据本基金可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。

$C2$ 按年支付。首次计提时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最

后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，C2 并入次年支付。

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：

$$M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

M 为每日应计提的基金托管费

L 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“1、基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

3、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。

4、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

1、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。

2、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，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金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。

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-华润有巢租赁住房基础设施 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上海有巢优厦房屋租赁有限公司和有巢房屋租赁（上海）有限公司进行 100% 股权及其他形式投资，基础设施资产包括有巢泗

泾项目和有巢东部经开区项目。基础设施项目的原始权益人为有巢住房租赁（深圳）有限公司。

3、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。

（七）基金合同的变更、终止与基金财产的清算

1、《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。

2、《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-华润有巢租赁住房基础设施 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-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入有巢优厦和有巢上海的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；
- （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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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不少于法律法规规定的最低期限。

(八) 争议的处理和适用的法律

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) 基金合同的效力

《基金合同》是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

1、《基金合同》经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表

签字或盖章并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。

2、《基金合同》的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

3、《基金合同》自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的《基金合同》各方当事人具有同等的法律约束力。

4、《基金合同》正本一式陆份，除上报有关监管机构一式贰份外，基金管理人、基金托管人各持有贰份，每份具有同等的法律效力。

5、《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。

（十）违约责任

1、基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产、基金份额持有人或其他基金合同当事人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任，对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是发生下列情况，当事人免责：

（1）不可抗力；

（2）基金管理人、基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等；

（3）基金管理人由于按照《基金合同》规定的投资原则行使或不行使其投资权造成的损失等；

（4）原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人、基金托管人并无违反《基础设施基金指引》等相关法规情形的。

2、在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

3、由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，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，但是未能发现错误的，由此造成基金财产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基

金托管人应积极采取必要的措施消除或减轻由此造成的影响。

4、基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

二十八、基金托管协议的内容摘要

（一）托管协议当事人

1、基金管理人：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

法定代表人：杨明辉

成立时间：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

电话：400-818-6666

2、基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司（简称：浦发银行）

注册地址：上海市中山东一路12号

办公地址：上海市黄浦区中山东一路12号

邮政编码：200000

法定代表人：郑杨

成立日期：1992年10月19日

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行银复1992（601）号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2003]105号

组织形式：股份有限公司

注册资本：293.52亿元人民币

存续期间：1992-10-19至无固定期限

经营范围：经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准，公司主营业务主要包括：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸银行业务；证券投资基金托管业务；全国社会保障基金托

管业务；经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准经营的其他业务。

（二）基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

1、基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

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，基金管理人应按照基金托管人要求的格式提供投资品种池，以便基金托管人运用相关技术系统，对基金实际投资是否符合基金合同关于证券选择标准的约定进行监督，对存在合理疑义的事项进行核查。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。

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，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金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、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、借款、融资比例进行监督。

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

(7) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第（1）、（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外部主体评级或债项评级在 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，无需经基金份额持有人大会审议。

(8) 本基金借款限制如下：

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：

- 1) 借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- 2) 本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3) 本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- 4) 本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- 5) 本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- 6) 中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140% 的，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。

本基金应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。

3、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对本托管协议项下的基金投资禁止行为进行监督。基金托管人通过事后监督方式对基金管理人基金投资禁止行为进行监督。

4、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，如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。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。

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，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，基金管理人有权向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。基金托管人根据银行间债券市场成交单对本基金银行间债券交易的交易对手及其结算方式进行监督。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，基金托管人应及时书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的相应损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

5、基金托管人对基金投资银行存款进行监督。

基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。基金管理人应当按照有关法规规定，与基金托管人、存款机构签订相关书面协议。基金托管人应根据有关相关法规及协议对基金银行存款业务进行监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行。

基金管理人定期对存款提前支取的损失根据相应存款协议确定责任承担。

6、基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。

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。本基金参与关联交易的具体要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

根据法律法规有关基金从事的关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供符合法律法规及基金合同规定的关联方名单，并确保所提供的关联方名单的真实性、完整性、全面性。基金管理人及基金托管人有责任保管真实、完整、全面的关联交易名单，

并负责及时更新该名单。名单变更后基金管理人及基金托管人应及时发送另一方，另一方于 2 个工作日内进行回函确认已知名单的变更。一方收到另一方书面确认后，新的关联交易名单开始生效。

7、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

8、基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对基础设施项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的外部管理机构应当予以配合。

9、基金托管人对基金管理人为基础设施项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或外部管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为基础设施项目购买一种或一系列保险产品。基金管理人需及时向基金托管人提供各基础设施项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否充足。

10、基金托管人对基础设施项目公司借入款项安排的监督

基础设施项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案，《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合同》约定的借款用途仅限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。基金托管人同意后，基金管理人负责监督项目公司按照《借款合同》草案签署。如若《借款合同》有实质性修改的，基金管理人应重新提交基金托管人审核，否则不得签署《借款合同》，由此导致的损失基金托管人不予承担。

基础设施项目公司借入款项后，如若委托贷款银行/贷款人要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由委托贷款银行/贷款人根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将监督账户作为借入款项的收款账户，由基金托管人根据基金管理人、计划管理人、基金托管人、项目公司四方相关约定对项目公司用款履行监管职责。

11、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《基金法》、

《运作办法》、《基础设施基金指引》等法律法规、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，就基金托管人的合理疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

12、基金管理人有权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，或就基金托管人的合理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。

13、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，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人承担。

14、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）基金管理人应对基金托管人的业务核查

1、基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督基金财产的资金账户、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；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；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、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

2、基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应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：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的合理疑义进行解释或举证；提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

3、基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠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）基金财产保管

1、基金财产保管的原则

（1）基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算资产。基础设施基金财产的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基础设施基金财产的债权债务，不得互相抵销。

（2）基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

（3）基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；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，确保符合法律法规和基金合同的约定，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，独立核算，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合法合规指令，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、托管资产开户银行扣收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，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对此不承担相应责任。

（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。

2、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具备基金销售业务资格的商业银行或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行等营业机构开立的“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、网下发售比例等条件符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》、基金合同等有关规定后，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》（以下简称“《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，未能达到基金合同备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

3、基金银行账户的开立和管理

（1）基金托管人为本基金单独开立托管资金账户。托管资金账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管资金账户进行。

（2）托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

（3）托管资金账户的管理应符合有关法律法规的规定。

4、定期存款账户

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，包括实体或虚拟账户，其预留印

鉴经各方商议后预留。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。该协议中必须有如下明确条款：“存款证实书不得被质押或以任何方式被抵押，并不得用于转让和背书；本息到期归还或提前支取的所有款项必须划至托管专户（明确户名、开户行、账号等），不得划入其他任何账户”。如定期存款协议中未体现前述条款，基金托管人有权拒绝定期存款投资的划款指令。在取得存款证实书后，基金托管人保管证实书正本或者复印件。基金管理人应该在合理的时间内进行定期存款的投资和支取事宜，若基金管理人提前支取或部分提前支取定期存款，若产生息差（即本基金已计提的资金利息和提前支取时收到的资金利息差额），该息差的处理方法由基金管理人和基金托管人双方协商解决。

5、债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，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，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户，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。

6、基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

（1）基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金管理人及基金联名的证券账户。

（2）基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

（3）基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

（4）基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司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、交收价差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执行。

（5）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，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。

7、其他账户的开立和管理

(1) 因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规、基金合同及账户监督协议的规定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理。

(2) 法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

8、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、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。有价凭证的购买和转让，由基金管理人和基金托管人共同办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

9、基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

基础设施项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

10、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。基金管理人应尽可能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通过邮递方式送达基金托管人处。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

（五）基金收益分配

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金收益分配。

1、基金可供分配金额

（1）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。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。

（2）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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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者自行承担。

（六）信息披露

1、保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、基金合同的有关规定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《基金法》、基金合同、《信息披露办法》及其他有关规定进行信息披露外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及对对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

- （1）非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；
- （2）基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会等监管机构的命令、决定所做出的信息披露或公开。

2、信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括基金招募说明书及其更新、基金合同、托管协议、基金产品资料概要及其更新、基金份额询价公告、基金份额发售公告、基金合同生效公告、基金份额上市交易公告书、基金净值信息、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）、基金中期与年度合并及单独财务报表（至少包含资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注）、临时报告、权益变动公告、澄清公告、回拨份额公告（如有）、战略配售份额解除限售的公告、基金份额持有人大会决议、清算报告及中国证监会规定的其他信息。基金年度报告中的财务会计报告需经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计后，方可披露。

3、基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

（1）职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人负责办理与基金有关的信息披露事宜，基金托管人应当按照相关法律法规和基金合同的约定，对于本章第（二）条中应由基金托管人复核的事项进行复核，基金托管人复核无误后，由基金管理人予以公布。

基金托管人复核信息披露文件时，应加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。

对于不需要基金托管人(或基金管理人)复核的信息，基金管理人(或基金托管人)在公告

前应告知基金托管人(或基金管理人)。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其履行按照法定方式和限时披露的义务。

基金管理人、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。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- 1) 拟披露的信息未泄露；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 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，信息披露义务人应当立即予以披露。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- 1) 基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2) 不可抗力；
- 3) 法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

(2) 程序

按有关规定须经基金托管人复核的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生基金合同中规定需要披露的事项时，按基金合同规定公布。

(3) 信息文本的存放

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) 基础设施基金资产净值计算和会计核算

1、基础设施基金的资产净值

(1) 基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款项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。

(2) 基金资产净值/基金净资产是指基金总资产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。

(3) 基金份额净值是指估值日闭市后，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。基金份额净值的计算保留到小数点后 4 位，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

2、基础设施基金的估值日和估值对象

(1) 本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及当发生或潜在对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。

(2) 本基金及纳入合并范围各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券份额以及应纳入合并范围各类会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

3、基础设施基金的核算及估值方法

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。

(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，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。

4、基础设施基金的核算及估值程序

(1) 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的基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

(2) 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。

(3) 根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 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。

(4) 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。

5、基金资产的会计核算、复核完成的时间

基金管理人和托管人于每季度进行财务数据核对，基金管理人于基金资产会计核算后，将基金财务指标结果以双方约定的方式发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按约定对外公布。如遇特殊情况，经中国证监会同意，可以适当延迟计算或公告。

如基金管理人或基金托管人发现基金会计核算违反基金合同订明的会计核算方法、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。

6、估值错误的处理方式

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核算及估值的准确性、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。

(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) 基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2) 错误偏差达到基金份额净值的 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。

3) 当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

(a) 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。

(b) 若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

(c) 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。

(d) 由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4) 前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

7、暂停会计核算的情形

(1) 基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

(2) 因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

(3) 法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

8、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。

9、特殊情况的处理方法

(1) 基金管理人或基金托管人按基金合同规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。

(2) 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。

10、基础设施项目的评估

(1) 基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

(2) 基础设施项目评估情形

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。基金管理聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

1) 基础设施项目购入或者出售；

- 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。

本基金的基金份额首次发售, 评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月; 基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时, 评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

(3) 评估报告的内容

评估报告应包括下列内容:

- 1) 评估基础及所用假设的全部重要信息;
- 2) 所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明;
- 3) 基础设施项目详细信息, 包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等, 每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项;
- 4) 基础设施项目的市场情况, 包括供求情况、市场趋势等;
- 5) 影响评估结果的重要参数, 包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等;
- 6) 评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明;
- 7) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由 (如有);
- 8) 可能影响基础设施项目评估的其他事项。

(4) 更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内, 基金管理人有权自行决定更换评估机构, 基金管理人更换评估机构后应按规定及时进行披露。

11、基金的会计政策

- (1) 基金管理人为本基金的基金会计责任方, 基金托管人承担复核责任;
- (2) 基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日; 基金首次募集的会计年度按如下原则: 如果基金合同生效少于 2 个月, 可以并入下一个会计年度披露;
- (3) 基金核算以人民币为记账本位币, 以人民币元为记账单位;
- (4) 会计制度执行国家有关会计制度;
- (5) 本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等, 可辨认负债主要是金

融负债，其后续计量模式如下：

1) 投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准、基金份额持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2) 金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

(6) 本基金独立建账、独立核算；

(7) 基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；基金应按照国家法律法规、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，编制基础设施基金中期、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；

(8) 基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

(九) 争议解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，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。

(十) 托管协议的变更、终止与基金财产的清算

1、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应报中国证监会备案。

2、基金托管协议终止出现的情形

- (1) 基金合同终止；
- (2) 基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；
- (3) 基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；
- (4) 发生法律法规或基金合同规定的终止事项。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

二十九、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

1、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。

2、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。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

三十、招募说明书存放及查阅方式

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。

三十一、备查文件

(一) 备查文件目录

- 1、中国证监会准予注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的文件。
- 2、《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》。
- 3、《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》。
- 4、《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金法律意见书》。
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照。
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。
- 7、中国证监会要求的其他文件。

(二) 存放地点

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。



三十二、招募说明书附件

- (一) 原始权益人及其控股股东、实际控制人相关承诺函
- (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) 财务顾问报告
- (六) 基础设施项目评估报告

一、原始权益人及其控股股东、实际控制人相关承诺函

承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“本公司”）拟作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目和有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的松江区工业区分区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目作为底层基础设施项目（简称“基础设施项目”），由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。本公司特作出如下承诺：

1. 本公司承诺积极配合基金管理人、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；
2. 本公司承诺基础设施项目真实、合法，不存在本公司侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目的情形；
3. 本公司承诺依据法律法规、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。

特此承诺。

有巢住房租赁（深圳）有限公司（公章）



2022年7月25日

有巢住房租赁(深圳)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,有巢住房租赁(深圳)有限公司(简称“有巢深圳”)拟以上海有巢优厦房屋租赁有限公司(简称“有巢优厦”)持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目(简称“有巢泗泾项目”)和有巢房屋租赁(上海)有限公司(简称“有巢上海”)持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目(简称“有巢东部经开区项目”,与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”)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”)。

有巢深圳作为基础设施 REITs 的发起人(原始权益人)特作出如下承诺:

1. 发起人(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,发起人(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,发起人(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。
3. 发起人(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. 发起人(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 4 个项目(简称“拟新投资的项目”):

类别	募集资金投资项目情况			
项目名称	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.21	1.53	1.55	1.7
项目资本金缺口(亿元)	4.13	0.5	0.5	0.63
建设内容和规模	1、位置:南侧-申嘉湖高速,东侧-s32 小区,西侧-中青路,北侧-俞塘河 2、建筑面积:84,116 m ² 3、上海 R4 用地租赁住房项目	1、位置:南侧-现状为绿地及铁路线路,东侧-芦花路,西侧-现状为绿地及铁路线路,北侧-居库路 2、建筑面积:98,640 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	1、位置:南侧-瀛元街,西侧-瀛达路,东侧-瀛坤路,北侧-瀛昌街 2、建筑面积:199,097 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	1、位置:东至福明路,南至朱家河,西至李家桥河,北至江南路 2、建筑面积:35,985 m ² 3、宁波保障性租赁住房
前期工作进展	在建	在营	在建	在建
(拟)开工时间	2019	2019	2019	2022
拟使用募集资金规模(亿元)	有巢深圳 4.13	0.50	0.50	0.31
募集资金投入项目的具体方式	有巢深圳 资本金投入	资本金投入	资本金投入	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发起人(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。发起人(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。

- 发起人(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。
- 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,发起人(原始权益人)做出如下保障措施承诺:

发起人(原始权益人)有巢住房租赁(深圳)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。

本承诺函自发起人(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《有巢住房租赁(深圳)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》之签字盖章页)

有巢住房租赁(深圳)有限公司(公章)

法定代表人(签字):



2022年8月12日

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,有巢住房租赁(深圳)有限公司(简称“有巢深圳”)拟以上海有巢优厦房屋租赁有限公司(简称“有巢优厦”)持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目(简称“有巢泗泾项目”)和有巢房屋租赁(上海)有限公司(简称“有巢上海”)持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目(简称“有巢东部经开区项目”,与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”或“本项目”)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”)。华润置地有限公司(简称“华润置地”)穿透持有有巢深圳 100%股权。

华润置地、有巢深圳特作出如下承诺:

1. 本项目严格按照保障性租赁住房管理,面向符合政府规定准入条件的对象出租,只租不售;租赁价格初次定价和调价按政策接受政府管控;
2. 本项目发行后继续由有巢住房租赁(深圳)有限公司承担运营管理职责,但发生《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及相关法律法规规定的情形除外;
3. 本项目不得分割抵押。如整体抵押,抵押权实现时,受让人应按照土地出让合同执行,符合上海市保障性租赁住房相关管理要求;
4. 本项目基础设施项目公司如遇破产、重整等特殊情形需整体转让项目的,应向土地出让人提出申请,经出让方同意后方可执行;
5. 上述承诺事项将在基础设施 REITs 基金招募说明书中披露。

此外,有巢深圳准备将本项目报送至上海证券交易所发行上市。



(本页无正文，为《承诺函》之签字盖章页)

华润置地有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, written over a horizontal line.

2022年5月17日

(本页无正文，为《承诺函》之签字盖章页)

有巢住房租赁(深圳)有限公司(盖章)

法定代表人(签字):



2022年5月17日



募集资金用途承诺函

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,有巢住房租赁(深圳)有限公司(简称“有巢深圳”)拟以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目和有巢房屋租赁(上海)有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目(简称“有巢东部经开区项目”,与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”或“本项目”)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”)。

就发行基础设施 REITs 的募集资金净额(即原始权益人向公募 REITs 出售基础设施项目对应的项目公司股权而获得公募 REITs 公开发售基金份额募集的资金,在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额),有巢深圳特作出如下承诺:

1. 发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。
2. 严格管控发行基础设施 REITs 的募集资金净额,除上述用途外,确保不会流入房地产开发领域。
3. 如违反上述承诺,愿接受监管机关的相关处罚。
4. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

(以下无正文)

(本页无正文，为《募集资金用途承诺函》之签字盖章页)

有巢住房租赁(深圳)有限公司(盖章)



法定代表人或授权代表(签字):

2022年5月17日

募集资金监督承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(证监发〔2020〕40号)、《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,有巢住房租赁(深圳)有限公司(简称“有巢深圳”、“原始权益人”)拟以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目和有巢房屋租赁(上海)有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目(简称“有巢东部经开区项目”,与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”或“本项目”)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”)。华润置地控股有限公司(简称“华润置地”)为有巢深圳控股股东。

就发行基础设施 REITs 的募集资金净额(即原始权益人向公募 REITs 出售基础设施项目对应的项目公司股权而获得公募 REITs 公开发售基金份额募集的资金,在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额),华润置地特作出如下承诺:

1. 严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。
2. 严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额,除上述用途外,确保不会流入房地产开发领域。
3. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

(以下无正文)

(本页无正文，为《募集资金监督承诺函》之签字盖章页)



华润置地控股有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

甄彬

2022年5月17日

募集资金监督承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(证监发〔2020〕40号)、《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,有巢住房租赁(深圳)有限公司(简称“有巢深圳”、“原始权益人”)拟以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目和有巢房屋租赁(上海)有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目(简称“有巢东部经开区项目”,与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”或“本项目”)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”)。华润置地有限公司(简称“华润置地”)穿透持有有巢深圳 100%股权,中国华润有限公司(简称“华润集团”)穿透持有华润置地 59.55%的股权。

就发行基础设施 REITs 的募集资金净额(即原始权益人向公募 REITs 出售基础设施项目对应的项目公司股权而获得公募 REITs 公开发售基金份额募集的资金,在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额),华润集团特作出如下承诺:

1. 严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。
2. 严格监督发行基础设施 REITs 的募集资金净额,除上述用途外,确保不会流入房地产开发领域。
3. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

(以下无正文)

(本页无正文，为《募集资金监督承诺函》之签字盖章页)



中国华润有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

王彦明

2022年7月27日

承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“本公司”）拟作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目（简称“有巢泗泾项目”）和有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目（简称“有巢东部经开区项目”，与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如本公司及本公司的控股股东、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，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。

有巢住房租赁（深圳）有限公司（盖章）



2022年7月25日

承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”）拟作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目（简称“有巢泗泾项目”）和有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目（简称“有巢东部经开区项目”，与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。华润置地控股有限公司（简称“本公司”）作为有巢深圳的控股股东，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定做出如下承诺：

如有巢深圳和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记载内容等重大违法违规行为的，且有巢深圳未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对有巢深圳未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或指定主体回购。

特此承诺。

华润置地控股有限公司（盖章）



承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”）拟作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目（简称“有巢泗泾项目”）和有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目（简称“有巢东部经开区项目”，与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。华润置地有限公司（简称“本公司”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定做出如下承诺：

如有巢深圳和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，且有巢深圳未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对有巢深圳未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或指定主体回购。

特此承诺。

华润置地有限公司（盖章）



2022年7月25日

承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”）拟作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目（简称“有巢泗泾项目”）和有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目（简称“有巢东部经开区项目”，与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”）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“基础设施基金”）。华润置地控股有限公司（简称“华润置地控股”）直接持有有巢深圳 100% 股权，华润置地有限公司（股票代码：HK1109，简称“华润置地有限”）间接持有有巢深圳 100% 股权。中国华润有限公司（简称“本公司”）作为有巢深圳的实际控制人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定做出如下承诺：

如有巢深圳提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且华润置地有限、华润置地控股、有巢深圳均未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对华润置地有限、华润置地控股、有巢深圳均未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。

特此承诺。



有巢住房租赁（深圳）有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”或“本公司”）作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司（简称“有巢优厦”）持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目（简称“有巢泗泾项目”）和有巢房屋租赁（上海）有限公司（简称“有巢上海”，与有巢优厦合称“项目公司”）持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目（简称“有巢东部经开区项目”，与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。同时，本公司受基金管理人的委托，担任基础设施基金及基础设施项目的外部管理机构。

有巢深圳作为基础设施基金的原始权益人及外部管理机构，特此承诺如下：

1. 截至本函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目，除基础设施项目外，还包括：上海三林项目、上海天安金谷项目、上海西藏南路项目、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、上海萧塘项目及上海马桥项目。

上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目（与基础设施项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）。

2. 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。
3. 在本公司作为外部管理机构期间，如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用基础设施基金外



部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。
5. 本承诺函自有巢深圳加盖公章之日起生效。有巢深圳将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

特此承诺。

(以下无正文)



(本页无正文，为《有巢住房租赁（深圳）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》之盖章页)

有巢住房租赁（深圳）有限公司（公章）



华润置地控股有限公司 关于避免同业竞争的承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”）作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司（简称“有巢优厦”）持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目（简称“有巢泗泾项目”）和有巢房屋租赁（上海）有限公司（简称“有巢上海”，与有巢优厦合称“项目公司”）持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目（简称“有巢东部经开区项目”，与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。华润置地控股有限公司（简称“置地控股”或“本公司”）持有有巢深圳的 100% 股权，为有巢深圳的控股股东。

本公司现就避免同业竞争的事项承诺如下：

1. 截至本函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目，除基础设施项目外，还包括：【上海三林项目、上海天安金谷项目、上海西藏南路项目、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、上海萧塘项目及上海马桥项目】。

上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目（与基础设施项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）。

2. 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，督促、要求有巢深圳以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。
3. 如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于

基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。
5. 本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

华润置地控股有限公司（公章）



华润置地有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”）作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司（简称“有巢优厦”）持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目（简称“有巢泗泾项目”）和有巢房屋租赁（上海）有限公司（简称“有巢上海”，与有巢优厦合称“项目公司”）持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目（简称“有巢东部经开区项目”，与有巢泗泾项目合称为“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。华润置地有限公司（简称“华润置地”或“本公司”）穿透持有有巢深圳的 100% 股权。

本公司现就避免同业竞争的事项承诺如下：

1. 截至本函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目，除基础设施项目外，还包括：【上海三林项目、上海天安金谷项目、上海西藏南路项目、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、上海萧塘项目及上海马桥项目。】

上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目（与基础设施项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）。

2. 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，督促、要求有巢深圳以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。
3. 如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于

基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。
5. 本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

华润置地有 (公章)

2022年 7 月 25 日

有巢住房租赁（深圳）有限公司

关于申报材料真实、准确及完整的承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“本公司”）拟作为原始权益人以上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号（集体土地试点入市）地块项目和有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目作为底层基础设施项目，由华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或“基金管理人”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）（简称“本次申报”）。本公司特作出如下承诺：

本公司就本次申报所提供的所有文件和材料均真实、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。

有巢住房租赁（深圳）有限公司（公章）

2022 年 7 月 25 日



二、基础设施项目财务报告及审计报告

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告

**2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期
间、2020年度及2021年度**

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
资产负债表	4	- 5
利润表		6
所有者权益变动表		7
现金流量表	8	- 9
财务报表附注	10	- 45



Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦21楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第61340207_H13号
上海有巢优厦房屋租赁有限公司

上海有巢优厦房屋租赁有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了上海有巢优厦房屋租赁有限公司的财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的资产负债表，2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度和2021年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的上海有巢优厦房屋租赁有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海有巢优厦房屋租赁有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。上海有巢优厦房屋租赁有限公司编制财务报表是为了用于有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，而不应为除有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金以外的其他方使用。

五、管理层对财务报表的责任

上海有巢优厦房屋租赁有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制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，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H13号
上海有巢优厦房屋租赁有限公司

五、管理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估上海有巢优厦房屋租赁有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上海有巢优厦房屋租赁有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意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上海有巢优厦房屋租赁有限公司不能持续经营。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H13号
上海有巢优厦房屋租赁有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



李贊

中国注册会计师：李 赞



黃蓉

中国注册会计师：黄 蓉

中国 深圳

2022年5月9日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

资产负债表

2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日

单位:人民币元

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产				
货币资金	1	1,235,459.44	611,054.80	725,150.18
应收账款	2	225,727.75	-	-
预付款项	3	30,835.67	148,262.19	292,307.66
其他应收款	4	10,614,641.23	68,071.64	166,018.36
其他流动资产	5	19,802,758.51	-	-
流动资产合计		31,909,422.60	827,388.63	1,183,476.20
非流动资产				
投资性房地产	6	379,609,667.93	312,095,147.11	177,174,587.63
固定资产	7	11,623,956.88	5,167.89	-
其他非流动资产	8	2,861,440.92	15,598,677.50	4,155,209.92
非流动资产合计		394,095,065.73	327,698,992.50	181,329,797.55
资产总计		426,004,488.33	328,526,381.13	182,513,273.75

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



上海有巢优厦房屋租赁有限公司

资产负债表（续）

2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债				
应付账款	9	17,454,156.90	26,881,791.90	8,805,260.07
预收账款	10	4,988,205.83	-	-
合同负债		109,661.42	-	-
应交税费	11	1,299,267.53	72,554.56	11,395.73
其他应付款	12	231,276,460.23	77,353,667.05	18,922,036.92
其他流动负债		6,579.68	-	-
流动负债合计		255,134,331.59	104,308,013.51	27,738,692.72
非流动负债				
长期借款	13	-	57,771,242.78	3,320,000.00
长期应付款	14	3,511,438.91	4,770,920.06	1,448,545.80
递延收益	15	15,818,844.52	11,662,990.00	-
其他非流动负债		165,776.00	-	-
非流动负债合计		19,496,059.43	74,205,152.84	4,768,545.80
负债合计		274,630,391.02	178,513,166.35	32,507,238.52
所有者权益				
实收资本	16	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
盈余公积		137,409.71	1,321.46	603.50
未分配利润		1,236,687.60	11,893.32	5,431.73
所有者权益合计		151,374,097.31	150,013,214.78	150,006,035.23
负债和所有者权益总计		426,004,488.33	328,526,381.13	182,513,273.75

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

利润表

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位:人民币元

	附注五	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
营业收入	17	19,491,734.23	-	-
减: 营业成本	17	13,986,099.70	21,580.63	-
税金及附加		1,765,569.87	35,585.69	141,704.28
销售费用		653,380.69	260,323.87	-
管理费用		2,075.47	59,153.90	7,924.63
财务费用	18	1,407,395.09	(2,226.24)	(12,940.81)
其中: 利息费用		1,282,423.39	-	-
利息收入		31,146.75	7,296.18	15,144.19
加: 其他收益	19	304,245.48	-	-
投资收益	20	-	487,150.82	144,735.08
营业利润		1,981,458.89	112,732.97	8,046.98
加: 营业外收入		59,791.53	0.03	-
利润总额		2,041,250.42	112,733.00	8,046.98
减: 所得税费用	22	680,367.89	105,553.45	2,011.75
净利润		1,360,882.53	7,179.55	6,035.23
其中: 持续经营净利润		1,360,882.53	7,179.55	6,035.23
综合收益总额		1,360,882.53	7,179.55	6,035.23

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

所有者权益变动表

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位:人民币元

2021年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 上年年末及本年初余额	150,000,000.00	1,321.46	11,893.32	150,013,214.78
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	1,360,882.53	1,360,882.53
(二) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	136,088.25	(136,088.25)	-
三、 本年年末余额	150,000,000.00	137,409.71	1,236,687.60	151,374,097.31

2020年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 上年年末及本年初余额	150,000,000.00	603.50	5,431.73	150,006,035.23
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	7,179.55	7,179.55
(二) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	717.96	(717.96)	-
三、 本年年末余额	150,000,000.00	1,321.46	11,893.32	150,013,214.78

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	6,035.23	6,035.23
(二) 所有者投入和减少资本				
1. 所有者投入资本	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00
(三) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	603.50	(603.50)	-
二、 本期末余额	150,000,000.00	603.50	5,431.73	150,006,035.23

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

现金流量表

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位:人民币元

	附注五	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
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		25,664,390.01	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		<u>7,809,579.29</u>	<u>11,846,166.07</u>	<u>15,144.19</u>
经营活动现金流入小计		<u>33,473,969.30</u>	<u>11,846,166.07</u>	<u>15,144.19</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,913,859.94	-	-
支付的各项税费		1,254,516.51	140,480.44	132,320.30
支付其他与经营活动有关的现金		<u>1,253,467.96</u>	<u>291,469.52</u>	<u>172,971.81</u>
经营活动现金流出小计		<u>5,421,844.41</u>	<u>431,949.96</u>	<u>305,292.11</u>
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	23	<u>28,052,124.89</u>	<u>11,414,216.11</u>	<u>(290,147.92)</u>
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资所收到的现金		-	113,180,000.00	61,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	487,150.82	144,735.08
收到其他与投资活动有关的现金		-	<u>3,174.56</u>	-
投资活动现金流入小计		-	<u>113,670,325.38</u>	<u>61,144,735.08</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		107,874,180.27	123,400,822.12	169,424,829.82
投资支付的现金		-	113,180,000.00	61,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		<u>10,280,102.66</u>	-	<u>3,174.56</u>
投资活动现金流出小计		<u>118,154,282.93</u>	<u>236,580,822.12</u>	<u>230,428,004.38</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(118,154,282.93)</u>	<u>(122,910,496.74)</u>	<u>(169,283,269.30)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

现金流量表（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

	附注五	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	150,000,000.00
取得借款收到的现金		-	54,451,242.78	3,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		150,886,116.78	60,073,883.22	17,000,000.00
筹资活动现金流入小计		150,886,116.78	114,525,126.00	170,320,000.00
偿还债务支付的现金		57,771,242.78	-	-
偿付利息支付的现金		2,388,311.32	1,253,931.63	21,432.60
支付其他与筹资活动有关的现金		-	1,889,009.12	-
筹资活动现金流出小计		60,159,554.10	3,142,940.75	21,432.60
筹资活动产生的现金流量净额		90,726,562.68	111,382,185.25	170,298,567.40
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额				
	24	624,404.64	(114,095.38)	725,150.18
加：年初现金及现金等价物余额		611,054.80	725,150.18	-
五、年末现金及现金等价物余额				
	24	1,235,459.44	611,054.80	725,150.18

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位:人民币元

一、 基本情况

上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“本公司”）是由有巢住房租赁（深圳）有限公司出资，于2019年1月10日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营年限为长期，注册资本及实收资本为人民币150,000,000.00元。

本公司经批准的经营范围主要包括：自有房屋租赁，物业管理等。

本公司母公司为有巢住房租赁（深圳）有限公司，最终控股母公司为中国华润有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，因此不适用于其他用途。

于2021年12月31日，本财务报表的净流动负债为人民币223,224,908.99元。因本公司之中间控股母公司华润置地有限公司同意在本财务报表签发日起不短于12个月向本公司提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表以持续经营为基础列报。

鉴于本财务报表之编制目的及用途，本财务报表未披露部分附注项目包括金融工具及其风险、公允价值计量等，部分附注项目在本财务报表中予以简化披露。本财务报表包括2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的资产负债表，2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度和2021年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及相关财务报表附注。

除上述特定编制基础外，本财务报表根据实际发生的交易和事项，依照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其他颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）所制定的下述附注三所述的重要会计政策和会计估计编制。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、重要会计政策和会计估计

本公司2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度和2021年度的财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具（自2021年1月1日起适用）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（自2021年1月1日起适用）（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本公司的金融负债为其他金融负债。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（自2021年1月1日起适用）（续）

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

关于本公司对预期信用损失计量的假设等披露参见附注五、2及五、4。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（适用于2021年1月1日以前）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以核销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（适用于2021年1月1日以前）（续）

金融工具分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（适用于2021年1月1日以前）（续）

金融工具分类和计量（续）

其他金融负债

对于此类金融负债，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30年	0-5%	3.17%-10%
装修费	10年	-	10%
土地使用权	70年	-	1.43%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位:人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	3-5年	5%	19%-31.67%
其他设备	3-5年	5%	19%-31.67%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

8. 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1） 资产支出已经发生；
- （2） 借款费用已经发生；
- （3） 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 借款费用（续）

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- （2） 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

9. 资产减值

本公司对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

10. 与客户之间的合同产生的收入（自2021年1月1日起适用）

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供物业管理服务的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

11. 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

12. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 租赁（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1） 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2） 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日无按公允价值计量的金融资产。长期借款及长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

16. 重大会计判断和估计

编制模拟汇总财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设和估计会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

合同是否为租赁或包含租赁

本公司就公寓的使用权与个人租户、商铺客户等签订了合同，本公司管理层认为，根据合同的规定和实际运营安排，存在已识别的资产，且客户有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用，因此，与客户、租户签订的合同均属于租赁或包含租赁，本公司将合同中租赁部分按照租赁业务进行处理。

租赁和非租赁部分的分拆

本公司部分与租户的合同包含租赁、提供服务等两项服务承诺，本公司管理层按照租赁部分与非租赁部分的单独价格的相对比例进行合同对价的分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，服务部分按照收入准则进行会计处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

17. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《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》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产。

执行新金融工具准则对2021年财务报表无重大影响。

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本公司仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对2021年1月1日之前发生的合同变更，本公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度
 单位：人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

17. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新收入准则（续）

执行新收入准则对 2021 年财务报表的影响如下：

	报表数	假设按原准则	影响
预收账款	4,988,205.83	5,104,446.93	(116,241.10)
合同负债	109,661.42	-	109,661.42
其他流动负债	6,579.68	-	6,579.68
	<u>5,104,446.93</u>	<u>5,104,446.93</u>	<u>-</u>

新租赁准则

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整

执行新租赁准则对 2021 年财务报表无重大影响。

四、 税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

增值税	-	应税收入按6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的水费收入，按税法规定的3%的征收率计缴增值税。
土地使用税		按纳税人实际占用土地面积征收。
企业所得税	-	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	-	从价（房产原值的70%）计征部分税率1.2%，从租（租金收入）计征部分税率12%。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行存款	1,125,551.95	611,054.80	725,150.18
其他货币资金	<u>109,907.49</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,235,459.44</u>	<u>611,054.80</u>	<u>725,150.18</u>

于2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金。其他货币资金主要系微信、支付宝账户余额。银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为一年以内。应收账款并不计息。

应收账款账龄分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	225,727.75	-	-
减：应收账款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>225,727.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

于2021年12月31日，本公司管理层认为应收账款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>30,835.67</u>	<u>148,262.19</u>	<u>292,307.66</u>

预付款项主要为预付财产保险、水电费款项。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>10,614,641.23</u>	<u>68,071.64</u>	<u>166,018.36</u>

于2021年12月31日，本公司无处于第一阶段的重大已逾期但未减值的其他应收款，无处于第二阶段及第三阶段的其他应收款，其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

应收关联方款项详见附注六、4及六、5。

5. 其他流动资产

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税留抵税额	19,605,172.54	-	-
租赁直接成本	<u>197,585.97</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>19,802,758.51</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度
 单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2021年

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	在建房屋及建筑物	合计
原价					
年初余额	-	-	128,903,155.00	187,028,395.57	315,931,550.57
本年增加	-	12,185,001.00	-	62,610,702.55	74,795,703.55
土地使用权摊销	-	-	-	740,477.82	740,477.82
在建投资性房地 产转入	<u>250,379,575.94</u>	-	-	<u>(250,379,575.94)</u>	-
年末余额	<u>250,379,575.94</u>	<u>12,185,001.00</u>	<u>128,903,155.00</u>	<u>-</u>	<u>391,467,731.94</u>
累计折旧和摊销					
年初余额	-	-	3,836,403.46	-	3,836,403.46
本年计提	<u>5,296,286.29</u>	<u>728,527.19</u>	<u>1,996,847.07</u>	-	<u>8,021,660.55</u>
年末余额	<u>5,296,286.29</u>	<u>728,527.19</u>	<u>5,833,250.53</u>	<u>-</u>	<u>11,858,064.01</u>
账面价值					
年末	<u>245,083,289.65</u>	<u>11,456,473.81</u>	<u>123,069,904.47</u>	<u>-</u>	<u>379,609,667.93</u>
年初	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,066,751.54</u>	<u>187,028,395.57</u>	<u>312,095,147.11</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量：（续）

2020年

	在建房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	50,266,362.45	128,903,155.00	179,169,517.45
本年增加	134,920,559.48	-	134,920,559.48
土地使用权摊销	<u>1,841,473.64</u>	<u>-</u>	<u>1,841,473.64</u>
年末余额	<u>187,028,395.57</u>	<u>128,903,155.00</u>	<u>315,931,550.57</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	-	1,994,929.82	1,994,929.82
本年计提	<u>-</u>	<u>1,841,473.64</u>	<u>1,841,473.64</u>
年末余额	<u>-</u>	<u>3,836,403.46</u>	<u>3,836,403.46</u>
账面价值			
年末	<u>187,028,395.57</u>	<u>125,066,751.54</u>	<u>312,095,147.11</u>
年初	<u>50,266,362.45</u>	<u>126,908,225.18</u>	<u>177,174,587.63</u>

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间

	在建房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
期初余额	-	-	-
本期增加	48,271,432.63	128,903,155.00	177,174,587.63
土地使用权摊销转入	<u>1,994,929.82</u>	<u>-</u>	<u>1,994,929.82</u>
期末余额	<u>50,266,362.45</u>	<u>128,903,155.00</u>	<u>179,169,517.45</u>
累计折旧和摊销			
期初余额	-	-	-
本期计提	<u>-</u>	<u>1,994,929.82</u>	<u>1,994,929.82</u>
期末余额	<u>-</u>	<u>1,994,929.82</u>	<u>1,994,929.82</u>
账面价值			
期末	<u>50,266,362.45</u>	<u>126,908,225.18</u>	<u>177,174,587.63</u>
期初	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度
 单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

2021年	办公设备	其他设备	合计
原价			
年初余额	5,307.96	-	5,307.96
本年增加	2,476.11	13,769,390.39	13,771,866.50
年末余额	7,784.07	13,769,390.39	13,777,174.46
累计折旧			
年初余额	140.07	-	140.07
本年计提	2,033.69	2,151,043.82	2,153,077.51
年末余额	2,173.76	2,151,043.82	2,153,217.58
账面价值			
年末	5,610.31	11,618,346.57	11,623,956.88
年初	5,167.89	-	5,167.89
2020年			
			办公设备
原价			
年初余额			-
本年增加			5,307.96
年末余额			5,307.96
累计折旧和摊销			
年初余额			-
本年计提			140.07
年末余额			140.07
账面价值			
年末			5,167.89
年初			-

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 其他非流动资产

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税留抵税额	<u>2,861,440.92</u>	<u>15,598,677.50</u>	<u>4,155,209.92</u>

9. 应付账款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
一年以内	16,025,996.54	23,018,137.63	8,805,260.07
一年以上	<u>1,428,160.36</u>	<u>3,863,654.27</u>	-
	<u>17,454,156.90</u>	<u>26,881,791.90</u>	<u>8,805,260.07</u>

于2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，账龄超过1年的应付账款主要为应付工程款及工程质保金，未偿还原因系尚未最终结算。

应付关联方款项详见附注六、5。

10. 预收账款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
预收租金	<u>4,988,205.83</u>	-	-

于2021年12月31日，无账龄超过1年的重要预收款项。

11. 应交税费

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
房产税	734,062.47	-	-
印花税	23,851.30	29,452.62	9,383.98
土地使用税	15,125.05	15,125.05	-
企业所得税	<u>526,228.71</u>	<u>27,976.89</u>	<u>2,011.75</u>
	<u>1,299,267.53</u>	<u>72,554.56</u>	<u>11,395.73</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 其他应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付利息	-	76,993.84	4,473.70
其他应付款	<u>231,276,460.23</u>	<u>77,276,673.21</u>	<u>18,917,563.22</u>
	<u>231,276,460.23</u>	<u>77,353,667.05</u>	<u>18,922,036.92</u>

于2021年12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为应付受同一最终控股公司控制的关联方华润置地控股有限公司借款，该借款不计息且无固定偿还期限，详见附注六、4及六、5。

13. 长期借款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
保证借款	<u>-</u>	<u>57,771,242.78</u>	<u>3,320,000.00</u>

注1：于2020年12月31日，保证借款系由受同一最终控股公司控制的关联方上海泓喆房地产开发有限公司提供保证，总授信额度为人民币370,000,000.00元，详见附注六、4（2）。

注2：保证借款的借款利率为基准利率下浮10%，自借款日至2021年9月20日止，保证借款适用的年利率为5年以上金融机构人民币贷款基准利率下浮10%（即4.41%），自2021年9月21日起，保证借款适用的年利率为5年以上贷款市场报价利率（LPR）下浮10%（即4.20%）。

注3：本公司于2019年签订保证借款框架合同，其后提款均在原有合同框架下进行。保证借款的借款期限为25年，2044年到期。2021年度，本公司通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款。

14. 长期应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付工程保修金款	<u>3,511,438.91</u>	<u>4,770,920.06</u>	<u>1,448,545.80</u>

长期应付款为应付供应商主体工程保修金款，于工程竣工验收后的一至五年内分段支付。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 递延收益

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
与资产相关的政府补助			
中央财政支持住房租赁			
市场发展试点资金	15,818,844.52	11,662,990.00	-

16. 实收资本

注册资本及实收资本

	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	人民币	比例（%）	人民币	比例（%）	人民币	比例（%）
有巢住房租赁（深圳）有限公司	150,000,000.00	100.00	150,000,000.00	100.00	150,000,000.00	100.00

17. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下：

	2021年		2020年		2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,491,734.23	13,986,099.70	-	21,580.63	-	-

营业收入列示如下：

	2021年	2020年	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
			收入	成本
租赁收入	18,302,790.74	-	-	-
与客户之间的合同产生的收入	1,188,943.49	-	-	-
	19,491,734.23	-	-	-

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

17. 营业收入及营业成本（续）

与客户之间的合同产生的营业收入分解情况如下：

	2021年	2020年	2019年1月10日 （注册成立日） 至2019年12月 31日止期间
收入确认时间			
在某一时段内确认收入	1,188,943.49	-	-

本公司与履约义务相关的信息如下：

提供劳务服务

本公司提供服务，由于属于在某一时段内履行的履约义务，在合同约定的服务期限内，按照履约进度确认收入。合同价款结算以合同约定为准，通常在合同有效期内分期收取服务费。

18. 财务费用

	2021年	2020年	2019年1月10日 （注册成立日） 至2019年12月 31日止期间
利息支出	2,311,317.48	1,326,451.77	25,906.30
减：利息收入	31,146.75	7,296.18	15,144.19
利息资本化金额	1,028,894.09	1,326,451.77	25,906.30
其他	156,118.45	5,069.94	2,203.38
	<u>1,407,395.09</u>	<u>(2,226.24)</u>	<u>(12,940.81)</u>

本公司2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间及2020年资本化率为4.41%，2021年资本化率为1.78%。借款费用资本化金额已计入在建投资性房地产。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度
 单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 其他收益

	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
与日常活动相关的政府补助	304,245.48	-	-

与日常活动相关的政府补助如下：

	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
与资产相关的政府补助 中央财政支持住房租赁 市场发展试点资金	304,245.48	-	-

20. 投资收益

	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	-	487,150.82	144,735.08

于 2020 年，本公司购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币 113,180,000.00 元，并于当年赎回，取得投资收益人民币 487,150.82 元。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

21. 费用按性质分类

	2021年	2020年	2019年1月10日（注 册成立日） 至2019年12月 31日止期间
折旧费及摊销费用	9,434,260.24	140.07	-
物业管理费	1,318,867.45	-	-
委托经营服务费	1,266,962.73	-	-
外包服务费	1,044,768.65	-	-
耗用品费用	655,007.32	257,030.07	-
市场推广费	295,646.04	-	-
代理费	284,030.77	-	-
网络服务费	161,075.51	-	-
业务招待费	50,629.29	56,409.00	-
其他	130,307.86	27,479.26	7,924.63
	<u>14,641,555.86</u>	<u>341,058.40</u>	<u>7,924.63</u>

22. 所得税费用

	2021年	2020年	2019年1月10日（注 册成立日） 至2019年12月 31日止期间
当期所得税费用	<u>680,367.89</u>	<u>105,553.45</u>	<u>2,011.75</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
利润总额	2,041,250.42	112,733.00	8,046.98
按法定税率计算的所得税费用	510,312.61	28,183.25	2,011.75
对以前期间当期所得税的调整	154,139.18	77,370.20	-
无须纳税的收益	(76,061.37)	-	-
不可抵扣的费用	91,977.47	-	-
按本公司实际税率计算的所得 税费用	<u>680,367.89</u>	<u>105,553.45</u>	<u>2,011.75</u>

23. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
净利润	1,360,882.53	7,179.55	6,035.23
加：固定资产折旧	2,153,077.51	140.07	-
投资性房地产折旧及摊销	7,281,182.73	-	-
财务费用	1,261,518.16	-	-
投资收益	-	(487,150.82)	(144,735.08)
经营性应收项目的增加	(550,194.58)	(24,944.98)	(162,843.80)
经营性应付项目的增加	16,545,658.54	11,918,992.29	11,395.73
经营活动产生/（使用）的现 金流量净额	<u>28,052,124.89</u>	<u>11,414,216.11</u>	<u>(290,147.92)</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

24. 现金及现金等价物

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
现金			
其中：可随时用于支付的 银行存款	1,125,551.95	611,054.80	725,150.18
可随时用于支付的 其他货币资金	109,907.49	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>1,235,459.44</u>	<u>611,054.80</u>	<u>725,150.18</u>
			2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
	2021年	2020年	
现金的年/期末余额	1,235,459.44	611,054.80	725,150.18
减：现金的年/期初余额	<u>611,054.80</u>	<u>725,150.18</u>	-
现金及现金等价物净增加/ (减少) 额	<u>624,404.64</u>	<u>(114,095.38)</u>	<u>725,150.18</u>

六、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业；
- (7) 本公司的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位:人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

1. 关联方的认定标准（续）

下列各方构成本公司的关联方：（续）

- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例（%）	对本公司表决权比例（%）	注册资本
有巢住房租赁（深圳）有限公司	深圳	商务服务业	100.00	100.00	500,000,000.00

本公司的最终控股母公司是中国华润有限公司。

3. 其他关联方

关联方关系

华润置地控股有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海泓喆房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度
 单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易

(1) 向关联方购买商品和接受服务

	注释	2021年	2020年	2019年1月10日 (注册成立日) 至2019年12月 31日止期间
珠海励致洋行办公家私有限公司	(a)	6,205,329.88	-	-
润材电子商务有限公司	(b)	2,990,877.05	161,327.74	-
润加物业服务（上海）有限公司	(c)	2,149,056.13	45,386.56	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	(d)	1,266,962.73	-	-
深圳市润薇服饰有限公司	(e)	8,778.76	-	-
华润置地（武汉）数据咨询服务 有限公司	(f)	112.15	-	-
		<u>12,621,116.70</u>	<u>206,714.30</u>	<u>-</u>

于2021年度及2020年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

注释：

- (a) 2021年，本公司以协议价向珠海励致洋行办公家私有限公司购入家具人民币6,205,329.88元。
- (b) 2021年及2020年，本公司分别以协议价向润材电子商务有限公司购入五金家电人民币2,990,877.05元及人民币161,327.74元。
- (c) 2021年及2020年，本公司分别以协议价接受润加物业服务（上海）有限公司提供的物业管理服务人民币2,149,056.13元及开业筹备物业管理服务人民币45,386.56元，其中2021年物业管理服务费人民币830,188.68元（2020年：人民币45,386.56元）已资本化计入在建投资性房地产。
- (d) 2021年，本公司接受母公司有巢住房租赁（深圳）有限公司的委托经营服务，服务费按主营业务收入的6.5%的费率结算，为人民币1,266,962.73元。
- (e) 2021年，本公司以协议价向深圳市润薇服饰有限公司购入管家服装人民币8,778.76元。
- (f) 2021年，本公司以协议价接受华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司提供的财务共享服务人民币112.15元。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方担保

接受关联方担保

2021年

	担保 金额	剩余未 使用额度	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海泓喆房地产开发有限公司	57,771,242.78	-	提款日	2021/11/30	是

2020年

	担保 金额	剩余未 使用额度	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海泓喆房地产开发有限公司	57,771,242.78	312,228,757.22	提款日	还款日	否

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间

	担保 金额	剩余未 使用额度	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海泓喆房地产开发有限公司	57,771,242.78	366,680,000.00	提款日	还款日	否

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，本公司与若干银行签订了总授信额度为人民币370,000,000.00元的银团贷款合同，由上海泓喆房地产开发有限公司无偿提供保证担保，期限为本公司提取资金日至本公司偿还贷款日。本公司于2021年11月30日偿还了相关银行借款，担保合同于2021年11月30日到期。

(3) 资金拆借

	2021年		年利率
	本年发生净额	本年年末余额	
借出			
华润置地控股有限公司	<u>10,280,102.66</u>	<u>10,280,102.66</u>	<u>0.35%</u>
借入			
华润置地控股有限公司	<u>150,886,116.78</u>	<u>227,960,000.00</u>	<u>-</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

(3) 资金拆借（续）

	2020年		年利率
	本年发生净额	本年年末余额	
收回			
华润置地控股有限公司	<u>(3,174.56)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
借入			
华润置地控股有限公司	<u>60,073,883.22</u>	<u>77,073,883.22</u>	<u>-</u>
	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间		
	本期发生净额	本期期末余额	年利率
借出			
华润置地控股有限公司	<u>3,174.56</u>	<u>3,174.56</u>	<u>-</u>
借入			
华润置地控股有限公司	<u>17,000,000.00</u>	<u>17,000,000.00</u>	<u>-</u>

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年及2021年，根据华润置地集团关于下属企业资金集中管理的相关规定，本公司资金账户与集团总部资金池的归集总账户存在资金拆借。2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间及2020年，资金借出和借入的款项均不计息。2021年，借出的款项按年利率0.35%计息，截至2021年12月31日，本公司应收华润置地控股有限公司之款项收取利息人民币22,159.55元，借入的款项不计息。

(4) 其他关联方交易

2021年、2020年及2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，本公司的日常经营管理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，华润置地（上海）有限公司为本公司垫款人民币1,889,009.12元，本公司于2020年偿付。

2021年、2020年及2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，本公司的品牌使用权由华润置地控股有限公司无偿授权。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（4） 其他关联方交易（续）

2021年、2020年及2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，本公司的IT系统由华润置地控股有限公司无偿提供使用。

于2020年，本公司购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币113,180,000.00元，并于当年赎回，取得投资收益人民币487,150.82元。

5. 关联方应收应付款项余额

（1） 其他应收款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
华润置地控股有限公司	<u>10,302,262.21</u>	<u>-</u>	<u>3,174.56</u>

（2） 应付账款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
珠海励致洋行办公家私有限公司	1,402,404.55	-	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	603,471.25	-	-
润材电子商务有限公司	138,502.61	27,345.05	-
深圳市润薇服饰有限公司	9,920.00	-	-
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	<u>118.88</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,154,417.29</u>	<u>27,345.05</u>	<u>-</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度
 单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(3) 其他应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
华润置地控股有限公司	227,960,000.00	77,073,883.22	17,000,000.00
华润置地（上海）有限公司	-	-	1,889,009.12
	<u>227,960,000.00</u>	<u>77,073,883.22</u>	<u>18,889,009.12</u>

上述款项均为无抵押、无担保且无固定归还期限的往来款。

七、 租赁

1. 作为出租人

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2021年
租赁收入	<u>18,302,790.74</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2021年
1年以内（含1年）	15,628,801.33
1年至2年（含2年）	412,147.65
2年至3年（含3年）	432,572.88
3年至4年（含4年）	218,341.40
4年至5年（含5年）	81,748.35
5年以上	-
	<u>16,773,611.61</u>

经营租出投资性房地产，参见附注五、6。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

财务报表附注（续）

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度

单位：人民币元

八、 资产负债表日后事项

于2022年3月，本公司向有巢住房租赁（深圳）有限公司借入资金人民币207,960,000元，用于结清与华润置地控股有限公司之间的关联方借款；总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至本公司本地银行账户，并解除本公司银行账户与总部资金池的资金归集功能。

九、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2022年5月9日决议批准。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403000527879412

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

主体类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

负责人 谢枫

成立日期 2012年08月22日



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年08月12日

证书序号: 5001655



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 谢枫

经营场所: 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

分所执业证书编号: 110002434701

批准执业文号: 财会函[2006]7号

批准执业日期: 2006年01月19日



中华人民共和国财政部制



姓名: 李慧
性别: 女
出生日期: 1979-10-08
工作单位: 安永华明会计师事务所深圳分所
身份证号码: 440301197910080032



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110002432963
深圳市注册会计师协会

证书编号: 110002432963
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 04 月 10 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016.7.30
年度注册



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016.5.25
年度注册



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2014.7.29
年度注册





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

110002431089

证书编号:
No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2017

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
Y m d

04

17

日

月

年

月

日

年

月

日

姓名: 黄莹

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1988-09-28

Date of birth

工作单位: 深圳分所

Working unit

身份证号码: 420111198809280025

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

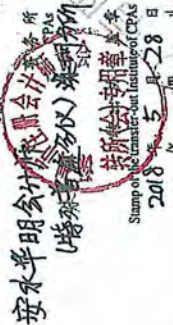
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



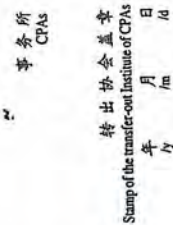
同意调入
Agree the holder to be transferred to



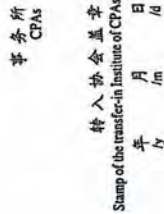
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调出
Agree the holder to be transferred from

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
资产负债表	4	- 5
利润表		6
所有者权益变动表		7
现金流量表	8	- 9
财务报表附注	10	- 39



Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦21楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第61340207_H25号
上海有巢优厦房屋租赁有限公司

上海有巢优厦房屋租赁有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了上海有巢优厦房屋租赁有限公司的财务报表，包括2022年6月30日的资产负债表，截至2022年6月30日止6个月期间的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的上海有巢优厦房屋租赁有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海有巢优厦房屋租赁有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。上海有巢优厦房屋租赁有限公司编制财务报表是为了用于有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，而不应为除有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金以外的其他方使用。

五、 管理层对财务报表的责任

上海有巢优厦房屋租赁有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制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，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H25号
上海有巢优厦房屋租赁有限公司

五、管理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估上海有巢优厦房屋租赁有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对上海有巢优厦房屋租赁有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意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上海有巢优厦房屋租赁有限公司不能持续经营。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H25号
上海有巢优厦房屋租赁有限公司

（本页无正文）



中国注册会计师：李 贇



中国注册会计师：黄 蓉

中国 深圳

2022年10月8日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务



上海有巢优厦房屋租赁有限公司
资产负债表
2022年6月30日

单位:人民币元

资产	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	9,057,469.53	1,235,459.44
应收账款	2	720,119.93	225,727.75
预付款项	3	5,671.73	30,835.67
其他应收款	4	23,413.36	10,614,641.23
其他流动资产	5	7,873,647.62	19,802,758.51
流动资产合计		17,680,322.17	31,909,422.60
非流动资产			
投资性房地产	6	366,109,665.48	379,609,667.93
固定资产	7	10,239,515.42	11,623,956.88
其他非流动资产	8	1,122,049.72	2,861,440.92
非流动资产合计		377,471,230.62	394,095,065.73
资产总计		395,151,552.79	426,004,488.33

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



上海有巢优履房屋租赁有限公司

资产负债表 (续)

2022年6月30日

单位:人民币元

负债和所有者权益	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债			
应付账款		4,009,640.42	17,454,156.90
预收账款		4,282,899.06	4,988,205.83
合同负债		294,551.30	109,661.42
应交税费	9	981,164.07	1,299,267.53
其他应付款	10	211,775,119.75	231,276,460.23
其他流动负债		16,903.80	6,579.68
流动负债合计		221,360,278.40	255,134,331.59
非流动负债			
长期应付款	11	-	3,511,438.91
递延收益	12	19,762,294.96	15,818,844.52
其他非流动负债		189,089.18	165,776.00
非流动负债合计		19,951,384.14	19,496,059.43
负债合计		241,311,662.54	274,630,391.02
所有者权益			
实收资本	13	150,000,000.00	150,000,000.00
盈余公积		137,409.71	137,409.71
未分配利润		3,702,480.54	1,236,687.60
所有者权益合计		153,839,890.25	151,374,097.31
负债和所有者权益总计		395,151,552.79	426,004,488.33

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 利润表
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注五	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年
营业收入	14	17,109,697.98	19,491,734.23
减：营业成本		12,469,542.98	13,986,099.70
税金及附加		1,189,913.21	1,765,569.87
销售费用		295,219.05	653,380.69
管理费用		-	2,075.47
财务费用	15	52,117.94	1,407,395.09
其中：利息费用		-	1,282,423.39
利息收入		60,177.24	31,146.75
加：其他收益	16	343,692.06	304,245.48
营业利润		3,446,596.86	1,981,458.89
加：营业外收入		5,237.65	59,791.53
减：营业外支出		65,991.70	-
利润总额		3,385,842.81	2,041,250.42
减：所得税费用	18	920,049.87	680,367.89
净利润		2,465,792.94	1,360,882.53
其中：持续经营净利润		2,465,792.94	1,360,882.53
综合收益总额		2,465,792.94	1,360,882.53

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
所有者权益变动表
截至2022年6月30日止6个月期间

单位:人民币元

截至2022年6月30日止6个月期间

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 上年年末及本期期初余额	150,000,000.00	137,409.71	1,236,687.60	151,374,097.31
二、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	2,465,792.94	2,465,792.94
三、 本期期末余额	150,000,000.00	137,409.71	3,702,480.54	153,839,890.25

2021年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 上年年末及本年初余额	150,000,000.00	1,321.46	11,893.32	150,013,214.78
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	1,360,882.53	1,360,882.53
(二) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	136,088.25	(136,088.25)	-
三、 本年年末余额	150,000,000.00	137,409.71	1,236,687.60	151,374,097.31

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
现金流量表
截至2022年6月30日止6个月期间

单位:人民币元

	附注五	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,689,272.20	25,664,390.01
收到的税费返还		13,453,216.88	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,074,634.61	7,809,579.29
经营活动现金流入小计		35,217,123.69	33,473,969.30
购买商品、接受劳务支付的现金		2,960,779.60	2,913,859.94
支付的各项税费		2,717,224.73	1,254,516.51
支付其他与经营活动有关的现金		209,351.62	1,253,467.96
经营活动现金流出小计		5,887,355.95	5,421,844.41
经营活动产生的现金流量净额	19	29,329,767.74	28,052,124.89
二、投资活动产生的现金流量:			
收到的其他与投资活动有关的现金		10,326,503.82	-
投资活动现金流入小计		10,326,503.82	-
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		11,834,261.47	107,874,180.27
支付其他与投资活动有关的现金		-	10,280,102.66
投资活动现金流出小计		11,834,261.47	118,154,282.93
投资活动使用的现金流量净额		(1,507,757.65)	(118,154,282.93)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 现金流量表（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注五	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与筹资活动有关的现金		207,960,000.00	150,886,116.78
筹资活动现金流入小计		207,960,000.00	150,886,116.78
偿还债务支付的现金		-	57,771,242.78
偿付利息支付的现金		-	2,388,311.32
支付其他与筹资活动有关的现金		227,960,000.00	-
筹资活动现金流出小计		227,960,000.00	60,159,554.10
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(20,000,000.00)	90,726,562.68
四、现金及现金等价物净增加额	20	7,822,010.09	624,404.64
加：期/年初现金及现金等价物余额		1,235,459.44	611,054.80
五、期/年末现金及现金等价物余额	20	9,057,469.53	1,235,459.44

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“本公司”）是由有巢住房租赁（深圳）有限公司出资，于2019年1月10日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。注册资本及实收资本为人民币150,000,000.00元。

本公司经批准的经营范围主要包括：自有房屋租赁，物业管理，房地产开发经营等。本公司无固定经营期限。

本公司母公司为有巢住房租赁（深圳）有限公司，最终控股母公司为中国华润有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，因此不适用于其他用途。

于2022年6月30日，本财务报表的净流动负债为人民币203,679,956.23元。因本公司之中间控股母公司华润置地有限公司同意在本财务报表签发日起不短于12个月向本公司提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表以持续经营为基础列报。

鉴于本财务报表之编制目的及用途，本财务报表未披露部分附注项目包括金融工具及其风险、公允价值计量等，部分附注项目在本财务报表中予以简化披露。

除上述特定编制基础外，本财务报表根据实际发生的交易和事项，依照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其他颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）所制定的下述附注三所述的重要会计政策和会计估计编制。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策和会计估计

本公司2021年度和截至2022年6月30日止6个月期间的财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30年	0-5.00%	3.17%-10.00%
装修费	10年	-	10.00%
土地使用权	70年	-	1.43%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%
其他设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- （2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

8. 资产减值

本公司对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 资产减值（续）

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9. 与客户之间的合同产生的收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供劳务服务的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

10. 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

三、重要会计政策和会计估计（续）

11. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

12. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 所得税（续）

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

13. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 租赁（续）

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对经营租赁采用简化方法：

- （1）减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- （2）综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

作为出租人

对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日无按公允价值计量的金融资产。长期借款及长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 重大会计判断和估计

编制模拟汇总财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设和估计会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

合同是否为租赁或包含租赁

本公司就公寓的使用权与个人租户、商铺客户等签订了合同，本公司管理层认为，根据合同的规定和实际运营安排，存在已识别的资产，且客户有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用，因此，与客户、租户签订的合同均属于租赁或包含租赁，本公司将合同中租赁部分按照租赁业务进行处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

四、 税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

- | | | |
|---------|---|---|
| 增值税 | - | 应税收入按6%、9%或13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的水费收入，按税法规定的3%的征收率计缴增值税；向个人出租住房按5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。 |
| 土地使用税 | - | 按纳税人实际占用土地面积征收。 |
| 企业所得税 | - | 按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 房产税 | - | 从价（房产原值的70%）计征部分税率1.2%，从租（租金收入）计征部分税率12%。 |
| 城市维护建设税 | - | 实际缴纳的增值税税额的5%计缴。 |
| 教育费附加 | - | 实际缴纳的增值税税额的3%计缴。 |
| 地方教育费附加 | - | 实际缴纳的增值税税额的2%计缴。 |

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年6月30日	2021年12月31日
银行存款	8,861,013.67	1,125,551.95
其他货币资金	<u>196,455.86</u>	<u>109,907.49</u>
	<u>9,057,469.53</u>	<u>1,235,459.44</u>

于2022年6月30日及2021年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金。其他货币资金主要系微信、支付宝账户余额。银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为一年以内。应收账款并不计息。

应收账款账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	720,119.93	225,727.75
减：应收账款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>720,119.93</u>	<u>225,727.75</u>

于2022年6月30日及2021年12月31日，本公司管理层认为应收账款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	<u>5,671.73</u>	<u>30,835.67</u>

预付款项主要为预付财产保险、水电费款项。

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	<u>23,413.36</u>	<u>10,614,641.23</u>

于2022年6月30日及2021年12月31日，本公司无处于第一阶段的重大的已逾期但未减值的其他应收款，无处于第二阶段及第三阶段的其他应收款，其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

应收关联方款项详见附注六、5。

5. 其他流动资产

	2022年6月30日	2021年12月31日
增值税留抵税额	7,873,383.84	19,605,172.54
租赁直接成本	<u>263.78</u>	<u>197,585.97</u>
	<u>7,873,647.62</u>	<u>19,802,758.51</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

截至2022年6月30日止6个月期间

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	合计
原价				
期初余额	250,379,575.94	12,185,001.00	128,903,155.00	391,467,731.94
本期重分类	(13,003,022.93)	13,003,022.93	-	-
结算调整	(6,558,486.69)	-	-	(6,558,486.69)
期末余额	<u>230,818,066.32</u>	<u>25,188,023.93</u>	<u>128,903,155.00</u>	<u>384,909,245.25</u>
累计折旧和摊销				
期初余额	5,296,286.29	728,527.19	5,833,250.53	11,858,064.01
本期重分类	(246,187.99)	246,187.99	-	-
本期计提	4,228,722.74	1,790,649.06	922,143.96	6,941,515.76
期末余额	<u>9,278,821.04</u>	<u>2,765,364.24</u>	<u>6,755,394.49</u>	<u>18,799,579.77</u>
账面价值				
期末	<u>221,539,245.28</u>	<u>22,422,659.69</u>	<u>122,147,760.51</u>	<u>366,109,665.48</u>
期初	<u>245,083,289.65</u>	<u>11,456,473.81</u>	<u>123,069,904.47</u>	<u>379,609,667.93</u>

2021年

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	在建房屋及建筑物	合计
原价					
年初余额	-	-	128,903,155.00	187,028,395.57	315,931,550.57
本年增加	-	12,185,001.00	-	62,610,702.55	74,795,703.55
土地使用权摊销	-	-	-	740,477.82	740,477.82
在建投资性房地 产转入	250,379,575.94	-	-	(250,379,575.94)	-
年末余额	<u>250,379,575.94</u>	<u>12,185,001.00</u>	<u>128,903,155.00</u>	<u>-</u>	<u>391,467,731.94</u>
累计折旧和摊销					
年初余额	-	-	3,836,403.46	-	3,836,403.46
本年计提	5,296,286.29	728,527.19	1,996,847.07	-	8,021,660.55
年末余额	<u>5,296,286.29</u>	<u>728,527.19</u>	<u>5,833,250.53</u>	<u>-</u>	<u>11,858,064.01</u>
账面价值					
年末	<u>245,083,289.65</u>	<u>11,456,473.81</u>	<u>123,069,904.47</u>	<u>-</u>	<u>379,609,667.93</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

年初 - - 125,066,751.54 187,028,395.57 312,095,147.11

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

截至2022年6月30日止6个月期间

	办公设备	其他设备	合计
原价			
期初余额	7,784.07	13,769,390.39	13,777,174.46
本期增加	-	280,574.34	280,574.34
期末余额	<u>7,784.07</u>	<u>14,049,964.73</u>	<u>14,057,748.80</u>
累计折旧			
期初余额	2,173.76	2,151,043.82	2,153,217.58
本期计提	<u>1,075.44</u>	<u>1,663,940.36</u>	<u>1,665,015.80</u>
期末余额	<u>3,249.20</u>	<u>3,814,984.18</u>	<u>3,818,233.38</u>
账面价值			
期末	<u>4,534.87</u>	<u>10,234,980.55</u>	<u>10,239,515.42</u>
期初	<u>5,610.31</u>	<u>11,618,346.57</u>	<u>11,623,956.88</u>
2021年	办公设备	其他设备	合计
原价			
年初余额	5,307.96	-	5,307.96
本年增加	<u>2,476.11</u>	<u>13,769,390.39</u>	<u>13,771,866.50</u>
年末余额	<u>7,784.07</u>	<u>13,769,390.39</u>	<u>13,777,174.46</u>
累计折旧			
年初余额	140.07	-	140.07
本年计提	<u>2,033.69</u>	<u>2,151,043.82</u>	<u>2,153,077.51</u>
年末余额	<u>2,173.76</u>	<u>2,151,043.82</u>	<u>2,153,217.58</u>
账面价值			
年末	<u>5,610.31</u>	<u>11,618,346.57</u>	<u>11,623,956.88</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

年初	5,167.89	-	5,167.89
----	----------	---	----------

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 其他非流动资产

	2022年6月30日	2021年12月31日
增值税留抵税额	<u>1,122,049.72</u>	<u>2,861,440.92</u>

9. 应交税费

	2022年6月30日	2021年12月31日
企业所得税	412,828.84	526,228.71
房产税	489,888.06	734,062.47
增值税	44,379.43	-
土地使用税	15,125.08	15,125.05
其他税费	<u>18,942.66</u>	<u>23,851.30</u>
	<u>981,164.07</u>	<u>1,299,267.53</u>

10. 其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日
其他应付款	<u>211,775,119.75</u>	<u>231,276,460.23</u>

于2022年6月30日，其他应付款余额主要为应付母公司有巢住房租赁（深圳）有限公司借款，该借款不计息且无固定偿还期限；于2021年12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为应付受同一最终控股公司控制的关联方华润置地控股有限公司借款，该借款不计息且无固定偿还期限，详见附注六、4及六、5。

11. 长期应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日
应付工程保修金款	<u>-</u>	<u>3,511,438.91</u>

长期应付款为应付供应商主体工程保修金款中预计于一年后支付的金额。已于2022年5月通过签订三方协议提前支付，详见附注六、4。

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 递延收益

	2022年6月30日	2021年12月31日
与资产相关的政府补助		
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—新建	11,177,032.12	11,371,415.26
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—纳管保障性租赁住房	8,585,262.84	4,447,429.26
	<u>19,762,294.96</u>	<u>15,818,844.52</u>

13. 实收资本

注册资本及实收资本

	2022年6月30日		2021年12月31日	
	人民币	比例 (%)	人民币	比例 (%)
有巢住房租赁（深圳）有限公司	<u>150,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>150,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

14. 营业收入

营业收入列示如下：

	截至2022年6月30日止 6个月期间	2021年
主营业务收入	<u>17,109,697.98</u>	<u>19,491,734.23</u>

营业收入列示如下：

	截至2022年6月30日止 6个月期间	2021年
租赁收入	16,422,030.11	18,302,790.74
与客户之间的合同产生的收入	<u>687,667.87</u>	<u>1,188,943.49</u>
	<u>17,109,697.98</u>	<u>19,491,734.23</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 营业收入（续）

与客户之间的合同产生的营业收入分解情况如下：

	截至2022年6月30日止 6个月期间	2021年
收入确认时间		
在某一时间段内确认收入	687,667.87	1,188,943.49

本公司与履约义务相关的信息如下：

提供劳务服务

本公司提供物业管理服务，由于属于在某一时间段内履行的履约义务，在合同约定的服务期限内，按照履约进度确认收入。合同价款结算以合同约定为准，通常在合同有效期内分期收取服务费。

15. 财务费用

	截至2022年6月30日止6 个月期间	2021年
利息支出	-	2,311,317.48
减：利息收入	60,177.24	31,146.75
利息资本化金额	-	1,028,894.09
其他	112,295.18	156,118.45
	<u>52,117.94</u>	<u>1,407,395.09</u>

本公司2021年资本化率为1.78%。借款费用资本化金额已计入在建投资性房地产，截至2022年6月30日止6个月期间，无利息支出及利息资本化。

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 其他收益

	截至2022年6月30日止6 个月期间	2021年
与日常活动相关的政府补助	<u>343,692.06</u>	<u>304,245.48</u>
与日常活动相关的政府补助如下：		
	截至2022年6月30日止6 个月期间	2021年
与资产相关的政府补助		
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—新建	194,383.14	291,574.74
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—纳管保障性租赁住房	<u>149,308.92</u>	<u>12,670.74</u>

17. 费用按性质分类

	截至2022年6月30日止6 个月期间	2021年
折旧费及摊销费用	8,606,531.56	9,434,260.24
委托经营服务费（附注六、4）	1,313,479.21	1,266,962.73
物业管理费（附注六、4）	1,300,069.08	1,318,867.45
外包服务费	558,550.16	1,044,768.65
耗用品费用	386,297.34	655,007.32
代理费	197,322.19	284,030.77
网络服务费	129,549.72	161,075.51
市场推广费	97,056.44	295,646.04
业务招待费	-	50,629.29
其他	<u>175,906.33</u>	<u>130,307.86</u>
	<u>12,764,762.03</u>	<u>14,641,555.86</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 所得税费用

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年
当期所得税费用	<u>920,049.87</u>	<u>680,367.89</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年
利润总额	3,385,842.81	2,041,250.42
按法定税率计算的所得税费用	846,460.70	510,312.61
对以前期间当期所得税的调整	7,305.28	154,139.18
无须纳税的收益	(85,923.01)	(76,061.37)
不可抵扣的费用	<u>152,206.90</u>	<u>91,977.47</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>920,049.87</u>	<u>680,367.89</u>

19. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
净利润	2,465,792.94	1,360,882.53
加：固定资产折旧	1,665,015.80	2,153,077.51
投资性房地产折旧及摊销	6,941,515.76	7,281,182.73
财务费用	(22,869.44)	1,261,518.16
经营性应收项目的减少/（增加）	17,059.61	(550,194.58)
经营性应付项目的增加	<u>18,263,253.07</u>	<u>16,545,658.54</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>29,329,767.74</u>	<u>28,052,124.89</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 现金及现金等价物

	2022年6月30日	2021年12月31日
现金		
其中：可随时用于支付的银行存款	8,861,013.67	1,125,551.95
可随时用于支付的其他货币资金	<u>196,455.86</u>	<u>109,907.49</u>
期/年末现金及现金等价物余额	<u>9,057,469.53</u>	<u>1,235,459.44</u>
	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
现金的期/年末余额	9,057,469.53	1,235,459.44
减：现金的期/年初余额	<u>1,235,459.44</u>	<u>611,054.80</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>7,822,010.09</u>	<u>624,404.64</u>

六、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业；
- (7) 本公司的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例（%）	对本公司表决权比例（%）	注册资本（元）
有巢住房租赁（深圳）有限公司	深圳	商务服务业	100.00	100.00	500,000,000.00

本公司的最终控股母公司是中国华润有限公司。

六、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

	关联方关系
华润置地有限公司	中间控股母公司
华润置地控股有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海泓喆房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制

4. 本公司与关联方的主要交易

(1) 向关联方购买商品和接受服务

	注释	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年
有巢住房租赁（深圳）有限公司	(a)	1,313,479.21	1,266,962.73
润加物业服务（上海）有限公司	(b)	1,300,069.08	2,149,056.13
珠海励致洋行办公家私有限公司	(c)	25,869.93	6,205,329.88
华润置地（武汉）数据咨询服务有 限公司	(d)	82.17	112.15
深圳市润薇服饰有限公司	(e)	-	8,778.76
润材电子商务有限公司	(f)	-	2,990,877.05
		<u>2,639,500.39</u>	<u>12,621,116.70</u>

于截至2022年6月30日止6个月期间及2021年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（1） 向关联方购买商品和接受服务（续）

注释：

- (a) 截至2022年6月30日止6个月期间，本项目接受有巢深圳的委托经营管理服务，服务费按项目运营产生收入6.5%的费率以及实际人力成本结算，为人民币1,313,479.21元；2021年，本公司接受母公司有巢住房租赁（深圳）有限公司的委托经营服务，服务费按项目运营产生收入6.5%的费率结算，为人民币1,266,962.73元。
- (b) 截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本公司分别以协议价接受润加物业服务（上海）有限公司提供的物业管理服务人民币1,300,069.08元及人民币2,149,056.13元，其中2021年物业管理服务费人民币830,188.68元已资本化计入在建投资性房地产。
- (c) 截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本公司分别以协议价向珠海励致洋行办公家私有限公司购入家具人民币25,869.93元及人民币6,205,329.88元。
- (d) 截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本公司分别以协议价接受华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司提供的财务共享服务人民币82.17元及人民币112.15元。
- (e) 2021年，本公司以协议价向深圳市润薇服饰有限公司购入管家服装人民币8,778.76元。
- (f) 2021年，本公司以协议价向润材电子商务有限公司购入五金家电人民币2,990,877.05元。

（2） 关联方担保

接受关联方担保

2021年

	担保 金额	剩余未 使用额度	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海泓喆房地产开发有限公司	57,771,242.78	-	提款日	2021/11/30	是

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，本公司与若干银行签订了总授信额度为人民币370,000,000.00元的银团贷款合同，由上海泓喆房地产开发有限公司无偿提供保证担保，期限为本公司提取资金日至本公司偿还贷款日。本公司于2021年11月30日偿还了相关银行借款，担保合同于2021年11月30日到期。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

(3) 资金拆借

	截至2022年6月30日止6个月期间		年利率
	本期发生净额	本期期末余额	
收回			
华润置地控股有限公司	(10,280,102.66)	-	-
借入/（归还）			
有巢住房租赁（深圳）有限公司	207,960,000.00	207,960,000.00	-
华润置地控股有限公司	(227,960,000.00)	-	-
	(20,000,000.00)	207,960,000.00	-
	2021年		
	本年发生净额	本年年末余额	年利率
借出			
华润置地控股有限公司	10,280,102.66	10,280,102.66	0.35%
借入			
华润置地控股有限公司	150,886,116.78	227,960,000.00	-

2021年及截至2022年6月30日止6个月期间，根据华润置地集团关于下属企业资金集中管理的相关规定，本公司资金账户与集团总部资金池的归集总账户存在资金拆借。2021年起，借出的款项按年利率0.35%计息，2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间，本公司应收华润置地控股有限公司之款项收取利息人民币22,159.55元及人民币24,241.61元。

于2022年3月，本公司向有巢住房租赁（深圳）有限公司借入资金人民币207,960,000.00元，用于结清与华润置地控股有限公司之间的关联方借款；总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至本公司本地银行账户，并解除了本公司银行账户与总部资金池的资金归集功能。

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（4） 其他关联方交易

截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本公司的日常经营管理由上海泓喆房地产开发公司协助提供。

截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本公司的品牌使用权由华润置地控股有限公司无偿授权。

截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本公司的IT系统由华润置地控股有限公司无偿提供使用。

于2022年5月，本公司与中建三局第一建设工程有限责任公司（以下简称“中建三局”）、有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”）签订不附有追索权的三方协议，本公司将应付中建三局的项目工程保修金人民币6,003,393.39元保修金提前支付给有巢深圳，并约定后续由有巢深圳与中建三局结算。

5. 关联方应收应付款项余额

（1） 其他应收款

	2022年6月30日	2021年12月31日
华润置地控股有限公司	-	10,302,262.21

（2） 应付账款

	2022年6月30日	2021年12月31日
有巢住房租赁（深圳）有限公司	838,096.36	603,471.25
润加物业服务（上海）有限公司	420,281.42	-
珠海励致洋行办公家私有限公司	211,237.67	1,402,404.55
润材电子商务有限公司	108,090.84	138,502.61
深圳市润薇服饰有限公司	-	9,920.00
华润置地（武汉）数据咨询服务 有限公司	87.10	118.88
	<u>1,577,793.39</u>	<u>2,154,417.29</u>

上海有巢优厦房屋租赁有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(3) 其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日
有巢住房租赁（深圳）有限公司	207,960,000.00	-
华润置地控股有限公司	-	227,960,000.00
	<u>207,960,000.00</u>	<u>227,960,000.00</u>

上述款项除其他应付款为需在1年以内支付、不计息的内部借款外，其他款项均为无抵押、无担保且无固定归还期限的往来款。

七、 租赁

1. 作为出租人

与经营租赁有关的损益列示如下：

	截至2022年6月30日止 6个月期间	2021年
租赁收入	<u>16,422,030.11</u>	<u>18,302,790.74</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内（含1年）	17,307,715.01	15,628,801.33
1年至2年（含2年）	556,251.73	412,147.65
2年至3年（含3年）	321,445.33	432,572.88
3年至4年（含4年）	218,341.40	218,341.40
4年至5年（含5年）	6,790.75	81,748.35
	<u>18,410,544.22</u>	<u>16,773,611.61</u>

经营租出投资性房地产，参见附注五、6。

八、 资产负债表日后事项

本公司无重大资产负债表日后事项。

九、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2022年10月8日决议批准。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403000527879412

名称 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

主体类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

负责人 谢枫

成立日期 2012年08月22日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址 <http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年08月12日



证书序号: 5001655

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 谢枫

经营场所: 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

分所执业证书编号: 110002434701

批准执业文号: 财会函[2006]7号

批准执业日期: 2006年01月19日

发证机关: 深圳市财政委员会



二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制



本复印件仅供在国富瑞会计师事务所深圳分所
2021年度PRC法商报特使用



姓名 李霞
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1979-10-03
 Date of birth
 工作单位 安永华明会计师事务所深圳分所
 Working unit
 身份证号码 440301197910032324
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



110002432963
 深圳市注册会计师协会

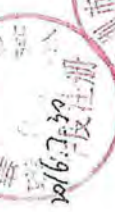
证书编号: 110002432963
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2008 年 04 月 10 日
 Date of Issuance



永信印件区佳华润信通会计师事务所
永信印件区佳华润信通会计师事务所
永信印件区佳华润信通会计师事务所
永信印件区佳华润信通会计师事务所

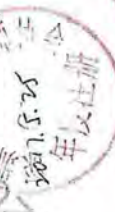
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2014.7.29 年度注册



本复印件仅供在国富瑞会计师事务所2021年度PRC法商报告使用



姓名 黄蓉
 Full Name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1988-09-08
 Date of Birth _____
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 Working unit _____
 身份证号码 420111198809083728
 Identity card No. _____



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

110002431089

证书编号:
 No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA

2017

年 月 日
 09 17 17

发证日期:
 Date of Issuance



本复印件仅供内部使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



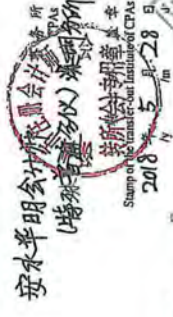
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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



有巢房屋租赁（上海）有限公司

已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告

2019 年度、2020 年度及 2021 年度

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
资产负债表	4	- 5
利润表		6
所有者权益变动表		7
现金流量表	8	- 9
财务报表附注	10	- 45



Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦21楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第 61340207_H12 号
有巢房屋租赁（上海）有限公司

有巢房屋租赁（上海）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了有巢房屋租赁（上海）有限公司的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的有巢房屋租赁（上海）有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于有巢房屋租赁（上海）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。有巢房屋租赁（上海）有限公司编制财务报表是为了用于有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，而不应为除有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金以外的其他方使用。

五、管理层对财务报表的责任

有巢房屋租赁（上海）有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制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，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第 61340207_H12 号
有巢房屋租赁（上海）有限公司

五、管理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估有巢房屋租赁（上海）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对有巢房屋租赁（上海）有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意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有巢房屋租赁（上海）有限公司不能持续经营。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第 61340207_H12 号
有巢房屋租赁（上海）有限公司

（本页无正文）



李 贇

中国注册会计师：李 贇



黄 蓉

中国注册会计师：黄 蓉

中国 深圳

2022年5月9日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

有巢房屋租赁（上海）有限公司

资产负债表

2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日

单位:人民币元

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产				
货币资金	1	8,185,238.98	621,131.58	1,086,147.46
应收账款	2	3,162,358.24	-	-
预付款项	3	31,200.80	23,824.22	463,379.62
其他应收款	4	33,569,044.83	86,317.87	37,301.44
其他流动资产	5	<u>7,143,076.64</u>	<u>6,611,046.90</u>	<u>-</u>
流动资产合计		<u>52,090,919.49</u>	<u>7,342,320.57</u>	<u>1,586,828.52</u>
非流动资产				
投资性房地产	6	501,391,891.60	416,723,349.68	253,961,778.62
固定资产	7	13,246,358.57	-	-
其他非流动资产	8	<u>298,287.17</u>	<u>7,224,693.89</u>	<u>3,859,494.75</u>
非流动资产合计		<u>514,936,537.34</u>	<u>423,948,043.57</u>	<u>257,821,273.37</u>
资产总计		<u>567,027,456.83</u>	<u>431,290,364.14</u>	<u>259,408,101.89</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



有巢房屋租赁(上海)有限公司

资产负债表(续)

2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债				
应付账款	10	23,497,560.33	31,172,572.68	7,030,002.42
预收款项		2,920,021.86	-	-
合同负债		251,416.65	-	-
应交税费	11	1,721,467.33	54,005.21	25,338.42
其他应付款	12	316,822,841.92	41,463,660.57	41,984,201.71
其他流动负债		15,085.00	-	-
流动负债合计		<u>345,228,393.09</u>	<u>72,690,238.46</u>	<u>49,039,542.55</u>
非流动负债				
长期借款	13	-	138,288,491.48	8,930,000.00
长期应付款	14	3,894,954.81	6,162,794.52	1,420,310.62
递延收益	15	19,193,132.54	14,121,850.00	-
其他非流动负债		636,895.00	-	-
非流动负债合计		<u>23,724,982.35</u>	<u>158,573,136.00</u>	<u>10,350,310.62</u>
负债合计		<u>368,953,375.44</u>	<u>231,263,374.46</u>	<u>59,389,853.17</u>
所有者权益				
实收资本	16	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
盈余公积		2,698.97	2,698.97	1,824.87
(未弥补亏损)/未分配利润		<u>(1,928,617.58)</u>	<u>24,290.71</u>	<u>16,423.85</u>
所有者权益合计		<u>198,074,081.39</u>	<u>200,026,989.68</u>	<u>200,018,248.72</u>
负债和所有者权益总计		<u>567,027,456.83</u>	<u>431,290,364.14</u>	<u>259,408,101.89</u>

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 利润表
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

	附注五	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	17	19,327,256.14	-	593.38
减：营业成本	17	15,850,269.05	35,045.86	-
税金及附加		1,884,806.23	25,704.40	155,497.50
销售费用		661,788.31	103,467.05	-
管理费用		2,075.47	228,778.12	7,924.53
财务费用	18	3,137,273.05	(2,010.38)	(13,518.62)
其中：利息费用		3,110,202.81	-	-
利息收入		84,316.82	7,494.83	17,644.65
加：其他收益	19	329,117.46	-	-
投资收益	20	-	521,799.74	170,522.09
营业（亏损）/利润		(1,879,838.51)	130,814.69	21,212.06
加：营业外收入		34,342.31	0.16	-
减：营业外支出		1,548.67	-	-
（亏损）/利润总额		(1,847,044.87)	130,814.85	21,212.06
减：所得税费用	22	105,863.42	122,073.89	5,303.02
净（亏损）/利润		(1,952,908.29)	8,740.96	15,909.04
其中：持续经营净 （亏损）/利润		(1,952,908.29)	8,740.96	15,909.04
综合（亏损）/收益总额		(1,952,908.29)	8,740.96	15,909.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
所有者权益变动表
2019年度、2020年度及2021年度

单位:人民币元

2021 年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润/ (未弥补亏损)	所有者权益合计
一、上年年末及本年年 初余额	200,000,000.00	2,698.97	24,290.71	200,026,989.68
二、本年增减变动金额				
(一) 综合亏损总额	-	-	(1,952,908.29)	(1,952,908.29)
三、本年年末余额	200,000,000.00	2,698.97	(1,928,617.58)	198,074,081.39

2020 年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末及本年年 初余额	200,000,000.00	1,824.87	16,423.85	200,018,248.72
二、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	8,740.96	8,740.96
(二) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	874.10	(874.10)	-
三、本年年末余额	200,000,000.00	2,698.97	24,290.71	200,026,989.68

2019 年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	200,000,000.00	233.97	2,105.71	200,002,339.68
二、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	15,909.04	15,909.04
(二) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	1,590.90	(1,590.90)	-
三、本年年末余额	200,000,000.00	1,824.87	16,423.85	200,018,248.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
现金流量表
2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

	附注五	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		20,638,687.46	-	-
收到的税费返还		14,946,489.52	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		8,899,812.13	20,578,999.00	17,644.65
经营活动现金流入小计		44,484,989.11	20,578,999.00	17,644.65
购买商品、接受劳务支付的现金		2,447,422.19	-	-
支付的各项税费		1,018,068.24	203,784.40	136,180.43
支付其他与经营活动有关的现金		1,082,161.26	6,485,380.98	4,716.05
经营活动现金流出小计		4,547,651.69	6,689,165.38	140,896.48
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	23	39,937,337.42	13,889,833.62	(123,251.83)
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金		-	121,230,000.00	65,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	521,799.74	170,522.09
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	10,500,000.00
投资活动现金流入小计		-	121,751,799.74	75,670,522.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		127,635,491.10	139,556,071.48	64,810,255.07
投资支付的现金		-	121,230,000.00	65,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		33,423,536.15	-	-
投资活动现金流出小计		161,059,027.25	260,786,071.48	129,810,255.07
投资活动使用的现金流量净额		(161,059,027.25)	(139,034,271.74)	(54,139,732.98)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁(上海)有限公司
现金流量表(续)
2019年度、2020年度及2021年度

单位:人民币元

	附注五	2021年	2020年	2019年
三、 筹资活动产生的现金流量:				
取得借款收到的现金		-	129,358,491.48	8,930,000.00
收到其他与筹资活动有关的 现金		272,736,786.70	1,833,213.30	38,950,000.00
筹资活动现金流入小计		272,736,786.70	131,191,704.78	47,880,000.00
偿还债务支付的现金		138,288,491.48	-	-
偿付利息支付的现金		5,762,497.99	3,990,515.56	-
支付其他与筹资活动有关的 现金		-	2,521,766.98	-
筹资活动现金流出小计		144,050,989.47	6,512,282.54	-
筹资活动产生的现金流量净 额		128,685,797.23	124,679,422.24	47,880,000.00
四、 现金及现金等价物净增加/ (减少)额	24	7,564,107.40	(465,015.88)	(6,382,984.81)
加: 年初现金及现金等价物 余额		621,131.58	1,086,147.46	7,469,132.27
五、 年末现金及现金等价物余额	24	8,185,238.98	621,131.58	1,086,147.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

有巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“本公司”）是由有巢住房租赁（深圳）有限公司出资，于2018年11月3日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营年限为长期，注册资本及实收资本为人民币200,000,000.00元。

本公司经批准的经营范围主要包括：自有房屋租赁，物业管理，房地产开发经营等。

本公司母公司为有巢住房租赁（深圳）有限公司，最终控股母公司为中国华润有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，因此不适用于其他用途。

于2021年12月31日，本财务报表的净流动负债为人民币293,137,473.60元。因本公司之中间控股母公司华润置地有限公司同意在本财务报表签发日起不短于12个月向本公司提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表以持续经营为基础列报。

鉴于本财务报表之编制目的及用途，本财务报表未披露部分附注项目包括金融工具及其风险、公允价值计量等，部分附注项目在本财务报表中予以简化披露。本财务报表包括2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的资产负债表，2019年度、2020年度和2021年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及相关财务报表附注。

除上述特定编制基础外，本财务报表根据实际发生的交易和事项，依照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其他颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）所制定的下述附注三所述的重要会计政策和会计估计编制。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司2019年度、2020年度和2021年度的财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

三、重要会计政策和会计估计（续）

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（自 2021 年 1 月 1 日起适用）（续）

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（自2021年1月1日起适用）（续）

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

关于本公司对预期信用损失计量的假设等披露参见附注五、2及五、4。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（适用于 2021 年 1 月 1 日以前）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以核销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（适用于2021年1月1日以前）（续）

金融工具分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（适用于2021年1月1日以前）（续）

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30年	0-5%	3.17%-10%
装修费	10年	-	10%
土地使用权	70年	-	1.43%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 固定资产（续）

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
其他设备	3-5年	5%	19%-31.67%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

8. 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和投资性房地产等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- （2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

三、重要会计政策和会计估计（续）

8. 借款费用（续）

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

9. 资产减值

本公司对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10. 与客户之间的合同产生的收入（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供物业管理服务的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照时间进度或投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

三、重要会计政策和会计估计（续）

10. 与客户之间的合同产生的收入（自2021年1月1日起适用）（续）

提供服务合同（续）

在某一时点履行的履约义务

本公司与客户之间的提供咨询服务合同通常仅包含转让咨询成果报告的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以交付报告并由客户完成验收的时点确认收入：取得报告的现时收款权利、报告所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该报告。

11. 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

12. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

13. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 所得税（续）

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

14. 租赁（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

三、重要会计政策和会计估计（续）

14. 租赁（自2021年1月1日起适用）（续）

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

15. 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日无按公允价值计量的金融资产。长期借款及长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

三、重要会计政策和会计估计（续）

15. 公允价值计量（续）

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

16. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

合同是否为租赁或包含租赁

本公司就公寓的使用权与个人租户、商铺客户等签订了合同，本公司管理层认为，根据合同的规定结合实际运营情况，存在已识别的资产，且客户有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用，因此，与客户、租户签订的合同均属于租赁或包含租赁，本公司将合同中租赁部分按照租赁业务进行处理。

租赁和非租赁部分的分拆

本公司部分与租户的合同包含租赁、提供服务等两项服务承诺，本公司管理层按照租赁部分与非租赁部分的单独价格的相对比例进行合同对价的分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，服务部分按照收入准则进行会计处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

17. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《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》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本公司自2021年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产。

执行新金融工具准则对2021年财务报表无重大影响。

三、重要会计政策和会计估计（续）

17. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本公司仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对2021年1月1日之前发生的合同变更，本公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对2021年财务报表的影响如下：

	报表数	假设按原准则	影响
预收账款	2,920,021.86	3,186,523.51	(266,501.65)
合同负债	251,416.65	-	251,416.65
其他流动负债	15,085.00	-	15,085.00
	<u>3,186,523.51</u>	<u>3,186,523.51</u>	<u>-</u>

新租赁准则

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。

执行新租赁准则对2021年财务报表无重大影响。

四、 税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税 - 应税收入按 6%、9% 或 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的税费收入，按税法规定的 3% 的征收率计缴增值税。
- 土地使用税 - 按纳税人实际占用土地面积征收。
- 企业所得税 - 按应纳税所得额的 25% 计缴。
- 房产税 - 从价（房产原值的 70%）计征部分税率 1.2%，从租（租金收入）计征部分税率 12%。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行存款	7,997,962.72	621,131.58	1,086,147.46
其他货币资金	<u>187,276.26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>8,185,238.98</u>	<u>621,131.58</u>	<u>1,086,147.46</u>

于 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司无所有权受到限制的货币资金。其他货币资金主要系微信、支付宝账户余额。银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款

应收账款信用期通常为一年以内。应收账款并不计息。

应收账款账龄分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	3,162,358.24	-	-
减：应收账款坏账准备	-	-	-
	<u>3,162,358.24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

于2021年12月31日，本公司管理层认为应收账款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

应收关联方款项详见附注六、5。

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>31,200.80</u>	<u>23,824.22</u>	<u>463,379.62</u>

预付款项主要为预付财产保险、水电费款项。

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>33,569,044.83</u>	<u>86,317.87</u>	<u>37,301.44</u>

于2021年12月31日，本公司无处于第一阶段的重大已逾期但未减值的其他应收款，无处于第二阶段及第三阶段的其他应收款，其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

应收关联方款项详见附注六、4及六、5。

5. 其他流动资产

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税留抵税额	6,828,976.74	6,611,046.90	-
租赁直接成本	<u>314,099.90</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>7,143,076.64</u>	<u>6,611,046.90</u>	<u>-</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2021年

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	在建房屋及建筑物	合计
原价					
年初余额	-	-	188,139,415.50	234,631,272.18	422,770,687.68
本年增加	-	27,870,350.86	-	66,725,949.58	94,596,300.44
土地使用权摊销	-	-	-	1,083,996.10	1,083,996.10
在建投资性房地 产转入	<u>302,441,217.86</u>	-	-	<u>(302,441,217.86)</u>	-
年末余额	<u>302,441,217.86</u>	<u>27,870,350.86</u>	<u>188,139,415.50</u>	<u>-</u>	<u>518,450,984.22</u>
累计折旧和摊销					
年初余额	-	-	6,047,338.00	-	6,047,338.00
本年计提	<u>6,434,785.81</u>	<u>1,662,977.86</u>	<u>2,913,990.95</u>	-	<u>11,011,754.62</u>
年末余额	<u>6,434,785.81</u>	<u>1,662,977.86</u>	<u>8,961,328.95</u>	<u>-</u>	<u>17,059,092.62</u>
账面价值					
年末	<u>296,006,432.05</u>	<u>26,207,373.00</u>	<u>179,178,086.55</u>	<u>-</u>	<u>501,391,891.60</u>
年初	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>182,092,077.50</u>	<u>234,631,272.18</u>	<u>416,723,349.68</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量：（续）

2020 年

	在建房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	69,019,049.04	188,139,415.50	257,158,464.54
本年增加	162,761,571.06	-	162,761,571.06
土地使用权摊销	<u>2,850,652.08</u>	<u>-</u>	<u>2,850,652.08</u>
年末余额	<u>234,631,272.18</u>	<u>188,139,415.50</u>	<u>422,770,687.68</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	-	3,196,685.92	3,196,685.92
本年计提	<u>-</u>	<u>2,850,652.08</u>	<u>2,850,652.08</u>
年末余额	<u>-</u>	<u>6,047,338.00</u>	<u>6,047,338.00</u>
账面价值			
年末	<u>234,631,272.18</u>	<u>182,092,077.50</u>	<u>416,723,349.68</u>
年初	<u>69,019,049.04</u>	<u>184,942,729.58</u>	<u>253,961,778.62</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量：（续）

2019 年

	在建房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	266,249.20	182,500,000.00	182,766,249.20
本年增加	65,773,375.82	5,639,415.50	71,412,791.32
土地使用权摊销	<u>2,979,424.02</u>	<u>-</u>	<u>2,979,424.02</u>
年末余额	<u>69,019,049.04</u>	<u>188,139,415.50</u>	<u>257,158,464.54</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	-	217,261.90	217,261.90
本年计提	<u>-</u>	<u>2,979,424.02</u>	<u>2,979,424.02</u>
年末余额	<u>-</u>	<u>3,196,685.92</u>	<u>3,196,685.92</u>
账面价值			
年末	<u>69,019,049.04</u>	<u>184,942,729.58</u>	<u>253,961,778.62</u>
年初	<u>266,249.20</u>	<u>182,282,738.10</u>	<u>182,548,987.30</u>

2019 年本公司与中国建设银行有限公司签订借款合同，合同约定以本公司投资性房地产作为抵押。2021 年度，本公司通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，并解除了投资性房地产因借款而设定的抵押权限制。

于 2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 416,723,349.68 元和人民币 253,961,778.62 元的投资性房地产的所有权受到限制，参见附注五、9。

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

2021 年

其他设备

原价

年初余额 -

本年增加 14,897,202.94

年末余额 14,897,202.94

累计折旧

年初余额 -

本年计提 1,650,844.37

年末余额 1,650,844.37

账面价值

年末 13,246,358.57

年初 -

8. 其他非流动资产

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税留抵税额	<u>298,287.17</u>	<u>7,224,693.89</u>	<u>3,859,494.75</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 所有权受到限制的资产

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	受限原因
土地使用权	-	182,092,077.50	184,942,729.58	借款抵押
在建房屋及建筑物	-	234,631,272.18	69,019,049.04	借款抵押
	-	<u>416,723,349.68</u>	<u>253,961,778.62</u>	

该所有权受限制资产为本公司向银行借款时抵押的投资性房地产，借款金额参见附注五、13。

2021年度，本公司通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，并解除了投资性房地产因借款而设定的抵押权限制。

10. 应付账款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
一年以内	21,600,964.64	29,474,129.66	7,030,002.42
一年以上	<u>1,896,595.69</u>	<u>1,698,443.02</u>	-
	<u>23,497,560.33</u>	<u>31,172,572.68</u>	<u>7,030,002.42</u>

于2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，账龄超过1年的应付账款主要为应付工程款及工程质保金，未偿还原因系尚未最终结算。

应付关联方款项详见附注六、5。

11. 应交税费

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
房产税	1,678,610.79	-	-
土地使用税	42,336.34	-	-
印花税	520.20	21,301.50	20,035.40
企业所得税	-	<u>32,703.71</u>	<u>5,303.02</u>
	<u>1,721,467.33</u>	<u>54,005.21</u>	<u>25,338.42</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 其他应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付利息	-	185,547.28	9,845.33
其他应付款	<u>316,822,841.92</u>	<u>41,278,113.29</u>	<u>41,974,356.38</u>
	<u>316,822,841.92</u>	<u>41,463,660.57</u>	<u>41,984,201.71</u>

于2021年12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为应付受同一最终控股公司控制的关联方华润置地控股有限公司借款，该借款不计息且无固定偿还期限，详见附注六、4及六、5。

13. 长期借款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
抵押借款	<u>-</u>	<u>138,288,491.48</u>	<u>8,930,000.00</u>

注1： 本公司借款抵押担保情况详见附注五、9。

注2： 抵押借款的借款利率为基准利率下浮10%，自借款日至2021年9月20日止，抵押借款适用的年利率为5年以上金融机构人民币贷款基准利率下浮10%（即4.41%），自2021年9月21日起，保证借款适用的年利率为5年以上贷款市场报价利率（LPR）下浮10%（即4.20%）。

注3： 2021年度，本公司通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，并解除了投资性房地产因借款而设定的抵押权限制。

14. 长期应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付工程保修金款	<u>3,894,954.81</u>	<u>6,162,794.52</u>	<u>1,420,310.62</u>

长期应付款为应付供应商主体工程保修金款，于工程竣工验收后的一至五年内分段支付。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 递延收益

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
与资产相关的政府补助			
中央财政支持住房租赁市 场发展试点资金	19,193,132.54	14,121,850.00	-

16. 实收资本

注册资本及实收资本

	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	人民币	比例（%）	人民币	比例（%）	人民币	比例（%）
有巢住房租赁（深 圳）有限公司	200,000,000.00	100.00	200,000,000.00	100.00	200,000,000.00	100.00

17. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	2021年		2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,327,256.14	15,850,269.05	-	35,045.86	593.38	-

营业收入列示如下：

	2021年	2020年	2019年
租赁收入	14,656,450.97	-	-
与客户之间的合同产生 的收入	4,670,805.17	-	593.38
	<u>19,327,256.14</u>	<u>-</u>	<u>593.38</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

17. 营业收入及成本（续）

与客户之间的合同产生的营业收入分解情况如下：

	2021 年	2020 年	2019 年
收入确认时间			
在某一时段内确认收入	3,802,880.64	-	593.38
在某一时点确认收入	867,924.53	-	-
	<u>4,670,805.17</u>	<u>-</u>	<u>593.38</u>

本公司与履约义务相关的信息如下：

提供劳务服务

本公司提供服务，由于属于在某一时段内履行的履约义务，在合同约定的服务期限内，按照履约进度确认收入。合同价款结算以合同约定为准，通常在合同有效期内分期收取服务费。

提供咨询服务

本公司提供咨询服务，通常在交付咨询成果时履行履约义务。合同价款通常在交付成果后 1 个月内到期。

18. 财务费用

	2021 年	2020 年	2019 年
利息支出	5,576,950.71	4,166,217.51	9,845.33
减：利息收入	84,316.82	7,494.83	17,644.65
利息资本化金额	2,466,747.90	4,166,217.51	9,845.33
其他	<u>111,387.06</u>	<u>5,484.45</u>	<u>4,126.03</u>
	<u>3,137,273.05</u>	<u>(2,010.38)</u>	<u>(13,518.62)</u>

本公司 2019 年度及 2020 年度资本化率为 4.41%，2021 年资本化率为 1.78%。借款费用资本化金额已计入在建投资性房地产。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 其他收益

	2021 年	2020 年	2019 年
与日常活动相关的政府补助	329,117.46	-	-

与日常活动相关的政府补助如下：

	2021 年	2020 年	2019 年
与资产相关的政府补助			
中央财政支持住房租赁市 场发展试点资金	329,117.46	-	-

20. 投资收益

	2021 年	2020 年	2019 年
交易性金融资产在持有期间 取得的投资收益	-	521,799.74	170,522.09

于 2020 年，本公司购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币 121,230,000.00 元，并于当年赎回，取得投资收益人民币 521,799.74 元。

于 2019 年，本公司购买中国银行股份有限公司理财产品人民币 65,000,000.00 元，并于当年赎回，取得投资收益人民币 170,522.09 元。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

21. 费用按性质分类

	2021 年	2020 年	2019 年
折旧费及摊销费用	11,578,602.89	-	-
外包服务费	1,561,996.29	-	-
物业管理费	1,014,920.14	-	-
委托经营服务费	1,035,860.30	-	-
耗用品费用	403,905.02	100,324.60	-
市场推广费	374,564.31	-	-
代理费	212,357.00	-	-
网络服务费	151,999.65	-	-
业务招待费	75,052.10	-	-
软件服务费	-	188,679.25	-
其他	104,875.13	78,287.18	7,924.53
	<u>16,514,132.83</u>	<u>367,291.03</u>	<u>7,924.53</u>

22. 所得税费用

	2021 年	2020 年	2019 年
当期所得税费用	<u>105,863.42</u>	<u>122,073.89</u>	<u>5,303.02</u>

所得税费用与（亏损）/利润总额的关系列示如下：

	2021 年	2020 年	2019 年
（亏损）/利润总额	(1,847,044.87)	130,814.85	21,212.06
按法定税率计算的所得税费用	(461,761.22)	32,703.71	5,303.02
对以前期间当期所得税的调整	105,863.42	89,370.18	-
无须纳税的收益	(82,279.37)	-	-
不可抵扣的费用	126,933.34	-	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	<u>417,107.25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>105,863.42</u>	<u>122,073.89</u>	<u>5,303.02</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 经营活动现金流量

将净（亏损）/利润调节为经营活动现金流量：

	2021 年	2020 年	2019 年
净（亏损）/利润	(1,952,908.29)	8,740.96	15,909.04
加：固定资产折旧	1,650,844.37	-	-
投资性房地产折旧及摊销	9,927,758.52	-	-
财务费用	3,046,118.88	-	-
投资收益	-	(521,799.74)	(170,522.09)
经营性应收项目的增加	(3,475,096.57)	(72,840.65)	(593.38)
经营性应付项目的增加	30,740,620.51	14,475,733.05	31,954.60
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>39,937,337.42</u>	<u>13,889,833.62</u>	<u>(123,251.83)</u>

24. 现金及现金等价物

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
现金			
其中：可随时用于支付的 银行存款	7,997,962.72	621,131.58	1,086,147.46
可随时用于支付的 其他货币资金	<u>187,276.26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>8,185,238.98</u>	<u>621,131.58</u>	<u>1,086,147.46</u>

	2021 年	2020 年	2019 年
现金的年末余额	8,185,238.98	621,131.58	1,086,147.46
减：现金的年初余额	<u>621,131.58</u>	<u>1,086,147.46</u>	<u>7,469,132.27</u>
现金及现金等价物净增加/ （减少）额	<u>7,564,107.40</u>	<u>(465,015.88)</u>	<u>(6,382,984.81)</u>

六、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业；
- (7) 本公司的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例（%）	对本公司表决权比例（%）	注册资本
有巢住房租赁（深圳）有限公司	深圳	商务服务业	100	100	500,000,000.00

本公司的最终控股母公司是中国华润有限公司。

六、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

关联方关系

华润置地控股有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海泓喆房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海润翌房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
宁波泓达房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司的合营公司

4. 本公司与关联方的主要交易

(1) 向关联方提供服务

	注释	2021 年	2020 年	2019 年
上海润翌房地产开发有限公司	(a)	1,692,997.54	-	-
宁波泓达房地产开发有限公司	(b)	471,698.10	-	-
		<u>2,164,695.64</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

于 2021 年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

注释：

(a) 2021 年，本公司以协议价向上海润翌房地产开发有限公司提供管理服务人民币 1,692,997.54 元。

(b) 2021 年，本公司以合同价向宁波泓达房地产开发有限公司提供技术咨询服务人民币 471,698.10 元。

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

(2) 向关联方购买商品和接受服务

	注释	2021 年	2020 年	2019 年
珠海励致洋行办公家私有限公司	(c)	7,092,956.51	-	-
润材电子商务有限公司	(d)	2,992,244.91	187,843.18	-
润加物业服务（上海）有限公司	(e)	2,014,920.14	-	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	(f)	1,035,860.30	-	-
深圳市润薇服饰有限公司	(g)	8,687.61	-	-
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	(h)	112.15	-	-
		<u>13,144,781.62</u>	<u>187,843.18</u>	<u>-</u>

于 2021 年度及 2020 年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

- (c) 2021 年，本公司以协议价向珠海励致洋行办公家私有限公司购入家具人民币 7,092,956.51 元。
- (d) 2021 年及 2020 年，本公司分别以协议价向润材电子商务有限公司购入五金家电人民币 2,992,244.91 元及人民币 187,843.18 元。
- (e) 2021 年，本公司分别以协议价接受润加物业服务（上海）有限公司提供的物业管理服务人民币 2,014,920.14 元，其中 2021 年物业管理服务费人民币 1,000,000.00 元已资本化计入在建投资性房地产。
- (f) 2021 年，本公司接受母公司有巢住房租赁（深圳）有限公司的委托经营服务，服务费按主营业务收入的 6.5% 的费率结算，为人民币 1,035,860.30 元。
- (g) 2021 年，本公司以协议价向深圳市润薇服饰有限公司购入管家服装人民币 8,687.61 元。
- (h) 2021 年，本公司以协议价接受华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司提供的财务共享服务人民币 112.15 元。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

(3) 资金拆借

	2021 年		年利率
	本年发生净额	本年年末余额	
借出			
华润置地控股有限公司	33,423,536.15	33,423,536.15	0.35%
借入			
华润置地控股有限公司	272,736,786.70	313,520,000.00	-
	2020 年		年利率
	本年发生净额	本年年末余额	
借入			
华润置地控股有限公司	1,833,213.30	40,783,213.30	-
	2019 年		年利率
	本年发生净额	本年年末余额	
借出			
有巢住房租赁（深圳）有限公司	(10,000,000.00)	-	-
借入			
华润置地控股有限公司	38,950,000.00	38,950,000.00	-

2019 年、2020 年及 2021 年，根据华润置地集团关于下属企业资金集中管理的相关规定，本公司资金账户与集团总部资金池的归集总账户存在资金拆借。2019 年及 2020 年，资金借出和借入的款项均不计息。2021 年，借出的款项按年利率 0.35% 计息，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司应收华润置地控股有限公司之款项收取利息人民币 67,928.96 元，借入的款项不计息。

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（4）其他关联方交易

2021年及2020年、2019年，本公司的日常经营理理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

于2019年度，华润置地（上海）有限公司为本公司垫款人民币2,521,766.98元，本公司在2020年偿付；于2020年度，本公司代关联方华润置地（上海）有限公司收取代建委托管理服务含税额人民币6,393,999.97元，并将该笔服务费支付给华润置地（上海）有限公司。

2021年及2020年、2019年，本公司的品牌使用权由华润置地控股有限公司无偿授权。

2021年及2019年，本公司的IT系统由华润置地控股有限公司无偿提供使用。2020年，本公司因使用关联方华润置地控股有限公司的IT系统产生使用费人民币188,679.25元。

于2020年，本公司购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币121,230,000.00元，并于当年赎回，取得投资收益人民币521,799.74元。

5. 关联方应收应付款项余额

（1）其他应收款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
华润置地控股有限公司	33,491,465.11	-	-

（2）其他应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
华润置地控股有限公司	313,520,000.00	40,983,213.30	38,950,000.00
华润置地（上海）有限公司	-	-	2,521,766.98
	<u>313,520,000.00</u>	<u>40,983,213.30</u>	<u>41,471,766.98</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度及2021年度

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(3) 应付账款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
有巢住房租赁（深圳）有限公司	552,056.03	-	-
润材电子商务有限公司	380,083.06	31,839.42	-
珠海励致洋行办公家私有限公司	240,451.23	-	-
润加物业服务（上海）有限公司	212,002.86	-	-
深圳市润薇服饰有限公司	9,817.00	-	-
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	118.88	-	-
	<u>1,394,529.06</u>	<u>31,839.42</u>	<u>-</u>

(4) 应收账款

	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
上海润翌房地产开发有限公司	<u>1,794,577.40</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述款项均为无抵押、无担保且无固定归还期限的往来款。

七、 租赁

1. 作为出租人

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2021 年
租赁收入	<u>14,656,450.97</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2021 年
1 年以内（含 1 年）	20,664,170.76
1 年至 2 年（含 2 年）	2,461,067.26
2 年至 3 年（含 3 年）	1,695,731.33
3 年至 4 年（含 4 年）	937,089.09
4 年至 5 年（含 5 年）	377,223.41
5 年以上	-
	<u>26,135,281.85</u>

经营租出投资性房地产，参见附注五、6。

八、 资产负债表日后事项

于2022年3月，本公司向有巢住房租赁（深圳）有限公司借入资金人民币287,070,000元，用于结清与华润置地控股有限公司之间的关联方借款；总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至本公司本地银行账户，并解除本公司银行账户与总部资金池的资金归集功能。

