



## 基础设施公募基金 2022 年度评估报告

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金  
(代码 508068) 持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2023 年 3 月

## 基础设施项目评估报告

**估价项目名称：**

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金  
(代码 508068) 持有的全部基础设施项目的市场价值

**估价委托方：**

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：**

二〇二三年三月二十日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字 (2023/BJ/F1) 第 046 号



## 致估价委托方函

### 华夏基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称“委托方”）委托，对华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或“项目一”、“项目二”或“文龙家园项目”、“熙悦尚郡项目”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施资产指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的文龙家园公共租赁住房项目和熙悦尚郡公共租赁住房项目，即（一）文龙家园项目位于北京市海淀区文龙家园一里，包括北京市海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼、8号楼及该等住宅楼占有范围内的土地使用权；（二）熙悦尚郡项目位于北京市朝阳区朝阳北路82号院，包括北京市朝阳区朝阳北路82号院1号楼、2号楼及该等住宅楼占有范围内的土地使用权。基础设施年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部基础设施项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

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

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为公共租赁住房项目，总建筑面积为112,796.30平方米房屋所有权及其占用/分摊71,269.59平方米土地使用权经评估测算后得到于2022年12月31日的市场价值为人民币1,154,000,000元（大写人民币壹拾壹亿伍仟肆佰万元整）。

### 备注：

- ① 本基金持有的全部基础设施项目数量为两个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二三年三月二十日

## 评估结果摘要表

### 华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

<b>公募 REITs 名称</b>	:	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
<b>公募 REITs 简称</b>	:	华夏北京保障房 REIT
<b>公募 REITs 代码</b>	:	508068
<b>评估委托方</b>	:	华夏基金管理有限公司
<b>评估目的</b>	:	根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2022 年年度报告使用。
<b>价值时点</b>	:	2022 年 12 月 31 日
<b>评估方法</b>	:	收益法（现金流折现法）
<b>项目一</b>	:	项目公司持有的位于中国北京市海淀区文龙家园一里文龙家园 1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼及 8 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 76,564.72 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 735,000,000 元，折合单价 9,600 元/平方米
<b>项目二</b>	:	项目公司持有的位于中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院熙悦尚郡 1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 36,231.58 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 419,000,000 元，折合单价 11,564 元/平方米



## 目 录

<b>1. 注册估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>2. 估价的假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
<b>3. 估价结果报告</b> .....	<b>6</b>
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系.....	7
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构.....	7
3.6 估价目的.....	7
3.7 估价对象.....	7
3.8 价值时点.....	12
3.9 价值类型.....	13
3.10 估价依据.....	13
3.11 估价原则.....	14
3.12 估价方法.....	15
3.13 估价参数.....	15
3.14 估价结果.....	16
3.15 注册估价师.....	17
3.16 协助估价的人员.....	17
3.17 实地查勘期.....	17
3.18 估价作业日期.....	17
<b>4. 附件</b> .....	<b>18</b>
4.1 委托评估函.....	18
4.2 项目公司营业执照复印件.....	19
4.3 物业位置图.....	20
4.4 估价对象内外部状况及周围环境.....	22
4.5 估价对象权属证明复印件.....	24
4.6 估价机构营业执照复印件.....	26
4.7 估价机构相关资质证明复印件.....	27
4.8 估价人员相关专业执业资格复印件.....	28

## 1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托方及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托方及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托方或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托方、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。



## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	华夏基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	北京燕保宜居住房租赁有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	北京保障房中心有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一	指	中国北京市海淀区文龙家园一里文龙家园1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目
基础设施项目/估价对象/项目二	指	中国北京市朝阳区朝阳北路82号院熙悦尚郡1号楼及2号楼公共租赁住房项目
本估价报告	指	《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值2022年度评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

## 2.2 一般假设

### 本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托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，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2022年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘之日为2023年1月12日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过公共租赁住房租赁获取经营收入，截至估价时点已部分对外出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公共租赁住房项目在公共租赁住房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公共租赁住房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。根据产权方提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在收益期限内未考虑上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

