

广州安居集团租赁住房基础设施公募 基金（REITs）基金管理人服务

招标文件

招 标 人：广州安居集团有限公司

招标代理：广州筑正工程建设管理有限公司

2025 年 7 月



第一章 招标公告

（另册）

第二章 投标文件编制要求

1. 投标文件编制要求

1.1 投标文件的编制要求

(1) 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，投标人的授权代理人盖章的，投标文件应附由法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签名或盖章确认。

(2) 投标文件的正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。投标文件的正本与副本应分别装订成册，各册独立装订的投标文件均采用不易松散的书式装订。

(3) 投标文件的规格：投标文件封面应列明招标项目名称、招标人名称，投标文件封面必须加盖投标人法定印章，并经法定代表人或授权委托代理人签字或盖章。投标文件电子版以光盘（或U盘）的形式密封在不透明的信封中加盖投标人法定印章。

1.2 投标文件的密封和标记

(1) 投标文件的密封要求：投标人应确保投标文件密闭封装，外包装材料不应留有可在包封后添加或抽取投标文件的空隙。

(2) 投标文件外包装应列明：

招标人名称：_____

招标人地址：_____

投标人名称：_____

投标人地址：_____

（项目名称） 投标文件[正本或副本]

在____年____月____日时前不得开启

2. 投标文件的组成

序号	组成内容	证明资料	备注
一	商务文件 (含初步审查资料)		
1	初步审查资料	按照招标公告第 3 条“投标人资格要求”提供所有证明资料;	
2	投标函及附录	按招标文件格式 2	
3	满足项目评审的其他资料	按照招标文件附表 2 详细评审标准中的“商务部分”评审内容及规则提供所有证明资料;	
4	投标人认为应该提供的其他资料		
二	技术文件		
1	服务方案(格式自拟)	按照招标文件附表 2 详细评审标准中的“技术部分”评审内容及规则提供所有证明资料。	
2	投标人认为应该提供的其他资料		

3. 若出现以下情况之一的, 招标人将拒绝接收投标文件

3.1 逾期送达的、未送达指定地点的投标文件, 招标人将予以拒收。

3.2 不按照招标文件要求密封的投标文件, 招标人将予以拒收。

第三章 开标及评审办法

4. 开标

4.1 招标人按规定的时间和地点公开开标，并邀请所有投标人参加，若投标人已按要求递交投标文件但不参加开标会的，或未在开标记录表上签字确认的，视同该投标人认可开标结果。

4.2 按规定提交合格的撤回通知的投标文件不予开封，并退回给投标人。

4.3 按要求提交投标文件的，开标时都当众予以拆封、宣读。

4.4 由投标人或其推选的代表检查投标文件的包封、标记和密封情况，也可以由招标人检查。

4.5 若投标人代表对开标过程提出异议，该投标人代表须同时出示本人身份证原件。招标人应当当场作出答复，并制作记录。

4.6 经确认无误后，由招标人或招标代理机构当众拆封，宣读投标人名称、项目负责人、投标费率及其他内容，并予以记录，投标人在开标记录上签名。记录提交评标委员会。

4.7 开标结束。

5. 评标委员会

评标委员会由招标人依法组建。

6. 评标办法

本项目评标办法采取综合评分法。评标委员会对满足招标文件初步审查标准的投标文件，按照招标文件详细评审标准进行评分，并按综合得分由高到低的顺序推荐前3名为第一、二、三名中标候选人。评审程序如下：

6.1 评审委员会首先对投标人按照初步审查标准（见附表1）对按要求递交投标文件的投标人进行初步审查，只有通过初步审查的投标人才能进入下一阶段评审。如评审委员会成员的评审意见不一致时，以评审委员

会过半数成员的意见作为评审委员会对该情形的认定结论。评委发现投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致、有明显文字和计算错误的，应当要求投标人作必要的澄清、说明后再判定投标人是否通过初步审查，不得直接否决其投标文件。

6.2 对通过初步审查的各投标人投标费率进行算术校核，如投标人 REITs 发行辅导阶段投标费率未按招标公告第 2.2 条规定填写的，由评标委员会按照规定的费率进行修正。