九、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 5 月 9 日决议批准。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403000527879412

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

主体类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

负责人 谢枫

成立日期 2012年08月22日



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年08月12日

证书序号: 5001655



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 谢枫

经营场所: 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

分所执业证书编号: 110002434701

批准执业文号: 财会函[2006]7号

批准执业日期: 2006年01月19日



发证机关: 深圳市财政委员会

二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李慧
 Full name: 李慧
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1979-10-08
 Date of birth: 1979-10-08
 工作单位: 安永华明会计师事务所深圳分所
 Working unit: 安永华明会计师事务所深圳分所
 身份证号码: 440301197910080032
 Identity card No.: 440301197910080032



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



110002432963
 深圳市注册会计师协会

证书编号: 110002432963
 No. of Certificate: 110002432963
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 深圳市注册会计师协会
 发证日期: 2008 年 04 月 10 日
 Date of Issuance: 2008 年 04 月 10 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



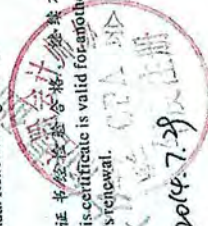
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

110002431089

证书编号:
No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2017

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
Y m d

17

04

月

年

日

17

04

月

年

日

姓名: 黄莹

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1988-09-28

Date of birth

工作单位: 深圳分所

Working unit

身份证号码: 420111198809280025

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

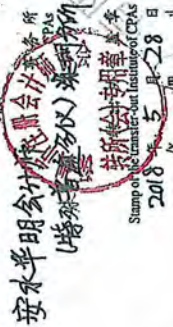
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



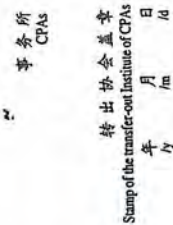
同意调入
Agree the holder to be transferred to



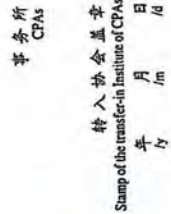
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调出
Agree the holder to be transferred from

有巢房屋租赁（上海）有限公司

已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
资产负债表	4	- 5
利润表		6
所有者权益变动表		7
现金流量表	8	- 9
财务报表附注	10	- 40



Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦21楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第 61340207_H26 号
有巢房屋租赁（上海）有限公司

有巢房屋租赁（上海）有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了有巢房屋租赁（上海）有限公司的财务报表，包括 2022 年 6 月 30 日的资产负债表，截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的有巢房屋租赁（上海）有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于有巢房屋租赁（上海）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。有巢房屋租赁（上海）有限公司编制财务报表是为了用于有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，而不应为除有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金以外的其他方使用。

五、 管理层对财务报表的责任

有巢房屋租赁（上海）有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制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，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第 61340207_H26 号
有巢房屋租赁（上海）有限公司

五、管理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估有巢房屋租赁（上海）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对对有巢房屋租赁（上海）有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意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有巢房屋租赁（上海）有限公司不能持续经营。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第 61340207_H26 号
有巢房屋租赁（上海）有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



中国注册会计师：李 赞



中国注册会计师：黄 蓉



中国 深圳

2022年10月8日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务



有巢房屋租赁(上海)有限公司
资产负债表
2022年6月30日

单位:人民币元

资产	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	17,915,784.35	8,185,238.98
应收账款	2	1,147,216.38	3,162,358.24
预付款项	3	106,627.74	31,200.80
其他应收款	4	30,303.36	33,569,044.83
其他流动资产	5	2,987,604.02	7,143,076.64
流动资产合计		22,187,535.85	52,090,919.49
非流动资产			
投资性房地产	6	487,406,667.64	501,391,891.60
固定资产	7	13,047,402.29	13,246,358.57
其他非流动资产	8	-	298,287.17
非流动资产合计		500,454,069.93	514,936,537.34
资产总计		522,641,605.78	567,027,456.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 资产负债表（续）
 2022年6月30日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债			
应付账款		4,092,619.69	23,497,560.33
预收款项		3,047,063.62	2,920,021.86
合同负债		189,743.21	251,416.65
应交税费	9	680,125.40	1,721,467.33
其他应付款	10	290,315,772.17	316,822,841.92
其他流动负债		1,903.55	15,085.00
流动负债合计		298,327,227.64	345,228,393.09
非流动负债			
长期应付款	11	-	3,894,954.81
递延收益	12	23,968,481.64	19,193,132.54
其他非流动负债		770,231.00	636,895.00
非流动负债合计		24,738,712.64	23,724,982.35
负债合计		323,065,940.28	368,953,375.44
所有者权益			
实收资本	13	200,000,000.00	200,000,000.00
盈余公积		2,698.97	2,698.97
未弥补亏损		(427,033.47)	(1,928,617.58)
所有者权益合计		199,575,665.50	198,074,081.39
负债和所有者权益总计		522,641,605.78	567,027,456.83

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 利润表
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注五	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
营业收入	14	16,939,269.72	19,327,256.14
减：营业成本		14,293,258.89	15,850,269.05
税金及附加		1,313,935.04	1,884,806.23
销售费用		266,875.86	661,788.31
管理费用		12,191.99	2,075.47
财务费用	15	35,645.45	3,137,273.05
其中：利息费用		-	3,110,202.81
利息收入		59,593.63	84,316.82
加：其他收益	16	415,638.40	329,117.46
营业利润/（亏损）		1,433,000.89	(1,879,838.51)
加：营业外收入		122,754.27	34,342.31
减：营业外支出		-	1,548.67
利润/（亏损）总额		1,555,755.16	(1,847,044.87)
减：所得税费用	18	54,171.05	105,863.42
净利润/（亏损）		1,501,584.11	(1,952,908.29)
其中：持续经营利润/（亏损）		1,501,584.11	(1,952,908.29)
综合收益/（亏损）总额		1,501,584.11	(1,952,908.29)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
所有者权益变动表
截至2022年6月30日止6个月期间

单位:人民币元

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

	实收资本	盈余公积	未弥补亏损	所有者权益合计
一、 上年年末及本年期初余额	200,000,000.00	2,698.97	(1,928,617.58)	198,074,081.39
二、 本期增减变动金额				
（一） 综合收益总额	-	-	1,501,584.11	1,501,584.11
三、 本期期末余额	200,000,000.00	2,698.97	(427,033.47)	199,575,665.50

2021 年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润/ (未弥补亏损)	所有者权益合计
一、 上年年末及本年年初余额	200,000,000.00	2,698.97	24,290.71	200,026,989.68
二、 本年增减变动金额				
（一） 综合亏损总额	-	-	(1,952,908.29)	(1,952,908.29)
三、 本年年末余额	200,000,000.00	2,698.97	(1,928,617.58)	198,074,081.39

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
现金流量表
截至2022年6月30日止6个月期间

单位:人民币元

	附注五	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,157,721.89	20,638,687.46
收到的税费返还		4,312,258.03	14,946,489.52
收到其他与经营活动有关的现金		5,474,539.45	8,899,812.13
经营活动现金流入小计		29,944,519.37	44,484,989.11
购买商品、接受劳务支付的现金		5,166,430.05	2,447,422.19
支付的各项税费		2,580,638.73	1,018,068.24
支付其他与经营活动有关的现金		130,050.33	1,082,161.26
经营活动现金流出小计		7,877,119.11	4,547,651.69
经营活动产生的现金流量净额	19	22,067,400.26	39,937,337.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收到的其他与投资活动有关的现金		33,515,143.98	-
投资活动现金流入小计		33,515,143.98	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,401,998.87	127,635,491.10
支付其他与投资活动有关的现金		-	33,423,536.15
投资活动现金流出小计		19,401,998.87	161,059,027.25
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		14,113,145.11	(161,059,027.25)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 现金流量表（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位:人民币元

	附注五	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与筹资活动有关的现金		287,070,000.00	272,736,786.70
筹资活动现金流入小计		287,070,000.00	272,736,786.70
偿还债务支付的现金		-	138,288,491.48
偿付利息支付的现金		-	5,762,497.99
支付其他与筹资活动有关的现金		313,520,000.00	-
筹资活动现金流出小计		313,520,000.00	144,050,989.47
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(26,450,000.00)	128,685,797.23
四、现金及现金等价物净增加额	20	9,730,545.37	7,564,107.40
加：期/年初现金及现金等价物余额		8,185,238.98	621,131.58
五、期/年末现金及现金等价物余额	20	17,915,784.35	8,185,238.98

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

有巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“本公司”）是由有巢住房租赁（深圳）有限公司出资，于2018年11月3日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。注册资本及实收资本为人民币200,000,000.00元。

本公司经批准的经营范围主要包括：自有房屋租赁，物业管理，房地产开发经营等。本公司无固定经营期限。

本公司母公司为有巢住房租赁（深圳）有限公司，最终控股母公司为中国华润有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，因此不适用于其他用途。

于2022年6月30日，本财务报表的净流动负债为人民币276,139,691.79元。因本公司之中间控股母公司华润置地有限公司同意在本财务报表签发日起不短于12个月向本公司提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表以持续经营为基础列报。

鉴于本财务报表之编制目的及用途，本财务报表未披露部分附注项目包括金融工具及其风险、公允价值计量等，部分附注项目在本财务报表中予以简化披露。

除上述特定编制基础外，本财务报表根据实际发生的交易和事项，依照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其他颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）所制定的下述附注三所述的重要会计政策和会计估计编制。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司截至2022年6月30日止6个月期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30年	0-5%	3.17%-10%
装修费	10年	-	10%
土地使用权	70年	-	1.43%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
其他设备	3-5年	5%	19%-31.67%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和投资性房地产等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1） 资产支出已经发生；
- （2） 借款费用已经发生；
- （3） 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- （2） 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 资产减值

本公司对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9. 与客户之间的合同产生的收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供劳务服务的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照时间进度或投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

10. 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

12. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 所得税（续）

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

13. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 租赁（续）

作为出租人（续）

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对经营租赁采用简化方法：

- （1）减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- （2）综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

作为出租人

对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

14. 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日无按公允价值计量的金融资产。长期借款及长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 公允价值计量（续）

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

15. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

合同是否为租赁或包含租赁

本公司就公寓的使用权与个人租户、商铺客户等签订了合同，本公司管理层认为，根据合同的规定结合实际运营情况，存在已识别的资产，且客户有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用，因此，与客户、租户签订的合同均属于租赁或包含租赁，本公司将合同中租赁部分按照租赁业务进行处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

四、 税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

- | | | |
|---------|---|---|
| 增值税 | — | 应税收入按 6%、9% 或 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的水费收入，按税法规定的 3% 的征收率计缴增值税；向个人出租住房按 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。 |
| 土地使用税 | — | 按纳税人实际占用土地面积征收。 |
| 企业所得税 | — | 按应纳税所得额的 25% 计缴。 |
| 房产税 | — | 从价（房产原值的 70%）计征部分税率 1.2%，从租（租金收入）计征部分税率 12%；向个人出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。 |
| 城市维护建设税 | — | 实际缴纳的增值税税额的 5% 计缴。 |
| 教育费附加 | — | 实际缴纳的增值税税额的 3% 计缴。 |
| 地方教育附加 | — | 实际缴纳的增值税税额的 2% 计缴。 |

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年6月30日	2021年12月31日
银行存款	17,696,516.07	7,997,962.72
其他货币资金	<u>219,268.28</u>	<u>187,276.26</u>
	<u>17,915,784.35</u>	<u>8,185,238.98</u>

于2022年6月30日及2021年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金。其他货币资金主要系微信、支付宝账户余额。银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为一年以内。应收账款并不计息。

应收账款账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	1,147,216.38	3,162,358.24
减：应收账款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,147,216.38</u>	<u>3,162,358.24</u>

于2022年6月30日及2021年12月31日，本公司管理层认为应收账款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

应收关联方款项详见附注六、5。

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	<u>106,627.74</u>	<u>31,200.80</u>

预付款项主要为预付财产保险、水电费款项。

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1 年以内	28,303.36	33,569,044.83
1 年以上	<u>2,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>30,303.36</u>	<u>33,569,044.83</u>

于 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本公司无处于第一阶段的重大的已逾期但未减值的其他应收款，无处于第二阶段及第三阶段的其他应收款，其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

应收关联方款项详见附注六、5。

5. 其他流动资产

	2022年6月30日	2021年12月31日
增值税留抵税额	2,917,760.72	6,828,976.74
租赁直接成本	<u>69,843.30</u>	<u>314,099.90</u>
	<u>2,987,604.02</u>	<u>7,143,076.64</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	合计
原价				
期初余额	302,441,217.86	27,870,350.86	188,139,415.50	518,450,984.22
本期重分类	(633,949.19)	633,949.19	-	-
结算调整	(5,824,985.77)	-	-	(5,824,985.77)
期末余额	<u>295,982,282.90</u>	<u>28,504,300.05</u>	<u>188,139,415.50</u>	<u>512,625,998.45</u>
累计折旧和摊销				
期初余额	6,434,785.81	1,662,977.86	8,961,328.95	17,059,092.62
本期重分类	(11,978.41)	11,978.41	-	-
本期计提	5,363,623.76	1,451,063.31	1,345,551.12	8,160,238.19
期末余额	<u>11,786,431.16</u>	<u>3,126,019.58</u>	<u>10,306,880.07</u>	<u>25,219,330.81</u>
账面价值				
期末	<u>284,195,851.74</u>	<u>25,378,280.47</u>	<u>177,832,535.43</u>	<u>487,406,667.64</u>
期初	<u>296,006,432.05</u>	<u>26,207,373.00</u>	<u>179,178,086.55</u>	<u>501,391,891.60</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量：（续）

2021 年

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	在建房屋及建筑物	合计
原价					
年初余额	-	-	188,139,415.50	234,631,272.18	422,770,687.68
本年增加	-	27,870,350.86	-	66,725,949.58	94,596,300.44
土地使用权摊销	-	-	-	1,083,996.10	1,083,996.10
在建投资性房地 产转入	302,441,217.86	-	-	(302,441,217.86)	-
年末余额	302,441,217.86	27,870,350.86	188,139,415.50	-	518,450,984.22
累计折旧和摊销					
年初余额	-	-	6,047,338.00	-	6,047,338.00
本年计提	6,434,785.81	1,662,977.86	2,913,990.95	-	11,011,754.62
年末余额	6,434,785.81	1,662,977.86	8,961,328.95	-	17,059,092.62
账面价值					
年末	296,006,432.05	26,207,373.00	179,178,086.55	-	501,391,891.60
年初	-	-	182,092,077.50	234,631,272.18	416,723,349.68

2021 年度，本公司通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，并解除了投资性房地产因借款而设定的抵押权限制。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

	其他设备
原价	
期初余额	14,897,202.94
本期新增	<u>1,531,818.14</u>
期末余额	<u>16,429,021.08</u>
累计折旧	
期初余额	1,650,844.37
本期计提	<u>1,730,774.42</u>
期末余额	<u>3,381,618.79</u>
账面价值	
期末	<u>13,047,402.29</u>
期初	<u>13,246,358.57</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产（续）

2021 年

其他设备

原价

年初余额	-
本年增加	<u>14,897,202.94</u>

年末余额	<u>14,897,202.94</u>
------	----------------------

累计折旧

年初余额	-
本年计提	<u>1,650,844.37</u>

年末余额	<u>1,650,844.37</u>
------	---------------------

账面价值

年末	<u>13,246,358.57</u>
----	----------------------

年初	<u>-</u>
----	----------

8. 其他非流动资产

2022年6月30日

2021年12月31日

增值税留抵税额	<u>-</u>	<u>298,287.17</u>
---------	----------	-------------------

9. 应交税费

2022年6月30日

2021年12月31日

房产税	555,897.72	1,678,610.79
企业所得税	54,171.05	-
增值税	35,958.49	-
土地使用税	19,735.91	42,336.34
其他税费	<u>14,362.23</u>	<u>520.20</u>
	<u>680,125.40</u>	<u>1,721,467.33</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日
其他应付款	<u>290,315,772.17</u>	<u>316,822,841.92</u>

于 2022 年 6 月 30 日，其他应付款余额主要为应付母公司有巢住房租赁（深圳）有限公司借款，该借款不计息且无固定偿还期限；于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的其他应付款主要为应付受同一最终控股公司控制的关联方华润置地控股有限公司借款，该借款不计息且无固定偿还期限。详见附注六、4 及六、5。

11. 长期应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日
应付工程保修金款	<u>-</u>	<u>3,894,954.81</u>

长期应付款为应付供应商主体工程保修金款中预计于一年后支付的金额。已于 2022 年 5 月通过签订三方协议提前支付，详见附注六、4。

12. 递延收益

	2022年6月30日	2021年12月31日
与资产相关的政府补助		
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—新建	13,572,666.95	13,808,031.11
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—纳管保障性租赁住房	<u>10,395,814.69</u>	<u>5,385,101.43</u>
	<u>23,968,481.64</u>	<u>19,193,132.54</u>

13. 实收资本

注册资本及实收资本

	2022年6月30日		2021年12月31日	
	人民币	比例 (%)	人民币	比例 (%)
有巢住房租赁（深圳）有限公司	<u>200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 营业收入

营业收入列示如下：

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
主营业务收入	<u>16,939,269.72</u>	<u>19,327,256.14</u>

营业收入列示如下：

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
租赁收入	15,341,842.67	14,656,450.97
与客户之间的合同产生的收入	<u>1,597,427.05</u>	<u>4,670,805.17</u>
	<u>16,939,269.72</u>	<u>19,327,256.14</u>

与客户之间的合同产生的营业收入分解情况如下：

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
收入确认时间 在某一时段内确认收入	<u>1,597,427.05</u>	<u>4,670,805.17</u>

本公司与履约义务相关的信息如下：

提供劳务服务

本公司提供物业管理服务、委托经营服务、咨询服务，由于属于在某一时段内履行的履约义务，在合同约定的服务期限内，按照履约进度确认收入。合同价款结算以合同约定为准，通常在合同有效期内分期收取服务费。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 财务费用

	截至 2022 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2021 年
利息支出	-	5,576,950.71
减：利息收入	59,593.63	84,316.82
利息资本化金额	-	2,466,747.90
其他	95,239.08	111,387.06
	<u>35,645.45</u>	<u>3,137,273.05</u>

本公司 2021 年资本化率为 1.78%。借款费用资本化金额已计入在建投资性房地产，截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，无利息支出及利息资本化。

16. 其他收益

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
与日常活动相关的政府补助	<u>415,638.40</u>	<u>329,117.46</u>

与日常活动相关的政府补助如下：

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
与资产相关的政府补助		
中央财政支持住房租赁市场发展 试点资金—新建	235,364.16	313,818.89
中央财政支持住房租赁市场发展 试点资金—纳管保障性租赁住 房	<u>180,274.24</u>	<u>15,298.57</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

17. 费用按性质分类

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
折旧费及摊销费用	9,891,012.61	11,578,602.89
物业管理费（附注六、4）	1,641,202.80	1,014,920.14
委托经营服务费（附注六、4）	1,249,484.25	1,035,860.30
外包服务费	759,068.90	1,561,996.29
耗用品费用	434,092.27	403,905.02
代理费	266,875.86	212,357.00
网络服务费	152,621.36	151,999.65
业务招待费	12,097.00	75,052.10
市场推广费	-	374,564.31
其他	165,871.69	104,875.13
	<u>14,572,326.74</u>	<u>16,514,132.83</u>

18. 所得税费用

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
当期所得税费用	<u>54,171.05</u>	<u>105,863.42</u>

所得税费用与利润/（亏损）总额的关系列示如下：

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
利润/（亏损）总额	1,555,755.16	(1,847,044.87)
按法定税率计算的所得税费用	388,938.80	(461,761.22)
对以前期间当期所得税的调整	-	105,863.42
无须纳税的收益	(103,909.60)	(82,279.37)
不可抵扣的费用	186,249.10	126,933.34
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和 可抵扣亏损	-	417,107.25
利用以前年度可抵扣亏损	<u>(417,107.25)</u>	<u>-</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>54,171.05</u>	<u>105,863.42</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 经营活动现金流量

将净利润/（亏损）调节为经营活动现金流量：

	截至 2022 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	2021 年
净利润/（亏损）	1,501,584.11	(1,952,908.29)
加：固定资产折旧	1,730,774.42	1,650,844.37
投资性房地产折旧及摊销	8,160,238.19	9,927,758.52
财务费用	(22,338.56)	3,046,118.88
经营性应收项目的减少/（增加）	2,231,247.88	(3,475,096.57)
经营性应付项目的增加	8,465,894.22	30,740,620.51
经营活动产生的现金流量净额	<u>22,067,400.26</u>	<u>39,937,337.42</u>

20. 现金及现金等价物

	2022年6月30日	2021年12月31日
现金		
其中：可随时用于支付的银行存款	17,696,516.07	7,997,962.72
可随时用于支付的其他货币 资金	<u>219,268.28</u>	<u>187,276.26</u>
期/年末现金及现金等价物余额	<u>17,915,784.35</u>	<u>8,185,238.98</u>

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
现金的期/年末余额	17,915,784.35	8,185,238.98
减：现金的期/年初余额	<u>8,185,238.98</u>	<u>621,131.58</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>9,730,545.37</u>	<u>7,564,107.40</u>

六、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业；
- (7) 本公司的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股 比例（%）	对本公司表决权 比例（%）	注册资本 （元）
有巢住房租赁（深圳）有限公司	深圳	商务服务业	100	100	500,000,000.00

本公司的最终控股母公司是中国华润有限公司。

3. 其他关联方

	关联方关系
华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地控股有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海泓喆房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海润翌房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
宁波泓达房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司的合营公司

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易

(1) 向关联方提供服务

	注释	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期 间	2021 年
上海润翌房地产开发有限公司	(a)	383,349.05	1,692,997.54
宁波泓达房地产开发有限公司	(b)	-	471,698.10
		<u>383,349.05</u>	<u>2,164,695.64</u>

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

注释：

- (a) 截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司分别以协议价向上海润翌房地产开发有限公司提供管理服务人民币 383,349.05 元及人民币 1,692,997.54 元。
- (b) 2021 年，本公司以协议价向宁波泓达房地产开发有限公司提供技术咨询服务人民币 471,698.10 元。

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

(2) 向关联方购买商品和接受服务

	注释	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期 间	2021 年
润加物业服务（上海）有限公司	(c)	1,641,202.80	2,014,920.14
有巢住房租赁（深圳）有限公司	(d)	1,249,484.25	1,035,860.30
深圳市润薇服饰有限公司	(e)	989.66	8,687.61
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公 司	(f)	141.30	112.15
珠海励致洋行办公家私有限公司	(g)	-	7,092,956.51
润材电子商务有限公司	(h)	-	2,992,244.91
		<u>2,891,818.01</u>	<u>13,144,781.62</u>

于截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

- (c) 截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司分别以协议价接受润加物业服务（上海）有限公司提供的物业管理服务人民币 1,641,202.80 元及人民币 2,014,920.14 元，其中 2021 年物业管理服务费人民币 1,000,000.00 元已资本化计入在建投资性房地产。
- (d) 截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司接受有巢深圳的委托经营管理服务，服务费按项目运营产生收入 6.5% 的费率以及实际人力成本结算，为人民币 1,249,484.25 元；2021 年，本公司接受母公司有巢住房租赁（深圳）有限公司的委托经营服务，服务费按项目运营产生收入 6.5% 的费率结算，为人民币 1,035,860.30 元。
- (e) 截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司分别以协议价向深圳市润薇服饰有限公司购入管家服装人民币 989.66 元及人民币 8,687.61 元。
- (f) 截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司分别以协议价接受华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司提供的财务共享服务人民币 141.30 元及人民币 112.15 元。
- (g) 2021 年，本公司以协议价向珠海励致洋行办公家私有限公司购入家具人民币 7,092,956.51 元。
- (h) 2021 年，本公司以协议价向润材电子商务有限公司购入五金家电人民币 2,992,244.91 元。

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

(3) 资金拆借

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间		年利率
	本期发生净额	本期期末余额	
收回			
华润置地控股有限公司	(33,423,536.15)	-	-
借入/（归还）			
有巢住房租赁（深圳）有限公司	287,070,000.00	287,070,000.00	-
华润置地控股有限公司	(313,520,000.00)	-	-
	(26,450,000.00)	287,070,000.00	-
	2021 年		
	本年发生净额	本年年末余额	年利率
借出			
华润置地控股有限公司	33,423,536.15	33,423,536.15	0.35%
借入			
华润置地控股有限公司	272,736,786.70	313,520,000.00	-

2021 年及截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，根据华润置地集团关于下属企业资金集中管理的相关规定，本公司资金账户与集团总部资金池的归集总账户存在资金拆借。2021 年起，借出的款项按年利率 0.35% 计息，2021 年度及截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司应收华润置地控股有限公司之款项收取利息人民币 67,928.96 元及人民币 23,678.87 元。

于 2022 年 3 月，本公司向有巢住房租赁（深圳）有限公司借入资金人民币 287,070,000.00 元，用于结清与华润置地控股有限公司之间的关联方借款；总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至本公司本地银行账户，并解除了本公司银行账户与总部资金池的资金归集功能。

六、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（4）其他关联方交易

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司的日常经营管理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司的品牌使用权由华润置地控股有限公司无偿授权。

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2021 年，本公司的 IT 系统由华润置地控股有限公司无偿提供使用。

于 2022 年 5 月，本公司与中建三局第一建设工程有限责任公司（以下简称“中建三局”）、有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”）签订不附有追索权的三方协议，本公司将应付中建三局的项目工程保修金人民币 6,957,052.36 元保修金提前支付给有巢深圳，并约定后续由有巢深圳与中建三局结算。

5. 关联方应收应付款项余额

（1）应收账款

	2022年6月30日	2021年12月31日
上海润翌房地产开发有限公司	-	1,794,577.40

（2）其他应收款

	2022年6月30日	2021年12月31日
华润置地控股有限公司	-	33,491,465.11

（3）其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日
有巢住房租赁（深圳）有限公司	287,070,000.00	-
华润置地控股有限公司	-	313,520,000.00
	<u>287,070,000.00</u>	<u>313,520,000.00</u>

有巢房屋租赁（上海）有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(4) 应付账款

	2022年6月30日	2021年12月31日
润加物业服务（上海）有限公司	569,394.40	212,002.86
有巢住房租赁（深圳）有限公司	764,706.30	552,056.03
润材电子商务有限公司	138,532.09	380,083.06
珠海励致洋行办公家私有限公司	240,451.23	240,451.23
深圳市润薇服饰有限公司	-	9,817.00
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	-	118.88
	<u>1,713,084.02</u>	<u>1,394,529.06</u>

上述款项除其他应付款为需在 1 年以内支付、不计息的内部借款外，其他款项均为无抵押、无担保且无固定归还期限的往来款。

七、 租赁

1. 作为出租人

与经营租赁有关的损益列示如下：

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2021 年
租赁收入	<u>15,341,842.67</u>	<u>14,656,450.97</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年
1 年以内（含 1 年）	14,355,051.87	20,664,170.76
1 年至 2 年（含 2 年）	2,310,577.89	2,461,067.26
2 年至 3 年（含 3 年）	989,891.11	1,695,731.33
3 年至 4 年（含 4 年）	802,058.01	937,089.09
4 年至 5 年（含 5 年）	-	377,223.41
	<u>18,457,578.88</u>	<u>26,135,281.85</u>

经营租出投资性房地产，参见附注五、6。

八、 资产负债表日后事项

本公司无重大资产负债表日后事项。

九、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 10 月 8 日决议批准。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403000527879412

名称 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

主体类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

负责人 谢枫

成立日期 2012年08月22日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址 <http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年08月12日



证书序号: 5001655

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 谢枫

经营场所: 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼2006单元

分所执业证书编号: 110002434701

批准执业文号: 财会函[2006]7号

批准执业日期: 2006年01月19日

发证机关: 深圳市财政委员会



二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制



本复印件仅供在深注册会计师事务所使用



姓名: 李霞
 性别: 女
 出生日期: 1979-10-03
 工作单位: 安永华明会计师事务所深圳分所
 身份证号码: 440301197910032324

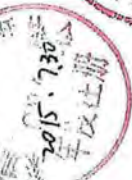
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



110002432963
 深圳市注册会计师协会

证书编号: 110002432963
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2008 年 04 月 10 日
 Date of Issuance



本复印件仅供在国富瑞会计师事务所2021年度PRC法商报告使用



姓名 黄蓉
 Full Name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1988-09-08
 Date of Birth _____
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 Working unit _____
 身份证号码 420111198809083728
 Identity card No. _____



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

110002431089

证书编号:
 No. of Certificate
 批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA
 深圳市注册会计师协会
 Shenzhen Institute of CPAs
 发证日期:
 Date of Issuance
 2017 年 09 月 17 日



RC注册报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

本复印件仅供注册税务师协会内部使用

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

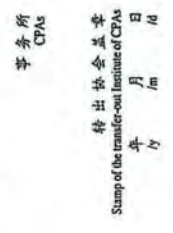


同意调入
Agree the holder to be transferred to

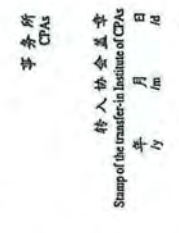


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



由有巢住房租赁（深圳）有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券基金的2家项目公司

已审模拟汇总财务报表及专项审计报告

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

目录

页次

审计报告	1 - 5
模拟汇总财务报表	
模拟汇总资产负债表	6
模拟汇总利润表	7
模拟汇总权益变动表	8
模拟汇总现金流量表	9 - 10
模拟汇总财务报表附注	11 - 54
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率	2



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第61340207_H27号
有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

有巢住房租赁（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了有巢住房租赁（深圳）有限公司按照后附的模拟汇总财务报表附注二所述编制基础编制的将用于公开募集基础设施证券投资基金的若干项目公司（以下简称“基础设施项目公司”）的模拟汇总财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日和2022年6月30日的模拟汇总资产负债表，2019年度、2020年度、2021年度和截至2022年6月30日止6个月期间的模拟汇总利润表、模拟汇总权益变动表、模拟汇总现金流量表以及相关模拟汇总财务报表附注。

我们认为，后附的基础设施项目公司模拟汇总财务报表在所有重大方面按照模拟汇总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“注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于有巢住房租赁（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒模拟汇总财务报表使用者关注模拟汇总财务报表附注二对编制基础的说明。本模拟汇总财务报表仅为有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的而编制。因此，模拟汇总财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对2019年度、2020年度、2021年度和截至2022年6月30日止6个月期间模拟汇总财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H27号
有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

四、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p>（一）经营租赁的租金收入确认</p> <p>基础设施项目公司的营业收入主要来自于投资性房地产的经营租赁的租金收入。截至2022年6月30日止6个月期间和2021年，基础设施项目公司分别确认租金收入人民币31,763,872.78元和人民币32,959,241.71元，占营业收入的比例分别为93.29%和84.90%。2019年度及2020年度基础设施项目公司处于建设期，尚未产生租金收入。</p> <p>根据与承租方签订的合同或协议，基础设施项目公司经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。</p> <p>由于租金收入金额重大且收入确认涉及管理层对合同是否包含租赁的判断，以及个人租户数量众多，因此，我们将基础设施项目公司经营租赁的租金收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>有关租金收入的会计政策和披露参见财务报表“附注三、14.租赁”，“附注三、16.重大会计判断和估计”，“附注三、17.会计政策和会计估计变更”、“附注五、20.营业收入及成本”及“附注十一、2.租赁”。</p>	<p>与经营租赁的租金收入确认相关的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 获取各类收入的相关合同，检查合同条款并结合实际运营情况以评估合同是否为租赁或包含租赁； 2. 了解、评价和测试与经营租赁的租金收入确认相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性； 3. 检查租赁合同条款，评价基础设施项目公司租金收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的要求； 4. 从承租人的租金支付记录选取交易，核对至相关的原始支付单据和支持性凭证，并核查承租人姓名身份信息及支付记录、单据中的身份信息与租赁合同信息是否一致； 5. 检查系统导出的租赁信息汇总表的完整性和准确性，并根据租赁信息汇总表的信息对租金收入按照直线法进行重新计算； 6. 从租赁信息汇总表选取交易，核对至收入记账凭证、承租人的原始支付单据以及租赁合同； 7. 抽取租赁合同，与租赁信息汇总表中的数据，如租金、租赁面积、租赁期等，进行相互核对； 8. 对租金收入进行分析性复核，包括月度收入变动还有出租率变动分析。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H27号
有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

四、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p>（二）在建投资性房地产的减值</p> <p>截至2020年12月31日及2019年12月31日，基础设施项目公司的投资性房地产处于在建状态，其账面价值分别为人民币728,818,496.79元及人民币431,136,366.25元，占总资产的比例分别为96%及98%。</p> <p>基础设施项目公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时确认资产减值损失。</p> <p>由于未来租金收入存在较大不确定性，在建投资性房地产存在减值风险。管理层根据在建投资性房地产的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可收回金额，并以此为基础计算是否需要计提减值准备。由于在建投资性房地产的公允价值以及预计未来现金流量的现值需要管理层运用重大判断和估计且在建投资性房地产金额重大，因此，我们将基础设施项目公司在在建投资性房地产的减值确认为关键审计事项。</p> <p>有关投资性房地产的会计政策和披露参见财务报表“附注三、6.投资性房地产”，“附注三、9.资产减值”及“附注五、6.投资性房地产”。</p>	<p>与在建投资性房地产减值相关的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 了解、评价和测试在建投资性房地产减值相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2. 与管理层就将在建投资性房地产可能出现的减值迹象进行讨论，了解管理层是否已根据企业会计准则要求进行减值测试； 3. 评估管理层聘请的第三方评估机构是否具备所需的胜任能力、专业素养及客观性； 4. 对在建投资性房地产公允价值的评估模型以及折现率进行复核； 5. 对管理层在建投资性房地产减值测试中依据的资产组未来现金流假设进行复核，并对增长率、出租率、预计单位租金、预计完工成本等假设进行复核，获取这些参数的相关依据并结合可租面积及行业数据判断其合理性； 6. 比较各期末在建投资性房地产账面价值与可收回金额，判断其是否需要计提减值。

五、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金使用，而不应为除有巢住房租赁（深圳）有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金以外的其他方使用。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H27号
有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

六、管理层对模拟汇总财务报表的责任

有巢住房租赁（深圳）有限公司管理层负责按照模拟汇总财务报表附注二所述的编制基础编制模拟汇总财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制备考汇总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，以使模拟汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟汇总财务报表时，管理层负责评估基础设施项目公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

七、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟汇总财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟汇总财务报表使用者依据模拟汇总财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟汇总财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对基础设施项目公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意模拟汇总财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致基础设施项目公司不能持续经营。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61340207_H27号
有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

七、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任（续）

我们与管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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向管理层提供声明，并与管理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与管理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对截至2022年6月30日止6个月期间、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日的模拟汇总财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：李 贇
（项目合伙人）



中国注册会计师：黄 蓉

中国 北京

2022年10月8日

有巢住房租赁(深圳)有限公司基础设施项目公司

模拟汇总资产负债表


2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日

单位:人民币元

资产	附注五	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产					
货币资金	1	26,973,253.88	9,420,698.42	1,232,186.38	1,811,297.64
应收账款	2	1,867,336.31	3,388,085.99	-	-
预付款项	3	112,299.47	62,036.47	172,086.41	755,687.28
其他应收款	4	53,716.72	44,183,686.06	154,389.51	203,319.80
其他流动资产	5	10,861,251.64	26,945,835.15	6,611,046.90	-
流动资产合计		39,867,858.02	84,000,342.09	8,169,709.20	2,770,304.72
非流动资产					
投资性房地产	6	853,516,333.12	881,001,559.53	728,818,496.79	431,136,366.25
固定资产	7	23,286,917.71	24,870,315.45	5,167.89	-
其他非流动资产	8	1,122,049.72	3,159,728.09	22,823,371.39	8,014,704.67
非流动资产合计		877,925,300.55	909,031,603.07	751,647,036.07	439,151,070.92
资产总计		917,793,158.57	993,031,945.16	759,816,745.27	441,921,375.64
负债和权益					
流动负债					
应付账款	10	8,102,260.11	40,951,717.23	58,054,364.58	15,835,262.49
预收账款	11	7,329,962.68	7,908,227.69	-	-
合同负债	12	484,294.51	361,078.07	-	-
应交税费	13	1,661,289.47	3,020,734.86	126,559.77	36,734.15
其他应付款	14	502,090,891.92	548,099,302.15	118,817,327.62	60,906,238.63
其他流动负债		18,807.35	21,664.68	-	-
流动负债合计		519,687,506.04	600,362,724.68	176,998,251.97	76,778,235.27
非流动负债					
长期借款	15	-	-	196,059,734.26	12,250,000.00
长期应付款	16	-	7,406,393.72	10,933,714.58	2,868,856.42
递延收益	17	43,730,776.60	35,011,977.06	25,784,840.00	-
其他非流动负债	18	959,320.18	802,671.00	-	-
非流动负债合计		44,690,096.78	43,221,041.78	232,778,288.84	15,118,856.42
负债合计		564,377,602.82	643,583,766.46	409,776,540.81	91,897,091.69
所有者权益合计	19	353,415,555.75	349,448,178.70	350,040,204.46	350,024,283.95
负债和所有者权益总计		917,793,158.57	993,031,945.16	759,816,745.27	441,921,375.64

本模拟汇总财务报表由以下人士签署:

企业负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

后附模拟汇总财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司
模拟汇总利润表

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

		<u>截至2022年6月30日</u>			
	<u>附注五</u>	<u>止6个月期间</u>	<u>2021年</u>	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
营业收入	20	34,048,967.70	38,818,990.37	-	593.38
减：营业成本	20	26,762,801.87	29,836,368.75	56,626.49	-
税金及附加	21	2,503,848.25	3,650,376.10	61,290.09	297,201.78
销售费用	22	562,094.91	1,315,169.00	363,790.92	-
管理费用	23	12,191.99	4,150.94	287,932.02	15,849.16
财务费用	24	87,763.39	4,544,668.14	(4,236.62)	(26,459.43)
其中：利息费用		-	4,392,626.20	-	-
利息收入		119,770.87	115,463.57	14,791.01	32,788.84
加：其他收益	25	759,330.46	633,362.94	-	-
投资收益	26	-	-	1,008,950.56	315,257.17
营业利润		4,879,597.75	101,620.38	243,547.66	29,259.04
加：营业外收入		127,991.92	94,133.84	0.19	-
减：营业外支出		65,991.70	1,548.67	-	-
利润总额		4,941,597.97	194,205.55	243,547.85	29,259.04
减：所得税费用	28	974,220.92	786,231.31	227,627.34	7,314.77
净利润/（亏损）		<u>3,967,377.05</u>	<u>(592,025.76)</u>	<u>15,920.51</u>	<u>21,944.27</u>
按经营持续性分类					
持续经营净利润/（亏损）		<u>3,967,377.05</u>	<u>(592,025.76)</u>	<u>15,920.51</u>	<u>21,944.27</u>
综合收益/（亏损）总额		<u>3,967,377.05</u>	<u>(592,025.76)</u>	<u>15,920.51</u>	<u>21,944.27</u>

后附模拟汇总财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总权益变动表

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

截至2022年6月30日止6个月期间

所有者权益

一、	上年年末及本期期初余额	349,448,178.70
二、	本期增减变动金额	
(一)	综合收益总额	3,967,377.05
三、	本期期末余额	353,415,555.75

2021年度

所有者权益

一、	上年年末及本年初余额	350,040,204.46
二、	本年增减变动金额	
(一)	综合亏损总额	(592,025.76)
三、	本年年末余额	349,448,178.70

2020年度

所有者权益

一、	上年年末及本年初余额	350,024,283.95
二、	本年增减变动金额	
(一)	综合收益总额	15,920.51
三、	本年年末余额	350,040,204.46

2019年度

所有者权益

一、	上年年末及本年初余额	200,002,339.68
二、	本年增减变动金额	
(一)	综合收益总额	21,944.27
(二)	所有者投入和减少资本	
1.	所有者投入资本	150,000,000.00
三、	本年年末余额	350,024,283.95

后附模拟汇总财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总现金流量表

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注五	截至2022年6 月30日止6个月 期间	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		36,846,994.09	46,303,077.47	-	-
收到的税费返还		17,765,474.91	14,946,489.52	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	29	10,549,174.06	16,709,391.42	32,425,165.07	32,788.84
经营活动现金流入小计		65,161,643.06	77,958,958.41	32,425,165.07	32,788.84
购买商品接受劳务支付的现金		8,127,209.65	5,361,282.13	-	-
支付的各项税费		5,297,863.46	2,272,584.75	344,264.84	268,500.73
支付其他与经营活动有关的现金	29	339,401.95	2,335,629.22	6,776,850.50	177,687.86
经营活动现金流出小计		13,764,475.06	9,969,496.10	7,121,115.34	446,188.59
经营活动产生/（使用）的现金流量净额		51,397,168.00	67,989,462.31	25,304,049.73	(413,399.75)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		-	-	234,410,000.00	126,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-	1,008,950.56	315,257.17
收到其他与投资活动有关的现金	29	43,841,647.80	-	3,174.56	10,500,000.00
投资活动现金流入小计		43,841,647.80	-	235,422,125.12	136,815,257.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,236,260.34	235,509,671.37	262,956,893.60	234,235,084.89
投资支付的现金		-	-	234,410,000.00	126,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	29	-	43,703,638.81	-	3,174.56
投资活动现金流出小计		31,236,260.34	279,213,310.18	497,366,893.60	360,238,259.45
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		12,605,387.46	(279,213,310.18)	(261,944,768.48)	(223,423,002.28)

后附模拟汇总财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总现金流量表（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注五	截至2022年6 月30日止6个 月期间	2021年	2020年	2019年
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	-	-	150,000,000.00
取得借款收到的现金		-	-	183,809,734.26	12,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29	495,030,000.00	423,622,903.48	61,907,096.52	55,950,000.00
筹资活动现金流入小计		495,030,000.00	423,622,903.48	245,716,830.78	218,200,000.00
偿还债务支付的现金		-	196,059,734.26	-	-
偿付利息支付的现金		-	8,150,809.31	5,244,447.19	21,432.60
支付其他与筹资活动有关的现金	29	541,480,000.00	-	4,410,776.10	-
筹资活动现金流出小计		541,480,000.00	204,210,543.57	9,655,223.29	21,432.60
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(46,450,000.00)	219,412,359.91	236,061,607.49	218,178,567.40
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额					
		17,552,555.46	8,188,512.04	(579,111.26)	(5,657,834.63)
加：期/年初现金及现金等价物余额		9,420,698.42	1,232,186.38	1,811,297.64	7,469,132.27
五、期/年末现金及现金等价物余额					
	30	26,973,253.88	9,420,698.42	1,232,186.38	1,811,297.64

后附模拟汇总财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分

一、 基本情况

于2020年8月7日，中国证监会发布了《公开基础设施证券投资基金指引》（以下简称“指引”）。根据该指引，有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”）将有巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“有巢上海”）及上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“有巢优厦”）两家全资子公司作为本次公开发行募集基础设施证券投资基金的基础资产（以下简称“本项目”或“基础设施项目公司”）。

有巢上海是一家在中华人民共和国上海市注册的有限责任公司，于2018年11月3日成立，公司位于上海市松江区新松江路1800弄3号，注册资本为人民币2亿元。有巢优厦是一家在中华人民共和国上海市注册的有限责任公司，于2019年1月10日成立，公司位于上海市松江区泗泾镇文化路298号，注册资本为人民币1.5亿元。基础设施项目公司主营业务为自有房屋租赁及物业管理等，无固定经营期限。

本项目的最终控股母公司为于中华人民共和国北京市成立的中国华润有限公司。

本模拟汇总财务报表经有巢住房租赁（深圳）有限公司董事会于2022年10月8日决议批准。

二、 模拟汇总财务报表的编制基础

本模拟汇总财务报表假设本项目于首家项目公司注册成立之日起已经成立，并自2家项目公司成立之日起即取得了对项目公司的控制权并将2家项目公司自成立之日起纳入了本项目合并范围。

本模拟汇总财务报表仅供附注一所述的用于发行华润置地租赁住房公募基础设施证券投资基金的申报材料之特殊目的而编制，因此不适用于其他用途。

为了向财务报表使用者提供基础设施项目公司的财务相关信息，本模拟汇总财务报表基于以下编制基础：

- （1） 本模拟汇总财务报表是以基础设施项目公司在经审计的个别财务报表（安永华明（2022）专字第61340207_H12号、安永华明（2022）专字第61340207_H13号、审计报告号安永华明（2022）专字第61340207_H25号、安永华明（2022）专字第61340207_H26号）中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时，如果基础设施项目公司之间存在内部交易时，合并抵销基础设施项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量。本模拟汇总财务报表包括基础设施项目公司自成立起的历史财务信息，其中，上海有巢优厦房屋租赁有限公司从2019年1月10日起纳入本模拟汇总财务报表范围。
- （2） 本模拟汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。

在上述特定编制基础上，本模拟汇总财务报表根据实际发生的交易和事项以及下述财务报表附注三所列示的按照财政部颁布的《企业会计准则-基本原则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。除某些金融工具外，均以历史成本为计量原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

于2022年6月30日，模拟汇总财务报表的净流动负债为人民币479,819,648.02元。因基础设施项目公司之中间控股母公司华润置地有限公司同意在本模拟汇总财务报表签发日起不短于12个月向基础设施项目公司提供一切必须之财务支援，以维持基础设施项目公司的继续经营，因此本模拟汇总财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 重要会计政策和会计估计

基础设施项目公司根据实际生产经营特点制定具体会计政策和会计估计，主要体现在收入确认和计量、租赁、长期资产减值、投资性房地产的可使用年限。

1. 会计期间

本项目会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本项目记账本位币和编制本模拟汇总财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本项目持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具（自2021年1月1日起适用）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本项目承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（自2021年1月1日起适用）（续）

金融资产分类和计量

本项目的金融资产于初始确认时根据本项目企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本项目的金融负债为其他金融负债。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本项目以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本项目运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本项目选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本项目在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本项目按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本项目按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本项目按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本项目在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本项目以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（自2021年1月1日起适用）（续）

金融工具减值（续）

关于本项目对预期信用损失计量的假设等披露参见附注五、2及附注五、4。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本项目不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本项目直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融工具（适用于2021年1月1日以前）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以核销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本项目承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（适用于2021年1月1日以前）（续）

金融工具分类和计量

本项目的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

三、重要会计政策和会计估计（续）**6. 投资性房地产**

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本项目采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30年	0-5.00%	3.17%-10.00%
装修费	10年	-	10.00%
土地使用权	70年	-	1.43%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本项目，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%
其他设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%

本项目至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

8. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和投资性房地产等资产。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 借款费用（续）

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1） 资产支出已经发生；
- （2） 借款费用已经发生；
- （3） 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- （2） 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

9. 资产减值

本项目对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本项目于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本项目将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本项目以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本项目将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 与客户之间的合同产生的收入（自2021年1月1日起适用）

本项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时确认收入。取得相关服务的控制权，是指能够主导该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本项目与客户之间的提供服务合同通常包含提供劳务服务的履约义务，由于本项目履约的同时客户即取得并消耗本项目履约所带来的经济利益，且本项目在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本项目将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本项目按照时间进度或投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本项目已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

11. 合同负债

本项目根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

12. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

13. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于与直接计入属于本项目权益的交易或者事项相关的计入属于本项目权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本项目对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本项目根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本项目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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本项目于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本项目对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本项目重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

14. 租赁（自2021年1月1日起适用）

租赁的识别

在合同开始日，本项目评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本项目评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本项目将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1） 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2） 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

14. 租赁（自2021年1月1日起适用）（续）

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本项目作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本项目自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本项目与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本项目对经营租赁采用简化方法：

- （1）减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- （2）综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

作为出租人

对于经营租赁，本项目继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本项目将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本项目在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

15. 公允价值计量

本项目于每个资产负债表日无按公允价值计量的金融资产。长期借款及长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

15. 公允价值计量（续）

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本项目对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

16. 重大会计判断和估计

编制模拟汇总财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设和估计会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本项目的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

合同是否为租赁或包含租赁

本项目就公寓的使用权与个人租户、商铺客户等签订了合同，本项目管理层认为，根据合同的规定和实际运营安排，存在已识别的资产，且客户有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用，因此，与客户、租户签订的合同均属于租赁或包含租赁，本项目将合同中租赁部分按照租赁业务进行处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值

本项目于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

三、重要会计政策及会计估计（续）

17. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《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》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本项目自2021年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2021年年初未分配利润。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产。

执行新金融工具准则对2021年模拟汇总财务报表无重大影响。

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本项目自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2021年期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

执行新收入准则对2021年12月31日模拟汇总财务报表的影响如下：

	报表数	假设按原准则	影响
预收账款	7,908,227.69	8,290,970.44	(382,742.75)
合同负债	361,078.07	-	361,078.07
其他流动负债	21,664.68	-	21,664.68
	<u>8,290,970.44</u>	<u>8,290,970.44</u>	<u>-</u>

三、 重要会计政策及会计估计（续）

17. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新租赁准则

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本项目自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。

执行新租赁准则对2021年模拟汇总财务报表无重大影响。

本项目作为出租人，对所有租赁相关的符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》条件的租金减让，按照简化方法进行会计处理。本年度根据2022年5月发布的《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》，继续对所有租赁符合条件的租金减让采用简化方法。

试运行销售会计处理

根据《企业会计准则解释第15号》，本项目自2022年1月1日起，对固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益（属于日常活动的在“营业收入”和“营业成本”项目列示，属于非日常活动的在“资产处置收益”等项目列示），不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本；试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合资产确认条件的确认为存货或其他相关资产。该会计政策变更对本项目模拟汇总财务报表无重大影响。

四、 税项

本项目于各财务年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|---|
| 企业所得税 | - 按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 增值税 | - 2019年4月1日之前应税收入按16%或10%的税率计算销项税，2019年4月1日起应税收入按13%、9%或6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；对于按简易征收办法计算的水费收入，按税法规定的3%的征收率计缴增值税；向个人出租住房按5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。 |
| 土地使用税 | - 按纳税人实际占用土地面积征收。 |
| 房产税 | - 从价（房产原值的70%）计征部分税率1.2%，从租（租金收入）计征部分税率12%；向个人出租住房的，减按4%的税率征收房产税。 |
| 城市维护建设税 | - 实际缴纳的增值税税额的5%计缴。 |
| 教育费附加 | - 实际缴纳的增值税税额的3%计缴。 |
| 地方教育费附加 | - 实际缴纳的增值税税额的2%计缴。 |

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行存款	26,557,529.74	9,123,514.67	1,232,186.38	1,811,297.64
其他货币资金	415,724.14	297,183.75	-	-
	<u>26,973,253.88</u>	<u>9,420,698.42</u>	<u>1,232,186.38</u>	<u>1,811,297.64</u>

于2022年6月30日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，本项目无所有权受到限制的货币资金。其他货币资金主要系微信支付宝账户余额。银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为一年以内。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	1,867,336.31	3,388,085.99	-	-
减：应收账款坏账准备	-	-	-	-
	<u>1,867,336.31</u>	<u>3,388,085.99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

于2022年6月30日，前五大重要客户的应收账款列示如下：

	应收金额	款项性质
客户2	233,725.56	服务费
客户5	117,488.80	商铺租金
客户6	79,724.47	商铺租金
客户7	75,364.51	商铺租金
客户8	74,120.43	商铺租金

于2021年12月31日，前五大重要客户的应收账款列示如下：

	应收金额	款项性质
上海润翌房地产开发有限公司	1,794,577.40	服务费
客户2	452,882.61	服务费
客户3	157,673.80	商铺租金
客户4	120,223.72	商铺租金
客户5	99,941.76	商铺租金

于2022年6月30日及2021年12月31日，本项目管理层认为应收账款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

应收关联方款项详见附注八、4。

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	<u>112,299.47</u>	<u>62,036.47</u>	<u>172,086.41</u>	<u>755,687.28</u>

预付款项主要为预付财产保险、水电费款项。

4. 其他应收款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应收款	<u>53,716.72</u>	<u>44,183,686.06</u>	<u>154,389.51</u>	<u>203,319.80</u>

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	51,716.72	44,183,686.06	154,389.51	203,319.80
1年以上	<u>2,000.00</u>	-	-	-
	<u>53,716.72</u>	<u>44,183,686.06</u>	<u>154,389.51</u>	<u>203,319.80</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应收押金水电费等	53,716.72	389,958.74	154,389.51	200,145.24
华润置地控股有限公司	-	<u>43,793,727.32</u>	-	<u>3,174.56</u>
	<u>53,716.72</u>	<u>44,183,686.06</u>	<u>154,389.51</u>	<u>203,319.80</u>

于2022年6月30日及2021年12月31日，本项目无处于第一阶段的重大的已逾期但未减值的其他应收款，无处于第二阶段及第三阶段的其他应收款，其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本项目无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

应收关联方款项详见附注八、3及附注八、4。

5. 其他流动资产

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税留抵税额	10,791,144.56	26,434,149.28	6,611,046.90	-
租赁直接成本	<u>70,107.08</u>	<u>511,685.87</u>	-	-
	<u>10,861,251.64</u>	<u>26,945,835.15</u>	<u>6,611,046.90</u>	-

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

截至2022年6月30日止6个月期间

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	合计
原价				
期初余额	552,820,793.80	40,055,351.86	317,042,570.50	909,918,716.16
本期重分类	(13,636,972.12)	13,636,972.12	-	-
结算调整	(12,383,472.46)	-	-	(12,383,472.46)
期末余额	<u>526,800,349.22</u>	<u>53,692,323.98</u>	<u>317,042,570.50</u>	<u>897,535,243.70</u>
累计折旧和摊销				
期初余额	11,731,072.10	2,391,505.05	14,794,579.48	28,917,156.63
本期重分类	(258,166.40)	258,166.40	-	-
本期计提	<u>9,592,346.50</u>	<u>3,241,712.37</u>	<u>2,267,695.08</u>	<u>15,101,753.95</u>
期末余额	<u>21,065,252.20</u>	<u>5,891,383.82</u>	<u>17,062,274.56</u>	<u>44,018,910.58</u>
账面价值				
期末	<u>505,735,097.02</u>	<u>47,800,940.16</u>	<u>299,980,295.94</u>	<u>853,516,333.12</u>
期初	<u>541,089,721.70</u>	<u>37,663,846.81</u>	<u>302,247,991.02</u>	<u>881,001,559.53</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司
 模拟汇总财务报表附注（续）
 2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

2021年

	房屋及建筑物	装修费	土地使用权	在建房屋及建筑物	合计
原价					
年初余额	-	-	317,042,570.50	421,659,667.75	738,702,238.25
本年增加	-	40,055,351.86	-	129,336,652.13	169,392,003.99
其中：资本化利息（附注五、24）	-	-	-	3,495,641.99	3,495,641.99
土地使用权摊销	-	-	-	1,824,473.92	1,824,473.92
在建投资性房地产转入	552,820,793.80	-	-	(552,820,793.80)	-
年末余额	552,820,793.80	40,055,351.86	317,042,570.50	-	909,918,716.16
累计折旧和摊销					
年初余额	-	-	9,883,741.46	-	9,883,741.46
本年计提	11,731,072.10	2,391,505.05	4,910,838.02	-	19,033,415.17
年末余额	11,731,072.10	2,391,505.05	14,794,579.48	-	28,917,156.63
账面价值					
年末	541,089,721.70	37,663,846.81	302,247,991.02	-	881,001,559.53
年初	-	-	307,158,829.04	421,659,667.75	728,818,496.79

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

2020年

	在建房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	119,285,411.49	317,042,570.50	436,327,981.99
本年增加	297,682,130.54	-	297,682,130.54
其中：资本化利息（附注五、24）	5,492,669.28	-	5,492,669.28
土地使用权摊销	4,692,125.72	-	4,692,125.72
年末余额	<u>421,659,667.75</u>	<u>317,042,570.50</u>	<u>738,702,238.25</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	-	5,191,615.74	5,191,615.74
本年计提	-	4,692,125.72	4,692,125.72
年末余额	-	<u>9,883,741.46</u>	<u>9,883,741.46</u>
账面价值			
年末	<u>421,659,667.75</u>	<u>307,158,829.04</u>	<u>728,818,496.79</u>
年初	<u>119,285,411.49</u>	<u>311,850,954.76</u>	<u>431,136,366.25</u>

2019年

	在建房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	266,249.20	182,500,000.00	182,766,249.20
本年增加	114,044,808.45	134,542,570.50	248,587,378.95
其中：资本化利息（附注五、24）	35,751.63	-	35,751.63
土地使用权摊销	4,974,353.84	-	4,974,353.84
年末余额	<u>119,285,411.49</u>	<u>317,042,570.50</u>	<u>436,327,981.99</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	-	217,261.90	217,261.90
本年计提	-	4,974,353.84	4,974,353.84
年末余额	-	<u>5,191,615.74</u>	<u>5,191,615.74</u>
账面价值			
年末	<u>119,285,411.49</u>	<u>311,850,954.76</u>	<u>431,136,366.25</u>
年初	<u>266,249.20</u>	<u>182,282,738.10</u>	<u>182,548,987.30</u>

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

2019年有巢房屋租赁（上海）有限公司与中国建设银行有限公司签订借款合同，合同约定以有巢房屋租赁（上海）有限公司投资性房地产作为抵押。2021年度，有巢房屋租赁（上海）有限公司通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，并解除了投资性房地产因借款而设定的抵押权限制。

于2020年12月31日和2019年12月31日，账面价值为人民币416,723,349.68元和人民币253,961,778.62元的投资性房地产的所有权受到限制，参见附注五、9。

7. 固定资产

截至2022年6月30日止6个月期间

	办公设备	其他设备	合计
原价			
期初余额	7,784.07	28,666,593.33	28,674,377.40
本期增加	-	1,812,392.48	1,812,392.48
期末余额	<u>7,784.07</u>	<u>30,478,985.81</u>	<u>30,486,769.88</u>
累计折旧			
期初余额	2,173.76	3,801,888.19	3,804,061.95
本期计提	1,075.44	3,394,714.78	3,395,790.22
期末余额	<u>3,249.20</u>	<u>7,196,602.97</u>	<u>7,199,852.17</u>
账面价值			
期末	<u>4,534.87</u>	<u>23,282,382.84</u>	<u>23,286,917.71</u>
期初	<u>5,610.31</u>	<u>24,864,705.14</u>	<u>24,870,315.45</u>

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产（续）

2021年

	办公设备	其他设备	合计
原价			
年初余额	5,307.96	-	5,307.96
本年增加	<u>2,476.11</u>	<u>28,666,593.33</u>	<u>28,669,069.44</u>
年末余额	<u>7,784.07</u>	<u>28,666,593.33</u>	<u>28,674,377.40</u>
累计折旧			
年初余额	140.07	-	140.07
本年计提	<u>2,033.69</u>	<u>3,801,888.19</u>	<u>3,803,921.88</u>
年末余额	<u>2,173.76</u>	<u>3,801,888.19</u>	<u>3,804,061.95</u>
账面价值			
年末	<u>5,610.31</u>	<u>24,864,705.14</u>	<u>24,870,315.45</u>
年初	<u>5,167.89</u>	<u>-</u>	<u>5,167.89</u>

2020年

	办公设备
原价	
年初余额	-
本年增加	<u>5,307.96</u>
年末余额	<u>5,307.96</u>
累计折旧	
年初余额	-
本年计提	<u>140.07</u>
年末余额	<u>140.07</u>
账面价值	
年末	<u>5,167.89</u>
年初	<u>-</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

8. 其他非流动资产

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税留抵税额	<u>1,122,049.72</u>	<u>3,159,728.09</u>	<u>22,823,371.39</u>	<u>8,014,704.67</u>

9. 所有权受限资产

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	受限原因
土地使用权	-	-	182,092,077.50	184,942,729.58	借款抵押
在建房屋及建筑物	-	-	234,631,272.18	69,019,049.04	借款抵押
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>416,723,349.68</u>	<u>253,961,778.62</u>	

该所有权受限制资产为有巢房屋租赁（上海）有限公司向中国建设银行有限公司借款时抵押的投资性房地产，借款情况参见附注五、15。2021年度，本项目通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，解除了投资性房地产的抵押。

10. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1个月内清偿。

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	6,665,870.93	37,626,961.18	52,492,267.29	15,835,262.49
1年以上	<u>1,436,389.18</u>	<u>3,324,756.05</u>	<u>5,562,097.29</u>	-
	<u>8,102,260.11</u>	<u>40,951,717.23</u>	<u>58,054,364.58</u>	<u>15,835,262.49</u>

于2022年6月30日、2021年12月31日及2020年12月31日，账龄超过1年的应付账款主要为应付工程款及工程质保金，未偿还原因系尚未最终结算或质保期未到期。

应付关联方款项详见附注八、4。

11. 预收账款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
预收租金	<u>7,329,962.68</u>	<u>7,908,227.69</u>	-	-

于2022年6月30日及2021年12月31日，无账龄超过1年的重要预收款项。

12. 合同负债

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
预收服务费	<u>484,294.51</u>	<u>361,078.07</u>	-	-

合同负债主要为本项目在履行履约义务前向客户收取的预收款。该合同的相关服务费收入将在本项目履行履约义务时确认。通常情况下，本项目收取的客户预付服务费会在90天至1年内履行履约义务并确认收入。

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

13. 应交税费

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
房产税	1,045,785.78	2,412,673.26	-	-
企业所得税	466,999.89	526,228.71	60,680.60	7,314.77
增值税	80,337.92	-	-	-
土地使用税	34,860.99	57,461.39	15,125.05	-
其他税费	33,304.89	24,371.50	50,754.12	29,419.38
	<u>1,661,289.47</u>	<u>3,020,734.86</u>	<u>126,559.77</u>	<u>36,734.15</u>

14. 其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付利息	-	-	262,541.12	14,319.03
其他应付款	<u>502,090,891.92</u>	<u>548,099,302.15</u>	<u>118,554,786.50</u>	<u>60,891,919.60</u>
	<u>502,090,891.92</u>	<u>548,099,302.15</u>	<u>118,817,327.62</u>	<u>60,906,238.63</u>

其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付关联方款项	495,030,000.00	541,480,000.00	118,057,096.52	60,360,776.10
押金、保证金、定金	6,682,591.22	6,619,302.15	760,231.10	545,462.53
其他应付款项	<u>378,300.70</u>	-	-	-
	<u>502,090,891.92</u>	<u>548,099,302.15</u>	<u>118,817,327.62</u>	<u>60,906,238.63</u>

于2022年6月30日和2019年12月31日，其他应付款的账龄均不超过1年。

于2021年12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为应付受同一最终控股公司控制的关联方华润置地控股有限公司借款，该借款不计息且无固定偿还期限，详见附注八、3及附注八、4。

于2020年12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为投标保证金人民币100,000.00元。

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

15. 长期借款

		2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
抵押借款	注1	-	-	138,288,491.48	8,930,000.00
保证借款	注2	-	-	57,771,242.78	3,320,000.00
	注3、4、5	-	-	196,059,734.26	12,250,000.00

注1： 本项目借款抵押担保情况详见附注五、9。

注2： 2020年12月31日和2019年12月31日，保证借款系由受同一最终控股公司控制的关联方上海泓喆房地产开发有限公司提供保证，总授信额度为人民币370,000,000.00元，详见附注八、3。

注3： 抵押借款与保证借款的借款利率为基准利率下浮10%，自借款日至2021年9月20日止，保证借款适用的年利率为5年以上金融机构人民币贷款基准利率下浮10%（即4.41%），自2021年9月21日起，保证借款适用的年利率为5年以上贷款市场报价利率（LPR）下浮10%（即4.20%）。

注4： 本项目于2019年签订抵押借款及保证借款框架合同，其后提款均在原有合同框架下进行。保证借款和抵押借款的借款期限均为25年，2044年到期。

注5： 2021年度，本项目通过向关联方华润置地控股有限公司借入资金提前偿还了全部长期借款，并解除了由受同一最终控股公司控制的关联方上海泓喆房地产开发有限公司提供的保证。

16. 长期应付款

		2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
长期应付款		-	7,406,393.72	10,933,714.58	2,868,856.42

长期应付款为应付供应商主体工程保修金款中预计1年后支付的金额，已于2022年5月通过签订三方协议提前支付，详见附注八、4。

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

17. 递延收益

截至2022年6月30日止6个月期间

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关的政府补助				
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	35,011,977.06	9,478,130.00	759,330.46	43,730,776.60

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
与资产相关的政府补助				
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	25,784,840.00	9,860,500.00	633,362.94	35,011,977.06

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
与资产相关的政府补助				
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	-	25,784,840.00	-	25,784,840.00

于2022年6月30日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本期新增	本期计入其他收益	期末余额	与资产/收益相关
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—新建	25,179,446.37	-	429,747.30	24,749,699.07	与资产相关
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—纳管保障性租赁住房	9,832,530.69	9,478,130.00	329,583.16	18,981,077.53	与资产相关
	35,011,977.06	9,478,130.00	759,330.46	43,730,776.60	

于2021年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—新建	25,784,840.00	-	605,393.63	25,179,446.37	与资产相关
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—纳管保障性租赁住房	-	9,860,500.00	27,969.31	9,832,530.69	与资产相关
	25,784,840.00	9,860,500.00	633,362.94	35,011,977.06	

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

17. 递延收益（续）

于2020年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	年末余额	与资产/收益相关
中央财政支持住房租赁市场展试点资金—新建	-	25,784,840.00	25,784,840.00	与资产相关

18. 其他非流动负债

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
商铺保证金	959,320.18	802,671.00	-	-

19. 所有者权益

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年	2020年	2019年
期/年初所有者权益	349,448,178.70	350,040,204.46	350,024,283.95	200,002,339.68
当期/年净利润/（亏损）	3,967,377.05	(592,025.76)	15,920.51	21,944.27
所有者投入资本	-	-	-	150,000,000.00
期/年末所有者权益	353,415,555.75	349,448,178.70	350,040,204.46	350,024,283.95

20. 营业收入及成本

	截至2022年6月30日止6个月期间		2021年		2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	34,048,967.70	26,762,801.87	38,818,990.37	29,836,368.75	-	56,626.49	593.38	-

营业收入列示如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年	2020年	2019年
租赁收入	31,763,872.78	32,959,241.71	-	-
与客户之间的合同产生的收入	2,285,094.92	5,859,748.66	-	593.38
	34,048,967.70	38,818,990.37	-	593.38

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

20. 营业收入及成本（续）

与客户之间的合同产生的营业收入分解情况如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年	2020年	2019年
收入确认时间 在某一时段内确认收 入	2,285,094.92	5,859,748.66	-	593.38

本项目与履约义务相关的信息如下：

提供劳务服务

本项目提供物业管理服务、委托经营服务、咨询服务，由于属于在某一时段内履行的履约义务，在合同约定的服务期限内，按照履约进度确认收入。合同价款结算以合同约定为准，通常在合同有效期内分期收取服务费。

21. 税金及附加

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年	2020年	2019年
房产税	2,357,450.48	3,568,937.80	-	-
土地使用税	85,266.36	53,432.72	-	-
其他税费	61,131.41	28,005.58	61,290.09	297,201.78
	<u>2,503,848.25</u>	<u>3,650,376.10</u>	<u>61,290.09</u>	<u>297,201.78</u>

22. 销售费用

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
代理费	464,198.05	496,387.77	-	-
市场推广费	97,056.44	670,210.35	-	-
折旧费用	840.42	1,680.85	140.07	-
业务招待费	-	92,501.39	-	-
耗用品费用	-	44,202.41	357,354.67	-
其他	-	10,186.23	6,296.18	-
	<u>562,094.91</u>	<u>1,315,169.00</u>	<u>363,790.92</u>	<u>-</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

23. 管理费用

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
业务招待费	12,097.00	-	-	-
软件服务费	-	-	188,679.25	-
其他	94.99	4,150.94	99,252.77	15,849.16
	<u>12,191.99</u>	<u>4,150.94</u>	<u>287,932.02</u>	<u>15,849.16</u>

软件服务费系本项目关联方华润置地控股有限公司提供的IT系统使用费，参见附注八、3。

24. 财务费用

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年	2020年	2019年
利息支出	-	7,888,268.19	5,492,669.28	35,751.63
减：利息收入	119,770.87	115,463.57	14,791.01	32,788.84
利息资本化金额	-	3,495,641.99	5,492,669.28	35,751.63
其他	207,534.26	267,505.51	10,554.39	6,329.41
	<u>87,763.39</u>	<u>4,544,668.14</u>	<u>(4,236.62)</u>	<u>(26,459.43)</u>

本项目2019年度及2020年度资本化率为4.41%，2021年资本化率为1.78%。借款费用资本化金额已计入在建投资性房地产。截至2022年6月30日止6个月期间，无利息支出及利息资本化。

2021年度和截至2022年6月30日6个月止期间，本项目利息收入人民币84,989.16元和人民币45,208.00元由应收受同一最终控股公司控制的关联方华润置地控股有限公司之款项产生，参见附注八、3。

25. 其他收益

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
与日常活动相关的政府补助	<u>759,330.46</u>	<u>633,362.94</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

与日常活动相关的政府补助如下：

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
与资产相关的政府补助				
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—新建	429,747.30	605,393.63	-	-
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金—纳管保障性租赁住房	<u>329,583.16</u>	<u>27,969.31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>759,330.46</u>	<u>633,362.94</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

26. 投资收益

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
交易性金融资产在持有期间取 得的投资收益	-	-	1,008,950.56	315,257.17

于2020年，本项目购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币234,410,000.00元，并于当年赎回，取得投资收益人民币1,008,950.56元，详见附注八、3。

于2019年，本项目购买中国银行及中国农业银行理财产品合计人民币126,000,000.00元，并于当年赎回，取得投资收益人民币315,257.17元。

27. 费用按性质分类

本项目营业成本、费用按照性质分类的补充资料如下：

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
折旧及摊销费用	18,497,544.17	21,012,863.13	140.07	-
物业管理费（附注八、3）	2,941,271.88	2,333,787.59	-	-
委托经营服务费（附注八、3）	2,562,963.46	2,302,823.03	-	-
外包服务费	1,317,619.06	2,606,764.94	-	-
耗用品费用	820,389.61	1,058,912.34	357,354.67	-
代理费	464,198.05	496,387.77	-	-
网络服务费	282,171.08	313,075.16	-	-
市场推广费	97,056.44	670,210.35	-	-
业务招待费	12,097.00	125,681.39	56,409.00	-
软件服务费（附注八、3）	-	-	188,679.25	-
其他	341,778.02	235,182.99	105,766.44	15,849.16
	<u>27,337,088.77</u>	<u>31,155,688.69</u>	<u>708,349.43</u>	<u>15,849.16</u>

28. 所得税费用

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
当期所得税费用	<u>974,220.92</u>	<u>786,231.31</u>	<u>227,627.34</u>	<u>7,314.77</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

28. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年	2020年	2019年
利润总额	4,941,597.97	194,205.55	243,547.85	29,259.04
按法定税率计算的所得 税费用	1,235,399.50	48,551.39	60,886.96	7,314.77
对以前期间当期所得 税的调整	7,305.28	260,002.60	166,740.38	-
无须纳税的收益	(189,832.61)	(158,340.74)	-	-
不可抵扣的费用	338,456.00	218,910.81	-	-
未确认的可抵扣亏损	-	417,107.25	-	-
利用以前年度可抵扣亏 损	(417,107.25)	-	-	-
按本项目实际税率计算 的所得税费用	<u>974,220.92</u>	<u>786,231.31</u>	<u>227,627.34</u>	<u>7,314.77</u>

29. 现金流量表项目注释

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
收到其他与经营活动有关的现金				
租赁押金、保证金、定金	291,974.95	6,724,283.17	-	-
政府补助	9,478,130.00	9,860,500.00	25,784,840.00	-
代收代付款	306,264.00	-	6,393,999.97	-
其他	472,805.11	124,608.25	246,325.10	32,788.84
	<u>10,549,174.06</u>	<u>16,709,391.42</u>	<u>32,425,165.07</u>	<u>32,788.84</u>
截至2022年6月30 日止6个月期间				
支付其他与经营活动有关的现金				
期间费用支出	339,401.95	2,335,629.22	241,692.86	14,844.06
代收代付款	-	-	6,393,999.97	-
其他	-	-	141,157.67	162,843.80
	<u>339,401.95</u>	<u>2,335,629.22</u>	<u>6,776,850.50</u>	<u>177,687.86</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

29. 现金流量表项目注释（续）

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
收到其他与投资活动有关的现金				
资金池下拨	43,703,638.81	-	3,174.56	10,000,000.00
收到工程投标保证金	-	-	-	500,000.00
资金池利息	138,008.99	-	-	-
	<u>43,841,647.80</u>	<u>-</u>	<u>3,174.56</u>	<u>10,500,000.00</u>
	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
支付其他与投资活动有关的现金				
资金池上收	-	43,703,638.81	-	3,174.56
	<u>-</u>	<u>43,703,638.81</u>	<u>-</u>	<u>3,174.56</u>
	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
收到其他与筹资活动有关的现金				
向关联方借款	495,030,000.00	423,622,903.48	61,907,096.52	55,950,000.00
	<u>495,030,000.00</u>	<u>423,622,903.48</u>	<u>61,907,096.52</u>	<u>55,950,000.00</u>
	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
支付其他与筹资活动有关的现金				
偿还关联方借款	541,480,000.00	-	-	-
偿还关联方代垫款项	-	-	4,410,776.10	-
	<u>541,480,000.00</u>	<u>-</u>	<u>4,410,776.10</u>	<u>-</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 模拟汇总财务报表主要项目注释（续）

30. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润/（亏损）调节为经营活动现金流量：

	截至2022年6月 30日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
净利润/（亏损）	3,967,377.05	(592,025.76)	15,920.51	21,944.27
加：固定资产折旧	3,395,790.22	3,803,921.88	140.07	-
投资性房地产折旧及摊销	15,101,753.95	17,208,941.25	-	-
财务费用	(45,208.00)	4,307,637.04	-	-
投资收益	-	-	(1,008,950.56)	(315,257.17)
经营性应收项目的减少/ （增加）	2,248,307.49	(4,025,291.15)	(97,785.63)	(163,437.18)
经营性应付项目的增加	<u>26,729,147.29</u>	<u>47,286,279.05</u>	<u>26,394,725.34</u>	<u>43,350.33</u>
经营活动产生/（使用）的现 金流量净额	<u>51,397,168.00</u>	<u>67,989,462.31</u>	<u>25,304,049.73</u>	<u>(413,399.75)</u>

现金及现金等价物净变动：

	截至2022年6月30 日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
现金的期/年末余额	26,973,253.88	9,420,698.42	1,232,186.38	1,811,297.64
减：现金的期/年初余额	<u>9,420,698.42</u>	<u>1,232,186.38</u>	<u>1,811,297.64</u>	<u>7,469,132.27</u>
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<u>17,552,555.46</u>	<u>8,188,512.04</u>	<u>(579,111.26)</u>	<u>(5,657,834.63)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
现金				
其中：可随时用于支付的银行存款	26,557,529.74	9,123,514.67	1,232,186.38	1,811,297.64
可随时用于支付的其他货币资金	<u>415,724.14</u>	<u>297,183.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
期/年末现金及现金等价物余额	<u>26,973,253.88</u>	<u>9,420,698.42</u>	<u>1,232,186.38</u>	<u>1,811,297.64</u>

六、 金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

截至2022年6月30日止6个月期间

金融资产

以摊余成本计量的金融资产

货币资金	26,973,253.88
应收账款	1,867,336.31
其他应收款	53,716.72
	<hr/>
	28,894,306.91

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付账款	8,102,260.11
其他应付款	502,090,891.92
其他非流动负债	959,320.18
	<hr/>
	511,152,472.21

2021年

金融资产

以摊余成本计量的金融资产

货币资金	9,420,698.42
应收账款	3,388,085.99
其他应收款	44,183,686.06
	<hr/>
	56,992,470.47

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付账款	40,951,717.23
其他应付款	548,099,302.15
长期应付款	7,406,393.72
其他非流动负债	802,671.00
	<hr/>
	597,260,084.10

六、 金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2020年

金融资产

贷款和应收款项

货币资金	1,232,186.38
其他应收款	154,389.51
	<u>1,386,575.89</u>

金融负债

其他金融负债

应付账款	58,054,364.58
其他应付款	118,817,327.62
长期借款	196,059,734.26
长期应付款	10,933,714.58
	<u>383,865,141.04</u>

2019年

金融资产

贷款和应收款项

货币资金	1,811,297.64
其他应收款	203,319.80
	<u>2,014,617.44</u>

金融负债

其他金融负债

应付账款	15,835,262.49
其他应付款	60,906,238.63
长期借款	12,250,000.00
长期应付款	2,868,856.42
	<u>91,860,357.54</u>

六、 金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险

本项目在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本项目的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款和应付账款、其他应付款、长期借款和长期应付款。与这些金融工具相关的风险，以及本项目为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

信用风险

按照本项目的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。于2021年12月31日，本项目具有特定信用风险集中，本项目的应收账款的53%源于本项目的关联方。

截至2022年6月30日止6个月期间及2021年

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本项目对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本项目考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- （1） 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本项目的违约概率以预期信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- （2） 违约损失率是指本项目对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- （3） 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本项目应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本项目通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

2019年、2020年

可能引起本项目财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本项目金融资产产生的损失，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本项目控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本项目于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本项目管理层认为本项目所承担的信用风险已经大为降低。

本项目的银行存款存于具有高信贷评级的银行，故流动资金的信用风险较低。

就应收关联方的款项而言，由于该部分公司的财务背景及信用记录良好，故本项目管理层认为信用风险有限。

本项目主要的经营活动和相应的经营风险集中于中国大陆地区。

六、 金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

本项目的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本项目通过经营和借款等产生的资金为经营融资。本项目管理层对关联方借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022年6月30日

	1年以内	1年以上	合计
应付账款	8,102,260.11	-	8,102,260.11
其他应付款	502,090,891.92	-	502,090,891.92
其他非流动负债	-	959,320.18	959,320.18
	<u>510,193,152.03</u>	<u>959,320.18</u>	<u>511,152,472.21</u>

2021年12月31日

	1年以内	1年以上	合计
应付账款	40,951,717.23	-	40,951,717.23
其他应付款	548,099,302.15	-	548,099,302.15
长期应付款	-	7,406,393.72	7,406,393.72
其他非流动负债	-	802,671.00	802,671.00
	<u>589,051,019.38</u>	<u>8,209,064.72</u>	<u>597,260,084.10</u>

2020年12月31日

	1年以内	1年以上	合计
应付账款	58,054,364.58	-	58,054,364.58
其他应付款	118,817,327.62	-	118,817,327.62
长期借款	8,766,320.87	329,218,427.31	337,984,748.18
长期应付款	-	10,933,714.58	10,933,714.58
	<u>185,638,013.07</u>	<u>340,152,141.89</u>	<u>525,790,154.96</u>

2019年12月31日

	1年以内	1年以上	合计
应付账款	15,835,262.49	-	15,835,262.49
其他应付款	60,906,238.63	-	60,906,238.63
长期借款	544,853.05	14,667,151.63	15,212,004.68
长期应付款	-	2,868,856.42	2,868,856.42
	<u>77,286,354.17</u>	<u>17,536,008.05</u>	<u>94,822,362.22</u>

六、 金融工具相关的风险（续）**2. 金融工具风险（续）****市场风险****利率风险**

本项目面临的市场利率变动的风险主要与本项目以浮动利率计息的负债有关。本项目通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

2022年6月30日和2021年12月31日，本项目无利率风险。2020年12月31日和2019年12月31日，本项目借款全部用于投资性房地产的建设因此利息费用均进行资本化，利率变动会导致投资性房地产价值发生变化，对本项目净损益和净资产不会产生影响。

3. 资本管理

本项目通过优化负债与所有者权益的结构来管理资本，以确保本项目内的主体能够持续经营，并同时最大限度增加所有者回报。

本项目并未受制于外部强制性资本管理要求。本项目定期复核和管理本项目的资本结构，使其可以在借贷水平较高时取得的较佳股东回报与资本状况稳健时所能提供的利益和保障之间保持平衡，并会因经济环境的变动对资本结构作出调整。截止2022年6月30日止6个月期间、2021年度、2020年度和2019年度，本项目资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本项目各资产负债表日资产负债率如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
总负债	564,377,602.82	643,583,766.46	409,776,540.81	91,897,091.69
总资产	917,793,158.57	993,031,945.16	759,816,745.27	441,921,375.64
资产负债率	61.49%	64.81%	53.93%	20.79%

七、 公允价值

于2022年6月30日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，本项目无按公允价值计量的金融资产。

1. 以公允价值披露的负债

2022年6月30日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察 输入值 第二层次	重要不可观察 输入值 第三层次	
其他非流动负债	-	959,320.18	-	959,320.18

七、 公允价值（续）

1. 以公允价值披露的负债（续）

2021年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察 输入值 第二层次	重要不可观察 输入值 第三层次	
长期应付款	-	7,406,393.72	-	7,406,393.72
其他非流动负债	-	802,671.00	-	802,671.00
	-	8,209,064.72	-	8,209,064.72

2020年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察 输入值 第二层次	重要不可观察 输入值 第三层次	
长期借款	-	190,451,632.48	-	190,451,632.48
长期应付款	-	10,933,714.58	-	10,933,714.58
	-	201,385,347.06	-	201,385,347.06

2019年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察 输入值 第二层次	重要不可观察 输入值 第三层次	
长期借款	-	12,253,311.69	-	12,253,311.69
长期应付款	-	2,868,856.42	-	2,868,856.42
	-	15,122,168.11	-	15,122,168.11

于截至 2022 年 6 月 30 日止期间、2021 年度、2020 年度、2019 年度，并无金融负债公允价值计量在第一层次和第二层次之间的转移，亦无转入或转出第三层次的情况。

于2019年度及2020年度，本项目长期借款的抵押、担保情况请参见附注五、15，抵押、担保的信用增级措施已经反映在长期借款的公允价值计量中。

七、 公允价值（续）

2. 公允价值估值

本项目各类别金融工具的账面价值与公允价值相若。

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本项目的财务部负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序，并直接向主管会计机构负责人报告。每个资产负债表日，财务部分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值，并经主管会计机构负责人审核批准。金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期借款、长期应付款及其他非流动负债采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2022年6月30日、2021年12月31日、2020年12月31日和2019年12月31日，针对长期借款、长期应付款及其他非流动负债等自身不履约风险评估为不重大。

八、 关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本项目持股比例（%）	对本项目表决权比例（%）	注册资本（元）
有巢住房租赁（深圳）有限公司	深圳	商务服务业	100.00	100.00	500,000,000.00

本项目的最终控股母公司是中国华润有限公司。

2. 其他关联方

关联方关系

华润置地有限公司	中间控股母公司
华润置地控股有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海泓喆房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润薇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海润翌房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
嘉兴润升建设开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
宁波泓达房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司的合营公司

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 本项目与关联方的主要交易

（1） 关联方商品和服务交易

自关联方购买商品和接受服务

	注释	截至2022年6月 30日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
润加物业服务（上海）有限公司	(1) a	2,941,271.88	4,163,976.27	45,386.56	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	(1) b	2,562,963.46	2,302,823.03	-	-
珠海励致洋行办公家私有限公司	(1) c	25,869.93	13,298,286.39	-	-
深圳市润薇服饰有限公司	(1) d	989.66	17,466.37	-	-
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	(1) e	223.47	224.30	-	-
润材电子商务有限公司	(1) f	-	5,983,121.96	349,170.92	-
		<u>5,531,318.40</u>	<u>25,765,898.32</u>	<u>394,557.48</u>	<u>-</u>

向关联方提供服务

	注释	截至2022年6月 30日止6个月期间	2021年	2020年	2019年
上海润翌房地产开发有 限公司	(1) g	383,349.05	1,692,997.54	-	-
宁波泓达房地产开发有 限公司	(1) h	-	471,698.10	-	-
		<u>383,349.05</u>	<u>2,164,695.64</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 本项目与关联方的主要交易（续）

（2） 关联方担保

接受关联方担保

2021年

	注释	担保 金额	剩余未 使用额度	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海泓喆房地产开发有限公司	(2) a	57,771,242.78	-	提款日	2021/11/30	是

2020年

	注释	担保 金额	剩余未 使用额度	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海泓喆房地产开发有限公司	(2) a	57,771,242.78	312,228,757.22	提款日	还款日	否

2019年

	注释	担保 金额	剩余未 使用额度	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海泓喆房地产开发有限公司	(2) a	3,320,000.00	366,680,000.00	提款日	还款日	否

（3） 关联方资金拆借

本项目与关联方之间的资金拆借明细资料如下：

	截至2022年6月30日止6个月期间		年利率(%)
	本期发生净额	本期期末余额	
收回			
华润置地控股有限公司	<u>(43,703,638.81)</u>	<u>-</u>	<u>0.35</u>
借入/（归还）			
有巢住房租赁（深圳）有限公司	495,030,000.00	495,030,000.00	-
华润置地控股有限公司	<u>(541,480,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(46,450,000.00)</u>	<u>495,030,000.00</u>	<u>-</u>
	2021年		
	本年发生净额	本年年末余额	年利率(%)
借出			
华润置地控股有限公司	<u>43,703,638.81</u>	<u>43,703,638.81</u>	<u>0.35</u>
借入			
华润置地控股有限公司	<u>423,622,903.48</u>	<u>541,480,000.00</u>	<u>-</u>

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 本项目与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方资金拆借（续）

本项目与关联方之间的资金拆借明细资料如下（续）：

	2020年		年利率(%)
	本年发生净额	本年年末余额	
收回			
华润置地控股有限公司	(3,174.56)	-	-
借入			
华润置地控股有限公司	61,907,096.52	117,857,096.52	-
	2019年		年利率(%)
	本年发生净额	本年年末余额	
(收回)/借出			
有巢住房租赁（深圳）有限公司	(10,000,000.00)	-	-
华润置地控股有限公司	3,174.56	3,174.56	-
	(9,996,825.44)	3,174.56	-
借入			
华润置地控股有限公司	55,950,000.00	55,950,000.00	-

2019年、2020年、2021年及截至2022年6月30日止6个月期间，根据华润置地集团关于下属企业资金集中管理的相关规定，项目公司资金账户与集团总部资金池的归集总账户存在资金拆借。2019年及2020年，资金借出和借入的款项均不计息。2021年起，借出的款项按年利率0.35%计息。2021年度和截至2022年6月30日6个月止期间，本项目应收华润置地控股有限公司之款项分别收取利息（含税金额）人民币90,088.51元和人民币47,920.48元。

于2022年3月，本项目向有巢住房租赁（深圳）有限公司借入资金人民币495,030,000元，此借款不计息，借款期限为1年，用于结清与华润置地控股有限公司之间的关联方借款；总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至本项目本地银行账户，并解除了本项目银行账户与总部资金池的资金归集功能。

(4) 其他关联方交易

本项目的日常经营管理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

于2019年度，华润置地（上海）有限公司为本项目垫款人民币4,410,776.10元，本项目在2020年偿付。于2020年度，本项目代关联方华润置地（上海）有限公司收取代建委托管理服务含税额人民币6,393,999.97元，并将该笔服务费支付给华润置地（上海）有限公司。

本项目的品牌使用权由华润置地控股有限公司无偿授权。

截至2022年6月30日止6个月期间、2021年及2019年，本项目的IT系统由华润置地控股有限公司无偿提供使用。2020年，本项目因使用关联方华润置地控股有限公司的IT系统产生使用费人民币188,679.25元。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 本项目与关联方的主要交易（续）

(4) 其他关联方交易（续）

2020年度，本项目购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币234,410,000.00元，并于当年赎回，取得投资收益人民币1,008,950.56元。

于2022年5月，基础设施项目公司与中建三局第一建设工程有限责任公司（以下简称“中建三局”）、有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”）签订不附有追索权的三方协议，基础设施项目公司将应付中建三局的项目工程保修金人民币12,960,445.75元提前支付给有巢深圳，并约定后续由有巢深圳与中建三局结算。

注释：

(1) 关联方商品和服务交易

- (a) 截至2022年6月30日止6个月止期间、2021年及2020年，本项目分别以协议价接受润加物业服务（上海）有限公司提供的物业管理服务人民币2,941,271.88元、4,163,976.27元及人民币45,386.56元，其中2021年物业管理服务费人民币1,830,188.68元（2020年：人民币45,386.56元）已资本化计入在建投资性房地产。
- (b) 截至2022年6月30日止6个月期间，本项目接受有巢深圳的委托经营管理服务，服务费按项目运营产生收入6.5%的费率以及实际人力成本结算，为人民币2,562,963.46元；2021年，本项目接受有巢深圳的委托经营管理服务，服务费按项目运营产生收入6.5%的费率结算，为人民币2,302,823.03元。
- (c) 截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本项目分别以协议价向珠海励致洋行办公家私有限公司购入家具人民币25,869.93元及人民币13,298,286.39元。
- (d) 截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本项目分别以协议价向深圳市润薇服饰有限公司购入管家服装人民币989.66元及人民币17,466.37元。
- (e) 截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本项目分别以协议价接受华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司提供的财务共享服务人民币223.47元及人民币224.30元。
- (f) 2021年及2020年，本项目分别以协议价向润材电子商务有限公司购入五金家电人民币5,983,121.96元及人民币349,170.92元。
- (g) 截至2022年6月30日止6个月期间及2021年，本项目分别以协议价向上海润翌房地产开发有限公司提供管理服务人民币383,349.05元及人民币1,692,997.54元。
- (h) 2021年，本项目以合同价向宁波泓达房地产开发有限公司提供技术咨询服务人民币471,698.10元。

(2) 关联方担保

- (a) 2019年，基础设施项目公司与若干银行签订了总授信额度为人民币370,000,000.00元的银团贷款合同，由上海泓喆房地产开发有限公司无偿提供保证担保，期限为提取资金日至偿还贷款日。基础设施项目公司于2021年11月30日偿还了相关银行借款，担保合同于2021年11月30日到期。

4. 关联方应收应付款项余额

(1) 应收账款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
上海润翌房地产开发有限公司	-	1,794,577.40	-	-

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

模拟汇总财务报表附注（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方应收应付款项余额（续）

(2) 其他应收款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
华润置地控股有限公司	-	43,793,727.32	-	3,174.56

于2019年12月31日，本项目应收受同一最终控股公司控制的关联方华润置地控股有限公司资金拆借款本金人民币3,174.56元；于2021年12月31日，本项目应收华润置地控股有限公司资金池上收下拨款项共人民币43,793,727.32元，其中借款本金人民币43,703,638.81元、借款利息人民币90,088.51元。

(3) 应付账款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
有巢住房租赁（深圳）有限公司	1,602,802.66	1,155,527.28	-	-
润加物业服务（上海）有限公司	989,675.82	212,002.86	-	-
珠海励致洋行办公家私有限公司	451,688.90	1,642,855.78	-	-
润材电子商务有限公司	246,622.93	518,585.67	59,184.47	-
华润置地（武汉）数据咨询服务 有限公司	87.10	237.76	-	-
深圳市润薇服饰有限公司	-	19,737.00	-	-
	<u>3,290,877.41</u>	<u>3,548,946.35</u>	<u>59,184.47</u>	<u>-</u>

(4) 其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
有巢住房租赁（深圳）有限公司	495,030,000.00	-	-	-
华润置地控股有限公司	-	541,480,000.00	118,057,096.52	55,950,000.00
华润置地（上海）有限公司	-	-	-	4,410,776.10
	<u>495,030,000.00</u>	<u>541,480,000.00</u>	<u>118,057,096.52</u>	<u>60,360,776.10</u>

于2022年6月30日，上述款项除其他应付款为需在1年以内支付、不计息的内部借款外，其他款项均为无抵押、无担保且无固定归还期限的往来款。

于2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，上述款项均为无抵押、无担保且无固定归还期限的往来款。

九、 承诺及或有事项

于各资产负债表日，本项目并无须作披露的承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

本项目无重大资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项**1. 分部报告**

本项目主要从事自有物业租赁业务。本项目管理层出于配置资源及业绩评价的决策目的，定期复核本项目整体的模拟汇总财务报表。本项目报告期均无单独管理的经营分部，因此本项目只有一个经营分部。

地理信息

本项目收入均来自中国大陆。所有非流动资产和资本支出均位于/发生于中国大陆。

主要客户信息

截至2022年6月30日止6个月期间、2021年度，与单一外部客户的交易收入均未达到集团总收入的10%或以上。

2. 租赁**(1) 作为出租人****经营租赁**

与经营租赁有关的损益如下：

	截至2022年6月30日止 6个月期间	2021年
租赁收入	<u>31,763,872.78</u>	<u>32,959,241.71</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内（含1年）	31,662,766.88	36,292,972.09
1年至2年（含2年）	2,866,829.62	2,873,214.91
2年至3年（含3年）	1,311,336.44	2,128,304.21
3年至4年（含4年）	1,020,399.41	1,155,430.49
4年至5年（含5年）	<u>6,790.75</u>	<u>458,971.76</u>
	<u>36,868,123.10</u>	<u>42,908,893.46</u>

经营租出投资性房地产，参见附注五、6。

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

补充资料

2019年度、2020年度、2021年度及截止2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

1. 非经常性损益明细表

	截至2022年6月30日止 6个月期间	2021年	2020年	2019年
计入当期损益的政府补助	759,330.46	633,362.94	-	-
交易性金融资产在持有期 间取得的投资收益	-	-	1,008,950.56	315,257.17
营业外收入	127,991.92	94,133.84	0.19	-
营业外支出	(65,991.70)	(1,548.67)	-	-
所得税影响数	<u>(31,997.98)</u>	<u>(23,146.29)</u>	<u>(252,237.69)</u>	<u>(78,814.29)</u>
	<u>789,332.70</u>	<u>702,801.82</u>	<u>756,713.06</u>	<u>236,442.88</u>

本项目对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施项目公司

补充资料（续）

2019年度、2020年度、2021年度及截止2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

2. 净资产收益率

截至2022年6月30日止6个月期间

加权平均净资产收益率（%）

归属于所有者的净利润	1.13
扣除非经常性损益后归属于所有者的净利润	0.90

2021年

加权平均净资产收益率（%）

归属于所有者的净亏损	(0.17)
扣除非经常性损益后归属于所有者的净亏损	(0.37)

2020年

加权平均净资产收益率（%）

归属于所有者的净利润	0.00
扣除非经常性损益后归属于所有者的净亏损	(0.21)

2019年

加权平均净资产收益率（%）

归属于所有者的净利润	0.01
扣除非经常性损益后归属于所有者的净亏损	(0.06)

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

首席合伙人：毛鞍宁

主任会计师：

经营场所：

北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式：

特殊的普通合伙企业

执业证书编号：

11000243

批准执业文号：

财会函（2012）35号

批准执业日期：

二〇一二年七月二十七日

发证机关：



从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年10月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000951421390A	11000243	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108860071900G	11010274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085506760500	11010148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000955878703B	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200782893339C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中审会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010490833781	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	913501000843430260	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	9131010105680937640	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949233D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106088242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳壹众会计师事务所(普通合伙)	91440300770327222R	47470054	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	915101000085391472X	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085016285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000851585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000057934121213	33000001	2020-11-02

27	天圆会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080856849376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923125568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9101013607340169X2	61010017	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000785632412	11010075	2020-11-02
32	永五会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰联合会计师事务所(特殊普通合伙)	913702000431648979	37020069	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105592343655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91330000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102086680790Q	11000162	2020-11-02
37	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	911201166885390414	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108061301173V	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	91420106081978698B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020869651654J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101085530789F	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102086376569D	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010808562085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108062889906D	11000170	2020-11-02
46	女华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

附件下载

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

【大中小】 【打印版】 【关闭窗口】

网站地图 | 联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部
 网站标识码: bml4000001 京公网安备0500260号 京公经安备11010202000004号
 技术支持: 财政部信息中心
 中华人民共和国财政部 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源





中国注册会计师协会



姓名 李 媛
 Full name 李 媛
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1979-10-08
 Date of birth 1979-10-08
 工作单位 安永华明会计师事务所深圳分所
 Working unit 安永华明会计师事务所深圳分所
 身份证号码 440301197910080032
 Identity card No. 440301197910080032



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



110002432963
 深圳市注册会计师协会

证书编号: 110002432963
 No. of Certificate 110002432963

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会

发证日期: 2008 年 04 月 10 日
 Date of Issuance 2008 年 04 月 10 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

110002431089

证书编号:
No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2017

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
Y m d

04

17

日

月

年

2017

2017

2017

姓名: 黄莹

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1988-09-28

Date of birth

工作单位: 深圳分公司

Working unit

身份证号码: 420111198809280025

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

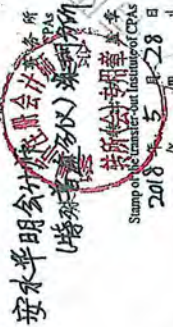
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



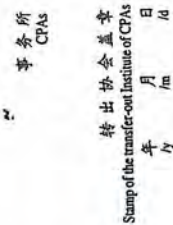
同意调入
Agree the holder to be transferred to



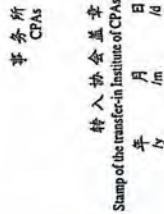
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调出
Agree the holder to be transferred from

三、基金可供分配金额测算报告

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

可供分配金额测算审核报告

2022年7月1日（假设基金成立日）至2022年12月31日止期间

及2023年度

目 录

内容	页码
审核报告	1 - 2
预测合并利润表	3
预测合并现金流量表	4
可供分配金额测算表	5
可供分配金额测算报告附注	6 - 42

审核报告

安永华明（2022）专字第 61340207_H28 号

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

华夏基金管理有限公司：

我们审核了后附的由华夏基金管理有限公司编制的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金自 2022 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度可供分配金额测算报告，包括自 2022 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。华夏基金管理有限公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的可供分配金额测算报告的附注三及附注四中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为上述可供分配金额测算报告提供合理基础。而且，我们认为，该可供分配金额测算报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额测算报告附注二中所述的编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人华夏基金管理有限公司本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开募集华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金使用，不适用于其他用途。

审核报告（续）

安永华明（2022）专字第 61340207_H28 号
华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

（本页无正文）



李贇

中国注册会计师：李贇



黄蓉

中国注册会计师：黄蓉

中国 北京

2022 年 10 月 18 日

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2022年7月1日（假设基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度
 预测合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	2022年7月1日(假设基金成立日)至2022年12月31日止期间 预测数	2023年度 预测数
一、 营业总收入	七、1	34,752,416.01	71,444,057.40
其中：营业收入	七、1	34,752,416.01	71,444,057.40
二、 营业总成本		36,998,870.26	70,719,726.55
其中：营业成本	七、2	30,146,484.50	61,069,507.80
税金及附加	七、3	3,641,268.07	6,858,306.91
基金管理人报酬	七、4.1.1	555,561.54	1,083,556.22
基金托管费	七、4.1.2	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	七、4.2	2,600,000.00	1,600,000.00
三、（亏损）/利润总额		(2,246,454.25)	724,330.85
减：所得税费用	七、5	-	-
四、 净（亏损）/利润		(2,246,454.25)	724,330.85
五、 综合（亏损）/收益总额		(2,246,454.25)	724,330.85

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年7月1日（假设基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度
预测合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2022年7月1日 (假设基金成立日) 至2022年 12月31日止期间 预测数	2023年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		36,954,839.33	74,274,267.56
收到的税费返还	四、4	6,777,144.45	2,668,366.09
收到其他与经营活动有关的现金		452,722.54	686,851.18
经营活动现金流入小计		44,184,706.32	77,629,484.83
购买商品、接受劳务支付的现金		8,923,296.80	18,437,836.54
支付的各项税费		4,166,095.46	7,958,488.23
支付其他与经营活动有关的现金		961,117.69	3,050,504.13
经营活动现金流出小计		14,050,509.95	29,446,828.90
经营活动产生的现金流量净额		30,134,196.37	48,182,655.93
二、投资活动产生的现金流量			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	七、6 七、7	1,442,166.14	3,411,798.53
收购基础设施项目公司所支付的现金净额	四、1	618,619,827.64	-
投资活动现金流出小计	2022-10-18	620,061,993.78	3,411,798.53
投资活动使用的现金流量净额		(620,061,993.78)	(3,411,798.53)
三、筹资活动产生的现金流量			
发行基金份额收到的现金	四、1	1,111,123,081.52	-
筹资活动现金流入小计		1,111,123,081.52	-
向基金份额持有人分配支付的现金		-	25,320,404.11
支付募集资金相关的发行费用		1,000,000.00	-
偿还借款支付的现金	四、1	479,780,000.00	-
筹资活动现金流出小计		480,780,000.00	25,320,404.11
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额		630,343,081.52	(25,320,404.11)
四、现金及现金等价物净增加额		40,415,284.11	19,450,453.29
加：期初/年初现金及现金等价物余额		-	40,415,284.11
五、期末/年末现金及现金等价物余额		40,415,284.11	59,865,737.40

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年7月1日（假设基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额测算表

2022.10.18
单位：人民币元

项目	附注	2022年7月1日(假设基金成立日)至2022年12月31日止期间 预测数	2023年度 预测数
一、 合并净利润/（亏损）		(2,246,454.25)	724,330.85
二、 将合并净利润/（亏损）调整为税息折旧及摊销前利润			
折旧和摊销	七、2.1	21,319,148.94	42,638,157.78
所得税费用	七、5	-	-
三、 其他调整			
基础设施基金发行份额募集的资金	四、1	1,111,123,081.52	-
收购基础设施项目公司所支付的现金净额	四、1	(618,619,827.64)	-
偿还借款本金支付的现金	四、1	(479,780,000.00)	-
应收和应付项目的变动	七、8	10,061,501.68	4,820,167.30
其他资本性支出	七、6	-	-
支付的工程款及质保金	七、7	(1,442,166.14)	(3,411,798.53)
向基金份额持有人分配支付的现金		-	(25,320,404.11)
期初/年初现金余额		-	40,415,284.11
未来合理的相关支出预留	七、9	(15,094,880.00)	(11,373,881.00)
四、 本期/本年可供分配金额		25,320,404.11	48,491,856.40

本可供分配金额测算报告由基金管理人的以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

林松

会计机构负责人：何中值

后附的可供分配金额测算报告附注为本可供分配金额测算报告的组成部分。

重要提示：本可供分配金额测算报告是华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“华夏基金”）在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、基本情况

1. 基金基本情况

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由华夏基金管理有限公司（以下简称“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）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）的约定公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为基金合同生效日起67年，募集资金预计为人民币1,111,123,081.52元。本基金拟于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管理有限公司，基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司。

本基金拟认购中信证券-华润有巢租赁住房基础设施1号资产支持专项计划（以下简称“资产支持专项计划”）。资产支持专项计划拟以SPV1和SPV2公司（SPV1和SPV2合称“SPV”）的股权作为基础资产，以SPV1公司和SPV2公司分别收购有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”、“原始权益人”或“外部管理机构”）之全资子公司上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“有巢优厦”或“项目公司1”或“基础设施项目公司1”）及有巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“有巢上海”或“项目公司2”或“基础设施项目公司2”）两家项目公司（项目公司1和项目公司2合称“项目公司”或“基础设施项目公司”）的全部股权，SPV与项目公司吸收合并后，资产支持专项计划从而直接持有基础设施项目公司。

2. 基础设施项目公司的基本情况

有巢深圳是由华润置地控股有限公司（以下简称“华润置地”）于2018年5月25日在深圳南山区注册成立的有限责任公司，注册资本为人民币5亿元，无固定经营期限。有巢深圳分别持有有巢上海及有巢优厦的全部股权。有巢优厦于2019年1月10日在上海松江区注册成立，经批准的经营年限为长期，注册资本为人民币1.5亿元。有巢上海于2018年11月3日在上海松江区注册成立，注册资本为人民币2亿元，无固定经营期限。

有巢优厦持有中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」租赁住房项目（以下简称“有巢泗泾项目”）100%股权。有巢泗泾项目土地位于上海市松江区泗泾镇米易路216弄，用途为租赁住房用地，土地到期日为2088年12月2日。土地使用权面积为20,166.70平方米。该地块东邻上海大松瓦楞有限公司，南至泗博路，西至米易路，北至查袋泾。宗地红线外基础设施已达到“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。地上物业于2021年建成，已纳入上海市保障性租赁住房管理。有巢泗泾项目包含5栋租赁住房、1栋配套商业用房、470个车位，总建筑面积55,136.87平方米，其中租赁住房1,264间，配套商业面积817.84平方米。

有巢上海持有中国上海松江区工业区SJC10024单元09-11号地块「华润有巢东部经开区项目」租赁住房项目（以下简称“有巢东部经开区项目”）100%股权。有巢东部经开区项目土地位于上海市松江区书林路，用途为租赁住房用地，土地到期日为2088年10月17日。土地使用权面积为28,224.30平方米。该地块东临松江区新桥消防救援站，南临书林路，西临新松江置业09-10地块在建工程，北临九号河河道。宗地红线外基础设施已达到“六通”。地上物业于2021年建成，已纳入上海市保障性租赁住房管理。有巢东部经开区项目包含4栋租赁住房、1栋配套商业用房、553个车位，总建筑面积66,334.00平方米，其中租赁住房1,348间，配套商业面积3,062.50平方米。

二、可供分配金额测算报告编制基础

可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是本基金管理人华夏基金管理根据原始权益人提供的本基金所投资的基础设施项目公司历史模拟汇总财务报表所反映的经营业绩为基础，在充分考虑外部管理机构对预测期间项目公司的财务预算、第三方评估机构（包括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”））提供的类似项目发展经验及该区域租赁住房的市场状况以及附注三及附注四中列示的各项基本假设和特定假设的前提而编制的。本报告按照《证券投资基金法》、《证券法》、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）》、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）》和其他中国证券监督管理委员会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

除编制过程中应用的各项基本假设和特定假设外，本报告编制所采用的会计政策在所有重大方面与项目公司的模拟汇总财务报表中采用的会计政策一致。本基金管理人在编制可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策和会计估计，详见附注五。

本报告的预测期间为2022年7月1日（假设基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度（以下简称“预测期间”）。本报告是基于假设本基金自2022年7月1日基金成立日起，即合并资产支持专项计划、SPV及项目公司财务报表而编制的。于预测期间纳入本基金合并范围内的主体包括华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、资产支持专项计划、SPV及项目公司。

本报告仅供华夏基金管理有限公司向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开募集华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金使用，不适用于其他用途。本报告由华夏基金于2022年10月18日批准报出。华夏基金确认截至报告编制日，本报告所依据的各项假设仍然适当。

三、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公司经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境在预测期间内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。
2. 本基金的运营及基础设施项目公司的基础设施项目不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响。同时，基础设施项目公司的基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。
3. 新型冠状病毒肺炎疫情在预测期内不会出现重大反复，且本基金及本基金所投资的基础设施项目公司的经营活动不会受到新冠肺炎疫情的重大不利影响。
4. 本基金及基础设施项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。
5. 可供分配金额测算表预测期内本基金管理人委派到项目公司董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营且项目公司的关键管理人员保持稳定。
6. 本基金及基础设施项目公司在预测期所涉及的税收政策无实质性变化。
7. 本基金及基础设施项目公司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。
8. 本基金及基础设施项目公司所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化。
9. 本基金及基础设施项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。
10. 现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化。

四、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及购买基础设施项目公司情况

根据戴德梁行于2022年10月18日出具的基础设施项目公司保障性租赁住房及配套项目估价报告，于评估基准日2022年6月30日基础设施项目公司投资性房地产及固定资产的市场价值为人民币1,110,000,000.00元。根据基础设施项目公司于2022年6月30日的模拟汇总财务报表，于评估基准日2022年6月30日经审计基础设施项目公司其他资产（不含投资性房地产及固定资产）人民币40,989,907.74元，以及总负债人民币564,377,602.82元（包含股东借款人民币495,030,000.00元、与投资性房地产相关的政府补助形成的递延收益人民币43,730,776.60元和其他负债人民币25,616,826.22元）。假设基础设施项目公司除投资性房地产、固定资产及递延收益外的资产和负债账面价值与其公允价值相当。由此计算项目公司可辨认净资产在2022年6月30日的公允价值为人民币630,343,081.52元。假设项目公司可辨认净资产于购买日的公允价值和2022年6月30日的公允价值相当。本基金拟以此估值作为参考，由华夏基金通过发行本基金进行公开募集资金，并假定本基金于2022年7月1日成立，假设基金募集资金规模总计为人民币1,111,123,081.52元，其中：拟用于收购基础设施项目公司股权所支付的现金为人民币630,343,081.52元（预计本基金收购项目公司股权的对价与项目公司可辨认净资产于购买日的公允价值接近），通过资产支持专项计划以股东借款的形式投入基础设施项目公司用于置换基础设施项目公司存量负债人民币479,780,000.00元（根据《有巢优厦股权转让协议》及《有巢上海股权转让协议》，假设基础设施项目公司于本基金成立之前偿还部分有巢深圳的其他应付款），以及支付预计的募集资金发行费用人民币1,000,000.00元。假设预测期内无新增募集资金。项目公司于购买日的现金余额按照项目公司于本基金假设成立日的账面及银行存款余额扣减项目公司拟于本基金成立之前偿还有巢深圳的部分原股东借款金额后计算。收购基础设施项目公司所支付的现金净额按收购基础设施项目公司所支付的现金减去项目公司于购买日的账面及银行存款余额之后计算。

2. 企业合并及合并对价分摊

基于本基金成立后通过资产专项支持计划收购基础设施项目公司股权将构成非同一控制下企业合并的假设，本基金的合并成本及在合并中取得的各项可辨认净资产按照购买日的公允价值计量。本基金假设基础设施项目公司与投资性房地产相关的政府补助形成的递延收益在收购日不确认为一项可辨认负债，此外除投资性房地产及固定资产外的资产和负债账面价值与其公允价值相当，预计可辨认净资产于购买日的公允价值为合并对价人民币630,343,081.52元，高于基础设施项目公司可辨认净资产账面价值的金额人民币233,196,749.17元全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产，并按照2022年6月30日投资性房地产中土地使用权和房屋建筑物各自的账面净值进行公允价值的分摊，按照分摊后各类投资性房地产的公允价值和剩余使用年限分别计算预测期内的折旧金额。

3. 预测合并利润表相关假设

(1) 营业收入

基础设施项目公司营业收入包括保障性租赁住房的租金收入、配套商业租金收入、商业管理费收入、停车位收入、场地及广告位租赁收入以及住户网络费收入。

四、可供分配金额测算报告的特定假设 - 续

3. 预测合并利润表相关假设 - 续

(1) 营业收入 - 续

1.1 租金预测

预测的租金收入指预期内基础设施项目公司资产对外出租产生的租金收入。年租金收入为现有租约租赁期内租金收入与未有租约部分的预测租金收入之和。租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即现有租约租金），按租赁期内月租金乘以预测期当年/期剩余租赁月数计算，现有租约期内不考虑空置率。对于租赁期外及未达到预测出租率部分（即未有租约部分），保障性租赁住房租金按照项目2022年1月至2022年6月的平均实际签约租金计算租赁收入，且不超过保障性租赁住房备案租金；配套商业租金按照项目周边同类型同品质商业的市场租金水平计算租赁收入；租赁期外租金收入等于预测的月租金乘以预测期当年/期剩余租赁月数，租赁期外的租金收入考虑空置率。

1.1.1 保障性租赁住房租金预测

根据项目公司保障性租赁住房于运营稳定期后的平均实际签约租金水平且不超过保障性租赁住房租金备案价的前提，以此为基础预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间和2023年按照保障性租赁住房平均租金为有巢泗泾项目人民币2,571元/月/间，有巢东部经开区项目人民币2,193元/月/间的假设计算未有租约部分的租金收入。

1.1.2 配套商业租金预测

参考项目周边同类型同品质商业的市场租金水平，以此为基础预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间和2023年未有租约部分的租金按照配套商业平均租金为有巢泗泾项目人民币86元/月/平方米，有巢东部经开区项目人民币92元/月/平方米的假设计算。本次测算中已考虑已知的租金减免对预测期租金收入的影响，未考虑额外的租金减免政策。

1.2 出租率预测

根据戴德梁行市场调研并考虑到上海市住房租赁市场2022年受疫情影响等不确定因素，以此为基础预测有巢泗泾项目2022年7月1日至2022年12月31日止期间和2023年保障性租赁住房出租率均为91%，有巢东部经开区项目2022年7月1日至2022年12月31日止期间和2023年保障性租赁住房出租率均为90%。

结合外部管理机构提供的出租计划表及目前在谈的商业合同，以此为基础预测有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目2022年7月1日至2022年12月31日止期间和2023年配套商业出租率均为70%。

1.3 租金增长率预测

综合考虑政策、项目自身及区域情况，根据其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验、该区域租赁住房不动产的市场状况，并结合上海市租赁住房市场2022年受疫情影响等不确定因素，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目对于未有租约部分，在2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年均不考虑保障性租赁住房租金增长及配套商业租金增长。

四、可供分配金额测算报告的特定假设 - 续

3. 预测合并利润表相关假设 - 续

(1) 营业收入 - 续

1.4 商业管理费收入

本次测算以现有商业管理费年收入为基础预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间商业管理费收入增长率为0%，2023年商业管理费收入在2022年的基础上按2%的增长率预测。

