

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中金基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司
投资性房地产资产组项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2024]第 020043 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 二〇二四年三月二十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202400389
合同编号:	国融兴华(2024)020055
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2024]第020043号
报告名称:	中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司投资性房地产资产组项目资产评估报告
评估结论:	711,000,000.00元
评估报告日:	2024年03月22日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	魏鑫 (资产评估师) 会员编号: 39120007 袁利平 (资产评估师) 会员编号: 11200304
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月22日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	23
十四、 评估机构和资产评估师签章	24
资产评估报告附件	25

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中金基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司
投资性房地产资产组项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2024]第 020043 号

中金基金管理有限公司(代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金)、厦门安居园博住房租赁有限公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司投资性房地产资产组在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的: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》等的要求,中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告,为此需对厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估,为上述经济行为提供基准日价值参考。

评估对象:厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

评估范围:厦门安居园博住房租赁有限公司持有的厦门市集美区滨水北里的“安居·园博公寓”投资性房地产资产组,包含建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内配套的动产(家具、家电等),共计 2,614 套,房地产总建筑面积为 112,875.18 m²。

评估基准日:2023 年 12 月 31 日。

价值类型:市场价值。

评估方法:收益法。

评估结论:截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日,经收益法评估,厦门安居

园博住房租赁有限公司所持有的“安居·园博公寓”投资性房地产资产组评估价值为 71,100.00 万元（取整至百万位），证载建筑面积为 112,875.18 m²，折合单价为 6,299 元/m²。

注：评估价值不含增值税。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中金基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司
投资性房地产资产组项目
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2024]第 020043 号

中金基金管理有限公司(代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金)、厦门安居园博住房租赁有限公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司投资性房地产资产组在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中金基金管理有限公司(代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金)、厦门安居园博住房租赁有限公司,产权持有单位为厦门安居园博住房租赁有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

(一)委托人 1 简介

企业名称:中金基金管理有限公司

统一社会信用代码:911100000918666422

住所:北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人:李金泽

注册资本:50000 万元人民币

企业类型:有限责任公司(法人独资)

成立日期:2014 年 02 月 10 日

营业期限：2014年02月10日至长期

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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。）

（二）委托人 2 及产权持有单位简介

企业名称：厦门安居园博住房租赁有限公司

统一社会信用代码：91350203MA8URH6C93

住所：厦门市思明区台北路 1 号之二 602 单元

法定代表人：邵晓晔

注册资本：100万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022 年 03 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目：住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人 1 中金基金管理有限公司为产权持有单位（委托人 2）厦门安居园博住房租赁有限公司以基础设施项目（“安居·园博公寓”投资性房地产资产组）作为底层资产发行基础设施 REITs 的基金管理人。

（四）本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

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》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为基金管理人制作及披露年度报告提供基准日价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

(二) 评估范围

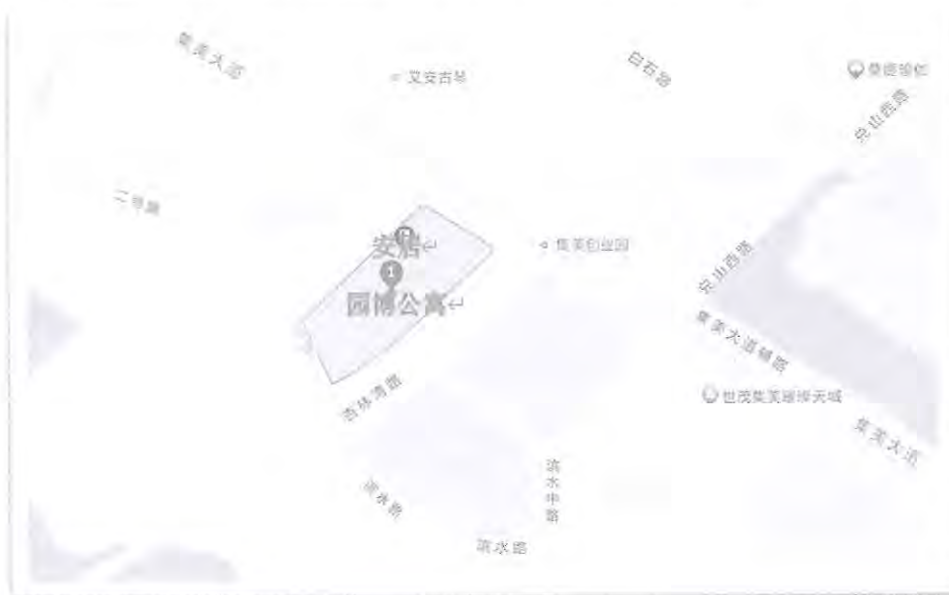
评估范围为厦门安居园博住房租赁有限公司申报的厦门市集美区滨水北里的“安居·园博公寓”投资性房地产资产组，包含建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内配套的动产（家具、家电等），共计 2,614 套，房地产总建筑面积为 112,875.18 m²。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

(三) 评估范围内资产组的情况

1、位置状况

投资性房地产资产组位于厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号，共 7 幢，建筑面积为 112,875.18 m²，共计 2,614 套，具体位置如下图：



2、实物资产概况

纳入本次评估范围投资性房地产资产组位于安居·园博公寓，共 7 幢，建成于 2020 年，建筑面积共计 112,875.18 m²（2,614 套），主体为钢混结构，钢筋混凝土现浇板，屋面涂料粉刷，外墙采用涂料饰面，分为单身公寓、一房型、二房型，具体如下：

序号	权证编号	坐落	建筑面积 (m ²)	总套数	单身 公寓	一房型	二房型	总楼层	所在层数
1	闽(2022)厦门市不动产权 第0040922号	集美区滨水 北里6号	25,367.58	810	810	-	-	31	第5至31层
2	闽(2022)厦门市不动产权 第0040893号	集美区滨水 北里14号	15,440.18	319	-	290	29	30	第2至30层
3	闽(2022)厦门市不动产权 第0040905号	集美区滨水 北里16号	15,429.16	319	-	290	29	30	第2至30层
4	闽(2022)厦门市不动产权 第0040899号	集美区滨水 北里18号	12,833.04	264	-	240	24	25	第2至25层
5	闽(2022)厦门市不动产权 第0040887号	集美区滨水 北里19号	12,862.80	264	-	240	24	26	第3至26层
6	闽(2022)厦门市不动产权 第0040912号	集美区滨水 北里20号	15,470.92	319	-	290	29	31	第3至31层
7	闽(2022)厦门市不动产权 第0040909号	集美区滨水 北里22号	15,471.50	319	-	290	29	31	第3至31层
合计			112,875.18	2,614	810	1,640	164		

小区档次较好, 小区内有地下停车场等公共配套设施, 小区卫生状况、绿化较好。封闭式物业服务, 安防、物业管理较好。

评估对象各幢分别配有4至6部电梯、2部垂直人行步梯, 水、电、照明、网络等设施配套齐全, 配有智能门禁、消防报警、烟感、喷淋等设备及系统。经评估人员现场查勘, 评估对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降, 房屋承重结构和围护墙完好, 门窗开户灵活, 墙面涂料无脱落现象, 整体运行正常, 日常维护

状况良好。



该小区住宅内部装修风格统一，装修部分如下：

公共区域：一层大厅地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；楼梯间地面为水泥地面、墙面及天棚为乳胶漆饰面、镀锌管扶手；走廊地板为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面；