### 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，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。

产权方已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关文件或资料，我们没有理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知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2023年1月12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。

### **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同、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。

### **2.3 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

### **2.4 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

### **2.5 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

### **2.6 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

### **2.7 期后事项假设**

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取其他与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大影响。

### **2.8 估价报告使用限制**

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。



### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(中外合资)

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：杨明辉

注册资金：23,800万人民币

成立日期：1998年04月09日

营业期限：1998年04月09日2098年04月08日

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

#### 3.2 产权方概况

企业名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1148室

法定代表人：岳洋

注册资金：41,817万人民币

成立日期：2022年04月07日

营业期限：2022年04月07日至长期

统一社会信用代码：91110112MA7N1RD29B

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭

营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司；物业产权方为北京燕保宜居住住房租赁有限公司。根据华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

### 3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2023年11月03日止

### 3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

### 3.7 估价对象

#### 3.7.1 项目一：中国北京市海淀区文龙家园一里文龙家园1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目

##### 3.7.1.1 实物状况

###### (1) 概况

估价对象坐落于北京市海淀区文龙家园一里，共有土地使用权面积为58,020.11平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东临后屯东路，南邻世华龙樾商品住房小区，西临后屯路，北临西小口路。其所占用地块呈“凹”字形，地势平缓，地质条件良好，土地



承载能力较强。该地地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。估价对象于2014年建成，包含5栋租赁住房，其中1号楼及3号楼为地上21层，每栋楼含有3个单元，2号楼为地上21层，含有4个单元，6号楼及8号楼为地上19层，每栋楼含有2个单元；共有可出租房间1,396间，其中中套型836间为一居室，大套型560间为两居室。

## (2) 装修情况及配套设施

**外装修：**外墙防火保温材料

**内装修：**

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头。

于价值时点估价对象每个单元配有2部电梯，共计28部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.1.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京(2022)海不动产权第0028780号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里1号楼2层1单元201等[300]套
不动产权单元号	[110108 024001 GB00028 F00020020]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房)/住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米/房屋建筑面积 16,534.14 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止

权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 32 页，附表共 51 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）海不动产权第 0028431 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 2 号楼 1 层 1 单元 101 等[416]套
不动产权单元号	[110108 024001 GB00028 F00030025]等[416]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 22,707.86 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 43 页，附表 70 页
登记日期	2022 年 7 月 19 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）海不动产权第 0028790 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 3 号楼 2 层 1 单元 201 等[300]套
不动产权单元号	[110108 024001 GB00028 F0040033]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 16,532.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 32 页，附表 51 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会



证号	京（2022）海不动产权第 0028801 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 6 号楼 1 层 1 单元 101 等[190]套
不动产权单元号	[110108 024001 GB00028 F00010013]等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 10,395.1 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 21 页，附表 33 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）海不动产权第 0028773 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 8 号楼 1 层 1 单元 101 等[190]套
不动产权单元号	[110108 024001 GB00028 F00050013] 等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 10,395.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 21 页，附表共 33 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

### 3.7.2 项目二：中国北京市朝阳区朝阳北路82号院熙悦尚郡1号楼及2号楼公共租赁住房项目

#### 3.7.2.1 实物状况



## (1) 概况

估价对象坐落于中国北京市朝阳区朝阳北路82号院，共有土地使用权面积为13,249.48平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东邻绿地，南邻北京市第八十中学管庄分校（汇星校区），西邻富华家园，北临朝阳北路。其所占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。其所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。估价对象于2017年建成，包含2栋租赁住房，其中1号楼为地上28层，含有2个单元，2号楼为地上27层，含有2个单元；共有可出租房间772间，其中小套型554间为零居室或一居室，中套型112间为两居室，大套型106间为两居室。