6.3 评标委员会对通过初步审查的投标人按详细评审标准(见附表 2)对各投标人进行评分，投标人综合得分为评标委员会各成员的算术平均值，得分精确到小数点后两位，第三位小数四舍五入。

6.4 评标委员会按投标人的综合评分由高到低排序。综合评分相等时，以投标费率低的优先；综合评分相同，且投标费率相同的，按技术评分由高到低顺序排列；综合评分相同，且投标费率和技术评分均相同的，名次由评标委员会采用记名投票的方式（注：记名投票方式确定排序的具体操作步骤为：由评审委员会对出现该情况的投标人进行编号，然后通过记名投票方式依次确定投标人的排序）。评标委员会按上述排列向招标人推荐得分第一为第一中选候选人，第二名为第二中选候选人，第三名为第三中选候选人。

6.5 评标委员会完成评审后，向招标人提交评标报告，并向招标人推荐中标候选人名单。

如果评标委员会发现投标人的投标费率明显低于其他投标人的投标费率，使得其投标费率可能低于其个别成本的，有权要求该投标人作书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或不能提供相关证明材料的，评标委员会将认定该投标人以低于成本的投标费率竞标，其投标文件作无效处理。

7. 投标文件的澄清和补正

7.1 为有助于投标文件的审查、评价和比较，评审期间，经评标委员会中过半数或以上成员以书面形式提出动议，评标委员会应当书面发出澄清通知，要求投标人对投标文件含义不明确的内容作出澄清。

7.2 投标人应以书面形式进行澄清，澄清中的承诺性意思表示在投标文件有效期内均对投标人有约束力。除评标委员会对评审中发现算术错误进行修正后要求投标人以澄清形式进行的核实和确认外，澄清不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容，超出部分不作为评标委员会相应评审的依据。

7.3 评标委员会各成员均应当阅读投标人的澄清，但应独立参考澄清对投标文件进行评审。

7.4 如果投标文件实质上不响应招标文件的要求，评标委员会相应评审将按照初步审查标准予以拒绝，不接受投标人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有投标性的文件。

8. 定标

8.1 招标人依据评标委员会的评审结果依法确定中标人，并以书面形式向中标人发出中标通知书。

8.2 排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照招标文件的定标原则和评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

9. 合同的签订

9.1 招标人与中标人应于中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件商定和签订合同，招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他合同。

9.2 中标通知书发出之日起 30 日后，中标人未按上款的规定与招标人订立合同，招标人将解除中标通知书，原中标人依法承担相应法律责任。原中标人应当对招标人造成的损失予以赔偿。

10. 其他

10.1 满足初步审查的投标人不足 3 名、或经评审有效的投标人不足 3 名时为招标失败，招标人可重新组织招标。

10.2 由招标人向投标人提供的详细资料和其他相关资料等，均被视为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到投标人的同意，不能向任何第三方透露。开标结束后，应招标人要求，投标人应归还所有从招标人处获得的保密资料。

10.3 投标人如在本项目中存在串通投标、弄虚作假骗取中选、行贿等情形的，中选无效。该投标人将被招标人列入黑名单并限制其参与招标人及下属各企业后续所有项目的招标（采购）活动。

10.4 本项目招标代理服务费及交易服务费均由中标人支付，其中招标代理服务费在中标通知书发出后 10 个工作日内，由中标人一次性向招标代理单位支付。交易服务费，按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台相关规定执行。

10.5 本招标文件的解释权归招标人所有。

11. 联系方式

招标人：广州安居集团有限公司

地 址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 29 楼

联系人：董工

电 话：020--83620374

邮箱地址：/

招标代理：广州筑正工程建设管理有限公司

地 址：广州市黄埔区水西路 D3 栋 18 楼标代理部

联系人：杨工

电 话：020-82165699-814

邮箱地址：truzem@163.com

附表：1. 初步审查标准

2. 详细评审标准

格式：1. 法定代表人（负责人）证明书及授权委托书

2. 投标函及附录

3. 招标人需求

4. 合同条款

附表 1

初步审查标准

序号	审查内容	投标人 1	投标人 2	投标人 3
1	投标人参加本项目的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。				
2	投标人必须是在中华人民共和国范围内注册的独立法人或独立法人所合法成立的分公司（或分支机构）。投标人及其总公司应持有工商行政管理部门核发的营业执照，按国家法律经营。投标人为分公司（或分支机构）的，还需另行提供其总公司对投标人出具的唯一有效授权书原件。				
3	投标人未被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) “重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单且未被中国执行信息公开网 (https://zxgk.court.gov.cn/shixin/) 列为“失信被执行人”（投标人须提供上述网站的信用记录查询结果截图并打印页面加盖公章；最终以招标代理机构或招标人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录）				