室内装修：入户门均为防盗门，室内门多为木门，外窗采用铝合金窗，卧室及厅地板为木地板、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间及厨房地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统，整体维护状况较好。

室内配有床、书桌、沙发、茶几等家具及冰箱、洗衣机、热水器等家电，具体如下：

	内容	单身公寓	一房型	二房型
		配置数量	配置数量	配置数量
家具	1.5 米床	1	1	1
	1.2 米床	/	/	1
	0.8 米衣柜	/	/	1
	1.2 米衣柜	1	1	1
	书桌	1	1	2
	书椅	1	1	2
	鞋柜	/	1	1
	沙发	/	1	1
	茶几	/	1	1

家电	1P 空调	1	1	2
	40L 热水器	1	1	/
	50L 热水器	/	/	1
	冰箱	/	/	1
	洗衣机	1	1	1
	油烟机	1	1	1
	电视	/	/	1
床垫	1.5 米床垫+保护罩	1	1	1
	1.2 米床垫+保护罩	/	/	1
窗帘	窗帘	1	1	1
智能化	智能门锁	1	1	1

3、权利状况

纳入本次评估范围的投资性房地产资产组中的建筑物于评估基准日已取得《不动产权证书》(详见下表),用地性质为出让、土地用途为保障性住房租赁(公寓),房屋性质为保障性住房租赁,房屋用途为住宅/公寓,建成年份为2020年,具体如下:

序号	权证编号	坐落	建筑面积 (m ²)	用地 性质	土地用途	房屋用途	建成年份
1	闽(2022)厦门市不动产权 第0040922号	集美区滨水北里6号	25,367.58	出让	保障性住房租赁 (公寓)	公寓	2020年
2	闽(2022)厦门市不动产权 第0040893号	集美区滨水北里14号	15,440.18	出让	保障性住房租赁 (公寓)	住宅	2020年
3	闽(2022)厦门市不动产权 第0040905号	集美区滨水北里16号	15,429.16	出让	保障性住房租赁 (公寓)	住宅	2020年
4	闽(2022)厦门市不动产权 第0040899号	集美区滨水北里18号	12,833.04	出让	保障性住房租赁 (公寓)	住宅	2020年
5	闽(2022)厦门市不动产权 第0040887号	集美区滨水北里19号	12,862.80	出让	保障性住房租赁 (公寓)	住宅	2020年
6	闽(2022)厦门市不动产权 第0040912号	集美区滨水北里20号	15,470.92	出让	保障性住房租赁 (公寓)	住宅	2020年
7	闽(2022)厦门市不动产权 第0040909号	集美区滨水北里22号	15,471.50	出让	保障性住房租赁 (公寓)	住宅	2020年
合计			112,875.18				

评估基准日的租赁情况如下:

序号	资产组坐落	建筑面积	已出租面积	出租率	总套数	已出租	出租率
----	-------	------	-------	-----	-----	-----	-----

		(m ²)	(m ²)	(以面积为口径)		套数	(以套数为口径)
1	集美区滨水北里 6 号	25,367.58	25,367.58	100.00%		810	100.00%
2	集美区滨水北里 14 号	15,440.18	15,440.18	100.00%		319	100.00%
3	集美区滨水北里 16 号	15,429.16	15,429.16	100.00%		319	100.00%
4	集美区滨水北里 18 号	12,833.04	12,833.04	100.00%		264	100.00%
5	集美区滨水北里 19 号	12,862.80	12,862.80	100.00%		264	100.00%
6	集美区滨水北里 20 号	15,470.92	15,427.03	99.72%		319	99.69%
7	集美区滨水北里 22 号	15,471.50	15,263.61	98.66%		319	98.75%
	合计	112,875.18	112,623.40	99.78%		2,614	99.81%

截止评估基准日纳入本次评估范围的投资性房地产资产组已出租 112,623.40 m² (2,609 套)，未发现存在抵押、担保等状况。

(四) 历史经营情况

根据委托人提供的评估对象 2023 年度的经营数据，房屋租赁收入、其他收入数据如下：

单位：人民币元

项目	2023 年度
房屋租赁收入	42,613,115.91
其他收入	1,364,208.61
合计	43,977,324.52

注：所有收入均为不含增值税收入。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

价值内涵：评估对象在评估基准日，满足本次评估假设和限制条件下的包含建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内配套的动产（家具、家电等），不包括债权债务、特许经营权等其他财产和权益，房屋面积内涵是建筑面积。

五、评估基准日

评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、中金基金管理有限公司《关于对“厦门安居园博住房租赁有限公司、厦门安居珩琦住房租赁有限公司投资性房地产资产组项目”进行资产评估的说明》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 97 号)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正)；

5、《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正)；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号)；

8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号-根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号)；

11、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；

- 12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；
- 13、《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）；
- 14、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年1月8日根据国务院令 第588号）；
- 15、《国务院办公厅关于加快发展保障性住房租赁的意见》（国办发〔2021〕22号）；
- 16、《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性住房租赁的意见》（厦府办规〔2021〕6号）；
- 17、《厦门市住房保障和房屋管理局关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》（2023年11月16日修订）；
- 18、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 19、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 5、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 9、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 13、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

(四) 权属依据

- 1、《不动产权证》(闽(2022)厦门市不动产权第 0040887、0040893、0040899、0040905、0040909、0040912、0040922 号)；
- 2、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、资产组涉及的相关租赁合同；
- 3、产权持有单位及相关当事方有关部门提供的未来年度运营计划；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的相关信息资料；
- 5、城市房产网等房地产网站信息；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《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)；
- 3、《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)》(上证发〔2021〕9号)；
- 4、《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》(上证函〔2021〕1033号)；
- 5、《保障性住房租赁项目认定书》(厦保租认定〔2022〕1号)；
- 6、《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》(编号:350200202003303735)；
- 7、厦门闽矿测绘院出具的《厦门市房产测绘成果报告书》(成果编号:FC01202002802、FC01202002803、FC01202002804、FC01202002806、FC01202002807、FC01202002809)；
- 8、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 9、其他参考资料。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估选用收益法对投资性房地产资产组进行评估。

1、评估方法选择理由如下:

(1) 收益法是预测评估对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

评估对象为收益性资产,对外出租具有收益性,未来收益及相关费用具有可预测性和持续性,符合收益法的应用条件,故根据评估对象的特点及实际情况,采用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

根据《厦门市国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:35021120220512CX3)“该项目涉及出让性质的建筑物及土地使用权,需整体自持,不得分割转让、不得分割抵押,转让、抵押必须经出让人、厦门市住房保障和房屋管理局、厦门市集美区人民政府同意”、“不得以租代售,不得分户办理产权”。以及《保障性住房租赁项目认定书》(厦保租认定(2022)1号)“该项目严格按照国家及厦门市关于保障性住房租赁的政策规定实施建设和供应,不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售”。综上,因评估对象所涉及的房地产不得上市销售且同一供求范围内无类似可比案例,故不宜采用市场比较法。

(3) 成本法即将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象的价值。

根据评估对象的特点及实际情况,投资性房地产资产组价值受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,投资性房地产资产组价值与成本的关联性弱,开发成本不能反映出评估对象的现时市场价值,故不宜采用成本法。

(4) 假设开发法是指预计评估对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象属于已建成并投入使用的投资性房地产资产组,非待开发的物业,不产生后续开发成本,故不适用假设开发法。