## (2) 装修情况及配套设施

**外装修：**外墙防火保温材料

**内装修：**

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

于价值时点估价对象每个单元配有2部电梯，共计8部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.2.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2022）朝不动产权第0049840号
权利人	北京燕保宜居住住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路82号院1号楼1层1单元101等[448]套
不动产权单元号	[110105 029001 GB00409 F00020013]等[448]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
宗地面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米 / 房屋建筑面积 20,638.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15 起 2083-11-14 止
权利其他状况	详见附表
附记	——
登记日期	2022 年 7 月 15 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）朝不动产权第 0049858 号
权利人	北京燕保宜居住住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路 82 号院 2 号楼 1 层 1 单元 101 等[324]套
不动产权单元号	[110105 029001 GB00409 F00030010]等[324]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
宗地面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米/房屋建筑面积 15,593.18 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15 起 2083-11-14 止
权利其他状况	详见附表
附记	——
登记日期	2022 年 7 月 15 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

### 3.7.3 经营情况

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2022年第4季度报告》，截至2022年12月31日，本基金持有的基础设施资产由两个公共租赁住房项目组成，分别为位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园公共租赁住房项目和位于北京市朝阳区朝阳北路82号院的熙悦尚郡公共租赁住房项目。

文龙家园项目自2015年2月投入运营，可出租房间数1,396间，总可出租面积为76,564.72平米。截至2022年12月31日，文龙家园项目已出租面积为74,807.21平米，出租率为97.70%，2022年10月1日至2022年12月31日期间租金收缴率为97.59%；文龙家园项目租金标准为52元/平米/月，租户包括个人租户与企业承租租户。

熙悦尚郡项目自2018年10月投入运营，项目可出租房源共计772间，总可出租面积为36,231.58平米。截至2022年12月31日，熙悦尚郡项目已出租面积33,333.80平米，出



租率为92.00%，2022年10月1日至2022年12月31日期间租金收缴率为98.82%；熙悦尚郡项目租金标准为60元/平米/月，租户均为个人租户。

2022年10月1日至2022年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2022年10月1日至2022年12月31日 金额（元）
1	租赁收入	17,710,511.67
—	合计	17,710,511.67

根据产权方提供资料，2022年8月23日至2022年12月31日，项目公司累计实现收入2,523.11万元，租金收缴率为98.42%。

### 3.8 价值时点

2022年12月31日

### 3.9 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。

本次估价的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点2022年12月31日，房屋建筑物用途为住宅（公共租赁住房）及城镇住宅用地的所有权价值连同剩余一定年限的公共租赁住房用地土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

### 3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》



- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (j) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）及《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）
  - (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
  - (l) 《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）》
  - (m) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》
  - (n) 《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）》
  - (o) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
  - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (3) 委托方及产权方提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》
  - (b) 《企业关于评估的有关事项说明（产权方）》
  - (c) 《不动产权证书》
  - (d) 《租赁明细表》及部分《租赁合同》扫描件
  - (e) 产权方《营业执照》扫描件
  - (f) 委托方或产权方提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

### 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

#### 合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象均已于价值时点取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

### **最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象均已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

### **替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

### **价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

## **3.12 估价方法**

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，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，确定本次估价采用收益法。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。本次估价采用收益法中的报酬资本化法（现金流折现法），即预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

## **3.13 估价参数**



本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	折现率 (%)	运营期内租金调整频率及幅度	2023年资本性支出预测 (元)
文龙家园	57.81	6.00%	2024年调整至55元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为4%	657,492
熙悦尚郡	60.87	6.00%	2024年调整至64元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为4%	361,694

备注：

- 1、于价值时点，估价对象文龙家园项目租金标准为52元/平方米/月；
- 2、于价值时点，估价对象熙悦尚郡项目租金标准为60元/平方米/月；
- 3、2023年资本性支出按照当年预计运营收入的1.5%预测。