1.5 停车位收入

本次测算估计有巢泗泾项目稳定出租车位为183个，有巢东部经开区项目稳定出租车位为500个，由此计算的稳定期停车位年收入为基础预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间停车位收入增长率为0%，2023年停车位收入在2022年的基础上按2%的增长率预测。

1.6 其他收入-场地及广告位租赁

场地及广告位租赁收入主要是快递柜、外卖柜等租赁收入。按照项目公司截至2022年6月30日在执行的合同为基础预测有巢泗泾项目2022年7月1日至2022年12月31日止期间场地及广告位租赁收入为人民币26,800.00元（含增值税）；有巢东部经开区项目2022年7月1日至2022年12月31日止期间场地及广告位租赁收入为人民币29,666.69元（含增值税），2023年场地及广告位租赁收入以2022年7月1日至2022年12月31日止期间的收入年化为基础预测增长2%。

1.7 其他收入-住户网络费

住户网络费收入为项目公司向租客提供的联通网络服务费用，向租客收取的费用为每个月人民币50.0元。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，以此为基础预测住户网络费收入有巢泗泾项目人民币48.3万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币51.0万元/年（含增值税），2023年预测增长2%。

(2) 营业成本

营业成本包括基础设施项目公司与保障性租赁住房出租运营相关的固定资产和投资性房地产计提的折旧及摊销费用、物业管理费、保险费、运营服务费、能源费用、网络费、其他费用等。

2.1 折旧及摊销费用

折旧及摊销费用是基于2022年6月30日基础设施项目公司经审定的投资性房地产、固定资产的账面价值和本基金于购买日收购基础设施项目公司的合并对价高于基础设施项目公司可辨认净资产账面价值的金额全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产并按照2022年6月30日的账面净值在土地使用权和房屋建筑物之间进行分摊，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，并假设预测期间内没有新增的固定资产和投资性房地产进行测算。

四、可供分配金额测算报告的特定假设 - 续

3. 预测合并利润表相关假设 - 续

(2) 营业成本 - 续

2.2 物业管理费

物业管理费包含物业管理、垃圾清运费和维保费。

其中：

物业管理费根据基础设施项目公司与润加物业服务（上海）有限公司（“万象生活”）签订的酬金制《物业服务合同》，2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均结合约定的服务内容、万象生活提供的物业服务成本预算，预计达到服务标准需要支付的酬金进行预测。

垃圾清运费2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均根据与垃圾清运公司签订的合同，预计产生的各类垃圾数量进行预测。

鉴于有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目仍处于质保期内，2022年7月1日至2022年12月31日止期间预计无维修维保费支出，2023年根据项目公司的维保预算进行预测。

2.3 保险费

保险费包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险。根据已签订的保险合同进行预测。

2.4 运营服务费

运营服务费包含人员服务费、基本服务费A、基本服务费B及激励服务费，根据基金管理人与有巢深圳（外部管理机构）等各方签订的《运营管理服务协议》中约定的方式和费率进行运营服务费预测。其中：人员服务费预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的5.18%；基本服务费A预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的4.89%；基本服务费B按不含税运营收入的3.3%进行预测；假设预测期内的当期实际运营净收益与当期目标运营净收益接近，故未对基于实际运营净收益与目标运营净收益而可能产生的激励服务费进行预测。

2.5 能源费用

能源费用为公共区域水电费，2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均根据外部管理机构对项目公司的能源费支出预算进行预测。

2.6 网络费用

网络费用为项目公司与联通签订的网络服务合同支付的服务费。2022年7月1日至2022年12月31日止期间根据外部管理机构对项目公司的网络费用预算进行预测，2023年在2022年的基础上按2%的增长率预测。

2.7 其他费用

其他费用主要为项目公司通过支付宝、微信、网银、POS收费时向第三方支付平台支付的手续费，按含税营业收入的0.60%进行预测。

四、可供分配金额测算报告的特定假设 - 续

3. 预测合并利润表相关假设 - 续

(3) 税金及附加

税金及附加主要包含增值税附加税、房产税、土地使用税及印花税等，上述各税费根据基础设施项目公司当地税收规定测算得出。项目公司的主要税种的计税依据和税率参见附注六。

(4) 基金管理人报酬

基金管理人报酬包含需支付给基金管理人的管理费。基金管理人的管理费根据《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》按已披露的前一个估值日的基金资产净值以及相应费率按日计提，其中2022年7月1日至2022年12月31日止期间计算基金管理人报酬的基金资产净值按照募集资金计算，2023年度计算基金管理人报酬的基金资产净值按照基金募集资金减去2022年7月1日至2022年12月31日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的2022年7月1日至2022年12月31日止期间的预测可供分配金额后计算。

(5) 基金托管费

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费。基金托管费按照《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》按已披露的前一个估值日的基金资产净值以及相应费率按日计提，其中2022年7月1日至2022年12月31日止期间计算基金托管费的基金资产净值按照募集资金计算，2023年度计算基金托管费的基金资产净值按照基金募集资金减去2022年7月1日至2022年12月31日止期间基金净亏损减去预计将宣告分配的2022年7月1日至2022年12月31日止期间的预测可供分配金额后计算。

(6) 基金其他费用

本基金的基金其他费用为募集资金相关的发行费用，以及存续期内的专业服务费用，包括年度审计费、资产评估费和律师费等，并依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测。预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间和2023年度基金专业服务费用人民币160万元，2022年7月1日至2022年12月31日止期间发生募集资金相关的发行费用人民币100万元。

(7) 销售费用、管理费用和财务费用

假设预测期内项目公司不发生除前面所述成本费用之外的销售费用和管理费用。预测期内本基金拟不进行项目投资及对外融资，为简化处理，不对利息收入进行预测。

(8) 投资收益和公允价值变动收益

本基金计划将除支付股权转让对价以外的募集资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资等，故不对投资收益和公允价值变动收益进行预测。

四、可供分配金额测算报告的特定假设 - 续

3. 预测合并利润表相关假设 - 续

(9) 资产减值损失

本基金预测基础设施项目公司在经营期内将持续稳定运营，无相关资产减值迹象，故不对资产减值损失进行预测。

(10) 营业外收支

假设预测期内仅考虑日常经营活动影响，故不对营业外收支进行预测。

(11) 所得税

所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后无产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的所得税费用为零。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。

4. 预测合并现金流量表相关假设

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金以基础设施项目公司预测期的营业收入为基础，并对预测期应收账款、预收款项、合同负债的变动进行调整后予以确定。根据历史周转天数估计，应收账款的余额对应预测期内0-15天的营业收入，预测预收款项的余额对应预测期内1-3个月的租金收入，预测合同负债的余额对应预测期内30-150天的停车费、商业管理费、网络费收入。

(2) 收到的税费返还

收到的税费返还主要为假设预测期内基础设施项目公司根据《关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第20号）向税务机关申请退还的增值税留抵税额。根据向主管税务机关申请退还增量留抵税额时点项目公司预计的账面增值税留抵税额乘以相应的退税比例，预测2022年7月1日至2022年12月31日期间有巢泗泾项目退税人民币5,379,311.63元，有巢东部经开区项目退税人民币1,397,832.82元，2023年度有巢泗泾项目退税人民币2,668,366.09元。

四、可供分配金额测算报告的特定假设 - 续

4. 预测合并现金流量表相关假设 - 续

(3) 收到其他与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金主要为假设基础设施项目公司预测期内收到的租户押金或保证金，按1-3个月的租金收入进行估计。

(4) 购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金包含基础设施项目公司预测期内支付营业成本中的物业管理费、委托经营服务费、外包服务费、耗用品费用和网络安全费等，根据预测期内基础设施项目公司的成本费用金额以及预计的支付时间计算。

(5) 支付的各项税费

支付的各项税费是假设基础设施项目公司预测期需要支付的各项税费，以基础设施项目公司预测期的税金及附加和当期简易征收方式应缴纳的增值税为基础，并对预测期应缴税费的变动进行调整后予以确定。

(6) 支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含预测期内需要支付的管理人报酬、基金托管费和基金其他费用以及返还的租户押金或保证金等。假定管理人报酬、基金托管费于费用发生当期支付，基金其他费用根据基金管理人及中介机构初步约定的付款周期进行预测。

(7) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为预测期基础设施项目公司按照现有合同规定应支付的保障性租赁住房工程款和工程质保金款项等。假设预测期内没有新增的固定资产、无形资产和其他长期资产。有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目2022年-2023年仍处于质保期内，预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计不发生资本性支出。

(8) 发行基金份额收到的现金、收购基础设施项目公司所支付的现金、收购项目公司取得的现金

发行基金份额收到的现金、收购基础设施项目公司所支付的现金、收购项目公司取得的现金的相关假设详见附注四、1。

(9) 向基金份额持有人分配支付的现金

向基金份额持有人分配支付的现金假设本基金按照模拟可供分配金额的100%向投资者分配股利，收益分配基准日为当年12月31日，在下一年度的第二季度宣告分配并实施，当年宣告分配的股利于下一年支付。同时，假设基金成立的当年不进行分配。

(10) 偿还借款支付的现金

偿还借款支付的现金为本基金向原始权益人支付的基础设施项目公司的股东借款。相关假设详见附注四、1。

四、可供分配金额测算报告的特定假设 - 续

5. 可供分配金额测算表相关假设

本可供分配金额测算报告是根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的要求，在预测合并净利润基础上进行有关调整后，计算得出可供分配金额。

在测算2022年7月1日（假设基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度可供分配金额过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润，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。其中：

折旧和摊销费用和所得税费用金额的假设参见附注四、3(2)及附注四、3(11)。基础设施基金发行份额募集的资金、收购基础设施项目公司所支付的现金净额、偿还借款本金支付的现金的假设参见附注四、1。应收和应付项目的变动根据基础设施项目公司已签订的相关协议、未来付款计划、应收和应付项目的历史周转天数计算。本期资本性支出和支付工程款及质保金金额假设参见附注四、4(7)。

未来合理的相关支出预留，主要包括工程质保金支出预留、不可预见费用预留、未来合理期间内的运营服务费、保险费、物业管理费、不可分配的租客押金预留以及基金其他费用等。假设2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度未来合理的相关支出预留分别为人民币15,094,880.00元和11,373,881.00元。

五、主要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本基金会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本基金记账本位币和编制本可供分配金额测算报告所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 企业合并

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

3. 企业合并 - 续

非同一控制下企业合并 - 续

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本基金内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本基金重新评估是否控制被投资方。

5. 现金及现金等价物

现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

金融工具的确认和终止确认 - 续

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

金融工具减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本基金运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本基金选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本基金在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本基金以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本基金不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本基金直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

7. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

投资性房地产类型	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	10-30年	0-5.00%	3.17%-10.00%
装修费	10年	-	10.00%
土地使用权	70年	-	1.43%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

8. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

固定资产	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%
其他设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%

本基金至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

9. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和投资性房地产等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

10. 资产减值

本基金对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本基金于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

11. 与客户之间的合同产生的收入

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时确认收入。取得相关服务的控制权，是指能够主导该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本基金与客户之间的提供服务合同通常包含提供劳务服务的履约义务，由于本基金履约的同时客户即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本基金将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本基金按照时间进度或投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

12. 合同负债

本基金根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

13. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于与直接计入属于本基金权益的交易或者事项相关的计入属于本基金权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本基金对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本基金根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本基金于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

13. 所得税 - 续

于资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本基金重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

14. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本基金评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本基金评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本基金将合同予以分拆，并分别对各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

14. 租赁 - 续

新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本项目与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本项目对经营租赁采用简化方法：

- （1）减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- （2）综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

作为出租人

对于经营租赁，本项目继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本项目将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本项目在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

15. 公允价值计量

本基金于每个资产负债表日无按公允价值计量的金融资产。长期借款及长期应付款采用未来现金流量折现法确定公允价值。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

16. 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一次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的90%。

本基金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。

五、主要会计政策和会计估计 - 续

17. 重大会计判断和估计

编制本可供分配金额测算报告要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本基金的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

合同是否为租赁或包含租赁

本基金就公寓的使用权与个人租户、商铺客户等签订了合同，本基金管理层认为，根据合同的规定和实际运营安排，存在已识别的资产，且客户有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用，因此，与客户、租户签订的合同均属于租赁或包含租赁，本基金将合同中租赁部分按照租赁业务进行处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值

本基金于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

六、税项

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	项目公司按 25%征收，资产支持专项计划和公募基金不属于独立纳税主体无需缴纳企业所得税
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税额后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算，进项税额按营业成本和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	向个人出租住房租金收入按 5%的征收率减按 1.5%税率征收（注 1）
		企业租户（注 2）、配套商业、车位租金收入、场地及广告位收入按 9%税率征收
		商业管理费收入、住户网络费收入按 6%税率征收
		专项计划利息收入按 3%简易计征
城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	实缴增值税	物业费、保险费支出、运营服务费、第三方支付平台手续费按 6%税率征收
		项目公司按 10%征收
房产税	从租-不含税房租租金收入	资产支持专项计划按 12%征收
		向个人出租住房的，减按 4%税率征收（注 1）
印花稅	从价-房产原值的 70%	向企业出租住房（注 2）、商业出租、车位出租按 12%税率征收
		1.2%
印花稅	不含税的租赁住房及配套商业租金收入、不含税的场地广告位收入，以及含税的车位租金收入	0.10%
土地使用稅	实际占用的土地面积	人民币 3 元/平方米

注 1：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

注 2：根据项目公司信息，截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目企业租户占已出租房间数的比例约为 8%，这一比例假设 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间为 15%，预测 2023 年为 10%。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目企业租户占已出租房间数的比例约为 23%，这一比例假设 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间为 30%，预测 2023 年为 20%。

六、税项 - 续

注3：根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，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。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过2:1比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后无产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的所得税费用为零。

七、可供分配金额测算报告测算说明

1. 营业收入

预测合并利润表中营业收入主要包括保障性租赁住房的租金收入、配套商业租金收入、商业管理费收入、停车位收入、场地及广告位租赁收入以及住户网络费收入。各项目明细预测数据如下：

有巢泗泾项目	附注	2022年7月1日至 2022年12月31日 止期间	2023年度
		预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	1.1.1	17,089,454.69	34,590,526.63
配套商业租金收入	1.1.2	281,996.79	615,233.03
商业管理费收入	1.4	46,710.98	94,513.58
停车位收入	1.5	203,123.79	410,994.50
其他收入-场地及广告位租赁	1.6	24,587.16	50,157.80
其他收入-住户网络费	1.7	227,877.75	474,167.99
合计		17,873,751.16	36,235,593.53

有巢东部经开区项目	附注	2022年7月1日至 2022年12月31日 止期间	2023年度
		预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	1.1.1	15,072,065.82	30,937,343.95
配套商业租金收入	1.1.2	959,650.49	2,543,173.92
商业管理费收入	1.4	163,143.16	330,098.94
停车位收入	1.5	416,237.28	842,201.83
其他收入-场地及广告位租赁	1.6	27,217.15	55,522.99
其他收入-住户网络费	1.7	240,350.95	500,122.24
合计		16,878,664.85	35,208,463.87

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

1. 营业收入 - 续

基础设施项目公司按照项目名称及业态分类可出租面积或个数如下表所示：

项目/数量	有巢泗泾项目	有巢东部经开区项目
租赁住房（间）	1,264	1,348
配套商业（平方米）	817.84	3,062.50
车位（个）	470	553

1.1 租金预测

预测的租金收入指预测期内基础设施项目公司资产对外出租产生的租金收入。对于已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即现有租约租金），租赁期内租金收入为租赁期内月租金乘以当年/期剩余租赁月数，现有租约期内不考虑空置率。对于租赁期外及未达到预测出租率部分，保障性租赁住房租金按照项目2022年1月至2022年6月的实际平均签约租金计算租赁收入，且不超过保障性租赁住房备案租金，配套商业租金按照项目周边同类型同品质商业的市场租金水平计算租赁收入，租赁期外租金收入等于预测的月租金乘以当年/期剩余租赁月数，租赁期外的租金收入考虑空置率，年租金收入为租赁期内租金收入与租赁期外租金收入之和。

基础设施项目公司各业态于预测期内未有租约部分租赁期外月平均租金具体如下：

月平均租金 (元/间或元/平方米)	有巢泗泾项目		有巢东部经开区项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业
2022年7月至12月未有租约部分租赁期外月租金	2,571	86.0	2,193	92.0
2023年未有租约部分租赁期外月租金	2,571	86.0	2,193	92.0

1.1.1 保障性租赁住房租金预测

根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目均已于2022年3月18日完成保障性租赁住房租金备案，定价时点为2021年12月27日，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局颁布的《保障性租赁住房项目供应备案表》，根据该备案表，有巢泗泾项目租赁住房总建筑面积为40,516.8平方米，租赁住房总数为1,264间，有巢东部经开区项目租赁住房总建筑面积为49,489.3平方米，租赁住房总数为1,348间。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。出租单位对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整；价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

1. 营业收入 - 续

1.1 租金预测 - 续

1.1.1 保障性租赁住房租金预测 - 续

根据项目公司信息，截至2022年6月30日，有巢泗泾项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币2,500元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为1,264间，已出租房间1,119间，出租率为89%；有巢东部经开区项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币2,120元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为1,348间，已出租房间1,174间，出租率为87%。

考虑到保障性租赁住房定价受到较强的政府监管，故租赁住房的租赁期外租金选用项目于运营稳定期后的平均实际签约租金水平，且不高于其保障性租赁住房租金备案价。根据项目公司信息，有巢泗泾项目2022年1月至2022年6月的实际平均签约租金为人民币2,571元/间/月，有巢东部经开区项目2022年1月至2022年6月的实际平均签约租金为人民币2,193元/间/月。

1.1.2 配套商业租金预测

截至2022年6月30日，有巢泗泾项目配套商业可出租面积为817.84平方米，已出租面积为645.55平方米，出租率为79%；有巢东部经开区项目配套商业可出租面积为3,062.50平方米，已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。

根据项目公司信息，部分商业租户仍处于租赁优惠期，若剔除优惠期给与的租赁优惠的影响，已对外出租部分的配套商业月平均租金为有巢泗泾项目人民币84元/月/平方米，有巢东部经开区项目人民币96元/月/平方米。

配套商业市场租金预测采用市场比较法，经过市场调查与研究，选择其中三个较为接近项目公司情况的可比配套商业租金实例作为参照，得出项目公司周边同类型同品质商业的市场租金单价如下，并作为项目公司预测期配套商业未出租部分的租金：

项目	市场租金单价（元/月/平方米）
有巢泗泾项目配套商业首层	86
有巢东部经开区项目配套商业首层	92

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

1. 营业收入 - 续

1.2 出租率预测

有巢泗泾项目于2021年4月正式运营，开业5个月后出租率达到95%以上，2022年1月至2022年6月平均出租约为95%，截至2022年6月30日租赁住房部分出租率为89%，配套商业部分出租率为79%。有巢东部经开区项目于2021年5月正式运营，2022年1月起出租率达到90%以上，2022年1月至2022年6月平均出租约为92%，截至2022年6月30日租赁住房部分出租率为87%，配套商业部分出租率为72%。

根据戴德梁行市场调研，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目所在区域周边以产业园及生产型企业为主，周边交通条件良好，商业配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，租赁住房用房与配套商业需求稳定，项目已稳定运营，租赁住房出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，另外考虑到上海市住房租赁市场2022年受疫情影响等不确定因素，预测有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目2022年和2023年出租率呈平稳趋势，具体估计如下：

出租率	有巢泗泾项目		有巢东部经开区项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业
2022年7月1日至2022年12月31日止期间	91%	70%	90%	70%
2023年	91%	70%	90%	70%

1.3 租金增长率预测

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，估价对象租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

综合考虑政策、项目自身及区域情况，根据其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验、该区域租赁住房不动产的市场状况，并结合上海市租赁住房市场2022年受疫情影响等不确定因素，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目对于未有租约部分，在2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年均不考虑保障性租赁住房租金增长及配套商业租金增长。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

1. 营业收入 - 续

1.4 商业管理费收入

根据项目公司信息，按照2022年6月在执行合同统计，有巢泗泾项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币9.9万元，有巢东部经开区项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币34.6万元。本次测算以现有商业管理费年收入为基数预测，其中2022年7月1日至2022年12月31日止期间商业管理费收入增长率为0%，2023年的商业管理费收入在2022年的基础上按2%的增长率预测。

1.5 停车位收入

根据项目公司信息，停车费多采用月租模式，有巢泗泾项目停车费为人民币200元/月/个，有巢东部经开区项目停车费为人民币150元/月/个。有巢泗泾项目共有车位470个，预测2022年稳定出租车位个数为183个。有巢东部经开区项目共有车位553个，预测2022年稳定出租车位个数为500个。

根据预测期的稳定出租停车位数量、月停车费和月数，测算稳定期停车位收入有巢泗泾项目人民币43.9万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币90.0万元/年（含增值税）。以此为基础预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间停车位收入增长率为0%，2023年停车位收入在2022年的基础上按2%的增长率预测。

1.6 其他收入-场地及广告位租赁

场地及广告位租赁收入主要是快递柜、外卖柜等租赁收入。按照项目公司截至2022年6月30日在执行的合同预计有巢泗泾项目2022年7月1日至2022年12月31日止期间场地及广告位租赁收入为人民币26,800.00元（含增值税）；有巢东部经开区项目2022年7月1日至2022年12月31日止期间场地及广告位租赁收入为人民币29,666.69元（含增值税），2023年场地及广告位租赁收入以2022年7月1日至2022年12月31日止期间的收入年化为基础预测增长2%。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

1. 营业收入 - 续

1.7 其他收入-住户网络费

住户网络费收入为项目公司向租客提供的联通网络服务费用，向租客收取的费用为每个月人民币50.0元。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，以此为基础预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间住户网络费收入有巢泗泾项目人民币48.3万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币51.0万元/年（含增值税），2023年预测增长2%。

2. 营业成本

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目发行基础设施证券投资基金后，将由有巢住房租赁（深圳）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》，本次测算中的运营服务费主要依据《运营管理服务协议》中相关约定，其他成本费用来自外部管理机构的预算。

营业成本主要包括折旧及摊销费用、物业管理费、保险费、运营服务费、能源费用、网络费、其他费用。营业成本的明细具体如下：

营业成本	附注	2022年7月1日至 2022年12月31日止期间	2023年度
		预测数	预测数
折旧及摊销费用	2.1	21,319,148.94	42,638,157.78
物业管理费	2.2	3,046,986.41	6,763,856.21
保险费	2.3	54,485.54	108,458.65
运营服务费	2.4	4,702,636.42	9,438,538.97
能源费用	2.5	509,711.31	1,067,825.57
网络费	2.6	301,085.20	616,336.27
其他费用	2.7	212,430.68	436,334.35
合计		30,146,484.50	61,069,507.80

2.1 折旧及摊销费用

折旧及摊销费用是基于2022年6月30日基础设施项目公司经审定的投资性房地产、固定资产的账面价值和本基金于购买日收购基础设施项目公司的合并对价高于基础设施项目公司可辨认净资产账面价值的金额全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产并按照2022年6月30日的账面净值在土地使用权和房屋建筑物之间进行分摊，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，并假设预测期间内没有新增的固定资产和投资性房地产进行测算。折旧及摊销费用预测如下：

	2022年7月1日至 2022年12月31日止期间	2023年度
	预测数	预测数
投资性房地产折旧和摊销	18,121,413.60	36,242,827.20
固定资产折旧和摊销	3,197,735.34	6,395,330.58
合计	21,319,148.94	42,638,157.78

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

2. 营业成本 - 续

2.2 物业管理费

物业管理费包含物业管理、垃圾清运费、维修维保费。

其中，物业管理费根据基础设施项目公司与润加物业服务（上海）有限公司（“万象生活”）签订的酬金制《物业服务合同》，2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均结合约定的服务内容、万象生活提供的物业服务成本及预计达到服务标准需要支付的酬金进行预测。

垃圾清运费2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均根据项目公司与垃圾清运公司签订的合同，以及预计产生的各类垃圾数量为基础进行预测。

维修维保费主要包含电梯维保、材料费等，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目仍处于质保期内，故2022年7月1日至2022年12月31日止期间暂无维修维保费支出，2023年根据项目公司的维保预算进行预测。

2.3 保险费

保险费包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险。根据已签订的保险合同预测。

2.4 运营服务费

运营服务费包含人员服务费、基本服务费A及基本服务费B及激励服务费，根据基金管理人与有巢深圳（外部管理机构）等各方签订的《运营管理服务协议》中约定的方式和费率进行运营服务费预测。

根据《运营管理服务协议》，人员服务费采用酬金制，包括外部管理机构为提供运营管理服务所配备的店长、管家等相关人员的人工成本支出及酬金手续费，根据外部管理机构编制的预算进行预测，2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的5.18%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费A为运营管理过程中外部管理机构发生的行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用、资产标签费用、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费、日常法律服务费用、其他营运费用（班车等）、品牌使用费、信息系统使用费等，预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的4.89%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费B为运营管理协助事项服务费用等，按不含税运营收入的3.3%进行预测。

根据《运营管理服务协议》，激励服务费当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取激励服务费，激励服务费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

2. 营业成本 - 续

2.4 运营服务费 - 续

激励服务费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%，上述公式计算的激励服务费为含增值税的费用。假设预测期内的当期实际运营净收益与当期目标运营净收益接近，故未对基于实际运营净收益与目标运营净收益而可能产生的激励服务费进行预测。

2.5 能源费用

能源费用为公共区域水电费，外部管理机构根据历史情况进行预算编制，2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均根据外部管理机构对项目公司的能源费净支出预算进行预测。

2.6 网络费用

网络费用为项目公司与联通签订的网络服务合同，每一份合同每月向联通公司支付人民币20元服务费。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，2022年7月1日至2022年12月31日止期间根据外部管理机构对项目公司的网络费用预算进行预测，2023年增长2%。

2.7 其他费用

其他费用主要为项目公司通过支付宝、微信、网银、POS收费向第三方支付平台支付的手续费，根据项目公司与托管行约定的费率，按含税营业收入的0.60%进行预测。

3. 税金及附加

本基金的税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税及资产支持专项计划收到借款利息收入产生的增值税金相关的税金及附加。具体税项、计税依据及税率详见附注六、税项部分。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

项目		2022年7月1日至 2022年12月31日 止期间	2023年度
		预测数	预测数
城建教育附加费	3.1	38,175.52	84,663.58
房产税	3.1	2,533,712.34	4,829,064.86
城镇土地使用税		73,183.10	145,173.00
印花税		34,074.33	70,045.15
资产支持专项计划利息收入增值税及附加	3.2	962,122.78	1,729,360.32
合计		3,641,268.07	6,858,306.91

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

3. 税金及附加 - 续

3.1 项目层面税金及附加

鉴于针对企业租户和个人租户适用的增值税和房产税税率不同，本次测算对未来收益中开具企业增值税发票租户所占比例进行估计。截至2022年6月30日，有巢泗泾项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为8%，这一比例于2022年预计为15%，于2023年及以后预计在10%以内。有巢东部经开区项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为23%，这一比例于2022年预计为30%，于2023年及以后预计在20%以内。

3.2 专项计划层面税金及附加

根据募集说明书中的具体交易安排，专项计划将向SPV和项目公司发放股东借款，随着交易安排中，项目公司对SPV进行吸收合并后，专项计划直接持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期支付利息。根据专项计划及项目公司的信息，预测期2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度项目公司无需偿还本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除本基金未来合理的相关支出预留(附注七、9)之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入。

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。

4. 管理费用

本基金的管理费用包括基金管理人报酬、基金托管费，及基金其他费用。具体如下：

项目	附注	2022年7月1日至 2022年12月31日 止期间	2023年度
		预测数	预测数
基金管理人报酬	4.1.1	555,561.54	1,083,556.22
基金托管费	4.1.2	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	4.2	2,600,000.00	1,600,000.00
合计		3,211,117.69	2,791,911.84

4.1 管理人报酬、托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费以及托管费。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

4. 管理费用 - 续

4.1 管理人报酬、托管费用 - 续

4.1.1 基金管理人报酬

基金管理人报酬包含需支付给基金管理人的管理费。基金管理人的管理费按照《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$B = A \times 【0.10】\% \div \text{当年天数}$$

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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间计算基金管理人报酬的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金管理人报酬的基金资产净值按照基金募集资金减去 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算）。

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。

4.1.2 基金托管费

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费，根据《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$M = L \times 【0.01】\% \div \text{当年天数}$$

M 为每日应计提的基金托管费

L 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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间计算基金托管费的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金托管费的基金资产净值按照基金募集资金减去 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算）。

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。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

4. 管理费用 - 续

4.2 基金其他费用

本基金的基金其他费用为募集资金相关的发行费用，以及存续期内的专业服务费用包括年度审计费、资产评估费和律师费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测。预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间基金其他费用为人民币260万元，包括募集资金相关的发行费用人民币100万元，专业服务费用人民币160万元，预测2023年度基金其他费用为人民币160万元，为专业服务费用。

5. 所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税【2008】1号)规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

项目公司的应税所得是根据租赁住房资产获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括管理运营维护成本在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按25%的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，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。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。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了项目公司历史可抵扣亏损、当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为0。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

6. 其他资本性支出

其他资本性支出一般包括构成投资性房地产、固定资产、无形资产的支出。由于有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目2021年新开业，房屋状况较好，根据项目公司提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目2022年至2023年期间仍处于质保期内，预测期内仅有日常维保费用，已包含在物业管理费中，因此本次预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计资本性支出均为0。

7. 工程款支出

根据合同约定的项目工程款支付进度，及竣工结算情况，项目公司预计将于基金设立及交割后支付工程款尾款、质保金。根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目预计于2022年7月1日至2022年12月31日止期间分别支付工程款及质保金约人民币918,695.90元及人民币523,470.24元，预计2023年度分别支付人民币1,396,411.61元及人民币2,015,386.92元。

8. 应收、应付项目的变动

项目公司的营运资金科目主要为应收账款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款。根据项目公司预测，预计不会有大额跨年度付款的合同，应收、应付项目的变动预测如下：

项目	附注	2022年7月1日至 2022年12月31日 止期间	2023年度
		预测数	预测数
应收账款的增加	8.1	(73,336.89)	(75,876.08)
其他流动资产的减少	8.2	7,452,448.63	3,746,505.65
应付账款的增加	8.3	45,578.44	223,557.11
应付基金其他费用的增加	8.4	1,250,000.00	-
应交税费的减少	8.5	(143,072.21)	(253,545.50)
预收款项的增加	8.6	1,057,572.69	695,932.81
合同负债的增加	8.7	19,588.49	55,334.42
其他应付款-押金和代垫款项的增加	8.8	452,722.53	428,258.89
合计		10,061,501.68	4,820,167.30

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

8. 应收、应付项目的变动 - 续

8.1 应收账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应收款，包括应收租赁住房、商业、车位租金、应收商业管理费、应收场地及广告位租赁费、应收网络费，根据历史周转天数预测。

8.2 其他流动资产的减少

项目公司的其他流动资产主要为增值税留抵税额和租赁直接成本。项目公司预计根据《关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第20号）向税务机关申请退还增值税留抵税额，该政策规定纳税人符合常规性要求的前提下，连续6个月与2019年3月底相比新增加的期末留抵税额（简称“增量留抵税额”）均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于50万元，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额，允许退还的增量留抵税额=增量留抵税额*进项构成比例（为已抵扣的增值税专用发票注明的增值税额占同期全部已抵扣进项税额的比重）*60%。此外，项目公司亦使用增值税留抵额进行本期增值税抵扣。

8.3 应付账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应付款，包括应付物业管理费、运营服务费、能源费、网络费、保险费等，根据历史周转天数预测。

8.4 应付基金其他费用的增加

基金其他费用为存续期内的专业服务费，包括年度审计费、资产评估费等，根据基金管理人与中介机构初步约定的付款周期进行预测。

8.5 应交税费的减少

项目公司在运营过程中形成的应交税费，包括房产税、土地使用税、印花税、所得税，税费均为每季度支付一次。由于项目公司预测期内无需缴纳所得税，预测期内应交税费余额将相对减少。

8.6 预收款项的增加

项目公司出租公寓、商业、场地及广告位预收的租金，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取1-3个月的租金。

8.7 合同负债的增加

项目公司停车位收入、商业管理费收入和网络费收入形成的合同负债，根据历史周转天数预测。

8.8 其他应付款-押金和代垫款项的增加

项目公司出租公寓和商业预收的押金、保证金和代垫款项，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取1-3个月的押金、保证金。

七、可供分配金额测算报告测算说明 - 续

9. 未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留主要包括工程质保金支出预留、不可预见费用、未来合理期间内的运营服务费、保险费、物业管理费、不可分配的租客押金预留以及基金其他费用预留等。预测期内本基金参考基础设施项目公司现有工程合同、运营管理服务协议、保险合同、物业服务合同和租赁合同的规定将未来需要支付的保障性租赁住房工程质保金、基础设施项目公司运营有关的运营服务费、保险费、物业管理费和不可分配的租客押金等款项进行预留。本基金依据预测期间预计发生专业服务费的类型结合市场询价对基金其他费用如年度审计费和资产评估费进行预留。

八、关键假设的敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金单位持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本（付现成本，不包含折旧摊销，下同）等关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

2022年7月1日至2022年12月31日止期间

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动(%)
营业收入	上升 5%	25,320,404.11	27,001,341.35	6.64%
营业收入	下降 5%	25,320,404.11	23,639,466.87	-6.64%
付现成本	上升 5%	25,320,404.11	24,893,435.31	-1.69%
付现成本	下降 5%	25,320,404.11	25,747,372.91	1.69%

2023年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动(%)
营业收入	上升 5%	48,491,856.40	51,947,529.16	7.13%
营业收入	下降 5%	48,491,856.40	45,036,183.64	-7.13%
付现成本	上升 5%	48,491,856.40	47,600,351.69	-1.84%
付现成本	下降 5%	48,491,856.40	49,383,361.11	1.84%

九、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

本基金所作可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

1. 政策变化，包括土地使用、行业管理、保障性租赁住房等相关政策变化可能对基础设施项目公司盈利能力及现金流造成较大不利影响。
2. 市场风险，本基金所持有的基础设施资产类别为租赁住房，租赁住房的行业和区域集中度较高。若租赁住房行业前景、经营环境发生变化、标的资产的运营终止、中止或受到地方经济变化、人口变化、疾病等外界因素重大影响，可能导致基础设施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。
3. 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公司运营情况。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、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。
4. 新冠疫情影响风险，新冠疫情的出现对我国经济发展产生了重大不利影响，目前仍有小范围、点状爆发的情况发生。新型冠状病毒疫情可能对保障性租赁住房运营带来极大的挑战，包括但不限于封城、居家办公、强制或自愿隔离措施，该等情形可能进一步阻碍经济活动的开展、降低保障性租赁住房的租赁需求或者直接影响保障性租赁住房的营销推广、签约以及入住。新冠病毒变异性、传染性较强，未来发展仍然具有一定的不确定性，如未来新冠疫情反复，可能出现影响基础设施项目的运营的不利情形，包括但不限于租户履约能力下降、直接退租、租赁需求下降而导致新签租户难度增大等，进而对本基金的收益分配造成不利影响。
5. 竞争性项目风险，本基金投资的基础设施项目公司为租赁住房，在其一定距离范围内可能存在新审批或新建设保障性租赁住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本标的项目产生竞争，对本基金投资的基础设施项目公司租赁客户带来分流，对出租率产生一定的不利影响，存在一定的市场竞争风险。
6. 意外事件、安全生产事故、交通事故及不可抗力给基础设施项目公司造成的风险，项目公司可通过运营管理机构为基础设施项目公司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；租赁住房运营过程中，项目公司可能面临基础设施项目公司的损害或破坏、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，基础设施项目公司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。
7. 基金管理人及外部管理机构关键管理人员的变动，可能对本基金的经营业绩产生不利影响。本基金的成功部分取决于基金管理人及外部管理机构的关键管理人员及若干其他主要高级管理人员的贡献，因未来其可能离职，或离职后入职其他与本基金相竞争的机构，因此，对本基金的业务、财务状况及前景可能造成不利影响。

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年7月1日（假设基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额测算报告附注（续）

单位：人民币元

本可供分配金额测算报告由本基金的基金管理人华夏基金于2022年10月18日批准报出。基金的基金管理人华夏基金确认，截止本可供分配金额测算报告批准报出日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

本报告仅供华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人华夏基金管理有限公司本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开发行该基金之目的使用，不适用于其他用途。



证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日





从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年10月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000651421390A	11000243	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M10077900G	11010274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000295649382G	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108520076050Q	11010148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085950611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000055878703B	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078285933C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中审信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M490639181	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084342025U	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	913101015689293754H	31000066	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160G	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000629131943	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208554027874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085694902310	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳堂堂会计师事务所(普通合伙)	91440300770327222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	915105000683391472P	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000005793121213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	910101360734016932	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105065438881W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰联合会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M437648979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105522343655W	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91330000067374663A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102086868790Q	11000162	2020-11-02
37	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	91120116688390414	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108061301173V	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	91420106061978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101085530783P	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102083765693D	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102062388146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108062388906B	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

注:本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关对各备案材料完备性进行形式审核,会计师事务所对相关信息真实性负责,完整负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

按照会计师事务所名称首字母排序,排名不分先后。

已备案会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

【大中小】 [打印] [关闭] [返回顶部]



网站地图 | 联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部

网站标识码: hm14000001 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000065号

技术支持: 财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源





姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



李
1979-10-03
安永华明会计师事务所深圳分所
440301197910032324

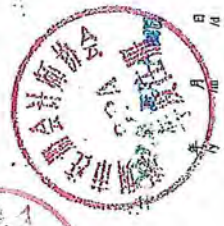
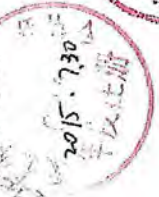


110002432963
深圳市注册会计师协会

证书编号: 110002432963
No. of Certificate
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 04 月 10 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

110002431089

证书编号:
No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

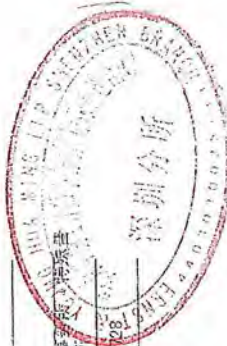
2017

发证日期:
Date of Issuance

04 17
年 月 日
Y m d



姓名 贺莹
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-09-08
Date of birth
工作单位 聚永华明会计师事务所(普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码 420111198809083128
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

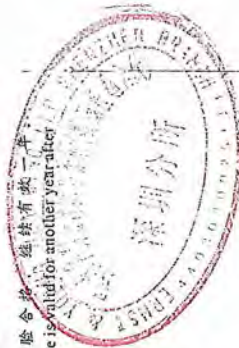
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.7.6



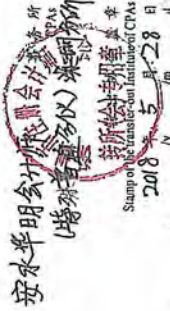
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

四、基础设施项目尽职调查报告

华夏基金 华润有巢租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
尽职调查报告

2022年10月

华夏基金华润有巢租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金

尽职调查报告



2022年10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)》和《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)》等有关规定,根据原始权益人、外部管理机构、托管人及对交易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、外部管理机构、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

资产支持证券管理人:中信证券股份有限公司

目录

一、尽职调查情况描述	5
(一) 尽职调查基准日	5
(二) 尽职调查的人员	5
(三) 尽职调查的对象	5
(四) 尽职调查的方法	5
(五) 尽职调查的程序	6
(六) 尽职调查的内容	7
(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
二、对基础设施项目的尽职调查	13
(一) 基础资产的情况	13
(二) 项目公司的基本情况	15
(三) 项目公司所在行业和经营模式	32
(四) 同业竞争与关联交易	48
(五) 财务与会计调查	57
(六) 基础设施资产情况	79
三、对业务参与人的尽职调查	140
(一) 对资产支持证券原始权益人的尽职调查	140
(二) 对外部管理机构的尽职调查	159
(三) 对监管银行的尽职调查	174

(四) 对托管人的尽职调查	174
四、尽职调查结论性意见.....	182

一、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 6 月 30 日。

（二）尽职调查的人员

以下为基金管理人和资产支持证券管理人成员，参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

林伟鑫、刘京虎、何中值、柳兰萱、李兮、苗晓霖、吴耀文

李静、李江南、罗家聪、谢泽元、赵子源

（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——发售上市业务办理》《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、外部管理机构、托管人进行了尽职调查。

（四）尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1. 查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料;
2. 对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈;
3. 列席相关方案讨论论证会;
4. 查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料;
5. 咨询行业研究人员, 通过各种渠道查询行业资料;
6. 聘请专业的第三方中介机构(如律师事务所、会计师事务所、评估机构等)提供专业咨询意见;
7. 对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

(五) 尽职调查的程序

华夏基金管理有限公司(作为基金管理人)和中信证券股份有限公司(作为资产支持证券管理人)作为尽职调查实施主体, 组成联合尽职调查工作组, 对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、现金流预测尽职调查等专项问题, 基金管理人和/或资产支持证券管理人聘请北京市汉坤律师事务所(简称“汉坤律所”或“法律顾问”)、安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)(简称“安永”)、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(简称“戴德梁行”), 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、分析评估公司、律师、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《尽职调查报告》。

（六）尽职调查的内容

1. 对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况：尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，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。

基础设施资产情况：尽职调查的内容包括基础设施资产审批情况、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。

2. 对业务参与人尽职调查的内容

资产支持证券原始权益人：尽职调查的内容包括公司设立、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。

外部管理机构：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；外部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。

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。

（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资产支持证券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、主要业务参与人出具的《承诺函》及《同意函》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，基金管理人和资产支持证券管理人认为截至报告基准日：

经核查，并根据法律顾问提供的法律意见，基金管理人、资产支持证券管理人得出如下结论：

1.项目公司具有独立的中国企业法人资格，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行本基金有关交易的资质；项目公司经营基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

2.基础设施项目的权属清晰、资产范围明确，基础设施项目不存在其他抵押、查封情形；基础设施项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规；除已披露的限制条件或特殊规定、约定外，基础设施项目相关资产转让或项目公司股权转让已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可经国有产权交易程序完成转让；基础设施项目的转让安排合法、有效。

3.资产支持证券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。

4.外部管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任基础设施项目外部管理机构的能力。

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。

基金管理人、资产支持证券管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及拟证券化的基础设施项目符合《中华人民共和国证券法（2019修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《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——发售上市业务办理》《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。

1、有巢泗泾项目土地预审问题

发现的问题：有巢泗泾项目未取得土地预审文件

解决情况：就有巢泗泾项目的用地预审事项，上海市松江区规划和自然资源

源局（简称“松江区规自局”或“区规划资源局”）已于2021年12月7日出具《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施REITs试点项目相关问题的回函》，确认泗泾镇SJSB0001单元07-09号租赁住房地块已完成用地预审程序，项目用地符合土地利用规划和用途管制条件。

2、有巢泗泾项目建设用地批准书问题

发现的问题：有巢泗泾项目未取得建设用地批准书。

解决情况：根据《中华人民共和国土地管理法》（简称“《土地管理法》”）第五十三条和《建设用地审查报批管理办法》第二十二条规定，建设项目使用国有建设用地需要取得用地批准，但是有巢泗泾项目系使用农村集体经营性建设用地，不属于使用国有建设用地建设的情形。

对此，松江区规自局已于2021年12月7日出具《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施REITs试点项目相关问题的回函》，确认泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地)租赁住房用地为集体建设用地，松江区规自局核发的《乡村规划许可证》作为乡村地区国土空间用途管制许可阶段的审批事项，包含建设用地规划许可证、建设工程设计方案、建设工程规划许可证、建设用地批准书等内容，无需另行办理《建设用地批准书》。

3、有巢泗泾项目交付使用许可问题

发现的问题：有巢泗泾项目未取得《上海市新建住宅交付使用许可证》

解决情况：就有巢泗泾项目的交付使用手续，上海市松江区住房保障和房屋管理局（简称“松江区房管局”）已于2022年1月10日通过《关于有巢泗泾项目申报基础设施REITs试点项目的说明》确认，根据《上海市新建住宅交付使用许可规定》和《〈上海市新建住宅交付使用许可规定〉实施细则》等相关规定，上海市对本市国有土地上开发建设的新建住宅实施交付使用许可制度，对于土地性质为集体土地上的新建住宅项目，暂不办理《上海市新建住宅交付使用许可证》。若未来相关管理部门针对集体土地上的新建住宅项目需要办理《上海市新建住宅交付使用许可证》，根据目前有巢泗泾项目证照的齐备性以及《关于有巢泗泾项目申报基础设施REITs试点项目的说明》，预计办理不存在实质障碍。

4、有巢东部经开区项目土地预审意见问题

发现的问题：有巢东部经开区项目未取得土地预审文件

解决情况：就有巢东部经开区项目的用地预审事项，松江区规自局于 2021 年 12 月 7 日出具《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施 REITs 试点项目相关问题的回函》，确认松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号租赁住房地块已完成用地预审程序，项目用地符合土地利用规划和用途管制条件。

5、两个项目公司股权转让限制问题

发现的问题：根据《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪集松规划资源（2019）出让合同补字第 1 号，简称“《有巢优厦土地出让合同》”）、《上海市农村集体建设用地使用权开发建设与利用监管协议》及附件《开发建设与利用监管清单》，有巢泗泾项目转让、项目公司股权变更等事项应取得的土地出让人、协调机构的同意。根据《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪松规划资源（2019）出让合同补字第 51 号，简称“《有巢上海土地出让合同》”），有巢房屋租赁（上海）有限公司（简称“有巢上海”）的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。因此两个项目公司股权转让存在限制。

解决情况：

1) 就上述上海有巢优厦房屋租赁有限公司（简称“有巢优厦”）股权转让限制，出让人上海松江区泗泾经济联合社（简称“泗泾经济联合社”）于 2022 年 3 月 1 日向有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”）、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目以转让有巢优厦 100% 股权发行基础设施 REITs。对因有巢泗泾项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。

根据松江区政府“沪松府〔2015〕210 号”《关于成立松江区农村集体经营性用地入市工作协调小组的通知》中有关“由于区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组不具法律主体，委托区规土局签订开发建设与利用监管协议”的意

见，并根据松江区政府 2022 年 5 月 6 日出具的《上海市松江区人民政府关于同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾 SJSB0001 单元 07-09 号开展基础设施 REITs 试点意见的批复》中关于“根据区政府 2022 年第 2 次常务会议精神，同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾 SJSB0001 单元 07-09 号开展基础设施 REITs 试点的审核意见”的意见，由松江区规自局代章，松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组（简称“协调小组”）于 2022 年 5 月 13 日出具了《关于泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块项目申报开展基础设施 REITs 试点的回复意见》，同意泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块以转让有巢优厦 100%股权发行基础设施 REITs；同意项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦的股权变更，及在股权变更发生期间，导致的实际控制人变更。

2) 就上述有巢上海、有巢优厦股权转让限制，出让人松江区规自局于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100%股权发行基础设施 REITs。对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。

3) 除上述限制条件或特殊规定、约定外，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目相关资产转让或项目公司股权转让已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可经国有产权交易程序完成转让。

二、对基础设施项目的尽职调查

（一）基础资产的情况

1.基础资产的界定

“中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划”（以下简称“资产支持证券”）项下基础资产系指资产支持证券原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的资产支持证券原始权益人所持有的上海润泗巢房屋租赁有限公司（简称“SPV1”）和上海润经巢房屋租赁有限公司（简称“SPV2”，与 SPV1 合称“SPV”）100%的股权。SPV1 于 2022 年 5 月 11 日设立，注册资本为 100 万元。SPV2 于 2022 年 5 月 10 日设立，注册资本为 100 万元。

根据资产管理合同（指《标准条款》《资产支持证券认购协议》《专项计划风险揭示书》和《计划说明书》一同构成资产支持证券管理人与投资者之间的资产管理合同），在专项计划取得 SPV 的 100%股权，SPV 取得项目公司的 100%股权后，专项计划将对基础资产进行追加投资，包括但不限于向 SPV 增资、向 SPV 提供借款以及向项目公司提供借款等。

2.SPV 股权的真实性和合法性

经核查 SPV1 的《营业执照》、公司章程及上海市松江区市场监督管理局（以下简称“松江区市监局”）于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV1 工商登记文件等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，SPV1 系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

经核查 SPV2 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV2 工商登记文件等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，SPV2 系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.SPV 股权的权利归属、涉诉情况、权利限制和负担情况

1) SPV 股权的权利归属

根据 SPV1 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV1 工商登记文件等材料、并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，资产支持证券原始权益人持有 SPV1 的 100% 股权，且 SPV1 的股权不存在质押或冻结的情形。

根据 SPV2 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV2 工商登记文件等材料、并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，资产支持证券原始权益人持有 SPV2 的 100% 股权，且 SPV2 的股权不存在质押或冻结的情形。

2) SPV 股权的涉诉情况

根据原始权益人的确认，并经基金管理人和资产支持证券管理人查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“中国执行信息网-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 10 月 5 日，SPV100% 股权不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行程序。

3) SPV 股权的权利限制和负担情况

根据 SPV 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV 工商登记文件等材料、并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，SPV100% 股权上不存在任何担保权利、优先权或者第三方的抗辩权、抵销权或其他权利主张等权利负担。

4.SPV 股权的特定化

在本项目中，原始权益人持有 SPV100% 股权，具有唯一性、特定性。SPV100% 股权能够与原始权益人持有的其他固有财产相区别。

5.SPV 股权的完整性

本项目基础资产为原始权益人持有的 SPV100% 股权，原始权益人享有 SPV 股权完整的权利。

6.SPV 股权未列入负面清单

根据中国基金业协会已经颁布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》，经审查，资产支持证券管理人和本项目法律顾问认为，本期专项计划所涉的 SPV 股权不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》列示的负面清单情形。

7.对基础资产的追加投资

根据资产管理合同，在专项计划取得 SPV 的 100% 股权，SPV 取得项目公司的 100% 股权后，专项计划将对基础资产进行追加投资，包括但不限于向 SPV 增资、向 SPV 提供借款以及向项目公司提供借款等。为此，资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV 分别签订《SPV1 借款协议》与《SPV2 借款协议》、与项目公司签订《有巢优厦股权转让协议》与《有巢上海股权转让协议》。

经审阅上述借款协议，基金管理人、资产支持证券管理人和法律顾问认为该等协议不存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）第 153 条规定的因违反强制性法律规定而导致民事法律行为无效的情形，不存在《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十三条规定的人民法院应当认定为民间借贷合同无效的情形，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人的利益，合法有效。

（二）项目公司的基本情况

1.上海有巢优厦房屋租赁有限公司

1) 基本情况

企业名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J3B9A1L

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区泗泾镇文化路 298 号

法定代表人：王昕轶

注册资本：15,000 万元

成立日期：2019 年 1 月 10 日

营业期限：2019 年 1 月 10 日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。（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）一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、日用家电、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场（库）经营。（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）

2) 历史沿革

(1) 2019 年 1 月 10 日有巢优厦成立，注册资本 15,000 万元人民币，法定代表人为陈刚。

(2) 2021 年 3 月 30 日，有巢优厦发生法定代表人变更，法定代表人由陈刚变为王昕轶。

截至本尽职调查报告签署日，有巢优厦无其他重大工商变更。

3) 股东出资情况

截至本尽职调查报告签署日，有巢深圳为有巢优厦唯一出资股东，具体出资情况如下：

表 2-1 有巢优厦股东及出资情况

单位：万元,%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	15,000	100.00	货币
合计		15,000	100.00	

截至本尽职调查报告签署日，有巢优厦股权结构图如下：

图 2-1 有巢优厦股权结构图



截至本尽职调查报告签署日，项目公司有巢优厦的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股有限公司（以下简称“华润置地控股”），华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 BoomGoGroupLimited，BoomGoGroupLimited 的唯一股东为华润置地有限公司（股票代码 HK1109，以下简称“华润置地”）。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股

权，因此中国华润有限公司为有巢优厦的实际控制人。

4) 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

截至本尽职调查报告签署日，项目公司有巢优厦的唯一股东为原始权益人有巢深圳，具体详见本尽职调查报告第三章第（一）部分“对资产支持证券原始权益人的尽职调查”。

(2) 实际控制人情况

截至本尽职调查报告签署日，项目公司有巢优厦的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股权，因此中国华润有限公司为有巢优厦的实际控制人。

5) 治理结构

截至本尽职调查报告签署日，根据有巢优厦《公司章程》，主要治理结构如下：

(1) 股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (c) 审议批准董事会的报告；
- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (g) 审议批准公司的股权质押方案;
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- (i) 对发行公司债券作出决定;
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- (k) 修改公司章程;
- (l) 公司章程规定的其他职权。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。

(2) 董事会

有巢优厦设董事会，董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事长和董事任期三年，任期届满，经股东重新委派可连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数时，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律，行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (a) 向股东报告工作，并执行股东的决定;
- (b) 决定公司的经营计划和投资方案;
- (c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案;
- (g) 制订公司的股权质押方案;
- (h) 决定公司内部管理机构的设置;

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

(j) 制订公司的基本管理制度；

(k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党支部的意见。

董事会会议的召集；董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

三分之一以上的董事可以提议召开董事会会议。

召开董事会会议应当于会议召开十日前通知全体董事，可以采取口头或书面（信件、传真、电子邮件等）方式通知。

董事会的决议方式和表决程序：

(a) 董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行；

(b) 董事会决议的表决，实行一人一票；

(c) 董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过；

(d) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

作为亲身参会的替代方式，董事会可以通过视频、电话或其他多媒体方式召开会议，使用该等方式参会的董事及其作出的表决应被计入会议法定人数和表决中。

董事会亦可以书面形式通过决议，书面决议的效力等同于在一个合法召开的董事会会议上通过之决议。

董事会会议，应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。

(3) 经理

公司设经理一名，由董事会聘任或解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (d) 拟定公司基本管理制度；
- (e) 制订公司的具体规章；
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (g) 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；
- (h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一名，由股东委派，每届任期三年。任期届满，经股东重新委派可连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (c) 当董事高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (d) 向股东提出提案；

(e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(f) 公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

6) 独立情况

(1) 项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有

通过核查有巢优厦的土地、房屋等法律权属证明文件，并通过房产管理、土地管理等部门获取尽调资料以及在项目公司现场核查等方法，有巢优厦具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有。

(2) 调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况

经核查相关权属文件，项目公司主要土地资产的具体情况如下表所示：

有巢优厦保障租赁住房相关土地使用情况	
证书名称	不动产权证
登记机构	上海市自然资源确权登记局
权利人	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
编号	沪（2021）松字不动产权第 041175
坐落	松江区泗泾镇米易路 216 弄
地类（用途）	集体建设用地使用权
权利性质	出让
使用期限	2018 年 12 月 3 日起 2088 年 12 月 2 日止
面积	宗地面积：20,166.70 平方米；建筑面积：55,136.87 平方米

根据沪（2021）松字不动产权第 041175 号证书，基金管理人和资产支持证券管理人核查及现场走访尽调，截至本尽职调查报告出具之日，有巢优厦具备与生产经营有关的房屋资产完整，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况。

7) 商业信用情况

根据有巢优厦提供的资料并经核查，有巢优厦持有的统一社会信用代码为91310117MA1J3B9A1L的《营业执照》，有巢优厦独立进行纳税申报并缴纳税款。

根据中国人民银行征信中心于2022年9月30日出具的有巢优厦的《企业信用报告》（自主查询版），并经基金管理人和资产支持证券管理人查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“中国执行信息网-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/>），截至网络核查日（即2022年9月30日），有巢优厦不属于被执行人及失信被执行人。

经基金管理人和资产支持证券管理人于网络核查日（即2022年9月30日）查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢优厦不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，且最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经基金管理人和资产支持证券管理人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://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、国家税务总局上海市税务局（<http://shanghai.chinatax.gov.cn/>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢优厦不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述，基金管理人和资产支持证券管理人认为，有巢优厦不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，最近两年内（自网络核查日起往前推算）不属于重大

税收违法案件当事人，最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

2.有巢房屋租赁（上海）有限公司

1) 基本情况

企业名称：有巢房屋租赁(上海)有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J385A8X

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号

法定代表人：王昕轶

注册资本：20,000 万元

成立日期：2018 年 11 月 3 日

营业期限：2018 年 11 月 03 日至无固定期限

经营范围：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）一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；从事计算机科技、网络信息科技领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、日用家电、文具用品、箱包的销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；住房租赁；停车场（库）经营。（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）

2) 历史沿革

（1）2018 年 11 月 3 日有巢上海成立，注册资本 20,000 万元人民币，法定代表人为迟峰。

(2) 2019年8月22日有巢上海发生法定代表人变更，法定代表人由迟峰变为陈刚。

(3) 2021年2月3日有巢上海发生法定代表人变更，法定代表人由陈刚变为王昕轶。

截至本尽职调查报告签署日，有巢上海无其他重大工商变更。

3) 股东出资情况

截至本尽职调查报告签署日，有巢深圳为有巢上海唯一出资股东，具体出资情况如下：

表 2-2 有巢上海股东及出资情况

单位：万元,%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	20,000	100.00	货币
合计		20,000	100.00	

4) 截至本尽职调查报告签署日，有巢上海股权结构图如下：

图 2-2 有巢上海股权结构图



截至本尽职调查报告签署日，项目公司有巢上海的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 BoomGoGroupLimited，BoomGoGroupLimited 的唯一股东为华润置地（股票代码 HK1109）。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股权，因此中国华润有限公司为有巢上海的实际控制人。

5) 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

截至本尽职调查报告签署日，项目公司有巢上海的唯一股东为原始权益人

有巢深圳，具体详见本尽职调查报告第三章第（一）部分“对资产支持证券原始权益人的尽职调查”。

（2）实际控制人情况

截至本尽职调查报告签署日，项目公司有巢上海的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股权，因此中国华润有限公司为有巢上海的实际控制人。

6) 治理结构

截至本尽职调查报告签署日，根据有巢上海《公司章程》，主要治理结构如下：

（1）股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (c) 审议批准董事会的报告；
- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 审议批准公司的股权质押方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (i) 对发行公司债券作出决定；
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(k) 修改公司章程;

(l) 公司章程规定的其他职权。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。

(2) 董事会

公司设董事会，董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事长和董事任期三年，任期届满，经股东重新委派可连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数时，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

(a) 向股东报告工作，并执行股东的决定；

(b) 决定公司的经营计划和投资方案；

(c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案；

(g) 制订公司的股权质押方案；

(h) 决定公司内部管理机构的设置；

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

(j) 制订公司的基本管理制度；

(k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党支部的意见。

董事会会议的召集；董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

三分之一以上的董事可以提议召开董事会会议。

召开董事会会议应当于会议召开十日前通知全体董事，可以采取口头或书面（信件、传真、电子邮件等）方式通知。

董事会的决议方式和表决程序：

(a) 董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行；

(b) 董事会决议的表决，实行一人一票；

(c) 董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过；

(d) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

作为亲身参会的替代方式，董事会可以通过视频、电话或其他多媒体方式召开会议，使用该等方式参会的董事及其作出的表决应被计入会议法定人数和表决中。

董事会亦可以书面形式通过决议，书面决议的效力等同于在一个合法召开的董事会会议上通过之决议。

董事会会议，应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。

(3) 经理

公司设经理一名，由董事会聘任或解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟定公司内部管理机构设置方案；

- (d) 拟定公司基本管理制度;
- (e) 制订公司的具体规章;
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- (g) 决定平人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;
- (h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一名，由股东委派，每届任期三年。任期届满，经股东重新委派可连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务;
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- (c) 当董事高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;
- (d) 向股东提出提案;
- (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼;
- (f) 公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

7) 独立情况

(1) 项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有

通过核查有巢上海的土地、房屋等法律权属证明文件，并通过房产管理、土地管理等部门获取尽调资料以及在项目公司现场核查等方法，有巢上海具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有。

(2) 调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况

经核查相关权属文件，项目公司主要土地资产的具体情况如下表所示：

有巢上海保障租赁住房相关土地使用情况	
证书名称	不动产权证
登记机构	上海市自然资源确权登记局
权利人	有巢房屋租赁（上海）有限公司
编号	沪（2021）松字不动产权第 053373
坐落	松江区书林路 600 弄
地类（用途）	国有建设用地使用权
权利性质	出让
使用期限	2018 年 10 月 18 日起 2088 年 10 月 17 日止
面积	宗地面积：28,224.30 平方米；建筑面积：66,334.00 平方米

根据沪（2021）松字不动产权第 053373 号证书，管理人和资产支持证券管理人核查及现场走访尽调，截至本尽职调查报告出具之日，有巢上海具备与生产经营有关的房屋资产完整，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况。

8) 商业信用情况

根据有巢上海提供的资料并经核查，有巢上海持有的统一社会信用代码为 91310117MA1J385A8X 的《营业执照》，有巢上海独立进行纳税申报并缴纳税款。

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 9 月 30 日出具的有巢上海的《企业信用报告》（自主查询版），并经基金管理人和资产支持证券管理人查询“中国

执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“中国执行信息网-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/>），截至网络核查日（即2022年9月30日），有巢上海不属于被执行人及失信被执行人。

经基金管理人和资产支持证券管理人于网络核查日（即2022年9月30日）查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢优厦不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，且最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经基金管理人和资产支持证券管理人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://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、国家税务总局上海市税务局（<http://shanghai.chinatax.gov.cn/>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢上海不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述，基金管理人和资产支持证券管理人认为，有巢上海不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，最近两年内（自网络核查日起往前推算）不属于重大税收违法案件当事人，最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

（三）项目公司所在行业和经营模式

1.行业情况及竞争状况

1) 确定项目公司所属行业

项目公司有巢优厦主要从事租赁住房相关业务。经核准的主营业务范围为：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。(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)。一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查)；数据处理；日用百货、家具、玩具、家用电器、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场(库)经营。(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)。

项目公司有巢上海主要从事租赁住房相关业务。经核准的主营业务范围为：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。(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)。一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查)；数据处理；日用百货、家具、玩具、家用电器、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场(库)经营。(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)。

2) 行业监管体制和政策趋势

(1) 监管体系

租赁住房行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住建部、自然资源部、发改委等部委。

从具体执行角度上，租赁住房行业现行的管理体制主要分为对企业的管理和对项目的管理两个方面。目前，我国租赁住房行业企业统一由住房和城乡建设部进行管理。针对租赁住房项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员

会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对开发项目建设实施行政性审批及管理。

（2） 行业政策及其影响

近年来，我国政府不断加大对租赁住房市场的培育和发展，尤其从 2015 年开始，政府的重心逐渐从商品房转向保障房，对租赁市场的扶持力度不断加大，扶持政策频出。

2015 年 1 月，住建部率先发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出要用三年的时间基本形成健全的住房租赁市场，同时明确了培育住房租赁机构、支持房地产开发企业租售并举、发展房地产投资信托基金（REITs）等多项支持渠道。

2016 年 6 月，国务院发布纲领性文件《关于加快培育和发展住房出租市场的若干意见》，之后各省纷纷出台文件响应。2017 年 7 月，住建部又进一步明确广州、深圳等 12 城为首批构建租购并举住房体系试点，并确定北京、上海等 13 城为首批利用集体建设用地建设住房租赁试点。

2020 年的中央经济工作会议上再次强调，高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，并要求土地供应要向租赁住房建设倾斜，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等。

住房建设部相关负责人称，该《住房租赁条例》是我国住房租赁领域首部条例性规范性文件，有助于推动住房租赁市场监管的制度化、常态化，对行业发展意义重大。

2021 年 7 月 2 日，国务院办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（下称《意见》），史上首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，为未来我国租赁住房市场发展提供了重要的政策支持。

3) 项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况

（1） 市场环境

庞大的流动人口是租赁住房市场发展的基础，我国流动人口基数庞大住房问题是重大民生问题，为更好应对住房供需的结构性矛盾，中央政府提出了“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。从“房住不炒”的定位到“住房长效机制”的确立，再到“租购并举”的提出，明确了住房“回归居住属性”的改革导向，为未来住房发展定下总基调。近年来，国家积极鼓励住房租赁市场的发展，出台了一系列支持性政策，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，同时也加强了市场规范和管理。2021年是“十四五”的开局之年，各重点城市如上海、北京、深圳相继发布“十四五”期间租赁住房供应规划。在这一年里，租赁住房市场又迎来新的政策加持，包括对租赁企业向个人出租住房减征增值税及房产税，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）试点行业。

首先，随着思想观念的转变和租赁住房配套政策的完善，居民的租房意愿不断增长，尤其是35岁以下的青年群体，租房意愿较强。其次，上海流动人口规模扩大和稳定性提升，使得租赁人群不断扩大，同时也对租赁住房质量和舒适度提出更高的要求。专业化的租赁运营企业使得租赁房源结构得到优化，尤其是集中式运营的租赁住房恰好满足了更高的租房需求。针对多样化的租房需求，随着市场竞争日趋激烈，精准化和差异化的客户定位是租赁住房运营企业获得长期稳定发展的关键。

总体来看，住房租赁市场需求旺盛，在政府“购租并举”等相关政策的大力支持下，住房租赁行业正进入快速成长期，发展潜力巨大。

项目位于上海市，上海作为中国的经济和金融中心，正以“海纳百川，有容乃大”的魅力吸引着各国乃至全球的各类人才进入。在上海滩人才获得发展的机会要远比其他城市多。上海有双一流高校14所，中央部属高校10所，中国科学院上海分院辖有15个法人研究机构。最重要的，近几年上海为加大人才引进力度，陆续出台了相关政策，放宽了人才落户上海的条件，譬如居转户的条件，及大学生满足相关条件的直接落户等。人才不断的引入，对租购房屋的需求就会加大。上海作为超大城市，对租赁住房的需求旺盛。

（2）市场容量

根据《“十四五”公共服务规划》和 2022 年 1 月召开的全国住房和城乡建设工作会议，2022 年，要推进住房供给侧结构性改革。坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构，以人口净流入的大城市为重点，继续大力发展保障性租赁住房。根据住建部公布的数据，“十四五”期间，全国 40 个重点城市初步计划新增保障性租赁住房 650 万套（间）。其中，2021 年重点 40 城已筹集保障性租赁住房 94.2 万套，2022 年计划新增建设筹集 240 万套（间），2021-2022 两年共筹建 334.2 万套（间），占十四五总目标的 51.4%，表明“十四五”前两年将是完成保障性租赁住房发展目标的关键期。从目前各地公布的供应计划来看，“数字上”的目标如期完成的可能性极大。其中，上海市提出“十四五”期间计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40%以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应，较大程度上缓解新市民、青年人的住房困难。按照近两年多做快做的总体安排，2021-2022 年上海市计划建设筹措保障性租赁住房 24 万套（间），完成“十四五”目标总量的一半以上。

（3）行业发展阶段

目前我国房地产制度的核心政策是多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房供应体系，其中大力发展住房租赁市场是这一核心政策的重要组成部分。自 2015 年中央首次提出“以建立购租并举的住房制度为主要方向”以来，鼓励发展住房租赁市场的政策导向在此后历年中央经济工作会议均被提及。在 2020 年中央经济工作会议上，更是将“解决好大城市住房突出问题”作为单独的一大工作重心提出。

2021 年 7 月，国务院发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，正式确立了保障性租赁住房在保障房体系中的独立地位。2021 年 8 月，国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会进一步明确指出，“加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，“‘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”。至此，当前和“十四五”期间，我国的保障房体系将形成公租房、保障性租赁住房、共有产权房三大支柱，而保障性租赁住房则是我

国保障房体系中的增量。

截至目前，已有近 40 个人口净流入大城市出台了支持保障性租赁住房发展的地方规章或政策文件。由此可见，从中央到各级地方政府，大力发展租赁住房特别是保障性租赁住房的政策已经确定。部分重点城市已出台的保障性租赁住房政策要点如下表所示。

表 2-3 各部重点城市已出台保障性租赁住房政策

城市	政策名称	政策要点
北京	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》	①保障对象：在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人等，重点保障城市运行服务保障人员、新毕业大学生等群体； ②租金标准：保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平。其中，利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价； ③户型标准：以建筑面积 70 平方米以下的小户型为主，适当配置多居室等其他种类户型。
上海	《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：不限户籍、不设收入线，在本市合法就业、在职工作，且有住房困难(人均住房建筑面积低于 15 平方米)； ②租金标准：初次定价在同地段、同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价时，年涨幅最高 5%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，适当配置三居室等大户型。
深圳	《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知(征求意见稿)》	①保障对象：面向本市的新市民、青年人等群体； ②租金标准：租金标准按照相关规定执行，年度租金涨幅不超过 5%； ③户型标准：以不超过 70 平方米的小户型为主。
广州	《广州市保障性租赁住房项目认定办法(征求意见稿)》	①保障对象：在本市工作或生活的新市民、青年人等住房困难群体； ②租金标准：低于同地段同品质市场租赁住房租金，每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，且不超过 5%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。
成都	《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：符合条件的新市民、青年人等； ②租金标准：在区域内无房且未享受其他住房保障的，租金标准为市场租金的 90%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最大不超过 90 平方米，其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 80%。
杭州	《杭州市加快发	①保障对象：面向一定区域内无房新市民、青年人等群体供

城市	政策名称	政策要点
	《展保障性租赁住房实施方案》	应； ②租金标准：低于同地段同品质市场租赁住房评估租金； ③户型标准：住宅型建筑面积原则上不超过 70 平方米，宿舍型建筑面积标准为 20—45 平方米，且该类户型不得少于 80%，一般不超过 50 平方米。
南京	《南京市发展保障性租赁住房实施办法》	①保障对象：项目所在区无房居民，重点供应新市民、青年人等群体； ②租金标准：按不高于市场化租赁住房评估租金的九折确定，租金年度涨幅不得超过 5%； ③户型标准：以 30-60 平方米的小户型为主。
武汉	《武汉市人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：本地正常缴纳社会保险且无自有住房的新市民、青年人，以及符合本地人才租赁房承租条件的对象； ②租金标准：按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 确定； ③户型标准：单套房屋建筑面积原则上不超过 70 平方米。

(4) 市场化程度

由于保障性租赁住房为中国保障房体系中一个种类，各地多以承担政府保障性住房建设和运营的国企平台参与。但同时也有市场化主体，如华润有巢主动参与其中。同时，保障性租赁住房政策也要求由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。随着多元的新参与者进入行业，越来越多的社会资本开始关注保障性住房租赁市场，说明保障性住房租赁行业市场化程度的提升。

(5) 进入壁垒

租赁住房行业属于资本密集型行业，具有投资规模大、建设周期长投资回收期长的特点。一般情况下，租赁住房资产从开始建设到运营稳定成熟期通常需要 3-5 年，较长的回收期与较大的前期投资规模形成了较强的行业资金壁垒。

此外，租赁住房的投资运营管理需要参与主体具备较强的市场掌握能力、建设能力、投融资能力以及经营能力。对于行业新参与者而言，行业对于投融资、运营管理等方面存在较高的管理壁垒。

(6) 供求状况

为缓解住房供需矛盾，各地方政府提出大力发展保障性租赁住房，并相应制

定了发展规划。目前保障性租赁住房行业刚刚起步，市场发展空间巨大。保障性租赁住房需求端，根据“七普”数据，上海流动人口约为 1,048 万人，其中保障性租赁住房主要租赁对象新市民、青年人，即 20-34 岁流动人口约 272 万人（按照 20-34 岁人口占全市总人口的比例估算）。在供应端，上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40%以上，到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应，缓解新市民、青年人的住房困难，但“十四五”保障性租赁住房新增供应相比目前需求仍有较大缺口，随着长三角一体化以及人口持续流向大城市，上海未来租赁需求将进一步增加，预计供需仍将持续紧张。

（7） 竞争状况

租赁住房行业因具有不可移动的典型特征而具有较强的区域性特征，项目所处的城市上海人口不断流入，租住需求旺盛，新增供应相较需求仍有较大缺口。而从政策上在“十四五”期间，将进一步鼓励租赁住房市场的发展。因此项目整体竞争程度相对较低。

（8） 行业利润水平及未来变动情况

根据仲量联行 2021 年 9 月发布的《中国长租公寓市场白皮书》，大部分投资人对国内租赁住房稳定回报率（yield on costs）的预期集中在 4.5%-5.5%之间，随着保障性租赁住房公募 REITs 的试点，投资人对租赁住房投资的整体回报率预期有明显的下降趋势。

4) 行业的发展前景及行业发展的有利和不利因素

（1） 发展前景：

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%。此外房价上涨，进一步将住房需求推向租赁市场，这种现象在大城市表现的更为明显。对于新市民、年轻人和低收入群体而言，租赁市场的稳定、租赁房屋的意义更为重要。从美国和日本的数据看，住房自有率长期

保持在 60%-65%之间，租赁市场在解决居住问题中发挥着重要的作用。因此，重点都市圈以及核心人口流入城市，租赁住房市场发展空间巨大。

(2) 行业发展的有利和不利因素

(a) 有利因素

A. 人口流动性增强

全国第七次人口普查（以下简称“七普”）调查结果显示，过去十年，人口加速向大城市集聚。截至 2020 年底，北京、上海、广州、深圳、成都和重庆等六个城市常住人口超 1700 万。超大城市的人口增长主要来自于外来人口的导入。截至 2020 年底，深圳和广州的外来人口与城市总人口的比例分别为 69%和 50%，上海和北京的外来人口占比也达到 42%和 39%。在外来常住人口成为城市“新市民”的同时，也为当地城市发展提供了生产力和消费力，同时增加了城市的住房需求。

B. 购房门槛日益提高

大城市的房价居高不下，使大城市的新市民、青年人等群体面临住房困难。仲量联行数据显示，2020 年上海、深圳两座城市房价收入比高于 30，杭州、北京的房价收入比超过 20，苏州、成都、南京、东莞、广州、西安、郑州等城市房价收入比也已超过 15，普遍高于国际主流城市 10-15 左右的区间水平。高房价将势必推动一线城市居民的租赁住房需求。

此外，近年来中国一、二线城市限购限贷政策不断收紧，一线城市多有社保缴纳年限要求，且贷款首付比例提高，严苛的限购限贷政策促使大量未满足购房条件的潜在购房者不得不转向租赁市场以解决住房需求。

C. 政策加持行业发展

住房问题是重大民生问题，安居才能乐业。为更好应对住房供需的结构性矛盾，中央政府提出了“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。从“房住不炒”的定位到“住房长效机制”的确立，再到“租购并举”的提出，明确了住房“回归居住属性”的改革导向，为未来住房发展定下总基调。

近年来，国家积极鼓励包括长租公寓在内的住房租赁市场的发展，出台了一系列支持性政策，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，同时也加强了市场规范和管理。2021年是“十四五”的开局之年，在这一年里，租赁住房市场又迎来新的政策加持，包括对租赁企业向个人出租住房减征增值税及房产税，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）试点行业，银保监会宣布将指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持等等。

（b）不利因素

A. 受政策性因素影响较大

目前租赁住房用地出让多采取定向出让的方式，是否能拿到相应土地，受政策性因素影响较大。

此外，近年来国家在租赁住房建设、土地管理、财政税收等方面政策频出，这些宏观调控政策对于业务单一、过于依赖地方政策优势的企业是巨大的挑战，而对于收入来源多元化和资本实力雄厚的企业而言则是加快发展的机遇。

B. 保障性租赁住房项目供给不断上升

上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房47万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的40%以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房60万套（间）以上，其中40万套（间）左右形成供应。竞争项目的增多可能会对项目形成较大竞争。

5) 行业内主要企业及其市场份额情况

租赁住房行业因具有不可移动的典型特征而具有较强的区域性特性，目前集中式租赁住房用地多供应至国企或具有政府职能的平台公司，如深圳市人才安居集团有限公司、重庆市地产集团有限公司、北京保障房中心有限公司、厦门安居集团有限公司、西安市安居建设管理集团有限公司等等。

6) 项目公司所处行业的技术水平及技术特点行业的周期性、区域性或季节性特征

（1）行业的周期性

租赁住房行业与区域人口流动性、房价等因素密切相关，对于人口持续流入的大城市，尤其是像上海的一线城市，其流动性增强、晚婚晚育及家庭小型化等趋势，继续支持长租公寓需求，周期性特征并不明显。

（2）行业的区域性

在全国范围受我国各省市区域人口数量、流动人口比例以及房价的影响，租赁住房行业发展地域差异十分明显。上海、北京、广州、深圳等一线城市及成都、武汉、重庆、西安等热点准一线城市，受政府鼓励、政策完善、人力和资金资源丰富等因素影响，租赁住房行业大多态势良好。

（3）行业的季节性

租赁住房行业主要以收取租金、服务费等方式实现收入，通常较为固定，季节性波动风险较小。

7) 项目公司所属行业特有的经营模式、商业模式、销售模式、盈利模式

租赁住房行业一般有两种模式：

（1）轻资产的包租模式，利用已有住房，通过长期租赁获取房源，进行简单的标准化及品质提升改造，再通过转租获得租金差价。

前期资金投入较少，但是受制于原产权人的租约期限限制，产品分散且不够稳定，管理的规模效应不明显；因此改造成本必须限制在较低的水平，产品及服务质量整体不高，否则可能导致无法回本。

（2）重资产的开发模式，关键因素在于土地。通过自建、收购方式持有房源并对外出租，运营的自主权高，产品品质较高，具有管理上的规模效应与品牌效应；但前期资金投入较大，资本回收周期较长。

8) 对照项目公司所采用的模式，判断其主要风险及对未来的影响

（1）经济下行带来的风险

区域内如果经济增速不及预期，就业率下降，人员流出会影响入住率，进而影响租金收入的稳定性。

(2) 竞争项目影响收入稳定性的风险

在项目所在区域，同类型租赁住房的竞争加剧，导致出租率下降，进而影响未来的收益水平。

(3) 资产处置风险

在项目公司运营出现较大困难时，公募基金将通过直接或间接处置标的股权、标的债权和/或标的资产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，租赁住房资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，可能存在资产处置风险。

(4) 政策变化导致出租率下降的风险

保障性租赁住房的相关政策，譬如土地、税优等政策出现不利调整，可能会提升运营成本，进而影响本项目未来的收入稳定性。

(5) 运营成本及资本性开支超支的风险

保障性租赁住房的运营成本及资本性开支可能会出现超支，进而影响本项目未来的利润情况。

2.经营模式

1) 项目公司主营业务概况、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

本项目 2 个项目公司的主营业务均为租赁住房。

有巢泗泾项目位于上海市松江区泗泾镇，可出租房间数为 1,264 间，截至 2022 年 6 月末已出租房间数为 1,119 间，出租率约为 89%；配套商业可出租面积为 817.84 平方米，截至 2022 年 6 月末已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 79%。

有巢东部经开区项目位于上海经济技术开发区东部园区，可出租房间数为 1,348 间，截至 2022 年 6 月末已出租房间数为 1,174 间，出租率约为 87%；配套商业可出租面积为 3,113.54 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已出租面积为 2,199.98

平方米，出租率为 72%。

表 2-4 项目概况

项目概况		
项目（资产）名称	有巢泗泾项目	有巢东部经开区项目
所在地（明确到县区级）	上海市松江区	上海市松江区
行业	租赁住房行业	租赁住房行业
产权证书号	沪（2021）松字不动产权第 041175 号	沪（2021）松字不动产权第 053373 号
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用地性质	租赁住房（R4）	租赁住房
使用期限	2018 年 12 月 3 日起至 2088 年 12 月 2 日止	2018 年 10 月 18 日起至 2088 年 10 月 17 日止
资产四至范围	坐落于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄，东至企业，南至泗博路，西至测联路，北至查袋河	坐落于上海市松江区松江工业区 604 街坊 238/19 丘（松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 地块），东至消防站，西至 09-10 地块，南至书林路，北至九号河
建设内容和规模	土地面积 20,166.70 平方米，总建筑面积 55,314.52 平方米。	土地面积为 28,224.3 平方米，总建筑面积 66,334 平方米。
竣工时间	2021 年 2 月	2021 年 3 月
决算总投资	约 3.92 亿	约 5.20 亿
运营开始时间	2021 年 3 月	2021 年 4 月
土地使用期限及剩余年限	使用期限：70 年 剩余期限：67 年	

2) 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统，管理人员，管理经验等

回收流程：对个人租户而言，租金采取押 1 付 1/3/6 的形式，租户通过 APP 付款，每个项目公司拥有各自唯一收款户；对于企业租户和底层商铺而言，则采取公对公打款形式。

有巢深圳有董事长 1 人，董事 2 人，监事 1 人。有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全中国范围内有丰富实践经验，可以为公募 REITs 项目的运营管理提供良好建议。具体履历如下：

沈彤东先生现任有巢深圳董事长。沈先生于 2005 年加入华润置地，于 2016 年 7 月获委任为华润置地高级副总裁兼首席信息官，负责华润置地智能与信息

化。于 2022 年 1 月辞任首席信息官。于 2018 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会成员，于 2021 年 1 月辞任华润置地执行董事及执行委员会成员。沈先生亦为华润置地多间附属公司的董事。沈先生持有上海财经大学会计学学士学位及美国三藩市大学工商管理硕士学位。沈先生于 1991 年加入华润（集团）有限公司并曾任职于其审计部以及华润（深圳）有限公司。

郭世清先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地控股助理总裁、首席财务官，执行董事及执行委员会委员，负责华润置地财务管理等工作。于 2001 年加入华润置地，于 2017 年获委任为华润置地东北大区副总经理，负责公司在东北大区的财务管理工作，于 2018 年 10 月获委任为华润置地财务部总经理，并于 2020 年 6 月获委任为华润置地助理总裁、首席财务官，于 2020 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会委员。郭先生于 2020 年 8 月被委任为华润置地附属公司华润万象生活有限公司非执行董事和审核委员会委员，该公司于香港联合交易所有限公司之主板上市。郭先生持有中国厦门大学会计学专业学士学位，拥有地产及企业财务管理等方面的经验。

谢骥先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地首席战略官、华西及华中大区董事长（非执行），执行委员会和企业社会责任委员会成员。于 2001 年加入华润置地，于 2013 年 6 月获委任为华润置地高级副总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地执行董事，于 2021 年 1 月获委任为本公司首席战略官，负责本公司战略及投资，同时兼任华润置地华西及华中大区董事长（非执行），亦为华润置地执行委员会和企业社会责任委员会成员。谢先生亦为华润置地多间附属公司的董事。谢先生持有中国同济大学土木工程学士学位及中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。谢先生于 1993 年年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润营造有限公司。

江诗银先生现任有巢深圳监事，武汉大学审计学专业，1988 年参加工作，现任华润置地有限公司审计总监、总部审计部总经理，从事审计工作 26 年，具有丰富的审计工作经验。

陈嘉现任有巢深圳经理，厦门大学企业管理系硕士研究生，十二年战略投资、市场研究、运营管理、信息化管理及长租公寓业态管理经验，现任有巢住房租赁

(深圳)有限公司总经理,曾任华润置地华东大区运营管理部负责人,具有丰富的租赁住房战略、投资、运营及组织管理经验,于2017年全面负责华润租赁住房板块业务。

有巢深圳为本基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员。本基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉,熟悉保障性租赁住房项目运营管理业务流程,深刻了解中国保障性租赁住房市场,丰富的行业和管理经验为本基础设施项目的后续运营提供了良好的服务与支持。

3) 相关重要合同(包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等)

截至2022年6月30日,有巢泗泾项目企业租户出租85套,占比约8%;有巢东部经开区项目企业租户出租268套,占比约23%。企业租户的占比均较低,另外各个企业租户对项目的收入贡献比例均较小,相关重要合同主要为物业管理合同和运营管理协议。

表 2-5 相关重要合同

序号	项目名称	合同相对方	合同名称	金额（元）	内容概要	合同生效日	合同履行期限
1.	有巢泗泾项目	有巢住房租赁（深圳）有限公司	委托经营管理合同	项目营业收入的 6.5%	在合同期限内，授权乙方作为该物业的唯一经营管理方，服务内容包括但不限于营销管理，招商管理，公寓经营管理，客户关系维护等	2021/4/1	2031/3/31 止
2	有巢东经项目	有巢住房租赁（深圳）有限公司	委托经营管理合同	项目营业收入的 6.5%	在合同期限内，授权乙方作为该物业的唯一经营管理方，服务内容包括但不限于营销管理，招商管理，公寓经营管理，客户关系维护等	2021/4/1	2031/3/31 止
3	有巢泗泾项目	华润置地（上海）物业管理有限公司嘉定分公司 ¹	前期物业服务合同	高层 6.16 元/月/平方米，商业用房 12.3 元/月/平方米	提供物业管理服务，包括物业公共部位维护、共用设施设备的日常运行和维护，绿化养护服务，公共区域的清洁卫生等	2021/7/1	2024/6/30 止
4	有巢东经项目	华润置地（上海）物业管理有限公司嘉定分公司	前期物业服务合同	高层 5.46 元/月/平方米，商业用房 6.54 元/月/平方米	提供物业管理服务，包括物业公共部位维护、共用设施设备的日常运行和维护，绿化养护服务，公共区域的清洁卫生等	2021/7/1	2024/6/30 止

注：截至尽职调查基准日，本表格涉及合同均在履行中。

¹ 公司名称于 2021 年 9 月 26 日变更为润加物业服务（上海）有限公司嘉定分公司

(四) 同业竞争与关联交易

1. 同业竞争

1) 原始权益人、外部管理机构的实际业务范围、业务开展情况、是否向其他机构提供基础设施项目运营管理服务，运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性等

(1) 原始权益人业务情况

本项目的原始权益人为有巢深圳。2018年6月，华润置地响应国家号召，发展租赁业务，正式发布租赁住房品牌“有巢”，寓意“住有所居”。2018-2021年，有巢深圳率先参与租赁住房改革，成为专业公寓资产投资开发运营商，入驻16座城市，管理房间量5.25万间，公寓管理房间总量位列央企第一。有巢深圳在管项目实现多个第一——上海首例上市供应的集体土地入市试点新建租赁住房项目（有巢国际公寓社区上海泗泾项目）、央企在北京开业的首个大型租赁社区及十四五开局之年北京首个开业的大型租赁社区（有巢国际公寓社区北京总部基地店）。同时，有巢深圳也是唯一在北上广深四大一线城市均有大型租赁社区布局的租赁住房企业。

近三年及一期，有巢深圳租赁住房经营收入的营收占比达100.00%、80.63%、82.65%及85.93%。近三年及一期，原始权益人主营构成如下：

表 2-6 有巢深圳近三年及一期主营构成情况

单位：万元，%

项目	2022年1-6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
租赁住房经营收入	9,691.06	85.93	14,709.91	82.65	8,511.50	80.63	5,740.81	100.00
其他	1,587.09	14.07	3,087.13	17.35	2,045.02	19.37	-	-
合计	11,278.15	100.00	17,797.04	100.00	10,556.52	100.00	5,740.81	100.00

(2) 外部管理机构业务情况

本项目外部管理机构为有巢深圳，其业务情况见上一节描述。

2) 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

截至尽调基准日，原始权益人有巢深圳或其控股股东华润置地直接或间接持

有较多租赁住宅资产，位于上海的部分资产包括但不限于上海马桥项目、有巢公寓萧塘店、南舒房等与基础设施项目相同或相近，该等资产与基础设施项目可能产生竞争关系。

有巢深圳除为本基础设施项目提供运营服务外，还为上海西藏南路项目、上海下盐路项目等位于上海的其他项目提供运营管理服务，该等业务均可能与基础设施项目产生同业竞争。

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态 (在建、完工或运营及时间)	资产规模 (万㎡)	决算总投资 (万元)	原始权益人或华润置地直接或间接持股比例/轻资产运营	2021年营业收入 (万元)	2021年利润 (万元)
有巢公馆三林店	租赁住房	上海	运营: 2019年6月20日开业	2.62	51,877	100.00%	1,973	259
上海天安金谷项目	租赁住房	上海	在建: 预计2022年开业	2.81	/	轻资产运营	/	/
上海西藏南路项目	租赁住房	上海	运营: 2021年4月6日	0.74	/	轻资产运营	/	/
上海下盐路项目	租赁住房	上海	在建: 预计2023年开业	15.22	/	轻资产运营	/	/
上海芦恒路项目	租赁住房	上海	在建: 预计2022年开业	6.41	/	100.00%	/	/
有巢公寓萧塘店	租赁住房	上海	运营: 2021年3月16日开业	1.35	37,461	100.00%	577	-421
上海马桥项目	租赁住房	上海	在建: 预计2022年开业	12.02	102,571	100.00%	/	/

3) 上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目。

4) 此外，根据有巢深圳出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，有

巢深圳承诺:

- a. 在基础设施基金的存续期间内,有巢深圳将根据自身针对保障性租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准,严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则,以不低于有巢深圳自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务,采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突,充分保护基金份额持有人的利益。
- b. 在有巢深圳作为外部管理机构期间,如有巢深圳持有或运营竞争性项目的,有巢深圳将采取充分、适当的措施,公平对待基础设施项目和该等竞争性项目,避免可能出现的利益冲突。有巢深圳承诺不会将公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目,亦不会利用基础设施基金外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断,并将避免该种客观结果的发生。
- c. 在基础设施基金的存续期间内,如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议,且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的,有巢深圳承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5) 上述参与机构相关业务是否与本基础设施项目存在同业竞争,如存在同业竞争,是否采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险,本项目拟采取以下风险缓释措施:

(1) 本次发行完成后,外部管理机构及其控制的企业如发现任何与基础设施基金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首先提供给基础设施基金。

(2) 外部管理机构平等对待外部管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目,不会主动诱导基础设施基金项下的租户终止租约或降低租金水

准，不得故意降低各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的租赁住房领域业务机会，各基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

(3) 外部管理机构及其控制的企业持有的其他同类资产，若在本次发行后具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，外部管理机构及其控制的企业将通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

(4) 本次发行完成后，外部管理机构及其控制企业如出售或转让与基础设施基金投资范围相符的保障性租赁住房，基础设施基金项下相关载体均享有同等条件下的优先购买权；且外部管理机构保证在出售或转让相关资产时给予基础设施基金项下相关载体的条件与其向任何独立第三方提供的条件相当。

2. 关联交易

1) 项目公司与原始权益人及控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易

(1) 原始权益人与基金管理人层面的关联交易

根据法律顾问的法律意见，原始权益人以及华润置地对华夏基金并未构成控制，亦无法对华夏基金施加重大影响，该等主体与华夏基金也不处于同一控制下。无论是根据企业会计准则第 36 号规定，还是参考上市公司适用的《股票上市规则》的界定方式，原始权益人以及华润置地都不会构成华夏基金的关联方。

(2) 基础设施项目与原始权益人及控股股东层面的关联交易

本基础设施项目与原始权益人及控股股东层面的关联交易主要有两类：

(a) 在生产经营过程中，项目公司可以根据经营管理需要，在符合法律法规相关规定以及满足内部管理制度要求的前提下，统筹使用华润置地系统内的资金；系统内资金调剂，包括附属公司向公司总部上存资金及公司总部向附属公司拆借资金。

(b) 提供商品及劳务。在项目建设阶段，采购部分商品来源于关联方。同时，基础设施项目委托至有巢深圳运营，即委托至关联方进行入场运营。

2) 基础设施项目关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

(1) 关联交易情况

关于资金拆借,根据华润置地集团关于下属企业资金归集的要求以及协议的规定,项目公司资金归集账户月末余额超过人民币 100 万元以上的部分,自动划入集团财务公司的公司存款账户。2019 年、2020 年、2021 年,资金池拆借款项不计息。2022 年 3 月华润置地集团资金池将前期归集的资金全部下拨归还至项目公司银行账户,并解除了项目公司银行账户与总部资金池的资金归集功能。

关于委托运营,项目公司接受母公司有巢深圳的委托经营管理服务,服务费按主营业务收入的 6.5%的费率结算。

(2) 关联交易概览

1) 有巢优厦关联交易情况

截至 2022 年 6 月末,有巢优厦关联方购买商品和接受服务的关联交易明细如下:

(a) 向关联方购买商品和接受服务

表 2-7 费用与收入关联交易明细

单位:元

关联方名称	关联交易类型	管理交易定价方式	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
珠海励致洋行办公家私有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	25,869.93	6,205,329.88	-	-
润材电子商务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	2,990,877.05	161,327.74	-
有巢住房租赁(深圳)有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,313,479.21	1,266,962.73	-	-
润加物业服务(上海)有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,300,069.08	2,149,056.13	45,386.56	-
深圳市润薇服饰有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	8,778.76	-	-

关联方名称	关联交易类型	管理交易定价方式	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	82.17	112.15	-	-

(b) 关联方担保

2019年1月10日(注册成立日)至2019年12月31日止期间,有巢优厦与若干银行签订了总授信额度为人民币370,000,000.00元的银团贷款合同,由上海泓喆房地产开发有限公司无偿提供保证担保,期限为有巢优厦提取资金日至有巢优厦偿还贷款日。有巢优厦于2021年11月30日偿还了相关银行借款,担保合同于2021年11月30日到期。

表 2-8 关联方担保交易明细

单位: 元

关联方名称	关联交易类型	2021年		2020年		2019年	
		担保金额	剩余未使用额度	担保金额	剩余未使用额度	担保金额	剩余未使用额度
上海泓喆房地产开发有限公司	接受关联方担保	57,771,242.78	-	57,771,242.78	312,228,757.22	57,771,242.78	366,680,000.00

(c) 资金拆借

2019年1月10日(注册成立日)至2019年12月31日止期间、2020年、2021年及2022年1-6月,有巢优厦与华润置地控股存在资金拆借。2019年1月10日(注册成立日)至2019年12月31日止期间及2020年,资金借出和借入的款项均不计息。2021年,借出的款项按年利率0.35%计息,2021年度及2022年1-6月,有巢优厦应收华润置地控股之款项收取利息人民币22,159.55元及24,241.61元,借入的款项不计息。

2022年3月,有巢优厦向有巢深圳借入资金人民币207,960,000.00元,用于结清与华润置地控股之间的关联方借款;总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至有巢优厦本地银行账户,并解除有巢优厦银行账户与总部资金池的资金归集功能。

表 2-9 关联方资金拆借明细

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末	
华润置地控股有限公司	资金拆借（借出）	本年发生净额	- 10,280,10 2.66	10,280,10 2.66	-3,174.56	3,174.56
		本年年末余额	-	10,280,10 2.66	-	3,174.56
		年利率	-	0.35%	-	-
华润置地控股有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	- 227,960,0 00.00	150,886,1 16.78	60,073,88 3.22	17,000,00 0.00
		本年年末余额	-	227,960,0 00.00	77,073,88 3.22	17,000,00 0.00
		年利率	-	-	-	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	207,960,0 00.00	-	-	-
		本年年末余额	207,960,0 00.00	-	-	-
		年利率	-	-	-	-

(d) 其他关联交易

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日期间、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢优厦的日常经营管理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，华润置地（上海）有限公司为有巢优厦垫款人民币1,889,009.12元，有巢优厦于2020年偿付。

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日期间、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢优厦的品牌使用权由华润置地控股无偿授权。

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日期间、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢优厦的IT系统由华润置地控股无偿提供使用。

2022年5月1日起，有巢优厦向有巢深圳提供7间员工用房的公寓租赁服务，租赁期为12个月至2023年4月30日止，有巢深圳按季度向有巢优厦支付租金。

2) 有巢上海关联交易情况

(a) 向关联方购买商品和接受服务

截至 2022 年 6 月末，项目公司和关联方购买商品和接受服务及向关联方提供服务的关联交易明细如下：

表 2-10 费用与收入关联交易明细

单位：元

关联方名称	关联交易类型	管理交易定价方式	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
珠海励致洋行办公家私有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	7,092,956.51	-	-
润材电子商务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	2,992,244.91	187,843.18	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,249,484.25	1,035,860.30	-	-
润加物业服务（上海）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,641,202.80	2,014,920.14	-	-
深圳市润薇服饰有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	989.66	8,687.61	-	-
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	141.30	112.15	-	-
上海润翌房地产开发有限公司	向关联方提供服务	协议定价	3-	1,692,997.54	-	-
宁波泓达房地产开发有限公司	向关联方提供服务	协议定价	-	471,698.10	-	-

(b) 资金拆借

2019年、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢上海与华润置地控股存在资金拆借。2019年及2020年，资金借出和借入的款项均不计息。2021年，借出的款项按年利率0.35%计息，2021年度及2022年1-6月，有巢上海应收华润置地控股之款项收取利息人民币67,928.96元及23,678.87元，借入的款项不计息。

2022年3月，有巢上海向有巢深圳借入资金人民币287,070,000.00元，用于结清与华润置地控股之间的关联方借款；总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至有巢上海本地银行账户，并解除有巢上海银行账户与总部资金池的资金归集功能。

表 2-11 关联方资金拆借交易明细

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年	
华润置地控股有限公司	资金拆借（借出）	本年发生净额	-	33,423,536.15	-	-
		33,423,536.15				
		本年年末余额	-	33,423,536.15	-	-
	年利率	-	0.35%	-	-	
华润置地控股有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	-	272,736,786.70	1,833,213.30	38,950,000.00
		313,520,000.00				
		本年年末余额	-	313,520,000.00	40,783,213.30	38,950,000.00
	年利率	-	-	-	-	
有巢住房租赁（深圳）有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	287,070,000.00	-	-	10,000,000.00
		287,070,000.00				
		本年年末余额	287,070,000.00	-	-	-
	年利率	-	-	-	-	

(c) 其他关联方交易

2019年、2020年、2021年、2022年1-6月，有巢上海的日常经营管理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

2019年，华润置地（上海）有限公司为有巢上海垫款人民币2,521,766.98元，有巢上海于2020年偿付。2020年度，有巢上海代关联方华润置地（上海）有限

公司收取代建委托管理服务含税额人民币 6,393,999.97 元，并将该笔服务费支付给华润置地（上海）有限公司。

2019 年、2020 年、2021 年、2022 年 1-6 月，有巢上海的品牌使用权由华润置地控股无偿授权。

2019 年、2021 年、2022 年 1-6 月，有巢上海的 IT 系统由华润置地控股无偿提供使用。2020 年，有巢上海因使用关联方华润置地控股的 IT 系统产生使用费人民币 188,679.25 元。

2020 年，有巢上海购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币 121,230,000.00 元，并于当年赎回，取得投资收益人民币 521,799.74 元。

2022 年 5 月 1 日起，有巢上海向有巢深圳提供 7 间员工用房的公寓租赁服务，租赁期为 12 个月至 2023 年 4 月 30 日止，有巢深圳按季度向有巢上海支付租金。

（3）符合公司法律法规以及内部管理制度

根据项目公司的说明，上述关联交易的交易方法系按照其内部治理文件执行。相关关联交易已经审计机构完成审计，经核查，上述关联交易符合法律法规及内部管理制度。

（五）财务与会计调查

1.上海有巢优厦房屋租赁有限公司

1) 审计报告

（1）审计报告是否经符合规定的会计师事务所审计/备考财务报表（如有）是否经会计师审计

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所按照中国注册会计师审计准则的规定对有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月的财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2022）专字第 61340207_H13 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H25 号）。

如无特别说明，本尽职调查报告中有关有巢优厦所引用的 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月财务数据来源于已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告。

（2）近三年审计报告

（a）资产负债表

表 2-12 有巢优厦 2019 - 2021 年末及 2022 年 6 月末资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	905.75	123.55	61.11	72.52
应收账款	72.01	22.57	-	-
预付款项	0.56	3.08	14.83	29.23
其他应收款	2.34	1,061.46	6.81	16.60
其他流动资产	787.36	1,980.28	-	-
流动资产合计	1,768.03	3,190.94	82.74	118.35
非流动资产：				
固定资产	1,023.95	1,162.40	0.52	-
投资性房地产	36,610.97	37,960.97	31,209.51	17,717.46
其他非流动资产	112.20	286.14	1,559.87	415.52
非流动资产合计	37,747.12	39,409.51	32,769.90	18,132.98
资产总计	39,515.16	42,600.45	32,852.64	18,251.33
流动负债：				
应付账款	400.96	1,745.42	2,688.18	880.53
预收账款	428.29	498.82	-	-
合同负债	29.46	10.97	-	-
应交税费	98.12	129.93	7.26	1.14
其他应付款	21,177.51	23,127.65	7,735.37	1,892.20
其他流动负债	1.69	0.66		
流动负债合计	22,136.03	25,513.43	10,430.80	2,773.87
非流动负债：				
长期借款	-	-	5,777.12	332.00
长期应付款	7-	351.14	477.09	144.85
递延收益	1,976.23	1,581.88	1,166.30	-

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
其他非流动负债	18.91	16.58	-	-
非流动负债合计	1,995.14	1,949.61	7,420.52	476.85
负债合计	24,131.17	27,463.04	17,851.32	3,250.72
所有者权益：				
实收资本	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
盈余公积	13.74	13.74	0.13	0.06
未分配利润	370.25	123.67	1.19	0.54
所有者权益合计	15,383.99	15,137.41	15,001.32	15,000.60
负债和所有者权益合计	39,515.16	42,600.45	32,852.64	18,251.33

(b) 利润表

表 2-13 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
营业收入	1,710.97	1,949.17	-	-
减：营业成本	1,246.95	1,398.61	2.16	-
税金及附加	118.99	176.56	3.56	14.17
销售费用	29.52	65.34	26.03	-
管理费用	-	0.21	5.92	0.79
财务费用	5.21	140.74	-0.22	-1.29
其中：利息费用	-	128.24	-	-
利息收入	6.02	3.11	0.73	1.51
加：其他收益	34.37	30.42	-	-
投资收益	-	-	48.72	14.47
营业利润	344.66	198.15	11.27	0.80
加：营业外收入	0.52	5.98	0.00	-
减：营业外支出	6.60	-	-	-
利润总额	338.58	204.13	11.27	0.80
减：所得税费用	92.00	68.04	10.56	0.20
净利润	246.58	136.09	0.72	0.60

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
持续经营净利润 （净亏损以“-”号填列）	246.58	136.09	0.72	0.60
综合收益总额	246.58	136.09	0.72	0.60

(c) 现金流量表

表 2-14 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,668.93	2,566.44	-	-
收到的税费返还	1,345.32	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	507.46	780.96	1,184.62	1.51
经营活动现金流入小计	3,521.71	3,347.40	1,184.62	1.51
购买商品、接受劳务支付的现金	296.08	291.39	-	-
支付的各项税费	271.72	125.45	14.05	13.23
支付其他与经营活动有关的现金	20.94	125.35	29.15	17.30
经营活动现金流出小计	588.74	542.18	43.19	30.53
经营活动产生的现金流量净额	2,932.98	2,805.21	1,141.42	-29.01
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	1,032.65	-	11,318.00	6,100.00
取得投资收益收到的现金	-	-	48.72	14.47
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.32	-
投资活动现金流入小计	1,032.65	-	11,367.03	6,114.47
购建固定资产和无形资产支付的现金	1,183.43	10,787.42	12,340.08	16,942.48

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
投资支付的现金	-	-	11,318.00	6,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,028.01	-	0.32
投资活动现金流出小计	1,183.43	11,815.43	23,658.08	23,042.80
投资活动产生的现金流量净额	-150.78	-11,815.43	-12,291.05	-16,928.33
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	15,000.00
取得借款收到的现金	-	-	5,445.12	332.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,796.00	15,088.61	6,007.39	1,700.00
筹资活动现金流入小计	20,796.00	15,088.61	11,452.51	17,032.00
偿还债务支付的现金	-	5,777.12	-	-
偿还利息支付的现金	-	238.83	125.39	2.14
支付其他与筹资活动有关的现金	22,796.00	-	188.90	-
筹资活动现金流出小计	22,796.00	6,015.96	314.29	2.14
筹资活动产生的现金流量净额	-2,000.00	9,072.66	11,138.22	17,029.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	782.20	62.44	-11.41	72.52
加：年初现金及现金等价物余额	123.55	61.11	72.52	-
六、期末现金及现金等价物余额	905.75	123.55	61.11	72.52

2) 利润表分析

(1) 分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例，分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度，有巢优厦分别取得营业收入0.00万元、0.00万元和1,949.17万元，其中以租赁收入为主，占2021年营业收入比例93.90%。由于有巢优厦于2019年1月10日注册成立，2019、2020年处于租赁房屋建设期，未产生收入。2022

年 1-6 月，有巢优厦取得营业收入 1,710.97 万元，其中以租赁收入为主，占 2022 年 1-6 月营业收入比例的 95.98%。

表 2-15 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	1,642.20	95.98	1,830.28	93.90	-	-	-	-
与客户之间的合同产生的收入	68.77	4.02	118.89	6.10	-	-	-	-
合计	1,710.97	100.00	1,949.17	100.00	-	-	-	-

2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度及 2021 年度，有巢优厦分别产生营业成本 0.00 万元、2.16 万元和 1,398.61 万元。2022 年 1-6 月，有巢优厦产生营业成本 1,246.95 万元。

表 2-16 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月营业成本构成

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	1,246.95	100.00	1,398.61	100.00	2.16	100.00	-	-
合计	1,246.95	100.00	1,398.61	100.00	2.16	100.00	-	-

2021 年度，有巢优厦的毛利率为 28.25%。2022 年 1-6 月，有巢优厦的毛利率为 27.12%。由于有巢优厦于 2019 年 1 月 10 日注册成立，2019、2020 年处于租赁房屋建设期，未产生营业收入，因此无毛利率数据。

表 2-17 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月毛利率

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
毛利率	27.12%	28.25%	-	-

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度，有巢优厦共产生经营相关费用0.79万元、34.11万元和1,464.16万元。由于有巢优厦于2019年1月10日注册成立，2019、2020年处于租赁住房建设期，经营相关费用以耗用品费用为主，占2020年度经营相关费用比例75.34%。2021年建设项目投入使用，经营相关费用以折旧费及摊销费用为主，占比为64.43%。2022年1-6月，有巢优厦共产生经营相关费用1,276.48万元。

表 2-18 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月经营相关费用构成

单位：万元，%

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧费及摊销费用	860.65	67.42	943.43	64.43	0.01	0.04	-	-
物业管理费	130.01	10.19	131.89	9.01	-	-	-	-
外包服务费	55.86	4.38	104.48	7.14	-	-	-	-
委托经营管理服务费	131.35	10.29	126.70	8.65	-	-	-	-
代理费	19.73	1.55	28.40	1.94	-	-	-	-
市场推广费	9.71	0.76	29.56	2.02	-	-	-	-
耗用品费用	38.63	3.03	65.50	4.47	25.70	75.36	-	-
网络服务费	12.95	1.01	16.11	1.10	-	-	-	-
业务招待费	-	-	5.06	0.35	5.64	16.54	-	-
其他	17.59	1.38	13.03	0.89	2.75	8.06	0.79	100.00
合计	1,276.48	100.00	1,464.16	100.00	34.11	100.00	0.79	100.00

（2）各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度

及 2021 年度，有巢优厦营业收入分别为 0.00 万元、0.00 万元和 1,949.17 万元，其中 2021 年度营业成本占比为 71.75%；税金及附加占比为 9.06%；财务费用占比例分别为 7.22%。由于有巢优厦于 2019 年 1 月 10 日注册成立，2019、2020 年处于租赁房屋建设期，未产生营业收入，因此无法计算 2019 年度及 2020 年度主要费用占营业收入的比重。2022 年 1-6 月，有巢优厦营业收入为 1,710.97 万元，其中 2022 年 1-6 月营业成本占比为 72.88%；税金及附加占比为 6.95%；财务费用占比为 0.30%。

表 2-19 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月各类费用占比及变化

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间
营业收入	1,710.97	1,949.17	-	-
营业成本	1,246.95	1,398.61	2.16	-
占比	72.88	71.75	-	-
税金及附加	118.99	176.56	3.56	14.17
占比	6.95	9.06	-	-
管理费用	-	0.21	5.92	0.79
占比	-	0.01	-	-
财务收入/(费用)-净额	5.21	140.74	-0.22	-1.29
占比	0.30	7.22	-	-
销售费用	29.52	65.34	26.03	-
占比	1.73	3.35	-	-

（3）各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年的投资收益来自交易性金融资产在持有期间取得的投资收益，计入当期损益的政府补助均来自中央财政支持住房租赁市场发展试点资金。

表 2-20 有巢优厦 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月投资收益

单位：万元

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	-	-	48.72	100.00%	14.47	100.00%
合计	-	-	-	-	48.72	100.00%	14.47	100.00%

表 2-21 有巢优厦 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月计入当期损益的政府补助

单位：万元

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	34.37	100.00%	30.42	100.00%	-	-	-	-
合计	34.37	100.00%	30.42	100.00%	-	-	-	-

3) 资产负债表分析

(1) 各期末主要资产情况及重大变动分析

表 2-22 有巢优厦近三年末及 2022 年 6 月末资产结构

单位：万元

项目	2022年1-6月		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	905.75	2.29%	123.55	0.29%	61.11	0.19%	72.52	0.40%
应收账款	72.01	0.18%	22.57	0.05%	-	-	-	-
预付款项	0.56	0.00%	3.08	0.01%	14.83	0.05%	29.23	0.16%
其他应收款	2.34	0.01%	1,061.46	2.49%	6.81	0.02%	16.6	0.09%
其他流动资产	787.36	1.99%	1,980.28	4.65%	-	-	-	-
流动资产合计	1,768.03	4.47%	3,190.94	7.49%	82.74	0.25%	118.35	0.65%
非流动资产								
固定资产	1,023.95	2.59%	1,162.40	2.73%	0.52	0.00%	-	-

投资性房地产	36,610.97	92.65%	37,960.97	89.11%	31,209.51	95.00%	17,717.46	97.07%
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	112.20	0.28%	286.14	0.67%	1,559.87	4.75%	415.52	2.28%
非流动资产合计	37,747.12	95.53%	39,409.51	92.51%	32,769.90	99.75%	18,132.98	99.35%
资产总计	39,515.16	100.00%	42,600.45	100.00%	32,852.64	100.00%	18,251.33	100.00%

近三年，有巢优厦资产规模整体呈上升趋势。截至 2020 年末，有巢优厦资产总额 32,852.64 万元，其中流动资产 82.74 万元，占比 0.25%；非流动资产总额 32,769.90 万元，占比 99.75%。截至 2021 年末，有巢优厦资产总额 42,600.45 万元，其中流动资产 3,190.94 万元，占比 7.49%；非流动资产 39,409.51 万元，占比 92.51%。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦资产总额 39,515.16 万元，其中流动资产 1,768.03 万元，占比 4.47%；非流动资产 37,747.12 万元，占比 95.53%。有巢优厦非流动资产主要为其保障租赁住房建筑。

(a) 流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢优厦流动资产规模总体保持增长，分别为 118.35 万元、82.74 万元、3,190.94 万元和 1,768.03 万元。截至 2020 年末，有巢优厦流动资产规模为 82.74 万元，较上年末减少 35.61 万元，减幅为 30.09%，主要系货币资金及预付款项减少所致。截至 2021 年末，有巢优厦流动资产较上年末增加 3,108.2 万元，增幅为 3,756.59%，主要系 2021 年有巢优厦增加了其他流动资产。2021 年，有巢优厦产生了 1,960.52 万元的增值税留抵税额及 19.76 万元的租赁直接成本。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦流动资产规模为 1,768.03 万元，较上年末减少 1,422.91 万元，减幅为 44.59%，主要系其他应收款及其他流动资产大幅减少所致。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢优厦应收账款规模分别为 0.00 万元、0.00 万元、22.57 万元和 72.01 万元，应收账款账龄均在一年以内。

(b) 非流动资产分析

2019-2021 年末和 2022 年 6 月末，有巢优厦非流动资产规模持续增长，分别为 18,132.98 万元、32,769.90 万元、39,409.51 万元和 37,747.12 万元。截至 2020 年末，有巢优厦非流动资产规模为 32,769.90 万元，较上年末增加 14,636.92 万元，增幅为 80.72%，主要系投资性房地产大幅增加所致。截至 2021 年末，有巢优厦非流动资产规模为 39,409.51 万元，较上年末增加 6,639.61 万元，增幅为 20.26%，主要系投资性房地产及固定资产增加所致。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦非流动资产规模为 37,747.12 万元，较上年末减少 1,662.39 万元，降幅为 4.22%。

(2) 各期末主要负债情况

表 2-23 有巢优厦近三年及 2022 年 6 月末负债构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	400.96	1.66%	1,745.42	6.36%	2,688.18	15.06%	880.53	27.09%
预收账款	428.29	1.77%	498.82	1.82%	-	-	-	-
合同负债	29.46	0.12%	10.97	0.04%	-	-	-	-
应交税费	98.12	0.41%	129.93	0.47%	7.26	0.04%	1.14	0.04%
其他应付款	21,177.51	87.76%	23,127.65	84.21%	7,735.37	43.33%	1,892.20	58.21%
其他流动负债	1.69	0.01%	0.66	0.00%	-	-	-	-
流动负债合计	22,136.03	91.73%	25,513.43	92.90%	10,430.80	58.43%	2,773.87	85.33%
非流动负债								
长期借款	-	-	-	-	5,777.12	32.36%	332.00	10.21%
长期应付款	-	-	351.14	1.28%	477.09	2.67%	144.85	4.46%
递延收益	1,976.23	8.19%	1,581.88	5.76%	1,166.30	6.53%	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	18.91	0.08%	16.58	0.06%	-	-	-	-
非流动负债合计	1,995.14	8.27%	1,949.61	7.10%	7,420.52	41.57%	476.85	14.67%
负债合计	24,131.17	100.00%	27,463.04	100.00%	17,851.32	100.00%	3,250.72	100.00%