2、评估技术路线

收益法,也称为报酬资本化法,是根据评估对象未来收益求取评估对象价值

的方法，具体是预测评估对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取评估对象价值的方法。

基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V — 投资性房地产资产组在评估基准日的收益价值

i — 第 i 年

A_i — 投资性房地产资产组未来第 i 年扣除资本性支出后的净收益

R — 投资性房地产资产组的报酬率

t — 投资性房地产资产组未来可获收益的总年限

3、评估参数

(1) 本次评估采用的参数如下：

项目名称	收益年限 (年)	平均租金 (元/m ² ·月)	折现率	运营期内市场 租金增长率	2024 年资本性支出
园博公寓	56	33.67	6.5%	0%~2.5%	根据产权持有单位提供的《园博项目运营方案》预测

注：

- 1、平均租金含增值税。
- 2、根据《上海证券交易所关于做好公开募集基础设施证券投资基金(REITs)2023 年年度报告披露工作有关事项的通知》第六项“关于基础设施项目评估”，“重要评估参数或者评估结果较最近一次评估参数或者评估结果差异达到 10%的基金管理人应当在年度报告中披露变化前后参数选取情况、参数变化原因、对评估预测现金流以及评估价值的影响等。”本次评估参数及评估结果较最近一次评估均未达到 10%的差异。

(2) 收益期内运营净收益预测如下：

收益期	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营净收益 (万元)	3,780.12	3,705.13	3,792.83	3,714.72	3,658.87	3,678.08	3,727.87	3,672.90	3,763.71	3,848.06
收益期	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
运营净收益 (万元)	3,934.11	4,021.87	4,143.28	4,260.10	4,353.24	4,471.99	4,593.71	4,685.20	4,813.08	4,944.15
收益期	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年

运营净收益 (万元)	5,078.51	5,216.22	5,357.38	5,502.06	5,650.36	5,802.37	5,958.18	6,117.89	6,281.58	6,449.37
收益期	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年
运营净收益 (万元)	6,621.36	6,797.64	6,978.33	7,163.54	7,353.38	7,547.97	7,747.42	7,951.85	8,161.40	8,376.18
收益期	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年
运营净收益 (万元)	8,596.34	8,822.00	9,053.30	9,290.38	9,533.39	9,782.47	10,037.79	10,299.48	10,567.72	10,842.66
收益期	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年				
运营净收益 (万元)	11,124.48	11,413.34	11,709.42	12,012.91	12,323.98	12,642.83				

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查该类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明

确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对投资性房地产资产组进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料(如周边相似地段、相似品质房地产市场租金水平等),从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对投资性房地产资产组的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对投资性房地产资产组的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的情况下进行的；
- 3、假设评估范围内的资产真实、完整，不考虑产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜对评估价值的影响，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

- 1、假设委托人及产权持有单位所提供的产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定；

3、资产在用、续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；

4、本次采用收益法评估方法时，假设委估资产组是以现有用途及租赁模式出租，形成租金收益，并以此用途、租赁模式延续使用下去；

5、假设评估基准日后产权持有单位的现金流入为年终流入，现金流出为年终流出；

6、截止评估基准日存续租约的到期日分散于全年各月且未来可能因换租等原因发生改变，故假设租约期外的租金增长以年度为周期进行考虑；

7、假设现有租约到期后，厦门安居园博住房租赁有限公司仍按照现有承租人的结构继续出租给个人及公司，评估基准日空置的房源在未来年度承租人为个人；

8、假设产权持有单位预测年度增值税采用一般纳税人计税方式，其中出租给个人的按照 5.00% 的征收率减按 1.50% 计算缴纳增值税，出租给公司的按一般计税方式，增值税率按 9.00% 计算；

9、本次评估范围的投资性房地产资产组中有 4 套（滨水北里 22 号 301、302、303、304 室）作为样板房使用，未对外出租，本次评估假设基准日至 2031 年 12 月 31 日继续作为样板房使用，2032 年 01 月 01 日起并入可出租房源对外出租；

10、假设园博公寓项目《保障性住房租赁项目认定书》（厦保租认定〔2022〕1 号）期满后，项目主体仍符合《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》（厦门市住房保障和房屋管理局 2023 年 11 月 16 日）的相关规定进行续期，园博公寓项目继续按照保障性住房租赁对外出租。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对厦门安居园博住房租赁有限公司持有的投资性房地产资产组在评估基准日的市场价值进行评估。评估结果如下：

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，经收益法评估，厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的“安居·园博公寓”投资性房地产资产组评估价值为 71,100.00 万元（取整至百万位），证载建筑面积为 112,875.18 m²，折合单价为 6,299 元/m²。

注：评估价值不含增值税。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化；本评估结论不含增值税。

（二）本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用其他机构出具的报告结论。

（四）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

(五)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

未发现。

(六)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

未发现。

(七)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

纳入本次评估范围的位于园博公寓的 2,614 套保障性住房租赁以幢为单位办理产权证,产权证中未列示各幢内各户的建筑面积,本次评估以产权持有单位提供的《厦门市房产测绘成果报告书》(成果编号:FC01202002802、FC01202002803、FC01202002804、FC01202002806、FC01202002807、FC01202002809)中的分户建筑面积确认。

(八)关于担保、租赁、或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

评估基准日租赁事项如下:

序号	资产组坐落	建筑面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	出租率 (以面积为口径)	总套数	已出租 套数	出租率 (以套数为 口径)
1	集美区滨水北里 6 号	25,367.58	25,367.58	100.00%	810	810	100.00%
2	集美区滨水北里 14 号	15,440.18	15,440.18	100.00%	319	319	100.00%
3	集美区滨水北里 16 号	15,429.16	15,429.16	100.00%	319	319	100.00%
4	集美区滨水北里 18 号	12,833.04	12,833.04	100.00%	264	264	100.00%
5	集美区滨水北里 19 号	12,862.80	12,862.80	100.00%	264	264	100.00%
6	集美区滨水北里 20 号	15,470.92	15,427.03	99.72%	319	318	99.69%
7	集美区滨水北里 22 号	15,471.50	15,263.61	98.66%	319	315	98.75%
	合计	112,875.18	112,623.40	99.78%	2,614	2,609	99.81%

除以上事项外,产权持有单位未向评估机构提供委估资产其他抵押、质押、担保、或有负债等事项。

(九)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

未发现。

(十) 关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明：

未发现。

(十一) 需要说明的其他问题

1、根据《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号:35021120220512CX3）：土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，福建省厦门市自然资源和规划局根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由中华人民共和国福建省厦门市自然资源和规划局无偿收回，宗地内建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，福建省厦门市自然资源和规划局可要求土地使用者移动或拆除宗地内建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。本次评估结论未考虑投资性房地产资产组收益期到期后土地使用权的残余价值；亦未考虑土地出让期限届满后建筑物、构筑物及其附属设施残余价值等的影响，提请报告使用者注意。

2、纳入本次评估范围的投资性房地产所对应的《不动产权证书》未标明各幢住宅分摊的土地面积，本次评估以证载宗地总面积为基数对城镇土地使用税进行测算，提请报告使用人注意。

3、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

4、评估基准日期后发生重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

5、本次评估中，评估人员查看了委估对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于危险部位及部分隐蔽工程无法实施勘察和观测，具体情况以产权持有单位介绍和评估人员经验判断为依据。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(三)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为二〇二四年三月二十二日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、评估对象内外部情况及周边环境照片；

附件三、委托人和产权持有单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京国融兴华资产评估有限责任公司资产评估资格证书备案公告
复印件；

附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格
证书复印件；

附件九、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、评估明细表。

关于对“厦门安居园博住房租赁有限公司、厦门安居珩琦住房租赁有限公司投资性房地产资产组项目”进行资产评估的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