序号	审查内容	投标人 1	投标人 2	投标人 3
4	投标人近三年（自 2022 年 1 月 1 日至今）未被中国证券监督管理委员会及派出机构作出行政处罚、市场禁入决定（投标人须提供“中国证券监督管理委员会”网站（ https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/ ）证券期货市场失信记录查询平台查询结果截图并打印页面加盖公章）。				
5	本项目不接受联合体投标。				
6	按招标公告附件要求提供签署盖章的《投标人声明函》。				
7	投标人满足招标公告第 3.7 点的资质、人员及其他要求。				
8	单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目（按投标人提供的《投标人声明函》第四条内容进行评审）。如不同投标人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关投标人的投标文件均作无效处理。				
9	按招标文件格式 2 要求提供签署盖章的投标函及附录。				
10	投标人各项投标费率均未超过对应的最高投标费率限额，且是唯一投标费率。				

序号	审查内容	投标人 1	投标人 2	投标人 3
11	投标人之间不存在《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》第十六条所禁止的情形。				

注：1. 每一项目符合有效的记“○”无效的记“×”，全部审查项目均为有效的，结论为“通过”，否则为“不通过”。

2. 如对本表中某种情形的评审意见不一致时，以评标委员会过半数成员的意见作为评标委员会对该情形的认定结论。

3. 不得将文件顺序、明显的文字错误等列为否决其投标文件的情形。评委发现投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致、有明显文字和计算错误的，应当要求投标人作必要的澄清、说明后再判定投标人是否通过初步审查，不得直接认定其不通过初步审查。

附表 2

详细评审标准
(按项目实际规模、需要合理设定详细评审标准)

序号	评审项目	评审内容及规则
一、商务部分 (40 分)		
1	公募基金资产管理规模 (5 分)	<p>投标人截至 2025 年 3 月 31 日当天的公募基金管理规模：</p> <p>规模 5000 亿元 (含) 及以上，得 5 分；</p> <p>规模 3000 亿元-5000 亿元 (不含)，得 3 分；</p> <p>规模 1000 亿元-3000 亿元 (不含)，得 1 分；</p> <p>规模 1000 亿元 (不含) 以下，不得分；</p> <p>未管理公募基金资产或无法提供证明文件的不得分。</p> <p>注：须提供证明材料，并加盖投标人公章。(查询途径：万得资讯-基金-专题统计-基金公司-基本资料-基金公司规模-全部，截止日期选择“2025-3-31”并勾选“剔除 ETF 联接基金市值”，提供 Wind 资讯截图加盖投标人公章)</p>
2	公募基金长期资金管理 能力 (5 分)	<p>投标人具备长期资金管理能力，具备养老金、社保及企业年金投资管理资格。具备其中 3 项得 5 分，2 项得 3 分，1 项得 1 分，无提供的不得分。</p> <p>注：须提供证明材料，并加盖投标人公章。(查询路径：中国证券投资基金业协会官网首页-服务大厅-我要查-机构/产品/人员查询-机构查询，查询全国社会保障基金境内委托管理机构，基本养老保险</p>