### 3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为公共租赁住房项目，总建筑面积为112,796.30平方米房屋所有权及其占用/分摊的71,269.59平方米土地使用权经评估测算后得到于2022年12月31日的市场价值为人民币1,154,000,000元（大写人民币壹拾壹亿伍仟肆佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
项目一	文龙家园	76,564.72	58,020.11	735,000,000	9,600
项目二	熙悦尚郡	36,231.58	13,249.48	419,000,000	11,564
<b>合计</b>	—	<b>112,796.30</b>	<b>71,269.59</b>	<b>1,154,000,000</b>	—

备注：总估值取整至百万位，单价取整至个位。



公募REITs代码 508068

价值时点：2022年12月31日

### 3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2023.3.20
张秀娟	1120200121	张秀娟	2023.3.20

### 3.16 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

### 3.17 实地查勘期

二〇二三年一月十二日

### 3.18 估价作业日期

二〇二二年十一月九日至二〇二三年三月二十日

公募REITs代码 508068

价值时点：2022年12月31日

---

#### 4. 附件

##### 4.1 委托评估函

## 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“华夏北京保障房 REIT”）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，我对委托事项作如下说明：

### 1. 价值时点：

2022 年 12 月 31 日

### 2. 经济行为：

我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“华夏北京保障房 REIT”）的基金管理人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用

### 3. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	北京市海淀区文龙家园一里文龙家园 1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼及 8 号楼公共租赁住房项目	北京市海淀区文龙家园一里	76,564.72	58,020.11
2	北京市朝阳区朝阳北路 82 号院熙悦尚郡 1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目	北京市朝阳区朝阳北路 82 号院	36,231.58	13,249.48
—	—	合计	112,796.30	71,269.59