我司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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》等的要求，我司（代本基金）需委托资产评估机构对本基金的基础设施项目厦门安居园博住房租赁有限公司、厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组的市场价值进行评估，为我司（代本基金）拟编制并披露基础设施基金定期报告提供基准日价值参考，现我司委托贵公司开展评估相关业务。



中金基金管理有限公司

2024年2月9日

评估对象内外部情况及周边环境照片

小区大门



小区环境



楼宇外立面



客厅



厨房



卫生间



评估对象内外部情况及周边环境照片

北侧电子城国际创新中心



南侧规划路

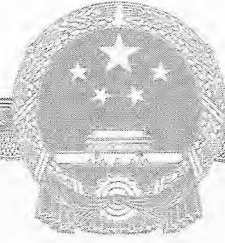


西侧工地



东侧厦门集美世贸广场





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

911100000918666422



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中金基金管理有限公司
 类型 有限责任公司(法人独资)
 法定代表人 李金泽



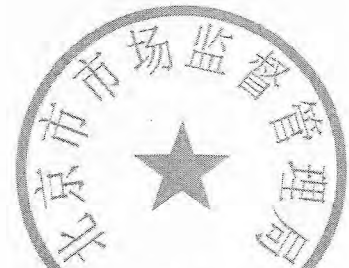
注册资本 50000 万元

成立日期 2014年02月10日

住所 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字
楼2座26层05室

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

登记机关



202年 03月 08日

仅用于资产评估



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91350203MA8URH6C93



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、许可、备案、监管信息

名称 厦门安居园博住房租赁有限公司

类型 法人商事主体【有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)】

法定代表人 邵晓晔

经营范围 商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2022年03月30日

营业期限 长期

住所 厦门市思明区台北路1号之二602单元(法律文书送达地址)

此复印件仅供REITs 2023年
报评估使用,再次复印无效

登记机关



2022年08月23日

闽 (2022) 厦门市 不动产权第 0040887 号

附 记

权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用 途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面 积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 12862.80平方米
使用期限	国有建 设用地 使用权 2016年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 9005.76平方米, 分摊建筑面积: 3857.04平方米</p> <p>房屋总层数: 26层, 所在层: 11层、26层、9层、15层、13层、24层、22层、5层、23层、16层、21层、7层、14层、25层、12层、10层、8层、20层、19层、4层、6层、18层、17层、3层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 15440.18平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2018年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 10881.96平方米, 分摊建筑面积: 4558.22平方米</p> <p>房屋总层数: 30层, 所在层: 4层、15层、29层、11层、22层、9层、7层、26层、24层、30层、28层、3层、5层、13层、6层、20层、10层、8层、27层、25层、21层、14层、23层、12层、2层、17层、16层、19层、18层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 12833.04平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 9005.76平方米, 分摊建筑面积: 3827.28平方米</p> <p>房屋总层数: 25层, 所在层: 3层、18层、11层、25层、10层、6层、4层、8层、13层、15层、7层、14层、21层、19层、17层、2层、23层、16层、5层、20层、22层、24层、12层、9层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



闽 (2022) 厦门市 不动产权第 0040905 号

附 记

权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 15429.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 10981.96平方米, 分摊建筑面积: 4547.20平方米</p> <p>房屋总层数: 30层, 所在层: 25层、23层、21层、8层、6层、28层、10层、3层、17层、4层、2层、29层、27层、13层、14层、24层、22层、7层、5层、11层、20层、18层、9层、26层、19层、12层、30层、16层、15层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX8《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 15471.50平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2096年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 10881.96平方米, 分摊建筑面积: 4589.54平方米</p> <p>房屋总层数: 31层, 所在层: 4层、29层、10层、27层、12层、5层、24层、22层、15层、13层、20层、19层、23层、30层、16层、8层、6层、31层、14层、7层、25层、18层、17层、21层、9层、28层、26层、11层、3层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>

附 记



权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 15470.92平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2096年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 10881.96平方米,分栋建筑面积: 4589.96平方米</p> <p>房屋总层数: 31层,所在层: 4层、17层、21层、3层、18层、16层、23层、30层、5层、26层、28层、11层、9层、27层、12层、10层、29层、13层、22层、15层、24层、31层、8层、6层、20层、19层、25层、14层、7层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构,竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押,应根据编号35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



闽 (2022) 厦门市 不动产权第 0040922 号

权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/公寓
面积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 25367.58平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 18449.10平方米, 分摊建筑面积: 6918.48平方米</p> <p>房屋总层数: 31层, 所在层: 22层、31层、8层、15层、27层、14层、9层、7层、5层、18层、20层、25层、30层、28层、23层、16层、11层、12层、10层、13层、26层、29层、17层、19层、21层、6层、24层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>

附 记



中金基金管理有限公司

承 诺 函


北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《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》等的要求，中金基金管理有限公司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，需编制并披露基础设施基金定期报告事宜，我司（代本基金）委托你公司对该经济行为所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并将履行相关审批程序；
- 二、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 四、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 五、所提供的资产评估情况资料真实、完整。

委托人 1（印章）：中金基金管理有限公司

法定代表人：



李金峰

2024年 2月 9 日

厦门安居园博住房租赁有限公司

承 诺 函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《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，中金基金管理有限公司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，需编制并披露基础设施基金定期报告事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并将履行相关审批程序；
- 二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、所提供的资产评估情况资料真实、完整。

委托人 2 及产权持有单位（印章）：厦门安居园博住房租赁有限公司

法定代表人：



2024年2月9日

资产评估师承诺函

中金基金管理有限公司（代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金）、厦门安居园博住房租赁有限公司：

受贵公司的委托，我们对中金基金管理有限公司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人拟编制并披露基础设施基金定期报告事宜所涉及的厦门安居园博住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值，以2023年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024年3月22日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京国融兴华资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100021010

变更文号：财办企[2011]19号

序列号：000113

发证时间： 年 月



营业执照

统一社会信用代码

91110102718715937D

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) (6-1)

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵向阳

经营范围

注册资本 1000万元

成立日期 1999年11月05日

住所 北京市东城区安定门外大街189号7层701A

从事各类资产评估、其他资产评估服务；自主依法开展经营活动；经批准、不得从事经营活动；(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。)



2023年06月27日

登记机关

北京市财政局

京财资评备(2020)0065号

变更备案公告

北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京国融兴华资产评估有限责任公司股东由赵向阳(注册资产评估师证书编号：14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号：11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号：11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号：11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号：14000289)、张凯军(注册资产评估师证书编号：11000642)、杨建荣，变更为赵向阳(注册资产评估师证书编号：14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号：11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号：11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号：11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号：14000289)、杨建荣。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2020年9月16日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：39120007

会员姓名：魏鑫

证件号码：350427*****0

所在机构：北京国融兴华资产评估有限责
任公
司

年检情况：通过（2023-05-11）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2024-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11200304

会员姓名：袁利平

证件号码：130423*****9

所在机构：北京国融兴华资产评估有限责
任公
司

年检情况：通过（2023-05-11）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

袁利平



(有效期至 2024-04-30 日止)