序号	评审项目	评审内容及规则
		险基金投资管理机构，企业年金和职业年金基金投资管理机构，提供网页截图加盖投标人公章)
3	管理能力 (10分)	<p>投标人自 2020 年度至 2024 年度，获得基金业类奖项的达到 1 个得 2 分；每增加 1 个得 2 分，上限为 10 分，未获奖得 0 分。</p> <p>注：基金业类奖项指的是：由中国证券报颁布的中国基金业金牛奖（2020 年度（第十七届）-2024 年度），获得“金牛基金管理公司”；由证券时报颁布的中国基金业明星基金奖（2020 年度（第十六届）-2024 年度），获得“十大明星基金公司”；其余奖项不纳入评审范围。须提供证明材料，并加盖投标人公章。</p>
4	项目业绩 (15分)	<p>投标人截至 2025 年 3 月 31 日，作为公募基金管理人已发行或已承办保障性租赁住房或租赁住房基础设施公募 REITs 项目。每提供一个得 5 分，最多得 15 分。</p> <p>注：（1）已发行说明：投标人具备服务（保障性）租赁住房基础设施公募 REITs 的发行经验，已获得证监会颁发的《关于 XX 基础设施证券投资基金备案确认的函》或交易所出具的《关于 XX 基础设施证券投资基金上市的通知》，产品名称中需包含保障性租赁住房或租赁住房，并加盖投标人公章。</p> <p>（2）已承办说明：投标人具备保障性租赁住房或租赁住房基础设施公募 REITs 的服务经验，提供投标人与其他拟发行保障性租赁住房或租赁住房基础设施公募 REITs 企业的服务协议/合作协议/合同，可证明公募基金管理公司承接的公募 REITs 项目类型、项目中承担的角色等关键性条款页以及盖章页，加盖投标人公章。</p>

序号	评审项目	评审内容及规则
5	团队配置 (5 分)	<p>服务团队具有 5 人通过基金经理证券投资法律知识考试（考试类型为 REITs 类），得 3 分；在此基础上每增加 1 人加 1 分，本项最多得 5 分，不足 5 人不得分。</p> <p>注：须提供团队成員基金从业资格证明及基金经理证券投资法律知识考试（考试类型为 REITs）结果通知书并加盖投标人公章。</p>
二、技术部分（40 分）		
1	产品设计方案 (10 分)	<p>服务方案包括本公募 REITs 实施方案，应逐项对比公募 REITs 的相关规定，判断公司开展公募 REITs 试点项目是否符合监管要求；还应展示其拟定的公募 REITs 产品要素、交易结构设计框架、主要交易步骤、工作计划与安排等：</p> <p>优：项目方案设计详细，工作计划紧凑完整，时间安排合理，且方案具备可行性的，得[10,8) 分；</p> <p>良：项目方案设计较为详细、工作计划较为紧凑完整，时间安排较为合理，基本具备可行性的，得[8,6) 分；</p> <p>中：项目方案设计粗略，工作计划及时间安排存在明显不合理，方案可行性不充分的，得[6,4) 分；</p> <p>差：未提供或提供的内容不满足上述要求的，得[4,0]分。</p>
2	资产估值 (5 分)	<p>服务方案包括本项目预计估值情况：</p> <p>优：能反映发行人对估值的关注，有合理的解决路径，能够为预计估值提供详细解决方案的，得[5,4) 分；</p> <p>良：能反映发行人对估值的关注，能够为预计估值提供简要解决方案的，得[4,3) 分；</p>

序号	评审项目	评审内容及规则
		<p>中：能反映发行人对估值的关注，没有提供解决方案的，得[3,2)分；</p> <p>差：未提供或提供的内容不满足上述要求的，得[2,0]分。</p>
3	产品实施方案 (15分)	<p>1、运营管理 (5分)</p> <p>优：掌握租赁住房基础设施资产运营管理的特点，运营管理方案合理且具备针对性，得[5,4)分；</p> <p>良：知晓租赁住房基础设施资产运营管理的特点，运营管理方案较为合理，得[4,3)分；</p> <p>中：了解租赁住房基础设施资产运营管理的特点，运营管理方案明显不合理，方案可行性不充分的，得[3,2)分；</p> <p>差：未提供或提供的内容不满足上述要求的，得[2,0]分。</p> <p>2、销售方案 (5分)</p> <p>提供针对本次 REITs 的销售发行方案，要求发行方案设计充分、提供已覆盖的潜在投资人名单、销售与定价策略方案、路演安排等：</p> <p>优：定价能力突出、销售措施合理、保障措施完备的，得[5,4)分；</p> <p>良：定价能力较好、销售措施较为合理、保障措施较为完备的，得[4,3)分；</p> <p>中：定价能力、销售措施、保障措施表现一般的，得[3,2)分；</p> <p>差：未提供或提供的内容不满足上述要求的，得[2,0]分。</p> <p>3、扩募安排 (5分)</p> <p>服务方案包含公募 REITs 存续期的扩募实施方案：</p>