2019-2021 年末，有巢优厦负债规模持续上升。截至 2020 年末，有巢优厦负债总额 17,851.32 万元，较去年增加 14,600.6 万元，增幅 449.15%，主要为其他

应付款及长期借款增加所致。其中流动负债 10,430.80 万元，占比 58.43%，主要为其他应付款 7,735.37 万元。非流动负债 7,420.52 万元，占比 41.57%，主要为长期借款 5,777.12 万元。截至 2021 年末，有巢优厦负债总额 27,463.04 万元，较前一年增加 9,611.72 万元，增幅 53.84%，主要为其他应付款增加所致。华润置地控股实行资金统一管理，其他应付款主要为与华润置地控股内部企业关联往来款。其中流动负债 25,513.43 万元，占比 92.90%；主要为其他应付款 23,127.65 万元。非流动负债 1,949.61 万元，占比 7.10%，主要为递延收益 1,581.88 万元。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦负债总额 24,131.17 万元，较前一年减少 3,331.87 万元，减幅 12.13%。

表 2-24 有巢优厦近三年及一期其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	-	-	7.70	0.45
其他应付款	21,177.51	23,127.65	7,727.67	1,891.76
期末余额	21,177.51	23,127.65	7,735.37	1,892.20

(3) 基础设施基金成立后保留对外借款相关情况

不涉及。

(4) 有逾期未偿还债项的，应当说明其金额、未按期偿还的原因

不涉及。

(5) 对于报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产，调查其主要权属证明文件，分析其受限情况

不涉及。

4) 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。

根据有巢优厦说明，截至尽职调查基准日，经律师核查，有巢优厦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，经核查，就有巢优厦的诉讼及仲裁情况，基金管理人、资产支持证券

管理人于2022年9月30日登录“中国执行信息网-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/)对有巢优厦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,有巢优厦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。

不涉及。

(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

不涉及。

(4) 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

有巢优厦不涉及其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

5) 期后事项

(1) 若项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、运营等存在变化情况的应对相关安排进行调查,评估相关安排能否满足基础设施基金正常运作需要

不涉及。

(2) 存在重组情况的应调查已完成事宜的情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排及预期重组完成的时间。

不涉及。

2.有巢房屋租赁(上海)有限公司

1) 审计报告

(1) 审计报告是否经符合规定的会计师事务所审计/备考财务报表(如有)是否经会计师审计

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所按照中国注册会计师审计

准则的规定对有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月的财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2022）专字第 61340207_H12 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H26 号）。

如无特别说明，本尽职调查报告中有巢上海所引用的 2019-2021 年度/末及 2022 年 1-6 月/2022 年 6 月末财务数据来源于已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告。

（2）近三年的审计报告

（a）资产负债表

表 2-25 有巢上海 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	1,791.58	818.52	62.11	108.61
应收账款	114.72	316.24	-	-
预付款项	10.66	3.12	2.38	46.34
其他应收款	3.03	3,356.90	8.63	3.73
其他流动资产	298.76	714.31	661.10	-
流动资产合计	2,218.75	5,209.09	734.23	158.68
非流动资产：				
投资性房地产	48,740.67	50,139.19	41,672.33	25,396.18
固定资产	1,304.74	1,324.64	-	-
其他非流动资产	-	29.83	722.47	385.95
非流动资产合计	50,045.41	51,493.65	42,394.80	25,782.13
资产总计	52,264.16	56,702.75	43,129.04	25,940.81
流动负债：				
应付账款	409.26	2,349.76	3,117.26	703.00
预收款项	304.71	292.00	-	-
合同负债	18.97	25.14	-	-
应交税费	68.01	172.15	5.40	2.53
其他应付款	29,031.58	31,682.28	4,146.37	4,198.42
其他流动负债	0.19	1.51	-	-
流动负债合计	29,832.72	34,522.84	7,269.02	4,903.95

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
非流动负债:				
长期借款	-	-	13,828.85	893.00
长期应付款	-	389.50	616.28	142.03
递延收益	2,396.85	1,919.31	1,412.19	-
其他非流动负债	77.02	63.69	-	-
非流动负债合计	2,473.87	2,372.50	15,857.31	1,035.03
负债合计	32,306.59	36,895.34	23,126.34	5,938.99
所有者权益:				
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
盈余公积	0.27	0.27	0.27	0.18
未弥补亏损	-42.70	-192.86	2.43	1.64
所有者权益合计	19,957.57	19,807.41	20,002.70	20,001.82
负债和所有者权益总计	52,264.16	56,702.75	43,129.04	25,940.81

(b) 利润表

表 2-26 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月利润表

单位: 万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	1,693.93	1,932.73	-	0.06
减: 营业成本	1,429.33	1,585.03	3.50	-
税金及附加	131.39	188.48	2.57	15.55
销售费用	26.69	66.18	10.35	-
管理费用	1.22	0.21	22.88	0.79
财务费用	3.56	313.73	-0.20	-1.35
其中: 利息费用	-	311.02	-	-
利息收入	5.96	8.43	0.75	1.76
其他收益	41.56	32.91	-	-
投资收益	-	-	52.18	17.05
营业利润	143.30	-187.98	13.08	2.12
加: 营业外收入	12.28	3.43	0.00	-
减: 营业外支出	-	0.15	-	-
利润总额	155.58	-184.70	13.08	2.12
减: 所得税费用	5.42	10.59	12.21	0.53

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
净利润	150.16	-195.29	0.87	1.59
持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	150.16	-195.29	0.87	1.59
综合收益总额	150.16	-195.29	0.87	1.59

(c) 现金流量表

表 2-27 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,015.77	2,063.87	-	-
收到的税费返还	431.23	1,494.65	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	547.45	889.98	2,057.90	1.76
经营活动现金流入小计	2,994.45	4,448.50	2,057.90	1.76
购买商品、接受劳务支付的现金	516.64	244.74	-	-
支付的各项税费	258.06	101.81	20.38	13.62
支付其他与经营活动有关的现金	13.01	108.22	648.54	0.47
经营活动现金流出小计	787.71	454.77	668.92	14.09
经营活动产生的现金流量净额	2,206.74	3,993.73	1,388.98	-12.33
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	12,123.00	6,500.00
取得投资收益收到的现金	-	-	52.18	17.05
收到其他与投资活动有关的现金	3,351.51	-	-	1,050.00
投资活动现金流入小计	3,351.51	-	12,175.18	7,567.05
购建固定资产和无形资产支付的现金	1,940.20	12,763.55	13,955.61	6,481.03
投资支付的现金	-	-	12,123.00	6,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	3,342.35	-	-
投资活动现金流出小计	1,940.20	16,105.90	26,078.61	12,981.03
投资活动产生的现金流量净额	1,411.31	-16,105.90	-13,903.43	-5,413.97
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	12,935.85	893.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28,707.00	27,273.68	183.32	3,895.00

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
筹资活动现金流入小计	28,707.00	27,273.68	13,119.17	4,788.00
偿还债务支付的现金	-	13,828.85		
偿还利息支付的现金	-	576.25	399.05	-
支付其他与筹资活动有关的现金	31,352.00	-	252.18	-
筹资活动现金流出小计	31,352.00	14,405.10	651.23	-
筹资活动产生的现金流量净额	-2,645.00	12,868.58	12,467.94	4,788.00
四、现金及现金等价物净增加额	973.05	756.41	-46.50	-638.30
加：年初现金及现金等价物余额	818.52	62.11	108.61	746.91
五、期末现金及现金等价物余额	1,791.58	818.52	62.11	108.61

2) 利润表分析

(1) 分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例, 分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

2019-2021年度, 有巢上海分别取得营业收入 0.06 万元、0 万元、1,932.73 万元, 其中 2019 年以其他业务为主, 占比为 100%, 2021 年以租赁收入为主, 占比为 75.83%。2022 年 1-6 月, 有巢上海取得营业收入 1,693.93 万元, 2022 年 1-6 月以租赁收入为主, 占比为 90.57%。

表 2-28 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月营业收入构成

单位: 万元, %

项目	2022年1-6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
租赁收入	1,534.18	890.57	1,465.65	75.83	-	-	-	-
与客户之间的合同产生的收入	159.74	19.43	467.08	24.17	-	-	0.06	100.00
合计	1,693.93	100.00	1,932.73	100.00	0.00	0.00	0.06	100.00

2019 年度、2020 年度及 2021 年度, 有巢上海分别产生营业成本 0.00 万元、3.50 万元和 1,585.03 万元。2022 年 1-6 月, 有巢上海产生营业成本 1,429.33 万元。

表 2-29 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月经营相关费用构成

单位: 万元, %

项目	2022年1-6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
折旧及摊销费用	989.10	67.88	1,157.86	70.11	-	-	-	-
外包服务费	75.91	5.21	156.20	9.46	-	-	-	-
物业管理费	164.12	11.26	101.49	6.15	-	-	-	-
委托经营管理服务费	124.95	8.57	103.59	6.27	-	-	-	-
推广宣传费	-	-	37.46	2.27	-	-	-	-
代理费	26.69	1.83	21.24	1.29	-	-	-	-
软件服务费	-	-	-	-	18.87	51.37	-	-
耗用品费用	43.41	2.98	40.39	2.45	10.03	27.31	-	-
业务招待费	1.21	0.08	7.51	0.45	-	-	-	-
网络服务费	15.26	1.05	15.20	0.92	-	-	-	-
其他	16.59	1.14	10.49	0.64	7.83	21.32	0.79	100.00
合计	1,457.23	100.00	1,651.41	100.00	36.73	100.00	0.79	100.00

(2) 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2019-2021年度有巢上海营业收入总额分别为0.06万元、0万元和1,932.73万元，其中营业成本占比分别为1,316.67%、0.00%和85.44%；税金及附加占比分别为26,205.38%、0%和9.75%；管理费用占比分别为1,335.49%、0.00%和0.01%；财务费用占比分别为-2278.24%、0%和16.23%；2019年-2021年各类支出占比波动较大。2022年1-6月，有巢上海营业收入总额为1,693.93万元，其中营业成本占比84.38%；税金及附加占比为7.76%；管理费用占比为0.07%；财务费用占比为0.21%。

表 2-30 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月营业成本及管理费用构成

单位：万元，%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	1,693.93	1,932.73	-	0.06
营业成本	1,429.33	1,585.03	3.50	-
占比	84.38	82.01	-	-
税金及附加	131.39	188.48	2.57	15.55
占比	7.76	9.75	-	26,205.38
管理费用	1.22	0.21	22.88	0.79

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
占比	0.07	0.01	-	1,335.49
财务收入/(费用)-净额	3.56	313.73	-0.20	-1.35
占比	0.21	16.23	-	-2,278.24
销售费用	26.69	66.18	10.35	-
占比	1.58	3.42	-	-

(3) 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

报告期内，与日常活动相关的政府补助如下：

表 2-31 有巢上海 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月其他收益

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	41.56	32.91	-	-

3) 资产负债表分析

(1) 各期末主要资产情况及重大变动分析

表 2-32 有巢上海近三年及一期末资产结构

单位：万元，%

项目	2022年6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	1,791.58	3.43	818.52	1.44	62.11	0.14	108.61	0.42
应收账款	114.72	0.22	316.24	0.56	-	-	-	-
预付款项	10.66	0.02	3.12	0.01	2.38	0.01	46.34	0.18
其他应收款	3.03	0.01	3,356.90	5.92	8.63	0.02	3.73	0.01
存货	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	298.76	0.57	714.31	1.26	661.10	1.53	-	-
流动资产合计	2,218.75	4.25	5,209.09	9.19	734.23	1.70	158.68	0.61
非流动资产								
投资性房地产	48,740.67	93.26	50,139.19	88.42	41,672.33	96.62	25,396.18	97.90
固定资产	1,304.74	2.50	1,324.64	2.34	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	29.83	0.05	722.47	1.68	385.95	1.49

非流动资产合计	50,045.41	95.75	51,493.65	90.81	42,394.80	98.30	25,782.13	99.39
资产总计	52,264.16	100.00	56,702.75	100.00	43,129.04	100.00	25,940.81	100.00

近三年，有巢上海资产规模保持稳定增长。截至 2020 年末，有巢上海资产总额 43,129.04 万元，其中流动资产 734.23 万元，占比 1.70%；非流动资产总额 42,394.80 万元，占比 98.30%。截至 2021 年末，有巢上海资产总额 56,702.75 万元，其中流动资产 5,209.09 万元，占比 9.19%；非流动资产 51,493.65 万元，占比 90.81%。截至 2022 年 6 月末，有巢上海资产总额 52,264.16 万元，其中流动资产 2,218.75 万元，占比 4.25%；非流动资产 50,045.41 万元，占比 95.75%。有巢上海的非流动资产主要为其已经建成的租赁住房建筑。

(a) 流动资产分析

2019-2021 年末和 2022 年 6 月末，有巢上海流动资产规模总体保持稳定，分别为 158.68 万元、734.23 万元、5,209.09 万元和 2,218.75 万元。截至 2020 年末，有巢上海流动资产规模为 734.23 万元，较上年末增加 575.55 万元，增幅为 362.71%，主要系其他流动资产增加所致。截至 2021 年末，有巢上海流动资产较上年末增加 4,474.86 万元，涨幅为 609.46%，主要系其他应收款增加所致。截至 2022 年 6 月末，有巢上海流动资产较上年末减少 2,990.34 万元，减幅为 57.41%，主要系其他应收款减少所致。

2019-2020 年，有巢上海无应收账款。2021 年，有巢上海应收账款规模为 316.24 万元，2022 年 6 月末，有巢上海应收账款规模为 114.72 万元，应收账款账龄均在一年以内。

有巢上海截至 2021 年末的应收账款主要为应收关联方上海润翌房地产开发有限公司的款项，应收关联方的款项以人民币计值，无抵押，按中国人民银行同期贷款基准利率计息及按要求偿还。具体明细如下：

表 2-33 有巢上海近三年及一期末应收关联方账款主要构成情况

单位：万元

	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海润翌房地产开发有限公司	-	179.46	-	-

(b) 非流动资产分析

2019-2021 年末和 2022 年 6 月末，有巢上海非流动资产规模保持稳定增长，

分别为 25,782.13 万元、42,394.80 万元、51,493.65 万元和 50,045.41 万元。截至 2020 年末，有巢上海非流动资产规模为 42,394.80 万元，较上年末增加 16,612.67 万元，增幅为 64.43%，主要系投资性房地产即公司建设的保障性租赁住房建筑增加所致。截至 2021 年末，有巢上海非流动资产规模为 51,493.65 万元，较上年末增加 9,098.85 万元，增幅为 21.46%。截至 2022 年 6 月末，有巢上海非流动资产规模为 50,045.41 万元，较上年末减少 1,448.24 万元，减幅为 2.81%。

(2) 各期末主要负债情况

表 2-34 有巢上海近三年及一期末负债结构

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	409.26	1.27	2,349.76	6.37	3,117.26	13.48	703.00	11.84
预收款项	304.71	0.94	292.00	0.79	-	-	-	-
合同负债	18.97	0.06	25.14	0.07	-	-	-	-
应交税费	68.01	0.21	172.15	0.47	5.40	0.02	2.53	0.04
其他应付款	29,031.58	89.86	31,682.28	85.87	4,146.37	17.93	4,198.42	70.69
其他流动负债	0.19	0.00	1.51	0.00	-	-	-	-
流动负债合计	29,832.72	92.34	34,522.84	93.57	7,269.02	31.43	4,903.95	82.57
非流动负债								
长期借款	-	-	-	-	13,828.85	59.80	893.00	15.04
长期应付款	-	-	389.50	1.06	616.28	2.66	142.03	2.39
递延收益	2,396.85	7.42	1,919.31	5.20	1,412.19	6.11	-	-
其他非流动负债	77.02	0.24	63.69	0.17	-	-	-	-
非流动负债合计	2,473.87	7.66	2,372.50	6.43	15,857.31	68.57	1,035.03	17.43
负债合计	32,306.59	100.00	36,895.34	100.00	23,126.34	100.00	5,938.99	100.00

2019-2021 年末，有巢上海负债规模逐年增长。截至 2020 年末，有巢上海负债总额 23,126.34 万元，较去年增加 17,187.35 万元，增幅 289.40%，主要为长期借款增加所致。其中流动负债 7,269.02 万元，占比 31.43%；主要为其他应付款 4,146.37 万元。非流动负债 15,857.31 万元，占比 68.57%，主要为长期借款 13,828.85 万元。截至 2021 年末，有巢上海负债总额 36,895.34 万元，较去年增

加 13,769.00 万元，增幅 59.54%，主要为其他应付款增加所致。其中流动负债 34,522.84 万元，占比 93.57%；主要为其他应付款 31,682.28 万元。非流动负债 2,372.50 万元，占比 6.43%，主要为递延收益 1,919.31 万元。截至 2022 年 6 月末，有巢上海负债总额 32,306.59 万元，较 2021 年末减少 4,588.75 万元，减幅为 12.44%。

表 2-35 有巢上海近三年及一期其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	-	-	18.55	0.98
其他应付款	29,031.58	31,682.28	4,127.81	4,197.44
期末余额	29,031.58	31,682.28	4,146.37	4,198.42

(3) 基础设施基金成立后保留对外借款相关情况等

不涉及。

(4) 有逾期未偿还债项的，应当说明其金额、未按期偿还的原因等

有巢上海无逾期未偿还债项。

(5) 对于报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产，调查其主要权属证明文件，分析其受限情况

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	受限原因
土地使用权	-	-	18,209.21	18,494.27	借款抵押
在建房屋及建筑物	-	-	23,463.13	6,901.90	借款抵押
合计	-	-	41,672.33	25,396.18	

4) 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。

根据有巢上海说明，截至尽职调查基准日，经律师核查，有巢（上海）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，经核查，就有巢上海的诉讼及仲裁情况，基金管理人、资产支持证券管理人于 2022 年 9 月 30 日登录“中国执行信息网-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/)对有巢上海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,有巢上海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。

有巢上海不存在上述情况。

(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

不涉及。

(4) 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

有巢上海不涉及其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

5) 期后事项

(1) 若项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、运营等存在变化情况的应对相关安排进行调查,评估相关安排能否满足基础设施基金正常运作需要

不涉及。

(2) 存在重组情况的应调查已完成事宜的情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排及预期重组完成的时间。

不涉及。

(六) 基础设施资产情况

1.基础设施资产的评估情况

戴德梁行就标的的基础设施项目资产于评估基准日【2022年6月30日】的市场价值出具了编号为【“戴德梁行评报字(2022/BJ/F1)第【100】号”、“戴德梁行评报字(2022/BJ/F1)第【101】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。评估机构遵循相关

法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，分析了标的基础设施项目资产的特点和实际状况，并研究了项目公司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。

2) 估价结果

戴德梁行经过实地查勘，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《基础设施投资基金指引》所载的规定，选用收益法评估标的基础设施项目资产的市场价值，标的基础设施项目资产估值加权平均单价为 9,137.61 元/平方米。估价结果如下：

表 2-36 标的的基础设施项目资产评估情况

序号	项目名称	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估方法及权重	折现率假设	评估总值 (元)	平均单价 (元/平方米)
1	华润有巢泗泾项目	20,166.70	55,136.87	100% 收益法	6.25%	574,000,000.00	10,410
2	华润有巢东经项目	28,224.30	66,334.00	100% 收益法	6.25%	536,000,000.00	8,080
合计/加权平均			121,470.87	-	-	1,110,000,000.00	

3) 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

有巢泗泾项目账面原值为 39,146.77 万元，账面净值为 37,663.55 万元，采用收益法评估的评估值为 57,400.00 万元，增值额为 19,736.45 万元，增值率为 52.40%；有巢东部经开区项目账面原值为 51,845.10 万元，账面净值为 49,733.42 万元，采用收益法评估的评估值为 53,600.00 万元，增值额为 3,866.58 万元，增值率为 7.77%。

4) 主要假设条件说明

(1) 折现率选取及说明

对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的评估测算皆采用了 6.25% 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，评估机构在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。本次该项目位于核心一线城市上海，当地社会经济环境发展良好，根据该项目的区位，同时结合该项目实体状况（如建筑规模、建成年代、维护状况）、经营状况等综合分析，评估机构认为计算采用上述折现率较为合理。

（2）收入预测具体情况

根据现场尽调，标的基础设施项目的收入主要包括租赁住房的租金收入、配套商业的租金收入、配套商业物业管理费收入、车位收入四部分。对于其每年的收入预测，租赁期内戴德梁行参照租赁合同中约定的签约金额及递增条款进行测算，租赁到期后及未出租部分参考各年度当期市场租金进行确定。具体参数如下：

（a）有巢泗泾项目

A.租金

该项目截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日平均签约租金为 2,500 元/套/月，租赁住房首年市场租金采用估价对象 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金 2,571 元/套/月。

确定该项目配套商业市场租金时，评估机构采用比较法，首先选择其中三个较为接近该项目情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。比较实例信息如下：

表 2-37 有巢泗泾项目三个比较实例信息

要素	交易日期	租赁面积（平方米）	租金单价（元/月/平方米）	修正价格（元/月/平方米）
涑坊路配套商业	2022 年 6 月	70	98	86
开江西路配套商业	2022 年 6 月	42	90	92
沪松公路集中商业	2022 年 6 月	68	88	82

注：上述租金均含增值税

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 33.33%，则估价对象首层市场租金的比准单价为 86 元/月/平方米（含增值税）。

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 0.8 万元/月。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

根据原始权益人介绍，该项目车位部分以月租形式为主，租金为 200 元/月/个。根据产权方提供资料，该项目 2022 年出租车位稳定年租金收入（含增值税）约为 44 万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

B.出租率

该项目于 2021 年 4 月正式运营，截至评估时点租赁住房部分出租率为 89%，配套商业部分出租率为 79%。根据市场调研，该项目所在区域为松江区泗泾镇，地处“G60 科创走廊”智能密码产业园核心位置，保障性租赁住房用房需求稳定；本项目距离 9 号线泗泾站 2.4 公里，周边 3 公里范围内覆盖有三湘商业广场，保利悦活荟，汇泾商业广场等多个大型商业综合体，交通条件良好，商业配套完善。有巢泗泾项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租率约为 95%。

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、换租期、租金收缴及未来装修改造等因素，以及上海市住房租赁市场 2022 年受疫情等不确定影响，预测期 2022 年至 2023 年估价对象租赁住房部分出租率按照 91%测算，预测期内后续年度出租率按照 93%测算；预测期 2022 年至 2023 年估价对象配套商业部分出租率按照 70%测算，后续 2 年出租率按照 80%测算，预测期内后续年度出租率保持在 85%测算。

C.增长率

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，该项目租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租赁同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据产权方介绍，估价对象开业前期为了加速出租去化给予租户一定的租金优惠活动，随着物业出租率稳步提升至较高水平，预计租金优惠活动将进一步减少。此外，考虑到估价对象为 2021 年新入市项目，物业楼龄较短品质较新，设计理念与使用功能更加符合目标客群的生活方式，且距离地铁较近，轨道交通便捷，有利于吸引更广泛的地铁沿线工作人群，租金或有进一步上涨空间。

故估价对象租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经

验，考虑到上海市租赁住房市场 2022 年受疫情等外部不确定因素影响，估价对象租赁住房部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，2024 年至 2025 年租金增长率按照 2%测算，预测期内后续年度按照 2.5%测算，同时，基于相关管理规定及估价对象保障性租赁住房的属性，在连续 2 年累计增幅超过 5%的情况下，对下一年租金涨幅按 0%考虑。预测期内估价对象配套商业部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按 3%测算。

(b)有巢东部经开区项目

A.租金

该项目截至评估基准日平均签约租金为 2,120 元/套/月，租赁住房首年市场租金采用估价对象 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金 2,193 元/套/月。

确定该项目配套商业市场租金时，评估机构采用比较法，首先选择其中三个较为接近该项目情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。比较实例信息如下：

表 2-40 有巢东部经开区项目三个比较实例信息

要素	交易日期	租赁面积 (平方米)	租金单价 (元/月/平方米)	修正价格 (元/月/平方米)
南环路配套商业	2022 年 6 月	100	88	92
新南街配套商业	2022 年 6 月	95	90	92
新镇街配套商业	2022 年 6 月	100	88	92

注：上述租金均含增值税

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 33.33%，则估价对象配套商业-L1 的比准租金单价为 92 元/月/平方米（含增值税），配套商业-L3 的比准租金单价为 64 元/月/平方米（含增值税）。

截至评估基准日，该项目月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 2.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计）。本次评估首年以此为基准，

后续年度每年增长 2%。

根据原始权益人介绍，该项目车位部分以月租形式为主，租金为 150 元/月/个。根据产权方提供资料，该项目 2022 年出租车位稳定年租金收入（含增值税）约为 90 万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

B.出租率

该项目于 2021 年 5 月正式运营，截至 2022 年 6 月 30 日租赁住房部分出租率为 87%，配套商业部分出租率为 72%。根据市场调研，该项目所在区域为松江区新桥镇，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；此外，该项目位于长三角 G60 科创走廊核心位置，周边办公设施以及产业园林立，产业氛围浓厚，租赁住房用房与配套商业需求稳定。根据产权房提供资料，有巢东部经开区项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租率为 92%。

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、换租期、租金收缴及未来装修改造等因素，以及上海市住房租赁市场 2022 年受疫情等不确定影响，预测期 2022 年至 2023 年估价对象租赁住房部分出租率按照 90%测算，预测期内后续年度出租率按照 92%测算；预测期 2022 年至 2023 年估价对象配套商业部分出租率按照 70%测算，后续 2 年出租率按照 80%测算，预测期内后续年度出租率保持在 85%测算。C.增长率

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，该项目租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租赁同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据产权方介绍，估价对象开业前期为了加速出租去化给予租户一定的租金优惠活动，随着物业出租率稳步提升，预计租金优惠活动将进一步减少。此外，考虑到估价对象为 2021 年新入市项目，物业楼龄较短品质较新，设计理念与使用功能更加符合目标客群的生活方式，租金或有进一步上涨空间。

故估价对象租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，同时考虑到上海市租赁住房市场 2022 年受疫情等不确定因素影响，估价对

象租赁住房部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，2024 年至 2025 年租金增长率按照 2%测算，预测期内后续年度按照 2.5%测算，同时，基于相关管理规定及估价对象保障性租赁住房的属性，在连续 2 年累计增幅超过 5%的情况下，对下一年租金涨幅按 0%考虑。预测期内估价对象配套商业部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按 3%测算。

(3) 运营成本预测具体情况

有巢泗泾项目与东部经开区项目的运营成本及支出如下表所示：

表 2-43 有巢泗泾项目运营成本及支出

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租赁住房租金增值税	个人租户简易征收 1.5%；企业租户一般征收 9%	根据产权方介绍，估价对象租赁住房部分开具个人增值税发票取得的出租收入增值税适用于简易征收 5%减按 1.5%计算，开具企业增值税发票取得的出租收入增值税按一般征收 9%计算；运营支出中物业管理费、人工成本、保险费及委托管理费按照 6%的税率计算进项税；资本性支出及能源费按照 9%的税率计算进项税
	配套商业及车位租金增值税	一般征收 9%	
	配套商业物业管理费增值税	6%	
运营支出	物业管理费	2022年7-12月： 143.9万元/年 2023年：312.3万元/年	根据产权方提供资料，物业管理费包含物业人员工资、垃圾清运费用等（自2024年起后续年度每年增长 2.0%）
	维修维保费	2023年：13.8万元/年 2024年：20.8万元/年	根据产权方提供资料，维修维保费主要包含电梯维保、管道疏通等，估价对象处于质保期内，故2022年暂无维修维保费支出。（自2025年起后续年度每年增长

			2.0%)
	运营管理费	以运营服务机构受托服务收费的费率为基础	根据产权方提供资料，取费基数为不含税运营收入，包含人工成本、行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用等运营费用
	能源费	2022年7-12月：25.1万元/年 2023年：53.2万元/年	根据产权方提供资料，能源费主要包含公区能源费开支（自2024年起后续年度每年增长2.0%）
非运营支出	房产税-从租	4%	取费基数为开具个人增值税发票租户租金收入（不含增值税）
		12%	取费基数为开具企业增值税发票租户、配套商业及车位租金收入（不含增值税）
	房产税-从价	0.7*1.2%	取费基数为从价部分房产原值
	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	5万元/年	包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险
	增值税附加	10%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为租金收入（不含增值税）

表 2-44 有巢东部经开区项目运营成本及支出

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租赁住房租金增值税	个人租户简易征收1.5%；企业租户一般征收9%	根据产权方介绍，估价对象租赁住房部分开具个人增值税发票取得的出租收入增值税适用于简易征收5%减按1.5%计算，开具企业增值税发票取得的出租收入增值税按一般征收9%计
	配套商业及车位增值税	一般征收9%	
	配套商业物业管理费增值税	6%	

			算；运营支出中物业管理费、人工成本、保险费及委托管理费按照6%的税率计算进项税；资本性支出及能源费按照9%的税率计算进项税
运营支出	物业管理费	2022年7-12月： 165.7万元/年 2023年：344.8万元/年	根据产权方提供资料，物业管理费包含物业人员工资、垃圾清运费用等（自2024年起后续年度每年增长2.0%）
	维修维保费	2023年：13.8万元/年 2024年：27.4万元/年	根据产权方提供资料，维修维保费主要包含电梯维保、管道疏通等，估价对象处于质保期内，故2022年暂无维修维保费支出（自2025年起后续年度每年增长2.0%）
	运营管理费	以运营服务机构受托服务收费的费率为基础	根据产权方提供资料，取费基数为不含税运营收入，包含人工成本、行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用等运营费用
	能源费	2022年7-12月：27.1万元/年 2023年：55.5万元/年	根据产权方提供资料，能源费主要包含公区能源开支（自2024年起后续年度每年增长2.0%）
非运营支出	房产税-从租	4%	取费基数为开具个人增值税发票租户租金收入（不含增值税）
		12%	取费基数为开具企业增值税发票租户、配套商业及车位租金收入（不含增值税）
	房产税-从价	0.7*1.2%	取费基数为从价部分房产原值

	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为土地使用面积
	保险费	6万元/年	包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险
	增值税附加	10%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为租金收入（不含增值税）

(4) 资本性支出预测具体情况

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。在有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造。

根据产权房提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目 2022 年-2023 年仍处于质保期内，无资本性支出，后续预测期内资本性支出按运营收入的 5.55%清算。

(5) 收益年期预测情况

有巢泗泾项目土地使用权终止日期为 2088 年 12 月 2 日，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日剩余使用年期为 66.4 年；有巢泗泾项目于 2021 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，故有巢泗泾项目收益年期为 66.4 年。有巢东部经开区项目土地使用权终止日期为 2088 年 10 月 17 日，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日剩余使用年期为 66.3 年；有巢东部经开区项目于 2021 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，故有巢东部经开区项目收益年期为 66.3 年。

(6) 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况

(a) 有巢泗泾项目

有巢优厦已经就有巢泗泾项目取得《不动产权证书》(沪(2019)松字不动产权第 014903 号、沪(2021)松字不动产权第 041175 号)，依法享有有巢泗泾项目的不

动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的农村集体建设用地使用权。

经查有巢泗泾项目的《上海市不动产登记簿》，截至《上海市不动产登记簿》出具日（有巢泗泾项目《上海市不动产登记簿》的出具日期为 2022 年 6 月 23 日），有巢泗泾项目上不存在抵押、查封。

根据法律顾问在动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>）的查询及有巢优厦出具的《承诺及说明函》，并以有巢优厦为担保人进行查询，未发现有巢泗泾项目的租金收入存在被质押的情形。

经核查有巢优厦的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至查询日（2022 年 10 月 5 日），有巢优厦系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，有巢深圳持有有巢优厦 100% 的股权，未在该系统内发现有巢优厦股权存在质押或冻结情形。

截至本尽调报告出具日，有巢泗泾项目法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况。

（b）有巢东部经开区项目

有巢上海已经就有巢东部经开区项目取得《不动产权证书》（沪(2019)松字不动产权第 004705 号、沪(2021)松字不动产权第 053373 号），合法享有有巢东部经开区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的农村集体建设用地使用权。

经查《上海市不动产登记簿》，截至《上海市不动产登记簿》出具日（有巢东部经开区项目《上海市不动产登记簿》的出具日期为 2022 年 3 月 4 日），有巢东部经开区项目上不存在抵押、查封。

根据法律顾问在动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>）的查询及有巢上海出具的《承诺及说明函》，并以有巢上海为担保人进行查询，未发现有巢东部经开区项目的租金收入存在被质押的情形。

经核查有巢上海的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至查询日（2022年10月5日），有巢上海系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，有巢深圳持有巢上海100%的股权，未在该系统内发现有巢上海股权存在质押或冻结情形。

截至本尽职调查出具日，有巢东部经开区项目法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况。

（7）担保债务余额，抵质押顺序

截至本尽职调查出具日，有巢优厦、有巢上海不存在担保债务。

（8）担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至本尽职调查出具日，有巢优厦、有巢上海不存在权利负担、权利限制。

2.基础设施资产审批情况

1) 有巢泗泾项目的投资和建设

（1）投资立项

上海市松江区发展和改革委员会(简称“松江区发改委”)于2019年1月23日就有巢泗泾项目作出《关于松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房新建工程项目核准的批复》(松发改核[2019]3号)，核准批复事项包括：1)项目法人：上海有巢优厦房屋租赁有限公司；2)项目建设地址：根据沪集松规土(2019)出让合同补字第1号(2.0版)，项目位于松江区泗泾镇，四至范围东至企业，南至泗博路，西至泗联路，北至查袋泾，项目占地面积为20166.7平方米；3)项目建设内容及规模：建造租赁住房62637.19平方米，其中：地上计容建筑面积40333.4平方米，地下总建筑面积17726平方米，地上不计容建筑面积4577.79平方米，具体以审定的方案为准，同步完成道路管网、公建配套、景观绿化、总体消防、电力照明灯附属配套工程建设。

（2）环境影响评价

有巢泗泾项目已于 2019 年 2 月 1 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201931011700000478，并于 2019 年 2 月 1 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公告。

(3) 节能审查

上海华金工程咨询监理有限公司于 2019 年 6 月就有巢泗泾项目编制了《松江泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房新建工程节能报告》，根据《项目摘要表》，有巢泗泾项目项目投产年综合能源消耗总量 711.4tce(即吨标准煤当量)，其中电耗能为 398.4 万千瓦时。

根据《固定资产投资项目节能审查办法》第六条的规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，有巢泗泾项目无需单独进行节能审查。

(4) 其他专项审批意见

(a) 绿化、环卫审核意见

松江区绿化和市容管理局于 2019 年 2 月 26 日就有巢泗泾项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房项目”设计方案配套绿化、环卫的审核意见》(沪松绿容许[2019]35 号)，同意建设项目的配套绿地面积为 7,085.35 平方米，并明确了垃圾处理、地下空间顶板的覆土厚度、绿植、标准和规范等内容。

(b) 交通设计审核

上海市公安局交通警察总队(简称“上海市交警总队”)于 2019 年 2 月 27 日就有巢泗泾项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计审核通知书》(2019(沪)公交建字第 0048 号)，同意按总平面图开设 2 处机动车出入口，并明确工程竣工十五日前落实出入口交通安全和通知总队验收，未经许可，不准启用。

(c) 停车场(库)设计审核

上海市松江区交通委员会(简称“松江区交通委”)于 2019 年 2 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市机动车停车场(库)设计审核意见单》(沪松交停受字

[2019]021号), 该文件原则同意有巢泗泾项目项目设计方案配置机动车泊位的类型及数量并明确了内部设计、标志设置以及电子收费系统等要求。

(5) 规划许可

松江区规土局于2019年2月3日就有巢泗泾项目作出《关于核定松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目规划条件的决定》(沪松规土乡设[2019]第 101 号), 松江区规自局于2019年4月3日核发《乡村建设规划许可证》(乡字第沪松乡(2019)GA31011720190105 号), 证载主要内容如下:

表 2-45 有巢泗泾项目规划许可信息

建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
建设项目名称	松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目
建设位置	松江区泗泾镇东至企业, 南至泗博路, 西至泗联路, 北至查袋河
建设规模	58,314.95 平方米

(6) 施工许可

(a) 建筑工程施工许可证

上海市松江区建设和管理委员会(简称“松江区建委”)于2019年5月10日就有巢泗泾项目核发《建筑工程施工许可证》(编号: 1902SJ0032D01), 证载内容如下:

表 2-46 有巢泗泾项目施工许可信息

建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
工程名称	松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目
建设地址	上海市松江区泗泾镇基地东至大松瓦楞辊厂西至米易路南至泗博路北至查袋泾
建设规模	房屋建筑面积为 58,314.95 平方米

(b) 施工图审查

受消防、民防、卫生、水务、抗震等部门的委托, 上海中森建筑工程审图有限公司对项目施工图设计文件以及其中的消防设计、结合民用建筑修建防空地下室设计、预防性卫生设计、节水设施设计、抗震设防专项设计(超限高层除外)等进行统一审查, 并于2019年7月18日出具了《上海市建设工程项目施工图设计

文件联合审查合格书》(证书编号: LS190200008-s00010(19-38-002)), 认定泗泾项目施工图合格。

(7) 竣工验收

(a) 质量监督和消防验收

上海市松江区建筑建材业受理中心及建设工程质量安全监督站于 2021 年 1 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市建设工程质量监督报告》(编号: 1902SJ0032G001SJ); 报告主要内容为: 1. 确认工程属于住宅工程, 对建筑工程竣工验收的组织形式进行要件审核, 对执行验收标准进行抽查, 对功能性实体质量进行抽查比对, 未发现有违反建筑工程质量管理规定的行为; 2. 审查该项目消防备案材料齐全, 依法准予备案。

(b) 交通设计验收

上海市交警总队于 2021 年 1 月 28 日就有巢泗泾项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》((2021)沪公交建验字第 0025 号), 同意四联路(现正式命名为米易路)(南侧)一处宽 12 米机动车出入口, 通过验收。上海市交警总队于 2022 年 7 月 1 日出具了《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》((2022)沪公交建验字第 0090 号), 同意开设在米易路 2 处, 宽各为(南侧)1 处 12 米和(北侧)1 处 6 米的贰个机动车出入口通过验收。

(c) 绿化和环卫验收

上海市松江区绿化和市容管理局于 2021 年 1 月 27 日就有巢泗泾项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 地块租赁住房项目”配套绿化、环卫通过竣工验收的意见》(沪松绿容许[2021]25 号), 认为有巢泗泾项目基本符合《上海市绿化条例》《上海市市容环境卫生管理条例》以及该建设项目配套绿化、环卫审核意见(文号: 沪松绿容许【2019】35 号)的要求, 同意正式竣工并交付使用。

(d) 停车场竣工验收

松江区交通委于 2021 年 1 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市机动车停

《停车场(库)竣工验收意见单》(沪松交停验(2021)002号),核定有巢泗泾项目机动车停车场(库)通过竣工验收,停车场(库)泊位类型、数量、相关交通设计指标以及标志标识设置合格。

(e) 卫生验收

上海市松江区卫生健康委员会于2021年1月27日就有巢泗泾项目作出《关于上海有巢优厦房屋租赁有限公司新建松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目竣工验收的卫生审核意见》(松卫建项发字(2021)第0807号),从卫生角度原则同意此项目的竣工验收。

(f) 民防专项竣工验收

上海市松江区民防办公室于2021年1月27日就有巢泗泾项目作出《民防专项竣工验收意见》(松民防验(2021)002号),通过民防工程专项验收。

(g) 竣工规划资源验收

松江区规自局于2021年1月28日就有巢泗泾项目出具《关于核发松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目新建项目<竣工规划资源验收合格证>的决定》(沪松规划资源验[2021]0001号),审核确认根据《中华人民共和国城乡规划法》《上海市城乡规划条例》的规定,工程建设项目符合竣工规划验收要求。

松江区规自局就有巢泗泾项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》(编号:沪松规划资源乡验(2021)LA310117202100003号),确认有巢泗泾项目通过规划和自然资源部门验收,证载主要内容如下:

表 2-47 有巢泗泾项目规划资源验收信息

证号	沪松规划资源乡验(2021)LA310117202100003号
建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
建设项目名称	松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目新建
项目代码	310117MA1J3B9A120191B3101001
建设位置	上海市松江区泗泾镇基地东至大松瓦楞辊厂西至米易路南至泗博路北至查袋泾
乡村建设规划许可证号	沪松乡(2019)GA31011720190105
不动产权证号	沪(2019)松字不动产权第014903号

建设项目验收规模	总建筑面积 57,613.5 平方米(其中地下建筑面积 15,435.6 平方米), 计容建筑面积 40,282.9 平方米。
-----------------	---

(h) 建筑工程综合竣工验收

有巢优厦于 2020 年 12 月 30 日对有巢泗泾项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。松江区建委于 2021 年 2 月 1 日就有巢泗泾项目核发《建筑工程综合竣工验收合格通知书》(综合验收编号: LS190200008YS001, 通知书编号: 2021SJ0012), 确认有巢泗泾项目已通过综合竣工验收。

(8) 交付使用许可

就有巢泗泾项目的交付使用手续, 松江区房管局已于 2022 年 1 月 10 日通过《关于有巢泗泾项目申报基础设施 REITs 试点项目的说明》确认, 根据《上海市新建住宅交付使用许可规定》和《〈上海市新建住宅交付使用许可规定〉实施细则》等相关规定, 上海市对本市国有土地上开发建设的新建住宅实施交付使用许可制度, 对于土地性质为集体土地上的新建住宅项目, 暂不办理《上海市新建住宅交付使用许可证》。

鉴上, 有巢泗泾项目已依法合规完成上述固定资产投资建设的基本程序。

2) 有巢东部经开区项目的投资和建设

(1) 立项批复

松江区发改委于 2018 年 12 月 17 日作出《关于松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目核准的批复》(松发改核[2018]96 号), 项目建设地址: 松江区工业区, 东至消防站, 西至 09-10, 南至书林路, 北至九号河, 项目占地面积为 28,224.3 平方米。项目建设内容及规模: (1)建造租赁住房 72,512.24 平方米, 其中: 地上计容建筑面积 50,803.74 平方米, 地下总建筑面积 19,000 平方米, 不计容建筑面积 27,088.5 平方米, 具体以审定的方案为准; (2)完成道路广场、基础市政配套、景观绿化、总体消防、电力照明等附属配套工程建设。

(2) 环境影响评价

有巢东部经开区项目已于 2019 年 1 月 2 日填报《建设项目环境影响登记表》, 取得备案回执, 备案号为 201931011700000007, 并于 2019 年 1 月 2 日在

建设项目环境影响登记表备案系统进行了公告。

(3) 节能审查

上海华金工程咨询监理有限公司于 2019 年 6 月就有巢东部经开区项目编制了《松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程节能报告》，根据前述报告所披露的《项目摘要表》，有巢东部经开区项目项目年综合能源消费总量为 835.7tce(即吨标准煤当量)，其中电耗能为 461.1 万千瓦时。

根据《固定资产投资节能审查办法》第六条的规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，有巢东部经开区项目无需单独进行节能审查。

(4) 其他专项审批意见

(a) 绿化、环卫审核意见

松江区绿化和市容管理局于 2019 年 1 月 23 日就有巢东部经开区项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“工业区 SJC10024 单元”09-11 号地块项目设计方案配套绿化、环卫的审核意见》(沪松绿容许[2019]14 号)，同意建设项目的配套绿地面积为 9,878.85 平方米，并明确了垃圾处理、地下空间顶板的覆土厚度、绿植、标准和规范等内容。

(b) 交通设计审核

上海市交警总队于 2019 年 1 月 25 日就有巢东部经开区项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计审核通知书》(2019(沪)公交建字第 0033 号)，同意按总平面图开设 2 处机动车出入口，并明确工程竣工十五日前落实出入口交通安全和通知总队验收，未经许可，不准启用。

(c) 停车场(库)设计审核

松江区交通委于 2019 年 1 月 29 日就有巢东部经开区项目出具《上海市机动车停车场(库)设计审核意见单》(沪松交停受[2019]010 号)，该文件原则同意有巢东部经开区项目项目设计方案配置机动车泊位的类型及数量并明确了内部设计、标志设置以及电子收费系统等要求。

(5) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

松江区规土局于 2018 年 12 月 3 日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块<建设用地规划许可证>的决定》(沪松规土许地[2018]229 号), 并已取得松江区规土局于 2018 年 12 月 3 日核发的《建设用地规划许可证》(编号: 沪松地(2018)EA31011720186257), 证载主要内容如下:

表 2-48 有巢东部经开区项目建设用地规划许可信息

用地单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
用地项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
用地位置	松江区松江工业区东至消防站, 南至书林路, 西 09-10, 北至九号河
用地性质	四类住宅组团用地 ²
用地面积	28224.3 平方米(以实测为准)
建设规模	(以审定方案为准)

(b) 建设工程规划许可证

松江区规自局于 2019 年 3 月 28 日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块<建设工程规划许可证>的决定》(沪松规土许建[2019]285 号), 批准有巢东部经开区项目在松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块上进行工程建设并决定准予核发《建设工程规划许可证》(编号: 沪松建(2019)FA31011720196817), 证载主要内容如下:

表 2-49 有巢东部经开区项目建设工程规划许可信息

证号	沪松建(2019)FA31011720196817
建设单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
建设项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
建设位置	松江区松江工业区东至消防站, 南至书林路, 西 09-10, 北至九号河
建设规模	总建筑面积 70,609.25 平方米(其中地下建筑面积 16,725.5 平方米), 计容建筑面积 50,803.74 平方米。

(6) 施工许可

(a) 建筑工程施工许可证

松江区建委于 2019 年 5 月 13 日就有巢东部经开区项目核发《建筑工程施工许可证》(编号: 1802SJ0465D01), 证载主要内容如下:

表 2-50 有巢东部经开区项目施工许可信息

建设单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
工程名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
建设位置	上海市松江区工业区基地东至消防站西至 09-10 地块南至书林路北至九号河
建设规模	70,609.25(房屋建筑面积为 70,609.25 平方米)

(b) 施工图审查

受消防、民防、卫生、水务、抗震等部门的委托, 上海中建工程管理有限公司对项目施工图设计文件以及其中的消防设计、结合民用建筑修建防空地下室设计、预防性卫生设计、节水设施设计、抗震设防专项设计(超限高层除外)等进行统一审查, 并于 2020 年 7 月 9 日出具了《上海市建设工程项目施工图设计文件联合审查合格书》(证书编号: LS181200288-s00021(20-40-005)), 认定为合格。

(7) 竣工验收

(a) 质量监督和消防验收

上海市松江区建筑建材业受理中心及建设工程质量安全监督站于 2021 年 3 月 29 日就有巢东部经开区项目出具《上海市建设工程质量监督报告》(编号: 1082SJ04650001SJ); 报告主要内容为: 1. 确认工程属于住宅工程, 对建筑工程竣工验收的组织形式进行要件审核, 对执行验收标准进行抽查, 对功能性实体质量进行抽查比对, 未发现有违反建筑工程质量管理规定的行为; 2. 审查该项目消防备案材料齐全, 依法准予备案。

(b) 交通设计验收

上海市交警总队于 2021 年 3 月 24 日就有巢东部经开区项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》((2021)沪公交建验字第 0069 号), 确认该基地开设贰个机动车出入口, 设在书林路二处, 宽各为 10 米; 另同意在

书林路开设壹处消防出入口(不设进口坡),宽4米;确认有巢东部经开区项目通过验收。

(c) 绿化和环卫验收

上海市松江区绿化和市容管理局于2021年3月24日就有巢东部经开区项目出具《松江区绿化和市容管理局关于“工业区SJC10024单元09-11号地块项目”配套绿化、环卫通过竣工验收的意见》(沪松绿容许[2021]62号),认为有巢东部经开区项目的配套绿地面积、绿地率、集中绿地面积、集中绿地率以及垃圾房等情况基本符合《上海市绿化条例》《上海市市容环境卫生管理条例》以及该建设项目配套绿化、环卫方案审核意见(文号:沪松绿容许[2019]14号)的要求,同意有巢东部经开区项目竣工并交付使用。

(d) 停车场(库)竣工验收

松江区交通委于2021年3月25日就有巢东部经开区项目出具《上海市机动车停车场(库)竣工验收意见单》(编号:松交停验(2021)011号),核定有巢东部经开区项目机动车停车场(库)通过竣工验收,停车场(库)泊位类型、数量、相关交通设计指标以及标志标识设置合格。

(e) 卫生验收

上海市松江区卫生健康委员会于2021年3月25日就有巢东部经开区项目出具《关于上海有巢房屋租赁(上海)有限公司新建松江区工业区SJC10024单元09-11号地块项目竣工验收的卫生审核意见》(松卫健项发字(2021)第0822号),从卫生角度原则同意有巢东部经开区项目的竣工验收。

(f) 民防专项竣工验收

上海市松江区民防办公室于2021年3月26日就有巢东部经开区项目出具《民防专项竣工验收意见》(编号:松民防验(2021)008号),通过民防工程专项验收。

(g) 竣工规划资源验收

松江区规自局于2021年3月26日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区SJC10024单元09-11号地块项目新建项目<竣工规划资源验收合

格证>的决定》(沪松规划资源验[2021]0030号),审核确认根据《中华人民共和国城乡规划法》《上海市城乡规划条例》的规定,工程建设项目符合竣工规划验收要求。

松江区规自局就有巢东部经开区项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》(编号:沪松规划资源验(2021)JA310117202100322号),确认有巢东部经开区项目通过规划和自然资源部门验收,证载主要内容如下:

表 2-51 有巢东部经开区项目竣工规划资源验收信息

证号	沪松规划资源验(2021)JA310117202100322号
建设单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
建设项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目新建
建设位置	上海市松江区工业区基地东至消防站西至 09-10 地块南至书林路北至九号河
建设工程规划许可证号	沪松建(2019)FA31011720196817
建设用地规划许可证号	松江区市(县)[2018]松府土字第 113 号
国有土地有偿使用合同编号	沪松规土(2018)出让合同第 43 号
不动产权证号	沪(2019)松字不动产权第 004705 号
建设项目验收规模	总建筑面积 69821.8 平方米(其中地下建筑面积 16946.9 平方米),计容建筑面积 50619.2 平方米。

(h) 建筑工程综合竣工验收

有巢上海于 2021 年 3 月 1 日对有巢东部经开区项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。松江区建委于 2021 年 3 月 29 日就有巢东部经开区项目出具的《建筑工程综合竣工验收合格通知书》(综合验收编号:LS181200288YS001,通知书编号:2021SJ0029),确认有巢东部经开区项目已通过综合竣工验收。

(8) 交付使用许可

松江区房管局于 2021 年 4 月 21 日就有巢东部经开区项目核发《上海市新建住宅交付使用许可证》(沪建管(松江)交付许 2021 第 008 号),认定有巢东部经开区项目经审核符合交付使用许可要求,准予交付。

鉴上,有巢东部经开区项目已依法合规完成上述固定资产投资建设的基本程序。

3.基础设施资产的物理状态

1) 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

用地性质: 根据有巢优厦就有巢泗泾项目所取得的《不动产权证书》记载内容, 本项目土地用途为租赁住房(R4); 根据有巢上海就有巢东部经开区项目所取得的《不动产权证书》记载内容, 本项目土地用途为租赁住房。

所处区位: 有巢泗泾项目位于上海市松江区泗泾镇米易路216弄, 有巢东部经开区项目位于上海市松江区松江工业区604街坊238/19丘(松江区工业区SJC10024单元09-11地块)。以上两处项目位于长江经济带, 项目区域符合试点区域范围情况。

2) 建设规划: 根据法律顾问出具的法律意见书, 截至尽调截止日, 就有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的工程规划事项而言: 松江区规土局于2019年2月3日就有巢泗泾项目作出《关于核定松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目规划条件的决定》(沪松规土乡设[2019]第101号), 松江区规自局于2019年4月3日核发《乡村建设规划许可证》(乡字第沪松乡(2019)GA31011720190105号); 松江区规自局于2019年3月28日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区SJC10024单元09-11号地块<建设工程规划许可证>的决定》(沪松规土许建[2019]285号), 批准有巢东部经开区项目在松江区工业区SJC10024单元09-11号地块上进行工程建设并决定准予核发《建设工程规划许可证》(编号: 沪松建(2019)FA31011720196817)。

3) 基础设施资产使用状况

有巢泗泾项目从2021年3月陆续开始运营, 目前已运营时间约【15】个月; 有巢东部经开区项目从2021年4月陆续开始运营, 目前已运营时间约【14】个月。截至2022年6月30日, 有巢泗泾项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,119份, 社区商业类的租赁合同共7份; 有巢东经项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,174份, 社区商业类的租赁合同共22份。

虽运营时间短, 但保障性租赁住房因其租金价格往往低于市场价, 且项目所处城市租住需求旺盛, 而项目处于G60科创走廊沿线, 加之华润有巢良好的运营与较强的品牌优势, 使得项目开业以来出租率爬升非常快, 项目迅速进入运营

稳定期：有巢泗泾项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 89%，有巢东部经开区项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 87%。

4) 保险购买、承保范围和保险金额情况

根据《华润置地 2021-2022 年度有巢公寓项目运营期保险（有巢公寓泗泾长租公寓项目）保险单》（保险单号：ASHZ00302421Q00238D），有巢优厦已经为位于“上海市松江区泗泾镇泗博路，北至查袋径，南至泗博路，西至米易路（原泗联路），东至 SJ-12-003-1 号地块”的建筑物（含装修部分）投保以有巢生活住房租赁（深圳）有限责任公司、上海有巢优厦房屋租赁有限公司、有巢住房租赁（深圳）有限公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 247,963,800.43 元，保险期间自 2021 年 7 月 1 日零时起至 2022 年 6 月 30 日二十四时止。根据中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司（简称“太平洋保险”）于 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 年度有巢公寓项目运营期保险（上海泗泾长租公寓项目）保险单》（财产一切险保险单号：ASHZ00302422QAAAA69U），有巢优厦已经为位于“上海市松江区泗泾镇易路 216 弄 1-10 号”的建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产投保以有巢优厦、有巢深圳及其他相关利益公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 247,963,800.43 元，保险期限自 2022 年 7 月 1 日零时起至 2023 年 6 月 30 日 24 时止。

根据《华润置地 2021-2022 年度有巢公寓项目运营期保险（上海松江东部经开区长租公寓项目）保险单》（保险单号：ASHZ00302421Q000238D），有巢上海已经为位于“上海市松江区东至新飞路，南至书林路，西至 9-10 地块，北至九号河”的建筑物（含装修部分）投保以有巢生活住房租赁（深圳）有限责任公司、有巢房屋租赁（上海）有限公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 42,365,400.00 元，保险期间自 2021 年 7 月 1 日零时起至 2022 年 6 月 30 日二十四时止。根据太平洋保险于 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 年度有巢公寓项目运营期保险（上海松江新桥长租公寓项目）保险单》（财产一切险保险单号：ASHZ00302422QAAAA69U），有巢上海已经为位于“上海市松江区东至新飞路，南至书林路，西至 9-10 地块，北至九号河”的建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产投保以有巢深圳、有巢上海及其他相关利益公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 302,534,665.05 元，保险期间自 2022

年7月1日零时起至2023年6月30日24时止。

5) 基础设施资产各项设施设备现状

公司资产占比较大的主要是房屋及建筑物、机电设施设备。

有巢泗泾项目坐落于上海市松江区泗泾镇米易路216弄，东至企业，南至泗博路，西至测联路，北至查袋河，为长租公寓项目（住宅），1#~5#为17层高层（5栋）、6#为2层商业及配套用房，项目整体设置1层地下室。

表 2-52 有巢泗泾项目设施设备现状

专业类目	设施设备	内容
建筑	屋面	设备检修屋面
	墙体	地库为框架结构，地上高层为剪力墙混凝土 PC 结构
	防水	地下室防水等级为二级（地下室顶板，配电间外墙为一级），屋面(包括下为室内的露台)防水等级为 I 级
	防火	地下一层，耐火等级为一级；地上建筑高层，耐火等级为一级，地上建筑单多层，耐火等级为二级
	人防设计	战时为甲类常 6 级，核 6 级的二等人员掩蔽所防护单元，街道指挥所及移动电站为常 5 级，核 5 级；人防工程建筑面积约 4,300 m ² (战时部分详见人防设计院图纸)
	电梯及扶梯设计	本项目 1#至 5#每栋两部电梯，无扶梯
结构	-	地上高层住宅为剪力墙结构；地上配套、垃圾房、变电站及地下车库为框架结构；地下车库为框架结构
幕墙	-	本项目仅 6#楼为玻璃幕墙与金属幕墙，幕墙制作和安装符合<金属与石材幕墙工程技术规范>JGJ133。幕墙工程满足窗坎墙的防火避雷要求，同时配合土建、机电、擦窗设备，景观照明工程的各项要求
装修	-	室内装修范围：物业用房、架空层、泛大堂、公共活动区、公共走道、客房等
电气	-	建筑面积 S<120rrf 每户 8kW;商业用电量按建设方要求设置电量，按 500W/rrf 设计,配套用房用电量按 60W/潜设计
暖通	-	项目为分体空调，分体电热水器
生活、消防给排水	-	1~5 号楼设置 1 套生活给水系统，采用生活水池-工频泵组-屋顶生活水箱-用水点的供水方式 室内污、废水合流排室外污水管网；室内雨、污分流；室外雨、污水分流分别排市政污水、雨水管网。厨房废水单独排放 室外消防栓系统、室内消防栓系统、自动喷水灭火系统、屋顶消防水箱、手提灭火器
弱电	-	火灾自动报警及消防联动控制系统、闭路监控电视系统、无线巡更及周界报警系统、多功能访客系统、电话、网络及综合布线系统

有巢东部经开区项目坐落于上海市松江区松江工业区 604 街坊 238/19 丘(松

江区工业区 SJC10024 单元 09-11 地块)，东至消防站，西至 09-10 地块，南至书林路，北至九号河。人防地下室的抗力等级为常 6 核 6 级，战时用途为二等人员掩蔽所，平时用途为地下车库和非机动车库。该项目有 7 个子项，1#2#3#4#5#号楼（共 5 栋）、附属用房、地下车库。

表 2-53 有巢东部经开区项目设施设备现状

专业类目	设施设备	内容
建筑	屋面	设备检修屋面
	墙体	装配整体式剪力墙
	防水	地下室防水等级为二级（地下室顶板，配电间外墙为一级），屋面(包括下为室内的露台)防水等级为 I 级
	防火	地下一层，耐火等级为一级；地上建筑高层，耐火等级为一级，地上建筑单多层，耐火等级为二级
	人防设计	人防地下室的抗力等级为常 6 核 6 级，战时用途为二等人员掩蔽所，平时用途为地下车库和非机动车库，人防面积 5,564.97 m ²
	电梯及扶梯设计	该项目 1#至 4#每栋 2-3 部电梯，5#一部电梯，无扶梯
结构	-	1 至 5#楼为装配整体式剪力墙，附属用房、地下车库为框架结构
幕墙	-	该项目仅 5#楼为玻璃幕墙与金属幕墙，幕墙制作和安装符合<金属与石材幕墙工程技术规范>JGJ133
装修	-	室内装修范围：物业用房、架空层、泛大堂、公共活动区、公共走道、客房等
电气	-	住宅用电标准：建筑面积 S<120rrf 每户 8kW;商业用电量按建设方要求设置电量，按 500W/rrf 设计,配套用房用电量按 60W/潜设计
暖通	-	项目为分体空调，分体电热水器
生活、消防给排水	-	设有生活给水系统、生活污水系统、雨水系统、空调凝结水系统、室内外消火栓给水系统、自动喷水灭火系统、建筑灭火器设置、室外给排水系统设计及气体灭火设计。住宅部分和公建部分给排水消防系统分别独立设计
弱电	-	火灾自动报警及消防联动控制系统、闭路监控电视系统、无线巡更及周界报警系统、多功能访客系统、电话、网络及综合布线系统

6) 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

资本性支出主要包括主体工程、建筑本体附属的设备设施以及家电家私等室内工程的大修、更换、加固及改造。由于项目与 2021 年建成投入运营，2022 年及 2023 年仍在质保期，因此根据项目实际情况，预计 2022 年及 2023 年无资本性开支，之后每年预留资本性开支为当年营业收入的 5.55%。

4.基础设施资产的市场和客群情况

1) 基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对基础设施资产现金流稳定性的影响

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目位于上海市松江区，主要受到上海市、松江区等地域发展一下，近年来该区域经济发展稳定向好。

2) 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

根据公开资料、各地统计年鉴，目标基础设施资产所在城市的宏观经济与租赁住房市场情况如下：

(1) 区域经济发展现状

(a) 上海市

上海市地处中国东部、长江入海口、东临东海，北、西与江苏、浙江两省相接，界于东经 120°52'-122°12'，北纬 30°40'-31°53'之间，简称“沪”。截至 2019 年，全市下辖 16 个区，总面积 6,340.5 平方千米，建成区面积 1,237.85 平方千米，全市常住人口总数为 2,428.14 万人，常住人口自然增长率为 1.5‰。上海市作为国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，经济形势发展良好。

2019 年全年实现上海市生产总值 38,155.32 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 103.88 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 10,299.16 亿元，增长 0.5%；第三产业增加值 27,752.28 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 72.7%，比上年提高 1.8 个百分点。

2020 年，上海市地区生产总值 38,700.58 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.7%，增速比前三季度提高 2.0 个百分点。分产业看，第一产业增加值 103.57 亿元，下降 8.2%；第二产业增加值 10,289.47 亿元，增长 1.3%；第三产业增加值 28,307.54 亿元，增长 1.8%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 73.1%，比上年提高 0.2 个百分点。

2021 年，上海市地区生产总值 43,214.85 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.1%，两年平均增长 4.8%。分产业看，第一产业增加值 99.97 亿元，同比下

降 6.5%，两年平均下降 7.4%；第二产业增加值 11449.32 亿元，同比增长 9.4%，两年平均增长 5.3%；第三产业增加值 31665.56 亿元，同比增长 7.6%，两年平均增长 4.7%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 73.3%。

表 2-54 上海市历年主要经济社会指标统计表

年份	人口（万人）	地区生产总值（亿元）	增长率（%）	产业结构（%）			财政收入（亿元）
				一产	二产	三产	
2007	2,063.58	12,878.68	15.2	0.8	44.1	55.1	2,102.63
2008	2,140.65	14,536.90	9.7	0.7	42.8	56.5	2,382.34
2009	2,210.28	15,742.44	8.4	0.7	39.3	60.0	2,540.30
2010	2,302.66	17,915.41	10.2	0.6	41.5	57.9	2,873.58
2011	2,347.46	20,009.68	8.3	0.6	40.8	58.6	3,429.83
2012	2,380.43	21,305.59	7.5	0.6	38.4	61.0	3,743.71
2013	2,415.15	23,204.12	7.9	0.6	35.7	63.7	4,109.51
2014	2,425.68	25,269.75	7.1	0.5	34.2	65.3	4,585.55
2015	2,415.27	26,887.02	7.0	0.4	31.3	68.3	5,519.50
2016	2,419.70	29,887.02	6.9	0.4	28.7	70.9	6,406.13
2017	2,418.33	32,925.01	7.0	0.4	28.9	70.7	6,642.26
2018	2,423.78	36,011.82	6.8	0.3	28.8	70.9	7,108.15
2019	2,428.14	38,155.32	6.0	0.3	27.0	72.7	7,165.10
2020	2,487.09	38,700.58	1.7	0.3	26.6	73.1	7,046.30

注：表中数据摘自《上海市统计年鉴 2021》、《2021 年上海市国民经济运行情况》

上海市经济在经历了一个高速发展时期后，已经步入稳定快速发展的轨道。

(b) 松江区

松江区位于上海市西南部，历史文化悠久，有着“上海之根”的称呼。松江区位于黄浦江上游，东与闵行区、奉贤区为邻，南、西南与金山区交界，西、北与青浦区接壤；区境南北长约 24 千米，东西宽约 25 千米。总面积 604.64 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日，松江区常住人口为 190.97 万人。

2020 年，松江区地区生产总值 1,620 亿元，同比增长 4%，增速位居全市第一。规模以上工业总产值达到 4,070 亿元，同比增长 7.9%，规模位居全市第二。外贸进出口总额超 2,900 亿元，同比增长超 10%，规模位居全市第二。松江综合

保税区进出口货物总值位居上海市各综保区首位、全国第五位。实现工业固定资产投资 201 亿元，同比增长 22.2%。合同外资、到位资金分别同比增长 24.8%和 27.9%。高新技术企业数量达到 1755 家，总量位居全市第三。新增上市企业 8 家，数量位居全市第二。

2021 年，松江区地区生产总值 1,750 亿元，可比增长 7%。

(c) 其他影响区

项目所属上海市周边的苏州市、南通市、嘉兴市等近年来经济保持稳定增长，2019 年地方生产总值增长分别达到 5.6%，6.1%，7.1%；2020 年受到疫情影响，地方生产总值增长分别达到 3.4%，4.7%，3.5%，地方生产总值有小幅下降。2021 年，地方生产总值增长分别达到 8.7%，9.9%，8.5%。

(2) 区域经济发展趋势

(a) 长三角

《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》是为深入贯彻党的十九大精神，全面落实党中央、国务院战略部署编制。经 2019 年 5 月 13 日中共中央政治局会议通过，由中共中央、国务院于 2019 年 12 月印发实施。《纲要》指出，长三角是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，在全国经济中具有举足轻重的地位。长三角一体化发展具有极大的区域带动和示范作用，要紧扣“一体化”和“高质量”两个关键，带动整个长江经济带和华东地区发展，形成高质量发展的区域集群。

《纲要》提出，到 2025 年长三角一体化发展取得实质性进展。跨界区域、城市乡村等区域板块一体化发展达到较高水平，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展，全面建立一体化发展的体制机制。到 2035 年，长三角一体化发展达到较高水平。现代化经济体系基本建成，城乡区域差距明显缩小，公共服务水平趋于均衡，基础设施互联互通全面实现，人民基本生活保障水平大体相当，一体化发展体制机制更加完善，整体达到全国领先水平，成为最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。

(b) 上海市

《上海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》指出，“十四五”时期，是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是上海在新的起点上全面深化“五个中心”建设、加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的关键五年。

《纲要》提出了由 20 个主要指标构成的指标体系，制定了有 12 个为预期性指标、8 个为约束性指标，例如在“十四五”期间全市生产总值年均增长率年均达到 5%，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步等。上海市将以巩固和提升经济综合实力、要素资源配置能力、市场主体竞争力为途径，提高对资金、数据、技术、人才、货物等要素配置的全球影响力，加快建设能级更高的国际经济、金融、贸易、航运中心，更好服务形成新发展格局。

(c) 松江区

2021 年 1 月 12 日，上海市松江区第五届人民代表大会第九次会议上审议通过了《上海市松江区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》，《纲要》指出：松江要打造国内大循环“中心节点”和国内国际双循环“战略链接”的重要枢纽之一，服务上海和长三角率先形成新发展格局。为更好引领中长期发展，《纲要》展望了 2035 年远景目标，明确了 2025 年经济社会发展目标。到 2025 年，长三角 G60 科创走廊建设取得显著成果，基本建成具有国际影响力的科创走廊，城市数字化转型取得重大进展，“科创、人文、生态”现代化新松江核心竞争力迈上新台阶，基本形成独立的长三角综合性节点城市功能框架。到 2035 年，长三角 G60 科创走廊成为具有重要国际影响力的科创策源地、具有世界竞争力的高科技产业集聚带、产城深度融合的世界级科创走廊，基本建成“科创、人文、生态”的现代化新松江，基本建成独立的长三角综合性节点城市。

“十四五”期间，松江区经济社会发展的主要目标是：地区生产总值年均增长 6.5%，地方财政收入年均增长 6%，规模以上工业产值年均增长 8%，全社会固定资产投资年均增长 6%，工业固定资产投资年均增长 20%，战略性新兴产业产值占规模以上工业总产值比重达到 33%，全社会研发经费支出相当于地区生产总值的比例达到 5%，森林覆盖率达到 19.5%，旧街坊改造面积超过 300 万平方米，居民人均可支配收入增长与经济增长同步。

3) 基础设施资产运营相关的客群分析

(1) 有巢泗泾项目

有巢泗泾项目租赁住房可出租房间数为 1,264 间，于评估基准日已部分对外出租，已出租房间数为 1,119 间，出租率为 89%。该项目配套商业可出租面积为 817.84 平方米，于评估基准日已部分对外出租，已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 79%。

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，该项目租赁住房个人租户租赁 1,034 间；企业租户租赁房间 85 间，企业租户租赁房间占比约为 8%。计租方式均为固定租金。

(a) 当期收入

截至评估基准日，该项目租赁住房收入约为 279.7 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 2,500 元/月/套。

截至评估基准日，该项目配套商业租金收入（含增值税）合计约 5.4 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金约为 84 元/月/平方米。

截至评估基准日，该项目配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 0.8 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计，按评估基准日在执行合同首月收入统计）。

该项目车位部分以月租形式为主，租金为 200 元/月/个。截至评估基准日，该项目已出租车位个数为 132 个，车位部分 2022 年 1-6 月收入合计约为 21.4 万元。

(b) 租期分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。估价对象现有租赁住房租赁协议的租赁年期一般为 1 年，租赁住房合同的最晚到期日为 2023 年 4 月。

下表载列截至 2022 年 6 月 30 日，租赁住房未来到期的租约详情：

表 2-55 有巢泗泾项目租约到期情况

期间	租约到期数 (套)	占已出租套数百分比 (%)
2022Q2	13	1.16%
2022Q3	426	38.07%
2022Q4	179	16.00%
2023Q1	82	7.33%
2023Q2	419	37.44%
合计	1,119	100.00%

(2) 有巢东部经开区项目

有巢东部经开区项目租赁住房可出租房间数为 1,348 间，于 2022 年 6 月末已部分对外出租，已出租房间数为 1,174 间，出租率为 87%。该项目配套商业可出租面积为 3,113.54 平方米，于 2022 年 6 月末已部分对外出租，已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 72%。

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，该项目租赁住房个人租户租赁 916 间；企业租户租赁房间 268 间，企业租户租赁房间占比约为 23%。计租方式均为固定租金。

(a) 当期收入

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月租赁住房租金收入合计约为 248.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 2,120 元/月/套。

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月配套商业租金收入（含增值税）合计约为 20.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 95 元/月/平方米。

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 2.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计）。

该项目车位部分以月租形式为主，租金为 150 元/月/个。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目 2022 年出租车位稳定年租金收入（含增值税）约为 90 万元。

(b) 租期分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于1年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。估价对象现有租赁住房租赁协议的租赁年期一般为1年，租赁住房合同的最晚到期日为2023年4月。

下表载列截至2022年6月30日，租赁住房未来到期的租约详情：

表 2-56 有巢东部经开区项目租约到期情况

期间	租约到期间数 (套)	占已出租套数百分比 (%)
2022Q2	17	1.45%
2022Q3	485	41.31%
2022Q4	228	19.42%
2023Q1	227	19.34%
2023Q2	217	18.48%
合计	1,174	100.00%

4) 区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析

截至市场调研报告出具日暂未公布区域保障性租赁住房项目认定名单，考虑到松江区 G60 科创走廊人才公寓为区域内住房保障体系中重要的载体，故本尽职调查围绕松江区 G60 科创走廊人才公寓市场展开，分析区域内保障性租赁住房市场之供需关系。

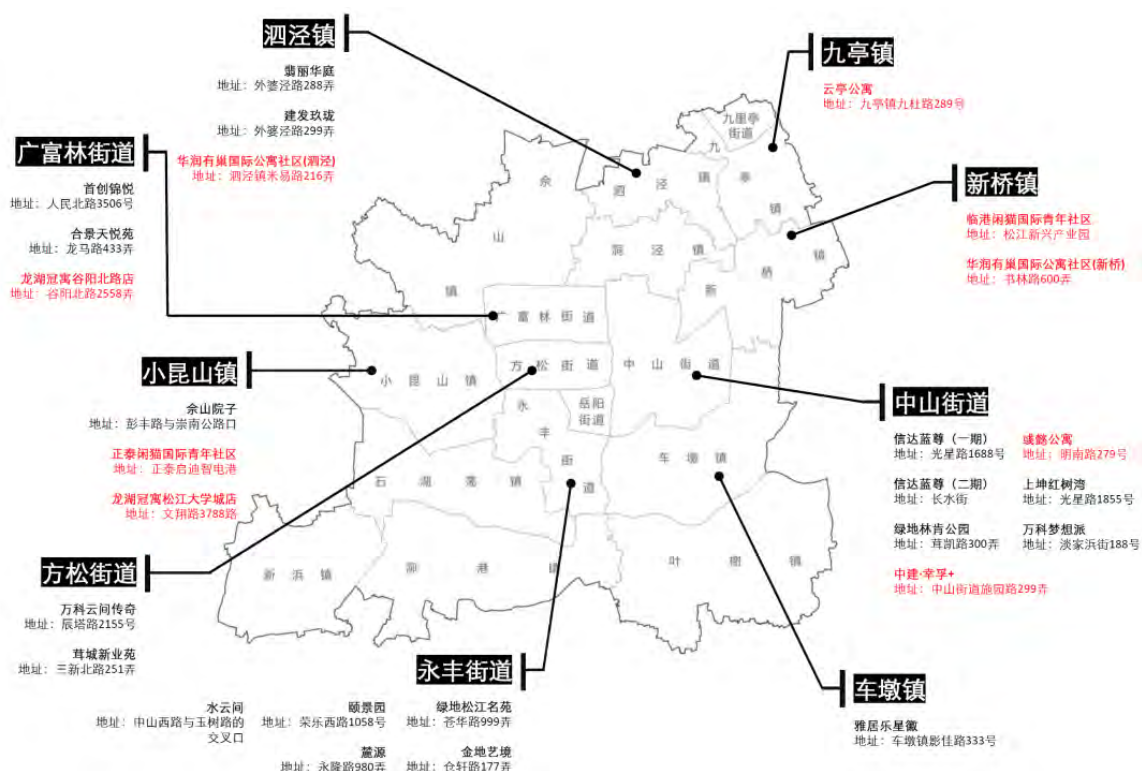
(1) 区域租赁住房市场概况

2020年6月11日，上海市松江区人民政府发布了《松江区 G60 科创走廊人才公寓管理实施办法（试行）》，从政策上确立了松江区 G60 科创走廊人才公寓由政府主导、统一认定、公开运营、分类运作等特点。房源类型上，主要分为公租房型人才租赁住房与社会型人才租赁住房。

其中公租房型人才公寓由上海市住房管理局统一受理配租; 社会型人才公寓满足以下条件即可自行申请: 1) 与用人单位签订一年及以上劳动(聘用)合同或服务合同, 2) 获得 G60 科创走廊人才积分 40 分以上, 3) 家庭在松无产权住房或人均住房面积低于 15 平方米。目前华润有巢泗泾项目与华润有巢东经项目均已纳入松江区 G60 科创走廊人才公寓管理体系, 属于社会型人才租赁住房。

松江区 G60 科创走廊人才公寓区位情况详见下图(标红为社会型人才租赁住房):

图 2-3 科创走廊人才公寓区位情况



其中松江区 G60 社会型人才租赁住房信息如下:

表 2-57 松江区 G60 社会型人才租赁住房信息

项目名称	位置	运营时间	套数	主要户型及房价(元/间/月)
龙湖冠寓松江大学城店	文翔路 3788 弄	2021 年 12 月	752	一室户型: 1,500-2,450 二室户型: 2,550-2,650
正泰闲猫国际青年社区	正泰启迪智电港	2021 年 12 月	380	一室户型: 2,150-2,950 两室户型: 3,000-4,130
中建·幸孚+	中山街道施园路 299 弄	2021 年 11 月	2,240	一室户型: 1,700-2,200 一室一厅: 2,500-3,000 两室一厅: 4,000-4,800 三室两厅: 5,500-6,300
华润有巢国际	书林路 600 弄	2021 年 4 月	1,348	一室户型: 2,200-2,600

项目名称	位置	运营时间	套数	主要户型及房价（元/间/月）
公寓（东部经开区）				两室户型：2,700-3,500
华润有巢国际公寓（泗泾）	泗泾镇米易路216弄	2021年3月	1,264	一室户型：2,300-2,700 两室户型：4,000-4,200
临港闲猫国际青年社区	松江新兴产业园	2020年10月	201	一室户型：3,000-3,600
龙湖冠寓谷阳北路店	谷阳北路2558弄	2017年10月	579	一室户型：2,500-3,000 一室一厅：4,200-4,500
E-life 生活社区（颛懿）	明南路279号	-	633	一室户型：2,000-3,000 两室户型：3,500-4,000
云亭公寓	九亭镇九杜路289号	-	-	一室户型：2,250-3,500 两室户型：4,000-5,000 三室户型：5,000-7,000

（2）区域租赁住房市场展望

作为五大新城之一，松江是上海开展集体建设用地建设租赁住房的唯一试点区。“十三五”期间，松江聚焦租赁住房需求比较旺盛的产业集聚区和交通枢纽地区，集中布点建设租赁住房。松江区外省来松常住人口增速较快，随着G60科创走廊建设不断加快促进城市建设和产城融合，各类产业人才对多主体、全方位、高品质的租赁住房需求将持续攀升。其次，依托着松江大学城的教育资源，松江将成为最具活力的重要增长极，不断丰富宜居新内涵，吸引更多的优秀人才及高校毕业生扎根松江、扎根长三角G60科创走廊，为松江人才储备和发展提供坚实保障。根据目前松江区常住人口增速以及新增常住人口租房居住需求计算，预计未来松江区每年新增将近2.3万租住需求。

截至2021年底，松江区共出让13宗租赁住房用地，其中4个项目已经建成入市，总建筑面积约33万平方米，累计贡献约5,400套租赁住房，平均出租率达90%以上。根据项目拿地时间与规划建筑面积，预计未来三年松江区租赁住房供应约40万平方米，供应套数分别为4,500套、1,500套、2,000套（租赁住房套数按照建筑面积50平方米/套假设）。新增供应主要集中在松江西南片区的永丰街道、方松街道及小昆山镇。

（3）区域内可比竞品分析

根据运营管理机构调研，有巢泗泾项目周边区域的市场化的集中式租赁住房截至2022年9月30日出租率平均约为94%，有巢东部经开区项目周边区域市场化的集中式租赁住房截至2022年9月30日出租率平均约为91%。具体各项目出租率

情况如下:

表2-58 有巢泗泾项目周边项目出租率情况

项目	距有巢泗泾项目距离(公里)	开业时间	与有巢泗泾项目品质对比	出租率
A项目	0.6	2021年5月	房间面积大,装修档次略优于有巢泗泾项目	94%
B项目	2.8	2018年	2018年开业装修有些陈旧,档次基本与有巢泗泾项目相同	94%
平均				94%

表 2-59 有巢东部经开区项目周边项目出租率情况

项目	距有巢东部经开区项目距离(公里)	开业时间	与有巢东部经开区项目品质对比	出租率
C项目	3.5	2019年	装修档次与有巢东部经开区项目基本相同	94%
D项目	5.6	2021年11月	装修档次与有巢东部经开区项目基本相同	88%
平均				91%

(4) 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、同为G60科创走廊人才公寓或R4租赁住房用地项目为主要竞争性物业。

在供应端,截至2022年6月30日,上海市松江区共有4个租赁住宅(R4)用地项目入市,其中有巢泗泾项目开业时间最早,于2021年3月入市运营,中建·幸孚+公寓于2021年11月入市运营。4个项目均属于集中式公寓,入市体量规模较大,总建筑面积约33万平方米,累计贡献约5,400套租赁住房。

表 2-60 松江区已入市的同类型项目情况

序号	项目名称	区域	企业	拿地时间	开业时间	套数
1	华润有巢泗泾项目	松江区	华润置地	2018年10月	2021年3月	1,264
2	华润有巢东部经开区项目	松江区	华润置地	2018年8月	2021年4月	1,348
3	LINK新界未来社区	松江区	派米雷	2018年11月	2021年5月	616
4	中建·幸孚+公寓	松江区	中建	2018年3月	2021年11月	2,240

根据截至2022年6月30日租赁住房（R4）用地供应情况，未来在标的项目周边将有3个同类项目入市，分别是：1）松江区九亭镇SJT00106单元10-07A号地块项目；2）松江区洞泾镇SJS30002单元18-08号地块项目；3）松江区工业区SJC10024单元09-10号地块项目。

上述项目均已动工，具体位置请见下方图表。

图2-4 松江区在建同类项目区位情况



未来供应项目1松江区九亭镇SJT00106单元10-07A号地块项目：位于有巢泗泾项目东南部，距离约为4.5公里；有巢东部经开区项目北部，距离约6公里。规划建筑面积约为5,000平方米，预计项目整体体量较小。该项目宗地由上海九亭资产经营管理有限公司于2018年竞得，该公司控股股东为上海松江区九亭经济联合社，主要从事资产管理、自有房屋租赁等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

未来供应项目2松江区洞泾镇SJS30002单元18-08号地块项目：位于有巢泗泾项目南部，距离约为3.5公里；有巢东部经开区项目西北部，距离约7公里。规划建筑面积约为38,000平方米，预计将于2024年交付供应，建成后将提供30平方米、40平方米、70平方米三类房型，总计529套租赁住房。该项目由上海洞泾资产经营管理有限公司于2018年竞得，公司控股股东为上海松江区洞泾经济联合社，主

要从事资产管理、自有房屋租赁、本市范围内的公共租赁住房建设管理等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

未来供应项目3松江区工业区SJC10024单元09-10号地块项目：紧邻有巢东部经开区项目西侧，规划建筑面积约为64,000平方米。该项目由上海新松江置业(集团)有限公司于2018年竞得，公司控股股东为上海市松江区国有资产监督管理委员会，主要从事各类工程建设活动、本市范围内的公共租赁住房建设管理等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

综上所述，3个租赁住房(R4)用地未来供应项目，项目1体量较小，对基础设施项目未来的潜在竞争压力较小；项目2、3的潜在运营企业营业范围均为公租房租赁管理，保障性租赁住房并非该企业的核心业务方向，故未来有可能与保障性租赁住房有一定的经营差异化。

综上所述，基础设施项目所在区域未来供应相对有限，客群充足性有一定保障。

(a) 华润有巢泗泾项目

A、优势

交通优势：项目距离地铁9号线泗泾站约1.5公里，公共交通发达，10分钟抵达松江大学城，30分钟抵达徐家汇、漕河泾等都市圈，1小时抵达上海虹桥机场交通枢纽，有利于吸引地铁沿线的办公客群。

经营优势：项目提供地铁站班车接送等增值服务，能较大程度的满足租户日常交通需求，租户黏性较强；社区配有管家，负责公寓日常的运营工作，解决租户的住宿问题与需求；能为企业租户制定专属服务与住宿解决方案，帮助企业更好的落地人才安居，助力企业发展。

品牌优势：项目由华润集团旗下华润有巢品牌开发经营，华润有巢专注于住房租赁市场的开发与建设，是中国长租公寓的领军品牌，客户品牌影响力较大，运营能力较强。

物业优势：项目于2021年建成，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以精装标准交付，实现租户拎包入住。社区内配备智慧硬件设施，人脸识别系统与24小时监控，保障租户的安全与住宿体验。

B、劣势

项目周边目前商业与服务配套略有欠缺，松江新城作为上海市重点开发建设的五大新城之一，其住宅配套的公共服务设施等仍在逐步完善中。随着松江新城的发展，更多开发企业瞄准松江区沿G60科创走廊租赁住房市场，各类保障性租赁住房与长租公寓逐步入市，未来区域内会产生直接竞争，加大区域内需求的分流。

(b) 华润有巢东部经开区项目

A、优势

区域优势：项目位于松江区经济开发区东部园区，紧邻G60科创走廊，周边产业氛围浓厚，产业园区密集，产业人才聚集度较高，租赁住房需求旺盛，租户支付能力较强。

经营优势：社区配有管家，负责公寓日常的运营工作，解决租户的住宿问题与需求；能为企业租户制定专属服务与住宿解决方案，帮助企业更好的落地人才安居，助力企业发展。

品牌优势：项目由华润集团旗下华润有巢品牌开发经营，华润有巢专注于住房租赁市场的开发与建设，是中国长租公寓的领军品牌，客户品牌影响力较大，运营能力较强。

物业优势：项目于2021年建成，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以精装标准交付，实现租户拎包入住。社区内配备智慧硬件设施，人脸识别系统与24小时监控，保障租户的安全与住宿体验。社区配有约3,000平方米配套商业，满足租户生活日常所需。

B、劣势

项目周边目前商业与服务配套略有欠缺,松江新城作为上海市重点开发建设的五大新城之一,其住宅配套的公共服务设施等仍在逐步完善中。且标的项目距离地铁站较远,周边便捷的公共交通出行方式有限。

项目紧邻新松江置业在建保障性租赁住房工程,该项目建成入市后将于标的项目产生直接竞争;随着政策利好与产业发展,更多开发企业瞄准松江区沿G60科创走廊租赁住房市场,各类保障性租赁住房与长租公寓逐步入市,未来区域内会产生直接竞争,加大区域内需求的分流。

5.基础设施资产现金流的真实性

1) 基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动

根据法律顾问出具的法律意见,有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动。

2) 形成基础设施资产的法律协议或文件(如有)是否合法、有效

截至2022年6月30日,有巢泗泾项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,119份,社区商业类的租赁合同共7份;有巢东经项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,174份,社区商业类的租赁合同共22份。

经审阅项目公司提供的租赁合同样本,未发现该等租赁合同样本存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时,管理人及法律顾问按照租赁面积优先并覆盖基础设施项目全楼层为原则,审阅了按照租赁合同样本签订的64份租赁合同及非按照租赁合同样本签订的租赁合同,前述按照租赁合同样本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同样本的主要条款和条件一致,且未发现非按照租赁合同样本签署的租赁合同存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

3) 价格或收费标准是否符合相关规定。

上海市人民政府办公厅于2021年11月9日发布《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》(沪府办规〔2021〕12号),对保障性租赁住房的认定和纳入保障性租赁住房管理进行了规定。

上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 16 日向有巢优履核发了沪松保租认定[2022]001 号（总第 001 号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定华润置地有巢国际公寓社区泗泾店项目为保障性租赁住房。

上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 25 日向有巢上海核发了沪松保租认定[2022]002 号（总第 002 号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定华润置地有巢国际公寓社区东部经开区店项目为保障性租赁住房。

目前，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目已经被认定为保障性租赁住房。

基于以上，基金管理人及资产支持证券管理人认为，截至尽职调查基准日，有巢优履、有巢上海在有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目项下收费经营事宜已取得上海市政府的批准，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目符合上海市对保障性租赁住房价格或收费标准的规定。

6.基础设施资产现金流的实际情况

1) 基础设施资产的现金流构成

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的现金流入端主要包括房屋租金收入，现金流出端主要包括项目运营支出、员工薪酬、购建固定资产和无形资产支付的现金、各项税费等。

2) 最近三年及一期历史现金流情况

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目分别于 2021 年 3 月、2021 年 4 月陆续开始运营，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目自运营以来的收益情况如下所示：

(1) 有巢泗泾项目

表 2-61 有巢泗泾项目自运营以来的经营情况

类别（单位：万元）	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	项目尚未进入运营阶段		1,949.17	1,710.97
息税摊销折旧前利润（EBITDA）			1,288.29	1,204.45
净利润（税后）			136.09	246.58
经营性净现金流			2,805.21	2,932.98

注：1.息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

2.营业收入、净利润、经营性净现金流来自审计报告安永华明（2021）专字第61340207_H13号

(2) 有巢东部经开区项目

表 2-62 有巢东部经开区项目自运营以来的经营情况

类别（单位：万元）	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	项目尚未进入运营阶段		1,932.73	1,693.93
息税摊销折旧前利润（EBITDA）			1,286.88	1,148.24
净利润（税后）			-195.29	150.16
经营性净现金流			3,993.73	2,206.74

注：1.息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

2.营业收入、净利润、经营性净现金流来自审计报告安永华明（2021）专字第61340207_H12号

3) 最近三年历史现金流波动情况及波动原因

有巢泗泾项目 2021 年度实现净利润 136.09 万元。

有巢东部经开区项目 2021 年度净利润为负主要原因是项目于 2021 年 4 月起才开始运营，初始运营阶段成本较高，且项目处于快速爬坡期，租金收入未能体现正常稳定期运营的收入情况。

有巢泗泾项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 89%，有巢东部经开区项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 87%，开始进入稳定运营期。

4) 现金流的独立性、稳定性

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的收入来源市场化，现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入，独立性强。

5) 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

(1) 有巢泗泾项目

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目收入主要来源为房屋租金收入。有巢泗泾项目租赁收入情况如下表所示。

表 2-63 有巢泗泾项目资产自运营以来项目收入情况

单位：万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
租赁收入	项目尚未进入运营阶段		1,830.28	1,642.20
与客户之间的合同产生的收入			118.89	68.77
营业收入合计			1,949.17	1,710.97

截至2022年6月30日，有巢泗泾项目地上可出租房间数为1,264间，已出租1119间，出租率为88.53%（含7间员工用房）。配套商业可出租面积为817.84平方米，已出租面积为645.55平方米，出租率为78.93%。地下建筑面积为15,460平方米，共有车位470个，截至2022年6月30日，已出租151个，租金为200元/月/个。

泗泾项目的租户以个人为主，截止2022年6月30日，企业租户租赁的房间数占比为8%，由其包租并由员工使用。经审核，所有租户的租赁房间数占比均低于5%。部分房间租赁至原始权益人关联方，主要用于服务该项目的员工使用，关联方承租比例不超过1%，未显著影响基础设施项目的市场化运行。此外，关联方承租租金与市场化租金差异不大，关联交易定价公允。

从租户情况和现金流的最终来源来看，有巢泗泾项目各租户租金占比具有高度的分散性。综上，有巢泗泾项目现金流来源合理分散。

（2）有巢东部经开区项目

截至2022年6月30日，有巢东部经开区项目主要运营收入为房屋租金收入。有巢东部经开区项目租赁收入情况如下表所示。

表 2-64 有巢东部经开区项目自运营以来项目收入情况

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-6月
租赁收入	项目尚未进入运营阶段		1,465.65	1,534.18
与客户之间的合同产生的收入			467.08	159.74
营业收入合计			1,932.73	1,693.93

截至2022年6月30日，有巢东部经开区项目可出租房间数为1,348间，已出租1,174间，出租率为87%（含7间员工用房）。配套商业可出租面积为3,113.54平方米，截至2022年6月30日已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。

地下建筑面积为 16,951 平方米，共有车位 553 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 428 个，租金为 150 元/月/个。

东部经开区项目的租户以个人为主，企业租户租赁的房间数占比为 23%，由其包租并由员工使用。经审核，各个租户的租赁房间数占比均低于 5%。部分房间租赁至原始权益人关联方，主要用于服务该项目的员工使用，关联方承租比例不超过 1%，未显著影响基础设施项目的市场化运行。此外，关联方承租租金与市场化租金差异不大，关联交易定价公允。

从现金流的最终来源来看，有巢东部经开区项目的主要收入来源于租赁收入，租户大部分为个人，具有较高的分散性。综上，有巢东部经开区项目现金流来源合理分散。

6) 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等，对现金流提供方集中度风险进行分析

项目位于上海市，常住人口数量庞大，2020 年达到 2487 万人，15-59 岁人口 1662 万人，大学以上学历占比 34%，具有人口基数大，劳动人口多、素质高的特征。此外，上海市拥有双一流高校 14 所，中央部属高校 10 所，中国科学院上海分院辖有 15 个法人研究机构。近几年，上海为加大人才引进力度，陆续出台了相关政策，放宽了人才落户上海的条件，譬如居转户的条件，及大学生满足相关条件的直接落户等。随着人才不断的引入，租购房屋的需求将持续增长。

项目位于 G60 科创走廊沿线，G60 科创走廊沿线是中国经济最具活力、城镇化水平最高的区域之一。G60 科创走廊沿线产业发达，布局有多个重量级产业园区。其中有巢泗泾项目位于泗泾镇工业区定位科创绿洲，落地典型企业如中建材凯盛机器人、国科 G60 数字智能产业园、吉泰电子、中腾环保等。此外有巢泗泾项目还有较强的交通区位优势，其处在上海 9 号线泗泾站周边，9 号线为上海客流量排名第 3 的地铁线路，仅次于 1、2 号线，项目依托 9 号线 6 站直达漕河泾开发区，9 站直达徐家汇，可通过轨交导入市区工作白领。

有巢东部经开区项目位于国家级松江经济开发区东部园区内，松江经济技术开发区作为长三角 G60 科创走廊实体经济主战场、主力军、主引擎，地处沪杭经济发展轴上的重要节点位置，交通便捷，区位优势突出，配套设施完善，具有“一

核多区，一区多园”的格局特色。福特、松下、依视路、雀巢、台积电等 40 余家全球 500 强企业的地区总部、研发中心先后入驻园区。整体来说，项目周边产业聚集度高，产业人口居住需求旺盛。

区域经济的发展及流动人口的增长，对本项目需求端形成有力支撑。结合收入来源的分散性特征，本项目现金流受以上风险因素影响较小。

7.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基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）-2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度的可供分配金额测算报告，安永对可供分配金额测算报告进行审核，并出具了《可供分配金额测算报告及审核报告》。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) 营业收入

预测期内，营业收入主要包括保障性租赁住房的租金收入、配套商业租金收入、商业管理费收入、停车位收入、场地及广告位租赁收入以及住户网络费收入。各项目明细预测数据如下：

表 2-65 有巢泗泾项目营业收入预测

单位：元

有巢泗泾项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	17,089,454.69	34,590,526.63
配套商业租金收入	281,996.79	615,233.03
商业管理费收入	46,710.98	94,513.58

停车位收入	203,123.79	410,994.50
其他收入-场地及广告位租赁	24,587.16	50,157.80
其他收入-住户网络费	227,877.75	474,167.99
合计	17,873,751.16	36,235,593.53

表 2-66 有巢东部经开区项目营业收入预测

单位：元

有巢东部经开区项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	15,072,065.82	30,937,343.95
配套商业租金收入	959,650.49	2,543,173.92
商业管理费收入	163,143.16	330,098.94
停车位收入	416,237.28	842,201.83
其他收入-场地及广告位租赁	27,217.15	55,522.99
其他收入-住户网络费	240,350.94	500,122.24
合计	16,878,664.84	35,208,463.87

(a) 租金预测

A、保障性租赁住房租金预测

根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目均已于 2022 年 3 月 18 日完成保障性租赁住房租金备案，定价时点为 2021 年 12 月 27 日，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局颁布的《保障性租赁住房项目供应备案表》，根据该备案表，有巢泗泾项目租赁住房总建筑面积为 40,516.8 平方米，租赁住房总数为 1,264 间，有巢东部经开区项目租赁住房总建筑面积为 49,489.3 平方米，租赁住房总数为 1,348 间。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。出租单位对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整；价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据项目公司信息，截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币 2,500 元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为 1,264 间，已出租房间 1,119 间，出租率为 89%；有巢东部经开

区项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币 2,120 元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为 1,348 间，已出租房间 1,174 间，出租率为 87%。

考虑到保障性租赁住房定价受到较强的政府监管，故租赁住房的租赁期外租金选用项目于运营稳定期后的平均实际签约租金水平，且不高于其保障性租赁住房租金备案价。根据项目公司信息，有巢泗泾项目进入运营稳定期后（2022 年 1 月至 2022 年 6 月）的新签约租户实际平均签约租金为人民币 2,571 元/间/月，有巢东部经开区项目进入运营稳定期后（2022 年 1 月至 2022 年 6 月）的新签约租户实际平均签约租金为人民币 2,193 元/间/月。

B、商业配套租金预测

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目配套商业可出租面积为 817.84 平方米，已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 79%；有巢东部经开区项目配套商业可出租面积为 3,062.50 平方米，已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 72%。

根据项目公司信息，部分商业租户仍处于租赁优惠期，若剔除优惠期给与的租赁优惠的影响，已对外出租部分的配套商业月平均租金为有巢泗泾项目人民币 84 元/月/平方米，有巢东部经开区项目人民币 96 元/月/平方米。

配套商业市场租金预测采用市场比较法，经过市场调查与研究，选择其中三个较为接近项目公司情况的可比配套商业租金实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得出项目公司的市场租金单价如下：

表 2-67 预测期配套商业未出租部分的租金水平

项目	市场租金单价（元/月/平方米）
有巢泗泾项目配套商业首层	86
有巢东部经开区项目配套商业首层	92

(b) 出租率预测

有巢泗泾项目于 2021 年 4 月正式运营，开业 5 个月后出租率达到 95%以上，2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租约为 95%，截至 2022 年 6 月 30 日租赁住房部分出租率为 89%，配套商业部分出租率为 79%。

有巢东部经开区项目于 2021 年 5 月正式运营，2022 年 1 月起出租率达到

90%以上，2022年1月至2022年6月平均出租约为92%，截至2022年6月30日租赁住房部分出租率为87%，配套商业部分出租率为72%。

根据戴德梁行市场调研，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目所在区域周边以产业园及生产型企业为主，周边交通条件良好，商业配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，租赁住房用房与配套商业需求稳定，项目已稳定运营，租赁住房出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，另外考虑到上海市住房租赁市场2022年受疫情影响等不确定因素，预测有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目2022年和2023年出租率呈平稳趋势，具体估计如下：

表 2-68 项目出租率预测

出租率	有巢泗泾项目		有巢东部经开区项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	租赁住房
2022年7月1日至2022年12月31日止期间	91%	70%	90%	70%
2023年	91%	70%	90%	70%

(c) 增长率预测

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，估价对象租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

综合考虑政策、项目自身及区域情况，根据其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验、该区域租赁住房不动产的市场状况，并结合上海市租赁住房市场2022年受疫情影响等不确定因素，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目的对于未有租约部分，在2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年均不考虑保障性租赁住房租金增长及配套商业租金增长。

(d) 商业管理费收入

根据项目公司信息，按照2022年6月在执行合同统计，有巢泗泾项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币9.9万元，有巢东部经开区项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币34.6万元。本次测算以现有商业管理费年收入为基数，2022年7月1日至2022年12月31日止期间商业管理费收

入增长率为 0%，结合 2023 年配套商业预测出租率的提升，2023 年的商业管理费收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率预测。

(e) 车位收入

根据项目公司信息，停车费多采用月租模式，有巢泗泾项目停车费为人民币 200 元/月/个，有巢东部经开区项目停车费为人民币 150 元/月/个。有巢泗泾项目共有车位 470 个，预测 2022 年稳定出租车位个数为 183 个。有巢东部经开区项目共有车位 553 个，预测 2022 年稳定出租车位个数为 500 个。

根据预测期的稳定出租停车位数量、月停车费和月数，测算稳定期停车位收入有巢泗泾项目人民币 43.9 万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币 90.0 万元/年（含增值税）。以此为基数，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间停车位收入增长率为 0%，2023 年停车位收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率为预测。

(f) 其他收入-场地及广告位租赁

场地及广告位租赁收入主要是快递柜、外卖柜等租赁收入。按照项目公司截至 2022 年 6 月 30 日在执行的合同预计有巢泗泾项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 26,800.00 元（含增值税）；有巢东部经开区项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 29,666.69 元（含增值税），2023 年场地及广告位租赁收入以 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的收入年化为基础预测增长 2%。

(g) 住户网络费收入

住户网络费收入为项目公司向租客提供的联通网络服务费用，向租客收取的费用为每个月人民币 50.0 元。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，预测住户网络费收入有巢泗泾项目人民币 48.3 万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币 51.0 万元/年（含增值税），2023 年预测增长 2%。

(2) 营业成本

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目发行基础设施证券投资基金后，将由

有巢住房租赁（深圳）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》，本次测算中的运营服务费主要依据《运营管理服务协议》中相关约定，其他成本费用来自外部管理机构的预算。

营业成本主要包括折旧及摊销费用、物业管理费、保险费、运营服务费、能源费用、网络费、其他费用。营业成本的明细具体如下：

表 2-70 项目营业成本预测

单位：元

营业成本	2022年7月1日至 2022年12月31日止期间	2023年度
	预测数	预测数
折旧及摊销费用	21,319,148.94	42,638,157.78
物业管理费	3,046,986.41	6,763,856.21
保险费	54,485.54	108,458.65
运营服务费	4,702,636.42	9,438,538.97
能源费用	509,711.31	1,067,825.57
网络费	301,085.20	616,336.27
其他费用	212,430.68	436,334.35
合计	30,146,484.50	61,069,507.80

(a) 折旧摊销费用

折旧及摊销费用是基于 2022 年 6 月 30 日基础设施项目公司经审定的投资性房地产、固定资产的账面价值和本基金于购买日收购基础设施项目公司的合并对价高于基础设施项目公司可辨认净资产账面价值的金额全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产并按照 2022 年 6 月 30 日的账面净值在土地使用权和房屋建筑物之间进行分摊，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，并假设预测期间内没有新增的固定资产和投资性房地产进行测算。折旧及摊销费用预测如下：

表 2-71 项目折旧及摊销费用预测

单位：元

	2022年7月1日至 2022年12月31日止期间	2023年度
	预测数	预测数
投资性房地产折旧和 摊销	18,121,413.60	36,242,827.20
固定资产折旧和摊销	3,197,735.34	6,395,330.58
合计	21,319,148.94	42,638,157.78

(b) 物业管理费

物业管理费包含物业管理、垃圾清运费、维修维保费。

其中，物业管理费根据基础设施项目公司与润加物业服务（上海）有限公司（“万象生活”）签订的酬金制《物业服务合同》，2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均结合约定的服务内容、万象生活提供的物业服务成本及预计达到服务标准需要支付的酬金进行预测。

垃圾清运费2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均根据项目公司与垃圾清运公司签订的合同，以及预计产生的各类垃圾数量为基础进行预测。

维修维保费主要包含电梯维保、材料费等，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目仍处于质保期内，故2022年7月1日至2022年12月31日止期间暂无维修维保费支出，2023年根据项目公司的维保预算进行预测。

（c）保险费

保险费包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险。根据已签订的保险合同预测。

（d）运营服务费

运营服务费包含人员服务费、基本服务费A及基本服务费B及激励服务费，根据基金管理人与有巢深圳（外部管理机构）等各方签订的《运营管理服务协议》中约定的方式和费率进行运营服务费预测。

根据《运营管理服务协议》，人员服务费采用酬金制，包括外部管理机构为提供运营管理服务所配备的店长、管家等相关人员的人工成本支出及酬金手续费，根据外部管理机构编制的预算进行预测，2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的5.18%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费A为运营管理过程中外部管理机构发生的行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用、资产标签费用、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费、日常法律服务费用、其他营运费用（班车等）、品牌使用费、信息系统使用费等，预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的4.89%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费 B 为运营管理协助事项服务费用等，按不含税运营收入的 3.3% 进行预测。

根据《运营管理服务协议》，激励服务费当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取激励服务费，激励服务费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。

激励服务费 = (实际运营净收益 - 目标运营净收益) × 20%，上述公式计算的激励服务费为含增值税的费用。假设预测期内的当期实际运营净收益与当期目标运营净收益接近，故未对基于实际运营净收益与目标运营净收益而可能产生的激励服务费进行预测。

(e) 能源费用

能源费用为公共区域水电费，外部管理机构根据历史情况进行预算编制，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间以及 2023 年均根据外部管理机构对项目公司的能源费净支出预算进行预测。

(g) 网络费用

网络费用为项目公司与联通签订的网络服务合同，每一份合同每月向联通公司支付人民币 20 元服务费。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间根据外部管理机构对项目公司的网络费用预算进行预测，2023 年增长 2%。

(h) 其他费用

其他费用主要为项目公司通过支付宝、微信、网银、POS 收费，向第三方支付平台支付的手续费，根据项目公司与托管行约定的费率，按含税营业收入的 0.60% 进行预测。

(3) 税金及附加

基础设施基金的税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税及资产支持专项计划收到借款利息收入产生的增值税金

相关的税金及附加。各项税率详见六、税项部分。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表 2-72 项目层面税金及附加

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期 间	2023 年度
	预测数	预测数
城建教育附加费	38,175.52	84,663.58
房产税	2,533,712.34	4,829,064.86
城镇土地使用税	73,183.10	145,173.00
印花税	34,074.33	70,045.15
资产支持专项计划利息收入增值税及附加	962,122.76	1,729,360.32
合计	3,641,268.07	6,858,306.91

(a) 项目层面税金及附加

鉴于针对企业租户和个人租户适用的增值税和房产税税率不同，本次测算对未来收益中开具企业增值税发票租户所占比例进行估计。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为 8%，这一比例于 2022 年预计为 15%，于 2023 年及以后预计在 10%以内。有巢东部经开区项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为 23%，这一比例于 2022 年预计为 30%，于 2023 年及以后预计在 20%以内。

(b) 专项计划层面税金及附加

根据募集说明书中的具体交易安排，专项计划将向 SPV 和项目公司发放股东借款，随着交易安排中，项目公司对 SPV 进行吸收合并后，专项计划直接持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期支付利息。根据专项计划及项目公司的信息，预测期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度项目公司无需偿还本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除本基金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。

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。

(4) 管理费用

本基金的管理费用包括基金管理人报酬、基金托管费，及基金其他费用。

表 2-73 管理人报酬、托管及其他费用

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
基金管理人报酬	555,561.54	1,083,556.22
基金托管费	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	2,600,000.00	1,600,000.00
合计	3,211,117.69	2,791,911.84

(a) 管理人报酬、托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费以及托管费。

a) 基金管理人报酬

基金管理人报酬包含需支付给基金管理人的管理费。基金管理人的管理费按照《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$B = A \times \mathbf{【0.10】} \% \div \text{当年天数}$$

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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间计算基金管理人报酬的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金管理人报酬的基金资产净值按照基金募集资金减去 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算）。

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。

b) 基金托管费

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费，根据《华夏基金华润有巢租

赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$M = L \times \mathbf{【0.01】} \% \div \text{当年天数}$$

M 为每日应计提的基金托管费

L 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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间计算基金托管费的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金托管费的基金资产净值按照基金募集资金减去 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算）。

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。

（b）基金其他费用

本基金的基金其他费用为募集资金相关的发行费用，以及存续期内的专业服务费用包括年度审计费、资产评估费和律师费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测。预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金其他费用为人民币 260 万元，包括募集资金相关的发行费用人民币 100 万元，专业服务费人民币 160 万元，预测 2023 年度基金其他费用为人民币 160 万元，为专业服务费用。

（5）所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税【2008】1 号)规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

项目公司的应税所得是根据租赁住房资产获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括管理运营维护成本在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25% 的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，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。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。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了项目公司历史可抵扣亏损、当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为 0。

（6）其他资本性支出

其他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。由于有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目 2021 年新开业，房屋状况较好，根据项目公司提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目 2022 年至 2023 年期间仍处于质保期内，预测期内仅有日常维保费用，已包含在物业管理费中，因此本次预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计资本性支出均为 0。

（7）工程款支出

根据合同约定的项目工程款支付进度，及竣工结算情况，项目公司预计将于基金设立及交割后支付工程款尾款、质保金。根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目预计于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间分别支付工程款及质保金约人民币 918,695.90 元及人民币 523,470.24 元，预计 2023 年度分别支付人民币 1,396,411.61 元及人民币 2,015,386.92 元。

（8）应收、应付项目的变动

项目公司的营运资金科目主要为应收账款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款。根据项目公司预测，预计不会有大额跨年度付款的合同，应收、应

付项目的变动预测如下:

表 2-74 应收、应付项目的变动

单位: 元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2023 年度
	预测数	预测数
应收账款的增加	(73,336.89)	(75,876.08)
其他流动资产的减少	7,452,448.63	3,746,505.65
应付账款的增加	45,578.44	223,557.11
应付基金其他费用的增加	1,250,000.00	-
应交税费的减少	(143,072.21)	(253,545.50)
预收款项的增加	1,057,572.69	695,932.81
合同负债的增加	19,588.49	55,334.42
其他应付款-押金和代垫款项的增加	452,722.53	428,258.89
合计	10,061,501.68	4,820,167.30

(a) 应收账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应收款,包括应收租赁住房、商业、车位租金、应收商业管理费、应收场地及广告位租赁费、应收网络费,根据历史周转天数预测。

(b) 其他流动资产的减少

项目公司的其他流动资产主要为增值税留抵税额和租赁直接成本。项目公司预计根据《关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 20 号)向税务机关申请退还增值税留抵税额,该政策规定纳税人符合常规性要求的前提下,连续 6 个月与 2019 年 3 月底相比新增加的期末留抵税额(简称“增量留抵税额”)均大于零,且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元,可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额,允许退还的增量留抵税额=增量留抵税额*进项构成比例(为已抵扣的增值税专用发票注明的增值税额占同期全部已抵扣进项税额的比重)*60%。此外,项目公司亦使用增值税留抵额进行本期增值税抵扣。

(c) 应付账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应付款,包括应付物业管理费、运营服务费、能源费、网络费、保险费等,根据历史周转天数预测。

(d) 应付基金其他费用的增加

基金其他费用为存续期内的专业服务费用，包括年度审计费、资产评估费等，根据基金管理人与中介机构初步约定的付款周期进行预测。

(e) 应交税费的减少

项目公司在运营过程中形成的应交税费，包括房产税、土地使用税、印花税、所得税，税费均为每季度支付一次。由于项目公司预测期内无需缴纳所得税，预测期内应交税费余额将相对减少。

(f) 预收款项的增加

项目公司出租公寓、商业、场地及广告位预收的租金，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取 1-3 个月的租金。

(g) 合同负债的增加

项目公司停车位收入、商业管理费收入和网络费收入形成的合同负债，根据历史周转天数预测。

(h) 其他应付款-押金和代垫款项的增加

项目公司出租公寓和商业预收的押金、保证金和代垫款项，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取 1-3 个月的押金、保证金。

(i) 未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留主要包括工程质保金支出预留、不可预见费用、未来合理期间内的运营服务费、保险费、物业管理费、不可分配的租客押金预留以及基金其他费用预留等。预测期内本基金参考基础设施项目公司现有工程合同、运营管理服务协议、保险合同、物业服务合同和租赁合同的规定将未来需要支付的保障性租赁住房工程质保金、基础设施项目公司运营有关的运营服务费、保险费、物业管理费和不可分配的租客押金等款项进行预留。本基金依据预测期间预计发生专业服务费的类型结合市场询价对基金其他费用如年度审计费和资产评估费进行预留。

(12) 可供分配现金测算报告

华夏基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制《可供分配金额测算报告》。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）根据《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》出具了编号为安永华明（2022）专字第 61340207_H28 号的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》（以下简称“《可供分配金额测算报告》”）。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在假设基础上编制的，以 2022 年 7 月 1 日（假设基金成立日）为基准日，基础设施项目未来 18 个月的可供分配现金流情况如下：

表 2-75 可供分配金额测算表

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日(假设基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间预测数	2023 年度预测数
一、 合并净利润	(2,246,454.25)	724,330.85
二、 将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润		
折旧和摊销	21,319,148.94	42,638,157.78
所得税费用	-	-
三、 其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,111,123,081.52	-
收购基础设施项目公司所支付的现金净额	(618,619,827.64)	-
偿还借款本金支付的现金	(479,780,000.00)	-
应收和应付项目的变动	10,061,501.68	4,820,167.30
其他收益-政府补助摊销	-	-
其他资本性支出	-	-
支付的工程款及质保金	(1,442,166.14)	(3,411,798.53)
向基金份额持有人分配支付的现金	-	(25,320,404.11)
期初/年初现金余额	-	40,415,284.11
未来合理的相关支出预留	(15,094,880.00)	(11,373,881.00)
四、 本期/本年可供分配金额	25,320,404.11	48,491,856.40

表 2-76 预测合并利润表

单位：元

项目	2022年7月1日(假设基金成立日)至2022年12月31日止期间预测数	2023年度预测数
一、营业总收入	34,752,416.01	71,444,057.40
其中：营业收入	34,752,416.01	71,444,057.40
二、营业总成本	36,998,870.26	70,719,726.55
其中：营业成本	30,146,484.50	61,069,507.80
税金及附加	3,641,268.07	6,858,306.91
基金管理人报酬	555,561.54	1,083,556.22
基金托管费	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	2,600,000.00	1,600,000.00
	-	-
三、利润总额	(2,246,454.25)	724,330.85
减：所得税费用	-	-
	-	-
四、净利润	(2,246,454.25)	724,330.85
五、综合收益总额	(2,246,454.25)	724,330.85

表 2-77 预测现金流量表

单位：元

项目	2022年7月1日(假设基金成立日)至2022年12月31日止期间预测数	2023年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,954,839.33	74,274,267.56
收到的税费返还	6,777,144.45	2,668,366.09
收到其他与经营活动有关的现金	452,722.54	686,851.18
经营活动现金流入小计	44,184,706.32	77,629,484.83
购买商品、接受劳务支付的现金	8,923,296.80	18,437,836.54
支付的各项税费	4,166,095.46	7,958,488.23
支付其他与经营活动有关的现金	961,117.69	3,050,504.13
经营活动现金流出小计	14,050,509.95	29,446,828.90
经营活动产生的现金流量净额	30,134,196.37	48,182,655.93
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,442,166.14	3,411,798.53
收购基础设施项目公司所支付的现金净额	618,619,827.64	-
投资活动现金流出小计	620,061,993.78	3,411,798.53
投资活动使用的现金流量净额	(620,061,993.78)	(3,411,798.53)
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,111,123,081.52	-
筹资活动现金流入小计	1,111,123,081.52	-