厦门安居园博住房租赁有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2023年12月31日

产权持有单位：厦门安居园博住房租赁有限公司

企业负责人：邵晓晔

财务负责人：陈良明

产权持有单位填表人：刘木子

填表日期：2024年02月09日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中金基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司
投资性房地产资产组项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2024]第 020044 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 二〇二四年三月二十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202400390
合同编号:	国融兴华(2024)020054
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2024]第020044号
报告名称:	中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司投资性房地产资产组项目资产评估报告
评估结论:	516,000,000.00元
评估报告日:	2024年03月22日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	魏鑫 (资产评估师) 会员编号: 39120007 袁利平 (资产评估师) 会员编号: 11200304
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月22日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	21
十四、 评估机构和资产评估师签章	22
资产评估报告附件	23

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中金基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司
投资性房地产资产组项目
资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2024]第 020044 号

中金基金管理有限公司(代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金)、厦门安居珩琦住房租赁有限公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司投资性房地产资产组在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的: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》等的要求,中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告,为此需对厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估,为上述经济行为提供基准日价值参考。

评估对象:厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

评估范围:厦门安居珩琦住房租赁有限公司持有的厦门市集美区珩琦二里的“安居·珩琦公寓”投资性房地产资产组,包含建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内配套的动产(家具、家电等),共计 2,051 套,房地产总建筑面积为 85,678.79 m²。

评估基准日:2023 年 12 月 31 日。

价值类型:市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，经收益法评估，厦门安居珞琦住房租赁有限公司所持有的“安居·珞琦公寓”投资性房地产资产组评估价值为 51,600.00 万元（取整至百万位），证载建筑面积为 85,678.79 m²，折合单价为 6,022 元/m²。

注：评估价值不含增值税。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中金基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司
投资性房地产资产组项目
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2024]第 020044 号

中金基金管理有限公司(代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金)、厦门安居珩琦住房租赁有限公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对中金基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司投资性房地产资产组在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中金基金管理有限公司(代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金)、厦门安居珩琦住房租赁有限公司,产权持有单位为厦门安居珩琦住房租赁有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

(一)委托人 1 简介

企业名称:中金基金管理有限公司

统一社会信用代码:911100000918666422

住所:北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人:李金泽

注册资本:50000 万元人民币

企业类型:有限责任公司(法人独资)

成立日期：2014 年 02 月 10 日

营业期限：2014 年 02 月 10 日至长期

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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。）

（二）委托人 2 及产权持有单位简介

企业名称：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

统一社会信用代码：91350203MA8URHF91A

住所：厦门市思明区台北路 1 号之二 603 单元

法定代表人：邵晓晔

注册资本：100 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022 年 03 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目：住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人 1 中金基金管理有限公司为产权持有单位（委托人 2）厦门安居珩琦住房租赁有限公司以基础设施项目（“安居·珩琦公寓”投资性房地产资产组）作为底层资产发行基础设施 REITs 的基金管理人。

（四）本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

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》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为基金管理人制作

及披露年度报告提供基准日价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

(二) 评估范围

评估范围为厦门安居珩琦住房租赁有限公司申报的厦门市集美区珩琦二里的“安居·珩琦公寓”投资性房地产资产组，包含建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内配套的动产（家具、家电等），共计 2,051 套，房地产总建筑面积为 85,678.79 m²。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

(三) 评估范围内资产组的情况

评估范围内主要资产的情况如下：

1、位置状况

投资性房地产资产组位于厦门市集美区珩琦二里 3、8、41、43、45 号，共 5 幢，建筑面积为 85,678.79 m²，共计 2,051 套，其具体位置如下图：



2、实物资产概况

纳入本次评估范围投资性房地产资产组位于安居·珩琦公寓，共5幢，建成于2020年，建筑面积共85,678.79 m²（2,051套），主体为钢混结构，钢筋混凝土现浇板，屋面涂料粉刷，外墙采用涂料饰面。分为单身公寓、一房型（单床）、一房型（双床）、二房型，具体如下：

序号	权证编号	坐落	建筑面积 (m ²)	总套数	单身公寓	一房型 (单床)	一房型 (双床)	二房型	总楼层	所在层数
1	闽(2022)厦门市不动产权第0040898号	集美区珩琦二里3号	24,287.57	744	744	-	-	-	33	第3至33层
2	闽(2022)厦门市不动产权第0040890号	集美区珩琦二里8号	18,387.30	390	-	360	-	30	32	第3至32层
3	闽(2022)厦门市不动产权第0040886号	集美区珩琦二里41号	18,398.40	390	-	360	-	30	32	第3至32层
4	闽(2022)厦门市不动产权第0040885号	集美区珩琦二里43号	15,206.44	319	-	290	-	29	31	第3至31层
5	闽(2022)厦门市不动产权第0040902号	集美区珩琦二里45号	9,399.08	208	-	166	42	-	23	第3至23层
合计			85,678.79	2,051	744	1,176	42	89		

小区档次较好，小区内有地下停车场等公共配套设施，小区卫生状况、绿化较好。封闭式物业服务，安防、物业管理较好。

评估对象各栋分别配有3至6部电梯、1至2部垂直人行步梯，水、电、照明、网络等设施配套齐全，配有智能门禁、消防报警、烟感、喷淋等设备及系统。经评估人员现场查勘，评估对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降，房屋承重结构和围护墙完好，门窗开户灵活，墙面涂料无脱落现象，整体运行正常，日常维护状况良好。



该小区住宅内部装修风格统一，装修部分如下：

公共区域：一层大厅地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；楼梯间地面为水泥地面、墙面及天棚为乳胶漆饰面、镀锌管扶手；走廊地板为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面；

室内装修：入户门均为防盗门，室内门多为木门，外窗采用铝合金窗，卧室及厅地板为木地板、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间及厨房地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统，整体维护状况较好。

室内配有床、书桌、沙发、茶几等家具及冰箱、洗衣机、热水器等家电，具体如下：

	内容	单身公寓	一房型（单床）	一房型（双床）	二房型
		配置数量	配置数量	配置数量	配置数量
家具	1.5 米床	1	1	/	1
	1.2 米床	/	/	2	1
	0.8 米衣柜	/	/	2	1
	1.2 米衣柜	1	1	/	1
	书桌	1	1	2	2
	书椅	1	1	2	2
	鞋柜	/	1	1	1
	沙发	/	1	/	1
	茶几	/	1	/	1
家电	1P 空调	1	1	1	2
	40L 热水器	1	1	1	/
	50L 热水器	/	/	/	1
	冰箱	/	/	/	1
	洗衣机	1	1	1	1
	油烟机	1	1	1	1
	电视	/	/	/	1
床垫	1.5 米床垫+保护罩	1	1	/	1
	1.2 米床垫+保护罩	/	/	2	1
窗帘	窗帘	1	1	1	1
智能化	智能门锁	1	1	1	1

3、权利状况

纳入本次评估范围的投资性房地产资产组中的建筑物于评估基准日已取得《不动产权证》（详见下表），用地性质为出让、土地用途为保障性租赁住房（公寓），房屋性质为保障性租赁住房，房屋用途为住宅/公寓，建成年份为 2020 年，具体如下：

序号	权证编号	坐落	建筑面积 (m ²)	用地 性质	土地用途	房屋用途	建成年份
----	------	----	---------------------------	----------	------	------	------

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

1	闽(2022)厦门市不动产权第0040898号	集美区珩琦二里3号	24,287.57	出让	保障性租赁住房(公寓)	公寓	2020年
2	闽(2022)厦门市不动产权第0040890号	集美区珩琦二里8号	18,387.30	出让	保障性租赁住房(公寓)	住宅	2020年
3	闽(2022)厦门市不动产权第0040886号	集美区珩琦二里41号	18,398.40	出让	保障性租赁住房(公寓)	住宅	2020年
4	闽(2022)厦门市不动产权第0040885号	集美区珩琦二里43号	15,206.44	出让	保障性租赁住房(公寓)	住宅	2020年
5	闽(2022)厦门市不动产权第0040902号	集美区珩琦二里45号	9,399.08	出让	保障性租赁住房(公寓)	住宅	2020年
合计			85,678.79				