序号	评审项目	评审内容及规则
		<p>优：对基础设施扩容要求及实操具有深入的理解，扩容分析全面，扩容方案合理，得[5, 4) 分；</p> <p>良：对基础设施扩容要求及实操具备一定理解，扩容方案合理，得[4, 3) 分；</p> <p>中：对基础设施扩容要求及实操理解不充分，扩容方案明显不合理，得[3, 2) 分；</p> <p>差：未提供或提供的内容不满足上述要求的，得[2, 0]分。</p>
4	重点问题及解决方案(10 分)	<p>服务方案包括本项目实施过程中可能存在的重点问题及解决方案：</p> <p>优：重点问题分析全面，解决措施合理、切实可行的，得[10, 8) 分；</p> <p>良：对重点问题有一定分析，解决措施较为合理的，得[8, 6) 分；</p> <p>中：对重点问题有一定分析，解决措施存在明显不合理或解决方案可行性不充分的，得[6, 4) 分；</p> <p>差：未提供或提供的内容不满足上述要求的，得[4, 0]分。</p>
三、投标费率部分 (20 分)		
	投标费率评审 (20 分)	<p>1. 假设基金上市存续阶段服务最高投标费率限额为 A，通过初步审查且经算术校核的投标费率中：</p> <p>(1) 位于 $[A \times 80\%, A]$ 区间的投标人大于或等于 5 家时，去掉一个最高投标费率和一个最低投标费率后，剩余投标费率的算术平均值为评审基准价；</p> <p>(2) 位于 $[A \times 80\%, A]$ 区间的投标人少于 5 家时，取区间投标费率的算术平均值为评审基准价。</p> <p>(3) 若没有投标费率位于 $[A \times 80\%, A]$ 区间，取 $A \times 80\%$ 作为评审基准价。</p> <p>2. 当有效投标费率等于评审基准价，得 20 分；有效投标费率与评审基准价相比，每高于评审基准价 1%，扣 1 分，每低于评审基准价 1%，扣 0.5 分，最多扣 20 分。</p>

序号	评审项目	评审内容及规则
		各单位的得分统一按照下列公式计算： ① 投标费率高于基准价： $(100 - \text{投标人投标费率} - \text{评审基准价}) / \text{评审基准价} \times 100 \times 1) \times 20\%$ ； ② 投标费率低于等于评审基准价： $(100 - \text{投标人投标费率} - \text{评审基准价}) / \text{评审基准价} \times 100 \times 0.5) \times 20\%$ ； 注：投标费率保留到小数点后三位，第四位小数四舍五入。
	四、合计（一+二+三）	

注：表中各类计算分数如出现小数点，保留小数点后二位小数，第三位小数四舍五入。

格式 1

法定代表人（负责人）证明书及授权委托书

法定代表人（负责人）证明书

（ ）第 号

______现任我单位______职务，为法定代表人（负责人），
特此证明。

有效期限：_____

附：法定代表人（负责人）性别：____ 年龄：____身份证号码：_____

注册号码：_____企业类型：_____

经营范围：详见企业法人营业执照经营范围内容。

单位：_____（盖章）

年 月 日

法定代表人（负责人）身份证复印件

授权委托书

() 第 号

兹授权_____为我方委托代理人，其权限是：_____

有效期限：_____

附：代理人性别：____ 年龄：____ 身份证号码：_____

注册号码：_____ 企业类型：_____

经营范围：详见企业法人营业执照经营范围内容。

法定代表人（负责人）：_____（签名或盖章）

授权单位：（盖章）_____

年 月 日

授权委托书身份证复印件

格式 2

一、投标函及附录

(一) 投标函

致：广州安居集团有限公司

1. 我方已仔细研究了广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务招标文件的全部内容，愿意按照本投标函的投标费率进行响应，服务期（工期）：按招标文件要求。投标文件有效期：递交投标文件截止日后 120 日历天内有效，如出现异议或投诉，则投标文件有效期自动延长至异议或投诉处理结束，确定成交单位并签订合同为止，按合同约定完成各项工作。