向基金份额持有人分配支付的现金	-	25,320,404.11
支付募集资金相关的发行费用	1,000,000.00	
偿还借款支付的现金	479,780,000.00	-
筹资活动现金流出小计	480,780,000.00	25,320,404.11
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	630,343,081.52	(25,320,404.11)
四、现金及现金等价物净增加额	40,415,284.11	19,450,453.29
加：期初/年初现金及现金等价物余额	-	40,415,284.11
五、期末/年末现金及现金等价物余额	40,415,284.11	59,865,737.40

2) 预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性

其他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。由于有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目 2021 年新开业，房屋状况较好，根据项目公司提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目 2022 年至 2023 年期间仍处于质保期内，预测期内仅有日常维保费用，已包含在物业管理费中，因此本次预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计资本性支出均为 0。

8.基础设施资产的重要现金流提供方

根据项目公司的确认、法律顾问出具的法律意见以及经查阅项目公司的审计报告，本项目不存在重要现金流提供方。

三、对业务参与人的尽职调查

(一) 对资产支持证券原始权益人的尽职调查

1. 基本情况

1) 工商信息

注册名称：有巢住房租赁（深圳）有限公司

法定代表人：陈嘉

成立时间：2018年5月25日

注册资本：50,000万元

注册地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

经营范围：一般经营项目是：从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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），许可经营项目是：停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（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）

2) 设立和存续情况

有巢深圳于2018年5月在中国境内成立，注册资本5亿人民币，主要从事租赁住房相关业务。

有巢深圳的设立及重大历史沿革情况如下：

有巢深圳是由华润置地控股于2018年5月25日在中华人民共和国广东省

深圳市注册成立的有限责任公司,有巢深圳注册资本为人民币 500,000,000.00 元,截至 2020 年 12 月 31 日已由华润置地控股缴付。有巢深圳经批准的经营期限为长期,每年工商年检通过后经营期限自动延续。

2018 年 11 月 26 日,有巢深圳由“有巢科技投资(深圳)有限公司”更名为“有巢住房租赁(深圳)有限公司”。

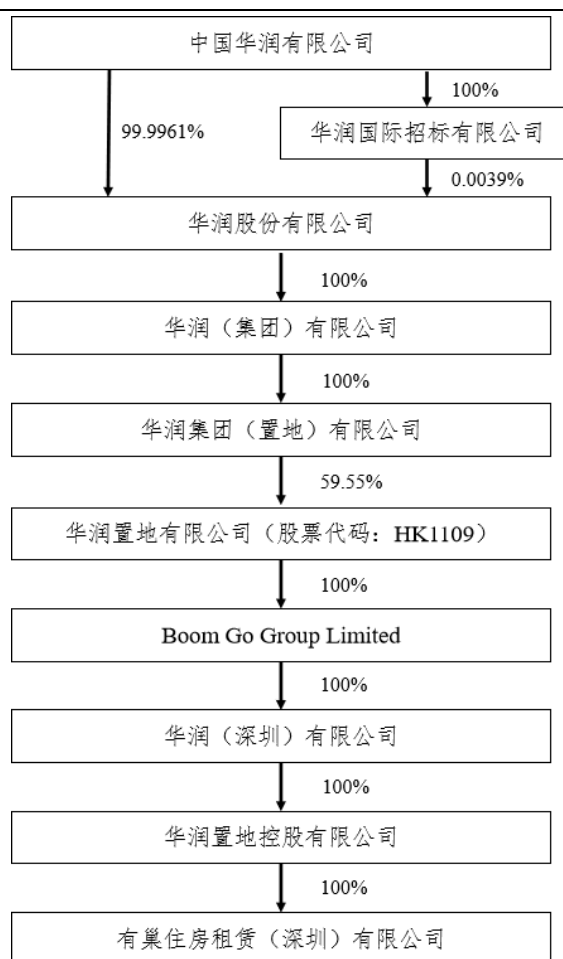
有巢深圳目前持有深圳市市场监督管理局于 2022 年 4 月 22 日核发的《营业执照》,统一社会信用代码 91440300MA5F5BRW08,注册资本人民币 5 亿元,法定代表人:陈嘉。

截至本尽调报告签署日,有巢深圳无其他重大工商变更。

3) 股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日,原始权益人有巢深圳的唯一股东为华润置地控股,华润置地控股的唯一股东为华润(深圳)有限公司,华润(深圳)有限公司的唯一股东为 BoomGoGroupLimited, BoomGoGroupLimited 的唯一股东为华润置地(股票代码 HK1109)。股权结构图如下图所示:

图 3-1 资产支持证券原始权益人股权结构图



4) 控股股东和实际控制人情况

截至本尽职调查报告签署日，原始权益人有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地（股票代码 HK1109）。实际控制人为中国华润有限公司。

华润置地有限公司于 1994 年改组成立，是《财富》“世界 500 强”华润（集团）有限公司旗下负责城市建设运营的战略业务单元，是最具行业影响力的城市投资开发运营商。华润置地于 1996 年在香港联交所上市，2010 年被纳入香港恒生指数成份股。2020 年，华润置地分拆商业运营与物业管理业务，成立华润万象生活有限公司（公司简称：万象生活，股票代码：HK1209）并于香港联合交易所主板成功上市，被纳入香港恒生综合指数成份股。

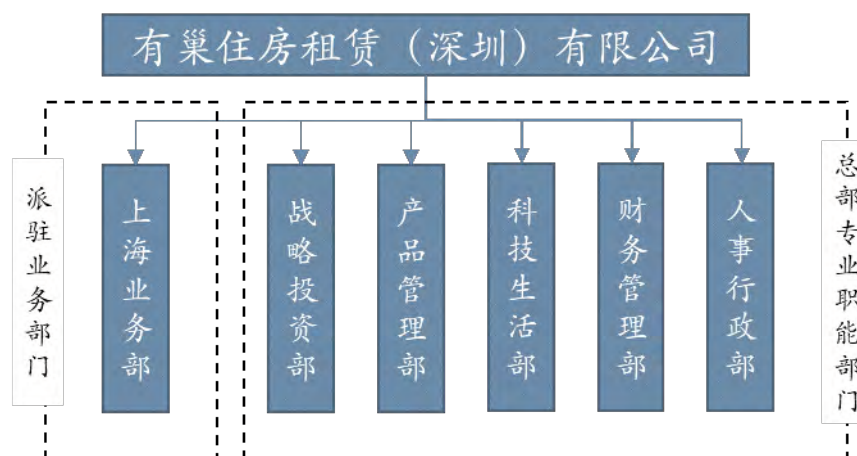
中国华润有限公司前身是 1938 年在香港成立的“联和行”，1948 年改组更名为华润公司，1952 年隶属关系由中共中央办公厅转为中央贸易部（现商务部），

1983年改组成立华润（集团）有限公司，2003年归属国务院国资委直接监管。

5) 组织架构、治理结构和内部控制情况

截至2022年6月30日，资产支持证券原始权益人有巢深圳的组织结构框架如下图：

图 3-2 资产支持证券原始权益人组织结构图



按照有巢深圳的公司章程（简称“公司章程”）的有关规定，有巢深圳建立了由股东、董事会、监事、管理机构组成的较为健全的公司治理结构：

(1) 股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (c) 审议批准董事会的报告；
- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 审议批准公司的股权质押方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (i) 对发行公司债券作出决定；

(j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

(k) 修改公司章程;

(1) 公司章程规定的其他职权。

(2) 董事会

有巢深圳设董事会,董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成,董事由股东委派。董事会设董事长一人,由股东委派产生。董事长和董事任期三年,任期届满,经股东重新委派可连任。董事任期届满未及时改选,或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数的,在改选出的董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行董事职务。董事会对股东负责,行使下列职权:

(a) 向股东报告工作,并执行股东的决定;

(b) 决定公司的经营计划和投资方案;

(c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

(d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券等方案;

(f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案;

(g) 制订公司的股权质押方案;

(h) 决定公司内部管理机构的设置;

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

(j) 制定公司的基本管理制度;

(k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题,应当事先听取公司党支部的意见。

(3) 监事

有巢深圳不设监事会,设监事一人,由股东委派,每届任期三年。任期届满,

经股东重新委派可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (c) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (d) 向股东提出提案；
- (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (f) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

(4) 总经理

有巢深圳设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (d) 拟订公司的基本管理制度；
- (e) 制定公司的具体规章；
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (g) 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；
- (h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

2.对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

截至尽调基准日，原始权益人有巢深圳分别持有项目公司有巢优厦 100%股权和有巢上海 100%股权，有巢优厦持有有巢泗泾项目完全的所有权，有巢上海持有有巢东部经开区项目完全的所有权。资产支持证券原始权益人依法依规对基础设施项目享有完全所有权。

3.转让基础设施项目的内部授权情况

1) 原始权益人内部审批情况

有巢深圳通过有巢优厦以及有巢上海实现对本项目底层资产有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的完全持有，为唯一的原始权益人，有权通过股东决定对项目公司股权转让进行决定。

有巢深圳的唯一股东华润置地控股已出具《有巢住房租赁（深圳）有限公司股东决定》，同意有巢深圳作为原始权益人，以全资子公司有巢优厦以及有巢上海持有的有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目申请试点发行基础设施 REITs，将项目公司股权转让予基础设施 REITs 及实施重组等。

2) 项目公司内部审批情况

有巢优厦的唯一股东有巢深圳已出具《上海有巢优厦房屋租赁有限公司股东决定》，同意有巢优厦作为项目公司以有巢泗泾项目作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施 REITs，将有巢优厦股权转让予基础设施 REITs 及实施重组等。

有巢上海的唯一股东有巢深圳已出具《有巢房屋租赁（上海）有限公司股东决定》，同意有巢上海作为项目公司以有巢东部经开区项目作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施 REITs，将有巢上海股权转让予基础设施 REITs 及实施重组等。

4.公司财务情况及主要财务指标分析

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所按照中国注册会计师审计准则的规定对有巢深圳 2019-2021 年末的合并及公司资产负债表，2019-2021 年

度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2020）审字第61340207_H51号、安永华明（2021）审字第61340207_H40号、安永华明（2022）审字第61340207_H43号）。

如无特别说明，本尽调报告中有巢深圳所引用的2019年度/末财务数据来源于2019年度/末经审计的财务报告，2020年度/末财务数据来源于2020年度/末经审计的财务报告，2021年度/末财务数据来源于2021年度/末经审计的财务报告，2022年1-6月/6月末数据来源于2022年1-6月/6月末未经审计的财务报告。

1) 基本财务数据

(1) 资产负债表

表 3-1 原始权益人近三年及一期资产负债表

单位：万元

	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产				
货币资金	22,730.30	13,715.01	696.73	2,586.37
应收账款	3,102.56	2,517.18	1,430.48	1,644.64
预付款项	483.36	659.65	291.63	324.70
其他应收款	4,818.79	17,992.82	2,860.98	9,093.77
存货	-	-	19.45	-
其他流动资产	5,559.45	8,044.37	6,303.02	3,190.63
流动资产合计	36,694.45	42,929.02	11,602.29	16,840.11
非流动资产				
长期股权投资	35,403.85	30,296.22	24,439.10	25,951.91
投资性房地产	240,663.42	229,197.02	172,779.47	92,772.50
固定资产	3,378.12	3,791.86	1,569.17	1,478.73
在建工程	4,787.22	1,913.71	1,167.23	3,962.64
使用权资产	131,152.03	95,079.18	-	-
无形资产	-	-	2.56	5.36
长期待摊费用	17,497.45	18,765.65	20,539.56	18,684.43
递延所得税资产	7,021.20	6,437.21	3,366.28	2,232.63
其他非流动资产	312.20	2,135.22	-	-

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
非流动资产合计	440,215.50	387,616.07	223,863.38	145,088.20
资产总计	476,909.96	430,545.09	235,465.67	161,928.31
流动负债		-	-	-
应付票据及应付账款	11,740.56	15,037.69	11,021.77	8,719.09
预收款项	753.09	1,410.75	618.74	482.80
合同负债	1,045.95	49.01	-	-
应付职工薪酬	32.45	-	-	-
应交税费	3240.62	345.90	65.73	23.55
租赁负债	6754.91			
其他应付款	232,209.20	253,936.84	159,608.87	108,526.20
一年内到期的非流动负债	250.00	7,055.78	-	-
其他流动负债	1.88	2.17	-	-
流动负债合计	256,028.67	277,838.13	171,315.11	117,751.64
非流动负债				
长期借款	18,772.81	18,772.81	19,605.97	1,225.00
长期应付款	-	740.64	-	-
递延收益	9,050.74	8,400.94	6,577.69	-
租赁负债	142,044.57	103,103.93	-	-
其他非流动负债	95.93	80.27	-	-
非流动负债合计	169,964.06	131,098.59	26,183.67	1,225.00
负债合计	425,992.72	408,936.72	197,498.78	118,976.64
所有者权益		-	-	-
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
未分配利润	-32,097.64	-28,391.63	-12,033.10	-7,048.34
资本公积	33,000.00	-	-	-
盈余公积	14.87	-	-	-
归属于母公司股东权益小计	50,917.23	21,608.37	37,966.90	42,951.66
所有者权益合计	50,917.23	21,608.37	37,966.90	42,951.66
负债和所有者权益总计	476,909.96	430,545.09	235,465.67	161,928.31

(2) 利润表

表 3-2 原始权益人近三年及一期利润表

单位：万元

	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	11,278.16	17,797.04	10,556.52	5,740.81
营业成本	11,537.74	18,624.81	15,538.54	12,184.41
税金及附加	274.25	372.18	59.66	107.62
销售费用	216.07	388.49	245.43	155.68
管理费用	132.18	92.74	219.82	82.10
财务费用	3,460.12	6,145.29	25.24	-157.99
其中：利息费用	3,510.84	6,147.17	-	34.35
利息收入	80.86	107.63	14.50	219.67
加：其他收益	914.32	598.61	719.96	0.45
投资收益	-613.22	-1,958.08	-1,421.85	-103.90
其中：对合营企业的投资收益	-613.22	-1,958.08	-719.96	-135.43
资产处置收益	-	632.53	-	-
营业利润	-4,041.10	-8,553.43	-6,234.06	-6,734.47
加：营业外收入	99.16	115.32	139.63	152.29
减：营业外支出	6.75	0.38	0.15	5.86
利润总额	-3,948.69	-8,438.50	-6,094.58	-6,588.04
减：所得税费用	-486.70	-585.18	-1,109.81	-1,559.99
净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
综合收益总额	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05

(3) 现金流量表

表 3-3 原始权益人近三年及一期现金流量表

单位：万元

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,419.56	17,701.14	11,647.55	4,856.30
收到的税费返还	6,632.83	1,494.65		
收到其他与经营活动有关的现金	8,459.65	4,029.57	7,197.27	164.99
经营活动现金流入小计	27,512.04	23,225.36	18,844.81	5,021.29
购买商品、接受劳务支付的现金	7,580.88	4,352.10	17,398.11	10,856.60
支付的各项税费	648.30	288.96	138.77	159.11
支付其他与经营活动有关的现金	4,677.82	1,175.19	643.70	18,503.41
经营活动现金流出小计	12,906.99	5,816.25	18,180.59	29,519.11
经营活动产生的现金流量净额	14,605.05	17,409.10	664.22	-24,497.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	126,00.00
取得投资收益收到的现金	-	-	165.36	31.53
收到其他与投资活动有关的现金	17,985.97	6.53	31,099.32	30,418.98
投资活动现金流入小计	17,985.97	6.53	31,264.68	43,050.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,446.15	63,877.17	129,658.48	76,607.45
投资支付的现金	5,950.00	7,889.60	-	38,145.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	11,811.45	31,099.00	10,220.33
投资活动现金流出小计	25,396.15	83,578.22	160,757.48	124,972.79
投资活动产生的现金流量净额	-7,410.18	-83,571.68	-129,492.80	-81,922.28
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	33,000.00	-	-	-
取得借款所收到的现金	-	19,272.81	18,380.97	1,225.00
收到其他与筹资活动有关的现金	56,608.00	91,289.96	128,473.41	118,039.23
筹资活动现金流入小计	89,608.00	110,562.77	146,854.38	119,264.23
偿还债务支付的现金	250.00	19,605.97	-	-

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	389.58	858.21	524.44	2.14
支付其他与筹资活动有关的现金	87,148.00	10,917.73	19,391.00	12,600.00
筹资活动现金流出小计	87,787.58	31,381.91	19,915.44	12,602.14
筹资活动产生的现金流量净额	1,820.42	79,180.86	126,938.94	106,662.08
四、现金及现金等价物净增加额	9,015.29	13,018.28	-1,889.64	241.98
期初现金及现金等价物余额	13,715.01	696.73	2,586.37	2,344.39
五、期末现金及现金等价物余额	22,730.30	13,715.01	696.73	2,586.37

2) 财务分析

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末,有巢深圳资产总额分别为 161,928.31 万元、235,465.67 万元、430,545.09 万元和 476,909.96 万元,所有者权益分别为 42,951.66 万元、37,966.90 万元、21,608.37 万元和 50,917.23 万元,资产负债率分别为 73.47%、83.88%、94.98%和 89.32%。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月,有巢深圳分别实现营业收入 5,740.81 万元、10,556.52 万元、17,797.04 万元和 11,278.16 万元,实现净利润-5,028.05 万元、-4,984.77 万元、-7,853.32 万元和-3,462.00 万元,营业毛利率分别为-112.24%、-47.19%、-4.65%和-2.30%,净资产收益率分别为-11.06%、-12.32%、-26.36%和-19.09%³。由于有巢深圳设立时间较短,旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段,主营业务收入仍在增长中,且初期成本投入较大,故尚未实现盈利。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末,有巢深圳资产总额分别为 161,928.31 万元、235,465.67 万元、430,545.09 万元和 476,909.96 万元。有巢深圳 2020 年末的总资产较 2019 年末增加了 45.41%,主要系投资性房地产的增长所致。有巢深圳 2021 年末的总资产较 2020 年末增加了 82.85%,主要系投资性房地产的增长所致。有巢深圳 2022 年 6 月末的总资产较 2021 年末增加了 10.77%。

从资产结构分析,有巢深圳资产以非流动性资产为主。2019-2021 年末及 2022

³ 2022 年 1-6 月净资产收益率已经年化,

年 6 月末，有巢深圳非流动资产分别为 145,088.20 万元、223,863.38 万元、387,616.07 万元和 440,215.50 万元，占各期末资产总额的比例分别为 89.60%、95.07%、90.03%和 92.31%，其中 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末均以投资性房地产为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，投资性房地产占非流动性资产的比例分别为 63.94%、77.18%、59.13%和 54.67%。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳总负债分别为 118,976.64 万元、197,498.78 万元、408,936.72 万元和 425,992.72 万元。2021 年末的负债相较 2020 年末增长快，主要系其他应付款增长较快及新增租赁负债所致。从负债结构分析，有巢深圳负债以流动负债为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳流动负债分别为 117,751.64 万元、171,315.11 万元、277,838.13 万元和 256,028.67 万元，占总负债的比例分别为 98.97%、86.74%、67.94%和 60.10%，其中以其他应付款为主；2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳非流动负债分别为 1,225.00 万元、26,183.67 万元、131,098.59 万元和 169,964.06 万元，占总负债的比例分别为 1.03%、13.26%、32.06%和 39.90%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢深圳经营活动产生的现金流量净额分别为-24,497.82 万元、664.22 万元、17,409.10 万元和 14,605.05 万元，2020 年度经营活动产生的现金流量净额增加主要系收到其他与经营活动有关的现金增加及支付其他与经营活动有关的现金减少所致。投资活动产生的现金流量净额分别为-81,922.28 万元、-129,492.80 万元、-83,571.68 万元和-7,410.18 万元，2020 年度投资活动现金流出较大，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。筹资活动产生的现金流量净额分别为 106,662.08 万元、126,938.94 万元、79,180.86 万元和 1,820.42 万元。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢深圳的营业总收入分别为 5,740.81 万元、10,556.52 万元、17,797.04 万元和 11,278.16 万元。同期，有巢深圳的净利润分别为-5,028.05 万元、-4,984.77 万元、-7,853.32 万元和-3,462.00 万元，营业毛利率分别为-112.24%、-47.19%、-4.65%和-2.30%，净利润率分别为-87.58%、-47.22%、-44.13%和--30.70%。由于有巢深圳设立时间较短，旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段，主营业务收入仍在增长中，且初期成本投入较大，故尚未实现盈利。

从短期偿债能力来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳流动比率分别为 0.14、0.07、0.15 和 0.14。有巢深圳的流动负债以其他应付款为主，应付对象主要为有巢深圳股东华润置地控股及其他受同一最终控股母公司控制公司，偿债压力较小。有巢深圳的流动资产以货币资金、其他应收款为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳资产负债率分别为 73.47%、83.88%、94.98%和 89.32%。从盈利能力来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳净资产收益率为-11.06%、-12.32%、-26.36%和-19.09%⁴。由于有巢深圳设立时间较短，旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段，主营业务收入仍在增长中，且初期成本投入较大，故尚未实现盈利。

5. 转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

1) 有巢泗泾项目

有巢泗泾项目的转让限制已通过取得无异议函等方式进行解除，具体情况如下：

(1) 中国法律关于受让集体经营性土地使用权后再转让的规定及取得的许可

根据《土地管理法》第 63 条的规定，通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第 43 条的规定，通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

根据《上海市农村集体资产监督管理条例》第 21 条的规定，转让农村集体资产的，应当符合国家和本市关于产权公开交易的规定。

根据《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》（沪松府规[2021]2 号）第 24 条（土地转让）的规定，出让人和协调机构应在农村集体经营性建设用地出让前明确物业持有和转让管理要求，受让人可依法和按照出让合同

⁴ 2022 年 1-6 月净资产收益率已经年化。

约定转让农村集体经营性建设用地使用权，但下列情形除外：（一）集体经济组织以协议方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，建设用地使用权不得擅自整体或分割转让。建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人均不得改变。（二）工业用地产业项目类和研发总部产业项目类建设用地使用权不得整体或分割转让；建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构不得改变，确需改变，应事先经出让人和协调机构同意。（三）营利性教育、医疗、养老等设施用地应由受让人整体持有，不得分割转让；确需整体转让的，应事先经出让人和协调机构同意，或由出让人按照出让合同约定的价格和方式优先回购。（四）属于房屋建设工程转让的，受让人应付清土地出让价款并领取不动产权利证书，取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，并完成房屋建设开发投资总额的百分之二十五以上。农村集体经营性建设用地使用权转让后，受让人应按照原出让合同中约定的权利和义务履行。

鉴上，现行法律并未禁止受让集体土地使用权后再转让，但应依据法律规定及出让合同的约定进行转让。

（2）土地出让合同关于项目转让和项目公司股权变动的约定和限制

《有巢优厦土地出让合同》第 23 条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业(除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外)。”第 32 条约定：“受让人按照本合同约定支付全部集体建设用地出让价款，领取不动产权证后，应按本合同约定，进行集体建设用地使用权转让、出租、抵押。”第 33 条约定：“受让人应按本合同第 23 条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第(一)条规定执行：(一)向出让人和协调机构提出申请，经出让人和协调机构同意执行。”第 40 条约定：“本合同项下的集体建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意后方可实施。”第 59 条约定：“出让合同双方当事人、协调机构及成员应共同约定监管人并签订监管协议，监管人对出让合同中地块开发建设与利用的履约过程及情况组织实施监管，出让人、受让人、监

管人应共同遵守监管协议相关内容。集体建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让，不得分割办理不动产权证，不得分割销售，不得以租代售。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。在土地合同签订后，由区市场监督管理局对取得地块的建设单位及其全资成立项目公司股权变更行为进行限制与监管。”

鉴上，有巢优厦应在《有巢优厦土地出让合同》出让期限内持有全部有巢泗泾项目，且有巢优厦受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人和协调机构同意后方可实施。

就上述约定限制，出让人泗泾经济联合社已于2022年3月1日向有巢深圳、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目申报开展基础设施REITs试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目以转让有巢优厦100%股权发行基础设施REITs；对因有巢泗泾项目发行基础设施REITs导致的有巢优厦的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。根据松江区政府“沪松府〔2015〕210号”《关于成立松江区农村集体经营性用地入市工作协调小组的通知》中有关“由于区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组不具法律主体，委托区规土局签订开发建设与利用监管协议”的意见，并根据松江区政府于2022年5月6日出具的《上海市松江区人民政府关于同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点意见的批复》中关于“根据区政府2022年第2次常务会议精神，同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点的审核意见”的意见，由松江区规自局代章，松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组（简称“协调小组”）于2022年5月13日出具了《关于泗泾镇SJSB0001单元07-09号地块项目申报开展基础设施REITs试点的回复意见》，同意泗泾镇SJSB0001单元07-09号地块以转让有巢优厦100%股权发行基础设施REITs；同意项目发行基础设施REITs导致的有巢优厦的股权变更，及在股权变更发生期间，导致的实际控制人变更。鉴此，《有巢优厦土地出让合同》中关于有巢泗泾项目转让和有巢优厦股权转让约定的限制已得到解除。

（3）监管协议关于项目转让和项目公司股权变动的约定和限制

根据《上海市农村集体建设用地使用权开发建设与利用监管协议》的相关约

定，项目公司有巢优厦应自持有巢泗泾项目，有巢优厦的出资比例、股权结构、实际控制人发生变动，应由协调小组事先同意。就上述转让限制，协调小组（由松江区规自局代章）已出具《关于泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块项目申报开展基础设施 REITs 试点的回复意见》，同意泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块以转让有巢优厦 100% 股权发行基础设施 REITs。根据“沪松府〔2015〕210 号”《上海市松江区人民政府关于成立松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组的通知》，松江区规自局、松江区房管局为协调小组的组成部门之一；另外，松江区市监局出席了松江区政府于 2022 年 1 月 26 日召开的区政府 2022 年第 2 次常务会议，该次会议已原则同意区规划资源局关于两处保障性租赁住房 REITs 试点涉及股权变更的情况汇报，该情况汇报中已明确“因发行基础设施 REITs 产品需原始权益人将所持项目公司 100% 股权转让给基础设施 REITs 基金（由公募基金管理人代表）”。综上，《上海市农村集体建设用地使用权开发建设与利用监管协议》项下关于有巢泗泾项目转让和有巢优厦股权转让约定的限制已得到解除。

（4）不动产权证中关于项目转让和项目公司股权变动的限制

有巢优厦持有的《不动产权证书》（沪（2021）松字不动产权第 041175 号）附记部分要求受让人应当按照出让年限整体持有全部自持部分物业（包括租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业），自持部分物业转让时需出让人和协调机构同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意。

对于有巢优厦持有的《不动产权证书》及有巢上海持有的《不动产权证书》附记部分对基础设施项目转让作出的限制，出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs。对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。鉴此，《不动产权证书》中关于基础设施项目的限制已得到解除。

2) 有巢东部经开区项目

有巢东部经开区项目的转让限制已通过取得无异议函等方式解除，具体情况如下：

(1) 土地出让合同关于项目转让和项目公司股权变动的约定和限制

《有巢上海土地出让合同》第 23 条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第 33 条约定：“受让人应按本合同第 23 条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第（一）条规定执行：（一）向出让人提出申请，经出让人同意执行”。第 40 条约定：“本合同项下的国有建设用地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，有巢上海应在《有巢上海土地出让合同》出让期限内整体持有有巢东部经开区项目，且有巢上海的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

就上述约定限制，出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs；对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。鉴此，《有巢上海土地出让合同》中关于有巢东部经开区项目转让和有巢上海股权转让约定的限制已得到解除。

(2) 不动产权证中关于项目转让和项目公司股权变动的限制

有巢上海持有的《不动产权证书》（沪（2021）松字不动产权第 053373 号）附记部分要求受让人应当按照出让年限整体持有全部自持部分物业（包括租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业），自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，应事先书面

申请，经出让人同意。

对于有巢优厦持有的《不动产权证书》及有巢上海持有的《不动产权证书》附记部分对基础设施项目转让作出的限制，出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs。对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。鉴此，《不动产权证书》中关于基础设施项目的限制已得到解除。

6. 资信情况

3) 公司资信水平以及商业信用情况

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 9 月 29 日出具的有巢深圳的《企业信用报告》（自主查询版），并经管理人和法律顾问查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“中国执行信息网-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/>），截至网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日），有巢深圳不属于被执行人及失信被执行人。

经管理人和法律顾问于网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日）查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、“诚信广东”网站（<http://www.cxgd.org>）、广东省应急管理厅网站（<http://yjgl.gd.gov.cn>）、广东省生态环境厅网站（<http://www.zjepb.gov.cn/>）、广东省市场监督管理局网站（<http://amr.gd.gov.cn>）、广东省发展和改革委员会网站（<http://drc.gd.gov.cn>）、广东省财政厅网站（<http://czt.gd.gov.cn>）、“信用广东”网站（<https://credit.gd.gov.cn/>），最近两年内

(自网络核查日起往前推算),有巢深圳不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录,且最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经管理人和法律顾问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://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、国家税务总局广东省税务局(<http://guangdong.chinatax.gov.cn/>)、“信用广东”网站(<https://credit.gd.gov.cn/>),最近两年内(自网络核查日起往前推算),有巢深圳不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述,管理人和法律顾问认为,有巢深圳不属于失信被执行人,不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录,最近三年内(自网络核查日起往前推算)不属于重大税收违法案件当事人,最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

4) 主体评级情况

截至尽调基准日,有巢深圳未进行主体评级。

(二) 对外部管理机构的尽职调查

1.基本情况

1) 工商信息

注册名称:有巢住房租赁(深圳)有限公司

法定代表人:陈嘉

成立时间:2018年05月25日

注册资本:50,000万元

注册地址:深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

经营范围:一般经营项目是:从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术

开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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），许可经营项目是：停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（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）

2) 设立和存续情况

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“2) 设立和存续情况”。

3) 股权结构

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“3) 股权结构”。

4) 控股股东和实际控制人情况

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“4) 控股股东和实际控制人情况”。

5) 组织架构、治理结构和内部控制情况

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“5) 组织架构、治理结构和内部控制情况”。

6) 持续经营能力

2018年6月，华润置地响应国家号召，发展租赁业务，正式发布租赁住房品牌“有巢”，寓意“住有所居”。2018-2021年，有巢深圳率先参与租赁住房改革，成为专业公寓资产投资开发运营商，入驻16座城市，管理房间量5.25万间，公

寓管理房间总量位列央企第一。有巢深圳在管项目实现多个第一——上海首例上市供应的集体土地入市试点新建租赁住房项目（有巢国际公寓社区上海泗泾项目）、央企在北京开业的首个大型租赁社区及十四五开局之年北京首个开业的大型租赁社区（有巢国际公寓社区北京总部基地店）。同时，有巢深圳也是唯一在北上广深四大一线城市均有大型租赁社区布局的租赁住房企业。

截至2022年6月30日，有巢深圳在管54个项目，在管房间数逾55,000间，其中在营32个项目，房间数逾21,000间，同类项目资产规模逾100亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

综上，有巢深圳具有一定的可持续经营能力。

2.基础设施项目运营管理资质和经验

1) 运营资质

根据深圳市市场监督管理局颁发的有巢深圳的营业执照以及《有巢住房租赁（深圳）有限公司章程》，有巢深圳经营范围为：一般经营项目：“从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租，为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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）；许可经营项目：停车场的经营和管理，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营），打印及复印，销售食品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”

2) 同类基础设施项目运营管理经验

有巢深圳于2018年5月25日正式开始经营，深耕核心城市租赁住房市场，专注租赁住房的经营和管理，主要服务于新市民、青年人及企业客户。有巢深圳

设置有董事长 1 人，董事 2 人，监事 1 人。有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全国范围内有丰富实践经验。

有巢深圳通过“3+4+2”保障体系打造行业领先的运营管理能力，提出“智慧科技+伙伴式服务+一站式生活配套”3 维高能社区，从营销、开筹、营运、安全 4 大专业条线精细化管理，以“有巢军校”人才培养、“巢企荟”产业资源平台双引擎驱动，形成高溢价、稳出租、树标杆的运营能力。目前，有巢深圳凭借企业客户拓展与定制化服务方面的优势，企业客户已逐渐成为有巢深圳租客组合中的稳定器，截至 2021 年 11 月 30 日已拥有超过 300 家来自不同行业的企业租户。

有巢深圳通过其领先的运营管理，成功实现管理输出，为保障性租赁住房业主提供运营管理服务，获得业内高度认可。有巢深圳于 2018 年由中国房产风云榜评为“年度品牌公寓”称号；2019 年获得由中国房地产业协会颁发的“2019 年度领袖企业”称号；2019 年获得易居企业集团克尔瑞评为深圳产业（长租公寓类）优秀房企；2019 获评中国房产风云榜“年度品牌价值公寓”；2019 年获得由中国房地产业协会颁发的“上半年度涵寓长租公寓综合榜集中式 TOP30”称号。

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在管 54 个项目，在管房间数逾 55,000 间，其中在营 32 个项目，房间数逾 21,000 间，同类项目资产规模逾 100 亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

表 3-4 截至 2022 年 6 月末有巢深圳运营的同类基础设施项目

地区	项目名称
北京市	有巢公馆五福堂店
	有巢国际公寓社区总部基地店
	有巢公馆亦庄文化园店
	有巢公邸三元桥店
	有巢国际公寓社区瀛海店
上海市	有巢国际公寓社区泗泾店
	有巢国际公寓社区东部经开区店
	有巢公寓上海萧塘店
	有巢公馆三林店

地区	项目名称
	有巢南舒房西藏南路店
天津市	有巢公馆滨江道店
	有巢公馆/有巢公寓天津之眼店
成都市	有巢公寓三圣乡店
	有巢公馆软件园店
	有巢公寓动物园二店
	有巢公寓大悦路店
	有巢润景家西部智谷店
	有巢润景家高新西区店
大连市	有巢公寓考拉住区店
广州市	有巢公寓科学城店
	有巢国际公寓社区设计之都店
深圳市	有巢新城宝安机场店
	有巢公寓留仙洞店
	有巢公馆润府店
	有巢新城/有巢公馆白石洲店
	有巢新城深圳北站店
杭州市	有巢公馆萧山店
	有巢公寓长睦店
宁波市	有巢公馆彩虹北路店
南京市	有巢公馆三牌楼店
苏州市	有巢公寓活力岛店
余姚市	有巢公寓五彩城店

2021年4月7日，有巢深圳首个央地合作管理输出项目——“有巢·南舒房”开业，国企联袂聚焦城市更新，落地租赁住房供给新模式。项目开业当天锁定率超50%，截止6月30日签约出租率达100%。

有巢深圳为本基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员。本基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉保障性租赁住房项目运营管理业务流程，深刻了解中国保障性租赁住房市场，丰富的行业和管理经验为本基础设施项目的后续运营提供了良好的服务与支持。

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“5.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“5.管理人员和员工情况”。

3.基础设施项目运营管理业务制度和流程

有巢深圳内部建立了完善的核心管理制度，主要包括投资管理、采购管理、营销管理、行政管理、财务管理、关联交易管理、资产管理、基础设施 REITs 募集资金使用管理等。具体如下：

1) 投资管理

有巢深圳董事会下设投资委员会，对投资、股权资产处置具有决策审批的职责和权力。公司下设分公司或其全资子公司及参股公司在投资前需上报立项申请，报投委会审批；战略投资部根据业务情况需统筹安排总部相关部门评审、出具专业意见，提报投委会决策。项目投资立项审批通过后，需进行投资项目可行性深化研究，出具风险评估报告，形成投资方案上报投委会进行投资决策。公司投资决策后、至正式获取项目的过程中，如发生项目交易对手、合作单位、交易架构、股权比例、出资条件、拆迁补偿、操盘并表、公司治理结构等核心商务条件变更的，需重新提报公司投委会审批。

与合作方合作投资项目，业务部需对合作方进行交易对手背景调查；通过投资并购投资项目，业务部需对交易标的进行尽职调查，提示项目重大财务、法律风险及应对措施。投资并购、股权转让或增资引入合作、股权资产处置还应完成对交易标的资产评估报告。

投资项目涉及内部决策机构组成人员个人或者其直系亲属、重大利害关系人利益的，相关人员应当主动申请回避。各级审计部门对投资项目进行审计监督，审计结果作为考核申报主体的第一负责人的依据之一。

2) 采购管理

凡招标采购业务均须成立采购委员会、招标工作小组和评标委员会，负责不同层级的招标工作，坚持“评标、定标”相分离的原则，评标和定标人员不能兼任，特殊情况需要一人参与两项工作的，需经采购委员会批准。

采购规划按年度编制，须经相应层级采购委员会审批。其中，开发阶段单项目采购规划审批至有巢深圳总部采购委员会，运营阶段单项目采购规划审批至有巢核心城市采购委员会，审批后备案至有巢深圳总部。

招标方案应包括采购预算、采购需求、市场调研、采购方式、采购计划、评定标原则、标段划分、付款方式、招标组织机构名单、入围单位资格审查标准、报价合理性判断标准、供方奖罚措施、投标担保/履约担保要求、最高投标限价等招标关键信息，招标方案经采购委员会审批后方可启动招标采购工作。招标工作小组应根据本单位经营业务发展要求进行市场调研。采用公开招标的，应在招标平台发布招标公告。

评标委员会应根据招标文件规定的评标标准和方法，公平、系统性地评审投标文件中的商务、技术等内容。对于采用公开招标、邀请招标方式的，在确定中标人前，不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。评标委员会成员应独立出具评标意见，以过半数成员的意见作为技术标评审结果。评标委员会完成评标后，应当向采购委员会提出由评标委员会全体人员签字的书面评标报告，并推荐合格的中标候选人。采购委员会应根据评标报告确定排名第一的中标候选人为中标人。

招标采购过程中的各类文件内容均属于商业机密，各单位应对招标采购活动相关文件的发放、流转及存档进行严格管理。

竞争性谈判/询价/单一来源组建工作小组及评审小组、编制及审批采购规划、采购方案、采购文件、发布招标公告或邀请书、发放采购文件、组织采购答疑、供方提交响应文件、组织谈判工作、组织评审工作、提交评标报告、确定签约供方、签订合同、文档管理等程序，与公开招标及邀请招标对应阶段工作要求一致，采购领导小组可根据实际情况将部分程序合并。

3) 营销管理

有巢深圳制定了营销管理制度规范公司项目运营阶段营销事项，包括销售规则，预定、新签、退租、转租、换租、续租等租赁相关事项，定价与调价规则，营销活动规则，品牌视觉管理等。

4) 人事与行政管理

有巢深圳制定了《有巢住房租赁（深圳）有限公司人事管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司薪酬管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司绩效考核办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司公文管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司档案管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司印章管理办法》等制度，规范人事管理工作，维护公司、股东的合法权益，形成企业内部有效的激励、约束和竞争机制，实现人力资源优化配置。

5) 财务管理

有巢深圳根据长租业务特点及财务管理要求，制定了预算管理，收入、成本管理，资产管理，负债与所有者权益管理，筹资管理，投资管理，财务信息管理等方面的制度细则，规范财务行为，防范经营风险。

6) 关联交易管理

为了规范公司各项关联交易安排、明确职责分工、提高管理效率，通过建立关联交易风险管控体系，降低关联交易税务风险，合理优化税负，有巢深圳制订了关联交易管理制度，适用于有巢深圳内地公司（包括有巢深圳直接管理的中国内地企业及下属单位管理的中国内地企业）之间的的关联交易安排。

关联交易管理包括定价管理与执行管理。定价管理要求各级财务部门基于关联实体之间的交易实质，参考市场同行业收费架构和费率情况，确定关联方之间的定价逻辑和具体政策。执行管理是连接定价政策及风险识别、改进的重要一环，是确保交易定价安排按定价政策和程序切实落地，交易各方风险可预测、可控制的基础。

财务管理部是关联交易政策制定及管理、统筹应对关联交易风险的主责部门，参与业务部门的关联交易安排规划、合同签订审批以及执行过程管理统筹。在执行管理过程中，有巢深圳财务管理部及相关业务部门、主管财务部应严格按照本制度，对所负责范围内的关联交易安排进行日常管理，留存交易凭证、业务资料，视实际情况进行定价微调以及合规性申报。

7) 资产管理

有巢深圳结合了公司业务特点及会计准则与相关法律法规的要求，制定了资产管理办法对有巢深圳及其境内各级全资公司的资产管理工作进行了规范和加

强。

财务管理部是负责固定资产管理的牵头部门,统筹负责固定资产管理制度制定及参与资产盘点等相关工作。资产管理日常工作划分为专业管理、财务管理、使用管理三项职能。专业管理部门作为主责方,牵头本专业类别固定资产的全生命周期各事项。人事行政部为行政类资产和运营类资产的专业管理部门,科技生活部为 IT 类资产的专业管理部门。各级分公司财务管理部负责制定核算规则、财务核算、价值分析、价值评估、价值检讨、评估备案等工作。各级分公司使用管理部门负责本部门资产的日常使用保管和维护,保证资产完整安全,提高使用效率。

资产调拨由使用资产管理部门发起,资产专业管理部门及授权人员审批后才能进行资产调拨。资产盘点由资产专业管理部门发起,资产使用管理部门、财务管理部配合完成。资产使用管理部门负责资产维修,由此产生的维修费用由使用部门承担。

8) 基础设施 REITs 募集资金使用管理

有巢深圳参照《公司法》《中华人民共和国证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《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)》《国家发展改革委办公厅关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》(发改办投资〔2021〕1048 号)等有关法律、法规及有关规范性文件的规定,并结合公募 REITs 产品特点和公司实际情况,制定了基础设施 REITs 募集资金使用管理制度规范有巢深圳对 REITs 募集资金的管理和运营。

该制度在募集资金的专户存储、募集资金的使用、募集资金用途变更、募集资金的管理与监督等方面作出了规定。

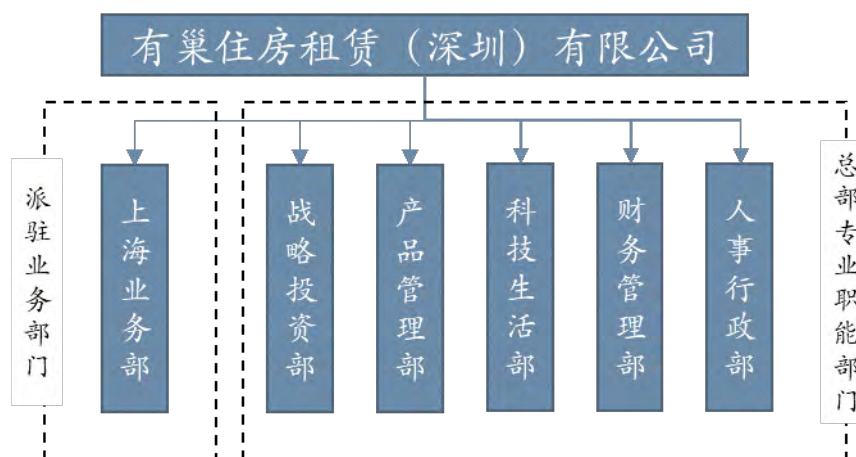
4.组织架构和内部控制情况

外部管理机构有巢深圳根据自身经营管理需要采取“总部-门店”的二级管理架构。总部对门店密集区域派驻业务组统筹开展工作。以总部做精、业务组做实

为原则，总部本部负责标准建立、监督考核与赋能支持；而门店负责业绩实现。

总部设置战略投资部、产品管理部、科技生活部、财务管理部、人事行政部五个专业职能部门，北京业务部、上海业务部、广深业务部、成都业务部四个派驻业务部门。

图 3-3 基础设施外部管理机构组织架构图



战略投资部负责战略管理、市场研究、投资管理、金融化；产品管理部负责设计管理、工程管理、成本管理、招采管理、EHS 管理、品质管理、流程管理；科技生活部负责营销管理、IT 信息化、品牌管理、增值业务、商业管理；财务管理部负责财务管理、审计管理、公司运营管理；人事行政部负责人事管理、党务工作、纪检监察、法律合规、行政支持。

总部派驻业务部主要开展区域市场研究与项目拓展，协同开发系统拿地产品定义阶段输出定位、设计专业意见，工程建设阶段对接项目开发团队、开业前阶段开展门店开业筹备工作；分析、提升门店经营业绩，执行运营期供方管理与采购管理、开展 EHS 巡检、在紧急情况下实施应急管理。

有巢深圳的生产经营符合法律、行政法规、公司章程及其内部规章文件的规定。公司内部拥有较为完善的治理结构，股东、董事、监事及经营管理层职责明确，建立了关于预算、担保、突发事件应急、日常管理、财务管理、审计管理、人事管理、关联交易等制度。综上，基金管理人和资产支持证券管理人认为，公司建立了分工合理、相互制衡的法人治理结构，建立了较为严格的内部控制体系，内部控制制度健全。

5. 管理人员和员工情况

1) 管理人员任职情况

有巢深圳设置有董事长 1 人，董事 2 人，监事 1 人，经理一人。

姓名	职务
沈彤东	董事长
陈嘉	总经理、法定代表人
郭世清	董事
谢骥	董事
江诗银	监事

3. 管理人员专业能力和资信状况

有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全国范围内有丰富实践经验。有巢深圳运营团队核心高级管理人员介绍如下：

沈彤东先生现任有巢深圳董事长。沈先生于 2005 年加入华润置地，于 2016 年 7 月获委任为华润置地高级副总裁兼首席信息官，负责华润置地智能与信息化。于 2022 年 1 月辞任首席信息官。于 2018 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会成员，于 2021 年 1 月辞任华润置地执行董事及执行委员会成员。沈先生亦为华润置地多间附属公司的董事。沈先生持有上海财经大学会计学学士学位及美国三藩市大学工商管理硕士学位。沈先生于 1991 年加入华润（集团）有限公司并曾任职于其审计部以及华润（深圳）有限公司。

郭世清先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地公司助理总裁、首席财务官，执行董事及执行委员会委员，负责华润置地财务管理等工作。于二零零一年加入华润置地，于二零一七年获委任为华润置地东北大区副总经理，负责公司在东北大区的财务管理工作，于二零一八年十月获委任为华润置地财务部总经理，并于二零二零年六月获委任为华润置地助理总裁、首席财务官，于二零二零年十二月获委任为华润置地执行董事及执行委员会委员。郭先生于二零二零年八月被委任为华润置地附属公司华润万象生活有限公司非执行董事和审核委员会委员，该公司于香港联合交易所有限公司之主板上市。郭先生持有中国厦门大学会计学专业学士学位，拥有地产及企业财务管理等方面的经验。

谢骥先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地首席战略官、华西及华中大区董事长（非执行），执行委员会和企业社会责任委员会成员。于 2001 年加入华润置地，于 2013 年 6 月获委任为华润置地高级副总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地执行董事，于 2021 年 1 月获委任为本公司首席战略官，负责本公司战略及投资，同时兼任华润置地华西及华中大区董事长（非执行），亦为华润置地执行委员会和企业社会责任委员会成员。谢先生亦为华润置地多间附属公司的董事。谢先生持有中国同济大学土木工程学士学位及中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。谢先生于 1993 年年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润营造有限公司。

江诗银先生现任有巢深圳监事，武汉大学审计学专业，1988 年参加工作，现任华润置地有限公司审计总监、总部审计部总经理，从事审计工作 26 年，具有丰富的审计工作经验。

陈嘉现任有巢深圳经理，厦门大学企业管理系硕士研究生，十二年战略投资、市场研究、运营管理、信息化管理及长租公寓业态管理经验，现任有巢住房租赁（深圳）有限公司总经理，曾任华润置地华东大区运营管理部负责人，具有丰富的租赁住房战略、投资、运营及组织管理经验，于 2017 年全面负责华润租赁住房板块业务。

经核查“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）和“中国执行信息网-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。

4. 公司员工结构分布和变化趋势

有巢深圳人员稳定，员工人数稳步上升。截至 2021 年 12 月 31 日，有巢深圳员工 129 人，平均从业时间逾 6.6 年，其中本科以及本科以上人员占比 92.2%。其中，有巢深圳北京区域员工合计 25 人，平均社会工作年限 8.63 年，其中于有巢深圳就职平均年限 2.99 年，本科及以上人员占比 82%；上海区域员工合计 25 人，平均社会工作年限 6.52 年，其中于有巢深圳就职平均年限 3.42 年，本科及以上人员占比 96%；广深区域员工合计 11 人，平均社会工作年限 5.73 年，其中

于有巢深圳就职平均年限 2.51 年，本科及以上学历人员占比 100%，成都区域员工合计 13 人，平均社会工作年限 4.67 年，其中于有巢深圳就职平均年限 2.14 年，本科及以上学历人员占比 86%。

5. 公司财务情况及主要财务指标分析

公司财务情况及主要财务指标分析参见本章“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”之“4.公司财务情况及主要财务指标分析”。

6. 利益冲突防范措施

根据租赁住房特点，一处租赁住房一般服务于其所在区域内的个人或企业客户，影响和辐射范围较小。如外部管理机构同时持有或管理与基础设施基金拟购入的基础设施项目地理位置相近的租赁住房，则可能存在潜在的利益冲突。

除有巢泗泾项目和有巢东部经开项目外，有巢深圳在上海市直接或间接持有或运营的租赁住房类项目还包括有【有巢公寓上海萧塘店】、【有巢公馆三林店】、上海天安金谷店、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、【有巢南舒房西藏南路店】和【有巢国际公寓社区上海马桥店】。其中，有巢国际公寓社区上海马桥店和有巢公寓上海萧塘店距离有巢东部经开项目较近，在巢泗泾项目和有巢东部经开项目纳入基础设施基金后，上述项目与基础设施基金存在潜在的竞争或利益冲突。

针对上述利益冲突情形，本基金采取了如下防范措施：

1) 外部管理机构出具承诺

(1) 有巢深圳将制定同业竞争制度，对合理规避同业竞争与利益冲突作出规定；

(2) 针对不同的租赁住房项目，有巢深圳将确保其与基础设施基金项下项目公司的账务相互独立，降低或有的资金混同与利益冲突风险。

(3) 有巢深圳将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准以及《运营管理协议》的约定，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于有巢深圳管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施基金提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的基础设施项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

承诺不会主动诱导基础设施基金项下的租户终止租约或降低租金水准,也不会故意降低基础设施基金项下各基础设施项目的市场竞争能力;对于可能构成实质竞争的租赁业务机会,基础设施基金项下各基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

(4) 在有巢深圳作为基础设施基金的外部管理机构期间,如有巢深圳和/或有巢深圳实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目,有巢深圳将采取充分、适当的措施,公平对待基础设施基金持有的基础设施项目和该等竞争性项目,避免可能出现的利益冲突。有巢深圳不会将基础设施基金持有的基础设施项目或其项目公司所取得或可能取得的优先业务机会授予或提供给任何其他竞争性项目,亦不会利用作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断,并将避免该种客观结果的发生。

(5) 承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施基金之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易,将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格,依法与基础设施基金项下相关载体签订规范的关联交易合同,保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序,包括但不限于必要的关联方回避表决等义务,并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施基金的资金、利润,不利用关联交易损害基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益。

2) 《运营管理协议》中约定利益冲突防范措施

(1) 外部管理机构根据《运营管理协议》约定从事标的基础设施项目运营管理的,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、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时为其自有项目或向其他机构提供相关项目运营管理服务的,应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突:

(2) 外部管理机构拟同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的,应当提前告知基金管理人并说明是否与本基金基础设施项目存在同业竞争;如存在同业竞争,应当征得基金管理人同意。未经基金管理人同意,外部管理机构不

得为其他与本基金项下基础设施项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务；

(3) 外部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《运营管理协议》项下的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，包括但不限于：外部管理机构应为基础设施项目运营管理配备基金管理人确认的专门运营团队和专门财务人员；外部管理机构在运营管理期间需要更换运营团队核心人员的，应提前通知基金管理人；外部管理机构应为《运营管理协议》项下的基础设施项目设置独立的财务账套；

(4) 就外部管理机构的内部管理而言，如外部管理机构系通过 OA 办公系统、财务管理系统等电子化管理系统对基础设施项目的运营管理和协助支持事项开展相关工作的，外部管理机构应在自身电子化管理系统中为《运营管理协议》项下基础设施项目设置独立的账户，并确保相应账户信息仅由专门运营团队和专门财务人员掌握、确保不同基础设施项目在相关电子化管理系统中的信息相互隔离。

8. 资信状况

根据基金管理人、资产支持证券管理人和法律顾问查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)和“中国执行信息网-全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至网络核查日（即2022年9月30日），不属于被执行人及失信被执行人。

经基金管理人、资产支持证券管理人和法律顾问于网络核查日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://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站(<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站(<http://www.mof.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、“诚信广东”网站(<http://www.cxgd.org>)、广东省应急管理厅网站(<http://yjgl.gd.gov.cn>)、广东省生态环境厅网站

(<http://www.zjepb.gov.cn/>)、广东省市场监督管理局网站(<http://amr.gd.gov.cn/>)、广东省发展和改革委员会网站(<http://drc.gd.gov.cn/>)、广东省财政厅网站(<http://czt.gd.gov.cn/>)、“信用广东”网站(<https://credit.gd.gov.cn/>)，最近三年内(自网络核查日起往前推算)，有巢深圳不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，且最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经基金管理人、资产支持证券管理人和法律顾问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://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、国家税务总局广东省税务局(<http://guangdong.chinatax.gov.cn/>)、“信用广东”网站(<https://credit.gd.gov.cn/>)，最近三年内(自网络核查日起往前推算)，有巢深圳不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述，基金管理人、资产支持证券管理人和法律顾问认为，有巢深圳具备进行本项目有关交易的资质；且截至网络核查日不属于失信被执行人，最近三年内(自网络核查日起往前推算)不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，最近三年内(自网络核查日起往前推算)不属于重大税收违法案件当事人，最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

(三) 对监管银行的尽职调查

资产支持证券监管银行基本情况请见本尽调报告第三章第四部分“对托管人的尽职调查”。

(四) 对托管人的尽职调查

1.基本情况

名称：上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）

注册地址：上海市中山东一路 12 号

办公地址：上海市黄浦区中山东一路 12 号

法定代表人：郑杨

成立时间：1992 年 10 月 19 日

注册资本：293.52 亿元人民币

存续期间：持续经营

联系人：朱津滢

联系电话：0755-81117910

2. 整体情况

上海浦东发展银行（以下简称“浦发银行”）自2003 年开展资产托管业务，是较早开展银行资产托管服务的股份制商业银行之一。经过二十年来的稳健经营和业务开拓，各项业务发展一直保持较快增长，各项经营指标在股份制商业银行中处于较好水平。截至 2021 年末，浦发银行全行资产托管规模为 14 万亿，行业内排名第四，深圳分行托管规模为 2.9 万亿，浦发银行内部排名第二。

浦发银行致力于为不同行业、不同类型客户和不同资金性质设计并提供个性化、专业化的托管服务，全力打造具有浦发特色的托管服务品牌。目前浦发银行已构建完整的托管产品体系，拥有包括证券投资基金托管、基金专户理财托管、证券公司客户资产托管、年金托管、养老金产品托管、资金信托保管、全球资产托管、保险资金托管、期货公司客户资产托管、私募证券投资基金托管、私募股权托管、银行理财产品托管等多项托管产品，业务覆盖证券、信托、保险、产业投资、创业投资、商品/产权交易、电子商务、QDII、QFII、社会保障投资基金等十多个行业领域，服务涉及境内外资本、实业和资金等多个市场，是目前国内托管业务资格最多、托管产品线最齐全的银行之一。

2015 年，浦发银行将资产托管业务列为全行“十三五”战略规划中“三强三大”重点业务之一，明确未来五年全行将大力发展资产托管业务。浦发银行以“做强托管业务”为目标，推动“全集团做托管”、“全行做托管”、“协同做托管”，

加强总行引领、着力产品研发、优化业务结构、落实集约经营、管控业务风险，确保资产托管业务持续快速增长，形成特色化发展模式，提升浦发银行托管业务核心竞争力。基于上述目标，浦发银行通过两次组织架构改革，将资产托管部调整为总行一级部门，并在总行资产托管部中成立资产托管运营中心及合肥分中心，以实现全行托管业务的集中化、集约化运营。同时，在总行资产托管部设置专门的业务研发处室，至此，成为前、中、后台一体化的一级业务部门，为托管业务的整体化发展在组织架构、人员配置上打下基础。

浦发银行建立了全方位托管服务体系，为客户提供托管账户管理、资产保管、资金交收、会计核算、资产估值、交易监督、信息披露等托管基础服务；绩效评估、信息咨询、个性化报表定制、基金外包服务等增值服务。

3. 业务流程

浦发银行资产托管业务实行总行统一管理模式，总行集中运作方式、全行全员营销体系，为各类资产管理人及委托人提供标准化、个性化及专业化的托管服务。

(1) 总行统一管理模式。浦发银行资产托管业务由总行设置产品管理、运营管理、业务管理及稽核监督处室，配备托管业务管理、营销、运作和系统开发的专业人才，承担全行资产托管业务组织与管理、托管新产品与新服务研究开发和组织推广、托管业务和管理系统的持续建设等职能，履行资产保管、会计核算、资金清算、交易监督和信息披露等托管人职责。

(2) 总行集中运作、分行高效配合的运营方式。浦发银行在总行和合肥分别设立了托管运营中心及总行资产托管运营中心合肥分中心，以实现托管产品高效专业运营。合肥分中心作为总行直属单位，在总行运营中心的指导下开展托管运营集中处理。总行托管运营中心和合肥分中心均为总行级、全功能的运作单元，在产品分类、客户群分类上各有侧重，在业务连续性管理上互为灾备。在托管运营的产品类型上，总行运营中心主要负责复杂程度和重要性程度较高的产品类型，如中央国家机关事业单位职业年金计划托管、公开募集证券投资基金托管、全球托管等，同时负责全行托管产品的法人交收处理。合肥分中心承接除总行运营之外的其他业务。分行作为业务营销单位，负责对所营销的托管产品提供全流程跟

踪服务，做好总行运营与客户之间的衔接协调，确保托管产品高效、专业、安全运作，保持总行集中运营服务与属地化服务的一致性。

(3) 全行全员营销体系。依托总分行零售、公司及同业营销渠道，浦发银行在各分行配备专职或兼职托管产品经理，提高托管产品营销的覆盖面、区域性和适用性。

4.基金托管岗位职责

浦发银行设立资产托管部负责牵头开展全行资产托管业务，资产托管业务的并在资产托管部下设证券托管处、客户资产托管处、养老金业务处、内控管理处、业务保障处和总行托管运营中心（下设合肥分中心）六个处室。

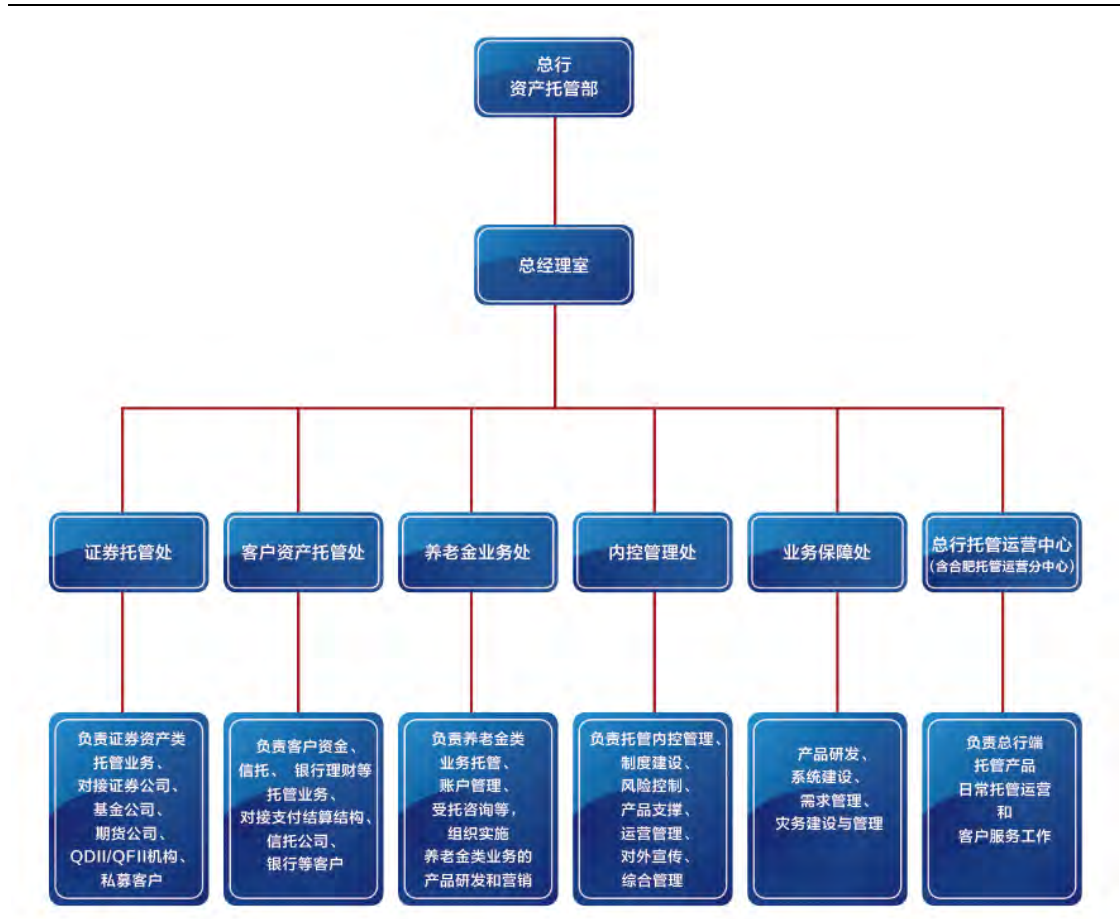
资产托管部证券托管处、客户资产托管处、养老金业务处负责推动资产托管业务各领域产品的研发、创新，实施全行资产托管业务的品牌建设、营销推广活动、培训推介，开展资产托管业务产品的营销指导，根据关键客户需求设计产品营销解决方案，支持客户经理进行产品销售，并跟踪业务进展，提供专业服务。

内控管理处主要负责全行资产托管业务的内控合规、业务管理等工作；负责牵头建立部门内部控制制度，组织各项管理制度及部门业务规章的制定和更新；组织配合完成各监管部门、行内管理部门的调研、检查、审计等工作；落实资产托管业务的风险控制和管理措施，组织处理资产托管业务的重大突发危机事件；负责与相关监管部门及行业协会做好业务沟通联系工作等。

业务保障处承担全行托管业务功能性产品的研发职责，为各类客户的个性化需求提供全面的功能解决方案，负责资产托管业务相关系统的规划、需求编写、协助技术开发部门完成系统开发与测试，负责资产托管业务数据的管理，参与资产托管业务相关系统异地灾备的建设与管理。

总行托管运营中心（含合肥分中心）负责资产托管业务运作、客户服务及管理；负责基金证券、资金清算与交割、承担基金的会计核算与估值服务，履行信息披露等法定职责，依据法规或相关合同（协议）约定，履行基金的投资运作监督和报告职责等。

资产托管部门组织架构图：



5.内部风险控制制度

(1) 托管业务管理制度

浦发银行针对资金托管业务制订了专门的内部管理制度，并制定了严格的业务流程。

浦发银行对于托管账户的开立流程、具体科目设置及操作规程提出了明确的要求。在托管协议约定的期限内，严格按照托管协议的约定安全保管托管账户内的资金以及其他形式资产，确保托管账户项下的资金不被非法兑换、解付或以任何其他方式予以处理和动用。此外，浦发银行要求各分行在开展客户资金托管业务过程中，如发现或发生各类重大事项（指可能对业务开展产生重大影响、重大风险或造成浦发银行直接损失或声誉受损的情况），应及时根据有

关规定向总行报告。总行负责定期或不定期对各分行托管业务的开展情况进行常规检查或专项检查。

2、内部控制措施

(1) 完善的制度建设。浦发银行资产托管部制定一系列规章制度（《上海浦东发展银行公开募集证券投资基金托管业务管理办法及实施细则》、《上海浦东发展银行基金公司特定客户资产托管业务管理办法及实施细则》、《上海浦东发展银行资产托管业务总行运营操作规程》、《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部人员从业管理办法》、《上海浦东发展银行资产托管业务内部控制管理办法》、《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务文件材料归档管理办法》、《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务信息披露及报表报告管理办法》），覆盖资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等各个方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，浦发银行还建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

(2) 经营风险控制。浦发银行资产托管部托管项目审批、资金清算与会计核算双人双岗、大额资金专人跟踪、凭证管理、差错处理等一系列完整的操作规程，有效地控制业务运作过程中的风险。

(3) 业务信息风险控制。浦发银行资产托管部通过数据加密传输、业务信息启动异地自动备份功能、业务信息磁带备份并由专人签收保存等措施保证业务信息及数据传递的安全性。

(4) 客户资料风险控制。浦发银行资产托管部对业务运作过程中形成的客户资料，视同会计资料保管，客户资料不得泄露。

(5) 信息技术系统风险控制。浦发银行资产托管部对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房空间隔离并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、

业务网和办公网、与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护等，保证信息技术系统的安全。

(6) 人力资源控制。浦发银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯队队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源控制。此外，浦发银行历来重视对托管业务从业人员的道德规范管理，为了规范托管业务人员的执业行为，浦发银行于2010年制定了《上海浦东发展银行托管业务从业人员行为规范》，并于2014年根据最新的法律法规，对该行为规范进行修订，制定了《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部人员从业管理办法》。浦发银行资产托管部每年定期开展员工道德规范和案例学习，持续加强员工风险意识，在部门内部已形成了勤勉尽责、合规运营的文化氛围，员工对于托管人员的执业规范的认知程度较高。自资产托管部成立以来，浦发银行从未发生因员工职业道德因素产生的业务风险事件。

6. 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

基金托管人负有对基金管理人的投资运作行使监督权的职责。根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》、基金合同、托管的协议及其他有关规定，基金托管人对基金的投资范围、投资对象、基金投资、融资比例、费用的计提和支付方式、基金会计核算、基础设施项目估值、基金净资产计算、收益分配、基金管理人为基础设施项目购买足够的保险、基础设施项目公司借入款项安排以及其他有关基金投资和运作的事项，对基金管理人进行业务监督、核查。

基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对基础设施项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应当予以配合。

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《基金法》、《基础设施基金指引》等法律法规、基金合同和基金托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到书

面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函,就基金托管人的疑义进行解释或举证,说明违规原因及纠正期限,并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内,基金托管人有权随时对通知事项进行复查,督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的,基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责,导致基金出现风险或造成基金资产损失的,基金托管人应承担相应责任。

基金管理人有关义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和基金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、基金合同和基金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。

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,应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人,由此造成的相应损失由基金管理人承担。

基金托管人发现基金管理人有关重大违规行为,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、阻挠对方根据基金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。

(五) 关于符合《中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 有关工作的通知》《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 4 号——保障性租赁住房 (试行)》的情况

1.原始权益人的股权结构、业务开展情况、在建和拟建的保障性租赁住房项目，以及在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况

1) 原始权益人的股权结构

原始权益人的股权结构详见尽职调查报告“三、对业务参与人的尽职调查”之“(一)对资产支持证券原始权益人的尽职调查”之“1.基本情况”之“3) 股权结构”。

2) 业务开展情况

原始权益人业务开展情况详见尽职调查报告“三、对业务参与人的尽职调查”之“(二)对外部管理机构的尽职调查”之“2.基础设施项目运营管理资质和经验”。

3) 在建和拟建的保障性租赁住房项目

原始权益人在建和拟建的保障性租赁住房项目如下：

类别	在建和拟建的保障性租赁住房项目情况			
项目名称	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目投资建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.26	1.53	1.55	1.7
项目资本金缺口(亿元)	4.13	0.5	0.5	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-申嘉湖高速，东侧-s32 小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状为绿	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路

类别	在建和拟建的保障性租赁住房项目情况			
	2、建筑面积： 84,116 m ² 3、上海 R4 用地租赁住房项目	地及铁路线路，北侧-居库路 2、建筑面积： 98,640 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	2、建筑面积： 199,097 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	2、建筑面积： 35,985 m ² 3、宁波保障性租赁住房
前期工作进展	2019 年 12 月签署《土地使用权出让合同》；2020 年 6 月取得了《国有土地使用权证》；2020 年 3 月取得了《建设用地规划许可证》；2020 年 6 月取得了《建设工程规划许可证》；2020 年 7 月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。	2018 年 11 月获取该项目；2019 年 9 月取得了《建设工程规划许可证》；2019 年 11 月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2019 年 12 月获取该项目；2019 年 5 月取得了《建设工程规划许可证》；2019 年 5 月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2022 年 2 月签署《土地使用权出让合同》；2022 年 3 月取得了《建设用地规划许可证》；2022 年 3 月取得了《建设工程规划许可证》；2022 年 5 月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。
(拟) 开工时间	2019 年	2019 年	2019 年	2022 年

根据沪闵保租认定[2022]009 号（总第 009 号）、根据京租保认定[2022]27 号、京租保认定[2022]16 号和宁波市鄞州区保障性租赁住房领导小组办公室出具的 330212202204102 号《保障性租赁住房项目认定书》，上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目均已被认定为保障性租赁住房项目。

4) 在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况等

截至 2022 年 6 月 30 日，根据有巢深圳的公司章程、营业执照，经适当核查并根据有巢深圳于 2022 年 7 月 25 日出具的《承诺及说明函》，有巢深圳系开展保障性租赁住房业务的法人实体，未开展商业住宅和商业地产开发业务。

截至 2022 年 6 月 30 日，根据有巢深圳的公司章程并经核查有巢深圳的董事会决议，有巢深圳设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事和经理的职责权限，并根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。

就有巢深圳的日常经营事项，有巢深圳根据其公司章程和内部制度进行决策，华润置地控股有限公司根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与有巢深圳重大事项的决策。

有巢深圳制定了《财务管理制度》等必要的财务管理制度，并配备有财务负责人、会计、出纳等财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据有巢深圳的说明，其与华润置地不存在共用银行账户、资金混同的情况。

根据有巢深圳董事会决议和有巢深圳提供的制度文件，有巢深圳就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《基础设施 REITs 回收资金使用管理制度》，对回收资金存储、使用、变更、监督和责任追究以及资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序等内容进行了明确规定。《基础设施 REITs 回收资金使用管理制度》对募集资金专户存储、资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出了明确规定。有巢深圳已出具《募集资金用途承诺函》，承诺严格管控发行基础设施 REITs 的回收资金净额，确保不会流入房地产开发领域；华润置地、中国华润有限公司已分别出具《募集资金监督承诺函》，承诺严格监督发行基础设施 REITs 的回收资金净额，确保不会流入房地产开发领域。有巢深圳、基金管理人、资产支持证券管理人、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行（简称“浦发银行深圳分行”）已签订《回收资金专户存储监管协议》，该协议已明确各方的监管职责并明确回收资金用于租赁住房项目建设，不得用作其他用途。

除有巢深圳投资并持有的租赁住房项目外，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用华润置地或其下属子公司拥有的资产、信息系统等，均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，资产权属清晰；涉及与华润置地及其关联方之间的交易通过系统订单、协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

有巢深圳聘用的总经理、法定代表人、财务负责人等高管人员与有巢深圳签署了劳动合同，且未在华润置地控股有限公司担任职务。岗位外包的员工由有巢深圳或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

综上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，有巢深圳是开展保障性租赁住房业务的独立法人实体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。本基金原始权益人情况符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第五条第一款和第六条的要求。

2.基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式、保障性租赁住房认定依据、运营合规性、历史运营数据，以及所在地区保障性租赁住房供需情况、运营模式、配租和租金管理制度等

1) 基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式

基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式详见尽职调查报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“2.基础设施资产审批情况”和“3.基础设施资产的物理状态”。

2) 保障性租赁住房认定依据及运营合规性

保障性租赁住房认定依据及运营合规性详见尽职调查报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“5.基础设施资产现金流的真实性”和“6.基础设施现金流的实际情况”。

3) 基础设施项目历史运营数据

基础设施项目历史运营数据详见尽职调查报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“7.基础设施现金流的实际情况”。

4) 基础设施项目所在地区保障性租赁住房供需情况

基础设施项目所在地区保障性租赁住房供需情况详见尽职调查报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“1.基础设施资产的评估情况”和“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“4.基础设施资产的市场和客群情况”。

5) 基础设施项目运营模式、配租和租金管理制度

基础设施项目运营模式、配租和租金管理制度详见尽职调查报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(三)项目公司所在行业和经营模式”和“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“5.基础设施资产现金流的真实性”和“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“4.基础设施资产的市场和客群情况”。

综上，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，并经有关部门认定为保障性租赁住房项目，配租对象、租金标准等符合相关政策

要求。基础设施项目运营时间虽然不满3年的，但项目满足基础设施基金上市要求、符合市场预期、风险可控，且已能够实现长期稳定的收益。符合《保障性租赁住房REITs业务指引》第七条要求。

3.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等。

1) 原始权益人对回收资金用途作出的承诺

原始权益人有巢深圳已于2022年5月17日出具《有巢住房租赁（深圳）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》，承诺内容如下：

a) 发起人（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，发起人（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。

b) 截至承诺函出具之日，发起人（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。

c) 发起人（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。

d) 发起人（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4个项目（简称“拟新投资的项目”）：

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.21	1.53	1.55	1.7

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目资本金缺口（亿元）	4.13	0.5	0.5	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-申嘉湖高速，东侧-s32小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河 2、建筑面积：84,116 m ² 3、上海 R4 租赁用地项目	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状为绿地及铁路线路，北侧-居库路 2、建筑面积：98,640 m ² 3、北京集体建设租赁住房	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街 2、建筑面积：199,097 m ² 3、北京集体建设租赁住房	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路 2、建筑面积：35,985 m ² 3、宁波保障性租赁住房
前期工作进展	2019年12月签署《土地使用权出让合同》；2020年6月取得了《国有土地使用权证》；2020年3月取得了《建设用地规划许可证》；2020年6月取得了《建设工程规划许可证》；2020年7月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。	2018年11月获取该项目；2019年9月取得了《建设工程规划许可证》；2019年11月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2019年12月获取该项目；2019年5月取得了《建设工程规划许可证》；2019年5月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2022年2月签署《土地使用权出让合同》；2022年3月取得了《建设用地规划许可证》；2022年3月取得了《建设工程规划许可证》；2022年5月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。
（拟）开工时间	2019年	2019	2019	2022
拟使用募集资金规模（亿元）	4.13	0.50	0.50	0.31
募集资金投入项目的具体方式	有巢深圳 资本金投入	有巢深圳 资本金投入	有巢深圳 资本金投入	有巢深圳 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发起人（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。发起人（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。

e) 发起人（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

法律责任。

f) 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,发起人(原始权益人)做出如下保障措施承诺:

发起人(原始权益人)有巢住房租赁(深圳)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。

2) 原始权益人回收资金管理制度

为进一步规范有巢住房租赁(深圳)有限公司对于发行基础设施公募 REITs 回收资金的管理和运营,确保回收资金的使用规范、安全、高效,树立公司在资本市场上的良好形象,有巢深圳参照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《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)》《国家发展改革委办公厅关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》(发改办投资[2021]1048号)、《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 4 号——保障性租赁住房(试行)》等有关法律、法规及有关规范性文件的规定,并结合公募 REITs 产品特点和有巢深圳实际情况,制定了《有巢住房租赁(深圳)有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》。

有巢深圳的董事会负责建立健全回收资金管理制度,并确保制度的有效实施。回收资金管理制度须对回收资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。回收资金管理制度须对回收资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出明确规定。

有巢深圳的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责,督促公司规范使用回收资金,自觉维护公司回收资金安全,不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改

变回收资金用途。

回收资金投资项目通过子公司或其他关联方实施的,该子公司或其他关联方遵守该回收资金管理制度。

(a) 回收资金的专户存储

有巢深圳须审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户(简称“专户”),回收资金存放于专户集中管理,专户不得存放非回收资金或用作其它用途。

有巢深圳需在公募基金设立前与基金管理人(如公募基金管理人聘请财务顾问的,财务顾问应一并参与签署)、资产支持证券管理人、存放回收资金的商业银行(简称“商业银行”)签订《监管协议》,《监管协议》至少须包括以下内容:

- a) 公司应当将回收资金集中存放于专户;
- b) 回收资金专户账号、该专户涉及的回收资金项目;
- c) 商业银行每月向公司出具银行对账单,并抄送基金管理人及资产支持证券管理人;
- d) 商业银行为基金管理人及资产支持证券管理人开具查询权限,可随时通过线上或者临柜查询专户流水等资料;
- e) 基金管理人及资产支持证券管理人的督导职责、商业银行的告知及配合职责、基金管理人、资产支持证券管理人和商业银行对公司回收资金使用的监管方式。

(b) 回收资金的使用

回收资金的使用本着规范、透明的原则,按照基金招募说明书中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的,公司应当及时向上海证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

有巢深圳对于回收资金使用的申请、审批、执行权限和程序规定如下:

a) 由具体使用回收资金的项目公司⁵的实施部门填报项目付款申请, 经项目公司相关成员和财务人员审核后, 报公司财务负责人、业务负责人审核批准后予以向项目公司付款。项目公司经项目公司财务负责人和业务负责人审核批准后予以对外付款。

b) 财务部门每三个月应将回收资金支付情况报备公司董事会, 董事会应核查回收资金使用的情况是否符合回收资金文件披露的使用计划。有巢深圳每三个月将经董事会审核的回收资金支付情况报送基金管理人和资产支持证券管理人。

有巢深圳自回收资金到位之日起每季度末向中国证监会、上海证券交易所、上海市发展和改革委员会报送资金使用情况, 具体根据上述相关监管部门的要求而定。

有巢深圳应当确保回收资金使用的真实性, 防止回收资金被关联人占用或挪用, 并采取有效措施避免关联人利用回收资金投资项目获取不正当利益。

暂时闲置的回收资金可进行现金管理, 其投资的产品须符合以下条件:

- a) 安全性高, 以保本类或银行出具保本承诺函的理财产品为主;
- b) 投资产品不得质押。

(c) 回收资金用途变更

回收资金投向应当优先用于保障性租赁住房项目建设。确无可投资的保障性租赁住房项目的, 可以用于其他基础设施补短板重点领域项目建设。有巢深圳应当经董事会审议批准后方可变更回收资金投资具体项目。

有巢深圳拟变更回收资金投资项目的, 应当在董事会审议通过后 2 个交易日内报告基金管理人和资产支持证券管理人, 并向上海证券交易所等相关监管部门提交回收资金投向变更报告, 基金管理人应当确认符合回收资金投向要求并披露临时报告。

相关报告或公告内容原则上应包括:

- a) 原项目基本情况及变更的具体原因;

⁵ 此处“项目公司”并非指本基金拟投资的有巢优厦、有巢上海。

- b) 新项目的的基本情况、可行性分析;
- c) 新项目的投资计划;
- d) 新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明(如需)。

(d) 回收资金的管理与监督

有巢深圳的财务部门应当对回收资金的使用情况设立台账,详细记录回收资金的支出情况和回收资金项目的投入情况。

有巢深圳财务部门按上述要求向公司董事会报备资金支付情况时,公司董事会认为公司回收资金管理存在违规情形、重大风险或者内部财务部门未按前述规定提交回收资金使用情况报告的,董事会及时向基金管理人和资产支持证券管理人报告,由基金管理人向交易所报告并按照相关信息披露要求进行公告。公告内容包括回收资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

基金管理人或资产支持证券管理人可以每两个月或不定期对有巢深圳的回收资金的存放与使用情况进行调查。如资产支持证券管理人在调查中发现有巢深圳回收资金管理存在重大违规情形或重大风险的,应当及时向基金管理人报告,并由基金管理人向交易所或其他相关监管机构报告并按照相关信息披露要求进行公告。

(e) 回收资金专户存储监管协议

为规范有巢深圳参与基础设施证券投资基金(REITs)获得的回收资金管理,保护投资者的权益,根据《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4号——保障性租赁住房(试行)》等有关法律法规及有巢深圳制订的《有巢住房租赁(深圳)有限公司基础设施REITs回收资金管理制度》,有巢深圳、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行、基金管理人及计划管理人共同签署了《回收资金专户存储监管协议》,协议主要约定如下:

有巢深圳在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开设回收资金专项账户,该专户仅用于有巢深圳本次参与基础设施证券投资基金(REITs)获得的回收资金的存储和使用,回收资金用于租赁住房项目建设,不得用作其他用途。有

巢深圳保证按照《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4号——保障性租赁住房（试行）》等有关法律法规及其承诺的回收资金用途使用专户资金，不得用于商品住宅或商业地产开发，确需变更回收资金用途的，应当向交易所提交回收资金投向变更报告，基金管理人应当披露临时报告。

基金管理人、计划管理人有权按照有关规定、有巢深圳制定的《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施REITs回收资金管理制度》以及《回收资金专户存储监管协议》约定对有巢深圳回收资金使用情况进行监督。上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行通过提供协议明确约定的开户、对账、查询等服务配合基金管理人和计划管理人履行其监督职责。

基金管理人和计划管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。有巢深圳和上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行应当配合调查与查询。基金管理人和计划管理人对有巢深圳现场调查时应当同时检查专户存储情况。

上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行按月（每月10日前）向有巢深圳出具真实、准确、完整的专户对账单，并抄送给基金管理人和计划管理人。

3) 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等

原始权益人所回收全部净回收资金将用于上海马桥租赁住房项目、北京葆台租赁住房项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.21	1.53	1.55	1.7
项目资本金缺口(亿元)	4.13	0.5	0.5	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-中嘉湖高速，东侧-s32小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
	2、建筑面积： 84,116 m ² 3、上海 R4 租赁 用地项目	为绿地及铁路线 路，北侧-居库路 2、建筑面积： 98,640 m ² 3、北京集体地 建设租赁住房	2、建筑面积： 199,097 m ² 3、北京集体地 建设租赁住房	2、建筑面积： 35,985 m ² 3、宁波保障性 租赁住房
前期工作进展	2019 年 12 月签 署《土地使用权 出让合同》； 2020 年 6 月取得 了《国有土地使 用权证》；2020 年 3 月取得了 《建设用地规划 许可证》；2020 年 6 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2020 年 7 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；项目 正在进行施工。	2018 年 11 月获 取该项目；2019 年 9 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2019 年 11 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；正在 进行竣工结算	2019 年 12 月获 取该项目；2019 年 5 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2019 年 5 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；正在 进行竣工结算	2022 年 2 月签署 《土地使用权出 让合同》；2022 年 3 月取得了 《建设用地规划 许可证》；2022 年 3 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2022 年 5 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；项目 正在进行施工。
(拟) 开工时间	2019 年	2019	2019	2022
拟使用募集资金 规模(亿元)	有巢 深圳 4.13	0.50	0.50	0.31
募集资金投入项 目的具体方式	有巢 深圳 资本金投入	资本金投入	资本金投入	资本金投入

4) 基金管理人关于项目回收资金的管理

根据《保障性租赁住房 REITs 业务指引》，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，明确了基金管理人的尽职调查职责、保障性租赁住房基础设施基金的投资标准、对原始权益人回收资金的监管职责和运营管理与信息披露职责等。此外，对于原始权益人回收资金的使用等有关情况，基金管理人将在定期报告和临时报告中披露。

综上所述，原始权益人通过转让保障性租赁住房项目取得的净回收资金，拟用于保障性租赁住房项目建设，符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第八条要求，有巢深圳就以基础设施基金初始阶段的回收资金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的情况，符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第五条第二款的要求；原始权益人已对回收资金用途作出承诺，且已制定《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施

REITs 回收资金管理制度》，对回收资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定、对回收资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序也作出明确规定；就回收资金的存储，原始权益人在《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》中规定了回收资金的专户存储，在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开设回收资金专项账户并与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行、基金管理人及计划管理人共同签署了《回收资金专户存储监管协议》，该协议已明确各方的监督职责并明确回收资金用于租赁住房项目建设，不得用作其他用途；确需变更回收资金用途的，应当向交易所提交回收资金投向变更报告；基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，对于原始权益人回收资金的使用等有关情况，基金管理人将在定期报告和临时报告中披露。符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第九条、第十条、第十一条和第十二条的要求。

四、尽职调查结论性意见

公募基金管理人、资产支持证券管理人合理地认为：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（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）》《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）》和《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《华夏基金华润有巢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：

林书全 何中值 刘京虎 柳三晔

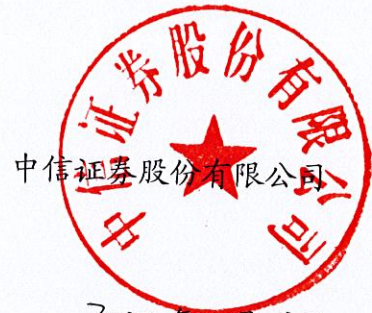
苗晓霖 李宇 魏文



(此页无正文，为《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
尽职调查报告》签字盖章页)

调查人员签名：

李静 李江南 罗家聪 赵子源 谢泽元



2022年10月18日

五、财务顾问报告

华夏基金 华润有巢租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
财务顾问报告

2022年10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)》和《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)》等有关规定,根据原始权益人、外部管理机构、托管人及对交易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、外部管理机构、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。

财务顾问: 中信证券股份有限公司

目录

一、尽职调查情况描述	5
(一) 尽职调查基准日	5
(二) 尽职调查的人员	5
(三) 尽职调查的对象	5
(四) 尽职调查的方法	5
(五) 尽职调查的程序	6
(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
二、对基础设施项目的尽职调查	13
(一) 基础资产的情况	13
(二) 项目公司的基本情况	15
(三) 项目公司所在行业和经营模式	32
(四) 同业竞争与关联交易	48
(五) 财务与会计调查	57
(六) 基础设施资产情况	79
三、对业务参与人的尽职调查	140
(一) 对资产支持证券原始权益人的尽职调查	140
(二) 对外部管理机构的尽职调查	159
(三) 对监管银行的尽职调查	174

(四) 对托管人的尽职调查	174
四、尽职调查结论性意见.....	182

一、尽职调查情况描述

（一）尽职调查基准日

本《财务顾问报告》的基准日为 2022 年 6 月 30 日。

（二）尽职调查的人员

以下为财务顾问成员，参与了尽职调查，并完成了本财务顾问报告：

李静、李江南、罗家聪、谢泽元、赵子源

（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——发售上市业务办理》《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、外部管理机构、托管人进行了尽职调查。

（四）尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1. 查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；
2. 对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

- 3.列席相关方案讨论论证会;
- 4.查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料;
- 5.咨询行业研究人员,通过各种渠道查询行业资料;
- 6.参考专业的第三方中介机构(如律师事务所、会计师事务所、评估机构等)提供的专业咨询意见;
- 7.对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

(五) 尽职调查的程序

中信证券股份有限公司(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、现金流预测尽职调查等专项问题,开展尽职调查工作。

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、分析评估公司、律师、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

1. 对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况: 尽职调查的内容包括项目公司的设立情况, 股东出资情况, 重大重组情况, 组织架构与内部控制, 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。

基础设施资产情况: 尽职调查的内容包括基础设施资产审批情况、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。

2. 对业务参与者尽职调查的内容

资产支持证券原始权益人：尽职调查的内容包括公司设立、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。

外部管理机构：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；外部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。

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。

（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。

中信证券股份有限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、主要业务参与人出具的《承诺函》及《同意函》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，财务顾问认为截至报告基准日：

经核查，并根据法律顾问提供的法律意见，财务顾问得出如下结论：

1.项目公司具有独立的中国企业法人资格，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行本基金有关交易的资质；项目公司经营基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

2.基础设施项目的权属清晰、资产范围明确，基础设施项目不存在其他抵押、查封情形；基础设施项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规；除已披露的限制条件或特殊规定、约定外，基础设施项目相关资产转让或项目公司股权转让已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可经国有产权交易程序完成转让；基础设施项目的转让安排合法、有效。

3.资产支持证券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。

4.外部管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任基础设施项目外部管理机构的能力。

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。

财务顾问合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及拟证券化的基础

设施项目符合《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《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——发售上市业务办理》《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。

1、有巢泗泾项目土地预审问题

发现的问题：有巢泗泾项目未取得土地预审文件

解决情况：就有巢泗泾项目的用地预审事项，上海市松江区规划和自然资源局（简称“松江区规自局”或“区规划资源局”）已于 2021 年 12 月 7 日出具《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施 REITs 试点项目相关问题的回函》，确认泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号租赁住房地块已完成用地预审程序，项目用地符合土地利用规划和用途管制条件。

2、有巢泗泾项目建设用地批准书问题

发现的问题：有巢泗泾项目未取得建设用地批准书。

解决情况：根据《中华人民共和国土地管理法》（简称“《土地管理法》”）第五十三条和《建设用地审查报批管理办法》第二十二条规定，建设项目使用国有

建设用地需要取得用地批准,但是有巢泗泾项目系使用农村集体经营性建设用地,不属于使用国有建设用地建设的情形。

对此,松江区规自局已于2021年12月7日出具《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施REITs试点项目相关问题的回函》,确认泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地)租赁住房用地为集体建设用地,松江区规自局核发的《乡村规划许可证》作为乡村地区国土空间用途管制许可阶段的审批事项,包含建设用地规划许可证、建设工程设计方案、建设工程规划许可证、建设用地批准书等内容,无需另行办理《建设用地批准书》。

3、有巢泗泾项目交付使用许可问题

发现的问题:有巢泗泾项目未取得《上海市新建住宅交付使用许可证》

解决情况:就有巢泗泾项目的交付使用手续,上海市松江区住房保障和房屋管理局(简称“松江区房管局”)已于2022年1月10日通过《关于有巢泗泾项目申报基础设施REITs试点项目的说明》确认,根据《上海市新建住宅交付使用许可规定》和《〈上海市新建住宅交付使用许可规定〉实施细则》等相关规定,上海市对本市国有土地上开发建设的新建住宅实施交付使用许可制度,对于土地性质为集体土地上的新建住宅项目,暂不办理《上海市新建住宅交付使用许可证》。若未来相关管理部门针对集体土地上的新建住宅项目需要办理《上海市新建住宅交付使用许可证》,根据目前有巢泗泾项目证照的齐备性以及《关于有巢泗泾项目申报基础设施REITs试点项目的说明》,预计办理不存在实质障碍。

4、有巢东部经开区项目土地预审意见问题

发现的问题:有巢东部经开区项目未取得土地预审文件

解决情况:就有巢东部经开区项目的用地预审事项,松江区规自局于2021年12月7日出具《关于有巢国际公寓社区泗泾项目和东经项目申报开展基础设施REITs试点项目相关问题的回函》,确认松江区工业区SJC10024单元09-11号租赁房地块已完成用地预审程序,项目用地符合土地利用规划和用途管制条件。

5、两个项目公司股权转让限制问题

发现的问题: 根据《上海市国有建设用地使用权出让合同(租赁住房用地)》(沪集松规划资源(2019)出让合同补字第1号,简称“《有巢优厦土地出让合同》”)、《上海市农村集体建设用地使用权开发建设与利用监管协议》及附件《开发建设与利用监管清单》,有巢泗泾项目转让、项目公司股权变更等事项应取得的土地出让人、协调机构的同意。根据《上海市国有建设用地使用权出让合同(租赁住房用地)》(沪松规划资源(2019)出让合同补字第51号,简称“《有巢上海土地出让合同》”),有巢房屋租赁(上海)有限公司(简称“有巢上海”)的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的,应经出让人同意后方可实施。因此两个项目公司股权转让存在限制。

解决情况:

1)就上述上海有巢优厦房屋租赁有限公司(简称“有巢优厦”)股权转让限制,出让人上海松江区泗泾经济联合社(简称“泗泾经济联合社”)于2022年3月1日向有巢住房租赁(深圳)有限公司(简称“有巢深圳”)、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目申报开展基础设施REITs试点项目的复函》,同意有巢泗泾项目以转让有巢优厦100%股权发行基础设施REITs。对因有巢泗泾项目发行基础设施REITs导致的有巢优厦的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。

根据松江区政府“沪松府〔2015〕210号”《关于成立松江区农村集体经营性用地入市工作协调小组的通知》中有关“由于区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组不具法律主体,委托区规土局签订开发建设与利用监管协议”的意见,并根据松江区政府2022年5月6日出具的《上海市松江区人民政府关于同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点意见的批复》中关于“根据区政府2022年第2次常务会议精神,同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点的审核意见”的意见,由松江区规自局代章,松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组(简称“协调小组”)于2022年5月13日出具了《关于泗泾镇SJSB0001单元07-09号地块项目申报开展基础设施REITs试点的回复意见》,

同意泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块以转让有巢优厦 100%股权发行基础设施 REITs；同意项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦的股权变更，及在股权变更发生期间，导致的实际控制人变更。

2) 就上述有巢上海、有巢优厦股权转让限制，出让人松江区规自局于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100%股权发行基础设施 REITs。对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。

3) 除上述限制条件或特殊规定、约定外，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目相关资产转让或项目公司股权转让已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可经国有产权交易程序完成转让。

二、对基础设施项目的尽职调查

（一）基础资产的情况

1.基础资产的界定

“中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划”（以下简称“资产支持证券”）项下基础资产系指资产支持证券原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的资产支持证券原始权益人所持有的上海润泗巢房屋租赁有限公司（简称“SPV1”）和上海润经巢房屋租赁有限公司（简称“SPV2”，与 SPV1 合称“SPV”）100%的股权。SPV1 于 2022 年 5 月 11 日设立，注册资本为 100 万元。SPV2 于 2022 年 5 月 10 日设立，注册资本为 100 万元。

根据资产管理合同（指《标准条款》《资产支持证券认购协议》《专项计划风险揭示书》和《计划说明书》一同构成资产支持证券管理人与投资者之间的资产管理合同），在专项计划取得 SPV 的 100%股权，SPV 取得项目公司的 100%股权后，专项计划将对基础资产进行追加投资，包括但不限于向 SPV 增资、向 SPV 提供借款以及向项目公司提供借款等。

2.SPV 股权的真实性和合法性

经核查 SPV1 的《营业执照》、公司章程及上海市松江区市场监督管理局（以下简称“松江区市监局”）于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV1 工商登记文件等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，SPV1 系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

经核查 SPV2 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV2 工商登记文件等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，SPV2 系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.SPV 股权的权利归属、涉诉情况、权利限制和负担情况

1) SPV 股权的权利归属

根据 SPV1 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV1 工商登记文件等材料、并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，资产支持证券原始权益人持有 SPV1 的 100% 股权，且 SPV1 的股权不存在质押或冻结的情形。

根据 SPV2 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV2 工商登记文件等材料、并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，资产支持证券原始权益人持有 SPV2 的 100% 股权，且 SPV2 的股权不存在质押或冻结的情形。

2) SPV 股权的涉诉情况

根据原始权益人的确认，并经财务顾问查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>)和“中国执行信息网-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 10 月 5 日，SPV100% 股权不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行程序。

3) SPV 股权的权利限制和负担情况

根据 SPV 的《营业执照》、公司章程及松江区市监局于 2022 年 6 月 9 日出具的 SPV 工商登记文件等材料、并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 10 月 5 日，SPV100% 股权上不存在任何担保权利、优先权或者第三方的抗辩权、抵销权或其他权利主张等权利负担。

4.SPV 股权的特定化

在本项目中，原始权益人持有 SPV100% 股权，具有唯一性、特定性。SPV100% 股权能够与原始权益人持有的其他固有财产相区别。

5.SPV 股权的完整性

本项目基础资产为原始权益人持有的 SPV100% 股权，原始权益人享有 SPV 股权完整的权利。

6.SPV 股权未列入负面清单

根据中国基金业协会已经颁布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》，经审查，财务顾问和本项目法律顾问认为，本期专项计划所涉的 SPV 股权不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》列示的负面清单情形。

7.对基础资产的追加投资

根据资产管理合同，在专项计划取得 SPV 的 100% 股权，SPV 取得项目公司的 100% 股权后，专项计划将对基础资产进行追加投资，包括但不限于向 SPV 增资、向 SPV 提供借款以及向项目公司提供借款等。为此，资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV 分别签订《SPV1 借款协议》与《SPV2 借款协议》、与项目公司签订《有巢优厦股权转让协议》与《有巢上海股权转让协议》。

经审阅上述借款协议，财务顾问和法律顾问认为该等协议不存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）第 153 条规定的因违反强制性法律规定而导致民事法律行为无效的情形，不存在《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十三条规定的人民法院应当认定为民间借贷合同无效的情形，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人的利益，合法有效。

（二）项目公司的基本情况

1.上海有巢优厦房屋租赁有限公司

1) 基本情况

企业名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J3B9A1L

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区泗泾镇文化路 298 号

法定代表人：王昕轶

注册资本：15,000 万元

成立日期：2019年1月10日

营业期限：2019年1月10日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。（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）一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、日用家电、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场（库）经营。（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）

2) 历史沿革

(1) 2019年1月10日有巢优厦成立，注册资本15,000万元人民币，法定代表人为陈刚。

(2) 2021年3月30日，有巢优厦发生法定代表人变更，法定代表人由陈刚变为王昕轶。

截至本财务顾问报告签署日，有巢优厦无其他重大工商变更。

3) 股东出资情况

截至本财务顾问报告签署日，有巢深圳为有巢优厦唯一出资股东，具体出资情况如下：

表 2-1 有巢优厦股东及出资情况

单位：万元,%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	15,000	100.00	货币
合计		15,000	100.00	

截至本财务顾问报告签署日，有巢优厦股权结构图如下：

图 2-1 有巢优厦股权结构图



截至本财务顾问报告签署日，项目公司有巢优厦的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股有限公司（以下简称“华润置地控股”），华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 BoomGoGroupLimited，BoomGoGroupLimited 的唯一股东为华润置地有限公司（股票代码 HK1109，以下简称“华润置地”）。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股权，因此中国华润有限公司为有巢优厦的实际控制人。

4) 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

截至本财务顾问报告签署日，项目公司有巢优厦的唯一股东为原始权益人有巢深圳，具体详见本财务顾问报告第三章第（一）部分“对资产支持证券原始权益人的尽职调查”。

(2) 实际控制人情况

截至本财务顾问报告签署日，项目公司有巢优厦的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股权，因此中国华润有限公司为有巢优厦的实际控制人。

5) 治理结构

截至本财务顾问报告签署日，根据有巢优厦《公司章程》，主要治理结构如下：

(1) 股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (c) 审议批准董事会的报告；
- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 审议批准公司的股权质押方案；

- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- (i) 对发行公司债券作出决定;
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- (k) 修改公司章程;
- (l) 公司章程规定的其他职权。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。

(2) 董事会

有巢优厦设董事会，董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事长和董事任期三年，任期届满，经股东重新委派可连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数时，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律，行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (a) 向股东报告工作，并执行股东的决定;
- (b) 决定公司的经营计划和投资方案;
- (c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案;
- (g) 制订公司的股权质押方案;
- (h) 决定公司内部管理机构的设置;
- (i) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项;

(j) 制订公司的基本管理制度;

(k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党支部的意见。

董事会会议的召集; 董事会会议由董事长召集和主持; 董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

三分之一以上的董事可以提议召开董事会会议。

召开董事会会议应当于会议召开十日前通知全体董事，可以采取口头或书面（信件、传真、电子邮件等）方式通知。

董事会的决议方式和表决程序:

(a) 董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行;

(b) 董事会决议的表决，实行一人一票;

(c) 董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过;

(d) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

作为亲身参会的替代方式，董事会可以通过视频、电话或其他多媒体方式召开会议，使用该等方式参会的董事及其作出的表决应被计入会议法定人数和表决中。

董事会亦可以书面形式通过决议，书面决议的效力等同于在一个合法召开的董事会会议上通过之决议。

董事会会议，应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。

(3) 经理

公司设经理一名，由董事会聘任或解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权:

- (a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (d) 拟定公司基本管理制度；
- (e) 制订公司的具体规章；
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (g) 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；
- (h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一名，由股东委派，每届任期三年。任期届满，经股东重新委派可连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (c) 当董事高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (d) 向股东提出提案；
- (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(f) 公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

6) 独立情况

(1) 项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有

通过核查有巢优厦的土地、房屋等法律权属证明文件，并通过房产管理、土地管理等部门获取尽调资料以及在项目公司现场核查等方法，有巢优厦具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有。

(2) 调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况

经核查相关权属文件，项目公司主要土地资产的具体情况如下表所示：

有巢优厦保障租赁住房相关土地使用情况	
证书名称	不动产权证
登记机构	上海市自然资源确权登记局
权利人	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
编号	沪（2021）松字不动产权第 041175
坐落	松江区泗泾镇米易路 216 弄
地类（用途）	集体建设用地使用权
权利性质	出让
使用期限	2018 年 12 月 3 日起 2088 年 12 月 2 日止
面积	宗地面积：20,166.70 平方米；建筑面积：55,136.87 平方米

根据沪（2021）松字不动产权第 041175 号证书，财务顾问核查及现场走访尽调，截至本财务顾问报告出具之日，有巢优厦具备与生产经营有关的房屋资产完整，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况。

7) 商业信用情况

根据有巢优厦提供的资料并经核查，有巢优厦持有的统一社会信用代码为 91310117MA1J3B9A1L 的《营业执照》，有巢优厦独立进行纳税申报并缴纳税款。

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 9 月 30 日出具的有巢优厦的《企业信用报告》（自主查询版），并经财务顾问查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“中国执行信息网-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/>），截至网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日），有巢优厦不属于被执行人及失信被执行人。

经财务顾问于网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日）查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢优厦不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，且最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经财务顾问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://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、国家税务总局上海市税务局（<http://shanghai.chinatax.gov.cn/>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢优厦不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述，财务顾问认为，有巢优厦不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，最近两年内（自网络核查日起往前推算）不属于重大税收违法案件当事人，最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

2.有巢房屋租赁（上海）有限公司

1) 基本情况

企业名称：有巢房屋租赁(上海)有限公司

统一社会信用代码：91310117MA1J385A8X

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号

法定代表人：王昕轶

注册资本：20,000 万元

成立日期：2018 年 11 月 3 日

营业期限：2018 年 11 月 03 日至无固定期限

经营范围：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）一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；从事计算机科技、网络信息科技领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、日用家电、文具用品、箱包的销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；住房租赁；停车场（库）经营。（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）

2) 历史沿革

（1）2018 年 11 月 3 日有巢上海成立，注册资本 20,000 万元人民币，法定代表人为迟峰。

（2）2019 年 8 月 22 日有巢上海发生法定代表人变更，法定代表人由迟峰变为陈刚。

（3）2021 年 2 月 3 日有巢上海发生法定代表人变更，法定代表人由陈刚变

为王昕轶。

截至本财务顾问报告签署日，有巢上海无其他重大工商变更。

3) 股东出资情况

截至本财务顾问报告签署日，有巢深圳为有巢上海唯一出资股东，具体出资情况如下：

表 2-2 有巢上海股东及出资情况

单位：万元,%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	20,000	100.00	货币
合计		20,000	100.00	

4) 截至本财务顾问报告签署日，有巢上海股权结构图如下：

图 2-2 有巢上海股权结构图



截至本财务顾问报告签署日，项目公司有巢上海的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 BoomGoGroupLimited，BoomGoGroupLimited 的唯一股东为华润置地（股票代码 HK1109）。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股权，因此中国华润有限公司为有巢上海的实际控制人。

5) 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

截至本财务顾问报告签署日，项目公司有巢上海的唯一股东为原始权益人

有巢深圳，具体详见本财务顾问报告第三章第（一）部分“对资产支持证券原始权益人的尽职调查”。

（2）实际控制人情况

截至本财务顾问报告签署日，项目公司有巢上海的唯一股东为原始权益人有巢深圳，有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司。根据华润置地《2021 年度报告》，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55% 的股权，因此中国华润有限公司为有巢上海的实际控制人。

6) 治理结构

截至本财务顾问报告签署日，根据有巢上海《公司章程》，主要治理结构如下：

（1）股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (c) 审议批准董事会的报告；
- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 审议批准公司的股权质押方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (i) 对发行公司债券作出决定；
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(k) 修改公司章程;

(l) 公司章程规定的其他职权。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。

(2) 董事会

公司设董事会，董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成，董事由股东委派。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事长和董事任期三年，任期届满，经股东重新委派可连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数时，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

(a) 向股东报告工作，并执行股东的决定；

(b) 决定公司的经营计划和投资方案；

(c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案；

(g) 制订公司的股权质押方案；

(h) 决定公司内部管理机构的设置；

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

(j) 制订公司的基本管理制度；

(k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党支部的意见。

董事会会议的召集；董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

三分之一以上的董事可以提议召开董事会会议。

召开董事会会议应当于会议召开十日前通知全体董事，可以采取口头或书面（信件、传真、电子邮件等）方式通知。

董事会的决议方式和表决程序：

(a) 董事会会议应有三分之二及以上的董事出席方可举行；

(b) 董事会决议的表决，实行一人一票；

(c) 董事会作出决议，必须经全体董事三分之二及以上通过；

(d) 董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

作为亲身参会的替代方式，董事会可以通过视频、电话或其他多媒体方式召开会议，使用该等方式参会的董事及其作出的表决应被计入会议法定人数和表决中。

董事会亦可以书面形式通过决议，书面决议的效力等同于在一个合法召开的董事会会议上通过之决议。

董事会会议，应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。

(3) 经理

公司设经理一名，由董事会聘任或解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟定公司内部管理机构设置方案；

- (d) 拟定公司基本管理制度;
- (e) 制订公司的具体规章;
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- (g) 决定平人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;
- (h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一名，由股东委派，每届任期三年。任期届满，经股东重新委派可连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务;
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- (c) 当董事高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;
- (d) 向股东提出提案;
- (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼;
- (f) 公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

7) 独立情况

(1) 项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有

通过核查有巢上海的土地、房屋等法律权属证明文件，并通过房产管理、土地管理等部门获取尽调资料以及在项目公司现场核查等方法，有巢上海具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有。

(2) 调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况

经核查相关权属文件，项目公司主要土地资产的具体情况如下表所示：

有巢上海保障租赁住房相关土地使用情况	
证书名称	不动产权证
登记机构	上海市自然资源确权登记局
权利人	有巢房屋租赁（上海）有限公司
编号	沪（2021）松字不动产权第 053373
坐落	松江区书林路 600 弄
地类（用途）	国有建设用地使用权
权利性质	出让
使用期限	2018 年 10 月 18 日起 2088 年 10 月 17 日止
面积	宗地面积：28,224.30 平方米；建筑面积：66,334.00 平方米

根据沪（2021）松字不动产权第 053373 号证书，财务顾问核查及现场走访尽调，截至本财务顾问报告出具之日，有巢上海具备与生产经营有关的房屋资产完整，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况。

8) 商业信用情况

根据有巢上海提供的资料并经核查，有巢上海持有的统一社会信用代码为 91310117MA1J385A8X 的《营业执照》，有巢上海独立进行纳税申报并缴纳税款。

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 9 月 30 日出具的有巢上海的《企业信用报告》（自主查询版），并经财务顾问查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“中国执行信息网-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/>），截至网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日），有巢上海不属于被执行人及失信被执行人。

经财务顾问于网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日）查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢优厦不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，且最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经财务顾问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://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、国家税务总局上海市税务局（<http://shanghai.chinatax.gov.cn/>），最近两年内（自网络核查日起往前推算），有巢上海不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述，财务顾问认为，有巢上海不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，最近两年内（自网络核查日起往前推算）不属于重大税收违法案件当事人，最近三年内（自网络核查日起往前推算）未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

（三）项目公司所在行业和经营模式

1.行业情况及竞争状况

1) 确定项目公司所属行业

项目公司有巢优厦主要从事租赁住房相关业务。经核准的主营业务范围为：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。(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)。一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查)；数据处理；日用百货、家具、玩具、家用电器、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场(库)经营。(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)。

项目公司有巢上海主要从事租赁住房相关业务。经核准的主营业务范围为：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。(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)。一般项目：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查)；数据处理；日用百货、家具、玩具、家用电器、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场(库)经营。(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)。

2) 行业监管体制和政策趋势

(1) 监管体系

租赁住房行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住建部、自然资源部、发改委等部委。

从具体执行角度上，租赁住房行业现行的管理体制主要分为对企业的管理和对项目的管理两个方面。目前，我国租赁住房行业企业统一由住房和城乡建设部进行管理。针对租赁住房项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对开发项目建设实施行政性审批及管理。

(2) 行业政策及其影响

近年来，我国政府不断加大对租赁住房市场的培育和发展，尤其从 2015 年开始，政府的重心逐渐从商品房转向保障房，对租赁市场的扶持力度不断加大，扶持政策频出。

2015 年 1 月，住建部率先发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出要用三年的时间基本形成健全的住房租赁市场，同时明确了培育住房租赁机构、支持房地产开发企业租售并举、发展房地产投资信托基金（REITs）等多项支持渠道。

2016 年 6 月，国务院发布纲领性文件《关于加快培育和发展住房出租市场的若干意见》，之后各省纷纷出台文件响应。2017 年 7 月，住建部又进一步明确广州、深圳等 12 城为首批构建租购并举住房体系试点，并确定北京、上海等 13 城为首批利用集体建设用地建设住房租赁试点。

2020 年的中央经济工作会议上再次强调，高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，并要求土地供应要向租赁住房建设倾斜，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等。

住房建设部相关负责人称，该《住房租赁条例》是我国住房租赁领域首部条例性规范性文件，有助于推动住房租赁市场监管的制度化、常态化，对行业发展意义重大。

2021 年 7 月 2 日，国务院办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（下称《意见》），史上首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，为未来我国租赁住房市场发展提供了重要的政策支持。

3) 项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况

(1) 市场环境

庞大的流动人口是租赁住房市场发展的基础，我国流动人口基数庞大住房问题是重大民生问题，为更好应对住房供需的结构性矛盾，中央政府提出了“加快

建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。从“房住不炒”的定位到“住房长效机制”的确立，再到“租购并举”的提出，明确了住房“回归居住属性”的改革导向，为未来住房发展定下总基调。近年来，国家积极鼓励住房租赁市场的发展，出台了一系列支持性政策，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，同时也加强了市场规范和管理。2021年是“十四五”的开局之年，各重点城市如上海、北京、深圳相继发布“十四五”期间租赁住房供应规划。在这一年里，租赁住房市场又迎来新的政策加持，包括对租赁企业向个人出租住房减征增值税及房产税，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）试点行业。

首先，随着思想观念的转变和租赁住房配套政策的完善，居民的租房意愿不断增长，尤其是35岁以下的青年群体，租房意愿较强。其次，上海流动人口规模扩大和稳定性提升，使得租赁人群不断扩大，同时也对租赁住房质量和舒适度提出更高的要求。专业化的租赁运营企业使得租赁房源结构得到优化，尤其是集中式运营的租赁住房恰好满足了更高的租房需求。针对多样化的租房需求，随着市场竞争日趋激烈，精准化和差异化的客户定位是租赁住房运营企业获得长期稳定发展的关键。

总体来看，住房租赁市场需求旺盛，在政府“购租并举”等相关政策的大力支持下，住房租赁行业正进入快速成长期，发展潜力巨大。

项目位于上海市，上海作为中国的经济和金融中心，正以“海纳百川，有容乃大”的魅力吸引着各国乃至全球的各类人才进入。在上海滩人才获得发展的机会要远比其他城市多。上海有双一流高校14所，中央部属高校10所，中国科学院上海分院辖有15个法人研究机构。最重要的，近几年上海为加大人才引进力度，陆续出台了相关政策，放宽了人才落户上海的条件，譬如居转户的条件，及大学生满足相关条件的直接落户等。人才不断的引入，对租购房屋的需求就会加大。上海作为超大城市，对租赁住房的需求旺盛。

（2）市场容量

根据《“十四五”公共服务规划》和2022年1月召开的全国住房和城乡建设工作会议，2022年，要推进住房供给侧结构性改革。坚持租购并举，多主体供

给、多渠道保障，优化住房供应结构，以人口净流入的大城市为重点，继续大力发展保障性租赁住房。根据住建部公布的数据，“十四五”期间，全国 40 个重点城市初步计划新增保障性租赁住房 650 万套（间）。其中，2021 年重点 40 城已筹集保障性租赁住房 94.2 万套，2022 年计划新增建设筹集 240 万套（间），2021-2022 两年共筹建 334.2 万套（间），占十四五总目标的 51.4%，表明“十四五”前两年将是完成保障性租赁住房发展目标的关键期。从目前各地公布的供应计划来看，“数字上”的目标如期完成的可能性极大。其中，上海市提出“十四五”期间计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40%以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应，较大程度上缓解新市民、青年人的住房困难。按照近两年多做快做的总体安排，2021-2022 年上海市计划建设筹措保障性租赁住房 24 万套（间），完成“十四五”目标总量的一半以上。

（3）行业发展阶段

目前我国房地产制度的核心政策是多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房供应体系，其中大力发展住房租赁市场是这一核心政策的重要组成部分。自 2015 年中央首次提出“以建立购租并举的住房制度为主要方向”以来，鼓励发展住房租赁市场的政策导向在此后历年中央经济工作会议均被提及。在 2020 年中央经济工作会议上，更是将“解决好大城市住房突出问题”作为单独的一大工作重心提出。

2021 年 7 月，国务院发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，正式确立了保障性租赁住房在保障房体系中的独立地位。2021 年 8 月，国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会进一步明确指出，“加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，“‘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”。至此，当前和“十四五”期间，我国的保障房体系将形成公租房、保障性租赁住房、共有产权房三大支柱，而保障性租赁住房则是我国保障房体系中的增量。