评估基准日的租赁情况如下:

序号	资产组坐落	建筑面积(m ²)	已出租面积(m ²)	出租率(以面积为口径)	总套数	已出租套数	出租率(以套数为口径)
1	集美区珩琦二里3号	24,287.57	24,254.95	99.87%	744	743	99.87%
2	集美区珩琦二里8号	18,387.30	18,338.87	99.74%	390	389	99.74%
3	集美区珩琦二里41号	18,398.40	18,398.40	100.00%	390	390	100.00%
4	集美区珩琦二里43号	15,206.44	15,206.44	100.00%	319	319	100.00%
5	集美区珩琦二里45号	9,399.08	9,399.08	100.00%	208	208	100.00%
合计		85,678.79	85,597.74	99.91%	2,051	2,049	99.90%

截止评估基准日纳入本次评估范围的投资性房地产资产组已出租85,597.74 m² (2,049套),未发现存在抵押、担保等状况。

(四) 历史经营情况

根据委托人提供的评估对象2023年度的经营数据,房屋租赁收入、其他收入数据如下:

单位:人民币元

项目	2023年度
房屋租赁收入	30,620,647.78
其他收入	1,013,090.87
合计	31,633,738.65

注:所有收入均为不含增值税收入。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方,在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

价值内涵:评估对象在评估基准日,满足本次评估假设和限制条件下的包含建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内配套的动

产（家具、家电等），不包括债权债务、特许经营权等其他财产和权益，房屋面积内涵是建筑面积。

五、评估基准日

评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、中金基金管理有限公司《关于对“厦门安居园博租赁住房有限公司、厦门安居珩琦租赁住房有限公司投资性房地产资产组项目”进行资产评估的说明》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 588 号）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号-根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；

- 11、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订）；
- 13、《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）；
- 14、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日根据国务院令 第 588 号）；
- 15、《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）；
- 16、《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6 号）；
- 17、《厦门市住房保障和房屋管理局关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》（2023 年 11 月 16 日修订）；
- 18、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 19、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 5、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 9、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

12、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

13、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）权属依据

1、《不动产权证书》（闽〔2022〕厦门市不动产权第 0040885、0040886、0040890、0040898、0040902 号）；

2、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、评估基准日银行存贷款基准利率；

2、资产组涉及的相关租赁合同；

3、产权持有单位及相关当事方有关部门提供的未来年度运营计划；

4、评估人员现场勘察记录及收集的相关信息资料；

5、城市房产网等房地产网站信息；

6、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《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）；

3、《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）》（上证发〔2021〕9号）；

4、《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》（上证函〔2021〕1033号）；

5、《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定〔2022〕2号）；

6、《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》（编号：350200202003263733）；

7、厦门闽矿测绘院出具的《厦门市房产测绘成果报告书》（成果编号：FC01202002901、FC01202002902、FC01202002903、FC01202002905、FC01202002906）；

8、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；

9、其他参考资料。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估选用收益法对投资性房地产资产组进行评估。

1、评估方法选择理由如下:

(1) 收益法是预测评估对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

评估对象为收益性资产,对外出租具有收益性,未来收益及相关费用具有可预测性和持续性,符合收益法的应用条件,故根据评估对象的特点及实际情况,采用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

根据《厦门市国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:35021120220512CX4)“该项目涉及出让性质的建筑物及土地使用权,需整体自持,不得分割转让、不得分割抵押,转让、抵押必须经出让人、厦门市住房保障和房屋管理局、厦门市集美区人民政府同意”、“不得以租代售,不得分户办理产权”。以及《保障性租赁住房项目认定书》(厦保租认定(2022)2号)“该项目严格按照国家及厦门市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应,不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售”。综上,因评估对象所涉及的房地产不得上市销售且同一供求范围内无类似可比案例,故不宜采用市场比较法。

(3) 成本法即将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象的价值。

根据评估对象的特点及实际情况,投资性房地产资产组价值受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,投资性房地产资产组价值与成本的关联性弱,开发成本不能反映出评估对象的现时市场价值,故不宜采用成本法。

(4) 假设开发法是指预计评估对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象属于已建成并投入使用的投资性房地产资产组,非待开发的物业,不产生后续开发成本,故不适用假设开发法。

2、评估技术路线

收益法,也称为报酬资本化法,是根据评估对象未来收益求取评估对象价值

的方法，具体是预测评估对象未来各期的运营净收益，然后选用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取评估对象价值的方法。

基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V—投资性房地产资产组在评估基准日的收益价值

i—第 i 年

A_i—投资性房地产资产组未来第 i 年扣除资本性支出后的运营净收益

R—投资性房地产资产组的报酬率

t—投资性房地产资产组未来可获收益的总年限

3、评估参数

(1) 本次评估采用的参数如下：

项目名称	收益期 (年)	平均租金 (元/m ² ·月)	折现率	运营期内市场 租金增长率	2024 年资本性支出
珩琦公寓	56	31.80	6.5%	0%~2.5%	根据产权持有单位提供的《珩琦项目运营方案》预测

注：

- 1、平均租金含增值税。
- 2、根据《上海证券交易所关于做好公开募集基础设施证券投资基金(REITs)2023 年年度报告披露工作有关事项的通知》第六项“关于基础设施项目评估”，“重要评估参数或者评估结果较最近一次评估参数或者评估结果差异达到 10%的基金管理人应当在年度报告中披露变化前后参数选取情况、参数变化原因、对评估预测现金流以及评估价值的影响等。”本次评估参数及评估结果较最近一次评估均未达到 10%的差异。

(2) 收益期内运营净收益预测如下：

收益期	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营净收益 (万元)	2,737.79	2,702.95	2,765.45	2,705.91	2,661.38	2,673.64	2,709.80	2,668.06	2,728.28	2,789.70
收益期	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
运营净收益 (万元)	2,852.36	2,916.26	3,005.42	3,091.08	3,158.90	3,245.36	3,333.99	3,398.67	3,491.79	3,587.23
收益期	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
运营净收益 (万元)	3,685.06	3,785.34	3,888.12	3,993.47	4,101.45	4,212.14	4,325.59	4,441.88	4,561.07	4,683.25
收益期	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	2060 年	2061 年	2062 年	2063 年
运营净收益 (万元)	4,808.48	4,936.84	5,068.41	5,203.27	5,341.50	5,483.18	5,628.41	5,777.27	5,929.85	6,086.24

收益期	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年
运营净收益 (万元)	6,246.55	6,410.86	6,579.28	6,751.91	6,928.86	7,110.23	7,296.13	7,486.68	7,682.00	7,882.20
收益期	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年				
运营净收益 (万元)	8,087.40	8,297.73	8,513.32	8,734.31	8,960.81	9,192.98				

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查该类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对投资性房地产资产组进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料(如周边相似地段、相似品质房地产市场租金水平等),从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对投资性房地产资产组的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对投资性房地产资产组的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的；
- 3、假设评估范围内的资产真实、完整，不考虑产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜对评估价值的影响，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