2. 我方的投标文件包括下列内容：

- (1) 投标函及附录；
- (2) 投标人声明函；
- (3) 法定代表人（负责人）身份证明、授权委托书；
- (4) 初步审查资料；
- (5) 满足本项目评审的其他资料。

3. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

4. 如我方被确定为成交单位，我方承诺：

- (1) 在收到中标通知书后，在规定的期限内与你方签订合同；
- (2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；
- (3) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5. _____（其他补充说明）。

投标人名称：_____（盖单位公章）

单位地址：_____

法定代表人（负责人）或其委托代理人：____（签字或盖章）

日 期：____年 ____月 ____日

(二) 附录

招标项目名称		广州安居集团租赁住房基础设施公募基金 (REITs) 基金管理人服务	
服务内容		投标费率	
1. REITs 发行辅导阶段		0.000%/年	费率最高限 额及相关注 意事项详见 招标公告第 2.2 条。
2. 基金上市存续阶段		【 】%/年	
其中	2.1 基金管理服务	【 】%/年	
	2.2 资产支持专项计划管 理服务	【 】%/年	
项目负责人			
服务期限		按招标文件要求	
投标有效期		按招标文件要求	

投标人名称：_____（盖单位公章）

法定代表人（负责人）或其委托代理人：___（签字或盖章）

日 期：___年 ___月___日

格式 3

招标人需求

一、招标项目名称

广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务

二、招标项目情况

（一）招标内容：根据广州安居集团租赁住房基础设施公募 REITs 前期工作需要，拟选聘公募 REITs “基金管理人”提供前期发行辅导及存续期基金管理服务。

（二）项目概况及规模：广州安居集团计划以符合 REITs 发行标准的资产发行公募 REITs，包括但不限于：（1）广州安居集团及下属企业持有的租赁住房资产；（2）广州安居集团及下属企业拟收购存量商品房作为保障房的资产；（3）广州安居集团及下属企业在管的公租房资产的经营权或资产划转产权。

本次发行规模不低于人民币 8 亿元，最终以网下询价结果为准。

（三）服务内容

对广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务项目提供如下服务内容（包括但不限于）：

1. REITs 发行辅导：包括但不限于协助广州安居集团及下属企业存量租赁住房资产筛选和培育辅导、提交公租房划拨或构建经营权方案（如需）、存量收储保租房投资建议、尽职调查、申报材料编制、内外部沟通协调、基金注册发售等工作。

2. 基金上市存续期运营管理：如产品成功设立，在产品存续期内制定基础设施运营管理机制、开展运营管理及信息披露等工作。

3. 基金管理人、资产支持专项计划管理人应存在实际控制关系或受同一控制人控制。投标人应在投标时明确担任资产支持专项计划管理人的关联方，投标人总投标费率应包含资产支持专项计划管理费率。

4. 上述服务不含基金及资产支持专项计划存续期间的银行托管、审计、法律顾问、评估、税务咨询等服务，相关服务由招标人另行采购。

5. 以上服务内容以招标人与中标人签署的《服务合同》为准。

（四）服务期限

自签署《服务合同》之日起，至公募基金存续管理期截止之日止。

（五）最高投标费率（含税，税率 6%），具体如下：

服务内容		最高投标费率 (%/年)	备注
1. REITs 发行辅导阶段		0.000	<p>(1) REITs 发行辅导阶段是指《服务合同》签署日/生效日起至公募 REITs 成功上市发行前。如公募 REITs 不具备发行条件/发行失败，招标人无需支付任何费用。</p> <p>(2) 本项为固定费率，投标人未按该固定费率填写的，由评标委员会按照招标文件规定的金额进行修正。</p>
2. 基金上市存续阶段		0.200	含税
其中	2.1 基金管理服务（含税，由基金财产支付。）	基金上市存续阶段投标费率（不高于 0.200%）= 基金管理服务投标费率 + 资产支持专项计划管理服务投标费率（不高于 0.020%）	
	2.2 资产支持专项计划管理服务（含税，由专项计划财产支付。）		