截至目前，已有近 40 个人口净流入大城市出台了支持保障性租赁住房发展

的地方规章或政策文件。由此可见，从中央到各级地方政府，大力发展租赁住房特别是保障性租赁住房的政策已经确定。部分重点城市已出台的保障性租赁住房政策要点如下表所示。

表 2-3 各部重点城市已出台保障性租赁住房政策

城市	政策名称	政策要点
北京	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人等，重点保障城市运行服务保障人员、新毕业大学生等群体； ②租金标准：保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平。其中，利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价； ③户型标准：以建筑面积 70 平方米以下的小户型为主，适当配置多居室等其他种类户型。
上海	《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：不限户籍、不设收入线，在本市合法就业、在职工作，且有住房困难(人均住房建筑面积低于 15 平方米)； ②租金标准：初次定价在同地段、同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价时，年涨幅最高 5%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，适当配置三居室等大户型。
深圳	《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知(征求意见稿)》	①保障对象：面向本市的新市民、青年人等群体； ②租金标准：租金标准按照相关规定执行，年度租金涨幅不超过 5%； ③户型标准：以不超过 70 平方米的小户型为主。
广州	《广州市保障性租赁住房项目认定办法(征求意见稿)》	①保障对象：在本市工作或生活的新市民、青年人等住房困难群体； ②租金标准：低于同地段同品质市场租赁住房租金，每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，且不超过 5%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。
成都	《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：符合条件的新市民、青年人等； ②租金标准：在区域内无房且未享受其他住房保障的，租金标准为市场租金的 90%； ③户型标准：以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最大不超过 90 平方米，其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 80%。
杭州	《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》	①保障对象：面向一定区域内无房新市民、青年人等群体供应； ②租金标准：低于同地段同品质市场租赁住房评估租金； ③户型标准：住宅型建筑面积原则上不超过 70 平方米，宿

城市	政策名称	政策要点
		舍型建筑面积标准为 20—45 平方米，且该类户型不得少于 80%，一般不超过 50 平方米。
南京	《南京市发展保障性租赁住房实施办法》	①保障对象：项目所在区无房居民，重点供应新市民、青年人等群体； ②租金标准：按不高于市场化租赁住房评估租金的九折确定，租金年度涨幅不得超过 5%； ③户型标准：以 30-60 平方米的小户型为主。
武汉	《武汉市人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	①保障对象：本地正常缴纳社会保险且无自有住房的新市民、青年人，以及符合本地人才租赁房承租条件的对象； ②租金标准：按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 确定； ③户型标准：单套房屋建筑面积原则上不超过 70 平方米。

(4) 市场化程度

由于保障性租赁住房为中国保障房体系中一个种类，各地多以承担政府保障性住房建设和运营的国企平台参与。但同时也有市场化主体，如华润有巢主动参与其中。同时，保障性租赁住房政策也要求由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。随着多元的新参与者进入行业，越来越多的社会资本开始关注保障性住房租赁市场，说明保障性住房租赁行业市场化程度的提升。

(5) 进入壁垒

租赁住房行业属于资本密集型行业，具有投资规模大、建设周期长投资回收期长的特点。一般情况下，租赁住房资产从开始建设到运营稳定成熟期通常需要 3-5 年，较长的回收期与较大的前期投资规模形成了较强的行业资金壁垒。

此外，租赁住房的投资运营管理需要参与主体具备较强的市场掌握能力、建设能力、投融资能力以及经营能力。对于行业新参与者而言，行业对于投融资、运营管理等方面存在较高的管理壁垒。

(6) 供求状况

为缓解住房供需矛盾，各地方政府提出大力发展保障性租赁住房，并相应制定了发展规划。目前保障性租赁住房行业刚刚起步，市场发展空间巨大。保障性租赁住房需求端，根据“七普”数据，上海流动人口约为 1,048 万人，其中保障

性租赁住房主要租赁对象新市民、青年人，即 20-34 岁流动人口约 272 万人（按照 20-34 岁人口占全市总人口的比例估算）。在供应端，上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40%以上，到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应，缓解新市民、青年人的住房困难，但“十四五”保障性租赁住房新增供应相比目前需求仍有较大缺口，随着长三角一体化以及人口持续流向大城市，上海未来租赁需求将进一步增加，预计供需仍将持续紧张。

（7） 竞争状况

租赁住房行业因具有不可移动的典型特征而具有较强的区域性特征，项目所处的城市上海人口不断流入，租住需求旺盛，新增供应相较需求仍有较大缺口。而从政策上在“十四五”期间，将进一步鼓励租赁住房市场的发展。因此项目整体竞争程度相对较低。

（8） 行业利润水平及未来变动情况

根据仲量联行 2021 年 9 月发布的《中国长租公寓市场白皮书》，大部分投资人对国内租赁住房稳定回报率（yield on costs）的预期集中在 4.5%-5.5%之间，随着保障性租赁住房公募 REITs 的试点，投资人对租赁住房投资的整体回报率预期有明显的下降趋势。

4) 行业的发展前景及行业发展的有利和不利因素

（1） 发展前景：

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%。此外房价上涨，进一步将住房需求推向租赁市场，这种现象在大城市表现的更为明显。对于新市民、年轻人和低收入群体而言，租赁市场的稳定、租赁房屋的意义更为重要。从美国和日本的数据看，住房自有率长期保持在 60%-65%之间，租赁市场在解决居住问题中发挥着重要的作用。因此，重点都市圈以及核心人口流入城市，租赁住房市场发展空间巨大。

(2) 行业发展的有利和不利因素

(a) 有利因素

A. 人口流动性增强

全国第七次人口普查（以下简称“七普”）调查结果显示，过去十年，人口加速向大城市集聚。截至 2020 年底，北京、上海、广州、深圳、成都和重庆等六个城市常住人口超 1700 万。超大城市的人口增长主要来自于外来人口的导入。截至 2020 年底，深圳和广州的外来人口与城市总人口的比例分别为 69%和 50%，上海和北京的外来人口占比也达到 42%和 39%。在外来常住人口成为城市“新市民”的同时，也为当地城市发展提供了生产力和消费力，同时增加了城市的住房需求。

B. 购房门槛日益提高

大城市的房价居高不下，使大城市的新市民、青年人等群体面临住房困难。仲量联行数据显示，2020 年上海、深圳两座城市房价收入比高于 30，杭州、北京的房价收入比超过 20，苏州、成都、南京、东莞、广州、西安、郑州等城市房价收入比也已超过 15，普遍高于国际主流城市 10-15 左右的区间水平。高房价将势必推动一线城市居民的租赁住房需求。

此外，近年来中国一、二线城市限购限贷政策不断收紧，一线城市多有社保缴纳年限要求，且贷款首付比例提高，严苛的限购限贷政策促使大量未满足购房条件的潜在购房者不得不转向租赁市场以解决住房需求。

C. 政策加持行业发展

住房问题是重大民生问题，安居才能乐业。为更好应对住房供需的结构性矛盾，中央政府提出了“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。从“房住不炒”的定位到“住房长效机制”的确立，再到“租购并举”的提出，明确了住房“回归居住属性”的改革导向，为未来住房发展定下总基调。

近年来，国家积极鼓励包括长租公寓在内的住房租赁市场的发展，出台了一系列支持性政策，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，同时也加强了市场规

范和管理。2021年是“十四五”的开局之年，在这一年里，租赁住房市场又迎来新的政策加持，包括对租赁企业向个人出租住房减征增值税及房产税，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）试点行业，银保监会宣布将指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持等等。

（b）不利因素

A. 受政策性因素影响较大

目前租赁住房用地出让多采取定向出让的方式，是否能拿到相应土地，受政策性因素影响较大。

此外，近年来国家在租赁住房建设、土地管理、财政税收等方面政策频出，这些宏观调控政策对于业务单一、过于依赖地方政策优势的企业是巨大的挑战，而对于收入来源多元化和资本实力雄厚的企业而言则是加快发展的机遇。

B. 保障性租赁住房项目供给不断上升

上海市提出“十四五”期间，计划新增建设筹措保障性租赁住房47万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的40%以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房60万套（间）以上，其中40万套（间）左右形成供应。竞争项目的增多可能会对项目形成较大竞争。

5) 行业内主要企业及其市场份额情况

租赁住房行业因具有不可移动的典型特征而具有较强的区域性特性，目前集中式租赁住房用地多供应至国企或具有政府职能的平台公司，如深圳市人才安居集团有限公司、重庆市地产集团有限公司、北京保障房中心有限公司、厦门安居集团有限公司、西安市安居建设管理集团有限公司等等。

6) 项目公司所处行业的技术水平及技术特点行业的周期性、区域性或季节性特征

（1）行业的周期性

租赁住房行业与区域人口流动性、房价等因素密切相关，对于人口持续流入

的大城市，尤其是像上海的一线城市，其流动性增强、晚婚晚育及家庭小型化等趋势，继续支持长租公寓需求，周期性特征并不明显。

（2）行业的区域性

在全国范围受我国各省市区域人口数量、流动人口比例以及房价的影响，租赁住房行业发展地域差异十分明显。上海、北京、广州、深圳等一线城市及成都、武汉、重庆、西安等热点准一线城市，受政府鼓励、政策完善、人力和资金资源丰富等因素影响，租赁住房行业大多态势良好。

（3）行业的季节性

租赁住房行业主要以收取租金、服务费等方式实现收入，通常较为固定，季节性波动风险较小。

7) 项目公司所属行业特有的经营模式、商业模式、销售模式、盈利模式

租赁住房行业一般有两种模式：

（1）轻资产的包租模式，利用已有住房，通过长期租赁获取房源，进行简单的标准化及品质提升改造，再通过转租获得租金差价。

前期资金投入较少，但是受制于原产权人的租约期限限制，产品分散且不够稳定，管理的规模效应不明显；因此改造成本必须限制在较低的水平，产品及服务质量整体不高，否则可能导致无法回本。

（2）重资产的开发模式，关键因素在于土地。通过自建、收购方式持有房源并对外出租，运营的自主权高，产品品质较高，具有管理上的规模效应与品牌效应；但前期资金投入较大，资本回收周期较长。

8) 对照项目公司所采用的模式，判断其主要风险及对未来的影响

（1）经济下行带来的风险

区域内如果经济增速不及预期，就业率下降，人员流出会影响入住率，进而影响租金收入的稳定性。

（2）竞争项目影响收入稳定性的风险

在项目所在区域，同类型租赁住房的竞争加剧，导致出租率下降，进而影响未来的收益水平。

(3) 资产处置风险

在项目公司运营出现较大困难时，公募基金将通过直接或间接处置标的股权、标的债权和/或标的资产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，租赁住房资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，可能存在资产处置风险。

(4) 政策变化导致出租率下降的风险

保障性租赁住房的相关政策，譬如土地、税优等政策出现不利调整，可能会提升运营成本，进而影响本项目未来的收入稳定性。

(5) 运营成本及资本性开支超支的风险

保障性租赁住房的运营成本及资本性开支可能会出现超支，进而影响本项目未来的利润情况。

2.经营模式

1) 项目公司主营业务概况、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

本项目 2 个项目公司的主营业务均为租赁住房。

有巢泗泾项目位于上海市松江区泗泾镇，可出租房间数为 1,264 间，截至 2022 年 6 月末已出租房间数为 1,119 间，出租率约为 89%；配套商业可出租面积为 817.84 平方米，截至 2022 年 6 月末已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 79%。

有巢东部经开区项目位于上海经济技术开发区东部园区，可出租房间数为 1,348 间，截至 2022 年 6 月末已出租房间数为 1,174 间，出租率约为 87%；配套商业可出租面积为 3,113.54 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 72%。

表 2-4 项目概况

项目概况		
项目（资产）名称	有巢泗泾项目	有巢东部经开区项目
所在地（明确到县区级）	上海市松江区	上海市松江区
行业	租赁住房行业	租赁住房行业
产权证书号	沪（2021）松字不动产权第 041175 号	沪（2021）松字不动产权第 053373 号
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用地性质	租赁住房（R4）	租赁住房
使用期限	2018 年 12 月 3 日起至 2088 年 12 月 2 日止	2018 年 10 月 18 日起至 2088 年 10 月 17 日止
资产四至范围	坐落于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄，东至企业，南至泗博路，西至测联路，北至查袋河	坐落于上海市松江区松江工业区 604 街坊 238/19 丘（松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 地块），东至消防站，西至 09-10 地块，南至书林路，北至九号河
建设内容和规模	土地面积 20,166.70 平方米，总建筑面积 55,314.52 平方米。	土地面积为 28,224.3 平方米，总建筑面积 66,334 平方米。
竣工时间	2021 年 2 月	2021 年 3 月
决算总投资	约 3.92 亿	约 5.20 亿
运营开始时间	2021 年 3 月	2021 年 4 月
土地使用期限及剩余年限	使用期限：70 年 剩余期限：67 年	

2) 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统，管理人员，管理经验等

回收流程：对个人租户而言，租金采取押 1 付 1/3/6 的形式，租户通过 APP 付款，每个项目公司拥有各自唯一收款户；对于企业租户和底层商铺而言，则采取公对公打款形式。

有巢深圳有董事长 1 人，董事 2 人，监事 1 人。有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全国范围内有丰富实践经验，可以为公募 REITs 项目的运营管理提供良好建议。具体履历如下：

沈彤东先生现任有巢深圳董事长。沈先生于 2005 年加入华润置地，于 2016 年 7 月获委任为华润置地高级副总裁兼首席信息官，负责华润置地智能与信息化。于 2022 年 1 月辞任首席信息官。于 2018 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会成员，于 2021 年 1 月辞任华润置地执行董事及执行委员会成员。

沈先生亦为华润置地多间附属公司的董事。沈先生持有上海财经大学会计学学士学位及美国三藩市大学工商管理硕士学位。沈先生于 1991 年加入华润（集团）有限公司并曾任职于其审计部以及华润（深圳）有限公司。

郭世清先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地控股助理总裁、首席财务官，执行董事及执行委员会委员，负责华润置地财务管理等工作。于 2001 年加入华润置地，于 2017 年获委任为华润置地东北大区副总经理，负责公司在东北大区的财务管理工作，于 2018 年 10 月获委任为华润置地财务部总经理，并于 2020 年 6 月获委任为华润置地助理总裁、首席财务官，于 2020 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会委员。郭先生于 2020 年 8 月被委任为华润置地附属公司华润万象生活有限公司非执行董事和审核委员会委员，该公司于香港联合交易所有限公司之主板上市。郭先生持有中国厦门大学会计专业学士学位，拥有地产及企业财务管理等方面的经验。

谢骥先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地首席战略官、华西及华中大区董事长（非执行），执行委员会和企业社会责任委员会成员。于 2001 年加入华润置地，于 2013 年 6 月获委任为华润置地高级副总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地执行董事，于 2021 年 1 月获委任为本公司首席战略官，负责本公司战略及投资，同时兼任华润置地华西及华中大区董事长（非执行），亦为华润置地执行委员会和企业社会责任委员会成员。谢先生亦为华润置地多间附属公司的董事。谢先生持有中国同济大学土木工程学士学位及中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。谢先生于 1993 年年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润营造有限公司。

江诗银先生现任有巢深圳监事，武汉大学审计学专业，1988 年参加工作，现任华润置地有限公司审计总监、总部审计部总经理，从事审计工作 26 年，具有丰富的审计工作经验。

陈嘉现任有巢深圳经理，厦门大学企业管理系硕士研究生，十二年战略投资、市场研究、运营管理、信息化管理及长租公寓业态管理经验，现任有巢住房租赁（深圳）有限公司总经理，曾任华润置地华东大区运营管理部负责人，具有丰富的租赁住房战略、投资、运营及组织管理经验，于 2017 年全面负责华润租赁住

房板块业务。

有巢深圳为本基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员。本基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉,熟悉保障性租赁住房项目运营管理业务流程,深刻了解中国保障性租赁住房市场,丰富的行业和管理经验为本基础设施项目的后续运营提供了良好的服务与支持。

3) 相关重要合同 (包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等)

截至 2022 年 6 月 30 日,有巢泗泾项目企业租户出租 85 套,占比约 8%;有巢东部经开区项目企业租户出租 268 套,占比约 23%。企业租户的占比均较低,另外各个企业租户对项目的收入贡献比例均较小,相关重要合同主要为物业管理合同和运营管理协议。

表 2-5 相关重要合同

序号	项目名称	合同相对方	合同名称	金额（元）	内容概要	合同生效日	合同履行期限
1.	有巢泗泾项目	有巢住房租赁（深圳）有限公司	委托经营管理合同	项目营业收入的 6.5%	在合同期限内，授权乙方作为该物业的唯一经营管理方，服务内容包括但不限于营销管理，招商管理，公寓经营管理，客户关系维护等	2021/4/1	2031/3/31 止
2	有巢东经项目	有巢住房租赁（深圳）有限公司	委托经营管理合同	项目营业收入的 6.5%	在合同期限内，授权乙方作为该物业的唯一经营管理方，服务内容包括但不限于营销管理，招商管理，公寓经营管理，客户关系维护等	2021/4/1	2031/3/31 止
3	有巢泗泾项目	华润置地（上海）物业管理有限公司嘉定分公司 ¹	前期物业服务合同	高层 6.16 元/月/平方米，商业用房 12.3 元/月/平方米	提供物业管理服务，包括物业公共部位维护、共用设施设备的日常运行和维护，绿化养护服务，公共区域的清洁卫生等	2021/7/1	2024/6/30 止
4	有巢东经项目	华润置地（上海）物业管理有限公司嘉定分公司	前期物业服务合同	高层 5.46 元/月/平方米，商业用房 6.54 元/月/平方米	提供物业管理服务，包括物业公共部位维护、共用设施设备的日常运行和维护，绿化养护服务，公共区域的清洁卫生等	2021/7/1	2024/6/30 止

注：截至尽职调查基准日，本表格涉及合同均在履行中。

¹ 公司名称于 2021 年 9 月 26 日变更为润加物业服务（上海）有限公司嘉定分公司

(四) 同业竞争与关联交易

1. 同业竞争

1) 原始权益人、外部管理机构的实际业务范围、业务开展情况、是否向其他机构提供基础设施项目运营管理服务，运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性等

(1) 原始权益人业务情况

本项目的原始权益人为有巢深圳。2018年6月，华润置地响应国家号召，发展租赁业务，正式发布租赁住房品牌“有巢”，寓意“住有所居”。2018-2021年，有巢深圳率先参与租赁住房改革，成为专业公寓资产投资开发运营商，入驻16座城市，管理房间量5.25万间，公寓管理房间总量位列央企第一。有巢深圳在管项目实现多个第一——上海首例上市供应的集体土地入市试点新建租赁住房项目（有巢国际公寓社区上海泗泾项目）、央企在北京开业的首个大型租赁社区及十四五开局之年北京首个开业的大型租赁社区（有巢国际公寓社区北京总部基地店）。同时，有巢深圳也是唯一在北上广深四大一线城市均有大型租赁社区布局的租赁住房企业。

近三年及一期，有巢深圳租赁住房经营收入的营收占比达100.00%、80.63%、82.65%及85.93%。近三年及一期，原始权益人主营构成如下：

表 2-6 有巢深圳近三年及一期主营构成情况

单位：万元，%

项目	2022年1-6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
租赁住房经营收入	9,691.06	85.93	14,709.91	82.65	8,511.50	80.63	5,740.81	100.00
其他	1,587.09	14.07	3,087.13	17.35	2,045.02	19.37	-	-
合计	11,278.15	100.00	17,797.04	100.00	10,556.52	100.00	5,740.81	100.00

(2) 外部管理机构业务情况

本项目外部管理机构为有巢深圳，其业务情况见上一节描述。

2) 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

截至尽调基准日，原始权益人有巢深圳或其控股股东华润置地直接或间接持

有较多租赁住宅资产，位于上海的部分资产包括但不限于上海马桥项目、有巢公寓萧塘店、南舒房等与基础设施项目相同或相近，该等资产与基础设施项目可能产生竞争关系。

有巢深圳除为本基础设施项目提供运营服务外，还为上海西藏南路项目、上海下盐路项目等位于上海的其他项目提供运营管理服务，该等业务均可能与基础设施项目产生同业竞争。

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态 (在建、完工或运营及时间)	资产规模 (万㎡)	决算总投资 (万元)	原始权益人或华润置地直接或间接持股比例/轻资产运营	2021年营业收入 (万元)	2021年利润 (万元)
有巢公馆三林店	租赁住房	上海	运营: 2019年6月20日开业	2.62	51,877	100.00%	1,973	259
上海天安金谷项目	租赁住房	上海	在建: 预计2022年开业	2.81	/	轻资产运营	/	/
上海西藏南路项目	租赁住房	上海	运营: 2021年4月6日	0.74	/	轻资产运营	/	/
上海下盐路项目	租赁住房	上海	在建: 预计2023年开业	15.22	/	轻资产运营	/	/
上海芦恒路项目	租赁住房	上海	在建: 预计2022年开业	6.41	/	100.00%	/	/
有巢公寓萧塘店	租赁住房	上海	运营: 2021年3月16日开业	1.35	37,461	100.00%	577	-421
上海马桥项目	租赁住房	上海	在建: 预计2022年开业	12.02	102,571	100.00%	/	/

3) 上述租赁住房项目除上海天安金谷项目外，均不位于基础设施项目所在的松江区；另外，上海天安金谷项目位于松江经济技术开发区西区，距离有巢东部经开区项目约 14.6 公里，距离有巢泗泾项目 15.6 公里，与基础设施项目均不属于同一片区。因此，上述租赁住房项目与基础设施项目不属于存在竞争性关系的项目。

4) 此外，根据有巢深圳出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，有

巢深圳承诺:

- a. 在基础设施基金的存续期间内,有巢深圳将根据自身针对保障性租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准,严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则,以不低于有巢深圳自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务,采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突,充分保护基金份额持有人的利益。
- b. 在有巢深圳作为外部管理机构期间,如有巢深圳持有或运营竞争性项目的,有巢深圳将采取充分、适当的措施,公平对待基础设施项目和该等竞争性项目,避免可能出现的利益冲突。有巢深圳承诺不会将公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目,亦不会利用基础设施基金外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断,并将避免该种客观结果的发生。
- c. 在基础设施基金的存续期间内,如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议,且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的,有巢深圳承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5) 上述参与机构相关业务是否与本基础设施项目存在同业竞争,如存在同业竞争,是否采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险,本项目拟采取以下风险缓释措施:

(1) 本次发行完成后,外部管理机构及其控制的企业如发现任何与基础设施基金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首先提供给基础设施基金。

(2) 外部管理机构平等对待外部管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目,不会主动诱导基础设施基金项下的租户终止租约或降低租金水

准，不得故意降低各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的租赁住房领域业务机会，各基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

(3) 外部管理机构及其控制的企业持有的其他同类资产，若在本次发行后具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，外部管理机构及其控制的企业将通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

(4) 本次发行完成后，外部管理机构及其控制企业如出售或转让与基础设施基金投资范围相符的保障性租赁住房，基础设施基金项下相关载体均享有同等条件下的优先购买权；且外部管理机构保证在出售或转让相关资产时给予基础设施基金项下相关载体的条件与其向任何独立第三方提供的条件相当。

2. 关联交易

1) 项目公司与原始权益人及控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易

(1) 原始权益人与基金管理人层面的关联交易

根据法律顾问的法律意见，原始权益人以及华润置地对华夏基金并未构成控制，亦无法对华夏基金施加重大影响，该等主体与华夏基金也不处于同一控制下。无论是根据企业会计准则第 36 号规定，还是参考上市公司适用的《股票上市规则》的界定方式，原始权益人以及华润置地都不会构成华夏基金的关联方。

(2) 基础设施项目与原始权益人及控股股东层面的关联交易

本基础设施项目与原始权益人及控股股东层面的关联交易主要有两类：

(a) 在生产经营过程中，项目公司可以根据经营管理需要，在符合法律法规相关规定以及满足内部管理制度要求的前提下，统筹使用华润置地系统内的资金；系统内资金调剂，包括附属公司向公司总部上存资金及公司总部向附属公司拆借资金。

(b) 提供商品及劳务。在项目建设阶段，采购部分商品来源于关联方。同时，基础设施项目委托至有巢深圳运营，即委托至关联方进行入场运营。

2) 基础设施项目关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

(1) 关联交易情况

关于资金拆借,根据华润置地集团关于下属企业资金归集的要求以及协议的规定,项目公司资金归集账户月末余额超过人民币 100 万元以上的部分,自动划入集团财务公司的公司存款账户。2019 年、2020 年、2021 年,资金池拆借款项不计息。2022 年 3 月华润置地集团资金池将前期归集的资金全部下拨归还至项目公司银行账户,并解除了项目公司银行账户与总部资金池的资金归集功能。

关于委托运营,项目公司接受母公司有巢深圳的委托经营管理服务,服务费按主营业务收入的 6.5%的费率结算。

(2) 关联交易概览

1) 有巢优厦关联交易情况

截至 2022 年 6 月末,有巢优厦关联方购买商品和接受服务的关联交易明细如下:

(a) 向关联方购买商品和接受服务

表 2-7 费用与收入关联交易明细

单位:元

关联方名称	关联交易类型	管理交易定价方式	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
珠海励致洋行办公家私有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	25,869.93	6,205,329.88	-	-
润材电子商务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	2,990,877.05	161,327.74	-
有巢住房租赁(深圳)有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,313,479.21	1,266,962.73	-	-
润加物业服务(上海)有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,300,069.08	2,149,056.13	45,386.56	-
深圳市润薇服饰有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	8,778.76	-	-

关联方名称	关联交易类型	管理交易定价方式	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	82.17	112.15	-	-

(b) 关联方担保

2019年1月10日(注册成立日)至2019年12月31日止期间,有巢优厦与若干银行签订了总授信额度为人民币370,000,000.00元的银团贷款合同,由上海泓喆房地产开发有限公司无偿提供保证担保,期限为有巢优厦提取资金日至有巢优厦偿还贷款日。有巢优厦于2021年11月30日偿还了相关银行借款,担保合同于2021年11月30日到期。

表 2-8 关联方担保交易明细

单位: 元

关联方名称	关联交易类型	2021年		2020年		2019年	
		担保金额	剩余未使用额度	担保金额	剩余未使用额度	担保金额	剩余未使用额度
上海泓喆房地产开发有限公司	接受关联方担保	57,771,242.78	-	57,771,242.78	312,228,757.22	57,771,242.78	366,680,000.00

(c) 资金拆借

2019年1月10日(注册成立日)至2019年12月31日止期间、2020年、2021年及2022年1-6月,有巢优厦与华润置地控股存在资金拆借。2019年1月10日(注册成立日)至2019年12月31日止期间及2020年,资金借出和借入的款项均不计息。2021年,借出的款项按年利率0.35%计息,2021年度及2022年1-6月,有巢优厦应收华润置地控股之款项收取利息人民币22,159.55元及24,241.61元,借入的款项不计息。

2022年3月,有巢优厦向有巢深圳借入资金人民币207,960,000.00元,用于结清与华润置地控股之间的关联方借款;总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至有巢优厦本地银行账户,并解除有巢优厦银行账户与总部资金池的资金归集功能。

表 2-9 关联方资金拆借明细

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末	
华润置地控股有限公司	资金拆借（借出）	本年发生净额	- 10,280,10 2.66	10,280,10 2.66	-3,174.56	3,174.56
		本年年末余额	-	10,280,10 2.66	-	3,174.56
		年利率	-	0.35%	-	-
华润置地控股有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	- 227,960,0 00.00	150,886,1 16.78	60,073,88 3.22	17,000,00 0.00
		本年年末余额	-	227,960,0 00.00	77,073,88 3.22	17,000,00 0.00
		年利率	-	-	-	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	207,960,0 00.00	-	-	-
		本年年末余额	207,960,0 00.00	-	-	-
		年利率	-	-	-	-

(d) 其他关联交易

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日期间、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢优厦的日常经营理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间，华润置地（上海）有限公司为有巢优厦垫款人民币1,889,009.12元，有巢优厦于2020年偿付。

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日期间、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢优厦的品牌使用权由华润置地控股无偿授权。

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日期间、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢优厦的IT系统由华润置地控股无偿提供使用。

2022年5月1日起，有巢优厦向有巢深圳提供7间员工用房的公寓租赁服务，租赁期为12个月至2023年4月30日止，有巢深圳按季度向有巢优厦支付租金。

2) 有巢上海关联交易情况

(a) 向关联方购买商品和接受服务

截至 2022 年 6 月末，项目公司和关联方购买商品和接受服务及向关联方提供服务的关联交易明细如下：

表 2-10 费用与收入关联交易明细

单位：元

关联方名称	关联交易类型	管理交易定价方式	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
珠海励致洋行办公家私有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	7,092,956.51	-	-
润材电子商务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	-	2,992,244.91	187,843.18	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,249,484.25	1,035,860.30	-	-
润加物业服务（上海）有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	1,641,202.80	2,014,920.14	-	-
深圳市润薇服饰有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	989.66	8,687.61	-	-
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	购买商品和接受服务	协议定价	141.30	112.15	-	-
上海润翌房地产开发有限公司	向关联方提供服务	协议定价	3-	1,692,997.54	-	-
宁波泓达房地产开发有限公司	向关联方提供服务	协议定价	-	471,698.10	-	-

(b) 资金拆借

2019年、2020年、2021年及2022年1-6月，有巢上海与华润置地控股存在资金拆借。2019年及2020年，资金借出和借入的款项均不计息。2021年，借出的款项按年利率0.35%计息，2021年度及2022年1-6月，有巢上海应收华润置地控股之款项收取利息人民币67,928.96元及23,678.87元，借入的款项不计息。

2022年3月，有巢上海向有巢深圳借入资金人民币287,070,000.00元，用于结清与华润置地控股之间的关联方借款；总部资金池将前期归集的资金全部下拨归还至有巢上海本地银行账户，并解除有巢上海银行账户与总部资金池的资金归集功能。

表 2-11 关联方资金拆借交易明细

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年	
华润置地控股有限公司	资金拆借（借出）	本年发生净额	-	33,423,536.15	-	-
		本年年末余额	-	33,423,536.15	-	-
		年利率	-	0.35%	-	-
华润置地控股有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	-	272,736,786.70	1,833,213.30	38,950,000.00
		本年年末余额	-	313,520,000.00	40,783,213.30	38,950,000.00
		年利率	-	-	-	-
有巢住房租赁（深圳）有限公司	资金拆借（借入）	本年发生净额	287,070,000.00	-	-	10,000,000.00
		本年年末余额	287,070,000.00	-	-	-
		年利率	-	-	-	-

(c) 其他关联方交易

2019年、2020年、2021年、2022年1-6月，有巢上海的日常经营管理由上海泓喆房地产开发有限公司协助提供。

2019年，华润置地（上海）有限公司为有巢上海垫款人民币2,521,766.98元，有巢上海于2020年偿付。2020年度，有巢上海代关联方华润置地（上海）有限

公司收取代建委托管理服务含税额人民币 6,393,999.97 元，并将该笔服务费支付给华润置地（上海）有限公司。

2019 年、2020 年、2021 年、2022 年 1-6 月，有巢上海的品牌使用权由华润置地控股无偿授权。

2019 年、2021 年、2022 年 1-6 月，有巢上海的 IT 系统由华润置地控股无偿提供使用。2020 年，有巢上海因使用关联方华润置地控股的 IT 系统产生使用费人民币 188,679.25 元。

2020 年，有巢上海购买关联方珠海华润银行股份有限公司理财产品人民币 121,230,000.00 元，并于当年赎回，取得投资收益人民币 521,799.74 元。

2022 年 5 月 1 日起，有巢上海向有巢深圳提供 7 间员工用房的公寓租赁服务，租赁期为 12 个月至 2023 年 4 月 30 日止，有巢深圳按季度向有巢上海支付租金。

（3）符合公司法律法规以及内部管理制度

根据项目公司的说明，上述关联交易的交易方法系按照其内部治理文件执行。相关关联交易已经审计机构完成审计，经核查，上述关联交易符合法律法规及内部管理制度。

（五）财务与会计调查

1.上海有巢优厦房屋租赁有限公司

1) 审计报告

（1）审计报告是否经符合规定的会计师事务所审计/备考财务报表（如有）是否经会计师审计

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所按照中国注册会计师审计准则的规定对有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月的财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2022）专字第 61340207_H13 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H25 号）。

如无特别说明，本财务顾问报告中有巢优厦所引用的 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月财务数据来源于已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告。

（2）近三年审计报告

（a）资产负债表

表 2-12 有巢优厦 2019 - 2021 年末及 2022 年 6 月末资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	905.75	123.55	61.11	72.52
应收账款	72.01	22.57	-	-
预付款项	0.56	3.08	14.83	29.23
其他应收款	2.34	1,061.46	6.81	16.60
其他流动资产	787.36	1,980.28	-	-
流动资产合计	1,768.03	3,190.94	82.74	118.35
非流动资产：				
固定资产	1,023.95	1,162.40	0.52	-
投资性房地产	36,610.97	37,960.97	31,209.51	17,717.46
其他非流动资产	112.20	286.14	1,559.87	415.52
非流动资产合计	37,747.12	39,409.51	32,769.90	18,132.98
资产总计	39,515.16	42,600.45	32,852.64	18,251.33
流动负债：				
应付账款	400.96	1,745.42	2,688.18	880.53
预收账款	428.29	498.82	-	-
合同负债	29.46	10.97	-	-
应交税费	98.12	129.93	7.26	1.14
其他应付款	21,177.51	23,127.65	7,735.37	1,892.20
其他流动负债	1.69	0.66		
流动负债合计	22,136.03	25,513.43	10,430.80	2,773.87
非流动负债：				
长期借款	-	-	5,777.12	332.00
长期应付款	7-	351.14	477.09	144.85
递延收益	1,976.23	1,581.88	1,166.30	-

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
其他非流动负债	18.91	16.58	-	-
非流动负债合计	1,995.14	1,949.61	7,420.52	476.85
负债合计	24,131.17	27,463.04	17,851.32	3,250.72
所有者权益：				
实收资本	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
盈余公积	13.74	13.74	0.13	0.06
未分配利润	370.25	123.67	1.19	0.54
所有者权益合计	15,383.99	15,137.41	15,001.32	15,000.60
负债和所有者权益合计	39,515.16	42,600.45	32,852.64	18,251.33

(b) 利润表

表 2-13 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
营业收入	1,710.97	1,949.17	-	-
减：营业成本	1,246.95	1,398.61	2.16	-
税金及附加	118.99	176.56	3.56	14.17
销售费用	29.52	65.34	26.03	-
管理费用	-	0.21	5.92	0.79
财务费用	5.21	140.74	-0.22	-1.29
其中：利息费用	-	128.24	-	-
利息收入	6.02	3.11	0.73	1.51
加：其他收益	34.37	30.42	-	-
投资收益	-	-	48.72	14.47
营业利润	344.66	198.15	11.27	0.80
加：营业外收入	0.52	5.98	0.00	-
减：营业外支出	6.60	-	-	-
利润总额	338.58	204.13	11.27	0.80
减：所得税费用	92.00	68.04	10.56	0.20
净利润	246.58	136.09	0.72	0.60

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
持续经营净利润 （净亏损以“-”号填列）	246.58	136.09	0.72	0.60
综合收益总额	246.58	136.09	0.72	0.60

(c) 现金流量表

表 2-14 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,668.93	2,566.44	-	-
收到的税费返还	1,345.32	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	507.46	780.96	1,184.62	1.51
经营活动现金流入小计	3,521.71	3,347.40	1,184.62	1.51
购买商品、接受劳务支付的现金	296.08	291.39	-	-
支付的各项税费	271.72	125.45	14.05	13.23
支付其他与经营活动有关的现金	20.94	125.35	29.15	17.30
经营活动现金流出小计	588.74	542.18	43.19	30.53
经营活动产生的现金流量净额	2,932.98	2,805.21	1,141.42	-29.01
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	1,032.65	-	11,318.00	6,100.00
取得投资收益收到的现金	-	-	48.72	14.47
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.32	-
投资活动现金流入小计	1,032.65	-	11,367.03	6,114.47
购建固定资产和无形资产支付的现金	1,183.43	10,787.42	12,340.08	16,942.48

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
投资支付的现金	-	-	11,318.00	6,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,028.01	-	0.32
投资活动现金流出小计	1,183.43	11,815.43	23,658.08	23,042.80
投资活动产生的现金流量净额	-150.78	-11,815.43	-12,291.05	-16,928.33
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	15,000.00
取得借款收到的现金	-	-	5,445.12	332.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,796.00	15,088.61	6,007.39	1,700.00
筹资活动现金流入小计	20,796.00	15,088.61	11,452.51	17,032.00
偿还债务支付的现金	-	5,777.12	-	-
偿还利息支付的现金	-	238.83	125.39	2.14
支付其他与筹资活动有关的现金	22,796.00	-	188.90	-
筹资活动现金流出小计	22,796.00	6,015.96	314.29	2.14
筹资活动产生的现金流量净额	-2,000.00	9,072.66	11,138.22	17,029.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	782.20	62.44	-11.41	72.52
加：年初现金及现金等价物余额	123.55	61.11	72.52	-
六、期末现金及现金等价物余额	905.75	123.55	61.11	72.52

2) 利润表分析

(1) 分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例，分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度，有巢优厦分别取得营业收入0.00万元、0.00万元和1,949.17万元，其中以租赁收入为主，占2021年营业收入比例93.90%。由于有巢优厦于2019年1月10日注册成立，2019、2020年处于租赁房屋建设期，未产生收入。2022

年 1-6 月，有巢优厦取得营业收入 1,710.97 万元，其中以租赁收入为主，占 2022 年 1-6 月营业收入比例的 95.98%。

表 2-15 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	1,642.20	95.98	1,830.28	93.90	-	-	-	-
与客户之间的合同产生的收入	68.77	4.02	118.89	6.10	-	-	-	-
合计	1,710.97	100.00	1,949.17	100.00	-	-	-	-

2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度及 2021 年度，有巢优厦分别产生营业成本 0.00 万元、2.16 万元和 1,398.61 万元。2022 年 1-6 月，有巢优厦产生营业成本 1,246.95 万元。

表 2-16 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月营业成本构成

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	1,246.95	100.00	1,398.61	100.00	2.16	100.00	-	-
合计	1,246.95	100.00	1,398.61	100.00	2.16	100.00	-	-

2021 年度，有巢优厦的毛利率为 28.25%。2022 年 1-6 月，有巢优厦的毛利率为 27.12%。由于有巢优厦于 2019 年 1 月 10 日注册成立，2019、2020 年处于租赁房屋建设期，未产生营业收入，因此无毛利率数据。

表 2-17 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月毛利率

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间
毛利率	27.12%	28.25%	-	-

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度及2021年度，有巢优厦共产生经营相关费用0.79万元、34.11万元和1,464.16万元。由于有巢优厦于2019年1月10日注册成立，2019、2020年处于租赁住房建设期，经营相关费用以耗用品费用为主，占2020年度经营相关费用比例75.34%。2021年建设项目投入使用，经营相关费用以折旧费及摊销费用为主，占比为64.43%。2022年1-6月，有巢优厦共产生经营相关费用1,276.48万元。

表 2-18 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月经营相关费用构成

单位：万元，%

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧费及摊销费用	860.65	67.42	943.43	64.43	0.01	0.04	-	-
物业管理费	130.01	10.19	131.89	9.01	-	-	-	-
外包服务费	55.86	4.38	104.48	7.14	-	-	-	-
委托经营管理服务费	131.35	10.29	126.70	8.65	-	-	-	-
代理费	19.73	1.55	28.40	1.94	-	-	-	-
市场推广费	9.71	0.76	29.56	2.02	-	-	-	-
耗用品费用	38.63	3.03	65.50	4.47	25.70	75.36	-	-
网络服务费	12.95	1.01	16.11	1.10	-	-	-	-
业务招待费	-	-	5.06	0.35	5.64	16.54	-	-
其他	17.59	1.38	13.03	0.89	2.75	8.06	0.79	100.00
合计	1,276.48	100.00	1,464.16	100.00	34.11	100.00	0.79	100.00

（2）各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间、2020年度

及 2021 年度，有巢优厦营业收入分别为 0.00 万元、0.00 万元和 1,949.17 万元，其中 2021 年度营业成本占比为 71.75%；税金及附加占比为 9.06%；财务费用占比例分别为 7.22%。由于有巢优厦于 2019 年 1 月 10 日注册成立，2019、2020 年处于租赁房屋建设期，未产生营业收入，因此无法计算 2019 年度及 2020 年度主要费用占营业收入的比重。2022 年 1-6 月，有巢优厦营业收入为 1,710.97 万元，其中 2022 年 1-6 月营业成本占比为 72.88%；税金及附加占比为 6.95%；财务费用占比为 0.30%。

表 2-19 有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月各类费用占比及变化

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间
营业收入	1,710.97	1,949.17	-	-
营业成本	1,246.95	1,398.61	2.16	-
占比	72.88	71.75	-	-
税金及附加	118.99	176.56	3.56	14.17
占比	6.95	9.06	-	-
管理费用	-	0.21	5.92	0.79
占比	-	0.01	-	-
财务收入/(费用)-净额	5.21	140.74	-0.22	-1.29
占比	0.30	7.22	-	-
销售费用	29.52	65.34	26.03	-
占比	1.73	3.35	-	-

（3）各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

有巢优厦 2019 年 1 月 10 日（注册成立日）至 2019 年 12 月 31 日止期间、2020 年的投资收益来自交易性金融资产在持有期间取得的投资收益，计入当期损益的政府补助均来自中央财政支持住房租赁市场发展试点资金。

表 2-20 有巢优厦 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月投资收益

单位：万元

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	-	-	48.72	100.00%	14.47	100.00%
合计	-	-	-	-	48.72	100.00%	14.47	100.00%

表 2-21 有巢优厦 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月计入当期损益的政府补助

单位：万元

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年1月10日（注册成立日）至2019年12月31日止期间	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	34.37	100.00%	30.42	100.00%	-	-	-	-
合计	34.37	100.00%	30.42	100.00%	-	-	-	-

3) 资产负债表分析

(1) 各期末主要资产情况及重大变动分析

表 2-22 有巢优厦近三年末及 2022 年 6 月末资产结构

单位：万元

项目	2022年1-6月		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	905.75	2.29%	123.55	0.29%	61.11	0.19%	72.52	0.40%
应收账款	72.01	0.18%	22.57	0.05%	-	-	-	-
预付款项	0.56	0.00%	3.08	0.01%	14.83	0.05%	29.23	0.16%
其他应收款	2.34	0.01%	1,061.46	2.49%	6.81	0.02%	16.6	0.09%
其他流动资产	787.36	1.99%	1,980.28	4.65%	-	-	-	-
流动资产合计	1,768.03	4.47%	3,190.94	7.49%	82.74	0.25%	118.35	0.65%
非流动资产								
固定资产	1,023.95	2.59%	1,162.40	2.73%	0.52	0.00%	-	-

投资性房地产	36,610.97	92.65%	37,960.97	89.11%	31,209.51	95.00%	17,717.46	97.07%
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	112.20	0.28%	286.14	0.67%	1,559.87	4.75%	415.52	2.28%
非流动资产合计	37,747.12	95.53%	39,409.51	92.51%	32,769.90	99.75%	18,132.98	99.35%
资产总计	39,515.16	100.00%	42,600.45	100.00%	32,852.64	100.00%	18,251.33	100.00%

近三年，有巢优厦资产规模整体呈上升趋势。截至 2020 年末，有巢优厦资产总额 32,852.64 万元，其中流动资产 82.74 万元，占比 0.25%；非流动资产总额 32,769.90 万元，占比 99.75%。截至 2021 年末，有巢优厦资产总额 42,600.45 万元，其中流动资产 3,190.94 万元，占比 7.49%；非流动资产 39,409.51 万元，占比 92.51%。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦资产总额 39,515.16 万元，其中流动资产 1,768.03 万元，占比 4.47%；非流动资产 37,747.12 万元，占比 95.53%。有巢优厦非流动资产主要为其保障租赁住房建筑。

(a) 流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢优厦流动资产规模总体保持增长，分别为 118.35 万元、82.74 万元、3,190.94 万元和 1,768.03 万元。截至 2020 年末，有巢优厦流动资产规模为 82.74 万元，较上年末减少 35.61 万元，减幅为 30.09%，主要系货币资金及预付款项减少所致。截至 2021 年末，有巢优厦流动资产较上年末增加 3,108.2 万元，增幅为 3,756.59%，主要系 2021 年有巢优厦增加了其他流动资产。2021 年，有巢优厦产生了 1,960.52 万元的增值税留抵税额及 19.76 万元的租赁直接成本。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦流动资产规模为 1,768.03 万元，较上年末减少 1,422.91 万元，减幅为 44.59%，主要系其他应收款及其他流动资产大幅减少所致。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢优厦应收账款规模分别为 0.00 万元、0.00 万元、22.57 万元和 72.01 万元，应收账款账龄均在一年以内。

(b) 非流动资产分析

2019-2021 年末和 2022 年 6 月末，有巢优厦非流动资产规模持续增长，分别为 18,132.98 万元、32,769.90 万元、39,409.51 万元和 37,747.12 万元。截至 2020 年末，有巢优厦非流动资产规模为 32,769.90 万元，较上年末增加 14,636.92 万元，增幅为 80.72%，主要系投资性房地产大幅增加所致。截至 2021 年末，有巢优厦非流动资产规模为 39,409.51 万元，较上年末增加 6,639.61 万元，增幅为 20.26%，主要系投资性房地产及固定资产增加所致。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦非流动资产规模为 37,747.12 万元，较上年末减少 1,662.39 万元，降幅为 4.22%。

(2) 各期末主要负债情况

表 2-23 有巢优厦近三年及 2022 年 6 月末负债构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	400.96	1.66%	1,745.42	6.36%	2,688.18	15.06%	880.53	27.09%
预收账款	428.29	1.77%	498.82	1.82%	-	-	-	-
合同负债	29.46	0.12%	10.97	0.04%	-	-	-	-
应交税费	98.12	0.41%	129.93	0.47%	7.26	0.04%	1.14	0.04%
其他应付款	21,177.51	87.76%	23,127.65	84.21%	7,735.37	43.33%	1,892.20	58.21%
其他流动负债	1.69	0.01%	0.66	0.00%	-	-	-	-
流动负债合计	22,136.03	91.73%	25,513.43	92.90%	10,430.80	58.43%	2,773.87	85.33%
非流动负债								
长期借款	-	-	-	-	5,777.12	32.36%	332.00	10.21%
长期应付款	-	-	351.14	1.28%	477.09	2.67%	144.85	4.46%
递延收益	1,976.23	8.19%	1,581.88	5.76%	1,166.30	6.53%	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	18.91	0.08%	16.58	0.06%	-	-	-	-
非流动负债合计	1,995.14	8.27%	1,949.61	7.10%	7,420.52	41.57%	476.85	14.67%
负债合计	24,131.17	100.00%	27,463.04	100.00%	17,851.32	100.00%	3,250.72	100.00%

2019-2021 年末，有巢优厦负债规模持续上升。截至 2020 年末，有巢优厦负债总额 17,851.32 万元，较去年增加 14,600.6 万元，增幅 449.15%，主要为其他

应付款及长期借款增加所致。其中流动负债 10,430.80 万元，占比 58.43%，主要为其他应付款 7,735.37 万元。非流动负债 7,420.52 万元，占比 41.57%，主要为长期借款 5,777.12 万元。截至 2021 年末，有巢优厦负债总额 27,463.04 万元，较前一年增加 9,611.72 万元，增幅 53.84%，主要为其他应付款增加所致。华润置地控股实行资金统一管理，其他应付款主要为与华润置地控股内部企业关联往来款。其中流动负债 25,513.43 万元，占比 92.90%；主要为其他应付款 23,127.65 万元。非流动负债 1,949.61 万元，占比 7.10%，主要为递延收益 1,581.88 万元。截至 2022 年 6 月末，有巢优厦负债总额 24,131.17 万元，较前一年减少 3,331.87 万元，减幅 12.13%。

表 2-24 有巢优厦近三年及一期其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	-	-	7.70	0.45
其他应付款	21,177.51	23,127.65	7,727.67	1,891.76
期末余额	21,177.51	23,127.65	7,735.37	1,892.20

(3) 基础设施基金成立后保留对外借款相关情况

不涉及。

(4) 有逾期未偿还债项的，应当说明其金额、未按期偿还的原因

不涉及。

(5) 对于报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产，调查其主要权属证明文件，分析其受限情况

不涉及。

4) 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。

根据有巢优厦说明，截至尽职调查基准日，经律师核查，有巢优厦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，经核查，就有巢优厦的诉讼及仲裁情况，财务顾问于 2022 年 9 月 30

日登录“中国执行信息网-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/)对有巢优厦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,有巢优厦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。

不涉及。

(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

不涉及。

(4) 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

有巢优厦不涉及其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

5) 期后事项

(1) 若项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、运营等存在变化情况的应对相关安排进行调查,评估相关安排能否满足基础设施基金正常运作需要

不涉及。

(2) 存在重组情况的应调查已完成事宜的情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排及预期重组完成的时间。

不涉及。

2.有巢房屋租赁(上海)有限公司

1) 审计报告

(1) 审计报告是否经符合规定的会计师事务所审计/备考财务报表(如有)是否经会计师审计

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所按照中国注册会计师审计

准则的规定对有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月的财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2022）专字第 61340207_H12 号、安永华明（2022）专字第 61340207_H26 号）。

如无特别说明，本财务顾问报告中有巢上海所引用的 2019-2021 年度/末及 2022 年 1-6 月/2022 年 6 月末财务数据来源于已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告。

（2）近三年的审计报告

（a）资产负债表

表 2-25 有巢上海 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	1,791.58	818.52	62.11	108.61
应收账款	114.72	316.24	-	-
预付款项	10.66	3.12	2.38	46.34
其他应收款	3.03	3,356.90	8.63	3.73
其他流动资产	298.76	714.31	661.10	-
流动资产合计	2,218.75	5,209.09	734.23	158.68
非流动资产：				
投资性房地产	48,740.67	50,139.19	41,672.33	25,396.18
固定资产	1,304.74	1,324.64	-	-
其他非流动资产	-	29.83	722.47	385.95
非流动资产合计	50,045.41	51,493.65	42,394.80	25,782.13
资产总计	52,264.16	56,702.75	43,129.04	25,940.81
流动负债：				
应付账款	409.26	2,349.76	3,117.26	703.00
预收款项	304.71	292.00	-	-
合同负债	18.97	25.14	-	-
应交税费	68.01	172.15	5.40	2.53
其他应付款	29,031.58	31,682.28	4,146.37	4,198.42
其他流动负债	0.19	1.51	-	-
流动负债合计	29,832.72	34,522.84	7,269.02	4,903.95

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
非流动负债:				
长期借款	-	-	13,828.85	893.00
长期应付款	-	389.50	616.28	142.03
递延收益	2,396.85	1,919.31	1,412.19	-
其他非流动负债	77.02	63.69	-	-
非流动负债合计	2,473.87	2,372.50	15,857.31	1,035.03
负债合计	32,306.59	36,895.34	23,126.34	5,938.99
所有者权益:				
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
盈余公积	0.27	0.27	0.27	0.18
未弥补亏损	-42.70	-192.86	2.43	1.64
所有者权益合计	19,957.57	19,807.41	20,002.70	20,001.82
负债和所有者权益总计	52,264.16	56,702.75	43,129.04	25,940.81

(b) 利润表

表 2-26 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月利润表

单位: 万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	1,693.93	1,932.73	-	0.06
减: 营业成本	1,429.33	1,585.03	3.50	-
税金及附加	131.39	188.48	2.57	15.55
销售费用	26.69	66.18	10.35	-
管理费用	1.22	0.21	22.88	0.79
财务费用	3.56	313.73	-0.20	-1.35
其中: 利息费用	-	311.02	-	-
利息收入	5.96	8.43	0.75	1.76
其他收益	41.56	32.91	-	-
投资收益	-	-	52.18	17.05
营业利润	143.30	-187.98	13.08	2.12
加: 营业外收入	12.28	3.43	0.00	-
减: 营业外支出	-	0.15	-	-
利润总额	155.58	-184.70	13.08	2.12
减: 所得税费用	5.42	10.59	12.21	0.53

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
净利润	150.16	-195.29	0.87	1.59
持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	150.16	-195.29	0.87	1.59
综合收益总额	150.16	-195.29	0.87	1.59

(c) 现金流量表

表 2-27 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,015.77	2,063.87	-	-
收到的税费返还	431.23	1,494.65	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	547.45	889.98	2,057.90	1.76
经营活动现金流入小计	2,994.45	4,448.50	2,057.90	1.76
购买商品、接受劳务支付的现金	516.64	244.74	-	-
支付的各项税费	258.06	101.81	20.38	13.62
支付其他与经营活动有关的现金	13.01	108.22	648.54	0.47
经营活动现金流出小计	787.71	454.77	668.92	14.09
经营活动产生的现金流量净额	2,206.74	3,993.73	1,388.98	-12.33
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	12,123.00	6,500.00
取得投资收益收到的现金	-	-	52.18	17.05
收到其他与投资活动有关的现金	3,351.51	-	-	1,050.00
投资活动现金流入小计	3,351.51	-	12,175.18	7,567.05
购建固定资产和无形资产支付的现金	1,940.20	12,763.55	13,955.61	6,481.03
投资支付的现金	-	-	12,123.00	6,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	3,342.35	-	-
投资活动现金流出小计	1,940.20	16,105.90	26,078.61	12,981.03
投资活动产生的现金流量净额	1,411.31	-16,105.90	-13,903.43	-5,413.97
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	12,935.85	893.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28,707.00	27,273.68	183.32	3,895.00

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
筹资活动现金流入小计	28,707.00	27,273.68	13,119.17	4,788.00
偿还债务支付的现金	-	13,828.85		
偿还利息支付的现金	-	576.25	399.05	-
支付其他与筹资活动有关的现金	31,352.00	-	252.18	-
筹资活动现金流出小计	31,352.00	14,405.10	651.23	-
筹资活动产生的现金流量净额	-2,645.00	12,868.58	12,467.94	4,788.00
四、现金及现金等价物净增加额	973.05	756.41	-46.50	-638.30
加：年初现金及现金等价物余额	818.52	62.11	108.61	746.91
五、期末现金及现金等价物余额	1,791.58	818.52	62.11	108.61

2) 利润表分析

(1) 分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例, 分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

2019-2021 年度, 有巢上海分别取得营业收入 0.06 万元、0 万元、1,932.73 万元, 其中 2019 年以其他业务为主, 占比为 100%, 2021 年以租赁收入为主, 占比为 75.83%。2022 年 1-6 月, 有巢上海取得营业收入 1,693.93 万元, 2022 年 1-6 月以租赁收入为主, 占比为 90.57%。

表 2-28 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月营业收入构成

单位: 万元, %

项目	2022年1-6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
租赁收入	1,534.18	890.57	1,465.65	75.83	-	-	-	-
与客户之间的合同产生的收入	159.74	19.43	467.08	24.17	-	-	0.06	100.00
合计	1,693.93	100.00	1,932.73	100.00	0.00	0.00	0.06	100.00

2019 年度、2020 年度及 2021 年度, 有巢上海分别产生营业成本 0.00 万元、3.50 万元和 1,585.03 万元。2022 年 1-6 月, 有巢上海产生营业成本 1,429.33 万元。

表 2-29 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月经营相关费用构成

单位: 万元, %

项目	2022年1-6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
折旧及摊销费用	989.10	67.88	1,157.86	70.11	-	-	-	-
外包服务费	75.91	5.21	156.20	9.46	-	-	-	-
物业管理费	164.12	11.26	101.49	6.15	-	-	-	-
委托经营管理服务费	124.95	8.57	103.59	6.27	-	-	-	-
推广宣传费	-	-	37.46	2.27	-	-	-	-
代理费	26.69	1.83	21.24	1.29	-	-	-	-
软件服务费	-	-	-	-	18.87	51.37	-	-
耗用品费用	43.41	2.98	40.39	2.45	10.03	27.31	-	-
业务招待费	1.21	0.08	7.51	0.45	-	-	-	-
网络服务费	15.26	1.05	15.20	0.92	-	-	-	-
其他	16.59	1.14	10.49	0.64	7.83	21.32	0.79	100.00
合计	1,457.23	100.00	1,651.41	100.00	36.73	100.00	0.79	100.00

(2) 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2019-2021年度有巢上海营业收入总额分别为0.06万元、0万元和1,932.73万元，其中营业成本占比分别为1,316.67%、0.00%和85.44%；税金及附加占比分别为26,205.38%、0%和9.75%；管理费用占比分别为1,335.49%、0.00%和0.01%；财务费用占比分别为-2278.24%、0%和16.23%；2019年-2021年各类支出占比波动较大。2022年1-6月，有巢上海营业收入总额为1,693.93万元，其中营业成本占比84.38%；税金及附加占比为7.76%；管理费用占比为0.07%；财务费用占比为0.21%。

表 2-30 有巢上海 2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月营业成本及管理费用构成

单位：万元，%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	1,693.93	1,932.73	-	0.06
营业成本	1,429.33	1,585.03	3.50	-
占比	84.38	82.01	-	-
税金及附加	131.39	188.48	2.57	15.55
占比	7.76	9.75	-	26,205.38
管理费用	1.22	0.21	22.88	0.79

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
占比	0.07	0.01	-	1,335.49
财务收入/(费用)-净额	3.56	313.73	-0.20	-1.35
占比	0.21	16.23	-	-2,278.24
销售费用	26.69	66.18	10.35	-
占比	1.58	3.42	-	-

(3) 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

报告期内，与日常活动相关的政府补助如下：

表 2-31 有巢上海 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月其他收益

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
中央财政支持住房租赁市场发展试点资金	41.56	32.91	-	-

3) 资产负债表分析

(1) 各期末主要资产情况及重大变动分析

表 2-32 有巢上海近三年及一期末资产结构

单位：万元，%

项目	2022年6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	1,791.58	3.43	818.52	1.44	62.11	0.14	108.61	0.42
应收账款	114.72	0.22	316.24	0.56	-	-	-	-
预付款项	10.66	0.02	3.12	0.01	2.38	0.01	46.34	0.18
其他应收款	3.03	0.01	3,356.90	5.92	8.63	0.02	3.73	0.01
存货	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	298.76	0.57	714.31	1.26	661.10	1.53	-	-
流动资产合计	2,218.75	4.25	5,209.09	9.19	734.23	1.70	158.68	0.61
非流动资产								
投资性房地产	48,740.67	93.26	50,139.19	88.42	41,672.33	96.62	25,396.18	97.90
固定资产	1,304.74	2.50	1,324.64	2.34	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	29.83	0.05	722.47	1.68	385.95	1.49

非流动资产合计	50,045.41	95.75	51,493.65	90.81	42,394.80	98.30	25,782.13	99.39
资产总计	52,264.16	100.00	56,702.75	100.00	43,129.04	100.00	25,940.81	100.00

近三年，有巢上海资产规模保持稳定增长。截至 2020 年末，有巢上海资产总额 43,129.04 万元，其中流动资产 734.23 万元，占比 1.70%；非流动资产总额 42,394.80 万元，占比 98.30%。截至 2021 年末，有巢上海资产总额 56,702.75 万元，其中流动资产 5,209.09 万元，占比 9.19%；非流动资产 51,493.65 万元，占比 90.81%。截至 2022 年 6 月末，有巢上海资产总额 52,264.16 万元，其中流动资产 2,218.75 万元，占比 4.25%；非流动资产 50,045.41 万元，占比 95.75%。有巢上海的非流动资产主要为其已经建成的租赁住房建筑。

(a) 流动资产分析

2019-2021 年末和 2022 年 6 月末，有巢上海流动资产规模总体保持稳定，分别为 158.68 万元、734.23 万元、5,209.09 万元和 2,218.75 万元。截至 2020 年末，有巢上海流动资产规模为 734.23 万元，较上年末增加 575.55 万元，增幅为 362.71%，主要系其他流动资产增加所致。截至 2021 年末，有巢上海流动资产较上年末增加 4,474.86 万元，涨幅为 609.46%，主要系其他应收款增加所致。截至 2022 年 6 月末，有巢上海流动资产较上年末减少 2,990.34 万元，减幅为 57.41%，主要系其他应收款减少所致。

2019-2020 年，有巢上海无应收账款。2021 年，有巢上海应收账款规模为 316.24 万元，2022 年 6 月末，有巢上海应收账款规模为 114.72 万元，应收账款账龄均在一年以内。

有巢上海截至 2021 年末的应收账款主要为应收关联方上海润翌房地产开发有限公司的款项，应收关联方的款项以人民币计值，无抵押，按中国人民银行同期贷款基准利率计息及按要求偿还。具体明细如下：

表 2-33 有巢上海近三年及一期末应收关联方账款主要构成情况

单位：万元

	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海润翌房地产开发有限公司	-	179.46	-	-

(b) 非流动资产分析

2019-2021 年末和 2022 年 6 月末，有巢上海非流动资产规模保持稳定增长，

分别为 25,782.13 万元、42,394.80 万元、51,493.65 万元和 50,045.41 万元。截至 2020 年末，有巢上海非流动资产规模为 42,394.80 万元，较上年末增加 16,612.67 万元，增幅为 64.43%，主要系投资性房地产即公司建设的保障性租赁住房建筑增加所致。截至 2021 年末，有巢上海非流动资产规模为 51,493.65 万元，较上年末增加 9,098.85 万元，增幅为 21.46%。截至 2022 年 6 月末，有巢上海非流动资产规模为 50,045.41 万元，较上年末减少 1,448.24 万元，减幅为 2.81%。

(2) 各期末主要负债情况

表 2-34 有巢上海近三年及一期末负债结构

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	409.26	1.27	2,349.76	6.37	3,117.26	13.48	703.00	11.84
预收款项	304.71	0.94	292.00	0.79	-	-	-	-
合同负债	18.97	0.06	25.14	0.07	-	-	-	-
应交税费	68.01	0.21	172.15	0.47	5.40	0.02	2.53	0.04
其他应付款	29,031.58	89.86	31,682.28	85.87	4,146.37	17.93	4,198.42	70.69
其他流动负债	0.19	0.00	1.51	0.00	-	-	-	-
流动负债合计	29,832.72	92.34	34,522.84	93.57	7,269.02	31.43	4,903.95	82.57
非流动负债								
长期借款	-	-	-	-	13,828.85	59.80	893.00	15.04
长期应付款	-	-	389.50	1.06	616.28	2.66	142.03	2.39
递延收益	2,396.85	7.42	1,919.31	5.20	1,412.19	6.11	-	-
其他非流动负债	77.02	0.24	63.69	0.17	-	-	-	-
非流动负债合计	2,473.87	7.66	2,372.50	6.43	15,857.31	68.57	1,035.03	17.43
负债合计	32,306.59	100.00	36,895.34	100.00	23,126.34	100.00	5,938.99	100.00

2019-2021 年末，有巢上海负债规模逐年增长。截至 2020 年末，有巢上海负债总额 23,126.34 万元，较去年增加 17,187.35 万元，增幅 289.40%，主要为长期借款增加所致。其中流动负债 7,269.02 万元，占比 31.43%；主要为其他应付款 4,146.37 万元。非流动负债 15,857.31 万元，占比 68.57%，主要为长期借款 13,828.85 万元。截至 2021 年末，有巢上海负债总额 36,895.34 万元，较去年增

加 13,769.00 万元，增幅 59.54%，主要为其他应付款增加所致。其中流动负债 34,522.84 万元，占比 93.57%；主要为其他应付款 31,682.28 万元。非流动负债 2,372.50 万元，占比 6.43%，主要为递延收益 1,919.31 万元。截至 2022 年 6 月末，有巢上海负债总额 32,306.59 万元，较 2021 年末减少 4,588.75 万元，减幅为 12.44%。

表 2-35 有巢上海近三年及一期其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	-	-	18.55	0.98
其他应付款	29,031.58	31,682.28	4,127.81	4,197.44
期末余额	29,031.58	31,682.28	4,146.37	4,198.42

(3) 基础设施基金成立后保留对外借款相关情况等

不涉及。

(4) 有逾期未偿还债项的，应当说明其金额、未按期偿还的原因等

有巢上海无逾期未偿还债项。

(5) 对于报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产，调查其主要权属证明文件，分析其受限情况

	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	受限原因
土地使用权	-	-	18,209.21	18,494.27	借款抵押
在建房屋及建筑物	-	-	23,463.13	6,901.90	借款抵押
合计	-	-	41,672.33	25,396.18	

4) 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。

根据有巢上海说明，截至尽职调查基准日，经律师核查，有巢（上海）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，经核查，就有巢上海的诉讼及仲裁情况，财务顾问于 2022 年 9 月 30 日登录“中国执行信息网-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/)对有巢上海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,有巢上海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。

有巢上海不存在上述情况。

(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

不涉及。

(4) 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

有巢上海不涉及其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

5) 期后事项

(1) 若项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、运营等存在变化情况的应对相关安排进行调查,评估相关安排能否满足基础设施基金正常运作需要

不涉及。

(2) 存在重组情况的应调查已完成事宜的情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排及预期重组完成的时间。

不涉及。

(六) 基础设施资产情况

1.基础设施资产的评估情况

戴德梁行就标的的基础设施项目资产于评估基准日【2022年6月30日】的市场价值出具了编号为【“戴德梁行评报字(2022/BJ/F1)第【100】号”、“戴德梁行评报字(2022/BJ/F1)第【101】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。评估机构遵循相关

法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，分析了标的的基础设施项目资产的特点和实际状况，并研究了项目公司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。

2) 估价结果

戴德梁行经过实地查勘，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《基础设施投资基金指引》所载的规定，选用收益法评估标的的基础设施项目资产的市场价值，标的的基础设施项目资产估值加权平均单价为 9,137.61 元/平方米。估价结果如下：

表 2-36 标的的基础设施项目资产评估情况

序号	项目名称	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估方法及权重	折现率假设	评估总值 (元)	平均单价 (元/平方米)
1	华润有巢泗泾项目	20,166.70	55,136.87	100% 收益法	6.25%	574,000,000.00	10,410
2	华润有巢东经项目	28,224.30	66,334.00	100% 收益法	6.25%	536,000,000.00	8,080
合计/加权平均			121,470.87	-	-	1,110,000,000.00	

3) 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

有巢泗泾项目账面原值为 39,146.77 万元，账面净值为 37,663.55 万元，采用收益法评估的评估值为 57,400.00 万元，增值额为 19,736.45 万元，增值率为 52.40%；有巢东部经开区项目账面原值为 51,845.10 万元，账面净值为 49,733.42 万元，采用收益法评估的评估值为 53,600.00 万元，增值额为 3,866.58 万元，增值率为 7.77%。

4) 主要假设条件说明

(1) 折现率选取及说明

对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的评估测算皆采用了 6.25% 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，评估机构在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。本次该项目位于核心一线城市上海，当地社会经济环境发展良好，根据该项目的区位，同时结合该项目实体状况（如建筑规模、建成年代、维护状况）、经营状况等综合分析，评估机构认为计算采用上述折现率较为合理。

（2）收入预测具体情况

根据现场尽调，标的基础设施项目的收入主要包括租赁住房的租金收入、配套商业的租金收入、配套商业物业管理费收入、车位收入四部分。对于其每年的收入预测，租赁期内戴德梁行参照租赁合同中约定的签约金额及递增条款进行测算，租赁到期后及未出租部分参考各年度当期市场租金进行确定。具体参数如下：

（a）有巢泗泾项目

A.租金

该项目截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日平均签约租金为 2,500 元/套/月，租赁住房首年市场租金采用估价对象 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金 2,571 元/套/月。

确定该项目配套商业市场租金时，评估机构采用比较法，首先选择其中三个较为接近该项目情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。比较实例信息如下：

表 2-37 有巢泗泾项目三个比较实例信息

要素	交易日期	租赁面积（平方米）	租金单价（元/月/平方米）	修正价格（元/月/平方米）
涑坊路配套商业	2022 年 6 月	70	98	86
开江西路配套商业	2022 年 6 月	42	90	92
沪松公路集中商业	2022 年 6 月	68	88	82

注：上述租金均含增值税

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 33.33%，则估价对象首层市场租金的比准单价为 86 元/月/平方米（含增值税）。

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 0.8 万元/月。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

根据原始权益人介绍，该项目车位部分以月租形式为主，租金为 200 元/月/个。根据产权方提供资料，该项目 2022 年出租车位稳定年租金收入（含增值税）约为 44 万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

B.出租率

该项目于 2021 年 4 月正式运营，截至评估时点租赁住房部分出租率为 89%，配套商业部分出租率为 79%。根据市场调研，该项目所在区域为松江区泗泾镇，地处“G60 科创走廊”智能密码产业园核心位置，保障性租赁住房用房需求稳定；本项目距离 9 号线泗泾站 2.4 公里，周边 3 公里范围内覆盖有三湘商业广场，保利悦活荟，汇泾商业广场等多个大型商业综合体，交通条件良好，商业配套完善。有巢泗泾项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租率约为 95%。

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、换租期、租金收缴及未来装修改造等因素，以及上海市住房租赁市场 2022 年受疫情等不确定影响，预测期 2022 年至 2023 年估价对象租赁住房部分出租率按照 91%测算，预测期内后续年度出租率按照 93%测算；预测期 2022 年至 2023 年估价对象配套商业部分出租率按照 70%测算，后续 2 年出租率按照 80%测算，预测期内后续年度出租率保持在 85%测算。

C.增长率

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，该项目租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租赁同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据产权方介绍，估价对象开业前期为了加速出租去化给予租户一定的租金优惠活动，随着物业出租率稳步提升至较高水平，预计租金优惠活动将进一步减少。此外，考虑到估价对象为 2021 年新入市项目，物业楼龄较短品质较新，设计理念与使用功能更加符合目标客群的生活方式，且距离地铁较近，轨道交通便捷，有利于吸引更广泛的地铁沿线工作人群，租金或有进一步上涨空间。

故估价对象租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经

验，考虑到上海市租赁住房市场 2022 年受疫情等外部不确定因素影响，估价对象租赁住房部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，2024 年至 2025 年租金增长率按照 2%测算，预测期内后续年度按照 2.5%测算，同时，基于相关管理规定及估价对象保障性租赁住房的属性，在连续 2 年累计增幅超过 5%的情况下，对下一年租金涨幅按 0%考虑。预测期内估价对象配套商业部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按 3%测算。

(b)有巢东部经开区项目

A.租金

该项目截至评估基准日平均签约租金为 2,120 元/套/月，租赁住房首年市场租金采用估价对象 2022 年 1 月至 2022 年 6 月的实际平均签约租金 2,193 元/套/月。

确定该项目配套商业市场租金时，评估机构采用比较法，首先选择其中三个较为接近该项目情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。比较实例信息如下：

表 2-40 有巢东部经开区项目三个比较实例信息

要素	交易日期	租赁面积 (平方米)	租金单价 (元/月/平方米)	修正价格 (元/月/平方米)
南环路配套商业	2022 年 6 月	100	88	92
新南街配套商业	2022 年 6 月	95	90	92
新镇街配套商业	2022 年 6 月	100	88	92

注：上述租金均含增值税

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 33.33%，则估价对象配套商业-L1 的比准租金单价为 92 元/月/平方米（含增值税），配套商业-L3 的比准租金单价为 64 元/月/平方米（含增值税）。

截至评估基准日，该项目月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 2.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计）。本次评估首年以此为基准，

后续年度每年增长 2%。

根据原始权益人介绍，该项目车位部分以月租形式为主，租金为 150 元/月/个。根据产权方提供资料，该项目 2022 年出租车位稳定年租金收入（含增值税）约为 90 万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长 2%。

B.出租率

该项目于 2021 年 5 月正式运营，截至 2022 年 6 月 30 日租赁住房部分出租率为 87%，配套商业部分出租率为 72%。根据市场调研，该项目所在区域为松江区新桥镇，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；此外，该项目位于长三角 G60 科创走廊核心位置，周边办公设施以及产业园林立，产业氛围浓厚，租赁住房用房与配套商业需求稳定。根据产权房提供资料，有巢东部经开区项目 2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租率为 92%。

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、换租期、租金收缴及未来装修改造等因素，以及上海市住房租赁市场 2022 年受疫情等不确定影响，预测期 2022 年至 2023 年估价对象租赁住房部分出租率按照 90%测算，预测期内后续年度出租率按照 92%测算；预测期 2022 年至 2023 年估价对象配套商业部分出租率按照 70%测算，后续 2 年出租率按照 80%测算，预测期内后续年度出租率保持在 85%测算。

C.增长率

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，该项目租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租赁同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据产权方介绍，估价对象开业前期为了加速出租去化给予租户一定的租金优惠活动，随着物业出租率稳步提升，预计租金优惠活动将进一步减少。此外，考虑到估价对象为 2021 年新入市项目，物业楼龄较短品质较新，设计理念与使用功能更加符合目标客群的生活方式，租金或有进一步上涨空间。

故估价对象租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，同时考虑到上海市租赁住房市场 2022 年受疫情等不确定因素影响，估价对

象租赁住房部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，2024 年至 2025 年租金增长率按照 2%测算，预测期内后续年度按照 2.5%测算，同时，基于相关管理规定及估价对象保障性租赁住房的属性，在连续 2 年累计增幅超过 5%的情况下，对下一年租金涨幅按 0%考虑。预测期内估价对象配套商业部分 2022 年至 2023 年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按 3%测算。

(3) 运营成本预测具体情况

有巢泗泾项目与东部经开区项目的运营成本及支出如下表所示：

表 2-43 有巢泗泾项目运营成本及支出

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租赁住房租金增值税	个人租户简易征收 1.5%；企业租户一般征收 9%	根据产权方介绍，估价对象租赁住房部分开具个人增值税发票取得的出租收入增值税适用于简易征收 5%减按 1.5%计算，开具企业增值税发票取得的出租收入增值税按一般征收 9%计算；运营支出中物业管理费、人工成本、保险费及委托管理费按照 6%的税率计算进项税；资本性支出及能源费按照 9%的税率计算进项税
	配套商业及车位租金增值税	一般征收 9%	
	配套商业物业管理费增值税	6%	
运营支出	物业管理费	2022年7-12月： 143.9万元/年 2023年：312.3万元/年	根据产权方提供资料，物业管理费包含物业人员工资、垃圾清运费用等（自2024年起后续年度每年增长 2.0%）
	维修维保费	2023年：13.8万元/年 2024年：20.8万元/年	根据产权方提供资料，维修维保费主要包含电梯维保、管道疏通等，估价对象处于质保期内，故2022年暂无维修维保费支出。（自2025年起后续年度每年增长

			2.0%)
	运营管理费	以运营服务机构受托服务收费的费率为基础	根据产权方提供资料, 取费基数为不含税运营收入, 包含人工成本、行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用等运营费用
	能源费	2022年7-12月: 25.1万元/年 2023年: 53.2万元/年	根据产权方提供资料, 能源费主要包含公区能源费开支 (自2024年起后续年度每年增长2.0%)
非运营支出	房产税-从租	4%	取费基数为开具个人增值税发票租户租金收入 (不含增值税)
		12%	取费基数为开具企业增值税发票租户、配套商业及车位租金收入 (不含增值税)
	房产税-从价	0.7*1.2%	取费基数为从价部分房产原值
	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	5万元/年	包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险
	增值税附加	10%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为租金收入 (不含增值税)

表 2-44 有巢东部经开区项目运营成本及支出

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租赁住房租金增值税	个人租户简易征收1.5%; 企业租户一般征收9%	根据产权方介绍, 估价对象租赁住房部分开具个人增值税发票取得的出租收入增值税适用于简易征收5%减按1.5%计算, 开具企业增值税发票取得的出租收入增值税按一般征收9%计
	配套商业及车位增值税	一般征收9%	
	配套商业物业管理费增值税	6%	

			算；运营支出中物业管理费、人工成本、保险费及委托管理费按照6%的税率计算进项税；资本性支出及能源费按照9%的税率计算进项税
运营支出	物业管理费	2022年7-12月： 165.7万元/年 2023年：344.8万元/年	根据产权方提供资料，物业管理费包含物业人员工资、垃圾清运费用等（自2024年起后续年度每年增长2.0%）
	维修维保费	2023年：13.8万元/年 2024年：27.4万元/年	根据产权方提供资料，维修维保费主要包含电梯维保、管道疏通等，估价对象处于质保期内，故2022年暂无维修维保费支出（自2025年起后续年度每年增长2.0%）
	运营管理费	以运营服务机构受托服务收费的费率为基础	根据产权方提供资料，取费基数为不含税运营收入，包含人工成本、行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用等运营费用
	能源费	2022年7-12月：27.1万元/年 2023年：55.5万元/年	根据产权方提供资料，能源费主要包含公区能源开支（自2024年起后续年度每年增长2.0%）
非运营支出	房产税-从租	4%	取费基数为开具个人增值税发票租户租金收入（不含增值税）
		12%	取费基数为开具企业增值税发票租户、配套商业及车位租金收入（不含增值税）
	房产税-从价	0.7*1.2%	取费基数为从价部分房产原值

	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为土地使用面积
	保险费	6万元/年	包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险
	增值税附加	10%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为租金收入（不含增值税）

(4) 资本性支出预测具体情况

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。在有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造。

根据产权房提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目 2022 年-2023 年仍处于质保期内，无资本性支出，后续预测期内资本性支出按运营收入的 5.55%清算。

(5) 收益年期预测情况

有巢泗泾项目土地使用权终止日期为 2088 年 12 月 2 日，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日剩余使用年期为 66.4 年；有巢泗泾项目于 2021 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，故有巢泗泾项目收益年期为 66.4 年。有巢东部经开区项目土地使用权终止日期为 2088 年 10 月 17 日，于评估基准日 2022 年 6 月 30 日剩余使用年期为 66.3 年；有巢东部经开区项目于 2021 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，故有巢东部经开区项目收益年期为 66.3 年。

(6) 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况

(a) 有巢泗泾项目

有巢优厦已经就有巢泗泾项目取得《不动产权证书》(沪(2019)松字不动产权第 014903 号、沪(2021)松字不动产权第 041175 号)，依法享有有巢泗泾项目的不

动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的农村集体建设用地使用权。

经查有巢泗泾项目的《上海市不动产登记簿》，截至《上海市不动产登记簿》出具日（有巢泗泾项目《上海市不动产登记簿》的出具日期为 2022 年 6 月 23 日），有巢泗泾项目上不存在抵押、查封。

根据法律顾问在动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>）的查询及有巢优厦出具的《承诺及说明函》，并以有巢优厦为担保人进行查询，未发现有巢泗泾项目的租金收入存在被质押的情形。

经核查有巢优厦的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至查询日（2022 年 10 月 5 日），有巢优厦系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，有巢深圳持有有巢优厦 100% 的股权，未在该系统内发现有巢优厦股权存在质押或冻结情形。

截至本尽调报告出具日，有巢泗泾项目法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况。

（b）有巢东部经开区项目

有巢上海已经就有巢东部经开区项目取得《不动产权证书》（沪(2019)松字不动产权第 004705 号、沪(2021)松字不动产权第 053373 号），合法享有有巢东部经开区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的农村集体建设用地使用权。

经查《上海市不动产登记簿》，截至《上海市不动产登记簿》出具日（有巢东部经开区项目《上海市不动产登记簿》的出具日期为 2022 年 3 月 4 日），有巢东部经开区项目上不存在抵押、查封。

根据法律顾问在动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>）的查询及有巢上海出具的《承诺及说明函》，并以有巢上海为担保人进行查询，未发现有巢东部经开区项目的租金收入存在被质押的情形。

经核查有巢上海的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至查询日（2022年10月5日），有巢上海系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，有巢深圳持有巢上海100%的股权，未在该系统内发现有巢上海股权存在质押或冻结情形。

截至本尽职调查出具日，有巢东部经开区项目法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况。

（7）担保债务余额，抵质押顺序

截至本尽职调查出具日，有巢优厦、有巢上海不存在担保债务。

（8）担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至本尽职调查出具日，有巢优厦、有巢上海不存在权利负担、权利限制。

2.基础设施资产审批情况

1) 有巢泗泾项目的投资和建设

（1）投资立项

上海市松江区发展和改革委员会(简称“松江区发改委”)于2019年1月23日就有巢泗泾项目作出《关于松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房新建工程项目核准的批复》(松发改核[2019]3号)，核准批复事项包括：1)项目法人：上海有巢优厦房屋租赁有限公司；2)项目建设地址：根据沪集松规土(2019)出让合同补字第1号(2.0版)，项目位于松江区泗泾镇，四至范围东至企业，南至泗博路，西至泗联路，北至查袋泾，项目占地面积为20166.7平方米；3)项目建设内容及规模：建造租赁住房62637.19平方米，其中：地上计容建筑面积40333.4平方米，地下总建筑面积17726平方米，地上不计容建筑面积4577.79平方米，具体以审定的方案为准，同步完成道路管网、公建配套、景观绿化、总体消防、电力照明灯附属配套工程建设。

（2）环境影响评价

有巢泗泾项目已于 2019 年 2 月 1 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201931011700000478，并于 2019 年 2 月 1 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公告。

(3) 节能审查

上海华金工程咨询监理有限公司于 2019 年 6 月就有巢泗泾项目编制了《松江泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房新建工程节能报告》，根据《项目摘要表》，有巢泗泾项目项目投产年综合能源消耗总量 711.4tce(即吨标准煤当量)，其中电耗能为 398.4 万千瓦时。

根据《固定资产投资项目节能审查办法》第六条的规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，有巢泗泾项目无需单独进行节能审查。

(4) 其他专项审批意见

(a) 绿化、环卫审核意见

松江区绿化和市容管理局于 2019 年 2 月 26 日就有巢泗泾项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块租赁住房项目”设计方案配套绿化、环卫的审核意见》(沪松绿容许[2019]35 号)，同意建设项目的配套绿地面积为 7,085.35 平方米，并明确了垃圾处理、地下空间顶板的覆土厚度、绿植、标准和规范等内容。

(b) 交通设计审核

上海市公安局交通警察总队(简称“上海市交警总队”)于 2019 年 2 月 27 日就有巢泗泾项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计审核通知书》(2019(沪)公交建字第 0048 号)，同意按总平面图开设 2 处机动车出入口，并明确工程竣工十五日前落实出入口交通安全和通知总队验收，未经许可，不准启用。

(c) 停车场(库)设计审核

上海市松江区交通委员会(简称“松江区交通委”)于 2019 年 2 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市机动车停车场(库)设计审核意见单》(沪松交停受字

[2019]021号),该文件原则同意有巢泗泾项目项目设计方案配置机动车泊位的类型及数量并明确了内部设计、标志设置以及电子收费系统等要求。

(5) 规划许可

松江区规土局于2019年2月3日就有巢泗泾项目作出《关于核定松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目规划条件的决定》(沪松规土乡设[2019]第101号),松江区规自局于2019年4月3日核发《乡村建设规划许可证》(乡字第沪松乡(2019)GA31011720190105号),证载主要内容如下:

表 2-45 有巢泗泾项目规划许可信息

建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
建设项目名称	松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目
建设位置	松江区泗泾镇东至企业,南至泗博路,西至泗联路,北至查袋河
建设规模	58,314.95 平方米

(6) 施工许可

(a) 建筑工程施工许可证

上海市松江区建设和管理委员会(简称“松江区建委”)于2019年5月10日就有巢泗泾项目核发《建筑工程施工许可证》(编号:1902SJ0032D01),证载内容如下:

表 2-46 有巢泗泾项目施工许可信息

建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
工程名称	松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号(集体土地试点入市)地块项目
建设地址	上海市松江区泗泾镇基地东至大松瓦楞辊厂西至米易路南至泗博路北至查袋泾
建设规模	房屋建筑面积为 58,314.95 平方米

(b) 施工图审查

受消防、民防、卫生、水务、抗震等部门的委托,上海中森建筑工程审图有限公司对项目施工图设计文件以及其中的消防设计、结合民用建筑修建防空地下室设计、预防性卫生设计、节水设施设计、抗震设防专项设计(超限高层除外)等进行统一审查,并于2019年7月18日出具了《上海市建设工程项目施工图设计

文件联合审查合格书》(证书编号: LS190200008-s00010(19-38-002)), 认定泗泾项目施工图合格。

(7) 竣工验收

(a) 质量监督和消防验收

上海市松江区建筑建材业受理中心及建设工程质量安全监督站于 2021 年 1 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市建设工程质量监督报告》(编号: 1902SJ0032G001SJ); 报告主要内容为: 1. 确认工程属于住宅工程, 对建筑工程竣工验收的组织形式进行要件审核, 对执行验收标准进行抽查, 对功能性实体质量进行抽查比对, 未发现有违反建筑工程质量管理规定的行为; 2. 审查该项目消防备案材料齐全, 依法准予备案。

(b) 交通设计验收

上海市交警总队于 2021 年 1 月 28 日就有巢泗泾项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》((2021)沪公交建验字第 0025 号), 同意四联路(现正式命名为米易路)(南侧)一处宽 12 米机动车出入口, 通过验收。上海市交警总队于 2022 年 7 月 1 日出具了《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》((2022)沪公交建验字第 0090 号), 同意开设在米易路 2 处, 宽各为(南侧)1 处 12 米和(北侧)1 处 6 米的贰个机动车出入口通过验收。

(c) 绿化和环卫验收

上海市松江区绿化和市容管理局于 2021 年 1 月 27 日就有巢泗泾项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“松江区泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 地块租赁住房项目”配套绿化、环卫通过竣工验收的意见》(沪松绿容许[2021]25 号), 认为有巢泗泾项目基本符合《上海市绿化条例》《上海市市容环境卫生管理条例》以及该建设项目配套绿化、环卫审核意见(文号: 沪松绿容许【2019】35 号)的要求, 同意正式竣工并交付使用。

(d) 停车场竣工验收

松江区交通委于 2021 年 1 月 26 日就有巢泗泾项目出具《上海市机动车停

《停车场(库)竣工验收意见单》(沪松交停验(2021)002号),核定有巢泗泾项目机动车停车场(库)通过竣工验收,停车场(库)泊位类型、数量、相关交通设计指标以及标志标识设置合格。

(e) 卫生验收

上海市松江区卫生健康委员会于2021年1月27日就有巢泗泾项目作出《关于上海有巢优厦房屋租赁有限公司新建松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目竣工验收的卫生审核意见》(松卫建项发字(2021)第0807号),从卫生角度原则同意此项目的竣工验收。

(f) 民防专项竣工验收

上海市松江区民防办公室于2021年1月27日就有巢泗泾项目作出《民防专项竣工验收意见》(松民防验(2021)002号),通过民防工程专项验收。

(g) 竣工规划资源验收

松江区规自局于2021年1月28日就有巢泗泾项目出具《关于核发松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目新建项目<竣工规划资源验收合格证>的决定》(沪松规划资源验[2021]0001号),审核确认根据《中华人民共和国城乡规划法》《上海市城乡规划条例》的规定,工程建设项目符合竣工规划验收要求。

松江区规自局就有巢泗泾项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》(编号:沪松规划资源乡验(2021)LA310117202100003号),确认有巢泗泾项目通过规划和自然资源部门验收,证载主要内容如下:

表 2-47 有巢泗泾项目规划资源验收信息

证号	沪松规划资源乡验(2021)LA310117202100003号
建设单位	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
建设项目名称	松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目新建
项目代码	310117MA1J3B9A120191B3101001
建设位置	上海市松江区泗泾镇基地东至大松瓦楞辊厂西至米易路南至泗博路北至查袋泾
乡村建设规划许可证号	沪松乡(2019)GA31011720190105
不动产权证号	沪(2019)松字不动产权第014903号

建设项目验收规模	总建筑面积 57,613.5 平方米(其中地下建筑面积 15,435.6 平方米), 计容建筑面积 40,282.9 平方米。
-----------------	---

(h) 建筑工程综合竣工验收

有巢优厦于 2020 年 12 月 30 日对有巢泗泾项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。松江区建委于 2021 年 2 月 1 日就有巢泗泾项目核发《建筑工程综合竣工验收合格通知书》(综合验收编号: LS190200008YS001, 通知书编号: 2021SJ0012), 确认有巢泗泾项目已通过综合竣工验收。

(8) 交付使用许可

就有巢泗泾项目的交付使用手续, 松江区房管局已于 2022 年 1 月 10 日通过《关于有巢泗泾项目申报基础设施 REITs 试点项目的说明》确认, 根据《上海市新建住宅交付使用许可规定》和《〈上海市新建住宅交付使用许可规定〉实施细则》等相关规定, 上海市对本市国有土地上开发建设的新建住宅实施交付使用许可制度, 对于土地性质为集体土地上的新建住宅项目, 暂不办理《上海市新建住宅交付使用许可证》。

鉴上, 有巢泗泾项目已依法合规完成上述固定资产投资建设的基本程序。

2) 有巢东部经开区项目的投资和建设

(1) 立项批复

松江区发改委于 2018 年 12 月 17 日作出《关于松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程项目核准的批复》(松发改核[2018]96 号), 项目建设地址: 松江区工业区, 东至消防站, 西至 09-10, 南至书林路, 北至九号河, 项目占地面积为 28,224.3 平方米。项目建设内容及规模: (1)建造租赁住房 72,512.24 平方米, 其中: 地上计容建筑面积 50,803.74 平方米, 地下总建筑面积 19,000 平方米, 不计容建筑面积 27,088.5 平方米, 具体以审定的方案为准; (2)完成道路广场、基础市政配套、景观绿化、总体消防、电力照明等附属配套工程建设。

(2) 环境影响评价

有巢东部经开区项目已于 2019 年 1 月 2 日填报《建设项目环境影响登记表》, 取得备案回执, 备案号为 201931011700000007, 并于 2019 年 1 月 2 日在

建设项目环境影响登记表备案系统进行了公告。

(3) 节能审查

上海华金工程咨询监理有限公司于 2019 年 6 月就有巢东部经开区项目编制了《松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块租赁住房新建工程节能报告》，根据前述报告所披露的《项目摘要表》，有巢东部经开区项目项目年综合能源消费总量为 835.7tce(即吨标准煤当量)，其中电耗能为 461.1 万千瓦时。

根据《固定资产投资节能审查办法》第六条的规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，有巢东部经开区项目无需单独进行节能审查。

(4) 其他专项审批意见

(a) 绿化、环卫审核意见

松江区绿化和市容管理局于 2019 年 1 月 23 日就有巢东部经开区项目作出《松江区绿化和市容管理局关于“工业区 SJC10024 单元”09-11 号地块项目设计方案配套绿化、环卫的审核意见》(沪松绿容许[2019]14 号)，同意建设项目的配套绿地面积为 9,878.85 平方米，并明确了垃圾处理、地下空间顶板的覆土厚度、绿植、标准和规范等内容。

(b) 交通设计审核

上海市交警总队于 2019 年 1 月 25 日就有巢东部经开区项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计审核通知书》(2019(沪)公交建字第 0033 号)，同意按总平面图开设 2 处机动车出入口，并明确工程竣工十五日前落实出入口交通安全和通知总队验收，未经许可，不准启用。

(c) 停车场(库)设计审核

松江区交通委于 2019 年 1 月 29 日就有巢东部经开区项目出具《上海市机动车停车场(库)设计审核意见单》(沪松交停受[2019]010 号)，该文件原则同意有巢东部经开区项目项目设计方案配置机动车泊位的类型及数量并明确了内部设计、标志设置以及电子收费系统等要求。

(5) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

松江区规土局于 2018 年 12 月 3 日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块<建设用地规划许可证>的决定》(沪松规土许地[2018]229 号), 并已取得松江区规土局于 2018 年 12 月 3 日核发的《建设用地规划许可证》(编号: 沪松地(2018)EA31011720186257), 证载主要内容如下:

表 2-48 有巢东部经开区项目建设用地规划许可信息

用地单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
用地项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
用地位置	松江区松江工业区东至消防站, 南至书林路, 西 09-10, 北至九号河
用地性质	四类住宅组团用地 ²
用地面积	28224.3 平方米(以实测为准)
建设规模	(以审定方案为准)

(b) 建设工程规划许可证

松江区规自局于 2019 年 3 月 28 日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块<建设工程规划许可证>的决定》(沪松规土许建[2019]285 号), 批准有巢东部经开区项目在松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块上进行工程建设并决定准予核发《建设工程规划许可证》(编号: 沪松建(2019)FA31011720196817), 证载主要内容如下:

表 2-49 有巢东部经开区项目建设工程规划许可信息

证号	沪松建(2019)FA31011720196817
建设单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
建设项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
建设位置	松江区松江工业区东至消防站, 南至书林路, 西 09-10, 北至九号河
建设规模	总建筑面积 70,609.25 平方米(其中地下建筑面积 16,725.5 平方米), 计容建筑面积 50,803.74 平方米。

(6) 施工许可

(a) 建筑工程施工许可证

松江区建委于 2019 年 5 月 13 日就有巢东部经开区项目核发《建筑工程施工许可证》(编号: 1802SJ0465D01), 证载主要内容如下:

表 2-50 有巢东部经开区项目施工许可信息

建设单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
工程名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块
建设位置	上海市松江区工业区基地东至消防站西至 09-10 地块南至书林路北至九号河
建设规模	70,609.25(房屋建筑面积为 70,609.25 平方米)

(b) 施工图审查

受消防、民防、卫生、水务、抗震等部门的委托, 上海中建工程管理有限公司对项目施工图设计文件以及其中的消防设计、结合民用建筑修建防空地下室设计、预防性卫生设计、节水设施设计、抗震设防专项设计(超限高层除外)等进行统一审查, 并于 2020 年 7 月 9 日出具了《上海市建设工程项目施工图设计文件联合审查合格书》(证书编号: LS181200288-s00021(20-40-005)), 认定为合格。

(7) 竣工验收

(a) 质量监督和消防验收

上海市松江区建筑建材业受理中心及建设工程质量安全监督站于 2021 年 3 月 29 日就有巢东部经开区项目出具《上海市建设工程质量监督报告》(编号: 1082SJ04650001SJ); 报告主要内容为: 1. 确认工程属于住宅工程, 对建筑工程竣工验收的组织形式进行要件审核, 对执行验收标准进行抽查, 对功能性实体质量进行抽查比对, 未发现有违反建筑工程质量管理规定的行为; 2. 审查该项目消防备案材料齐全, 依法准予备案。

(b) 交通设计验收

上海市交警总队于 2021 年 3 月 24 日就有巢东部经开区项目出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》((2021)沪公交建验字第 0069 号), 确认该基地开设贰个机动车出入口, 设在书林路二处, 宽各为 10 米; 另同意在

书林路开设壹处消防出入口(不设进口坡),宽4米;确认有巢东部经开区项目通过验收。

(c) 绿化和环卫验收

上海市松江区绿化和市容管理局于2021年3月24日就有巢东部经开区项目出具《松江区绿化和市容管理局关于“工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目”配套绿化、环卫通过竣工验收的意见》(沪松绿容许[2021]62号),认为有巢东部经开区项目的配套绿地面积、绿地率、集中绿地面积、集中绿地率以及垃圾房等情况基本符合《上海市绿化条例》《上海市市容环境卫生管理条例》以及该建设项目配套绿化、环卫方案审核意见(文号:沪松绿容许[2019]14号)的要求,同意有巢东部经开区项目竣工并交付使用。

(d) 停车场(库)竣工验收

松江区交通委于2021年3月25日就有巢东部经开区项目出具《上海市机动车停车场(库)竣工验收意见单》(编号:松交停验(2021)011号),核定有巢东部经开区项目机动车停车场(库)通过竣工验收,停车场(库)泊位类型、数量、相关交通设计指标以及标志标识设置合格。

(e) 卫生验收

上海市松江区卫生健康委员会于2021年3月25日就有巢东部经开区项目出具《关于上海有巢房屋租赁(上海)有限公司新建松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目竣工验收的卫生审核意见》(松卫健项发字(2021)第 0822 号),从卫生角度原则同意有巢东部经开区项目的竣工验收。

(f) 民防专项竣工验收

上海市松江区民防办公室于2021年3月26日就有巢东部经开区项目出具《民防专项竣工验收意见》(编号:松民防验(2021)008号),通过民防工程专项验收。

(g) 竣工规划资源验收

松江区规自局于2021年3月26日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目新建项目<竣工规划资源验收合

格证>的决定》(沪松规划资源验[2021]0030号),审核确认根据《中华人民共和国城乡规划法》《上海市城乡规划条例》的规定,工程建设项目符合竣工规划验收要求。

松江区规自局就有巢东部经开区项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》(编号:沪松规划资源验(2021)JA310117202100322号),确认有巢东部经开区项目通过规划和自然资源部门验收,证载主要内容如下:

表 2-51 有巢东部经开区项目竣工规划资源验收信息

证号	沪松规划资源验(2021)JA310117202100322号
建设单位	有巢房屋租赁(上海)有限公司
建设项目名称	松江区工业区 SJC10024 单元 09-11 号地块项目新建
建设位置	上海市松江区工业区基地东至消防站西至 09-10 地块南至书林路北至九号河
建设工程规划许可证号	沪松建(2019)FA31011720196817
建设用地规划许可证号	松江区市(县)[2018]松府土字第 113 号
国有土地有偿使用合同编号	沪松规土(2018)出让合同第 43 号
不动产权证号	沪(2019)松字不动产权第 004705 号
建设项目验收规模	总建筑面积 69821.8 平方米(其中地下建筑面积 16946.9 平方米),计容建筑面积 50619.2 平方米。

(h) 建筑工程综合竣工验收

有巢上海于 2021 年 3 月 1 日对有巢东部经开区项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。松江区建委于 2021 年 3 月 29 日就有巢东部经开区项目出具的《建筑工程综合竣工验收合格通知书》(综合验收编号:LS181200288YS001,通知书编号:2021SJ0029),确认有巢东部经开区项目已通过综合竣工验收。

(8) 交付使用许可

松江区房管局于 2021 年 4 月 21 日就有巢东部经开区项目核发《上海市新建住宅交付使用许可证》(沪建管(松江)交付许 2021 第 008 号),认定有巢东部经开区项目经审核符合交付使用许可要求,准予交付。

鉴上,有巢东部经开区项目已依法合规完成上述固定资产投资建设的基本程序。

3.基础设施资产的物理状态

1) 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

用地性质: 根据有巢优厦就有巢泗泾项目所取得的《不动产权证书》记载内容, 本项目土地用途为租赁住房(R4); 根据有巢上海就有巢东部经开区项目所取得的《不动产权证书》记载内容, 本项目土地用途为租赁住房。

所处区位: 有巢泗泾项目位于上海市松江区泗泾镇米易路216弄, 有巢东部经开区项目位于上海市松江区松江工业区604街坊238/19丘(松江区工业区SJC10024单元09-11地块)。以上两处项目位于长江经济带, 项目区域符合试点区域范围情况。

2) 建设规划: 根据法律顾问出具的法律意见书, 截至尽调截止日, 就有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的工程规划事项而言: 松江区规土局于2019年2月3日就有巢泗泾项目作出《关于核定松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号(集体土地试点入市)地块项目规划条件的决定》(沪松规土乡设[2019]第101号), 松江区规自局于2019年4月3日核发《乡村建设规划许可证》(乡字第沪松乡(2019)GA31011720190105号); 松江区规自局于2019年3月28日就有巢东部经开区项目出具《关于核发松江区工业区SJC10024单元09-11号地块<建设工程规划许可证>的决定》(沪松规土许建[2019]285号), 批准有巢东部经开区项目在松江区工业区SJC10024单元09-11号地块上进行工程建设并决定准予核发《建设工程规划许可证》(编号: 沪松建(2019)FA31011720196817)。

3) 基础设施资产使用状况

有巢泗泾项目从2021年3月陆续开始运营, 目前已运营时间约【15】个月; 有巢东部经开区项目从2021年4月陆续开始运营, 目前已运营时间约【14】个月。截至2022年6月30日, 有巢泗泾项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,119份, 社区商业类的租赁合同共7份; 有巢东经项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,174份, 社区商业类的租赁合同共22份。

虽运营时间短, 但保障性租赁住房因其租金价格往往低于市场价, 且项目所处城市租住需求旺盛, 而项目处于G60科创走廊沿线, 加之华润有巢良好的运营与较强的品牌优势, 使得项目开业以来出租率爬升非常快, 项目迅速进入运营

稳定期：有巢泗泾项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 89%，有巢东部经开区项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 87%。

4) 保险购买、承保范围和保险金额情况

根据《华润置地 2021-2022 年度有巢公寓项目运营期保险（有巢公寓泗泾长租公寓项目）保险单》（保险单号：ASHZ00302421Q00238D），有巢优厦已经为位于“上海市松江区泗泾镇泗博路，北至查袋径，南至泗博路，西至米易路（原泗联路），东至 SJ-12-003-1 号地块”的建筑物（含装修部分）投保以有巢生活住房租赁（深圳）有限责任公司、上海有巢优厦房屋租赁有限公司、有巢住房租赁（深圳）有限公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 247,963,800.43 元，保险期间自 2021 年 7 月 1 日零时起至 2022 年 6 月 30 日二十四时止。根据中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司（简称“太平洋保险”）于 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 年度有巢公寓项目运营期保险（上海泗泾长租公寓项目）保险单》（财产一切险保险单号：ASHZ00302422QAAAA69U），有巢优厦已经为位于“上海市松江区泗泾镇易路 216 弄 1-10 号”的建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产投保以有巢优厦、有巢深圳及其他相关利益公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 247,963,800.43 元，保险期限自 2022 年 7 月 1 日零时起至 2023 年 6 月 30 日 24 时止。

根据《华润置地 2021-2022 年度有巢公寓项目运营期保险（上海松江东部经开区长租公寓项目）保险单》（保险单号：ASHZ00302421Q000238D），有巢上海已经为位于“上海市松江区东至新飞路，南至书林路，西至 9-10 地块，北至九号河”的建筑物（含装修部分）投保以有巢生活住房租赁（深圳）有限责任公司、有巢房屋租赁（上海）有限公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 42,365,400.00 元，保险期间自 2021 年 7 月 1 日零时起至 2022 年 6 月 30 日二十四时止。根据太平洋保险于 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 年度有巢公寓项目运营期保险（上海松江新桥长租公寓项目）保险单》（财产一切险保险单号：ASHZ00302422QAAAA69U），有巢上海已经为位于“上海市松江区东至新飞路，南至书林路，西至 9-10 地块，北至九号河”的建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产投保以有巢深圳、有巢上海及其他相关利益公司为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 302,534,665.05 元，保险期间自 2022

年7月1日零时起至2023年6月30日24时止。

5) 基础设施资产各项设施设备现状

公司资产占比较大的主要是房屋及建筑物、机电设施设备。

有巢泗泾项目坐落于上海市松江区泗泾镇米易路216弄，东至企业，南至泗博路，西至测联路，北至查袋河，为长租公寓项目（住宅），1#~5#为17层高层（5栋）、6#为2层商业及配套用房，项目整体设置1层地下室。

表 2-52 有巢泗泾项目设施设备现状

专业类目	设施设备	内容
建筑	屋面	设备检修屋面
	墙体	地库为框架结构，地上高层为剪力墙混凝土 PC 结构
	防水	地下室防水等级为二级（地下室顶板，配电间外墙为一级），屋面(包括下为室内的露台)防水等级为 I 级
	防火	地下一层，耐火等级为一级；地上建筑高层，耐火等级为一级，地上建筑单多层，耐火等级为二级
	人防设计	战时为甲类常 6 级，核 6 级的二等人员掩蔽所防护单元，街道指挥所及移动电站为常 5 级，核 5 级；人防工程建筑面积约 4,300 m ² (战时部分详见人防设计院图纸)
	电梯及扶梯设计	本项目 1#至 5#每栋两部电梯，无扶梯
结构	-	地上高层住宅为剪力墙结构；地上配套、垃圾房、变电站及地下车库为框架结构；地下车库为框架结构
幕墙	-	本项目仅 6#楼为玻璃幕墙与金属幕墙，幕墙制作和安装符合<金属与石材幕墙工程技术规范>JGJ133。幕墙工程满足窗坎墙的防火避雷要求，同时配合土建、机电、擦窗设备，景观照明工程的各项要求
装修	-	室内装修范围：物业用房、架空层、泛大堂、公共活动区、公共走道、客房等
电气	-	建筑面积 S<120rrf 每户 8kW;商业用电量按建设方要求设置电量，按 500W/rrf 设计,配套用房用电量按 60W/潜设计
暖通	-	项目为分体空调，分体电热水器
生活、消防给排水	-	1~5 号楼设置 1 套生活给水系统，采用生活水池-工频泵组-屋顶生活水箱-用水点的供水方式 室内污、废水合流排室外污水管网；室内雨、污分流；室外雨、污水分流分别排市政污水、雨水管网。厨房废水单独排放 室外消防栓系统、室内消防栓系统、自动喷水灭火系统、屋顶消防水箱、手提灭火器
弱电	-	火灾自动报警及消防联动控制系统、闭路监控电视系统、无线巡更及周界报警系统、多功能访客系统、电话、网络及综合布线系统

有巢东部经开区项目坐落于上海市松江区松江工业区 604 街坊 238/19 丘(松

江区工业区 SJC10024 单元 09-11 地块)，东至消防站，西至 09-10 地块，南至书林路，北至九号河。人防地下室的抗力等级为常 6 核 6 级，战时用途为二等人员掩蔽所，平时用途为地下车库和非机动车库。该项目有 7 个子项，1#2#3#4#5# 号楼（共 5 栋）、附属用房、地下车库。

表 2-53 有巢东部经开区项目设施设备现状

专业类目	设施设备	内容
建筑	屋面	设备检修屋面
	墙体	装配整体式剪力墙
	防水	地下室防水等级为二级（地下室顶板，配电间外墙为一级），屋面(包括下为室内的露台)防水等级为 I 级
	防火	地下一层，耐火等级为一级；地上建筑高层，耐火等级为一级，地上建筑单多层，耐火等级为二级
	人防设计	人防地下室的抗力等级为常 6 核 6 级，战时用途为二等人员掩蔽所，平时用途为地下车库和非机动车库，人防面积 5,564.97 m ²
	电梯及扶梯设计	该项目 1#至 4#每栋 2-3 部电梯，5#一部电梯，无扶梯
结构	-	1 至 5#楼为装配整体式剪力墙，附属用房、地下车库为框架结构
幕墙	-	该项目仅 5#楼为玻璃幕墙与金属幕墙，幕墙制作和安装符合<金属与石材幕墙工程技术规范>JGJ133
装修	-	室内装修范围：物业用房、架空层、泛大堂、公共活动区、公共走道、客房等
电气	-	住宅用电标准：建筑面积 S<120rrf 每户 8kW;商业用电量按建设方要求设置电量，按 500W/rrf 设计,配套用房用电量按 60W/潜设计
暖通	-	项目为分体空调，分体电热水器
生活、消防给排水	-	设有生活给水系统、生活污水系统、雨水系统、空调凝结水系统、室内外消火栓给水系统、自动喷水灭火系统、建筑灭火器设置、室外给排水系统设计及气体灭火设计。住宅部分和公建部分给排水消防系统分别独立设计
弱电	-	火灾自动报警及消防联动控制系统、闭路监控电视系统、无线巡更及周界报警系统、多功能访客系统、电话、网络及综合布线系统

6) 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

资本性支出主要包括主体工程、建筑本体附属的设备设施以及家电家私等室内工程的大修、更换、加固及改造。由于项目与 2021 年建成投入运营，2022 年及 2023 年仍在质保期，因此根据项目实际情况，预计 2022 年及 2023 年无资本性开支，之后每年预留资本性开支为当年营业收入的 5.55%。

4.基础设施资产的市场和客群情况

1) 基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对基础设施资产现金流稳定性的影响

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目位于上海市松江区，主要受到上海市、松江区等地域发展一下，近年来该区域经济发展稳定向好。

2) 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

根据公开资料、各地统计年鉴，目标基础设施资产所在城市的宏观经济与租赁住房市场情况如下：

(1) 区域经济发展现状

(a) 上海市

上海市地处中国东部、长江入海口、东临东海，北、西与江苏、浙江两省相接，界于东经 120°52'-122°12'，北纬 30°40'-31°53'之间，简称“沪”。截至 2019 年，全市下辖 16 个区，总面积 6,340.5 平方千米，建成区面积 1,237.85 平方千米，全市常住人口总数为 2,428.14 万人，常住人口自然增长率为 1.5‰。上海市作为国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，经济形势发展良好。

2019 年全年实现上海市生产总值 38,155.32 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 103.88 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 10,299.16 亿元，增长 0.5%；第三产业增加值 27,752.28 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 72.7%，比上年提高 1.8 个百分点。

2020 年，上海市地区生产总值 38,700.58 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.7%，增速比前三季度提高 2.0 个百分点。分产业看，第一产业增加值 103.57 亿元，下降 8.2%；第二产业增加值 10,289.47 亿元，增长 1.3%；第三产业增加值 28,307.54 亿元，增长 1.8%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 73.1%，比上年提高 0.2 个百分点。

2021 年，上海市地区生产总值 43,214.85 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.1%，两年平均增长 4.8%。分产业看，第一产业增加值 99.97 亿元，同比下

降 6.5%，两年平均下降 7.4%；第二产业增加值 11449.32 亿元，同比增长 9.4%，两年平均增长 5.3%；第三产业增加值 31665.56 亿元，同比增长 7.6%，两年平均增长 4.7%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 73.3%。

表 2-54 上海市历年主要经济社会指标统计表

年份	人口（万人）	地区生产总值（亿元）	增长率（%）	产业结构（%）			财政收入（亿元）
				一产	二产	三产	
2007	2,063.58	12,878.68	15.2	0.8	44.1	55.1	2,102.63
2008	2,140.65	14,536.90	9.7	0.7	42.8	56.5	2,382.34
2009	2,210.28	15,742.44	8.4	0.7	39.3	60.0	2,540.30
2010	2,302.66	17,915.41	10.2	0.6	41.5	57.9	2,873.58
2011	2,347.46	20,009.68	8.3	0.6	40.8	58.6	3,429.83
2012	2,380.43	21,305.59	7.5	0.6	38.4	61.0	3,743.71
2013	2,415.15	23,204.12	7.9	0.6	35.7	63.7	4,109.51
2014	2,425.68	25,269.75	7.1	0.5	34.2	65.3	4,585.55
2015	2,415.27	26,887.02	7.0	0.4	31.3	68.3	5,519.50
2016	2,419.70	29,887.02	6.9	0.4	28.7	70.9	6,406.13
2017	2,418.33	32,925.01	7.0	0.4	28.9	70.7	6,642.26
2018	2,423.78	36,011.82	6.8	0.3	28.8	70.9	7,108.15
2019	2,428.14	38,155.32	6.0	0.3	27.0	72.7	7,165.10
2020	2,487.09	38,700.58	1.7	0.3	26.6	73.1	7,046.30

注：表中数据摘自《上海市统计年鉴 2021》、《2021 年上海市国民经济运行情况》

上海市经济在经历了一个高速发展时期后，已经步入稳定快速发展的轨道。

(b) 松江区

松江区位于上海市西南部，历史文化悠久，有着“上海之根”的称呼。松江区位于黄浦江上游，东与闵行区、奉贤区为邻，南、西南与金山区交界，西、北与青浦区接壤；区境南北长约 24 千米，东西宽约 25 千米。总面积 604.64 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日，松江区常住人口为 190.97 万人。

2020 年，松江区地区生产总值 1,620 亿元，同比增长 4%，增速位居全市第一。规模以上工业总产值达到 4,070 亿元，同比增长 7.9%，规模位居全市第二。外贸进出口总额超 2,900 亿元，同比增长超 10%，规模位居全市第二。松江综合

保税区进出口货物总值位居上海市各综保区首位、全国第五位。实现工业固定资产投资 201 亿元，同比增长 22.2%。合同外资、到位资金分别同比增长 24.8% 和 27.9%。高新技术企业数量达到 1755 家，总量位居全市第三。新增上市企业 8 家，数量位居全市第二。

2021 年，松江区地区生产总值 1,750 亿元，可比增长 7%。

(c) 其他影响区

项目所属上海市周边的苏州市、南通市、嘉兴市等近年来经济保持稳定增长，2019 年地方生产总值增长分别达到 5.6%，6.1%，7.1%；2020 年受到疫情影响，地方生产总值增长分别达到 3.4%，4.7%，3.5%，地方生产总值有小幅下降。2021 年，地方生产总值增长分别达到 8.7%，9.9%，8.5%。

(2) 区域经济发展趋势

(a) 长三角

《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》是为深入贯彻党的十九大精神，全面落实党中央、国务院战略部署编制。经 2019 年 5 月 13 日中共中央政治局会议通过，由中共中央、国务院于 2019 年 12 月印发实施。《纲要》指出，长三角是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，在全国经济中具有举足轻重的地位。长三角一体化发展具有极大的区域带动和示范作用，要紧扣“一体化”和“高质量”两个关键，带动整个长江经济带和华东地区发展，形成高质量发展的区域集群。

《纲要》提出，到 2025 年长三角一体化发展取得实质性进展。跨界区域、城市乡村等区域板块一体化发展达到较高水平，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展，全面建立一体化发展的体制机制。到 2035 年，长三角一体化发展达到较高水平。现代化经济体系基本建成，城乡区域差距明显缩小，公共服务水平趋于均衡，基础设施互联互通全面实现，人民基本生活保障水平大体相当，一体化发展体制机制更加完善，整体达到全国领先水平，成为最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。