- 1、假设委托人及产权持有单位所提供的产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；
- 2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；
- 3、资产在用、续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；
- 4、本次采用收益法评估方法时，假设委估资产组是以现有用途及租赁模式出租，形成租金收益，并以此用途、租赁模式延续使用下去；
- 5、假设评估基准日后产权持有单位的现金流入为年终流入，现金流出为年终流出；

6、截止评估基准日存续租约的到期日分散于全年各月且未来可能因换租等原因发生改变，故假设租约期外的租金增长以年度为周期进行考虑；

7、假设现有租约到期后，厦门安居珩琦住房租赁有限公司仍按照现有承租人的结构继续出租给个人及公司，评估基准日空置的房源在未来年度承租人为个人；

8、假设产权持有单位预测年度增值税采用一般纳税人计税方式，其中出租给个人的按照 5.00%的征收率减按 1.50%计算缴纳增值税，出租给公司的按一般计税方式，增值税率按 9.00%计算；

9、假设珩琦公寓项目《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定（2022）2号）期满后，项目主体仍符合《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》（厦门市住房保障和房屋管理局 2023 年 11 月 16 日）的相关规定进行续期，珩琦公寓项目继续按照保障性租赁住房对外出租。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对厦门安居珩琦住房租赁有限公司持有的投资性房地产资产组在评估基准日的市场价值进行评估。评估结果如下：

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，经收益法评估，厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的“安居·珩琦公寓”投资性房地产资产组评估价值为 51,600.00 万元（取整至百万位），证载建筑面积为 85,678.79 m²，折合单价为 6,022 元/m²。

注：评估价值不含增值税。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化；本评估结论不含增值税。

(二)本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三)关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用其他机构出具的报告结论。

(四)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

(五)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

(六)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

(七)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

纳入本次评估范围的位于珩琦公寓的 2,051 套保障性租赁住房以幢为单位办理产权证，产权证中未列示各幢内各户的建筑面积，本次评估以产权持有单位提供的《厦门市房产测绘成果报告书》(成果编号：FC01202002901、FC01202002902、FC01202002903、FC01202002905、FC01202002906)中的分户建筑面积确认。

(八)关于担保、租赁、或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

评估基准日租赁事项如下：

序号	资产组坐落	建筑面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	出租率 (以面积为口径)	总套数	已出租 套数	出租率 (以套数为口 径)
1	集美区珩琦二里 3 号	24,287.57	24,254.95	99.87%	744	743	99.87%
2	集美区珩琦二里 8 号	18,387.30	18,338.87	99.74%	390	389	99.74%
3	集美区珩琦二里 41 号	18,398.40	18,398.40	100.00%	390	390	100.00%
4	集美区珩琦二里 43 号	15,206.44	15,206.44	100.00%	319	319	100.00%
5	集美区珩琦二里 45 号	9,399.08	9,399.08	100.00%	208	208	100.00%
	合计	85,678.79	85,597.74	99.91%	2,051	2,049	99.90%

除以上事项外，产权持有单位未向评估机构提供委估资产其他抵押、质押、担保、或有负债等事项。

(九)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

未发现。

(十)关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明：

未发现。

(十一)需要说明的其他问题

1、根据《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021120220512CX4）：土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，福建省厦门市自然资源和规划局根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由中华人民共和国福建省厦门市自然资源和规划局无偿收回，宗地内建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，福建省厦门市自然资源和规划局可要求土地使用者移动或拆除宗地内建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。本次评估结论未考虑投资性房地产资产组收益期到期后土地使用权的剩余价值；亦未考虑土地出让期限届满后建筑物、构筑物及其附属设施残余价值等的影响，提请报告使用者注意。

2、纳入本次评估范围的投资性房地产所对应的《不动产权证》未标明各幢住宅分摊的土地面积，本次评估以证载宗地总面积为基数对城镇土地使用税进行测算，提请报告使用人注意。

3、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

4、评估基准日期后发生重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

5、本次评估中，评估人员查看了委托对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助于一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于危险部位及部分隐蔽工程无法实施勘察和观测，具体情况以产权持有单位介绍和评估人员经验判断为依据。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(三)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

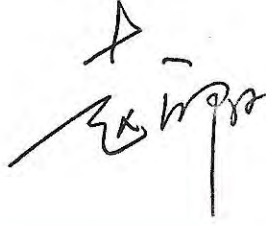
(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为二〇二四年三月二十二日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

二〇二四年三月二十二日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、评估对象内外部情况及周边环境照片；

附件三、委托人和产权持有单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京国融兴华资产评估有限责任公司资产评估资格证书备案公告复印件；

附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、评估明细表。

关于对“厦门安居园博住房租赁有限公司、厦门安居珩琦住房租赁有限公司投资性房地产资产组项目”进行资产评估的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

我司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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》等的要求，我司（代本基金）需委托资产评估机构对本基金的基础设施项目厦门安居园博住房租赁有限公司、厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组的市场价值进行评估，为我司（代本基金）拟编制并披露基础设施基金定期报告提供基准日价值参考，现我司委托贵公司开展评估相关业务。



中金基金管理有限公司

2024年2月9日

评估对象内外部情况及周边环境照片

南区大门



北区大门



南区楼宇外观



北区楼宇外观



南区小区环境



北区小区环境



评估对象内外部情况及周边环境照片

客厅



卧室



厨房



卫生间



评估对象内外部情况及周边环境照片

北侧珩源路



南侧珩琦一里小区

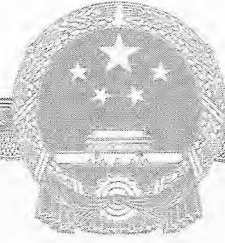


西侧集美大道



东侧孙板北路





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

911100000918666422



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中金基金管理有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 李金泽



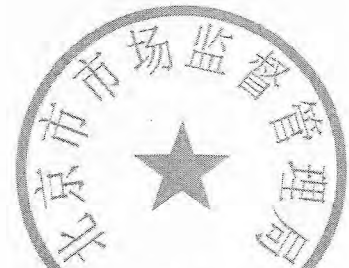
注册资本 50000 万元

成立日期 2014年02月10日

住所 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字
楼2座26层05室

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

登记机关



202年 03月 08日

仅用于资产评估



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91350203MA8URHF91A



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、许可、备案、监管信息

名称 厦门安居瑞琦住房租赁有限公司

类型 法人商事主体【有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)】

法定代表人 邵晓晔

经营范围 商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2022年03月30日

营业期限 长期

住所 厦门市思明区台北路1号之二603单元(法律文书送达地址)