### 4. 产权方：

北京燕保宜居住房租赁有限公司

### 5. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，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



2023 年 3 月 7 日









### 4.3 物业位置图

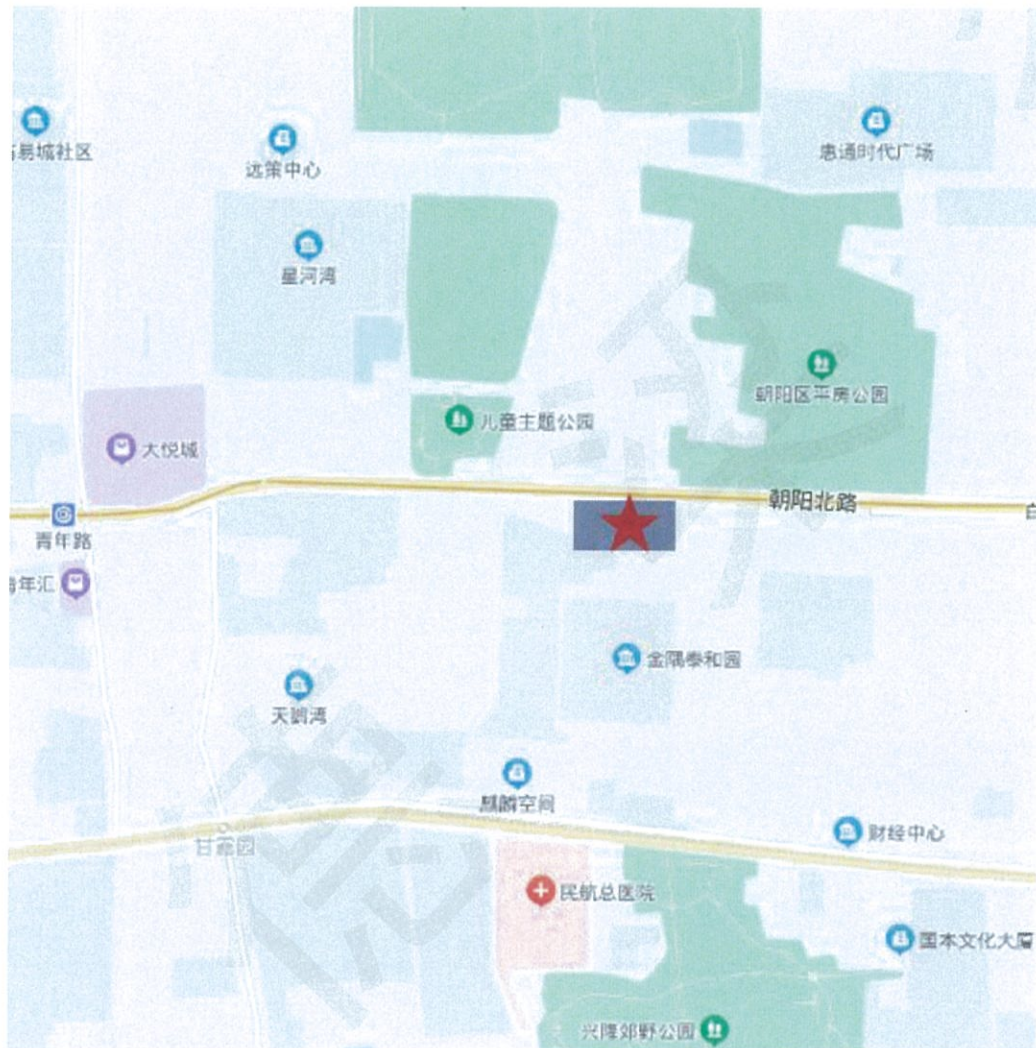
项目一文龙家园：



公募REITs代码 508068

价值时点：2022年12月31日

项目二熙悦尚郡：





#### 4.4 估价对象内外部状况及周围环境

项目一文龙家园：



外观



内部



东至后屯东路



南至世华龙樾商品住房小区



西至后屯路



北至西小口路

项目二熙悦尚郡：



外观



内部



东至绿地



南至第八十中学管庄分校（汇星校区）



西至富华家园



北至朝阳北路



#### 4.5 估价对象权属证明复印件

##### 项目一文龙家园：

京 ( 2022 ) 海 不动产权第 0028780 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里1号楼2层1单元201等[300]套
不动产单元号	[110106 024001 GB00028 F00020020]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 16534.14平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表

京 ( 2022 ) 海 不动产权第 0028431 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里2号楼1层1单元101等[416]套
不动产单元号	[110106 024001 GB00028 F00030025]等[416]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 22707.86平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表

京 ( 2022 ) 海 不动产权第 0028790 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里3号楼2层1单元201等[300]套
不动产单元号	[110106 024001 GB00028 F00040033]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 16532.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表

京 ( 2022 ) 海 不动产权第 0028801 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里6号楼1层1单元101等[190]套
不动产单元号	[110106 024001 GB00028 F00010013]等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 16335.1平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表



公募REITs代码 508068

价值时点：2022年12月31日

京（2022）海 不动产权第 0028773 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里8号楼1层1单元101等[199]套
不动产单元号	[110105 024001 GB00026 F00050013]等[199]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 68020.11平方米/房屋建筑面积 10935.22平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060-10-21 止
权利其他状况	详见附表

项目二熙悦尚郡：

京（2022）朝 不动产权第 0049840 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路82号院1号楼1层1单元101等[448]套
不动产单元号	[110105 029001 GB00409 F00020013]等[448]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 13249.48平方米/房屋建筑面积 20638.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15起2083-11-14止
权利其他状况	详见附表

京（2022）朝 不动产权第 0049838 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路82号院2号楼1层1单元101等[324]套
不动产单元号	[110105 029001 GB00409 F00030010]等[324]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 13249.48平方米/房屋建筑面积 16593.18平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15起2083-11-14止
权利其他状况	详见附表

4.6 估价机构营业执照复印件



4.7 估价机构相关资质证明复印件



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdcl.net/dop>



4.8 估价人员相关专业执业资格复印件

<p>13</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00208466</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>于红</p> <p>性别 / Sex</p> <p>女</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>120104197604167646</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>1120150022</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2024-10-27</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>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</p> <p>张秀娟</p> <p>性别 / Sex</p> <p>女</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>41120219890528152X</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>1120200121</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2023-11-08</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>张秀娟</p>
--	--