(b) 上海市

《上海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》指出，“十四五”时期，是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是上海在新的起点上全面深化“五个中心”建设、加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的关键五年。

《纲要》提出了由 20 个主要指标构成的指标体系，制定了有 12 个为预期性指标、8 个为约束性指标，例如在“十四五”期间全市生产总值年均增长率年均达到 5%，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步等。上海市将以巩固和提升经济综合实力、要素资源配置能力、市场主体竞争力为途径，提高对资金、数据、技术、人才、货物等要素配置的全球影响力，加快建设能级更高的国际经济、金融、贸易、航运中心，更好服务形成新发展格局。

(c) 松江区

2021 年 1 月 12 日，上海市松江区第五届人民代表大会第九次会议上审议通过了《上海市松江区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》，《纲要》指出：松江要打造国内大循环“中心节点”和国内国际双循环“战略链接”的重要枢纽之一，服务上海和长三角率先形成新发展格局。为更好引领中长期发展，《纲要》展望了 2035 年远景目标，明确了 2025 年经济社会发展目标。到 2025 年，长三角 G60 科创走廊建设取得显著成果，基本建成具有国际影响力的科创走廊，城市数字化转型取得重大进展，“科创、人文、生态”现代化新松江核心竞争力迈上新台阶，基本形成独立的长三角综合性节点城市功能框架。到 2035 年，长三角 G60 科创走廊成为具有重要国际影响力的科创策源地、具有世界竞争力的高科技产业集聚带、产城深度融合的世界级科创走廊，基本建成“科创、人文、生态”的现代化新松江，基本建成独立的长三角综合性节点城市。

“十四五”期间，松江区经济社会发展的主要目标是：地区生产总值年均增长 6.5%，地方财政收入年均增长 6%，规模以上工业产值年均增长 8%，全社会固定资产投资年均增长 6%，工业固定资产投资年均增长 20%，战略性新兴产业产值占规模以上工业总产值比重达到 33%，全社会研发经费支出相当于地区生产总值的比例达到 5%，森林覆盖率达到 19.5%，旧街坊改造面积超过 300 万平方米，居民人均可支配收入增长与经济增长同步。

3) 基础设施资产运营相关的客群分析

(1) 有巢泗泾项目

有巢泗泾项目租赁住房可出租房间数为 1,264 间，于评估基准日已部分对外出租，已出租房间数为 1,119 间，出租率为 89%。该项目配套商业可出租面积为 817.84 平方米，于评估基准日已部分对外出租，已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 79%。

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，该项目租赁住房个人租户租赁 1,034 间；企业租户租赁房间 85 间，企业租户租赁房间占比约为 8%。计租方式均为固定租金。

(a) 当期收入

截至评估基准日，该项目租赁住房收入约为 279.7 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 2,500 元/月/套。

截至评估基准日，该项目配套商业租金收入（含增值税）合计约 5.4 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金约为 84 元/月/平方米。

截至评估基准日，该项目配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 0.8 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计，按评估基准日在执行合同首月收入统计）。

该项目车位部分以月租形式为主，租金为 200 元/月/个。截至评估基准日，该项目已出租车位个数为 132 个，车位部分 2022 年 1-6 月收入合计约为 21.4 万元。

(b) 租期分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。估价对象现有租赁住房租赁协议的租赁年期一般为 1 年，租赁住房合同的最晚到期日为 2023 年 4 月。

下表载列截至 2022 年 6 月 30 日，租赁住房未来到期的租约详情：

表 2-55 有巢泗泾项目租约到期情况

期间	租约到期数 (套)	占已出租套数百分比 (%)
2022Q2	13	1.16%
2022Q3	426	38.07%
2022Q4	179	16.00%
2023Q1	82	7.33%
2023Q2	419	37.44%
合计	1,119	100.00%

(2) 有巢东部经开区项目

有巢东部经开区项目租赁住房可出租房间数为 1,348 间，于 2022 年 6 月末已部分对外出租，已出租房间数为 1,174 间，出租率为 87%。该项目配套商业可出租面积为 3,113.54 平方米，于 2022 年 6 月末已部分对外出租，已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 72%。

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，该项目租赁住房个人租户租赁 916 间；企业租户租赁房间 268 间，企业租户租赁房间占比约为 23%。计租方式均为固定租金。

(a) 当期收入

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月租赁住房租金收入合计约为 248.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 2,120 元/月/套。

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月配套商业租金收入（含增值税）合计约为 20.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计），当期平均租金为 95 元/月/平方米。

截至 2022 年 6 月 30 日，该项目月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为 2.9 万元（按评估基准日在执行合同当月收入统计）。

该项目车位部分以月租形式为主，租金为 150 元/月/个。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢东部经开区项目 2022 年出租车位稳定年租金收入（含增值税）约为 90 万元。

(b) 租期分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于1年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。估价对象现有租赁住房租赁协议的租赁年期一般为1年，租赁住房合同的最晚到期日为2023年4月。

下表载列截至2022年6月30日，租赁住房未来到期的租约详情：

表 2-56 有巢东部经开区项目租约到期情况

期间	租约到期间数 (套)	占已出租套数百分比 (%)
2022Q2	17	1.45%
2022Q3	485	41.31%
2022Q4	228	19.42%
2023Q1	227	19.34%
2023Q2	217	18.48%
合计	1,174	100.00%

4) 区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析

截至市场调研报告出具日暂未公布区域保障性租赁住房项目认定名单，考虑到松江区 G60 科创走廊人才公寓为区域内住房保障体系中重要的载体，故本尽调调查围绕松江区 G60 科创走廊人才公寓市场展开，分析区域内保障性租赁住房市场之供需关系。

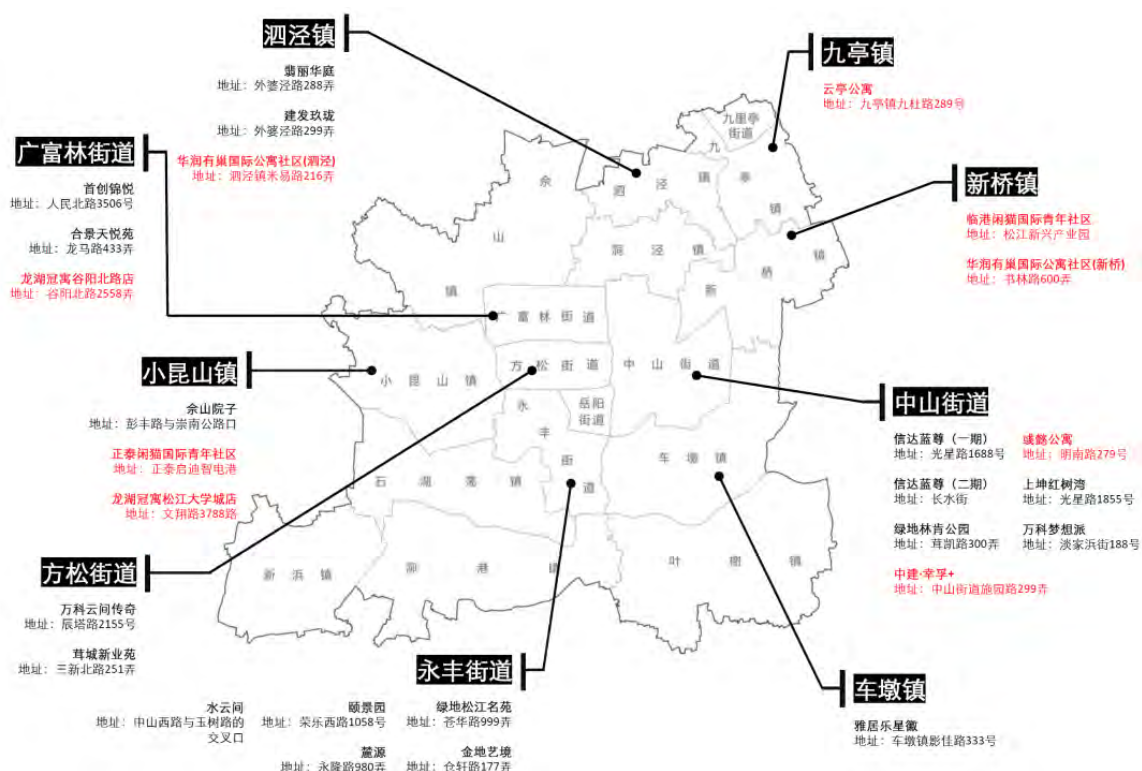
(1) 区域租赁住房市场概况

2020年6月11日，上海市松江区人民政府发布了《松江区 G60 科创走廊人才公寓管理实施办法（试行）》，从政策上确立了松江区 G60 科创走廊人才公寓由政府主导、统一认定、公开运营、分类运作等特点。房源类型上，主要分为公租房型人才租赁住房与社会型人才租赁住房。

其中公租房型人才公寓由上海市住房管理局统一受理配租; 社会型人才公寓满足以下条件即可自行申请: 1) 与用人单位签订一年及以上劳动(聘用)合同或服务合同, 2) 获得 G60 科创走廊人才积分 40 分以上, 3) 家庭在松无产权住房或人均住房面积低于 15 平方米。目前华润有巢泗泾项目与华润有巢东经项目均已纳入松江区 G60 科创走廊人才公寓管理体系, 属于社会型人才租赁住房。

松江区 G60 科创走廊人才公寓区位情况详见下图(标红为社会型人才租赁住房):

图 2-3 科创走廊人才公寓区位情况



其中松江区 G60 社会型人才租赁住房信息如下:

表 2-57 松江区 G60 社会型人才租赁住房信息

项目名称	位置	运营时间	套数	主要户型及房价(元/间/月)
龙湖冠寓松江大学城店	文翔路 3788 弄	2021 年 12 月	752	一室户型: 1,500-2,450 二室户型: 2,550-2,650
正泰闲猫国际青年社区	正泰启迪智电港	2021 年 12 月	380	一室户型: 2,150-2,950 两室户型: 3,000-4,130
中建·幸孚+	中山街道施园路 299 弄	2021 年 11 月	2,240	一室户型: 1,700-2,200 一室一厅: 2,500-3,000 两室一厅: 4,000-4,800 三室两厅: 5,500-6,300
华润有巢国际	书林路 600 弄	2021 年 4 月	1,348	一室户型: 2,200-2,600

项目名称	位置	运营时间	套数	主要户型及房价（元/间/月）
公寓（东部经开区）				两室户型：2,700-3,500
华润有巢国际公寓（泗泾）	泗泾镇米易路216弄	2021年3月	1,264	一室户型：2,300-2,700 两室户型：4,000-4,200
临港闲猫国际青年社区	松江新兴产业园	2020年10月	201	一室户型：3,000-3,600
龙湖冠寓谷阳北路店	谷阳北路2558弄	2017年10月	579	一室户型：2,500-3,000 一室一厅：4,200-4,500
E-life 生活社区（颛懿）	明南路279号	-	633	一室户型：2,000-3,000 两室户型：3,500-4,000
云亭公寓	九亭镇九杜路289号	-	-	一室户型：2,250-3,500 两室户型：4,000-5,000 三室户型：5,000-7,000

（2）区域租赁住房市场展望

作为五大新城之一，松江是上海开展集体建设用地建设租赁住房的唯一试点区。“十三五”期间，松江聚焦租赁住房需求比较旺盛的产业集聚区和交通枢纽地区，集中布点建设租赁住房。松江区外省来松常住人口增速较快，随着G60科创走廊建设不断加快促进城市建设和产城融合，各类产业人才对多主体、全方位、高品质的租赁住房需求将持续攀升。其次，依托着松江大学城的教育资源，松江将成为最具活力的重要增长极，不断丰富宜居新内涵，吸引更多的优秀人才及高校毕业生扎根松江、扎根长三角G60科创走廊，为松江人才储备和发展提供坚实保障。根据目前松江区常住人口增速以及新增常住人口租房居住需求计算，预计未来松江区每年新增将近2.3万租住需求。

截至2021年底，松江区共出让13宗租赁住房用地，其中4个项目已经建成入市，总建筑面积约33万平方米，累计贡献约5,400套租赁住房，平均出租率达90%以上。根据项目拿地时间与规划建筑面积，预计未来三年松江区租赁住房供应约40万平方米，供应套数分别为4,500套、1,500套、2,000套（租赁住房套数按照建筑面积50平方米/套假设）。新增供应主要集中在松江西南片区的永丰街道、方松街道及小昆山镇。

（3）区域内可比竞品分析

根据运营管理机构调研，有巢泗泾项目周边区域的市场化的集中式租赁住房截至2022年9月30日出租率平均约为94%，有巢东部经开区项目周边区域市场化的集中式租赁住房截至2022年9月30日出租率平均约为91%。具体各项目出租率

情况如下:

表2-58 有巢泗泾项目周边项目出租率情况

项目	距有巢泗泾项目距离(公里)	开业时间	与有巢泗泾项目品质对比	出租率
A项目	0.6	2021年5月	房间面积大,装修档次略优于有巢泗泾项目	94%
B项目	2.8	2018年	2018年开业装修有些陈旧,档次基本与有巢泗泾项目相同	94%
平均				94%

表 2-59 有巢东部经开区项目周边项目出租率情况

项目	距有巢东部经开区项目距离(公里)	开业时间	与有巢东部经开区项目品质对比	出租率
C项目	3.5	2019年	装修档次与有巢东部经开区项目基本相同	94%
D项目	5.6	2021年11月	装修档次与有巢东部经开区项目基本相同	88%
平均				91%

(4) 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、同为G60科创走廊人才公寓或R4租赁住房用地项目为主要竞争性物业。

在供应端,截至2022年6月30日,上海市松江区共有4个租赁住宅(R4)用地项目入市,其中有巢泗泾项目开业时间最早,于2021年3月入市运营,中建·幸孚+公寓于2021年11月入市运营。4个项目均属于集中式公寓,入市体量规模较大,总建筑面积约33万平方米,累计贡献约5,400套租赁住房。

表 2-60 松江区已入市的同类型项目情况

序号	项目名称	区域	企业	拿地时间	开业时间	套数
1	华润有巢泗泾项目	松江区	华润置地	2018年10月	2021年3月	1,264
2	华润有巢东部经开区项目	松江区	华润置地	2018年8月	2021年4月	1,348
3	LINK新界未来社区	松江区	派米雷	2018年11月	2021年5月	616
4	中建·幸孚+公寓	松江区	中建	2018年3月	2021年11月	2,240

根据截至2022年6月30日租赁住房（R4）用地供应情况，未来在标的项目周边将有3个同类项目入市，分别是：1）松江区九亭镇SJT00106单元10-07A号地块项目；2）松江区洞泾镇SJS30002单元18-08号地块项目；3）松江区工业区SJC10024单元09-10号地块项目。

上述项目均已动工，具体位置请见下方图表。

图2-4 松江区在建同类项目区位情况



未来供应项目1松江区九亭镇SJT00106单元10-07A号地块项目：位于有巢泗泾项目东南部，距离约为4.5公里；有巢东部经开区项目北部，距离约6公里。规划建筑面积约为5,000平方米，预计项目整体体量较小。该项目宗地由上海九亭资产经营管理有限公司于2018年竞得，该公司控股股东为上海松江区九亭经济联合社，主要从事资产管理、自有房屋租赁等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

未来供应项目2松江区洞泾镇SJS30002单元18-08号地块项目：位于有巢泗泾项目南部，距离约为3.5公里；有巢东部经开区项目西北部，距离约7公里。规划建筑面积约为38,000平方米，预计将于2024年交付供应，建成后将提供30平方米、40平方米、70平方米三类房型，总计529套租赁住房。该项目由上海洞泾资产经营管理有限公司于2018年竞得，公司控股股东为上海松江区洞泾经济联合社，主

要从事资产管理、自有房屋租赁、本市范围内的公共租赁住房建设管理等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

未来供应项目3松江区工业区SJC10024单元09-10号地块项目：紧邻有巢东部经开区项目西侧，规划建筑面积约为64,000平方米。该项目由上海新松江置业(集团)有限公司于2018年竞得，公司控股股东为上海市松江区国有资产监督管理委员会，主要从事各类工程建设活动、本市范围内的公共租赁住房建设管理等业务，具备一定的租赁住房运营能力。

综上所述，3个租赁住房(R4)用地未来供应项目，项目1体量较小，对基础设施项目未来的潜在竞争压力较小；项目2、3的潜在运营企业营业范围均为公租房租赁管理，保障性租赁住房并非该企业的核心业务方向，故未来有可能与保障性租赁住房有一定的经营差异化。

综上所述，基础设施项目所在区域未来供应相对有限，客群充足性有一定保障。

(a) 华润有巢泗泾项目

A、优势

交通优势：项目距离地铁9号线泗泾站约1.5公里，公共交通发达，10分钟抵达松江大学城，30分钟抵达徐家汇、漕河泾等都市圈，1小时抵达上海虹桥机场交通枢纽，有利于吸引地铁沿线的办公客群。

经营优势：项目提供地铁站班车接送等增值服务，能较大程度的满足租户日常交通需求，租户黏性较强；社区配有管家，负责公寓日常的运营工作，解决租户的住宿问题与需求；能为企业租户制定专属服务与住宿解决方案，帮助企业更好的落地人才安居，助力企业发展。

品牌优势：项目由华润集团旗下华润有巢品牌开发经营，华润有巢专注于住房租赁市场的开发与建设，是中国长租公寓的领军品牌，客户品牌影响力较大，运营能力较强。

物业优势：项目于2021年建成，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以精装标准交付，实现租户拎包入住。社区内配备智慧硬件设施，人脸识别系统与24小时监控，保障租户的安全与住宿体验。

B、劣势

项目周边目前商业与服务配套略有欠缺，松江新城作为上海市重点开发建设的五大新城之一，其住宅配套的公共服务设施等仍在逐步完善中。随着松江新城的发展，更多开发企业瞄准松江区沿G60科创走廊租赁住房市场，各类保障性租赁住房与长租公寓逐步入市，未来区域内会产生直接竞争，加大区域内需求的分流。

(b) 华润有巢东部经开区项目

A、优势

区域优势：项目位于松江区经济开发区东部园区，紧邻G60科创走廊，周边产业氛围浓厚，产业园区密集，产业人才聚集度较高，租赁住房需求旺盛，租户支付能力较强。

经营优势：社区配有管家，负责公寓日常的运营工作，解决租户的住宿问题与需求；能为企业租户制定专属服务与住宿解决方案，帮助企业更好的落地人才安居，助力企业发展。

品牌优势：项目由华润集团旗下华润有巢品牌开发经营，华润有巢专注于住房租赁市场的开发与建设，是中国长租公寓的领军品牌，客户品牌影响力较大，运营能力较强。

物业优势：项目于2021年建成，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以精装标准交付，实现租户拎包入住。社区内配备智慧硬件设施，人脸识别系统与24小时监控，保障租户的安全与住宿体验。社区配有约3,000平方米配套商业，满足租户生活日常所需。

B、劣势

项目周边目前商业与服务配套略有欠缺,松江新城作为上海市重点开发建设的五大新城之一,其住宅配套的公共服务设施等仍在逐步完善中。且标的项目距离地铁站较远,周边便捷的公共交通出行方式有限。

项目紧邻新松江置业在建保障性租赁住房工程,该项目建成入市后将于标的项目产生直接竞争;随着政策利好与产业发展,更多开发企业瞄准松江区沿G60科创走廊租赁住房市场,各类保障性租赁住房与长租公寓逐步入市,未来区域内会产生直接竞争,加大区域内需求的分流。

5.基础设施资产现金流的真实性

1)基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动

根据法律顾问出具的法律意见,有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动。

2)形成基础设施资产的法律协议或文件(如有)是否合法、有效

截至2022年6月30日,有巢泗泾项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,119份,社区商业类的租赁合同共7份;有巢东经项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共1,174份,社区商业类的租赁合同共22份。

经审阅项目公司提供的租赁合同样本,未发现该等租赁合同样本存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时,管理人及法律顾问按照租赁面积优先并覆盖基础设施项目全楼层为原则,审阅了按照租赁合同样本签订的64份租赁合同及非按照租赁合同样本签订的租赁合同,前述按照租赁合同样本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同样本的主要条款和条件一致,且未发现非按照租赁合同样本签署的租赁合同存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

3)价格或收费标准是否符合相关规定。

上海市人民政府办公厅于2021年11月9日发布《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》(沪府办规〔2021〕12号),对保障性租赁住房的认定和纳入保障性租赁住房管理进行了规定。

上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 16 日向有巢优履核发了沪松保租认定[2022]001 号（总第 001 号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定华润置地有巢国际公寓社区泗泾店项目为保障性租赁住房。

上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 25 日向有巢上海核发了沪松保租认定[2022]002 号（总第 002 号）《保障性租赁住房项目认定书》，认定华润置地有巢国际公寓社区东部经开区店项目为保障性租赁住房。

目前，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目已经被认定为保障性租赁住房。

基于以上，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，有巢优履、有巢上海在有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目项下收费经营事宜已取得上海市政府的批准，有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目符合上海市对保障性租赁住房价格或收费标准的规定。

6.基础设施资产现金流的实际情况

1) 基础设施资产的现金流构成

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的现金流入端主要包括房屋租金收入，现金流出端主要包括项目运营支出、员工薪酬、购建固定资产和无形资产支付的现金、各项税费等。

2) 最近三年及一期历史现金流情况

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目分别于 2021 年 3 月、2021 年 4 月陆续开始运营，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目自运营以来的收益情况如下所示：

(1) 有巢泗泾项目

表 2-61 有巢泗泾项目自运营以来的经营情况

类别（单位：万元）	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	项目尚未进入运营阶段		1,949.17	1,710.97
息税摊销折旧前利润（EBITDA）			1,288.29	1,204.45
净利润（税后）			136.09	246.58
经营性净现金流			2,805.21	2,932.98

注：1.息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

2.营业收入、净利润、经营性净现金流来自审计报告安永华明（2021）专字第61340207_H13号

(2) 有巢东部经开区项目

表 2-62 有巢东部经开区项目自运营以来的经营情况

类别（单位：万元）	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	项目尚未进入运营阶段		1,932.73	1,693.93
息税摊销折旧前利润（EBITDA）			1,286.88	1,148.24
净利润（税后）			-195.29	150.16
经营性净现金流			3,993.73	2,206.74

注：1.息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

2.营业收入、净利润、经营性净现金流来自审计报告安永华明（2021）专字第61340207_H12号

3) 最近三年历史现金流波动情况及波动原因

有巢泗泾项目 2021 年度实现净利润 136.09 万元。

有巢东部经开区项目 2021 年度净利润为负主要原因是项目于 2021 年 4 月起才开始运营，初始运营阶段成本较高，且项目处于快速爬坡期，租金收入未能体现正常稳定期运营的收入情况。

有巢泗泾项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 89%，有巢东部经开区项目截止 2022 年 6 月 30 日出租率已达到 87%，开始进入稳定运营期。

4) 现金流的独立性、稳定性

有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目的收入来源市场化，现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入，独立性强。

5) 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

(1) 有巢泗泾项目

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目收入主要来源为房屋租金收入。有巢泗泾项目租赁收入情况如下表所示。

表 2-63 有巢泗泾项目资产自运营以来项目收入情况

单位：万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
租赁收入	项目尚未进入运营阶段		1,830.28	1,642.20
与客户之间的合同产生的收入			118.89	68.77
营业收入合计			1,949.17	1,710.97

截至2022年6月30日，有巢泗泾项目地上可出租房间数为1,264间，已出租1119间，出租率为88.53%（含7间员工用房）。配套商业可出租面积为817.84平方米，已出租面积为645.55平方米，出租率为78.93%。地下建筑面积为15,460平方米，共有车位470个，截至2022年6月30日，已出租151个，租金为200元/月/个。

泗泾项目的租户以个人为主，截止2022年6月30日，企业租户租赁的房间数占比为8%，由其包租并由员工使用。经审核，所有租户的租赁房间数占比均低于5%。部分房间租赁至原始权益人关联方，主要用于服务该项目的员工使用，关联方承租比例不超过1%，未显著影响基础设施项目的市场化运行。此外，关联方承租租金与市场化租金差异不大，关联交易定价公允。

从租户情况和现金流的最终来源来看，有巢泗泾项目各租户租金占比具有高度的分散性。综上，有巢泗泾项目现金流来源合理分散。

（2）有巢东部经开区项目

截至2022年6月30日，有巢东部经开区项目主要运营收入为房屋租金收入。有巢东部经开区项目租赁收入情况如下表所示。

表 2-64 有巢东部经开区项目自运营以来项目收入情况

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-6月
租赁收入	项目尚未进入运营阶段		1,465.65	1,534.18
与客户之间的合同产生的收入			467.08	159.74
营业收入合计			1,932.73	1,693.93

截至2022年6月30日，有巢东部经开区项目可出租房间数为1,348间，已出租1,174间，出租率为87%（含7间员工用房）。配套商业可出租面积为3,113.54平方米，截至2022年6月30日已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。

地下建筑面积为 16,951 平方米，共有车位 553 个，截至 2022 年 6 月 30 日，已出租 428 个，租金为 150 元/月/个。

东部经开区项目的租户以个人为主，企业租户租赁的房间数占比为 23%，由其包租并由员工使用。经审核，各个租户的租赁房间数占比均低于 5%。部分房间租赁至原始权益人关联方，主要用于服务该项目的员工使用，关联方承租比例不超过 1%，未显著影响基础设施项目的市场化运行。此外，关联方承租租金与市场化租金差异不大，关联交易定价公允。

从现金流的最终来源来看，有巢东部经开区项目的主要收入来源于租赁收入，租户大部分为个人，具有较高的分散性。综上，有巢东部经开区项目现金流来源合理分散。

6) 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等，对现金流提供方集中度风险进行分析

项目位于上海市，常住人口数量庞大，2020 年达到 2487 万人，15-59 岁人口 1662 万人，大学以上学历占比 34%，具有人口基数大，劳动人口多、素质高的特征。此外，上海市拥有双一流高校 14 所，中央部属高校 10 所，中国科学院上海分院辖有 15 个法人研究机构。近几年，上海为加大人才引进力度，陆续出台了相关政策，放宽了人才落户上海的条件，譬如居转户的条件，及大学生满足相关条件的直接落户等。随着人才不断的引入，租购房屋的需求将持续增长。

项目位于 G60 科创走廊沿线，G60 科创走廊沿线是中国经济最具活力、城镇化水平最高的区域之一。G60 科创走廊沿线产业发达，布局有多个重量级产业园区。其中有巢泗泾项目位于泗泾镇工业区定位科创绿洲，落地典型企业如中建材凯盛机器人、国科 G60 数字智能产业园、吉泰电子、中腾环保等。此外有巢泗泾项目还有较强的交通区位优势，其处在上海 9 号线泗泾站周边，9 号线为上海客流量排名第 3 的地铁线路，仅次于 1、2 号线，项目依托 9 号线 6 站直达漕河泾开发区，9 站直达徐家汇，可通过轨交导入市区工作白领。

有巢东部经开区项目位于国家级松江经济开发区东部园区内，松江经济技术开发区作为长三角 G60 科创走廊实体经济主战场、主力军、主引擎，地处沪杭经济发展轴上的重要节点位置，交通便捷，区位优势突出，配套设施完善，具有“一

核多区，一区多园”的格局特色。福特、松下、依视路、雀巢、台积电等 40 余家全球 500 强企业的地区总部、研发中心先后入驻园区。整体来说，项目周边产业聚集度高，产业人口居住需求旺盛。

区域经济的发展及流动人口的增长，对本项目需求端形成有力支撑。结合收入来源的分散性特征，本项目现金流受以上风险因素影响较小。

7.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基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）-2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度的可供分配金额测算报告，安永对可供分配金额测算报告进行审核，并出具了《可供分配金额测算报告及审核报告》。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) 营业收入

预测期内，营业收入主要包括保障性租赁住房的租金收入、配套商业租金收入、商业管理费收入、停车位收入、场地及广告位租赁收入以及住户网络费收入。各项目明细预测数据如下：

表 2-65 有巢泗泾项目营业收入预测

单位：元

有巢泗泾项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	17,089,454.69	34,590,526.63
配套商业租金收入	281,996.79	615,233.03
商业管理费收入	46,710.98	94,513.58

停车位收入	203,123.79	410,994.50
其他收入-场地及广告位租赁	24,587.16	50,157.80
其他收入-住户网络费	227,877.75	474,167.99
合计	17,873,751.16	36,235,593.53

表 2-66 有巢东部经开区项目营业收入预测

单位：元

有巢东部经开区项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
保障性租赁住房租金收入	15,072,065.82	30,937,343.95
配套商业租金收入	959,650.49	2,543,173.92
商业管理费收入	163,143.16	330,098.94
停车位收入	416,237.28	842,201.83
其他收入-场地及广告位租赁	27,217.15	55,522.99
其他收入-住户网络费	240,350.94	500,122.24
合计	16,878,664.84	35,208,463.87

(a) 租金预测

A、保障性租赁住房租金预测

根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目均已于 2022 年 3 月 18 日完成保障性租赁住房租金备案，定价时点为 2021 年 12 月 27 日，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局颁布的《保障性租赁住房项目供应备案表》，根据该备案表，有巢泗泾项目租赁住房总建筑面积为 40,516.8 平方米，租赁住房总数为 1,264 间，有巢东部经开区项目租赁住房总建筑面积为 49,489.3 平方米，租赁住房总数为 1,348 间。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。出租单位对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整；价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

根据项目公司信息，截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币 2,500 元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为 1,264 间，已出租房间 1,119 间，出租率为 89%；有巢东部经开

区项目已对外出租部分的租赁住房月平均租金为人民币 2,120 元/间/月，符合租金备案标准，租赁住房可出租房间数为 1,348 间，已出租房间 1,174 间，出租率为 87%。

考虑到保障性租赁住房定价受到较强的政府监管，故租赁住房的租赁期外租金选用项目于运营稳定期后的平均实际签约租金水平，且不高于其保障性租赁住房租金备案价。根据项目公司信息，有巢泗泾项目进入运营稳定期后（2022 年 1 月至 2022 年 6 月）的新签约租户实际平均签约租金为人民币 2,571 元/间/月，有巢东部经开区项目进入运营稳定期后（2022 年 1 月至 2022 年 6 月）的新签约租户实际平均签约租金为人民币 2,193 元/间/月。

B、商业配套租金预测

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目配套商业可出租面积为 817.84 平方米，已出租面积为 645.55 平方米，出租率为 79%；有巢东部经开区项目配套商业可出租面积为 3,062.50 平方米，已出租面积为 2,199.98 平方米，出租率为 72%。

根据项目公司信息，部分商业租户仍处于租赁优惠期，若剔除优惠期给与的租赁优惠的影响，已对外出租部分的配套商业月平均租金为有巢泗泾项目人民币 84 元/月/平方米，有巢东部经开区项目人民币 96 元/月/平方米。

配套商业市场租金预测采用市场比较法，经过市场调查与研究，选择其中三个较为接近项目公司情况的可比配套商业租金实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得出项目公司的市场租金单价如下：

表 2-67 预测期配套商业未出租部分的租金水平

项目	市场租金单价（元/月/平方米）
有巢泗泾项目配套商业首层	86
有巢东部经开区项目配套商业首层	92

(b) 出租率预测

有巢泗泾项目于 2021 年 4 月正式运营，开业 5 个月后出租率达到 95%以上，2022 年 1 月至 2022 年 6 月平均出租约为 95%，截至 2022 年 6 月 30 日租赁住房部分出租率为 89%，配套商业部分出租率为 79%。

有巢东部经开区项目于 2021 年 5 月正式运营，2022 年 1 月起出租率达到

90%以上，2022年1月至2022年6月平均出租约为92%，截至2022年6月30日租赁住房部分出租率为87%，配套商业部分出租率为72%。

根据戴德梁行市场调研，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目所在区域周边以产业园及生产型企业为主，周边交通条件良好，商业配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，租赁住房用房与配套商业需求稳定，项目已稳定运营，租赁住房出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，另外考虑到上海市住房租赁市场2022年受疫情影响等不确定因素，预测有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目2022年和2023年出租率呈平稳趋势，具体估计如下：

表 2-68 项目出租率预测

出租率	有巢泗泾项目		有巢东部经开区项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	租赁住房
2022年7月1日至2022年12月31日止期间	91%	70%	90%	70%
2023年	91%	70%	90%	70%

(c) 增长率预测

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，估价对象租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

综合考虑政策、项目自身及区域情况，根据其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验、该区域租赁住房不动产的市场状况，并结合上海市租赁住房市场2022年受疫情影响等不确定因素，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目的对于未有租约部分，在2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年均不考虑保障性租赁住房租金增长及配套商业租金增长。

(d) 商业管理费收入

根据项目公司信息，按照2022年6月在执行合同统计，有巢泗泾项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币9.9万元，有巢东部经开区项目配套商业管理费年收入（含增值税）约为人民币34.6万元。本次测算以现有商业管理费年收入为基数，2022年7月1日至2022年12月31日止期间商业管理费收

入增长率为 0%，结合 2023 年配套商业预测出租率的提升，2023 年的商业管理费收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率预测。

(e) 车位收入

根据项目公司信息，停车费多采用月租模式，有巢泗泾项目停车费为人民币 200 元/月/个，有巢东部经开区项目停车费为人民币 150 元/月/个。有巢泗泾项目共有车位 470 个，预测 2022 年稳定出租车位个数为 183 个。有巢东部经开区项目共有车位 553 个，预测 2022 年稳定出租车位个数为 500 个。

根据预测期的稳定出租停车位数量、月停车费和月数，测算稳定期停车位收入有巢泗泾项目人民币 43.9 万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币 90.0 万元/年（含增值税）。以此为基数，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间停车位收入增长率为 0%，2023 年停车位收入在 2022 年的基础上按 2% 的增长率为预测。

(f) 其他收入-场地及广告位租赁

场地及广告位租赁收入主要是快递柜、外卖柜等租赁收入。按照项目公司截至 2022 年 6 月 30 日在执行的合同预计有巢泗泾项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 26,800.00 元（含增值税）；有巢东部经开区项目 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间场地及广告位租赁收入为人民币 29,666.69 元（含增值税），2023 年场地及广告位租赁收入以 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的收入年化为基础预测增长 2%。

(g) 住户网络费收入

住户网络费收入为项目公司向租客提供的联通网络服务费用，向租客收取的费用为每个月人民币 50.0 元。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，预测住户网络费收入有巢泗泾项目人民币 48.3 万元/年（含增值税），有巢东部经开区项目人民币 51.0 万元/年（含增值税），2023 年预测增长 2%。

(2) 营业成本

有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目发行基础设施证券投资基金后，将由

有巢住房租赁（深圳）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》，本次测算中的运营服务费主要依据《运营管理服务协议》中相关约定，其他成本费用来自外部管理机构的预算。

营业成本主要包括折旧及摊销费用、物业管理费、保险费、运营服务费、能源费用、网络费、其他费用。营业成本的明细具体如下：

表 2-70 项目营业成本预测

单位：元

营业成本	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
折旧及摊销费用	21,319,148.94	42,638,157.78
物业管理费	3,046,986.41	6,763,856.21
保险费	54,485.54	108,458.65
运营服务费	4,702,636.42	9,438,538.97
能源费用	509,711.31	1,067,825.57
网络费	301,085.20	616,336.27
其他费用	212,430.68	436,334.35
合计	30,146,484.50	61,069,507.80

(a) 折旧摊销费用

折旧及摊销费用是基于 2022 年 6 月 30 日基础设施项目公司经审定的投资性房地产、固定资产的账面价值和本基金于购买日收购基础设施项目公司的合并对价高于基础设施项目公司可辨认净资产账面价值的金额全部分摊至基础设施项目公司的投资性房地产并按照 2022 年 6 月 30 日的账面净值在土地使用权和房屋建筑物之间进行分摊，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，并假设预测期间内没有新增的固定资产和投资性房地产进行测算。折旧及摊销费用预测如下：

表 2-71 项目折旧及摊销费用预测

单位：元

	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
投资性房地产折旧和 摊销	18,121,413.60	36,242,827.20
固定资产折旧和摊销	3,197,735.34	6,395,330.58
合计	21,319,148.94	42,638,157.78

(b) 物业管理费

物业管理费包含物业管理、垃圾清运费、维修维保费。

其中，物业管理费根据基础设施项目公司与润加物业服务（上海）有限公司（“万象生活”）签订的酬金制《物业服务合同》，2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均结合约定的服务内容、万象生活提供的物业服务成本及预计达到服务标准需要支付的酬金进行预测。

垃圾清运费2022年7月1日至2022年12月31日止期间以及2023年均根据项目公司与垃圾清运公司签订的合同，以及预计产生的各类垃圾数量为基础进行预测。

维修维保费主要包含电梯维保、材料费等，有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目仍处于质保期内，故2022年7月1日至2022年12月31日止期间暂无维修维保费支出，2023年根据项目公司的维保预算进行预测。

（c）保险费

保险费包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险。根据已签订的保险合同预测。

（d）运营服务费

运营服务费包含人员服务费、基本服务费A及基本服务费B及激励服务费，根据基金管理人与有巢深圳（外部管理机构）等各方签订的《运营管理服务协议》中约定的方式和费率进行运营服务费预测。

根据《运营管理服务协议》，人员服务费采用酬金制，包括外部管理机构为提供运营管理服务所配备的店长、管家等相关人员的人工成本支出及酬金手续费，根据外部管理机构编制的预算进行预测，2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的5.18%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费A为运营管理过程中外部管理机构发生的行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用、资产标签费用、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费、日常法律服务费用、其他营运用费用（班车等）、品牌使用费、信息系统使用费等，预测2022年7月1日至2022年12月31日止期间为不含税运营收入的5.22%，2023年为不含税运营收入的4.89%。

根据《运营管理服务协议》，基本服务费 B 为运营管理协助事项服务费用等，按不含税运营收入的 3.3% 进行预测。

根据《运营管理服务协议》，激励服务费当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取激励服务费，激励服务费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。

激励服务费 = (实际运营净收益 - 目标运营净收益) × 20%，上述公式计算的激励服务费为含增值税的费用。假设预测期内的当期实际运营净收益与当期目标运营净收益接近，故未对基于实际运营净收益与目标运营净收益而可能产生的激励服务费进行预测。

(e) 能源费用

能源费用为公共区域水电费，外部管理机构根据历史情况进行预算编制，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间以及 2023 年均根据外部管理机构对项目公司的能源费净支出预算进行预测。

(g) 网络费用

网络费用为项目公司与联通签订的网络服务合同，每一份合同每月向联通公司支付人民币 20 元服务费。本次测算结合租赁住房的房间数、出租率、设备调试用时综合考虑，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间根据外部管理机构对项目公司的网络费用预算进行预测，2023 年增长 2%。

(h) 其他费用

其他费用主要为项目公司通过支付宝、微信、网银、POS 收费，向第三方支付平台支付的手续费，根据项目公司与托管行约定的费率，按含税营业收入的 0.60% 进行预测。

(3) 税金及附加

基础设施基金的税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、印花税及资产支持专项计划收到借款利息收入产生的增值税金

相关的税金及附加。各项税率详见六、税项部分。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表 2-72 项目层面税金及附加

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期 间	2023 年度
	预测数	预测数
城建教育附加费	38,175.52	84,663.58
房产税	2,533,712.34	4,829,064.86
城镇土地使用税	73,183.10	145,173.00
印花税	34,074.33	70,045.15
资产支持专项计划利息收入增值税及附加	962,122.76	1,729,360.32
合计	3,641,268.07	6,858,306.91

(a) 项目层面税金及附加

鉴于针对企业租户和个人租户适用的增值税和房产税税率不同，本次测算对未来收益中开具企业增值税发票租户所占比例进行估计。截至 2022 年 6 月 30 日，有巢泗泾项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为 8%，这一比例于 2022 年预计为 15%，于 2023 年及以后预计在 10%以内。有巢东部经开区项目开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为 23%，这一比例于 2022 年预计为 30%，于 2023 年及以后预计在 20%以内。

(b) 专项计划层面税金及附加

根据募集说明书中的具体交易安排，专项计划将向 SPV 和项目公司发放股东借款，随着交易安排中，项目公司对 SPV 进行吸收合并后，专项计划直接持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期支付利息。根据专项计划及项目公司的信息，预测期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度项目公司无需偿还本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除本基金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。

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。

(4) 管理费用

本基金的管理费用包括基金管理人报酬、基金托管费，及基金其他费用。

表 2-73 管理人报酬、托管及其他费用

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
基金管理人报酬	555,561.54	1,083,556.22
基金托管费	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	2,600,000.00	1,600,000.00
合计	3,211,117.69	2,791,911.84

(a) 管理人报酬、托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费以及托管费。

a) 基金管理人报酬

基金管理人报酬包含需支付给基金管理人的管理费。基金管理人的管理费按照《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$B = A \times \mathbf{【0.10】} \% \div \text{当年天数}$$

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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间计算基金管理人报酬的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金管理人报酬的基金资产净值按照基金募集资金减去 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算）。

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。

b) 基金托管费

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费，根据《华夏基金华润有巢租

《租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，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：

$$M = L \times \mathbf{【0.01】} \% \div \text{当年天数}$$

M 为每日应计提的基金托管费

L 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，其中 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间计算基金托管费的基金资产净值按照募集资金计算，2023 年度计算基金托管费的基金资产净值按照基金募集资金减去 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金净亏损并减去预计将宣告分配的 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间的预测可供分配金额后计算）。

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。

（b）基金其他费用

本基金的基金其他费用为募集资金相关的发行费用，以及存续期内的专业服务费用包括年度审计费、资产评估费和律师费等，依据对预测期间预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测。预测 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间基金其他费用为人民币 260 万元，包括募集资金相关的发行费用人民币 100 万元，专业服务费人民币 160 万元，预测 2023 年度基金其他费用为人民币 160 万元，为专业服务费。

（5）所得税费用

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税【2008】1 号)规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

项目公司的应税所得是根据租赁住房资产获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括管理运营维护成本在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25% 的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，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。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了项目公司历史可抵扣亏损、当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为 0。

(6) 其他资本性支出

其他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。由于有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目 2021 年新开业，房屋状况较好，根据项目公司提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目 2022 年至 2023 年期间仍处于质保期内，预测期内仅有日常维保费用，已包含在物业管理费中，因此本次预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计资本性支出均为 0。

(7) 工程款支出

根据合同约定的项目工程款支付进度，及竣工结算情况，项目公司预计将于基金设立及交割后支付工程款尾款、质保金。根据项目公司信息，有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目预计于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间分别支付工程款及质保金约人民币 918,695.90 元及人民币 523,470.24 元，预计 2023 年度分别支付人民币 1,396,411.61 元及人民币 2,015,386.92 元。

(8) 应收、应付项目的变动

项目公司的营运资金科目主要为应收账款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款。根据项目公司预测，预计不会有大额跨年度付款的合同，应收、应

付项目的变动预测如下:

表 2-74 应收、应付项目的变动

单位: 元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2023 年度
	预测数	预测数
应收账款的增加	(73,336.89)	(75,876.08)
其他流动资产的减少	7,452,448.63	3,746,505.65
应付账款的增加	45,578.44	223,557.11
应付基金其他费用的增加	1,250,000.00	-
应交税费的减少	(143,072.21)	(253,545.50)
预收款项的增加	1,057,572.69	695,932.81
合同负债的增加	19,588.49	55,334.42
其他应付款-押金和代垫款项的增加	452,722.53	428,258.89
合计	10,061,501.68	4,820,167.30

(a) 应收账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应收款,包括应收租赁住房、商业、车位租金、应收商业管理费、应收场地及广告位租赁费、应收网络费,根据历史周转天数预测。

(b) 其他流动资产的减少

项目公司的其他流动资产主要为增值税留抵税额和租赁直接成本。项目公司预计根据《关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 20 号)向税务机关申请退还增值税留抵税额,该政策规定纳税人符合常规性要求的前提下,连续 6 个月与 2019 年 3 月底相比新增加的期末留抵税额(简称“增量留抵税额”)均大于零,且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元,可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额,允许退还的增量留抵税额=增量留抵税额*进项构成比例(为已抵扣的增值税专用发票注明的增值税额占同期全部已抵扣进项税额的比重)*60%。此外,项目公司亦使用增值税留抵额进行本期增值税抵扣。

(c) 应付账款的增加

项目公司在运营过程中形成的应付款,包括应付物业管理费、运营服务费、能源费、网络费、保险费等,根据历史周转天数预测。

(d) 应付基金其他费用的增加

基金其他费用为存续期内的专业服务费用，包括年度审计费、资产评估费等，根据基金管理人与中介机构初步约定的付款周期进行预测。

(e) 应交税费的减少

项目公司在运营过程中形成的应交税费，包括房产税、土地使用税、印花税、所得税，税费均为每季度支付一次。由于项目公司预测期内无需缴纳所得税，预测期内应交税费余额将相对减少。

(f) 预收款项的增加

项目公司出租公寓、商业、场地及广告位预收的租金，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取 1-3 个月的租金。

(g) 合同负债的增加

项目公司停车位收入、商业管理费收入和网络费收入形成的合同负债，根据历史周转天数预测。

(h) 其他应付款-押金和代垫款项的增加

项目公司出租公寓和商业预收的押金、保证金和代垫款项，根据租赁合同约定，租赁住房和商业的收款方式为押一付一到押三付三不等，因此项目公司会预先收取 1-3 个月的押金、保证金。

(i) 未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留主要包括工程质保金支出预留、不可预见费用、未来合理期间内的运营服务费、保险费、物业管理费、不可分配的租客押金预留以及基金其他费用预留等。预测期内本基金参考基础设施项目公司现有工程合同、运营管理服务协议、保险合同、物业服务合同和租赁合同的规定将未来需要支付的保障性租赁住房工程质保金、基础设施项目公司运营有关的运营服务费、保险费、物业管理费和不可分配的租客押金等款项进行预留。本基金依据预测期间预计发生专业服务费的类型结合市场询价对基金其他费用如年度审计费和资产评估费进行预留。

(12) 可供分配现金测算报告

华夏基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制《可供分配金额测算报告》。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）根据《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》出具了编号为安永华明（2022）专字第 61340207_H28 号的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》（以下简称“《可供分配金额测算报告》”）。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在假设基础上编制的，以 2022 年 7 月 1 日（假设基金成立日）为基准日，基础设施项目未来 18 个月的可供分配现金流情况如下：

表 2-75 可供分配金额测算表

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日(假设基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间预测数	2023 年度预测数
一、 合并净利润	(2,246,454.25)	724,330.85
二、 将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润		
折旧和摊销	21,319,148.94	42,638,157.78
所得税费用	-	-
三、 其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,111,123,081.52	-
收购基础设施项目公司所支付的现金净额	(618,619,827.64)	-
偿还借款本金支付的现金	(479,780,000.00)	-
应收和应付项目的变动	10,061,501.68	4,820,167.30
其他收益-政府补助摊销	-	-
其他资本性支出	-	-
支付的工程款及质保金	(1,442,166.14)	(3,411,798.53)
向基金份额持有人分配支付的现金	-	(25,320,404.11)
期初/年初现金余额	-	40,415,284.11
未来合理的相关支出预留	(15,094,880.00)	(11,373,881.00)
四、 本期/本年可供分配金额	25,320,404.11	48,491,856.40

表 2-76 预测合并利润表

单位：元

项目	2022年7月1日(假设基金成立日)至2022年12月31日止期间预测数	2023年度预测数
一、营业总收入	34,752,416.01	71,444,057.40
其中：营业收入	34,752,416.01	71,444,057.40
二、营业总成本	36,998,870.26	70,719,726.55
其中：营业成本	30,146,484.50	61,069,507.80
税金及附加	3,641,268.07	6,858,306.91
基金管理人报酬	555,561.54	1,083,556.22
基金托管费	55,556.15	108,355.62
基金其他费用	2,600,000.00	1,600,000.00
	-	-
三、利润总额	(2,246,454.25)	724,330.85
减：所得税费用	-	-
	-	-
四、净利润	(2,246,454.25)	724,330.85
五、综合收益总额	(2,246,454.25)	724,330.85

表 2-77 预测现金流量表

单位：元

项目	2022年7月1日(假设基金成立日)至2022年12月31日止期间预测数	2023年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,954,839.33	74,274,267.56
收到的税费返还	6,777,144.45	2,668,366.09
收到其他与经营活动有关的现金	452,722.54	686,851.18
经营活动现金流入小计	44,184,706.32	77,629,484.83
购买商品、接受劳务支付的现金	8,923,296.80	18,437,836.54
支付的各项税费	4,166,095.46	7,958,488.23
支付其他与经营活动有关的现金	961,117.69	3,050,504.13
经营活动现金流出小计	14,050,509.95	29,446,828.90
经营活动产生的现金流量净额	30,134,196.37	48,182,655.93
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,442,166.14	3,411,798.53
收购基础设施项目公司所支付的现金净额	618,619,827.64	-
投资活动现金流出小计	620,061,993.78	3,411,798.53
投资活动使用的现金流量净额	(620,061,993.78)	(3,411,798.53)
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,111,123,081.52	-
筹资活动现金流入小计	1,111,123,081.52	-

向基金份额持有人分配支付的现金	-	25,320,404.11
支付募集资金相关的发行费用	1,000,000.00	
偿还借款支付的现金	479,780,000.00	-
筹资活动现金流出小计	480,780,000.00	25,320,404.11
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	630,343,081.52	(25,320,404.11)
四、现金及现金等价物净增加额	40,415,284.11	19,450,453.29
加：期初/年初现金及现金等价物余额	-	40,415,284.11
五、期末/年末现金及现金等价物余额	40,415,284.11	59,865,737.40

2) 预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性

其他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。由于有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目 2021 年新开业，房屋状况较好，根据项目公司提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，有巢泗泾项目与有巢东部经开区项目 2022 年至 2023 年期间仍处于质保期内，预测期内仅有日常维保费用，已包含在物业管理费中，因此本次预测期内有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的预计资本性支出均为 0。

8.基础设施资产的重要现金流提供方

根据项目公司的确认、法律顾问出具的法律意见以及经查阅项目公司的审计报告，本项目不存在重要现金流提供方。

三、对业务参与人的尽职调查

(一) 对资产支持证券原始权益人的尽职调查

1. 基本情况

1) 工商信息

注册名称：有巢住房租赁（深圳）有限公司

法定代表人：陈嘉

成立时间：2018年5月25日

注册资本：50,000万元

注册地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

经营范围：一般经营项目是：从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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），许可经营项目是：停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（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）

2) 设立和存续情况

有巢深圳于2018年5月在中国境内成立，注册资本5亿人民币，主要从事租赁住房相关业务。

有巢深圳的设立及重大历史沿革情况如下：

有巢深圳是由华润置地控股于2018年5月25日在中华人民共和国广东省

深圳市注册成立的有限责任公司,有巢深圳注册资本为人民币 500,000,000.00 元,截至 2020 年 12 月 31 日已由华润置地控股缴付。有巢深圳经批准的经营期限为长期,每年工商年检通过后经营期限自动延续。

2018 年 11 月 26 日,有巢深圳由“有巢科技投资(深圳)有限公司”更名为“有巢住房租赁(深圳)有限公司”。

有巢深圳目前持有深圳市市场监督管理局于 2022 年 4 月 22 日核发的《营业执照》,统一社会信用代码 91440300MA5F5BRW08,注册资本人民币 5 亿元,法定代表人:陈嘉。

截至本尽调报告签署日,有巢深圳无其他重大工商变更。

3) 股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日,原始权益人有巢深圳的唯一股东为华润置地控股,华润置地控股的唯一股东为华润(深圳)有限公司,华润(深圳)有限公司的唯一股东为 BoomGoGroupLimited, BoomGoGroupLimited 的唯一股东为华润置地(股票代码 HK1109)。股权结构图如下图所示:

图 3-1 资产支持证券原始权益人股权结构图



4) 控股股东和实际控制人情况

截至本财务顾问报告签署日，原始权益人有巢深圳的唯一股东为华润置地控股，华润置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地（股票代码 HK1109）。实际控制人为中国华润有限公司。

华润置地有限公司于 1994 年改组成立，是《财富》“世界 500 强”华润（集团）有限公司旗下负责城市建设运营的战略业务单元，是最具行业影响力的城市投资开发运营商。华润置地于 1996 年在香港联交所上市，2010 年被纳入香港恒生指数成份股。2020 年，华润置地分拆商业运营与物业管理业务，成立华润万象生活有限公司（公司简称：万象生活，股票代码：HK1209）并于香港联合交易所主板成功上市，被纳入香港恒生综合指数成份股。

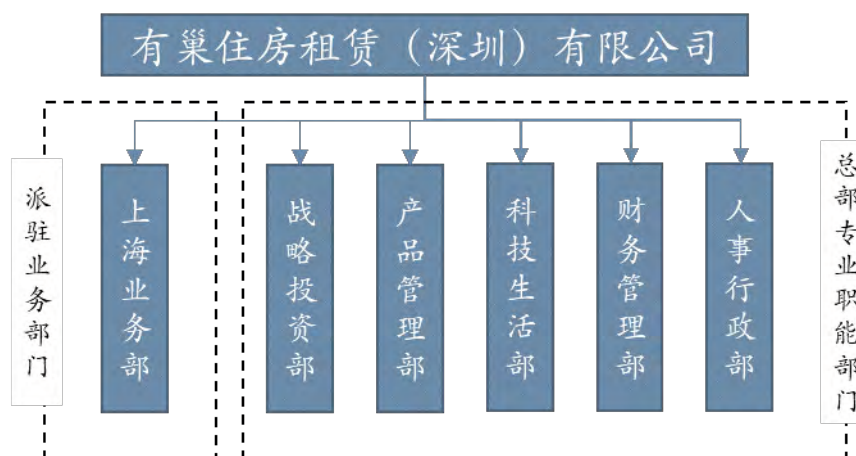
中国华润有限公司前身是 1938 年在香港成立的“联和行”，1948 年改组更名为华润公司，1952 年隶属关系由中共中央办公厅转为中央贸易部（现商务部），

1983年改组成立华润（集团）有限公司，2003年归属国务院国资委直接监管。

5) 组织架构、治理结构和内部控制情况

截至2022年6月30日，资产支持证券原始权益人有巢深圳的组织结构框架如下图：

图 3-2 资产支持证券原始权益人组织结构图



按照有巢深圳的公司章程（简称“公司章程”）的有关规定，有巢深圳建立了由股东、董事会、监事、管理机构组成的较为健全的公司治理结构：

(1) 股东

股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (a) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (b) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (c) 审议批准董事会的报告；
- (d) 审议批准监事的报告；
- (e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 审议批准公司的股权质押方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (i) 对发行公司债券作出决定；

(j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

(k) 修改公司章程;

(1) 公司章程规定的其他职权。

(2) 董事会

有巢深圳设董事会,董事会是股东决定的执行机构。董事会由三名董事组成,董事由股东委派。董事会设董事长一人,由股东委派产生。董事长和董事任期三年,任期届满,经股东重新委派可连任。董事任期届满未及时改选,或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数或公司章程规定人数的,在改选出的董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行董事职务。董事会对股东负责,行使下列职权:

(a) 向股东报告工作,并执行股东的决定;

(b) 决定公司的经营计划和投资方案;

(c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

(d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(e) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券等方案;

(f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散等方案;

(g) 制订公司的股权质押方案;

(h) 决定公司内部管理机构的设置;

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

(j) 制定公司的基本管理制度;

(k) 公司章程规定的其他职权。

董事会决定公司重大问题,应当事先听取公司党支部的意见。

(3) 监事

有巢深圳不设监事会,设监事一人,由股东委派,每届任期三年。任期届满,

经股东重新委派可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (c) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (d) 向股东提出提案；
- (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (f) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。

(4) 总经理

有巢深圳设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理任期三年，任期届满，经董事会决议可连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (d) 拟订公司的基本管理制度；
- (e) 制定公司的具体规章；
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (g) 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；
- (h) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

2.对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

截至尽调基准日，原始权益人有巢深圳分别持有项目公司有巢优厦 100%股权和有巢上海 100%股权，有巢优厦持有有巢泗泾项目完全的所有权，有巢上海持有有巢东部经开区项目完全的所有权。资产支持证券原始权益人依法依规对基础设施项目享有完全所有权。

3.转让基础设施项目的内部授权情况

1) 原始权益人内部审批情况

有巢深圳通过有巢优厦以及有巢上海实现对本项目底层资产有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的完全持有，为唯一的原始权益人，有权通过股东决定对项目公司股权转让进行决定。

有巢深圳的唯一股东华润置地控股已出具《有巢住房租赁（深圳）有限公司股东决定》，同意有巢深圳作为原始权益人，以全资子公司有巢优厦以及有巢上海持有的有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目申请试点发行基础设施 REITs，将项目公司股权转让予基础设施 REITs 及实施重组等。

2) 项目公司内部审批情况

有巢优厦的唯一股东有巢深圳已出具《上海有巢优厦房屋租赁有限公司股东决定》，同意有巢优厦作为项目公司以有巢泗泾项目作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施 REITs，将有巢优厦股权转让予基础设施 REITs 及实施重组等。

有巢上海的唯一股东有巢深圳已出具《有巢房屋租赁（上海）有限公司股东决定》，同意有巢上海作为项目公司以有巢东部经开区项目作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施 REITs，将有巢上海股权转让予基础设施 REITs 及实施重组等。

4.公司财务情况及主要财务指标分析

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所按照中国注册会计师审计准则的规定对有巢深圳 2019-2021 年末的合并及公司资产负债表，2019-2021 年

度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2020）审字第61340207_H51号、安永华明（2021）审字第61340207_H40号、安永华明（2022）审字第61340207_H43号）。

如无特别说明，本尽调报告中有巢深圳所引用的2019年度/末财务数据来源于2019年度/末经审计的财务报告，2020年度/末财务数据来源于2020年度/末经审计的财务报告，2021年度/末财务数据来源于2021年度/末经审计的财务报告，2022年1-6月/6月末数据来源于2022年1-6月/6月末未经审计的财务报告。

1) 基本财务数据

(1) 资产负债表

表 3-1 原始权益人近三年及一期资产负债表

单位：万元

	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产				
货币资金	22,730.30	13,715.01	696.73	2,586.37
应收账款	3,102.56	2,517.18	1,430.48	1,644.64
预付款项	483.36	659.65	291.63	324.70
其他应收款	4,818.79	17,992.82	2,860.98	9,093.77
存货	-	-	19.45	-
其他流动资产	5,559.45	8,044.37	6,303.02	3,190.63
流动资产合计	36,694.45	42,929.02	11,602.29	16,840.11
非流动资产				
长期股权投资	35,403.85	30,296.22	24,439.10	25,951.91
投资性房地产	240,663.42	229,197.02	172,779.47	92,772.50
固定资产	3,378.12	3,791.86	1,569.17	1,478.73
在建工程	4,787.22	1,913.71	1,167.23	3,962.64
使用权资产	131,152.03	95,079.18	-	-
无形资产	-	-	2.56	5.36
长期待摊费用	17,497.45	18,765.65	20,539.56	18,684.43
递延所得税资产	7,021.20	6,437.21	3,366.28	2,232.63
其他非流动资产	312.20	2,135.22	-	-

	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
非流动资产合计	440,215.50	387,616.07	223,863.38	145,088.20
资产总计	476,909.96	430,545.09	235,465.67	161,928.31
流动负债		-	-	-
应付票据及应付账款	11,740.56	15,037.69	11,021.77	8,719.09
预收款项	753.09	1,410.75	618.74	482.80
合同负债	1,045.95	49.01	-	-
应付职工薪酬	32.45	-	-	-
应交税费	3240.62	345.90	65.73	23.55
租赁负债	6754.91			
其他应付款	232,209.20	253,936.84	159,608.87	108,526.20
一年内到期的非流动负债	250.00	7,055.78	-	-
其他流动负债	1.88	2.17	-	-
流动负债合计	256,028.67	277,838.13	171,315.11	117,751.64
非流动负债				
长期借款	18,772.81	18,772.81	19,605.97	1,225.00
长期应付款	-	740.64	-	-
递延收益	9,050.74	8,400.94	6,577.69	-
租赁负债	142,044.57	103,103.93	-	-
其他非流动负债	95.93	80.27	-	-
非流动负债合计	169,964.06	131,098.59	26,183.67	1,225.00
负债合计	425,992.72	408,936.72	197,498.78	118,976.64
所有者权益		-	-	-
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
未分配利润	-32,097.64	-28,391.63	-12,033.10	-7,048.34
资本公积	33,000.00	-	-	-
盈余公积	14.87	-	-	-
归属于母公司股东权益小计	50,917.23	21,608.37	37,966.90	42,951.66
所有者权益合计	50,917.23	21,608.37	37,966.90	42,951.66
负债和所有者权益总计	476,909.96	430,545.09	235,465.67	161,928.31

(2) 利润表

表 3-2 原始权益人近三年及一期利润表

单位：万元

	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	11,278.16	17,797.04	10,556.52	5,740.81
营业成本	11,537.74	18,624.81	15,538.54	12,184.41
税金及附加	274.25	372.18	59.66	107.62
销售费用	216.07	388.49	245.43	155.68
管理费用	132.18	92.74	219.82	82.10
财务费用	3,460.12	6,145.29	25.24	-157.99
其中：利息费用	3,510.84	6,147.17	-	34.35
利息收入	80.86	107.63	14.50	219.67
加：其他收益	914.32	598.61	719.96	0.45
投资收益	-613.22	-1,958.08	-1,421.85	-103.90
其中：对合营企业的投资收益	-613.22	-1,958.08	-719.96	-135.43
资产处置收益	-	632.53	-	-
营业利润	-4,041.10	-8,553.43	-6,234.06	-6,734.47
加：营业外收入	99.16	115.32	139.63	152.29
减：营业外支出	6.75	0.38	0.15	5.86
利润总额	-3,948.69	-8,438.50	-6,094.58	-6,588.04
减：所得税费用	-486.70	-585.18	-1,109.81	-1,559.99
净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
综合收益总额	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,462.00	-7,853.32	-4,984.77	-5,028.05

(3) 现金流量表

表 3-3 原始权益人近三年及一期现金流量表

单位：万元

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,419.56	17,701.14	11,647.55	4,856.30
收到的税费返还	6,632.83	1,494.65		
收到其他与经营活动有关的现金	8,459.65	4,029.57	7,197.27	164.99
经营活动现金流入小计	27,512.04	23,225.36	18,844.81	5,021.29
购买商品、接受劳务支付的现金	7,580.88	4,352.10	17,398.11	10,856.60
支付的各项税费	648.30	288.96	138.77	159.11
支付其他与经营活动有关的现金	4,677.82	1,175.19	643.70	18,503.41
经营活动现金流出小计	12,906.99	5,816.25	18,180.59	29,519.11
经营活动产生的现金流量净额	14,605.05	17,409.10	664.22	-24,497.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	126,00.00
取得投资收益收到的现金	-	-	165.36	31.53
收到其他与投资活动有关的现金	17,985.97	6.53	31,099.32	30,418.98
投资活动现金流入小计	17,985.97	6.53	31,264.68	43,050.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,446.15	63,877.17	129,658.48	76,607.45
投资支付的现金	5,950.00	7,889.60	-	38,145.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	11,811.45	31,099.00	10,220.33
投资活动现金流出小计	25,396.15	83,578.22	160,757.48	124,972.79
投资活动产生的现金流量净额	-7,410.18	-83,571.68	-129,492.80	-81,922.28
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	33,000.00	-	-	-
取得借款所收到的现金	-	19,272.81	18,380.97	1,225.00
收到其他与筹资活动有关的现金	56,608.00	91,289.96	128,473.41	118,039.23
筹资活动现金流入小计	89,608.00	110,562.77	146,854.38	119,264.23
偿还债务支付的现金	250.00	19,605.97	-	-

	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	389.58	858.21	524.44	2.14
支付其他与筹资活动有关的现金	87,148.00	10,917.73	19,391.00	12,600.00
筹资活动现金流出小计	87,787.58	31,381.91	19,915.44	12,602.14
筹资活动产生的现金流量净额	1,820.42	79,180.86	126,938.94	106,662.08
四、现金及现金等价物净增加额	9,015.29	13,018.28	-1,889.64	241.98
期初现金及现金等价物余额	13,715.01	696.73	2,586.37	2,344.39
五、期末现金及现金等价物余额	22,730.30	13,715.01	696.73	2,586.37

2) 财务分析

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末,有巢深圳资产总额分别为 161,928.31 万元、235,465.67 万元、430,545.09 万元和 476,909.96 万元,所有者权益分别为 42,951.66 万元、37,966.90 万元、21,608.37 万元和 50,917.23 万元,资产负债率分别为 73.47%、83.88%、94.98%和 89.32%。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月,有巢深圳分别实现营业收入 5,740.81 万元、10,556.52 万元、17,797.04 万元和 11,278.16 万元,实现净利润-5,028.05 万元、-4,984.77 万元、-7,853.32 万元和-3,462.00 万元,营业毛利率分别为-112.24%、-47.19%、-4.65%和-2.30%,净资产收益率分别为-11.06%、-12.32%、-26.36%和-19.09%³。由于有巢深圳设立时间较短,旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段,主营业务收入仍在增长中,且初期成本投入较大,故尚未实现盈利。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末,有巢深圳资产总额分别为 161,928.31 万元、235,465.67 万元、430,545.09 万元和 476,909.96 万元。有巢深圳 2020 年末的总资产较 2019 年末增加了 45.41%,主要系投资性房地产的增长所致。有巢深圳 2021 年末的总资产较 2020 年末增加了 82.85%,主要系投资性房地产的增长所致。有巢深圳 2022 年 6 月末的总资产较 2021 年末增加了 10.77%。

从资产结构分析,有巢深圳资产以非流动性资产为主。2019-2021 年末及 2022

³ 2022 年 1-6 月净资产收益率已经年化,

年 6 月末，有巢深圳非流动资产分别为 145,088.20 万元、223,863.38 万元、387,616.07 万元和 440,215.50 万元，占各期末资产总额的比例分别为 89.60%、95.07%、90.03%和 92.31%，其中 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末均以投资性房地产为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，投资性房地产占非流动性资产的比例分别为 63.94%、77.18%、59.13%和 54.67%。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳总负债分别为 118,976.64 万元、197,498.78 万元、408,936.72 万元和 425,992.72 万元。2021 年末的负债相较 2020 年末增长快，主要系其他应付款增长较快及新增租赁负债所致。从负债结构分析，有巢深圳负债以流动负债为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳流动负债分别为 117,751.64 万元、171,315.11 万元、277,838.13 万元和 256,028.67 万元，占总负债的比例分别为 98.97%、86.74%、67.94%和 60.10%，其中以其他应付款为主；2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，有巢深圳非流动负债分别为 1,225.00 万元、26,183.67 万元、131,098.59 万元和 169,964.06 万元，占总负债的比例分别为 1.03%、13.26%、32.06%和 39.90%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢深圳经营活动产生的现金流量净额分别为-24,497.82 万元、664.22 万元、17,409.10 万元和 14,605.05 万元，2020 年度经营活动产生的现金流量净额增加主要系收到其他与经营活动有关的现金增加及支付其他与经营活动有关的现金减少所致。投资活动产生的现金流量净额分别为-81,922.28 万元、-129,492.80 万元、-83,571.68 万元和-7,410.18 万元，2020 年度投资活动现金流出较大，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。筹资活动产生的现金流量净额分别为 106,662.08 万元、126,938.94 万元、79,180.86 万元和 1,820.42 万元。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，有巢深圳的营业总收入分别为 5,740.81 万元、10,556.52 万元、17,797.04 万元和 11,278.16 万元。同期，有巢深圳的净利润分别为-5,028.05 万元、-4,984.77 万元、-7,853.32 万元和-3,462.00 万元，营业毛利率分别为-112.24%、-47.19%、-4.65%和-2.30%，净利润率分别为-87.58%、-47.22%、-44.13%和--30.70%。由于有巢深圳设立时间较短，旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段，主营业务收入仍在增长中，且初期成本投入较大，故尚未实现盈利。

从短期偿债能力来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳流动比率分别为 0.14、0.07、0.15 和 0.14。有巢深圳的流动负债以其他应付款为主，应付对象主要为有巢深圳股东华润置地控股及其他受同一最终控股母公司控制公司，偿债压力较小。有巢深圳的流动资产以货币资金、其他应收款为主。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳资产负债率分别为 73.47%、83.88%、94.98%和 89.32%。从盈利能力来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末有巢深圳净资产收益率为-11.06%、-12.32%、-26.36%和-19.09%⁴。由于有巢深圳设立时间较短，旗下主要资产多处于在建或刚开始营业阶段，主营业务收入仍在增长中，且初期成本投入较大，故尚未实现盈利。

5. 转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

1) 有巢泗泾项目

有巢泗泾项目的转让限制已通过取得无异议函等方式进行解除，具体情况如下：

(1) 中国法律关于受让集体经营性土地使用权后再转让的规定及取得的许可

根据《土地管理法》第 63 条的规定，通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第 43 条的规定，通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

根据《上海市农村集体资产监督管理条例》第 21 条的规定，转让农村集体资产的，应当符合国家和本市关于产权公开交易的规定。

根据《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》（沪松府规[2021]2 号）第 24 条（土地转让）的规定，出让人和协调机构应在农村集体经营性建设用地出让前明确物业持有和转让管理要求，受让人可依法和按照出让合同

⁴ 2022 年 1-6 月净资产收益率已经年化。

约定转让农村集体经营性建设用地使用权，但下列情形除外：（一）集体经济组织以协议方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，建设用地使用权不得擅自整体或分割转让。建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人均不得改变。（二）工业用地产业项目类和研发总部产业项目类建设用地使用权不得整体或分割转让；建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构不得改变，确需改变，应事先经出让人和协调机构同意。（三）营利性教育、医疗、养老等设施用地应由受让人整体持有，不得分割转让；确需整体转让的，应事先经出让人和协调机构同意，或由出让人按照出让合同约定的价格和方式优先回购。（四）属于房屋建设工程转让的，受让人应付清土地出让价款并领取不动产权利证书，取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，并完成房屋建设开发投资总额的百分之二十五以上。农村集体经营性建设用地使用权转让后，受让人应按照原出让合同中约定的权利和义务履行。

鉴上，现行法律并未禁止受让集体土地使用权后再转让，但应依据法律规定及出让合同的约定进行转让。

（2）土地出让合同关于项目转让和项目公司股权变动的约定和限制

《有巢优厦土地出让合同》第 23 条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业(除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外)。”第 32 条约定：“受让人按照本合同约定支付全部集体建设用地出让价款，领取不动产权证后，应按本合同约定，进行集体建设用地使用权转让、出租、抵押。”第 33 条约定：“受让人应按本合同第 23 条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第(一)条规定执行：(一)向出让人和协调机构提出申请，经出让人和协调机构同意执行。”第 40 条约定：“本合同项下的集体建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意后方可实施。”第 59 条约定：“出让合同双方当事人、协调机构及成员应共同约定监管人并签订监管协议，监管人对出让合同中地块开发建设与利用的履约过程及情况组织实施监管，出让人、受让人、监

管人应共同遵守监管协议相关内容。集体建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让，不得分割办理不动产权证，不得分割销售，不得以租代售。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。在土地合同签订后，由区市场监督管理局对取得地块的建设单位及其全资成立项目公司股权变更行为进行限制与监管。”

鉴上，有巢优厦应在《有巢优厦土地出让合同》出让期限内持有全部有巢泗泾项目，且有巢优厦受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人和协调机构同意后方可实施。

就上述约定限制，出让人泗泾经济联合社已于2022年3月1日向有巢深圳、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目申报开展基础设施REITs试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目以转让有巢优厦100%股权发行基础设施REITs；对因有巢泗泾项目发行基础设施REITs导致的有巢优厦的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。根据松江区政府“沪松府〔2015〕210号”《关于成立松江区农村集体经营性用地入市工作协调小组的通知》中有关“由于区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组不具法律主体，委托区规土局签订开发建设与利用监管协议”的意见，并根据松江区政府于2022年5月6日出具的《上海市松江区人民政府关于同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点意见的批复》中关于“根据区政府2022年第2次常务会议精神，同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点的审核意见”的意见，由松江区规自局代章，松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组（简称“协调小组”）于2022年5月13日出具了《关于泗泾镇SJSB0001单元07-09号地块项目申报开展基础设施REITs试点的回复意见》，同意泗泾镇SJSB0001单元07-09号地块以转让有巢优厦100%股权发行基础设施REITs；同意项目发行基础设施REITs导致的有巢优厦的股权变更，及在股权变更发生期间，导致的实际控制人变更。鉴此，《有巢优厦土地出让合同》中关于有巢泗泾项目转让和有巢优厦股权转让约定的限制已得到解除。

（3）监管协议关于项目转让和项目公司股权变动的约定和限制

根据《上海市农村集体建设用地使用权开发建设与利用监管协议》的相关约

定，项目公司有巢优厦应自持有巢泗泾项目，有巢优厦的出资比例、股权结构、实际控制人发生变动，应由协调小组事先同意。就上述转让限制，协调小组（由松江区规自局代章）已出具《关于泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块项目申报开展基础设施 REITs 试点的回复意见》，同意泗泾镇 SJSB0001 单元 07-09 号地块以转让有巢优厦 100% 股权发行基础设施 REITs。根据“沪松府〔2015〕210 号”《上海市松江区人民政府关于成立松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组的通知》，松江区规自局、松江区房管局为协调小组的组成部门之一；另外，松江区市监局出席了松江区政府于 2022 年 1 月 26 日召开的区政府 2022 年第 2 次常务会议，该次会议已原则同意区规划资源局关于两处保障性租赁住房 REITs 试点涉及股权变更的情况汇报，该情况汇报中已明确“因发行基础设施 REITs 产品需原始权益人将所持项目公司 100% 股权转让给基础设施 REITs 基金（由公募基金管理人代表）”。综上，《上海市农村集体建设用地使用权开发建设与利用监管协议》项下关于有巢泗泾项目转让和有巢优厦股权转让约定的限制已得到解除。

（4）不动产权证中关于项目转让和项目公司股权变动的限制

有巢优厦持有的《不动产权证书》（沪（2021）松字不动产权第 041175 号）附记部分要求受让人应当按照出让年限整体持有全部自持部分物业（包括租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业），自持部分物业转让时需出让人和协调机构同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意。

对于有巢优厦持有的《不动产权证书》及有巢上海持有的《不动产权证书》附记部分对基础设施项目转让作出的限制，出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs。对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。鉴此，《不动产权证书》中关于基础设施项目的限制已得到解除。

2）有巢东部经开区项目

有巢东部经开区项目的转让限制已通过取得无异议函等方式解除，具体情况如下：

(1) 土地出让合同关于项目转让和项目公司股权变动的约定和限制

《有巢上海土地出让合同》第 23 条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第 33 条约定：“受让人应按本合同第 23 条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第（一）条规定执行：（一）向出让人提出申请，经出让人同意执行”。第 40 条约定：“本合同项下的国有建设用地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，有巢上海应在《有巢上海土地出让合同》出让期限内整体持有有巢东部经开区项目，且有巢上海的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

就上述约定限制，出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海、有巢优厦出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs；对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。鉴此，《有巢上海土地出让合同》中关于有巢东部经开区项目转让和有巢上海股权转让约定的限制已得到解除。

(2) 不动产权证中关于项目转让和项目公司股权变动的限制

有巢上海持有的《不动产权证书》（沪（2021）松字不动产权第 053373 号）附记部分要求受让人应当按照出让年限整体持有全部自持部分物业（包括租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业），自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，应事先书面

申请，经出让人同意。

对于有巢优厦持有的《不动产权证书》及有巢上海持有的《不动产权证书》附记部分对基础设施项目转让作出的限制，出让人松江区规自局已于 2022 年 2 月 25 日向有巢深圳、有巢上海出具《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施 REITs 试点项目的复函》，同意有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目以转让有巢优厦、有巢上海 100% 股权发行基础设施 REITs。对有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目发行基础设施 REITs 导致的有巢优厦、有巢上海的股权变更、实际控制人变更事宜予以支持。鉴此，《不动产权证书》中关于基础设施项目的限制已得到解除。

6. 资信情况

3) 公司资信水平以及商业信用情况

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 9 月 29 日出具的有巢深圳的《企业信用报告》（自主查询版），并经财务顾问和法律顾问查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“中国执行信息网-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/>），截至网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日），有巢深圳不属于被执行人及失信被执行人。

经财务顾问和法律顾问于网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日）查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、“诚信广东”网站（<http://www.cxgd.org>）、广东省应急管理厅网站（<http://yjgl.gd.gov.cn>）、广东省生态环境厅网站（<http://www.zjepb.gov.cn/>）、广东省市场监督管理局网站（<http://amr.gd.gov.cn>）、广东省发展和改革委员会网站（<http://drc.gd.gov.cn>）、广东省财政厅网站（<http://czt.gd.gov.cn>）、“信用广东”网站（<https://credit.gd.gov.cn/>），最近两年内

(自网络核查日起往前推算),有巢深圳不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录,且最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经财务顾问和法律顾问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://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、国家税务总局广东省税务局(<http://guangdong.chinatax.gov.cn/>)、“信用广东”网站(<https://credit.gd.gov.cn/>),最近两年内(自网络核查日起往前推算),有巢深圳不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述,财务顾问和法律顾问认为,有巢深圳不属于失信被执行人,不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录,最近三年内(自网络核查日起往前推算)不属于重大税收违法案件当事人,最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

4) 主体评级情况

截至尽调基准日,有巢深圳未进行主体评级。

(二) 对外部管理机构的尽职调查

1.基本情况

1) 工商信息

注册名称:有巢住房租赁(深圳)有限公司

法定代表人:陈嘉

成立时间:2018年05月25日

注册资本:50,000万元

注册地址:深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303

经营范围:一般经营项目是:从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术

开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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），许可经营项目是：停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（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）

2) 设立和存续情况

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“2) 设立和存续情况”。

3) 股权结构

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“3) 股权结构”。

4) 控股股东和实际控制人情况

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“4) 控股股东和实际控制人情况”。

5) 组织架构、治理结构和内部控制情况

见“三、对业务参与人的尽职调查”、“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”、“1.基本情况”、“5) 组织架构、治理结构和内部控制情况”。

6) 持续经营能力

2018年6月，华润置地响应国家号召，发展租赁业务，正式发布租赁住房品牌“有巢”，寓意“住有所居”。2018-2021年，有巢深圳率先参与租赁住房改革，成为专业公寓资产投资开发运营商，入驻16座城市，管理房间量5.25万间，公

寓管理房间总量位列央企第一。有巢深圳在管项目实现多个第一——上海首例上市供应的集体土地入市试点新建租赁住房项目（有巢国际公寓社区上海泗泾项目）、央企在北京开业的首个大型租赁社区及十四五开局之年北京首个开业的大型租赁社区（有巢国际公寓社区北京总部基地店）。同时，有巢深圳也是唯一在北上广深四大一线城市均有大型租赁社区布局的租赁住房企业。

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在管 54 个项目，在管房间数逾 55,000 间，其中在营 32 个项目，房间数逾 21,000 间，同类项目资产规模逾 100 亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

综上，有巢深圳具有一定的可持续经营能力。

2.基础设施项目运营管理资质和经验

1) 运营资质

根据深圳市市场监督管理局颁发的有巢深圳的营业执照以及《有巢住房租赁（深圳）有限公司章程》，有巢深圳经营范围为：一般经营项目：“从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租，为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（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）；许可经营项目：停车场的经营和管理，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营），打印及复印，销售食品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2) 同类基础设施项目运营管理经验

有巢深圳于 2018 年 5 月 25 日正式开始经营，深耕核心城市租赁住房市场，专注租赁住房的经营和管理，主要服务于新市民、青年人及企业客户。有巢深圳

设置有董事长 1 人，董事 2 人，监事 1 人。有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全国范围内有丰富实践经验。

有巢深圳通过“3+4+2”保障体系打造行业领先的运营管理能力，提出“智慧科技+伙伴式服务+一站式生活配套”3 维高能社区，从营销、开筹、营运、安全 4 大专业条线精细化管理，以“有巢军校”人才培养、“巢企荟”产业资源平台双引擎驱动，形成高溢价、稳出租、树标杆的运营能力。目前，有巢深圳凭借企业客户拓展与定制化服务方面的优势，企业客户已逐渐成为有巢深圳租客组合中的稳定器，截至 2021 年 11 月 30 日已拥有超过 300 家来自不同行业的企业租户。

有巢深圳通过其领先的运营管理，成功实现管理输出，为保障性租赁住房业主提供运营管理服务，获得业内高度认可。有巢深圳于 2018 年由中国房产风云榜评为“年度品牌公寓”称号；2019 年获得由中国房地产业协会颁发的“2019 年度领袖企业”称号；2019 年获得易居企业集团克尔瑞评为深圳产业（长租公寓类）优秀房企；2019 获评中国房产风云榜“年度品牌价值公寓”；2019 年获得由中国房地产业协会颁发的“上半年度涵寓长租公寓综合榜集中式 TOP30”称号。

截至 2022 年 6 月 30 日，有巢深圳在管 54 个项目，在管房间数逾 55,000 间，其中在营 32 个项目，房间数逾 21,000 间，同类项目资产规模逾 100 亿元人民币。有巢深圳项目布局全国，聚焦北上广深成五大核心城市，在管项目覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

表 3-4 截至 2022 年 6 月末有巢深圳运营的同类基础设施项目

地区	项目名称
北京市	有巢公馆五福堂店
	有巢国际公寓社区总部基地店
	有巢公馆亦庄文化园店
	有巢公邸三元桥店
	有巢国际公寓社区瀛海店
上海市	有巢国际公寓社区泗泾店
	有巢国际公寓社区东部经开区店
	有巢公寓上海萧塘店
	有巢公馆三林店

地区	项目名称
	有巢南舒房西藏南路店
天津市	有巢公馆滨江道店
	有巢公馆/有巢公寓天津之眼店
成都市	有巢公寓三圣乡店
	有巢公馆软件园店
	有巢公寓动物园二店
	有巢公寓大悦路店
	有巢润景家西部智谷店
	有巢润景家高新西区店
大连市	有巢公寓考拉住区店
广州市	有巢公寓科学城店
	有巢国际公寓社区设计之都店
深圳市	有巢新城宝安机场店
	有巢公寓留仙洞店
	有巢公馆润府店
	有巢新城/有巢公馆白石洲店
	有巢新城深圳北站店
杭州市	有巢公馆萧山店
	有巢公寓长睦店
宁波市	有巢公馆彩虹北路店
南京市	有巢公馆三牌楼店
苏州市	有巢公寓活力岛店
余姚市	有巢公寓五彩城店

2021年4月7日，有巢深圳首个央地合作管理输出项目——“有巢·南舒房”开业，国企联袂聚焦城市更新，落地租赁住房供给新模式。项目开业当天锁定率超50%，截止6月30日签约出租率达100%。

有巢深圳为本基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员。本基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉保障性租赁住房项目运营管理业务流程，深刻了解中国保障性租赁住房市场，丰富的行业和管理经验为本基础设施项目的后续运营提供了良好的服务与支持。

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“5.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“5.管理人员和员工情况”。

3.基础设施项目运营管理业务制度和流程

有巢深圳内部建立了完善的核心管理制度，主要包括投资管理、采购管理、营销管理、行政管理、财务管理、关联交易管理、资产管理、基础设施 REITs 募集资金使用管理等。具体如下：

1) 投资管理

有巢深圳董事会下设投资委员会，对投资、股权资产处置具有决策审批的职责和权力。公司下设分公司或其全资子公司及参股公司在投资前需上报立项申请，报投委会审批；战略投资部根据业务情况需统筹安排总部相关部门评审、出具专业意见，提报投委会决策。项目投资立项审批通过后，需进行投资项目可行性深化研究，出具风险评估报告，形成投资方案上报投委会进行投资决策。公司投资决策后、至正式获取项目的过程中，如发生项目交易对手、合作单位、交易架构、股权比例、出资条件、拆迁补偿、操盘并表、公司治理结构等核心商务条件变更的，需重新提报公司投委会审批。

与合作方合作投资项目，业务部需对合作方进行交易对手背景调查；通过投资并购投资项目，业务部需对交易标的进行尽职调查，提示项目重大财务、法律风险及应对措施。投资并购、股权转让或增资引入合作、股权资产处置还应完成对交易标的资产评估报告。

投资项目涉及内部决策机构组成人员个人或者其直系亲属、重大利害关系人利益的，相关人员应当主动申请回避。各级审计部门对投资项目进行审计监督，审计结果作为考核申报主体的第一负责人的依据之一。

2) 采购管理

凡招标采购业务均须成立采购委员会、招标工作小组和评标委员会，负责不同层级的招标工作，坚持“评标、定标”相分离的原则，评标和定标人员不能兼任，特殊情况需要一人参与两项工作的，需经采购委员会批准。

采购规划按年度编制，须经相应层级采购委员会审批。其中，开发阶段单项目采购规划审批至有巢深圳总部采购委员会，运营阶段单项目采购规划审批至有巢核心城市采购委员会，审批后备案至有巢深圳总部。

招标方案应包括采购预算、采购需求、市场调研、采购方式、采购计划、评定标原则、标段划分、付款方式、招标组织机构名单、入围单位资格审查标准、报价合理性判断标准、供方奖罚措施、投标担保/履约担保要求、最高投标限价等招标关键信息，招标方案经采购委员会审批后方可启动招标采购工作。招标工作小组应根据本单位经营业务发展要求进行市场调研。采用公开招标的，应在招标平台发布招标公告。

评标委员会应根据招标文件规定的评标标准和方法，公平、系统性地评审投标文件中的商务、技术等内容。对于采用公开招标、邀请招标方式的，在确定中标人前，不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。评标委员会成员应独立出具评标意见，以过半数成员的意见作为技术标评审结果。评标委员会完成评标后，应当向采购委员会提出由评标委员会全体人员签字的书面评标报告，并推荐合格的中标候选人。采购委员会应根据评标报告确定排名第一的中标候选人为中标人。

招标采购过程中的各类文件内容均属于商业机密，各单位应对招标采购活动相关文件的发放、流转及存档进行严格管理。

竞争性谈判/询价/单一来源组建工作小组及评审小组、编制及审批采购规划、采购方案、采购文件、发布招标公告或邀请书、发放采购文件、组织采购答疑、供方提交响应文件、组织谈判工作、组织评审工作、提交评标报告、确定签约供方、签订合同、文档管理等程序，与公开招标及邀请招标对应阶段工作要求一致，采购领导小组可根据实际情况将部分程序合并。

3) 营销管理

有巢深圳制定了营销管理制度规范公司项目运营阶段营销事项，包括销售规则，预定、新签、退租、转租、换租、续租等租赁相关事项，定价与调价规则，营销活动规则，品牌视觉管理等。

4) 人事与行政管理

有巢深圳制定了《有巢住房租赁（深圳）有限公司人事管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司薪酬管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司绩效考核办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司公文管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司档案管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司印章管理办法》等制度，规范人事管理工作，维护公司、股东的合法权益，形成企业内部有效的激励、约束和竞争机制，实现人力资源优化配置。

5) 财务管理

有巢深圳根据长租业务特点及财务管理要求，制定了预算管理，收入、成本管理，资产管理，负债与所有者权益管理，筹资管理，投资管理，财务信息管理等方面的制度细则，规范财务行为，防范经营风险。

6) 关联交易管理

为了规范公司各项关联交易安排、明确职责分工、提高管理效率，通过建立关联交易风险管控体系，降低关联交易税务风险，合理优化税负，有巢深圳制订了关联交易管理制度，适用于有巢深圳内地公司（包括有巢深圳直接管理的中国内地企业及下属单位管理的中国内地企业）之间的的关联交易安排。

关联交易管理包括定价管理与执行管理。定价管理要求各级财务部门基于关联实体之间的交易实质，参考市场同行业收费架构和费率情况，确定关联方之间的定价逻辑和具体政策。执行管理是连接定价政策及风险识别、改进的重要一环，是确保交易定价安排按定价政策和程序切实落地，交易各方风险可预测、可控制的基础。

财务管理部是关联交易政策制定及管理、统筹应对关联交易风险的主责部门，参与业务部门的关联交易安排规划、合同签订审批以及执行过程管理统筹。在执行管理过程中，有巢深圳财务管理部及相关业务部门、主管财务部应严格按照本制度，对所负责范围内的关联交易安排进行日常管理，留存交易凭证、业务资料，视实际情况进行定价微调以及合规性申报。

7) 资产管理

有巢深圳结合了公司业务特点及会计准则与相关法律法规的要求，制定了资产管理办法对有巢深圳及其境内各级全资公司的资产管理工作进行了规范和加

强。

财务管理部是负责固定资产管理的牵头部门,统筹负责固定资产管理制度制定及参与资产盘点等相关工作。资产管理日常工作划分为专业管理、财务管理、使用管理三项职能。专业管理部门作为主责方,牵头本专业类别固定资产的全生命周期各事项。人事行政部为行政类资产和运营类资产的专业管理部门,科技生活部为 IT 类资产的专业管理部门。各级分公司财务管理部负责制定核算规则、财务核算、价值分析、价值评估、价值检讨、评估备案等工作。各级分公司使用管理部门负责本部门资产的日常使用保管和维护,保证资产完整安全,提高使用效率。

资产调拨由使用资产管理部门发起,资产专业管理部门及授权人员审批后才能进行资产调拨。资产盘点由资产专业管理部门发起,资产使用管理部门、财务管理部配合完成。资产使用管理部门负责资产维修,由此产生的维修费用由使用部门承担。

8) 基础设施 REITs 募集资金使用管理

有巢深圳参照《公司法》《中华人民共和国证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《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)》《国家发展改革委办公厅关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》(发改办投资〔2021〕1048 号)等有关法律、法规及有关规范性文件的规定,并结合公募 REITs 产品特点和公司实际情况,制定了基础设施 REITs 募集资金使用管理制度规范有巢深圳对 REITs 募集资金的管理和运营。

该制度在募集资金的专户存储、募集资金的使用、募集资金用途变更、募集资金的管理与监督等方面作出了规定。

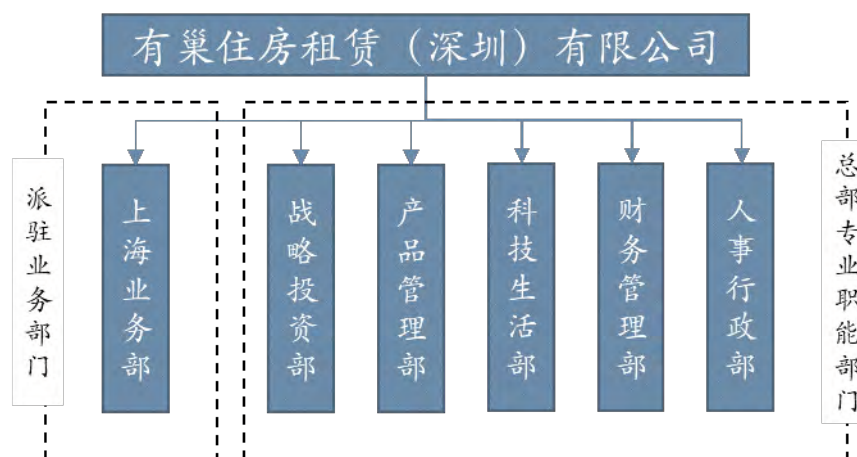
4.组织架构和内部控制情况

外部管理机构有巢深圳根据自身经营管理需要采取“总部-门店”的二级管理架构。总部对门店密集区域派驻业务组统筹开展工作。以总部做精、业务组做实

为原则，总部本部负责标准建立、监督考核与赋能支持；而门店负责业绩实现。

总部设置战略投资部、产品管理部、科技生活部、财务管理部、人事行政部五个专业职能部门，北京业务部、上海业务部、广深业务部、成都业务部四个派驻业务部门。

图 3-3 基础设施外部管理机构组织架构图



战略投资部负责战略管理、市场研究、投资管理、金融化；产品管理部负责设计管理、工程管理、成本管理、招采管理、EHS 管理、品质管理、流程管理；科技生活部负责营销管理、IT 信息化、品牌管理、增值业务、商业管理；财务管理部负责财务管理、审计管理、公司运营管理；人事行政部负责人事管理、党务工作、纪检监察、法律合规、行政支持。

总部派驻业务部主要开展区域市场研究与项目拓展，协同开发系统拿地产品定义阶段输出定位、设计专业意见，工程建设阶段对接项目开发团队、开业前阶段开展门店开业筹备工作；分析、提升门店经营业绩，执行运营期供方管理与采购管理、开展 EHS 巡检、在紧急情况下实施应急管理。

有巢深圳的生产经营符合法律、行政法规、公司章程及其内部规章文件的规定。公司内部拥有较为完善的治理结构，股东、董事、监事及经营管理层职责明确，建立了关于预算、担保、突发事件应急、日常管理、财务管理、审计管理、人事管理、关联交易等制度。综上，财务顾问认为，公司建立了分工合理、相互制衡的法人治理结构，建立了较为严格的内部控制体系，内部控制制度健全。

5. 管理人员和员工情况

1) 管理人员任职情况

有巢深圳设置有董事长 1 人，董事 2 人，监事 1 人，经理一人。

姓名	职务
沈彤东	董事长
陈嘉	总经理、法定代表人
郭世清	董事
谢骥	董事
江诗银	监事

3. 管理人员专业能力和资信状况

有巢深圳的管理层和运营团队拥有丰富的保障性租赁住房项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全国范围内有丰富实践经验。有巢深圳运营团队核心高级管理人员介绍如下：

沈彤东先生现任有巢深圳董事长。沈先生于 2005 年加入华润置地，于 2016 年 7 月获委任为华润置地高级副总裁兼首席信息官，负责华润置地智能与信息化。于 2022 年 1 月辞任首席信息官。于 2018 年 12 月获委任为华润置地执行董事及执行委员会成员，于 2021 年 1 月辞任华润置地执行董事及执行委员会成员。沈先生亦为华润置地多间附属公司的董事。沈先生持有上海财经大学会计学学士学位及美国三藩市大学工商管理硕士学位。沈先生于 1991 年加入华润（集团）有限公司并曾任职于其审计部以及华润（深圳）有限公司。

郭世清先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地公司助理总裁、首席财务官，执行董事及执行委员会委员，负责华润置地财务管理等工作。于二零零一年加入华润置地，于二零一七年获委任为华润置地东北大区副总经理，负责公司在东北大区的财务管理工作，于二零一八年十月获委任为华润置地财务部总经理，并于二零二零年六月获委任为华润置地助理总裁、首席财务官，于二零二零年十二月获委任为华润置地执行董事及执行委员会委员。郭先生于二零二零年八月被委任为华润置地附属公司华润万象生活有限公司非执行董事和审核委员会委员，该公司于香港联合交易所有限公司之主板上市。郭先生持有中国厦门大学会计学专业学士学位，拥有地产及企业财务管理等方面的经验。

谢骥先生现任有巢深圳董事。同时，任华润置地首席战略官、华西及华中大区董事长（非执行），执行委员会和企业社会责任委员会成员。于 2001 年加入华润置地，于 2013 年 6 月获委任为华润置地高级副总裁，于 2017 年 4 月获委任为华润置地执行董事，于 2021 年 1 月获委任为本公司首席战略官，负责本公司战略及投资，同时兼任华润置地华西及华中大区董事长（非执行），亦为华润置地执行委员会和企业社会责任委员会成员。谢先生亦为华润置地多间附属公司的董事。谢先生持有中国同济大学土木工程学士学位及中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士学位，拥有地产及企业管理等方面的经验。谢先生于 1993 年年加入华润（集团）有限公司，曾任职于华润营造有限公司。

江诗银先生现任有巢深圳监事，武汉大学审计学专业，1988 年参加工作，现任华润置地有限公司审计总监、总部审计部总经理，从事审计工作 26 年，具有丰富的审计工作经验。

陈嘉现任有巢深圳经理，厦门大学企业管理系硕士研究生，十二年战略投资、市场研究、运营管理、信息化管理及长租公寓业态管理经验，现任有巢住房租赁（深圳）有限公司总经理，曾任华润置地华东大区运营管理部负责人，具有丰富的租赁住房战略、投资、运营及组织管理经验，于 2017 年全面负责华润租赁住房板块业务。

经核查“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）和“中国执行信息网-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。

4. 公司员工结构分布和变化趋势

有巢深圳人员稳定，员工人数稳步上升。截至 2021 年 12 月 31 日，有巢深圳员工 129 人，平均从业时间逾 6.6 年，其中本科以及本科以上人员占比 92.2%。其中，有巢深圳北京区域员工合计 25 人，平均社会工作年限 8.63 年，其中于有巢深圳就职平均年限 2.99 年，本科及以上人员占比 82%；上海区域员工合计 25 人，平均社会工作年限 6.52 年，其中于有巢深圳就职平均年限 3.42 年，本科及以上人员占比 96%；广深区域员工合计 11 人，平均社会工作年限 5.73 年，其中

于有巢深圳就职平均年限 2.51 年，本科及以上学历人员占比 100%，成都区域员工合计 13 人，平均社会工作年限 4.67 年，其中于有巢深圳就职平均年限 2.14 年，本科及以上学历人员占比 86%。

5. 公司财务情况及主要财务指标分析

公司财务情况及主要财务指标分析参见本章“（一）对资产支持证券原始权益人的尽职调查”之“4.公司财务情况及主要财务指标分析”。

6. 利益冲突防范措施

根据租赁住房特点，一处租赁住房一般服务于其所在区域内的个人或企业客户，影响和辐射范围较小。如外部管理机构同时持有或管理与基础设施基金拟购入的基础设施项目地理位置相近的租赁住房，则可能存在潜在的利益冲突。

除有巢泗泾项目和有巢东部经开项目外，有巢深圳在上海市直接或间接持有或运营的租赁住房类项目还包括有【有巢公寓上海萧塘店】、【有巢公馆三林店】、上海天安金谷店、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、【有巢南舒房西藏南路店】和【有巢国际公寓社区上海马桥店】。其中，有巢国际公寓社区上海马桥店和有巢公寓上海萧塘店距离有巢东部经开项目较近，在巢泗泾项目和有巢东部经开项目纳入基础设施基金后，上述项目与基础设施基金存在潜在的竞争或利益冲突。

针对上述利益冲突情形，本基金采取了如下防范措施：

1) 外部管理机构出具承诺

(1) 有巢深圳将制定同业竞争制度，对合理规避同业竞争与利益冲突作出规定；

(2) 针对不同的租赁住房项目，有巢深圳将确保其与基础设施基金项下项目公司的账务相互独立，降低或有的资金混同与利益冲突风险。

(3) 有巢深圳将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准以及《运营管理协议》的约定，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于有巢深圳管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施基金提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的基础设施项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

承诺不会主动诱导基础设施基金项下的租户终止租约或降低租金水准,也不会故意降低基础设施基金项下各基础设施项目的市场竞争能力;对于可能构成实质竞争的租赁业务机会,基础设施基金项下各基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

(4) 在有巢深圳作为基础设施基金的外部管理机构期间,如有巢深圳和/或有巢深圳实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目,有巢深圳将采取充分、适当的措施,公平对待基础设施基金持有的基础设施项目和该等竞争性项目,避免可能出现的利益冲突。有巢深圳不会将基础设施基金持有的基础设施项目或其项目公司所取得或可能取得的优先业务机会授予或提供给任何其他竞争性项目,亦不会利用作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断,并将避免该种客观结果的发生。

(5) 承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施基金之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易,将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格,依法与基础设施基金项下相关载体签订规范的关联交易合同,保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序,包括但不限于必要的关联方回避表决等义务,并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施基金的资金、利润,不利用关联交易损害基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益。

2) 《运营管理协议》中约定利益冲突防范措施

(1) 外部管理机构根据《运营管理协议》约定从事标的基础设施项目运营管理的,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、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时为其自有项目或向其他机构提供相关项目运营管理服务的,应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突:

(2) 外部管理机构拟同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的,应当提前告知基金管理人并说明是否与本基金基础设施项目存在同业竞争;如存在同业竞争,应当征得基金管理人同意。未经基金管理人同意,外部管理机构不

得为其他与本基金项下基础设施项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务；

(3) 外部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《运营管理协议》项下的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，包括但不限于：外部管理机构应为基础设施项目运营管理配备基金管理人确认的专门运营团队和专门财务人员；外部管理机构在运营管理期间需要更换运营团队核心人员的，应提前通知基金管理人；外部管理机构应为《运营管理协议》项下的基础设施项目设置独立的财务账套；

(4) 就外部管理机构的内部管理而言，如外部管理机构系通过 OA 办公系统、财务管理系统等电子化管理系统对基础设施项目的运营管理和协助支持事项开展相关工作的，外部管理机构应在自身电子化管理系统中为《运营管理协议》项下基础设施项目设置独立的账户，并确保相应账户信息仅由专门运营团队和专门财务人员掌握、确保不同基础设施项目在相关电子化管理系统中的信息相互隔离。

8. 资信状况

根据财务顾问和法律顾问查询“中国执行信息网-全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)和“中国执行信息网-全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至网络核查日（即 2022 年 9 月 30 日），不属于被执行人及失信被执行人。

经财务顾问和法律顾问于网络核查日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://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、“诚信广东”网站（<http://www.cxgd.org>）、广东省应急管理厅网站（<http://yjgl.gd.gov.cn>）、广东省生态环境厅网站

(<http://www.zjepb.gov.cn/>)、广东省市场监督管理局网站(<http://amr.gd.gov.cn/>)、广东省发展和改革委员会网站(<http://drc.gd.gov.cn/>)、广东省财政厅网站(<http://czt.gd.gov.cn/>)、“信用广东”网站(<https://credit.gd.gov.cn/>)，最近三年内(自网络核查日起往前推算)，有巢深圳不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，且最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

经财务顾问和法律顾问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://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、国家税务总局广东省税务局(<http://guangdong.chinatax.gov.cn/>)、“信用广东”网站(<https://credit.gd.gov.cn/>)，最近三年内(自网络核查日起往前推算)，有巢深圳不属于重大税收违法案件当事人。

综上所述，财务顾问和法律顾问认为，有巢深圳具备进行本项目有关交易的资质；且截至网络核查日不属于失信被执行人，最近三年内(自网络核查日起往前推算)不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录，最近三年内(自网络核查日起往前推算)不属于重大税收违法案件当事人，最近三年内(自网络核查日起往前推算)未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况。

(三) 对监管银行的尽职调查

资产支持证券监管银行基本情况请见本尽调报告第三章第四部分“对托管人的尽职调查”。

(四) 对托管人的尽职调查

1.基本情况

名称：上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）

注册地址：上海市中山东一路12号

办公地址：上海市黄浦区中山东一路12号

法定代表人：郑杨

成立时间：1992年10月19日

注册资本：293.52亿元人民币

存续期间：持续经营

联系人：朱津滢

联系电话：0755-81117910

2. 整体情况

上海浦东发展银行（以下简称“浦发银行”）自2003年开展资产托管业务，是较早开展银行资产托管服务的股份制商业银行之一。经过二十年来的稳健经营和业务开拓，各项业务发展一直保持较快增长，各项经营指标在股份制商业银行中处于较好水平。截至2021年末，浦发银行全行资产托管规模为14万亿，行业内排名第四，深圳分行托管规模为2.9万亿，浦发银行内部排名第二。

浦发银行致力于为不同行业、不同类型客户和不同资金性质设计并提供个性化、专业化的托管服务，全力打造具有浦发特色的托管服务品牌。目前浦发银行已构建完整的托管产品体系，拥有包括证券投资基金托管、基金专户理财托管、证券公司客户资产托管、年金托管、养老金产品托管、资金信托保管、全球资产托管、保险资金托管、期货公司客户资产托管、私募证券投资基金托管、私募股权托管、银行理财产品托管等多项托管产品，业务覆盖证券、信托、保险、产业投资、创业投资、商品/产权交易、电子商务、QDII、QFII、社会保障投资基金等十多个行业领域，服务涉及境内外资本、实业和资金等多个市场，是目前国内托管业务资格最多、托管产品线最齐全的银行之一。

2015年，浦发银行将资产托管业务列为全行“十三五”战略规划中“三强三大”重点业务之一，明确未来五年全行将大力发展资产托管业务。浦发银行以“做强托管业务”为目标，推动“全集团做托管”、“全行做托管”、“协同做托管”，加强总行引领、着力产品研发、优化业务结构、落实集约经营、管控业务风险，确保资产托管业务持续快速增长，形成特色化发展模式，提升浦发银行托

管业务核心竞争力。基于上述目标，浦发银行通过两次组织架构改革，将资产托管部调整为总行一级部门，并在总行资产托管部中成立资产托管运营中心及合肥分中心，以实现全行托管业务的集中化、集约化运营。同时，在总行资产托管部设置专门的业务研发处室，至此，成为前、中、后台一体化的一级业务部门，为托管业务的整体化发展在组织架构、人员配置上打下基础。

浦发银行建立了全方位托管服务体系，为客户提供托管账户管理、资产保管、资金交收、会计核算、资产估值、交易监督、信息披露等托管基础服务；绩效评估、信息咨询、个性化报表定制、基金外包服务等增值服务。

3. 业务流程

浦发银行资产托管业务实行总行统一管理模式，总行集中运作方式、全行全员营销体系，为各类资产管理人及委托人提供标准化、个性化及专业化的托管服务。

(1) 总行统一管理模式。浦发银行资产托管业务由总行设置产品管理、运营管理、业务管理及稽核监督处室，配备托管业务管理、营销、运作和系统开发的专业人才，承担全行资产托管业务组织与管理、托管新产品与新服务研究开发和组织推广、托管业务和管理系统的持续建设等职能，履行资产保管、会计核算、资金清算、交易监督和信息披露等托管人职责。

(2) 总行集中运作、分行高效配合的运营方式。浦发银行在总行和合肥分别设立了托管运营中心及总行资产托管运营中心合肥分中心，以实现托管产品高效专业运营。合肥分中心作为总行直属单位，在总行运营中心的指导下开展托管运营集中处理。总行托管运营中心和合肥分中心均为总行级、全功能的运作单元，在产品分类、客户群分类上各有侧重，在业务连续性管理上互为灾备。在托管运营的产品类型上，总行运营中心主要负责复杂程度和重要性程度较高的产品类型，如中央国家机关事业单位职业年金计划托管、公开募集证券投资基金托管、全球托管等，同时负责全行托管产品的法人交收处理。合肥分中心承接除总行运营之外的其他业务。分行作为业务营销单位，负责对所营销的托管产品提供全流程跟踪服务，做好总行运营与客户之间的衔接协调，确保托管产品高效、专业、安全运作，保持总行集中运营服务与属地化服务的一致性。

(3) 全行全员营销体系。依托总分行零售、公司及同业营销渠道，浦发银行在各分行配备专职或兼职托管产品经理，提高托管产品营销的覆盖面、区域性和适用性。

4.基金托管岗位职责

浦发银行设立资产托管部负责牵头开展全行资产托管业务，资产托管业务的并在资产托管部下设证券托管处、客户资产托管处、养老金业务处、内控管理处、业务保障处和总行托管运营中心（下设合肥分中心）六个处室。

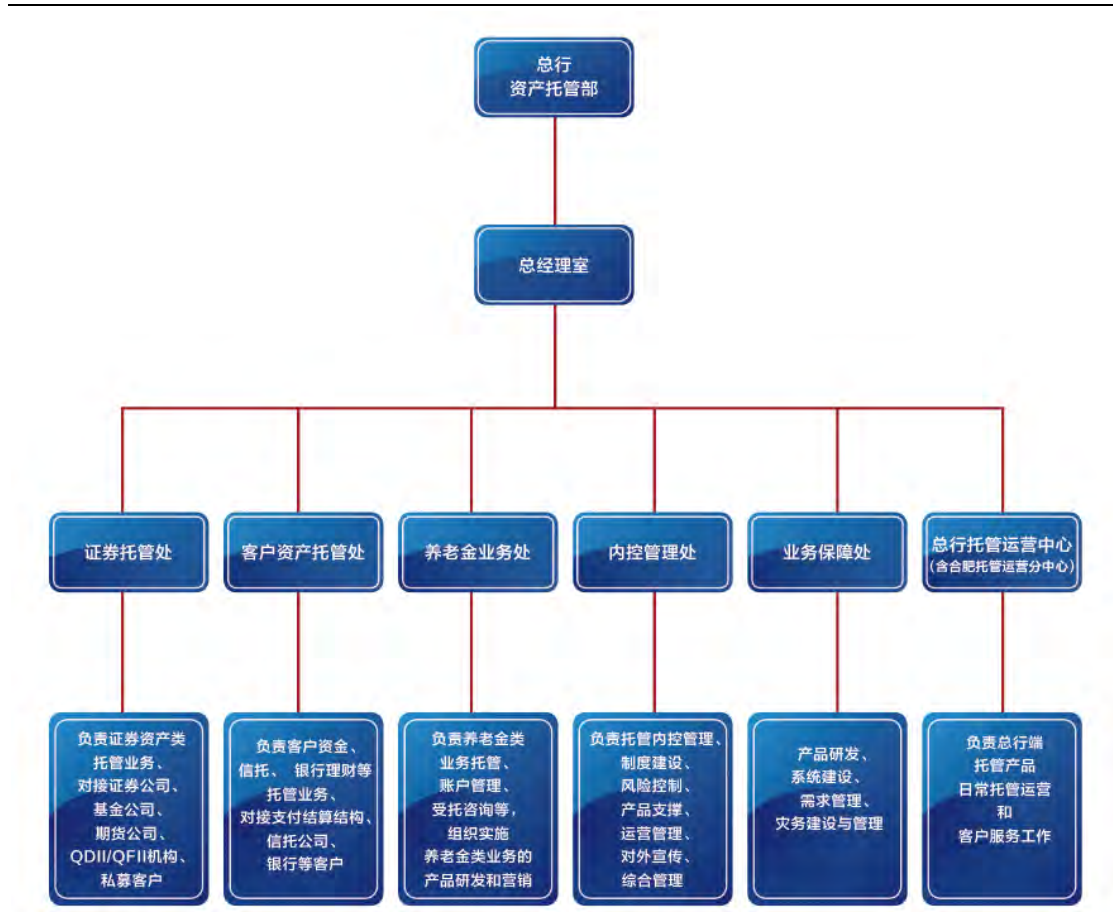
资产托管部证券托管处、客户资产托管处、养老金业务处负责推动资产托管业务各领域产品的研发、创新，实施全行资产托管业务的品牌建设、营销推广活动、培训推介，开展资产托管业务产品的营销指导，根据关键客户需求设计产品营销解决方案，支持客户经理进行产品销售，并跟踪业务进展，提供专业服务。

内控管理处主要负责全行资产托管业务的内控合规、业务管理等工作；负责牵头建立部门内部控制制度，组织各项管理制度及部门业务规章的制定和更新；组织配合完成各监管部门、行内管理部门的调研、检查、审计等工作；落实资产托管业务的风险控制和管理措施，组织处理资产托管业务的重大突发危机事件；负责与相关监管部门及行业协会做好业务沟通联系工作等。

业务保障处承担全行托管业务功能性产品的研发职责，为各类客户的个性化需求提供全面的功能解决方案，负责资产托管业务相关系统的规划、需求编写、协助技术开发部门完成系统开发与测试，负责资产托管业务数据的管理，参与资产托管业务相关系统异地灾备的建设与管理。

总行托管运营中心（含合肥分中心）负责资产托管业务运作、客户服务及管理；负责基金证券、资金清算与交割、承担基金的会计核算与估值服务，履行信息披露等法定职责，依据法规或相关合同（协议）约定，履行基金的投资运作监督和报告职责等。

资产托管部门组织架构图：



5.内部风险控制制度

(1) 托管业务管理制度

浦发银行针对资金托管业务制订了专门的内部管理制度，并制定了严格的业务流程。

浦发银行对于托管账户的开立流程、具体科目设置及操作规程提出了明确的要求。在托管协议约定的期限内，严格按照托管协议的约定安全保管托管账户内的资金以及其他形式资产，确保托管账户项下的资金不被非法兑换、解付或以任何其他方式予以处理和动用。此外，浦发银行要求各分行在开展客户资金托管业务过程中，如发现或发生各类重大事项（指可能对业务开展产生重大影响、重大风险或造成浦发银行直接损失或声誉受损的情况），应及时根据有

关规定向总行报告。总行负责定期或不定期对各分行托管业务的开展情况进行常规检查或专项检查。

2、内部控制措施

(1) 完善的制度建设。浦发银行资产托管部制定一系列规章制度（《上海浦东发展银行公开募集证券投资基金托管业务管理办法及实施细则》、《上海浦东发展银行基金公司特定客户资产托管业务管理办法及实施细则》、《上海浦东发展银行资产托管业务总行运营操作规程》、《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部人员从业管理办法》、《上海浦东发展银行资产托管业务内部控制管理办法》、《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务文件材料归档管理办法》、《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务信息披露及报表报告管理办法》），覆盖资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等各个方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，浦发银行还建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

(2) 经营风险控制。浦发银行资产托管部托管项目审批、资金清算与会计核算双人双岗、大额资金专人跟踪、凭证管理、差错处理等一系列完整的操作规程，有效地控制业务运作过程中的风险。

(3) 业务信息风险控制。浦发银行资产托管部通过数据加密传输、业务信息启动异地自动备份功能、业务信息磁带备份并由专人签收保存等措施保证业务信息及数据传递的安全性。