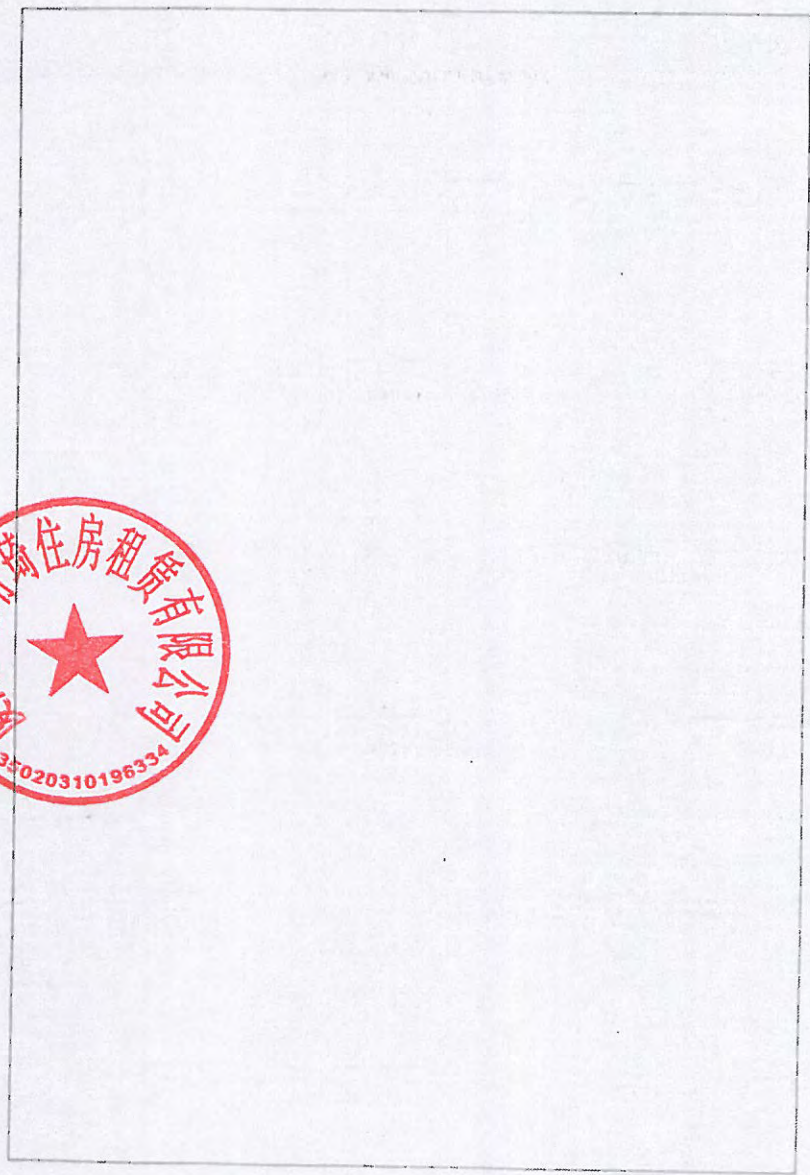
此复印件仅供REITs 2023年报
评估 使用,再次复印无效

登记机关



2022年08月23日

权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/公寓
面积	宗地面积: 23842.81平方米/建筑面积: 24287.57平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 17258.63平方米, 分摊建筑面积: 7028.94平方米</p> <p>房屋总层数: 33层, 所在层: 24层、13层、31层、15层、33层、8层、17层、14层、23层、16层、25层、29层、12层、10层、11层、28层、26层、9层、6层、30层、5层、32层、22层、27层、18层、4层、19层、20层、21层、3层、7层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



闽 (2022) 厦门市 不动产权第 0040902 号

附 记

权利人	厦门安居府琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 23842.81平方米/建筑面积: 9899.08平方米
使用期限	<small>国有建设用地使用权</small> 2018年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	专有建筑面积: 6765.18平方米, 分摊建筑面积: 2633.90平方米 房屋总层数: 23层, 所在层: 13层、11层、12层、10层、21层、3层、18层、4层、15层、17层、22层、8层、6层、5层、19层、20层、16层、9层、23层、14层、7层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。



权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 23842.81平方米/建筑面积: 15206.44平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2066年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 10694.91平方米, 分摊建筑面积: 4511.53平方米</p> <p>房屋总层数: 31层, 所在层: 19层、20层、25层、12层、8层、29层、6层、31层、4层、10层、27层、16层、23层、5层、30层、17层、18层、3层、24层、22层、13层、15层、21层、9层、28层、26层、11层、14层、7层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CY4《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 23842.81平方米/建筑面积: 18398.40平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016年09月10日起至2086年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 12908.70平方米, 分摊建筑面积: 5489.70平方米</p> <p>房屋总层数: 32层, 所在层: 14层、25层、32层、7层、17层、18层、3层、21层、20层、19层、23层、30层、5层、16层、6层、31层、8层、4层、9层、28层、26层、11层、22层、24层、15层、13层、10层、27层、29层、12层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用 途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面 积	宗地面积: 23842.81平方米/建筑面积: 18387.30平方米
使用期限	国有建 设用地 使用权 2016年09月10日起至2066年09月09日
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 12908.70平方米, 分摊建筑面积: 5478.60平方米</p> <p>房屋总层数: 32层, 所在层: 29层、12层、10层、25层、27层、3层、17层、20层、24层、31层、13层、21层、14层、16层、23层、4层、8层、22层、26层、28层、9层、18层、19层、5层、30层、32层、7层、6层、11层、15层</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020</p> <p>备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。</p>



中金基金管理有限公司

承 诺 函


北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《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》等的要求，中金基金管理有限公司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，需编制并披露基础设施基金定期报告事宜，我司（代本基金）委托你公司对该经济行为所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并将履行相关审批程序；
- 二、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 四、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 五、所提供的资产评估情况资料真实、完整。

委托人 1（印章）：中金基金管理有限公司

法定代表人：



李金峰

2024年 2月 9 日

厦门安居珩琦住房租赁有限公司

承 诺 函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《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，中金基金管理有限公司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，需编制并披露基础设施基金定期报告事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并将履行相关审批程序；
- 二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、所提供的资产评估情况资料真实、完整。

委托人 2 及产权持有单位（印章）：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

法定代表人：



2024年2月9日

资产评估师承诺函

中金基金管理有限公司（代表中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金）、厦门安居珩琦住房租赁有限公司：

受贵公司的委托，我们对中金基金管理有限公司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人拟编制并披露基础设施基金定期报告事宜所涉及的厦门安居珩琦住房租赁有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值，以2023年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024年3月22日

北京市财政局

京财资评备(2020)0065号

变更备案公告

北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

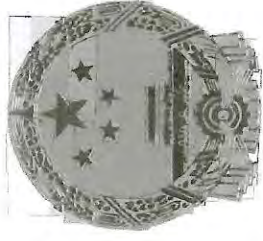
北京国融兴华资产评估有限责任公司股东由赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、张凯军（注册资产评估师证书编号：11000642）、杨建荣，变更为赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、杨建荣。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

北京市财政局

2020年9月16日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京国融兴华资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。

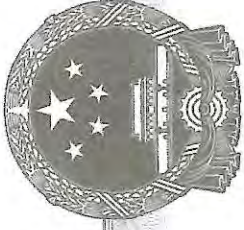


批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100021010

变更文号：财办企[2011]19号

序列号：000113

发证时间： 年 月



营业执照

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。



统一社会信用代码

91110102718715937D

(副本)(6-1)

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 1000万元

成立日期 1999年11月05日

住所 北京市东城区安定门大街189号7层701A

法定代表人 赵向阳

经营范围 从事各类资产评估、企业整体资产评估、房地产评估、资产评估、采矿权和探矿权评估、无形资产评估、其他资产评估服务；自主经营法律法规允许范围内的经营活动；不得从事国家和本地区禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

2023年06月27日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：39120007

会员姓名：魏鑫

证件号码：350427*****0

所在机构：北京国融兴华资产评估有限责
任公
司

年检情况：通过（2023-05-11）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2024-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11200304

会员姓名：袁利平

证件号码：130423*****9



所在机构：北京国融兴华资产评估有限责
任公
司

年检情况：通过（2023-05-11）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

袁利平



(有效期至 2024-04-30 日止)

厦门安居珩琦住房租赁有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2023年12月31日

产权持有单位：厦门安居珩琦住房租赁有限公司

企业负责人：邵晓晔

财务负责人：陈良明

产权持有单位填表人：刘木子

填表日期：2024年02月09日