(4) 客户资料风险控制。浦发银行资产托管部对业务运作过程中形成的客户资料，视同会计资料保管，客户资料不得泄露。

(5) 信息技术系统风险控制。浦发银行资产托管部对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房空间隔离并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、

业务网和办公网、与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护等，保证信息技术系统的安全。

(6) 人力资源控制。浦发银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯队队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源控制。此外，浦发银行历来重视对托管业务从业人员的道德规范管理，为了规范托管业务人员的执业行为，浦发银行于 2010 年制定了《上海浦东发展银行托管业务从业人员行为规范》，并于 2014 年根据最新的法律法规，对该行为规范进行修订，制定了《上海浦东发展银行资产托管与养老金业务部人员从业管理办法》。浦发银行资产托管部每年定期开展员工道德规范和案例学习，持续加强员工风险意识，在部门内部已形成了勤勉尽责、合规运营的文化氛围，员工对于托管人员的执业规范的认知程度较高。自资产托管部成立以来，浦发银行从未发生因员工职业道德因素产生的业务风险事件。

6. 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

基金托管人负有对基金管理人的投资运作行使监督权的职责。根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》、基金合同、托管的协议及其他有关规定，基金托管人对基金的投资范围、投资对象、基金投资、融资比例、费用的计提和支付方式、基金会计核算、基础设施项目估值、基金净资产计算、收益分配、基金管理人为基础设施项目购买足够的保险、基础设施项目公司借入款项安排以及其他有关基金投资和运作的事项，对基金管理人进行业务监督、核查。

基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对基础设施项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应当予以配合。

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《基金法》、《基础设施基金指引》等法律法规、基金合同和基金托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到书

面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函,就基金托管人的疑义进行解释或举证,说明违规原因及纠正期限,并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内,基金托管人有权随时对通知事项进行复查,督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的,基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责,导致基金出现风险或造成基金资产损失的,基金托管人应承担相应责任。

基金管理人有关义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和基金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、基金合同和基金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。

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,应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人,由此造成的相应损失由基金管理人承担。

基金托管人发现基金管理人有关重大违规行为,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、阻挠对方根据基金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。

(五) 关于符合《中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 有关工作的通知》《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 4 号——保障性租赁住房 (试行)》的情况

1.原始权益人的股权结构、业务开展情况、在建和拟建的保障性租赁住房项目，以及在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况

1) 原始权益人的股权结构

原始权益人的股权结构详见财务顾问报告“三、对业务参与人的尽职调查”之“(一)对资产支持证券原始权益人的尽职调查”之“1.基本情况”之“3) 股权结构”。

2) 业务开展情况

原始权益人业务开展情况详见财务顾问报告“三、对业务参与人的尽职调查”之“(二)对外部管理机构的尽职调查”之“2.基础设施项目运营管理资质和经验”。

3) 在建和拟建的保障性租赁住房项目

原始权益人在建和拟建的保障性租赁住房项目如下：

类别	在建和拟建的保障性租赁住房项目情况			
项目名称	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目投资建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.26	1.53	1.55	1.7
项目资本金缺口(亿元)	4.13	0.5	0.5	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-申嘉湖高速，东侧-s32 小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状为绿	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路

类别	在建和拟建的保障性租赁住房项目情况			
	2、建筑面积： 84,116 m ² 3、上海 R4 用地租赁住房项目	地及铁路线路，北侧-居库路 2、建筑面积： 98,640 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	2、建筑面积： 199,097 m ² 3、北京集体地建设租赁住房	2、建筑面积： 35,985 m ² 3、宁波保障性租赁住房
前期工作进展	2019 年 12 月签署《土地使用权出让合同》；2020 年 6 月取得了《国有土地使用权证》；2020 年 3 月取得了《建设用地规划许可证》；2020 年 6 月取得了《建设工程规划许可证》；2020 年 7 月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。	2018 年 11 月获取该项目；2019 年 9 月取得了《建设工程规划许可证》；2019 年 11 月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2019 年 12 月获取该项目；2019 年 5 月取得了《建设工程规划许可证》；2019 年 5 月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2022 年 2 月签署《土地使用权出让合同》；2022 年 3 月取得了《建设用地规划许可证》；2022 年 3 月取得了《建设工程规划许可证》；2022 年 5 月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。
(拟) 开工时间	2019 年	2019 年	2019 年	2022 年

根据沪闵保租认定[2022]009 号（总第 009 号）、根据京租保认定[2022]27 号、京租保认定[2022]16 号和宁波市鄞州区保障性租赁住房领导小组办公室出具的 330212202204102 号《保障性租赁住房项目认定书》，上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目均已被认定为保障性租赁住房项目。

4) 在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况等

截至 2022 年 6 月 30 日，根据有巢深圳的公司章程、营业执照，经适当核查并根据有巢深圳于 2022 年 7 月 25 日出具的《承诺及说明函》，有巢深圳系开展保障性租赁住房业务的法人实体，未开展商业住宅和商业地产开发业务。

截至 2022 年 6 月 30 日，根据有巢深圳的公司章程并经核查有巢深圳的董事会决议，有巢深圳设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事和经理的职责权限，并根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。

就有巢深圳的日常经营事项，有巢深圳根据其公司章程和内部制度进行决策，华润置地控股有限公司根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与有巢深圳重大事项的决策。

有巢深圳制定了《财务管理制度》等必要的财务管理制度，并配备有财务负责人、会计、出纳等财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据有巢深圳的说明，其与华润置地不存在共用银行账户、资金混同的情况。

根据有巢深圳董事会决议和有巢深圳提供的制度文件，有巢深圳就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《基础设施 REITs 回收资金使用管理制度》，对回收资金存储、使用、变更、监督和责任追究以及资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序等内容进行了明确规定。《基础设施 REITs 回收资金使用管理制度》对募集资金专户存储、资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出了明确规定。有巢深圳已出具《募集资金用途承诺函》，承诺严格管控发行基础设施 REITs 的回收资金净额，确保不会流入房地产开发领域；华润置地、中国华润有限公司已分别出具《募集资金监督承诺函》，承诺严格监督发行基础设施 REITs 的回收资金净额，确保不会流入房地产开发领域。有巢深圳、基金管理人、资产支持证券管理人、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行（简称“浦发银行深圳分行”）已签订《回收资金专户存储监管协议》，该协议已明确各方的监管职责并明确回收资金用于租赁住房项目建设，不得用作其他用途。

除有巢深圳投资并持有的租赁住房项目外，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用华润置地或其下属子公司拥有的资产、信息系统等，均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，资产权属清晰；涉及与华润置地及其关联方之间的交易通过系统订单、协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

有巢深圳聘用的总经理、法定代表人、财务负责人等高管人员与有巢深圳签署了劳动合同，且未在华润置地控股有限公司担任职务。岗位外包的员工由有巢深圳或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

综上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，有巢深圳是开展保障性租赁住房业务的独立法人实体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。本基金原始权益人情况符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第五条第一款和第六条的要求。

2.基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式、保障性租赁住房认定依据、运营合规性、历史运营数据，以及所在地区保障性租赁住房供需情况、运营模式、配租和租金管理制度等

1) 基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式

基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式详见财务顾问报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“2.基础设施资产审批情况”和“3.基础设施资产的物理状态”。

2) 保障性租赁住房认定依据及运营合规性

保障性租赁住房认定依据及运营合规性详见财务顾问报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“5.基础设施资产现金流的真实性”和“6.基础设施现金流的实际情况”。

3) 基础设施项目历史运营数据

基础设施项目历史运营数据详见财务顾问报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“7.基础设施现金流的实际情况”。

4) 基础设施项目所在地区保障性租赁住房供需情况

基础设施项目所在地区保障性租赁住房供需情况详见财务顾问报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“1.基础设施资产的评估情况”和“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“4.基础设施资产的市场和客群情况”。

5) 基础设施项目运营模式、配租和租金管理制度

基础设施项目运营模式、配租和租金管理制度详见财务顾问报告“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(三)项目公司所在行业和经营模式”和“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“5.基础设施资产现金流的真实性”和“二、对基础设施项目的尽职调查”之“(六)基础设施资产情况”之“4.基础设施资产的市场和客群情况”。

综上，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，并经有关部门认定为保障性租赁住房项目，配租对象、租金标准等符合相关政策

要求。基础设施项目运营时间虽然不满3年的，但项目满足基础设施基金上市要求、符合市场预期、风险可控，且已能够实现长期稳定的收益。符合《保障性租赁住房REITs业务指引》第七条要求。

3.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等。

1) 原始权益人对回收资金用途作出的承诺

原始权益人有巢深圳已于2022年5月17日出具《有巢住房租赁（深圳）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》，承诺内容如下：

a) 发起人（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，发起人（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。

b) 截至承诺函出具之日，发起人（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。

c) 发起人（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。

d) 发起人（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4个项目（简称“拟新投资的项目”）：

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.21	1.53	1.55	1.7

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目资本金缺口（亿元）	4.13	0.5	0.5	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-申嘉湖高速，东侧-s32小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河 2、建筑面积：84,116 m ² 3、上海 R4 租赁用地项目	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状为绿地及铁路线路，北侧-居库路 2、建筑面积：98,640 m ² 3、北京集体建设租赁住房	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街 2、建筑面积：199,097 m ² 3、北京集体建设租赁住房	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路 2、建筑面积：35,985 m ² 3、宁波保障性租赁住房
前期工作进展	2019年12月签署《土地使用权出让合同》；2020年6月取得了《国有土地使用权证》；2020年3月取得了《建设用地规划许可证》；2020年6月取得了《建设工程规划许可证》；2020年7月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。	2018年11月获取该项目；2019年9月取得了《建设工程规划许可证》；2019年11月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2019年12月获取该项目；2019年5月取得了《建设工程规划许可证》；2019年5月取得了《建筑工程施工许可证》；正在进行竣工结算	2022年2月签署《土地使用权出让合同》；2022年3月取得了《建设用地规划许可证》；2022年3月取得了《建设工程规划许可证》；2022年5月取得了《建筑工程施工许可证》；项目正在进行施工。
（拟）开工时间	2019年	2019	2019	2022
拟使用募集资金规模（亿元）	4.13	0.50	0.50	0.31
募集资金投入项目的具体方式	有巢深圳 资本金投入	有巢深圳 资本金投入	有巢深圳 资本金投入	有巢深圳 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发起人（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。发起人（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。

e) 发起人（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

法律责任。

f) 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,发起人(原始权益人)做出如下保障措施承诺:

发起人(原始权益人)有巢住房租赁(深圳)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。

2) 原始权益人回收资金管理制度

为进一步规范有巢住房租赁(深圳)有限公司对于发行基础设施公募 REITs 回收资金的管理和运营,确保回收资金的使用规范、安全、高效,树立公司在资本市场上的良好形象,有巢深圳参照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《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)》《国家发展改革委办公厅关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》(发改办投资[2021]1048号)、《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 4 号——保障性租赁住房(试行)》等有关法律、法规及有关规范性文件的规定,并结合公募 REITs 产品特点和有巢深圳实际情况,制定了《有巢住房租赁(深圳)有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》。

有巢深圳的董事会负责建立健全回收资金管理制度,并确保制度的有效实施。回收资金管理制度须对回收资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。回收资金管理制度须对回收资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出明确规定。

有巢深圳的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责,督促公司规范使用回收资金,自觉维护公司回收资金安全,不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改

变回收资金用途。

回收资金投资项目通过子公司或其他关联方实施的,该子公司或其他关联方遵守该回收资金管理制度。

(a) 回收资金的专户存储

有巢深圳须审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户(简称“专户”),回收资金存放于专户集中管理,专户不得存放非回收资金或用作其它用途。

有巢深圳需在公募基金设立前与基金管理人(如公募基金管理人聘请财务顾问的,财务顾问应一并参与签署)、资产支持证券管理人、存放回收资金的商业银行(简称“商业银行”)签订《监管协议》,《监管协议》至少须包括以下内容:

- a) 公司应当将回收资金集中存放于专户;
- b) 回收资金专户账号、该专户涉及的回收资金项目;
- c) 商业银行每月向公司出具银行对账单,并抄送基金管理人及资产支持证券管理人;
- d) 商业银行为基金管理人及资产支持证券管理人开具查询权限,可随时通过线上或者临柜查询专户流水等资料;
- e) 基金管理人及资产支持证券管理人的督导职责、商业银行的告知及配合职责、基金管理人、资产支持证券管理人和商业银行对公司回收资金使用的监管方式。

(b) 回收资金的使用

回收资金的使用本着规范、透明的原则,按照基金招募说明书中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的,公司应当及时向上海证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

有巢深圳对于回收资金使用的申请、审批、执行权限和程序规定如下:

a) 由具体使用回收资金的项目公司⁵的实施部门填报项目付款申请, 经项目公司相关成员和财务人员审核后, 报公司财务负责人、业务负责人审核批准后予以向项目公司付款。项目公司经项目公司财务负责人和业务负责人审核批准后予以对外付款。

b) 财务部门每三个月应将回收资金支付情况报备公司董事会, 董事会应核查回收资金使用的情况是否符合回收资金文件披露的使用计划。有巢深圳每三个月将经董事会审核的回收资金支付情况报送基金管理人和资产支持证券管理人。

有巢深圳自回收资金到位之日起每季度末向中国证监会、上海证券交易所、上海市发展和改革委员会报送资金使用情况, 具体根据上述相关监管部门的要求而定。

有巢深圳应当确保回收资金使用的真实性, 防止回收资金被关联人占用或挪用, 并采取有效措施避免关联人利用回收资金投资项目获取不正当利益。

暂时闲置的回收资金可进行现金管理, 其投资的产品须符合以下条件:

- a) 安全性高, 以保本类或银行出具保本承诺函的理财产品为主;
- b) 投资产品不得质押。

(c) 回收资金用途变更

回收资金投向应当优先用于保障性租赁住房项目建设。确无可投资的保障性租赁住房项目的, 可以用于其他基础设施补短板重点领域项目建设。有巢深圳应当经董事会审议批准后方可变更回收资金投资具体项目。

有巢深圳拟变更回收资金投资项目的, 应当在董事会审议通过后 2 个交易日内报告基金管理人和资产支持证券管理人, 并向上海证券交易所等相关监管部门提交回收资金投向变更报告, 基金管理人应当确认符合回收资金投向要求并披露临时报告。

相关报告或公告内容原则上应包括:

- a) 原项目基本情况及变更的具体原因;

⁵ 此处“项目公司”并非指本基金拟投资的有巢优厦、有巢上海。

- b) 新项目的的基本情况、可行性分析;
- c) 新项目的投资计划;
- d) 新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明(如需)。

(d) 回收资金的管理与监督

有巢深圳的财务部门应当对回收资金的使用情况设立台账,详细记录回收资金的支出情况和回收资金项目的投入情况。

有巢深圳财务部门按上述要求向公司董事会报备资金支付情况时,公司董事会认为公司回收资金管理存在违规情形、重大风险或者内部财务部门未按前述规定提交回收资金使用情况报告的,董事会及时向基金管理人和资产支持证券管理人报告,由基金管理人向交易所报告并按照相关信息披露要求进行公告。公告内容包括回收资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

基金管理人或资产支持证券管理人可以每两个月或不定期对有巢深圳的回收资金的存放与使用情况进行调查。如资产支持证券管理人在调查中发现有巢深圳回收资金管理存在重大违规情形或重大风险的,应当及时向基金管理人报告,并由基金管理人向交易所或其他相关监管机构报告并按照相关信息披露要求进行公告。

(e) 回收资金专户存储监管协议

为规范有巢深圳参与基础设施证券投资基金(REITs)获得的回收资金管理,保护投资者的权益,根据《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4号——保障性租赁住房(试行)》等有关法律法规及有巢深圳制订的《有巢住房租赁(深圳)有限公司基础设施REITs回收资金管理制度》,有巢深圳、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行、基金管理人及计划管理人共同签署了《回收资金专户存储监管协议》,协议主要约定如下:

有巢深圳在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开设回收资金专项账户,该专户仅用于有巢深圳本次参与基础设施证券投资基金(REITs)获得的回收资金的存储和使用,回收资金用于租赁住房项目建设,不得用作其他用途。有

巢深圳保证按照《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4号——保障性租赁住房（试行）》等有关法律法规及其承诺的回收资金用途使用专户资金，不得用于商品住宅或商业地产开发，确需变更回收资金用途的，应当向交易所提交回收资金投向变更报告，基金管理人应当披露临时报告。

基金管理人、计划管理人有权按照有关规定、有巢深圳制定的《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施REITs回收资金管理制度》以及《回收资金专户存储监管协议》约定对有巢深圳回收资金使用情况进行监督。上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行通过提供协议明确约定的开户、对账、查询等服务配合基金管理人和计划管理人履行其监督职责。

基金管理人和计划管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。有巢深圳和上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行应当配合调查与查询。基金管理人和计划管理人对有巢深圳现场调查时应当同时检查专户存储情况。

上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行按月（每月10日前）向有巢深圳出具真实、准确、完整的专户对账单，并抄送给基金管理人和计划管理人。

3) 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等

原始权益人所回收全部净回收资金将用于上海马桥租赁住房项目、北京葆台租赁住房项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设。

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
项目建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司
项目总投资(亿元)	10.26	4.82	6.02	4.89
项目资本金(亿元)	10.21	1.53	1.55	1.7
项目资本金缺口(亿元)	4.13	0.5	0.5	0.63
建设内容和规模	1、位置：南侧-中嘉湖高速，东侧-s32小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河	1、位置：南侧-现状为绿地及铁路线路，东侧-芦花路，西侧-现状	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路

项目	上海马桥项目	北京葆台项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目
	2、建筑面积： 84,116 m ² 3、上海 R4 租赁 用地项目	为绿地及铁路线 路，北侧-居库路 2、建筑面积： 98,640 m ² 3、北京集体地 建设租赁住房	2、建筑面积： 199,097 m ² 3、北京集体地 建设租赁住房	2、建筑面积： 35,985 m ² 3、宁波保障性 租赁住房
前期工作进展	2019 年 12 月签 署《土地使用权 出让合同》； 2020 年 6 月取得 了《国有土地使 用权证》；2020 年 3 月取得了 《建设用地规划 许可证》；2020 年 6 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2020 年 7 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；项目 正在进行施工。	2018 年 11 月获 取该项目；2019 年 9 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2019 年 11 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；正在 进行竣工结算	2019 年 12 月获 取该项目；2019 年 5 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2019 年 5 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；正在 进行竣工结算	2022 年 2 月签署 《土地使用权出 让合同》；2022 年 3 月取得了 《建设用地规划 许可证》；2022 年 3 月取得了 《建设工程规划 许可证》；2022 年 5 月取得了 《建筑工程施工 许可证》；项目 正在进行施工。
(拟) 开工时间	2019 年	2019	2019	2022
拟使用募集资金 规模(亿元)	有巢 深圳 4.13	0.50	0.50	0.31
募集资金投入项 目的具体方式	有巢 深圳 资本金投入	资本金投入	资本金投入	资本金投入

4) 基金管理人关于项目回收资金的管理

根据《保障性租赁住房 REITs 业务指引》，基金管理人制定了《华夏基金管理有限责任公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，明确了基金管理人的尽职调查职责、保障性租赁住房基础设施基金的投资标准、对原始权益人回收资金的监管职责和运营管理与信息披露职责等。此外，对于原始权益人回收资金的使用等有关情况，基金管理人将在定期报告和临时报告中披露。

综上所述，原始权益人通过转让保障性租赁住房项目取得的净回收资金，拟用于保障性租赁住房项目建设，符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第八条要求，有巢深圳就以基础设施基金初始阶段的回收资金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的情况，符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第五条第二款的要求；原始权益人已对回收资金用途作出承诺，且已制定《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施

REITs 回收资金管理制度》，对回收资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定、对回收资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序也作出明确规定；就回收资金的存储，原始权益人在《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》中规定了回收资金的专户存储，在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开设回收资金专项账户并与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行、基金管理人及计划管理人共同签署了《回收资金专户存储监管协议》，该协议已明确各方的监督职责并明确回收资金用于租赁住房项目建设，不得用作其他用途；确需变更回收资金用途的，应当向交易所提交回收资金投向变更报告；基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，对于原始权益人回收资金的使用等有关情况，基金管理人将在定期报告和临时报告中披露。符合《保障性租赁住房 REITs 业务指引》第九条、第十条、第十一条和第十二条的要求。

四、财务顾问意见

财务顾问合理地认为：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（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）》《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）》和《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。

中信证券股份有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之财务顾问报告

(此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之财务顾问报告》签字盖章页)

财务顾问成员签名：

李静 李江南 罗家聪 赵子源 谢泽元



六、基础设施项目评估报告



华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施 证券投资基金

中国上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄「华润有巢泗
泾项目」保障性租赁住房及配套项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022 年 10 月 18 日

估价报告

估价项目名称：

中国上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目之市场价值

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：

二〇二二年十月十八日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 100 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：中国上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得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，价值时点为二〇二二年六月三十日，为委托人作为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为 55,136.87 平方米，土地使用权面积 20,166.70 平方米，于 2022 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 574,000,000 元（大写人民币伍亿柒仟肆佰万元整），市场价值单价为 10,410 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，自二〇二二年十月十八日至二〇二三年十月十七日，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

二〇二二年十月十八日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目

估价委托人	:	华夏基金管理有限公司
估价目的	:	为「委托人」作为华夏基金华润有巢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 6 月 30 日
产权方	:	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
土地到期日	:	该土地用途为租赁住房（R4）用地，终止日期为 2088 年 12 月 2 日
物业概况	:	估价对象于 2021 年建成，包含 5 栋租赁住房、1 栋配套商业用房以及 470 个车位（含 389 个地下车位及 81 个地上车位）
土地使用权面积（平方米）	:	20,166.70
建筑面积（平方米）	:	55,136.87
可出租房间（套）	:	1,264（租赁住房）
可出租面积（平方米）	:	817.84（配套商业）
价值时点出租率	:	89%（租赁住房-按房间数量统计） 79%（配套商业-按租赁面积统计）
评估方法	:	收益法
市场价值	:	人民币 574,000,000 元 (大写人民币伍亿柒仟肆佰万元整)

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.....	6
3.1 估价委托人.....	6
3.2 估价机构.....	6
3.3 评估当事方和报告使用人.....	6
3.4 估价目的.....	6
3.5 估价对象.....	6
3.6 价值时点.....	14
3.7 价值类型.....	14
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.....	17
3.12 注册估价师.....	18
3.13 协助估价的人员.....	18
3.14 实地查勘期.....	18
3.15 估价作业日期.....	18
4. 估价技术报告.....	19
4.1 估价对象描述与分析.....	19
4.2 估价对象租赁现状描述与分析.....	21
4.3 市场背景分析.....	23
4.4 最高最佳利用分析.....	28
4.5 估价方法适用性分析.....	29
4.6 估价测算过程.....	32
4.7 估价结果确定.....	37
5. 附件.....	39
5.1 委托评估函.....	39
5.2 项目情况说明.....	40
5.3 物业位置图.....	41
5.4 估价对象内外部状况.....	42
5.5 估价对象权属证明复印件.....	43
5.6 估价机构营业执照复印.....	44
5.7 估价机构相关资质证明复印.....	45
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件.....	46

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（上海有巢优厦房屋租赁有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

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，估价对象于价值时点2022年6月30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，上海有巢优厦房屋租赁有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估说明使用者注意。

根据委托方提供的《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，原始权益人（有巢住房租赁（深圳）有限公司）以及产权方（上海有巢优厦房屋租赁有限公司）已做出股东决定，同意以估价对象作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施REITs。同时，估价对象已取得泗泾经济联合社出具的《关于以有巢泗泾项目申报开展基础设施REITs试点项目的复函》、松江区政府出具的《上海市松江区人民政府关于同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点意见的批复》、松江区农村集体经营性建设用地入市工作协调小组出具的《关于泗泾镇SJSB0001单元07-09号地块项目申报开展基础设施REITs试点的回复意见》，估价对象基础设施项目相关资产转让已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可经国有产权交易程序完成转让。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7月7日，根据贵公司指示，价值时点为2022年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与产权方所提供的项目信息一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途、土地使用权终止日期、总建筑面积和分层、分用途建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【沪（2021）松字不动产权第041175号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积及套数以产权方提供之《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，估价对象租赁住房部分可出租房间总数为1,264套，配套商业部分可出租面积为817.84平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租1,119套，出租率为89%，配套商业已出租面积为645.55平方米，出租率为79%。本次评估已考虑上述租约限制对价值的影响，在此提请本评估说明使用者注意。

根据产权方提供的相关资料，估价对象已于2022年1月16日完成保障性租赁住房项目认定，取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目认定书》（沪松保租认定[2022]001号（总第001号）），并于2022年3月18日完成保障性租赁住房租金备案，取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目供应备案表》。考虑到保障性租赁住房定价受到较强的政府监管，故评估租赁住房部分采用之市场租金选用估价对象于运营稳定期后的平均实际签约租金水平，且不高于其保障性租赁住房租金备案价，在此提请本评估说明使用者注意。

根据委托方提供资料，估价对象发行基础设施证券投资基金后将由有巢住房租赁（深圳）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，本次估价所采用的运营支出之运营管理服务费采纳委托方提供资料。

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据产权方介绍，估价对象适用于以上增值税以及房产税税收优惠政策。因此，本次评估已考虑估价对象在收益期内经营过程中涉及的相关增值税以及房产税税收优惠之影响，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象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、现金流预测、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7月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，

但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其他结构损坏，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，自二〇二二年十月十八日至二〇二三年十月十七日，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

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

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，物业产权持有单位上海有巢优厦房屋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

为委托人作为华夏基金华润有巢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

估价对象地处上海市松江区泗泾镇米易路216弄，其位置如下：



估价对象位置示意图

3.5.1.2 区位概况

松江区

松江区位于长江三角洲内上海市西南部，地处东经121°45′，北纬31°，在黄浦江中上游。区内沪杭高铁、沪苏湖高铁、G60沪昆高速（沪杭高速公路）、G50沪渝高速（沪青平高速公路）、G1503上海绕城高速（同三国道）、G15沈海高速（嘉金高速）、S32申嘉湖高速（机场高速）、轨道交通9号线、22号线等干线形成了纵横交错的道路交通网，是上海连接整个长三角、辐射长江流域的核心区域。松江正日益成为上海西南的重要门户。2020年末，松江区辖有11个镇、6个街道。全区有274个居委会，84个村委会。境内有国家级上海松江经济技术开发区、国家级上海松江综合保税区和佘山国家旅游度假区。

2021年，松江区实现地区生产总值1,782.28亿元，按可比价格计算，同比增长6.5%；全年完成工业总产值4,868.31亿元，同比增长7.5%，其中，规模以上工业总产值4,441.48亿元，同比增长7.2%。同年，松江区完成固定资产投资613.48亿元，同比增长1.4%，工业

投资保持平稳增长，全年实现工业投资208.34亿元，同比增长4.1%。从另一方面看，2021年松江区全年经工商登记新设立各类市场主体37,766户，全区高新技术企业申报总数达1,041家，有效期内高新技术企业总数达到2,306家，同比增长31.4%。根据上海市松江区第七次全国人口普查，松江区全区常住人口190.97万人，其中，本市户籍常住人口79.51万人，外省市来松常住人口111.46万人。

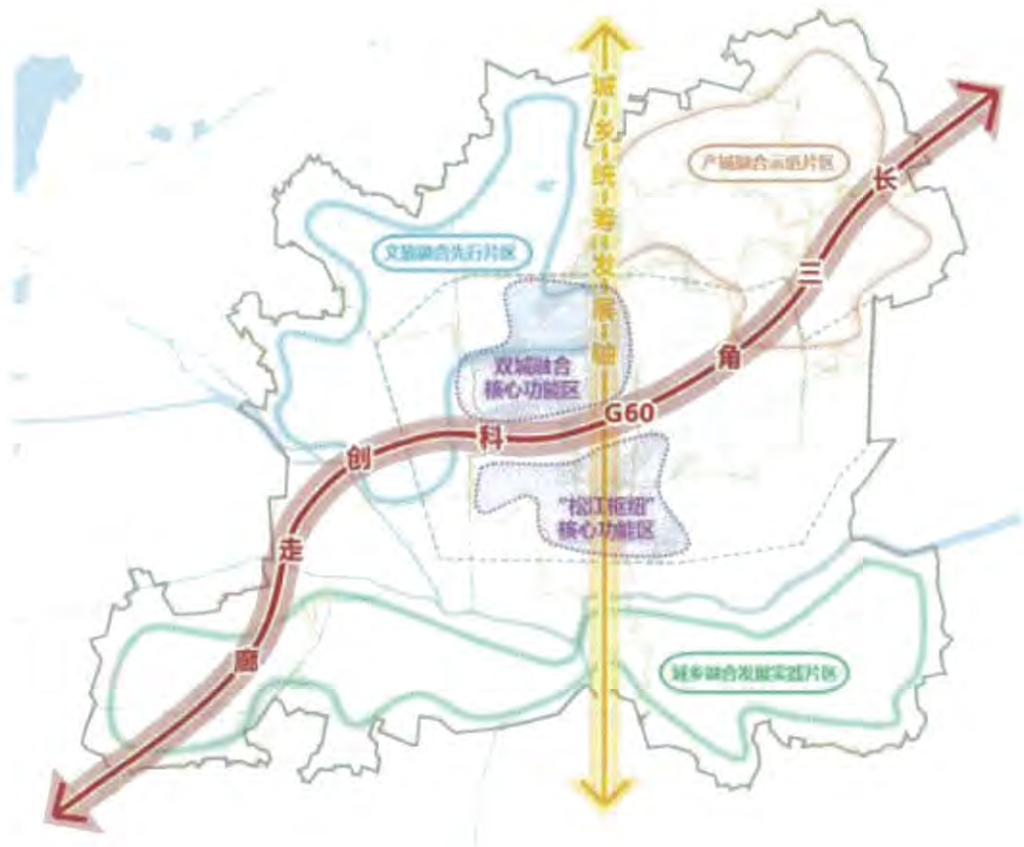
《松江区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，“十四五”期间，松江区将着力打造松江新城、长三角G60科创走廊、产城融合示范片区等重点区域。到2025年，长三角G60科创走廊建设“中国制造”迈向“中国创造”的先进走廊、科技和制度创新双轮驱动的先试走廊、产城融合发展的先行走廊取得显著成果，基本建成具有国际影响力的科创走廊，城市数字化转型取得重大进展，“科创、人文、生态”现代化新松江城市核心竞争力显著增强，基本形成独立的长三角综合性节点城市功能框架。

泗泾镇

泗泾镇地处松江区东北部，东与九亭镇毗连，南与新桥镇、洞泾镇接壤，西与佘山镇为邻，西北与青浦区赵巷镇相邻，北与青浦区徐泾镇交界，是松江区东北片四个中心镇之一。泗泾镇由淀浦河、区界、北泖泾、嘉松公路等要素围合而成，总面积约24.0平方公里。根据《松江区泗泾镇国土空间总体规划（2019-2035）》，至2035年泗泾镇计划建设成高端产业引领、配套功能齐全、生态环境优美、文化底蕴彰显的江南名镇。

根据松江区“十四五”规划，泗泾镇隶属于未来产城融合示范片区，区政府将立志于提升泗泾镇在G60科创走廊中的产业地位，打造“三智”（指挥安防、智能制造、智联元件）产业集群；加快产业园区更新，建设产、学、研、居、休闲等功能复合的创新型产业社区。在住房供应体系上，坚持“房住不炒”原则，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。规划将在少量新增商品住宅用地的基础上，新增动迁安置房保障农民集中居住，新增适量公共租赁房用于支持职住平衡。

松江区“十四五”发展规划空间布局示意图



3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处上海市松江区泗泾镇，周边以住宅及公寓居多，居住氛围良好，有绿地云天坊、金地褐石苑、新凯城紫荆苑、融创壹号公馆、保利翡丽公馆、派米雷·LINK新界（泗泾）未来社区等住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳，区域内有泗泾镇中心幼儿园、泗泾小学、泗泾实验学校、上海市松江区第四中学等优质教育资源；有上海市松江区泗泾医院、泗泾镇卫生服务中心等医疗保障配套；有泗泾公园、泗泾镇文化活动中心、佘山国家森林公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，区域内不仅分部有各类餐饮及便利店配套，亦有三湘商业广场、保利悦活荟、上海泗泾五金城等商贸设施，及上海银行、中国银行、中国工商银行等多家银行金融机构，可提供丰富的商业服务。此外，估价对象位于长三角G60科创走廊核心位置，紧邻交科医疗健康产业园、丽德创业园、G60燎申-上海国际食品产业园等，产业氛围浓厚。



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：泗陈公路、沪松公路、沈海高速等。

地铁线路：估价对象距离地铁9号线泗泾站约2.4公里，30分钟直达徐家汇、漕河泾等都市圈。

公交线路：估价对象周边设有泗联化工、方泗公路杜家浜路、打铁桥小区、沪松公路叶家公路等公交站，公交线路有松江46路、松江48路、186路、199路、沪松线等多条公交线路。

估价对象距离上海虹桥火车站及虹桥国际机场约15公里、松江火车站约20公里、上海南站约20公里、上海站约28公里。

3.5.3 地块四至

根据估价人员的实地查勘，估价对象华润有巢泗泾项目所在地块四至情况如下：



北至查袋泾



西至米易路



估价对象



东至上海大松瓦楞辊有限公司



南至泗博路

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	沪（2021）松字不动产权第 041175 号
权利人	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区泗泾镇米易路 216 弄
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房（R4）/ 房屋用途：详见附件
面积	宗地面积：20,166.70 平方米/ 建筑面积：55,136.87 平方米
使用期限	集体建设用地使用权使用期限：2018 年 12 月 3 日起 2088 年 12 月 2 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区泗泾镇 17 街坊 6/6 丘； 使用权面积：相应的土地面积； 房屋状况：详见附件
附记	1. 1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租； 2) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）； 2.自持部分物业转让时需出让人和协调机构同意。 3.自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4.出资比例；股权结构；实际控制人；变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意。

5.自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。

登记日期	2021年8月16日
登记机构	上海市自然资源确权登记局

3.5.5 估价对象概况

3.5.5.1 概况

根据产权方提供资料，上海有巢优厦房屋租赁有限公司于2018年竞得松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号（集体土地试点入市）地块的土地使用权，随后于2019年开工建设。估价对象于2021年2月完成竣工验收，并于同年4月正式运营。

估价对象坐落于上海市松江区泗泾镇米易路，土地使用权面积合计为20,166.70平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东邻上海大松瓦楞辊有限公司，南临泗博路，西临米易路，北临查袋泾。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“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

估价对象包含5栋租赁住房、1栋配套商业用房、470个车位（含389个地下车位及81个地上车位）。估价对象1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼租赁住房为地上17层，共有可出租房间1,264套，其中一室户型848套，一室一厅户型288套，两室一厅户型128套；1号楼及6号楼1层为配套商业用房。

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	用途	房间套数 (套)	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17层	租赁住房	272	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	128	---	两室一厅	精装修
3号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
4号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
5号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	288	---	一室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	426.77	---	---
6号楼	地上1层	配套商业	---	391.07	---	---
合计	---	---	1,264	817.84	---	---

3.5.5.2 装修情况

外装修：外墙涂料、铝合金门窗

内装修：

公共区域：地面地砖，墙面及屋顶乳胶漆；

房间内部：地面地板，墙面及屋顶乳胶漆。

房间内配套：

家具：沙发、床、桌椅；

家电：空调、洗衣机、热水器、冰箱、抽油烟机。

3.5.5.3 配套设施

于价值时点估价对象租赁住房每栋配有2部电梯。楼宇同时配有人脸识别系统、24小时监控及安保系统、入户智能密码锁等设备设施。

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6月30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，估价对象租赁住房可出租房间数为1,264套，于价值时点已部分对外出租，已出租房间1,119套，出租率为89%，其中企业租户出租的房间数为91套，占已出租房间的比例约为8%；估价对象配套商业可出租面积为817.84平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为645.55平方米，出租率为79%。

3.6 价值时点

2022年6月30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6月30日，房屋规

划用途为居住的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为租赁住房（R4），土地剩余使用年限为66.4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》
 - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
 - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (j) 《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）
 - (k) 《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3号）
- (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》【沪（2021）松字不动产权第041175号】复印件

- (b) 《租赁合同》复印件（部分）
- (c) 《委托评估函》原件
- (d) 《项目情况说明》原件
- (e) 《保障性租赁住房项目认定书》【沪松保租认定[2022]001号(总第001号)】复印件
- (f) 《保障性租赁住房项目供应备案表》复印件
- (g) 产权方《营业执照》复印件
- (h) 产权方提供的其他资料

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》，房屋规划用途为居住，实际用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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

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。

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为55,136.87平方米，土地使用权面积20,166.70平方米，于2022年6月30日之市场价值为人民币**574,000,000**元（大写人民币**伍亿柒仟肆佰万元整**），市场价值单价为**10,410**元/平方米。明细如下：

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
华润有巢 泗泾项目	55,136.87	40,516.77	1,264	574,000,000	10,410

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2022.10.18
张秀娟	1120200121	张秀娟	2022.10.18

3.13 协助估价的人员

邓昭晨、刘言

3.14 实地查勘期

二〇二二年七月七日

3.15 估价作业日期

二〇二一年十月二十二日至二〇二二年十月十八日

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

估价对象坐落于上海市松江区泗泾镇米易路，土地使用权面积合计为20,166.70平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东邻上海大松瓦楞辊有限公司，南临泗博路，西临米易路，北临查袋泾。其所占地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2021年建成，包含5栋租赁住房、1栋配套商业用房、470个车位（含389个地下车位及81个地上车位）。估价对象1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼租赁住房为地上17层，共有可出租房间1,264套，其中一室户型848套，一室一厅户型288套，两室一厅户型128套；1号楼及6号楼1层为配套商业用房。

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	用途	房间套数 (套)	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17层	租赁住房	272	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	128	---	两室一厅	精装修
3号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
4号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
5号楼	地上2层至 地上17层	租赁住房	288	---	一室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	426.77	---	---
6号楼	地上1层	配套商业	---	391.07	---	---
小计	---	---	1,264	817.84	---	---

4.1.2.2 装修情况

外装修：外墙涂料、铝合金门窗

内装修：

公共区域：地面地砖，墙面及屋顶乳胶漆；

房间内部：地面地板，墙面及屋顶乳胶漆。

房间内配套：

家具：沙发、床、桌椅；

家电：空调、洗衣机、热水器、冰箱、抽油烟机。

4.1.2.3 配套设施

于价值时点估价对象租赁住房每栋配有2部电梯。楼宇同时配有人脸识别系统、24小时监控及安保系统、入户智能密码锁等设备设施。

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6月30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

估价对象地处上海市松江区泗泾镇，周边以住宅及公寓居多，居住氛围良好，有绿地云天坊、金地褐石苑、新凯城紫荆苑、融创壹号公馆、保利翡丽公馆、派米雷·LINK新界（泗泾）未来社区等住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳，区域内有泗泾镇中心幼儿园、泗泾小学、泗泾实验学校、上海市松江区第四中学等优质教育资源；有上海市松江区泗泾医院、泗泾镇卫生服务中心等医疗保障配套；有泗泾公园、泗泾镇文化活动中心、佘山国家森林公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，区域内不仅分部有各类餐饮及便利店配套，亦有三湘商业广场、保利悦活荟、上海泗泾五金城等商贸设施，及上海银行、中国银行、中国工商银行等多家银行金融机构，可提供丰富的商业服务。此外，估价对象位于长三角G60科创走廊核心位置，紧邻交科医疗健康产业园、丽德创业园、G60燎申-上海国际食品产业园等，产业氛围浓厚。

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：泗陈公路、沪松公路、沈海高速等。

地铁线路：估价对象距离地铁9号线泗泾站约2.4公里，30分钟直达徐家汇、漕河泾等都市圈。

公交线路：估价对象周边设有泗联化工、方泗公路杜家滨路、打铁桥小区、沪松公路叶家公路等公交站，公交线路有松江46路、松江48路、186路、199路、沪松线等多条公交线路。

估价对象距离上海虹桥火车站及虹桥国际机场约15公里、松江火车站约20公里、上海南站约20公里、上海站约28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，估价对象租赁住房可出租房间数为1,264套，于价值时点已部分对外出租，已出租房间1,119套，出租率为89%；估价对象配套商业可出租面积为817.84平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为645.55平方米，出租率为79%。

4.2.1 租户管理与结构分析

准入条件

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。以上人均住房建筑面积计算区域范围，按申请家庭位于本项目所在区即松江区的住房建筑面积计算。

供应标准

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

配租规则

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：（一）集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象。（二）常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

4.2.2 租期分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于1年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。估价对象现有租赁住房租赁协议的租赁年期一般为1年，租赁住房合同的最晚到期日为2023年6月。

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	租约到期房间数 (套)	占已出租房间数的百分比 (%)
2022Q2	13	1.2%
2022Q3	426	38.1%
2022Q4	179	16.0%
2023Q1	82	7.3%
2023Q2	419	37.4%
合计	1,119	100.0%

4.2.3 租赁住房租金收入

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。出租单位对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整；价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。此外，出租单位不得在保障性租赁住房租金以外向承租人强制收取其他任何费用。承租人不另支付保障性租赁住房物业服务费用。出租单位可以向承租人提供增值服务，由承租人自愿选择并支付相应费用。

根据产权方提供的资料，估价对象于2022年3月18日完成保障性租赁住房租金备案，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目供应备案表》。根据该备案表，华润有巢泗泾项目租赁住房总建筑面积为40,516.8平方米，住房总套数为1,264套，定价时点为2021年12月27日。

截至价值时点，估价对象租赁住房租金收入（含增值税）合计约为279.7万元/月（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为2,500元/套/月，符合租金备案标准。

4.2.4 配套商业租金收入

截至价值时点，估价对象配套商业租金收入（含增值税）合计约为5.4万元/月（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金约为84元/月/平方米。

4.2.5 配套商业物业管理费收入

截至价值时点，估价对象配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为0.8万元/月（按价值时点在执行合同当月收入统计）。

4.2.6 车位收入

根据产权方介绍，估价对象车位部分以月租形式为主对外出租经营，租金为200元/个/月。根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象已出租车位个数为132个，估价对象车位部分2022年1-6月收入合计约为21.4万元。

4.3 市场背景分析

4.3.1 上海市经济与社会运行状况

上海市地区生产总值

上海市经济运行在抗击疫情中继续保持增长。2021年，上海经济持续恢复，生产需求增长较快，经济发展整体呈现稳中向好的态势。经初步核算，2021年上海市地区生产总值（GDP）达43,214.85亿元，同比增长8.1%。其中第三产业增加值31,665.56亿元，同比增长7.6%，占地区生产总值的73.3%。2022年第二季度，上海市地区生产总值（GDP）达19,349.31亿元，同比下降5.7%。其中第三产业增加值14,862.01亿元，同比下降3.1%，占地区生产总值的76.8%。



数据来源：上海市统计局

产业结构

上海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年上海市第一产业增加值为99.97亿元，同比下降6.5%；第二产业增加值为11,449.32亿元，同比增长9.4%；第三产业增加值为31,665.56亿元，同比增长7.6%。2022年第二季度，上海市第一产业增加值为34.52亿元，同比增长1.7%；第二产业增加值为4,452.78亿元，同比下降13.7%；第三产业增加值为14,862.01亿元，同比下降3.1%。目前，第三产业为上海市的主导产业，其中金融业、零售业、信息技术服务业占主要比重。



居民收入水平

上海市居民生活水平逐年提高。经初步核算，2021年上海市居民人均可支配收入78,027元，同比增长8.0%；居民人均消费支出48,879元，同比增长14.9%。2022年第二季度，上海市居民人均可支配收入38,996元，同比下降3.4%；居民人均消费支出21,028元，同比下降11.1%。



社会消费品零售总额概况

上海市社会消费品零售总额长期位于全国前列。经初步核算，2021年上海社会消费品零售总额1.81万亿元，同比增长13.5%。其中，批发零售业零售额1.66万亿元，同比增长12.7%；住宿餐饮业零售额1,455.93亿元，同比增长22.7%。2022年第二季度，上海社会消费品零售总额7,590.96亿元，同比下降16.1%。



数据来源：上海市统计局

居民消费价格指数及租房租金指数

2021年全年上海市居民消费价格总水平比去年同期上升1.2%，涨幅较上年回落0.5个百分点，物价总体稳定在合理区间，在近五年中处于较低水平。2022年第二季度，上海市居民价格比去年同期上升2.8%。

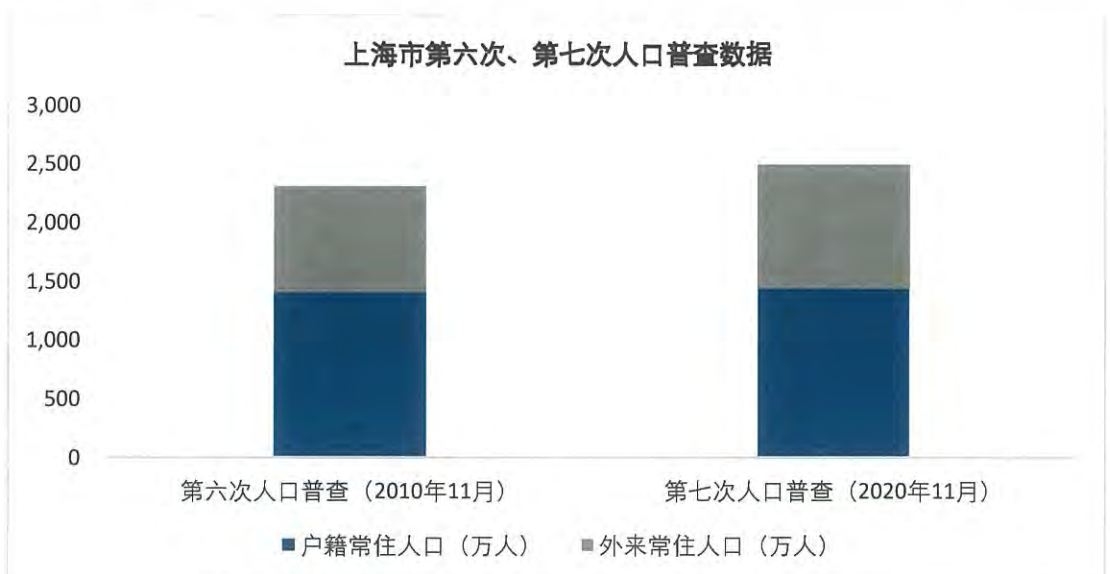
2021年随着新冠疫情得到有效控制，上海租房市场热度回升，租赁需求持续增长，房租价格同比小幅上涨1.1%。2022年第二季度上海市租房租金指数暂未公布。



数据来源：上海市统计局

上海市常住人口统计

在上海市层面，作为长三角核心城市，上海市人口吸纳能力较强。根据第七次全国人口普查数据显示，上海市常住人口2,487.1万人，同第六次全国人口普查数据相比，十年共增加185.2万人，增长8.0%，平均每年增加18.5万人，年平均增长率为0.8%。全市常住人口中，外省市来沪常住人口为1,048.0万人，占比42.1%，同第六次全国人口普查的897.7万人相比，十年共增加150.3万人，增长16.7%，平均每年增加15.0万人，年平均增长率为1.6%。



数据来源：上海市统计局

4.3.2 松江区经济与社会运行状况

松江区地区生产总值

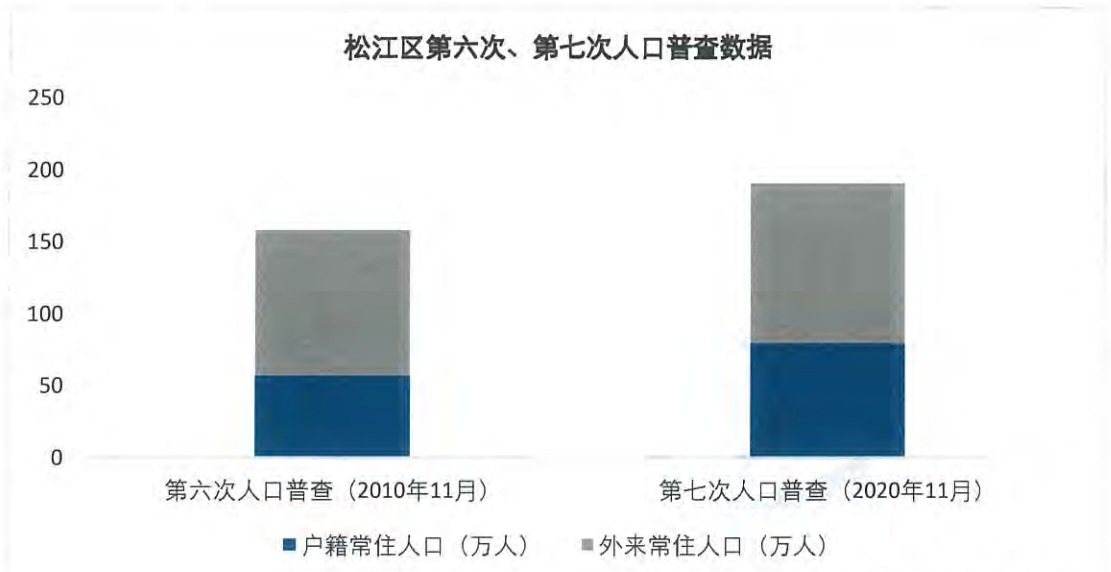
2021年，松江区经济维持稳健增长态势，经济发展韧性不断增强，全年实现地区生产总值（GDP）达1,782.28亿元，按可比价格计算，同比增长6.5%。2022年第二季度，松江区地区生产总值（GDP）达733.85亿元，同比下降13.8%。



数据来源：上海市松江区统计局

松江区常住人口统计

根据上海市松江区第七次人口普查显示，松江区常住人口为191.0万人，相比于2010年松江区第六次人口普查的158.2万人，10年间常住人口增加32.7万人，增长率为20.7%；平均每年增长3.27万人，年平均增长率为2.07%。全区常住人口中，外省市来松常住人口为111.5万人，占总人口的58.4%。同第六次全国人口普查时的93.7万人相比，十年共增加了17.7万人，增长18.9%。平均每年增加1.77万人，年平均增长率为1.89%，高于上海市平均增长率。



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用途。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租赁住房（R4），房屋证载用途为居住，实际用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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。估价对象地处松江区泗泾镇，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；此外，估价对象位于长三角G60科创走廊核心位置，周边产业及办公氛围浓厚，且距离地铁9号线泗泾站仅2.4公里，租赁住房用房需求稳定。估价对象土地用途为租赁住房（R4），房屋证载用途为居住，实际用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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租赁住房（R4），房屋证载用途为居住，实际用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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保障性租赁住房，旨在面向符合规定条件的个人与家庭出租运营，满足新市民、青年人的租住需要，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 保障性租赁住房租金备案

根据产权方提供的资料，估价对象于2022年3月18日完成保障性租赁住房租金备案，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目供应备案表》。根据该备案表，华润有巢泗泾项目租赁住房总建筑面积为40,516.8平方米，住房总数为1,264套，定价时点为2021年12月27日。

截至价值时点，估价对象租赁住房租金收入（含增值税）合计约为279.7万元/月（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为2,500元/套/月，符合租金备案标准。

4.6.1.2 租金收入确定方法

根据产权方提供的资料，估价对象租赁住房可出租房间数为1,264套，于价值时点已部分对外出租，已出租房间1,119套，出租率为89%。对于租赁住房已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分按照估价对象2022年1月至2022年6月各户型的平均实际签约租金计算租赁收入。

估价对象配套商业可出租面积为817.84平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为645.55平方米，出租率为79%。对于配套商业已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分按照市场租金水平计算租赁收入。

4.6.1.3 市场租金估计

租赁住房部分

根据产权方提供的资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为2,500元/套/月。租赁住房首年市场租金采用估价对象2022年1月至2022年6月的实际平均签约租金2,571元/套/月。

配套商业部分

确定商业部分市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。

经过市场调查与研究，我们分别确定了3个类似商业物业作为估价对象的可比实例，从区域因素和个别因素两大方面进行了相应的修正，修正后得到估价对象的比准租金单价。可比实例详情概述如下：

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	涑坊路配套商业	开江西路配套商业	沪松公路集中商业
坐落地址	涑坊路	开江西路	沪松公路
交易时间	2022年6月	2022年6月	2022年6月
租金单价（元/平方米/月）	98	90	88
租赁面积（平方米）	70	42	68
修正价格（元/平方米/月）	86	92	82

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象首层市场租金的比准单价为 $86 \times 33.33\% + 92 \times 33.33\% + 82 \times 33.33\% = 86$ 元/平方米/月（含增值税）。

4.6.1.4 配套商业物业管理费收入

截至价值时点，估价对象配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为0.8万元/月。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长2%。

4.6.1.5 车位收入

根据产权方介绍，估价对象车位部分以月租形式对外出租经营，租金为200元/月/个。根据产权方提供资料，估价对象2022年车位年租金收入（含增值税）约为44万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长2%。

4.6.1.6 其他相关参数

预测期内出租率分析

估价对象于2021年4月正式运营，截至价值时点估价对象租赁住房部分出租率为89%，配套商业部分出租率为79%。估价对象地处松江区泗泾镇，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；此外，估价对象位于长三角G60科创走廊核心位置，周边产业及办公氛围浓厚，且距离地铁9号线泗泾站仅2.4公里，租赁住房用房与配套商业需求稳定。根据产权方资料，估价对象2022年1月至2022年6月平均出租约为95%。

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、换租期、租金收缴及未来装修改造等因素，以及上海市住房租赁市场2022年受疫情等不确定影响，预测期2022年至2023年估价对象租赁住房部分出租率按照91%测算，预测期内后续年度出租率按照93%测算；预测期2022年至2023年估价对象配套商业部分出租率按照70%测算，后续2年出租率按照80%测算，预测期内后续年度出租率保持在85%测算。

预测期内租金增长率分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，估价对象租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

根据市场调研，估价对象所在区域为松江区泗泾镇，位于长三角G60科创走廊核心位置，周边办公设施以及产业园林立，产业氛围浓厚，保障性租赁住房用房需求稳定。据统计，松江区及泗泾板块小户型（一居或二居）2018年1月至2022年6月历史年化复合租金增长率情况如下表：

	区域			
	松江区		泗泾板块	
户型	一居	二居	一居	二居
复合年化增长率	4.5%	5.0%	5.1%	5.0%

数据来源：CREIS 中指数据库，戴德梁行整理

根据产权方介绍，估价对象开业前期为了加速出租去化给予租户一定的租金优惠活动，随着物业出租率稳步提升至较高水平，预计租金优惠活动将进一步减少。此外，考虑到估价对象为2021年新入市项目，物业楼龄较短品质较新，设计理念与使用功能更加符合目标客群的生活方式，且距离地铁较近，轨道交通便捷，有利于吸引更多广泛的地铁沿线工作人群，租金或有进一步上涨空间。

故估价对象租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，考虑到上海市租赁住房市场2022年受疫情等外部不确定因素影响，估价对象租赁住房部分2022年至2023年未考虑租金增长，2024年至2025年租金增长率按照2%测算，预测期内后续年度按照2.5%测算，同时，基于相关管理规定及估价对象保障性租赁住房的属性，在连续2年累计增幅超过5%的情况下，对下一年租金涨幅按0%考虑。预测期内估价对象配套商业部分2022年至2023年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按3%测算。

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

费用类型	费用名称	税率/费率/支出金额	取费依据
增值税	租赁住房租金增值税	个人租户简易征收 1.5% 企业租户一般征收 9%	根据产权方介绍，估价对象租赁住房部分开具个人增值税发票取得的出租收入增值税适用于简易征收 5%减按 1.5%计算，开具企业增值税发票取得的出租收入增值税按一般征收 9%计算；运营支出中物业管理费、人工成本、保险费及委托管理费按照 6%的税率计算进项税；资本性支出及能源费按照 9%的税率计算进项税
	配套商业及车位租金增值税	一般征收 9%	
	配套商业物业管理费增值税	6%	
运营支出	物业管理费	2022 年 7-12 月：143.9 万元/年 2023 年：312.3 万元/年	根据产权方提供资料，物业管理费包含物业人员工资、垃圾清运费用等 (自 2024 年起后续年度每年增长 2.0%)
	维修维保费	2023 年：13.8 万元/年 2024 年：20.8 万元/年	根据产权方提供资料，维修维保费主要包含电梯维保、管道疏通等，估价对象处于质保期内，故 2022 年暂无维修维保费支出。 (自 2025 年起后续年度每年增长 2.0%)
	人员服务费	2022 年 7-12 月：5.22% 2023 年及以后：5.18%	根据产权方提供资料，取费基数为不含税运营收入，包括外部管理机构为提供运营管理服务所配备的店长、管家等相关人员的人工成本支出及酬金手续费
	运营管理服务费	2022 年 7-12 月：5.22% 2023 年及以后：4.89%	根据产权方提供资料，取费基数为不含税运营收入，包含行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用等运营费用
	能源费	2022 年 7-12 月：25.1 万元/年 2023 年：53.2 万元/年	根据产权方提供资料，能源费主要包含公区能源费开支

费用类型	费用名称	税率/费率/支出金额	取费依据
			(自2024年起后续年度每年增长2.0%)
非运营支出	房产税 -从租	4%	取费基数为开具个人增值税发票租户租金收入 (不含增值税)
		12%	取费基数为开具企业增值税发票租户、配套商业及车位租金收入(不含增值税)
	房产税 -从价	0.7*1.2%	取费基数为从价部分房产原值
	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	5万元/年	包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及 停车场责任险
	增值税附加	10%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为租金收入(不含增值税)

备注:

① 根据产权方提供资料,截至评估时点,估价对象开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为8%。根据产权方介绍,这一比例于2022年预计为15%,于2023年及以后预计控制在10%以内。本次评估以此测算未来收益中开具企业增值税发票租户租金收入占租赁住房租金收入之比例。

② 根据委托方提供资料,估价对象发行基础设施证券投资基金后由有巢住房租赁(深圳)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,本次估价所采用的运营支出之人员服务费及运营管理服务费采纳委托方提供资料。

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。

根据产权方提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算,估价对象2022年-2023年仍处于质保期内,无资本性支出,后续预测期内资本性支出按运营收入的5.55%测算。

4.6.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

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年至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）	运营净收入（元）
2022	2022/7/1	2022/12/31	18,123,194	12,832,733
2023	2023/1/1	2023/12/31	36,571,409	25,889,714

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及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本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2088年12月2日，于价值时点2022年6月30日剩余使用年期为66.4年；估价对象于2021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66.4年。

4.6.7 折现率的求取

本次评估测算采用6.25%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2.82%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，我们认为该地区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上海，当地社会经济环境发展良好，本项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险中等偏低的类型，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574,000,000元，单价为人民币10,410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。

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目保障性租赁住房项目，总建筑面积为55,136.87平方米，共有土地使用权面积20,166.70平方米，于2022年6月30日之市场价值为人民币**574,000,000**元（大写人民币**伍亿柒仟肆佰万元整**），市场价值单价为**10,410**元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
华润有巢 泗泾项目	55,136.87	40,516.77	1,264	574,000,000	10,410

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30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：

因我司作为华夏基金华润有巢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上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目和中国上海市松江区书林路 600 弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目；
2. 价值时点为：2022 年 6 月 30 日；
3. 评估目的：为我司作为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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. 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；
5. 本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供；
6. 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 10 月 18 日



中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30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：

本公司作为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的基础设施项目产权方，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估标的分别为中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目和中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目。
2. 本次被评估标的各部分规划用途、可租赁房间套数、可租赁面积、主要户型及装修状况如下：

「华润有巢泗泾项目」

楼号	楼层	规划用途	可租赁房间套数 (套)	可租赁面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	272	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	128	---	两室一厅	精装修
3号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
4号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
5号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	288	---	一室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	426.77	---	---
6号楼	地上1层	配套商业	---	391.07	---	---
合计			1,264	817.84	---	---

「华润有巢东部经开区项目」

楼号	楼层	规划用途	可租赁房间套数 (套)	可租赁面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上2层至地上13层	租赁住房	336	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至地上13层	租赁住房	336	---	一室一厅	精装修
3号楼	地上2层至地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一厅/两室一厅	精装修
4号楼	地上2层至地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一厅/两室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	611.65	---	---
2号楼	地上1层	配套商业	---	695.73	---	---
8号楼	地上1层、地上3层	配套商业	---	1,755.12	---	---
合计			1,348	3,062.50	---	---

3. 本次被评估标的账面原值如下：

2022年10月1日前账面原值情况：

「华润有巢泗泾项目」

科目	账面原值
公寓部分	314,984,783
商业部分	6,325,440
车位部分	58,906,181
合计	380,216,404

「华润有巢东部经开区项目」

科目	账面原值
公寓部分	418,924,112
商业部分	26,247,682
车位部分	57,638,119
合计	502,809,914

2022年10月1日及以后账面原值情况：

「华润有巢泗泾项目」

科目	账面原值
公寓部分	312,599,790
商业部分	6,277,545
车位部分	53,919,840
合计	372,797,176

「华润有巢东部经开区项目」

科目	账面原值
公寓部分	415,098,586
商业部分	26,007,994
车位部分	56,514,830
合计	497,621,410

4. 本次被评估标的2022年第一至三季度出租率如下：

项目	2022 年一季度	2022 年二季度	2022 年三季度	2022 年 9 月 30 日
有巢泗泾项目	95%	94%	93%	94%
有巢东部经开区项目	93%	90%	90%	94%

注：季度平均出租率为季度平均日出租房间数/可出租房间数，日出租率为当日实际出租房间数/可出租房间数

5. 本次被评估标的2022年1-6月各户型平均签约租金情况如下：

「华润有巢泗泾项目」

户型	2022年1-6月平均签约租金 (元/套/月)
一室户	2,335
一室一厅	2,650
两室一厅	3,956

「华润有巢东部经开区项目」

户型	2022年1-6月平均签约租金 (元/套/月)
一室户	1,826
一室一厅	2,091
一室两厅	2,992

6. 本次被评估标的租赁情况如下：

「华润有巢泗泾项目」

「华润有巢泗泾项目」租赁住房可出租房间套数为1,264套，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租房间套数1,119套，出租率为89%，其中向企业租户出租的房间套数为91套，占已出租房间的比例约为8%，这一比例2022年预计达到15%，2023年及后续年度预计控制在10%以内；其配套商业可出租面积为817.84平方米，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租面积为645.55平方米，出租率为79%。

「华润有巢东部经开区项目」

「华润有巢东部经开区项目」租赁住房可出租房间套数为1,348套，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租房间套数1,174套，出租率为87%，其中向企业租户出租的房间套数为275套，占已出租房间的比例约为23%，这一比例2022年预计达到30%，2023年及后续年度预计控制在20%以内；其配套商业可出租面积为3,062.50平方米，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。

7. 本次被评估标的运营管理服务协议如下：

根据《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》，有巢住房租赁（深圳）有限公司作为外部管理机构对标的项目提供运营管理服务，服务协议约定资产管理服务费主要覆盖人工成本、营销费用、行政管理费用、客群服务费用、外部管理机构员工住房费用等，取费基数为标的项目不含水电费等代收费用的营业收入，费率2022年为10.44%，2023年及后续年度为10.07%。

8. 本次被评估标的税费相关情况如下：

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。本次被评估标适用于上述增值税以及房产税税收优惠政策。

项目具体各项税费情况如下：

税种	取费依据	税率
印花税	不含增值税租金收入	0.1%
增值税-销项税	租赁住房-个人租户租金收入	1.5%
	租赁住房-企业租户租金收入	9%
	配套商业-租金收入	9%
	配套商业-管理费收入	6%
	车位-租金收入	9%
增值税-进项税	物业管理费、保险费及委托管理费	6%

税种	取费依据	税率
	资本性支出及能源费	9%
增值税附加	实缴增值税	10%
土地使用税	土地使用权面积	3元/平方米/年
房产税-从租	租赁住房-不含增值税个人租户租金收入	4%
	租赁住房-不含增值税企业租户租金收入	12%
	配套商业-不含增值税租金收入	12%
	车位-不含增值税租金收入	12%
房产税-从价	租赁住房、配套商业、车位空置部分原值	70%*1.2%

9. 本次被评估标的保险费用为：「华润有巢泗泾项目」5万元/年、「华润有巢东部经开区项目」6万元/年，包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险以及停车场责任险。
10. 本次被评估标的「华润有巢泗泾项目」以及「华润有巢东部经开区项目」项目，资本性支出合计预计按照355万元/年的标准计提，包含载客电梯、机电系统、排污系统等细项以及在建筑物设计寿命到期后进行结构鉴定及局部加固至使用70年。
11. 本次被评估标的不动产权证书请见附件一
12. 本次被评估标的租赁明细表请见附件二
13. 本次被评估标的2022年1-6月营收情况请见附件三
14. 本次被评估标的2022年7-12月、2023年及后续年度运营成本预算请见附件四
15. 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。
16. 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。
17. 纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。
18. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权方（签章）

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

日期：2022年10月14日



产权方（签章）

有巢房屋租赁（上海）有限公司

日期：2022年10月14日



中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.3 物业位置图



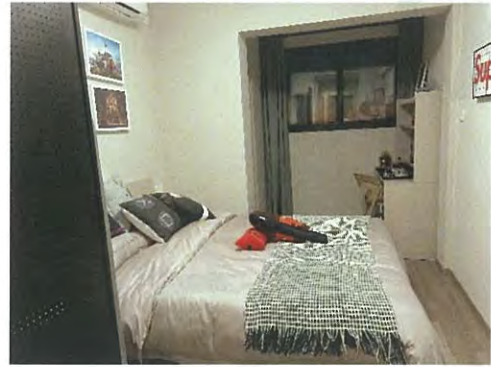
中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.4 估价对象内外部状况



外观



样板间



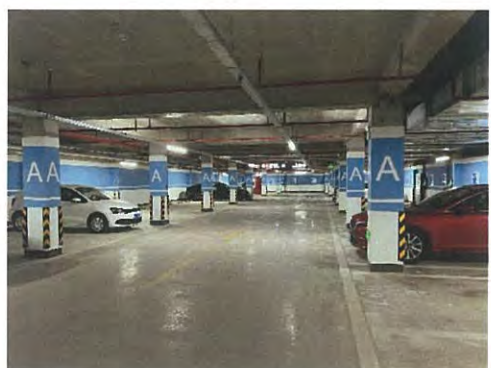
样板间



样板间



配套商业



地下车位

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.5 估价对象权属证明复印件

沪 (2021) 松字 不动产权第041175 号		附 记
权利人	上海有巢优履房屋租赁有限公司	1. 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租； 2. 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）； 3. 自持部分物业转让时需出让人和协调机构同意。 4. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 5. 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。 6. 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人和协调机构同意。
共有情况	单独所有	
坐落	松江区泗泾镇米易路216弄	
不动产单元号	详见附记	
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：租赁住房 (R4) / 房屋用途：详见附记	
面积	宗地面积：20166.70平方米/ 建筑面积：55136.87平方米	
使用期限	集体建设用地使用权使用期限：2018年12月03日起2088年12月02日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区泗泾镇17街坊6/6丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。	

中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.6 估价机构营业执照复印



中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.7 估价机构相关资质证明复印



中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30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>



华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施 证券投资基金

中国上海市松江区书林路 600 弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022 年 10 月 18 日

估价报告

估价项目名称：

中国上海市松江区书林路 600 弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目之市场价值

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：

二〇二二年十月十八日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 101 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：中国上海市松江区书林路 600 弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目
(以下简称「估价对象」或「该物业」)

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称「戴德梁行」或「本公司」)荣幸地获得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,价值时点为二〇二二年六月三十日,为委托人作为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人,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:

中国上海市松江区书林路 600 弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目,总建筑面积为 66,334.00 平方米,土地使用权面积 28,224.30 平方米,于 2022 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 536,000,000 元(大写人民币伍亿叁仟陆佰万元整),市场价值单价为 8,080 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,自二〇二二年十月十八日至二〇二三年十月十七日,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

二〇二二年十月十八日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国上海市松江区书林路 600 弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目

估价委托人	:	华夏基金管理有限公司
估价目的	:	为「委托人」作为华夏基金华润有巢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 6 月 30 日
产权方	:	有巢房屋租赁（上海）有限公司
土地到期日	:	该土地用途为租赁住房（R4）用地，终止日期为 2088 年 10 月 17 日
物业概况	:	估价对象于 2021 年建成，包含 4 栋租赁住房、1 栋配套商业用房、553 个车位（含 353 个地下车位及 200 个地上车位）
土地使用权面积（平方米）	:	28,224.30
建筑面积（平方米）	:	66,334.00
可出租房间（套）	:	1,348（租赁住房）
可出租面积（平方米）	:	3,062.50（配套商业）
价值时点出租率	:	87%（租赁住房-按房间数量统计） 72%（配套商业-按租赁面积统计）
评估方法	:	收益法
市场价值	:	人民币 536,000,000 元 (大写人民币伍亿叁仟陆佰万元整)

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	14
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.....	22
4.4 最高最佳利用分析	27
4.5 估价方法适用性分析	28
4.6 估价测算过程.....	31
4.7 估价结果确定.....	36
5. 附件.....	38
5.1 委托评估函.....	38
5.2 项目情况说明	39
5.3 物业位置图.....	40
5.4 估价对象内外部状况	41
5.5 估价对象权属证明复印件.....	42
5.6 估价机构营业执照复印	43
5.7 估价机构相关资质证明复印.....	44
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件	45

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（有巢房屋租赁（上海）有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

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，估价对象于价值时点2022年6月30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，有巢房屋租赁（上海）有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估说明使用者注意。

根据委托方提供的《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，原始权益人（有巢住房租赁（深圳）有限公司）以及产权方（有巢房屋租赁（上海）有限公司）已做出股东决定，同意以估价对象作为底层基础设施项目申请试点发行基础设施REITs。同时，估价对象已取得上海市松江区规划和自然资源局出具的《关于以有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目申报开展基础设施REITs试点项目的复函》，估价对象基础设施项目相关资产转让已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可经国有产权交易程序完成转让。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7月7日，根据贵公司指示，价值时点为2022年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与产权方所提供的项目信息一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途、土地使用权终止日期、总建筑面积和分层、分用途建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【沪（2021）松字不动产权第053373号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积及套数以产权方提供之《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，估价对象租赁住房部分可出租房间总数为1,348套，配套商业部分可出租面积为3,062.50平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租1,174套，出租率为87%，配套商业已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。本次评估已考虑上述租约限

制对价值的影响，在此提请本评估说明使用者注意。

根据产权方提供的相关资料，估价对象已于2022年1月25日完成保障性租赁住房项目认定，取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目认定书》（沪松保租认定[2022]002号（总第2号）），并于2022年3月18日完成保障性租赁住房租金备案，取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目供应备案表》。考虑到保障性租赁住房定价受到较强的政府监管，故评估租赁住房部分采用之市场租金选用估价对象于运营稳定期后的平均实际签约租金水平，且不高于该项目保障性租赁住房租金备案价，在此提请本评估说明使用者注意。

根据委托方提供资料，估价对象发行基础设施证券投资基金后将由有巢住房租赁（深圳）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，本次估价所采用的运营支出之运营管理服务费采纳委托方提供资料。

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据产权方介绍，估价对象适用于以上增值税以及房产税税收优惠政策。因此，本次评估已考虑估价对象在收益期内经营过程中涉及的相关增值税以及房产税税收优惠之影响，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象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、现金流预测、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7月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，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，自二〇二二年十月十八日至二〇二三年十月十七日，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。

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，物业产权持有单位有巢房屋租赁（上海）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

为委托人作为华夏基金华润有巢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

估价对象地处上海市松江区书林路600弄，其位置如下：



估价对象位置示意图

3.5.1.2 区位概况

松江区

松江区位于长江三角洲内上海市西南部，地处东经121°45′，北纬31°，在黄浦江中上游。区内沪杭高铁、沪苏湖高铁、G60沪昆高速（沪杭高速公路）、G50沪渝高速（沪青平高速公路）、G1503上海绕城高速（同三国道）、G15沈海高速（嘉金高速）、S32申嘉湖高速（机场高速）、轨道交通9号线、22号线等干线形成了纵横交错的道路交通网，是上海连接整个长三角、辐射长江流域的核心区域。松江正日益成为上海西南的重要门户。2020年末，松江区辖有11个镇、6个街道。全区有274个居委会，84个村委会。境内有国家级上海松江经济技术开发区、国家级上海松江综合保税区和佘山国家旅游度假区。

2021年，松江区实现地区生产总值1,782.28亿元，按可比价格计算，同比增长6.5%；全年完成工业总产值4,868.31亿元，同比增长7.5%，其中，规模以上工业总产值4,441.48亿元，同比增长7.2%。同年，松江区完成固定资产投资613.48亿元，同比增长1.4%，工业投资保持平稳增长，全年实现工业投资208.34亿元，同比增长4.1%。从另一方面看，2021年松江区全年经工商登记新设立各类市场主体37,766户，全区高新技术企业申报总数达

1,041家，有效期内高新技术企业总数达到2,306家，同比增长31.4%。根据上海市松江区第七次全国人口普查，松江区全区常住人口190.97万人，其中，本市户籍常住人口79.51万人，外省市来松常住人口111.46万人。

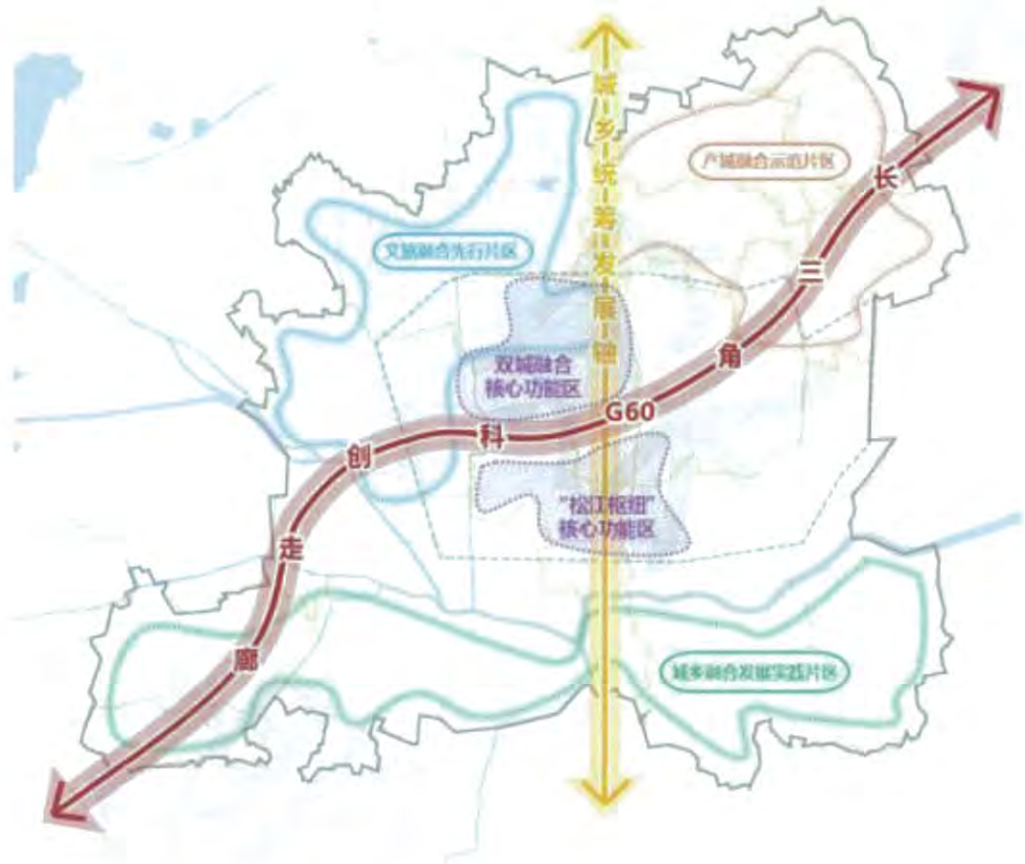
《松江区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，“十四五”期间，松江区将着力打造松江新城、长三角G60科创走廊、产城融合示范片区等重点区域。到2025年，长三角G60科创走廊建设“中国制造”迈向“中国创造”的先进走廊、科技和制度创新双轮驱动的先试走廊、产城融合发展的先行走廊取得显著成果，基本建成具有国际影响力的科创走廊；城市数字化转型取得重大进展，“科创、人文、生态”现代化新松江城市核心竞争力显著增强，基本形成独立的长三角综合性节点城市功能框架。

新桥镇

新桥镇位于松江区东北部，东与闵行区莘庄镇隧道相通，西与洞泾镇、松江工业区毗连，南与车墩镇接壤，北与九亭镇为邻，总面积约为35.8平方公里。根据《松江区新桥镇国土空间总体规划（2021-2035）》草案公示稿，至2035年，新桥镇发展总目标为产城深度融合、美丽生态宜居、内外交通便捷的近郊花园城镇。规划至2035年，新桥镇建设用地总规模约为23.55平方公里。

根据松江区“十四五”规划，新桥镇隶属于未来产城融合示范片区，区政府将立志于提升新桥镇在G60科创走廊中的产业地位，打造“三智”（指挥安防、智能制造、智联元件）产业集群；加快产业园区更新，建设产、学、研、居、休闲等功能复合的创新型产业社区。在住房供应体系上，坚持“房住不炒”原则，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。规划将在少量新增商品住宅用地的基础上，新增动迁安置房保障农民集中居住，新增适量公共租赁房用于支持职住平衡。

松江区“十四五”发展规划空间布局示意图



3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处上海市松江区新桥镇，位于松江经济技术开发区东部园区，长三角G60科创走廊核心位置，聚集有如日腾电脑配件、上海衡孚等电子科技企业，如明治制果食品工业、领驰食品等的食品工业企业，如上海良机冷却设备、富士达电梯等的机械自动化企业等主要产业群，并紧邻松江科技创新中心、融合高新科技孵化园、上海企福新尚科技园、新飞企业家园等产业园区，产业办公氛围浓厚。

项目区域内居住氛围较好，有晨星小区、上海家天下、新乐雅苑等住房项目。项目周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境良好。该区域内商业配套有乐尚天地、新九广场、明中广场等；教育配套有红彤彤幼儿园、松江新桥小学、新桥中学、新桥职业技术学院等；医疗配套有新桥镇社区卫生服务中心、上海新南门诊部等；休闲娱乐场所有新桥公园、上海影视乐园等；金融机构有中国银行、浦发银行、交通银行等。



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：闵申路、沪昆高速、沈海高速等。

地铁线路：估价对象距地铁5号线闵行开发区站约7公里、地铁9号线松江大学城站约8公里。

公交线路：估价对象周边设有晨星小区站、书林路茜浦路站等公交站，公交线路有松江53路、1817路、708路、莲金专线、青车专线、上石线等。

估价对象距离松江火车站约12公里、上海南站约20公里、上海虹桥火车站及虹桥国际机场约24公里、上海站约35公里、上海浦东国际机场约55公里。

3.5.3 地块四至

根据估价人员的实地查勘，估价对象华润有巢东部经开区项目所在地块四至情况如下：



北至九号河河道



西至新松江置业09-10地块在
建工程



估价对象



东至松江区新桥消防救援站



南至书林路

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	沪（2021）松字不动产权第 053373 号
权利人	有巢房屋租赁（上海）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区书林路 600 弄
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：28,224.30 平方米/ 建筑面积：66,334.00 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 10 月 18 日起 2088 年 10 月 17 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区松江工业区 604 街坊 238/19 丘 使用权面积：28,224.30 平方米 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。
附记	1. 1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租； 2) 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）； 2.自持部分物业转让时需出让人同意。 3.自持物业应整体抵押，不得分割抵押。

- 4.出资比例；股权结构；实际控制人；变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。
- 5.自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。

登记日期	2021年11月5日
登记机构	上海市自然资源确权登记局

3.5.5 估价对象概况

3.5.5.1 概况

根据产权方提供资料，有巢房屋租赁（上海）有限公司于2018年竞得松江区工业区SJC10024单元09-11号地块的土地使用权，随后于2019年开工建设。估价对象于2021年3月完成竣工验收，并于同年5月正式运营。

估价对象坐落于上海市松江区新桥镇书林路，土地使用权面积合计为28,224.30平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东邻松江区新桥消防救援站，南临书林路，西邻新松江置业09-10地块在建工程，北临九号河河道。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“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

估价对象包含4栋租赁住房、1栋配套商业用房、553个车位（含353个地下车位及200个地上车位）。估价对象1号楼及2号楼租赁住房为地上13层，3号楼及4号楼租赁住房为地上14层，共有可出租房间1,348套，其中一室户型544套，一室一厅户型492套，两室一厅户型312套；1号楼、2号楼1层及8号楼1、3层为配套商业用房。

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	用途	房间套数 (套)	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13层	租赁住房	336	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至 地上13层	租赁住房	336	---	一室一厅	精装修
3号楼	地上2层至 地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一厅/ 两室一厅	精装修
4号楼	地上2层至 地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一厅/ 两室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	611.65	---	---
2号楼	地上1层	配套商业	---	695.73	---	---
8号楼	地上1层/ 地上3层	配套商业	---	1,755.12	---	---
合计	---	---	1,348	3,062.50	---	---

3.5.5.2 装修情况

外装修：外墙涂料、铝合金门窗

内装修：

公共区域：地面地砖，墙面及屋顶乳胶漆；

房间内部：地面地板，墙面及屋顶乳胶漆。

房间内配套：

家具：沙发、床、桌椅；

家电：空调、洗衣机、热水器、冰箱、抽油烟机。

3.5.5.3 配套设施

于价值时点估价对象租赁住房每栋配有4部电梯。楼宇同时配有人脸识别系统、24小时监控及安保系统、入户智能密码锁等设备设施。

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6月30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，估价对象租赁住房可出租房间数为1,348套，于价值时点已部分对外出租，已出租房间1,174套，出租率为87%，其中企业租户出租的房间数为275套，占已出租房间的比例约为23%；估价对象配套商业可出租面积为3,062.50平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。

3.6 价值时点

2022年6月30日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

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6月30日，房屋规

划用途为居住的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为租赁住房（R4），土地剩余使用年限为66.3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》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）
- (k) 《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3号）

(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》【沪（2021）松字不动产权第053373号】复印件

- (b) 《租赁合同》复印件（部分）
- (c) 《委托评估函》原件
- (d) 《项目情况说明》原件
- (e) 《保障性租赁住房项目认定书》【沪松保租认定[2022]002号(总第2号)】复印件
- (f) 《保障性租赁住房项目供应备案表》复印件
- (g) 产权方《营业执照》复印件
- (h) 产权方提供的其他资料

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》，房屋规划用途为居住、商业、车库，实际用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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

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。

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为66,334.00平方米，土地使用权面积28,224.30平方米，于2022年6月30日之市场价值为人民币**536,000,000**元（大写人民币**伍亿叁仟陆佰万元整**），市场价值单价为**8,080**元/平方米。明细如下：


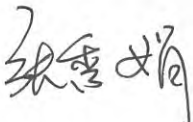
中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
华润有巢 东部经开区项目	66,334.00	49,489.32	1,348	536,000,000	8,080

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2022.10.18
张秀娟	1120200121		2022.10.18

3.13 协助估价的人员

邓昭晨、刘言

3.14 实地查勘期

二〇二二年七月七日

3.15 估价作业日期

二〇二一年十月二十二日至二〇二二年十月十八日

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

估价对象坐落于上海市松江区新桥镇书林路，土地使用权面积合计为28,224.30平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东邻松江区新桥消防救援站，南临书林路，西邻新松江置业09-10地块在建工程，北临九号河河道。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“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2021年建成，包含4栋租赁住房、1栋配套商业用房、553个车位（含353个地下车位及200个地上车位）。估价对象1号楼及2号楼租赁住房为地上13层，3号楼及4号楼租赁住房为地上14层，共有可出租房间1,348套，其中一室户型544套，一室一厅户型492套，两室一厅户型312套；1号楼、2号楼1层及8号楼1、3层为配套商业用房。

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	用途	可出租房间 (套)	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13层	租赁住房	336	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至 地上13层	租赁住房	336	---	一室一厅	精装修
3号楼	地上2层至 地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一 厅/两室一厅	精装修
4号楼	地上2层至 地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一 厅/两室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	611.65	---	---
2号楼	地上1层	配套商业	---	695.73	---	---
8号楼	地上1层、 地上3层	配套商业	---	1,755.12	---	---
合计	---	---	1,348	3,062.50	---	---

4.1.2.2 装修情况

外装修：外墙涂料、铝合金门窗

内装修：

公共区域：地面地砖，墙面及屋顶乳胶漆；

房间内部：地面地板，墙面及屋顶乳胶漆。

房间内配套：

家具：沙发、床、桌椅；

家电：空调、洗衣机、热水器、冰箱、抽油烟机。

4.1.2.3 配套设施

于价值时点估价对象租赁住房每栋配有4部电梯。楼宇同时配有人脸识别系统、24小时监控及安保系统、入户智能密码锁等设备设施。

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6月30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

估价对象地处上海市松江区新桥镇，位于松江经济技术开发区东部园区，长三角G60科创走廊核心位置，聚集有如日腾电脑配件、上海衡孚等电子科技企业，如明治制果食品工业、领驰食品等的食品工业企业，如上海良机冷却设备、富士达电梯等的机械自动化企业等主要产业群，并紧邻松江科技创业中心、融合高新科技孵化园、上海企福新尚科技园、新飞企业家园等产业园区，产业办公氛围浓厚。

项目区域内居住氛围较好，有晨星小区、上海家天下、新乐雅苑等住房项目。项目周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境良好。该区域内商业配套有乐尚天地、新九广场、明中广场等；教育配套有红彤彤幼儿园、松江新桥小学、新桥中学、新桥职业技术学院等；医疗配套有新桥镇社区卫生服务中心、上海新南门诊部等；休闲娱乐场所有新桥公园、上海影视乐园等；金融机构有中国银行、浦发银行、交通银行等。

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：闵申路、沪昆高速、沈海高速等。

地铁线路：估价对象距地铁5号线闵行开发区站约7公里、地铁9号线松江大学城站约8公里。

公交线路：估价对象周边设有晨星小区站、书林路茜浦路站等公交站，公交线路有松江53路、1817路、708路、莲金专线、青车专线、上石线等。

估价对象距离松江火车站约12公里、上海南站约20公里、上海虹桥火车站及虹桥国际机场约24公里、上海站约35公里、上海浦东国际机场约55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，估价对象租赁住房可出租房间数为1,348套，于价值时点已部分对外出租，已出租房间1,174套，出租率为87%；估价对象配套商业可出租面积为3,062.50平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。

4.2.1 租户管理与结构分析

准入条件

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。以上人均住房建筑面积计算区域范围，按申请家庭位于本项目所在区即松江区的住房建筑面积计算。

供应标准

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

配租规则

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：（一）集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象。（二）常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

4.2.2 租期分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房出

租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本，并办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于1年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。估价对象现有租赁住房租赁协议的租赁年期一般为1年，租赁住房合同的最晚到期日为2023年6月。

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	租约到期房间数 (套)	占已出租房间数的百分比 (%)
2022Q2	17	1.4%
2022Q3	485	41.3%
2022Q4	228	19.4%
2023Q1	227	19.3%
2023Q2	217	18.5%
合计	1,174	100.0%

4.2.3 租赁住房租金收入

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。出租单位对保障性租赁住房租赁价格可以按年度调整；价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。此外，出租单位不得在保障性租赁住房租金以外向承租人强制收取其他任何费用。承租人不另支付保障性租赁住房物业服务费用。出租单位可以向承租人提供增值服务，由承租人自愿选择并支付相应费用。

根据产权方提供的资料，估价对象于2022年3月18日完成保障性租赁住房租金备案，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目供应备案表》。根据该备案表，华润有巢东部经开区项目租赁住房总建筑面积为49,489.3平方米，住房总套数为1,348套，定价时点为2021年12月27日。

截至价值时点，估价对象月租赁住房租金收入（含增值税）合计约为248.9万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为2,120元/套/月，符合租金备案标准。

4.2.4 配套商业租金收入

截至价值时点，估价对象月配套商业租金收入（含增值税）合计约为20.9万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金约为95元/月/平方米。

4.2.5 配套商业物业管理费收入

截至价值时点，估价对象月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为2.9万元（按价值时点在执行合同当月收入统计）。

4.2.6 车位收入

根据产权方介绍，估价对象车位部分以月租形式为主对外出租经营，租金为150元/个/月。根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象已出租车位个数为416个，估价对象车位部分2022年1-6月收入合计约为48.1万元。

4.3 市场背景分析

4.3.1 上海市经济与社会运行状况

上海市地区生产总值

上海市经济运行在抗击疫情中继续保持增长。2021年，上海经济持续恢复，生产需求增长较快，经济发展整体呈现稳中向好的态势。经初步核算，2021年上海市地区生产总值（GDP）达43,214.85亿元，同比增长8.1%。其中第三产业增加值31,665.56亿元，同比增长7.6%，占地区生产总值的73.3%。2022年第二季度，上海市地区生产总值（GDP）达19,349.31亿元，同比下降5.7%。其中第三产业增加值14,862.01亿元，同比下降3.1%，占地区生产总值的76.8%。



数据来源：上海市统计局

产业结构

上海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年上海市第一产业增加值为99.97亿元，同比下降6.5%；第二产业增加值为

11,449.32亿元，同比增长9.4%；第三产业增加值为31,665.56亿元，同比增长7.6%。2022年第二季度，上海市第一产业增加值为34.52亿元，同比增长1.7%；第二产业增加值为4,452.78亿元，同比下降13.7%；第三产业增加值为14,862.01亿元，同比下降3.1%。目前，第三产业为上海市的主导产业，其中金融业、零售业、信息技术服务业占主要比重。



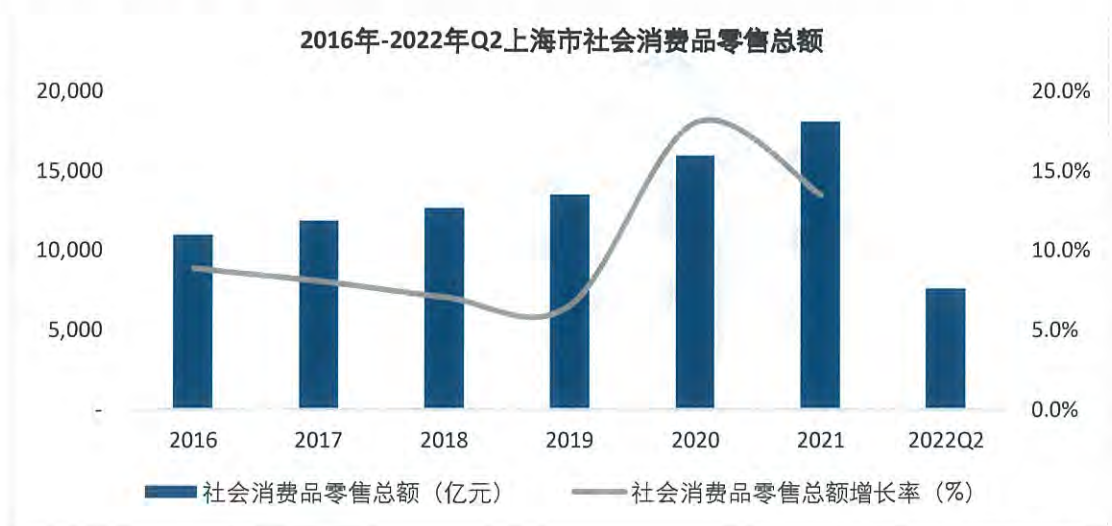
居民收入水平

上海市居民生活水平逐年提高。经初步核算，2021年上海市居民人均可支配收入78,027元，同比增长8.0%；居民人均消费支出48,879元，同比增长14.9%。2022年第二季度，上海市居民人均可支配收入38,996元，同比下降3.4%；居民人均消费支出21,028元，同比下降11.1%。



社会消费品零售总额概况

上海市社会消费品零售总额长期位于全国前列。经初步核算，2021年上海社会消费品零售总额1.81万亿元，同比增长13.5%。其中，批发零售业零售额1.66万亿元，同比增长12.7%；住宿餐饮业零售额1,455.93亿元，同比增长22.7%。2022年第二季度，上海社会消费品零售总额7,590.96亿元，同比下降16.1%。



数据来源：上海市统计局

居民消费价格指数及租房租金指数

2021年全年上海市居民消费价格总水平比去年同期上升1.2%，涨幅较上年回落0.5个百分点，物价总体稳定在合理区间，在近五年中处于较低水平。2022年第二季度，上海市居民价格比去年同期上升2.8%。

2021年随着新冠疫情得到有效控制，上海租房市场热度回升，租赁需求持续增长，房租价格同比小幅上涨1.1%。2022年第二季度上海市租房租金指数暂未公布。

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日



数据来源：上海市统计局

上海市常住人口统计

在上海市层面，作为长三角核心城市，上海市人口吸纳能力较强。根据第七次全国人口普查数据显示，上海市常住人口2,487.1万人，同第六次全国人口普查数据相比，十年共增加185.2万人，增长8.0%，平均每年增加18.5万人，年平均增长率为0.8%。全市常住人口中，外省市来沪常住人口为1,048.0万人，占比42.1%，同第六次全国人口普查的897.7万人相比，十年共增加150.3万人，增长16.7%，平均每年增加15.0万人，年平均增长率为1.6%。



数据来源：上海市统计局

4.3.2 松江区经济与社会运行状况

松江区地区生产总值

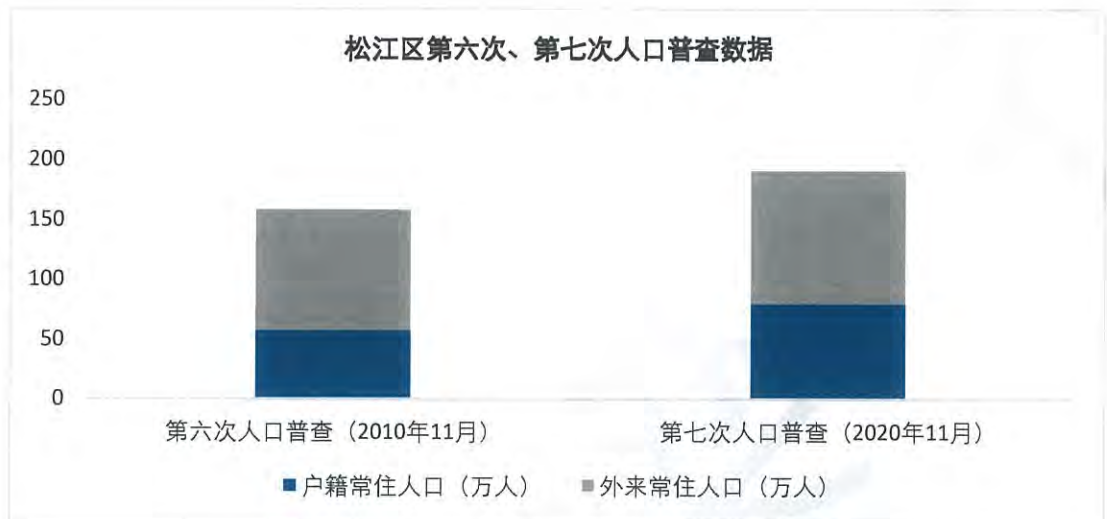
2021年，松江区经济维持稳健增长态势，经济发展韧性不断增强，全年实现地区生产总值（GDP）达1,782.28亿元，按可比价格计算，同比增长6.5%。2022年第二季度，松江区地区生产总值（GDP）达733.85亿元，同比下降13.8%。



数据来源：上海市松江区统计局

松江区常住人口统计

根据上海市松江区第七次人口普查显示，松江区常住人口为191.0万人，相比于2010年松江区第六次人口普查的158.2万人，10年间常住人口增加32.7万人，增长率为20.7%；平均每年增长3.27万人，年平均增长率为2.07%。全区常住人口中，外省市来松常住人口为111.5万人，占总人口的58.4%。同第六次全国人口普查时的93.7万人相比，十年共增加了17.7万人，增长18.9%。平均每年增加1.77万人，年平均增长率为1.89%，高于上海市平均增长率。



数据来源：上海市松江区统计局

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租赁住房，房屋证载用途为居住、商业、车库，实际

用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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。估价对象地处松江区新桥镇，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；此外，估价对象位于长三角G60科创走廊核心位置，周边办公设施以及产业园林立，产业氛围浓厚，租赁住房用房需求稳定。估价对象土地用途为租赁住房，房屋证载用途为居住、商业、车库，实际用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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租赁住房，房屋证载用途为居住、商业、车库，实际用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，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	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	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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	价值或价格的方法。		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保障性租赁住房，旨在面向符合规定条件的个人与家庭出租运营，满足新市民、青年人的租住需要，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 保障性租赁住房租金备案

根据产权方提供的资料，估价对象于2022年3月18日完成保障性租赁住房租金备案，并取得由上海市松江区住房保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目供应备案表》。根据该备案表，华润有巢东经项目租赁住房总建筑面积为49,489.3平方米，住房总数为1,348套，定价时点为2021年12月27日。

截至价值时点，估价对象月租赁住房租金收入（含增值税）合计约为248.9万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为2,120元/套/月，符合租金备案标准。

4.6.1.2 租金收入确定方法

根据产权方提供的资料，估价对象租赁住房可出租房间数为1,348套，于价值时点已部分对外出租，已出租房间1,174套，出租率为87%。对于租赁住房已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分按照估价对象2022年1月至2022年6月各户型的平均实际签约租金计算租赁收入。

估价对象配套商业可出租面积为3,062.50平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。对于配套商业已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分按照市场租金水平计算租赁收入。

4.6.1.3 市场租金估计

租赁住房部分

根据产权方提供的资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为2,120元/套/月。租赁住房首年市场租金采用估价对象2022年1月至2022年6月的实际平均签约租金2,193元/套/月。

配套商业部分

确定商业部分市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。

经过市场调查与研究，我们分别确定了3个类似商业物业作为估价对象的可比实例，从区域因素和个别因素两大方面进行了相应的修正，修正后得到估价对象的比准租金单价。可比实例详情概述如下：

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	南环路配套商业	新南街配套商业	新镇街配套商业
坐落地址	南环路	新南街/新育路交叉口	新镇街
交易时间	2022年6月	2022年6月	2022年6月
租金价格（元/平方米/月）	88	90	88
租赁面积（平方米）	100	95	100
修正价格（元/平方米/月）	92	92	92

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象首层的比准单价为 $92 \times 33.33\% + 92 \times 33.33\% + 92 \times 33.33\% = 92$ 元/平方米/月（含增值税）。

根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查，估价对象配套商业楼层系数及各楼层市场租金如下：

所在楼层	楼层修正系数	比准租金单价（元/平方米/月）
配套商业-L1	100.0%	92
配套商业-L3	70.0%	64

4.6.1.4 配套商业物业管理费收入

截至价值时点，估价对象月配套商业物业管理费收入（含增值税）合计约为2.9万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长2%。

4.6.1.5 车位收入

根据产权方介绍，估价对象车位部分以月租形式对外出租经营，租金为150元/月/个。根据产权方提供资料，估价对象2022年车位年租金收入（含增值税）约为90万元。本次评估首年以此为基准，后续年度每年增长2%。

4.6.1.6 其他相关参数

预测期内出租率分析

估价对象于2021年5月正式运营，截至价值时点估价对象租赁住房部分出租率为87%，配套商业部分出租率为72%。估价对象地处松江区新桥镇，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；此外，估价对象位于长三角G60科创走廊核心位置，周边办公设施以及产业园林立，产业氛围浓厚，租赁住房用房与配套商业需求稳定。根据产权方提供资料，估价对象2022年1月至2022年6月平均出租约为92%。

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、换租期、租金收缴及未来装修改造等因素，以及上海市住房租赁市场2022年受疫情等不确定影响，预测期2022年至2023年估价对象租赁住房部分出租率按照90%测算，预测期内后续年度出租率按照92%测算；预测期2022年至2023年估价对象配套商业部分出租率按照70%测算，后续2年出租率按照80%测算，预测期内后续年度出租率保持在85%测算。

预测期内租金增长率分析

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的相关规定，估价对象租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

根据市场调研，估价对象所在区域为松江区新桥镇，位于长三角G60科创走廊核心位置，周边办公设施以及产业园林立，产业氛围浓厚，保障性租赁住房用房需求稳定。据统计，松江区及新桥板块小户型（一居或二居）2018年1月至2022年6月历史年化复合租金增长率情况如下表：

	区域			
	松江区		新桥板块	
户型	一居	二居	一居	二居
复合年化增长率	4.5%	5.0%	7.5%	6.0%

数据来源：CREIS 中指数据库，戴德梁行整理

根据产权方介绍，估价对象开业前期为了加速出租去化给予租户一定的租金优惠活动，随着物业出租率稳步提升，预计租金优惠活动将进一步减少。此外，考虑到估价对象为2021年新入市项目，物业楼龄较短品质较新，设计理念与使用功能更加符合目标客群的生活方式，租金或有进一步上涨空间。

故估价对象租金增长率设定综合考虑项目自身情况，并分析该区域租赁住房不动产的市场状况及其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，同时考虑到上海市租赁住房市场2022年受疫情等不确定因素影响，估价对象租赁住房部分2022年至2023年未考虑租金增长，2024年至2025年租金增长率按照2%测算，预测期内后续年度按照2.5%测算，同时，基于相关管理规定及估价对象保障性租赁住房的属性，在连续2年累计增幅超过5%的情况下，对下一年租金涨幅按0%考虑。预测期内估价对象配套商业部分2022年至2023年未考虑租金增长，预测期内后续年度租金增长率按3%测算。

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

费用类型	费用名称	税率/费率/支出金额	取费依据
增值税	租赁住房租金增值税	个人租户简易征收 1.5% 企业租户一般征收 9%	根据产权方介绍，估价对象租赁住房部分开具个人增值税发票取得的出租收入增值税适用于简易征收 5%减按 1.5%计算，开具企业增值税发票取得的出租收入增值税按一般征收 9%计算；运营支出中物业管理费、人工成本、保险费及委托管理费按照 6%的税率计算进项税；资本性支出及能源费按照 9%的税率计算进项税
	配套商业及车位增值税	一般征收 9%	
	配套商业物业管理费增值税	6%	
运营支出	物业管理费	2022年 7-12月：165.7万元/年 2023年：344.8万元/年	根据产权方提供资料，物业管理费包含物业人员工资、垃圾清运费等（自2024年起后续年度每年增长2.0%）
	维修维保费	2023年：13.8万元/年 2024年：27.4万元/年	根据产权方提供资料，维修维保费主要包含电梯维保、管道疏通等，估价对象处于质保期内，故2022年暂无维修维保费支出。（自2025年起后续年度每年增长2.0%）
	人员服务费	2022年 7-12月：5.22% 2023年及以后：5.18%	根据产权方提供资料，取费基数为不含税运营收入，包括外部管理机构为提供运营管理服务所配备的店长、管家等相关人员的人工成本支出及酬金手续费

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
 保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

费用类型	费用名称	税率/费率/支出金额	取费依据
	运营管理服务费	2022年7-12月：5.22% 2023年及以后：4.89%	根据产权方提供资料，取费基数为不含税运营收入，包含行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用等运营费用
	能源费	2022年7-12月：27.1万元/年 2023年：55.5万元/年	根据产权方提供资料，能源费主要包含公区能源开支 (自2024年起后续年度每年增长2.0%)
非运营支出	房产税 -从租	4%	取费基数为开具个人增值税发票租户租金收入 (不含增值税)
		12%	取费基数为开具企业增值税发票租户、配套商业及车位租金收入(不含增值税)
	房产税 -从价	0.7*1.2%	取费基数为从价部分房产原值
	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	6万元/年	包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险及停车场责任险
	增值税附加	10%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为租金收入(不含增值税)

备注：

① 根据产权方提供资料，截至评估时点，估价对象开具企业增值税发票租户占已出租房间数的比例约为23%。根据产权方介绍，这一比例于2022年预计为30%，于2023年及以后预计控制在20%以内。本次评估以此测算未来收益中开具企业增值税发票租户租金收入占租赁住房租金收入之比例。

② 据委托方提供资料，估价对象发行基础设施证券投资基金后由有巢住房租赁（深圳）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，本次估价所采用的运营支出之人员服务费及运营管理服务费采纳委托方提供资料。

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。

根据产权方提供的工程技术尽职调查情况说明及相关预算，估价对象2022年-2023年仍处于质保期内，无资本性支出，后续预测期内资本性支出按运营收入的5.55%测算。

4.6.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

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年至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	2022/7/1	2022/12/31	17,600,103	11,749,387
2023	2023/1/1	2023/12/31	35,879,528	24,286,957

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及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本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2088年10月17日，于价值时点2022年6月30日剩余使用年期为66.3年；估价对象于2021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66.3年。

4.6.7 折现率的求取

本次评估测算采用6.25%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2.82%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，我们认为该地区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上海，当地社会经济环境发展良好，本项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险中等偏低的类型，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536,000,000元，单价为人民币8,080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

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

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。

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目保障性租赁住房项目，总建筑面积为66,334.00平方米，共有土地使用权面积28,224.30平方米，于2022年6月30日之市场价值为人民币**536,000,000**元（大写人民币**伍亿叁仟陆佰万元整**），市场价值单价为**8,080**元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
华润有巢 东部经开区项目	66,334.00	49,489.32	1,348	536,000,000	8,080

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5. 附件

5.1 委托评估函

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30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：

本公司作为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的基础设施项目产权方，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估标的分别为中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄「华润有巢泗泾项目」保障性租赁住房及配套项目和中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」保障性租赁住房及配套项目。
2. 本次被评估标的各部分规划用途、可租赁房间套数、可租赁面积、主要户型及装修状况如下：

「华润有巢泗泾项目」

楼号	楼层	规划用途	可租赁房间套数 (套)	可租赁面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	272	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	128	---	两室一厅	精装修
3号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
4号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	288	---	一室户	精装修
5号楼	地上2层至地上17层	租赁住房	288	---	一室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	426.77	---	---
6号楼	地上1层	配套商业	---	391.07	---	---
合计			1,264	817.84	---	---

「华润有巢东部经开区项目」

楼号	楼层	规划用途	可租赁房间套数 (套)	可租赁面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上2层至地上13层	租赁住房	336	---	一室户	精装修
2号楼	地上2层至地上13层	租赁住房	336	---	一室一厅	精装修
3号楼	地上2层至地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一厅/两室一厅	精装修
4号楼	地上2层至地上14层	租赁住房	338	---	一室户/一室一厅/两室一厅	精装修
1号楼	地上1层	配套商业	---	611.65	---	---
2号楼	地上1层	配套商业	---	695.73	---	---
8号楼	地上1层、地上3层	配套商业	---	1,755.12	---	---
合计			1,348	3,062.50	---	---

3. 本次被评估标的账面原值如下：

2022年10月1日前账面原值情况：

「华润有巢泗泾项目」

科目	账面原值
公寓部分	314,984,783
商业部分	6,325,440
车位部分	58,906,181
合计	380,216,404

「华润有巢东部经开区项目」

科目	账面原值
公寓部分	418,924,112
商业部分	26,247,682
车位部分	57,638,119
合计	502,809,914

2022年10月1日及以后账面原值情况：

「华润有巢泗泾项目」

科目	账面原值
公寓部分	312,599,790
商业部分	6,277,545
车位部分	53,919,840
合计	372,797,176

「华润有巢东部经开区项目」

科目	账面原值
公寓部分	415,098,586
商业部分	26,007,994
车位部分	56,514,830
合计	497,621,410

4. 本次被评估标的2022年第一至三季度出租率如下：

项目	2022年一季	2022年二季	2022年三季	2022年9月30日
有巢泗泾项目	95%	94%	93%	94%
有巢东部经开区项目	93%	90%	90%	94%

注：季度平均出租率为季度平均日出租房间数/可出租房间数，日出租率为当日实际出租房间数/可出租房间数

5. 本次被评估标的2022年1-6月各户型平均签约租金情况如下：

「华润有巢泗泾项目」

户型	2022年1-6月平均签约租金 (元/套/月)
一室户	2,335
一室一厅	2,650
两室一厅	3,956

「华润有巢东部经开区项目」

户型	2022年1-6月平均签约租金	
	(元/套/月)	
一室户	1,826	
一室一厅	2,091	
一室两厅	2,992	

6. 本次被评估标的租赁情况如下：

「华润有巢泗泾项目」

「华润有巢泗泾项目」租赁住房可出租房间套数为1,264套，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租房间套数1,119套，出租率为89%，其中向企业租户出租的房间套数为91套，占已出租房间的比例约为8%，这一比例2022年预计达到15%，2023年及后续年度预计控制在10%以内；其配套商业可出租面积为817.84平方米，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租面积为645.55平方米，出租率为79%。

「华润有巢东部经开区项目」

「华润有巢东部经开区项目」租赁住房可出租房间套数为1,348套，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租房间套数1,174套，出租率为87%，其中向企业租户出租的房间套数为275套，占已出租房间的比例约为23%，这一比例2022年预计达到30%，2023年及后续年度预计控制在20%以内；其配套商业可出租面积为3,062.50平方米，于2022年6月30日已部分对外出租，已出租面积为2,199.98平方米，出租率为72%。

7. 本次被评估标的运营管理服务协议如下：

根据《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》，有巢住房租赁（深圳）有限公司作为外部管理机构对标的项目提供运营管理服务，服务协议约定资产管理服务费主要覆盖人工成本、营销费用、行政管理费用、客群服务费用、外部管理机构员工住房费用等，取费基数为标的项目不含水电费等代收费用的营业收入，费率2022年为10.44%，2023年及后续年度为10.07%。

8. 本次被评估标的税费相关情况如下：

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。本次被评估标适用于上述增值税以及房产税税收优惠政策。

项目具体各项税费情况如下：

税种	取费依据	税率
印花税	不含增值税租金收入	0.1%
增值税-销项税	租赁住房-个人租户租金收入	1.5%
	租赁住房-企业租户租金收入	9%
	配套商业-租金收入	9%
	配套商业-管理费收入	6%
	车位-租金收入	9%
增值税-进项税	物业管理费、保险费及委托管理费	6%

税种	取费依据	税率
	资本性支出及能源费	9%
增值税附加	实缴增值税	10%
土地使用税	土地使用权面积	3元/平方米/年
房产税-从租	租赁住房-不含增值税个人租户租金收入	4%
	租赁住房-不含增值税企业租户租金收入	12%
	配套商业-不含增值税租金收入	12%
	车位-不含增值税租金收入	12%
房产税-从价	租赁住房、配套商业、车位空置部分原值	70%*1.2%

9. 本次被评估标的保险费用为：「华润有巢泗泾项目」5万元/年、「华润有巢东部经开区项目」6万元/年，包含财产一切险、机器损坏险、公众责任险以及停车场责任险。
10. 本次被评估标的「华润有巢泗泾项目」以及「华润有巢东部经开区项目」项目，资本性支出合计预计按照355万元/年的标准计提，包含载客电梯、机电系统、排污系统等细项以及在建筑物设计寿命到期后进行结构鉴定及局部加固至使用70年。
11. 本次被评估标的不动产权证书请见附件一
12. 本次被评估标的租赁明细表请见附件二
13. 本次被评估标的2022年1-6月营收情况请见附件三
14. 本次被评估标的2022年7-12月、2023年及后续年度运营成本预算请见附件四
15. 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。
16. 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。
17. 纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。
18. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权方（签章）：

上海有巢优厦房屋租赁有限公司

日期：2022年10月14日



产权方（签章）：

有巢房屋租赁（上海）有限公司

日期：2022年10月14日



中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.3 物业位置图



5.4 估价对象内外部状况



外观



内部-标间



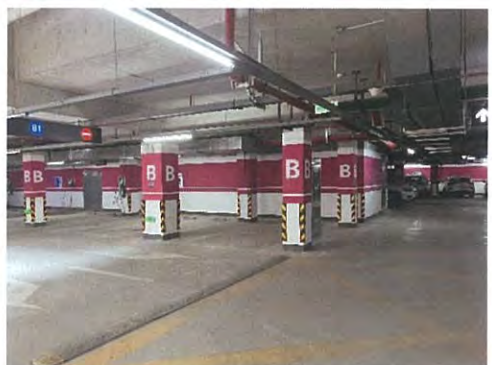
内部-标间



内部-标间



配套商业



地下车位

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.5 估价对象权属证明复印件

沪 (2021) 松字 不动产权第 053373 号		附 记
权利人	有巢房屋租赁(上海)有限公司	1. 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租； 2. 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）； 3. 自持部分物业转让时需出让人同意。 4. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 5. 出资比例： 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 6. 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。
共有情况	单独所有	
坐落	松江区书林路600弄	
不动产单元号	详见登记信息	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见登记信息	
面积	宗地面积：28224.30平方米/ 建筑面积：66334.00平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年10月18日起2098年10月17日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区松江工业区604街坊238/19丘； 使用权面积：28224.30平方米； 独用面积； 分摊面积； 房屋状况：详见登记信息。	

中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.6 估价机构营业执照复印



中国上海市松江区书林路600弄「华润有巢东部经开区项目」
保障性租赁住房及配套项目市场价值评估

价值时点：2022年6月30日

5.7 估价机构相关资质证明复印



5.8 估价人员相关专业执业资格复印件