注：（1）投标人各项投标费率均不得超过对应的最高投标费率，否则作无效处理。

(2) 基金上市存续阶段由基金管理和资产支持专项计划管理两部分工作组成, 投标人应根据招标文件要求以及企业自身情况对基金管理服务及资产支持专项计划管理服务以投标费率的形式进行综合报价(投标费率以百分比为计量指标, 需精确到小数点后 3 位), 报价不得缺漏招标文件所列所有内容, 否则, 被视为已包含在投标费率中。

(3) 管理费计费基准为存续期经审计年度报告中披露的基金净资产, 计算方式如下:

当年存续期管理费=当年经审计年度报告中披露的基金净资产×(基金管理费率+资产支持专项计划管理费率)

存续期管理费=Σ 存续期每年管理费

(4) 若监管机构对基金管理费有新的指导要求, 则可根据监管机构的指导精神重新协商。

(5) 本招标项目只允许投标人提交一个投标费率, 对于任何有选择的投标费率, 招标人将不予接受。

格式 4

合同条款

(另册)

广州安居集团租赁住房基础设施公募 基金（REITs）基金管理人服务合同

合 同 编 号：_____

项 目 名 称：广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）
基金管理人服务

甲方：广州安居集团有限公司

乙方：_____

签 订 日 期：____年____月____日

签 订 地 点：广东省广州市

甲方：广州安居集团有限公司

住所：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 28 楼

法定代表人：陈智勇

乙方：

住所：

法定代表人：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，经双方平等协商，就甲方委托乙方为广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）（以下简称“本项目”、“产品”）的基金管理人事宜，订立以下合同条款（以下简称“本合同/服务合同”），以资共同遵守。

第一条 委托服务事项

1.1 委托服务项目概况：

1.1.1 项目名称：广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）

基金管理人服务

1.1.2 招标人：广州安居集团有限公司

招标代理：广州筑正工程建设管理有限公司

1.1.3 项目服务地点：广东省广州市

1.1.4 项目概况：

1.1.4.1 发起人/原始权益人：广州安居集团

1.1.4.2 底层资产：择优选择甲方符合 REITs 发行标准的资产发行公募 REITs，包括但不限于：（1）甲方及其下属企业持有的租赁住房资

产；（2）甲方及其下属企业拟收购存量商品房作为保障房的资产；（3）甲方及其下属企业在管的公租房资产的经营权或资产划转产权。最终以政府批准、尽调后筛选确认及以拟挂牌交易场所出具的无异议函所载发行规模上限所对应的资产范围为准。

1.1.4.3 发行规模：不低于人民币 8 亿元（人民币捌亿元整），最终以网下询价结果为准。

1.2 委托服务内容：

负责甲方租赁住房基础设施 REITs 的申报发行和发行后的存续期管理，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54 号）及《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）等有关规定要求完成的工作。包括但不限于：

（1）协助甲方对甲方及其下属企业存量租赁住房进行资产筛选和培育辅导，提交公租房划拨或构建经营权方案（如需）、存量收储保租房投资建议，相关申报材料编制、内外部沟通协调、基金注册发售等工作。

（2）基金上市存续期运营管理：如产品成功设立，在产品存续期内制定基础设施运营管理机制、开展运营管理及信息披露等工作。

具体工作内容详见本合同第二条和第三条甲方和乙方的权利义务。

1.3 委托服务周期：自本合同签订之日起，至公募基金存续管理期截止之日止。

第二条 甲方的权利义务

2.1 甲方的权利

2.1.1 甲方有权要求乙方按本合同约定为本项目提供专业服务。

2.1.2 甲方有权要求乙方协调其他中介服务机构按照相关服务合同约定为本项目提供专业服务。

2.1.3 甲方有权要求乙方对其他中介服务机构的专业意见进行审慎核查。

2.1.4 甲方有权享有本项目相关的正式交易协议、基金合同、招募说明书、专项计划标准条款等文件、协议(以下通称“公募基金文件”)约定的其他合法权益。

2.1.5 依照法律法规规定及本合同约定甲方应享有的其他权利。

2.2 甲方的义务

2.2.1 甲方应该积极配合乙方开展本项目，甲方应及时向乙方提供开展本项目所需的一切资料、信息、文件，并确保所提供的资料、信息、文件真实、准确、完整；同时，对于乙方或者乙方工作人员提出的疑问，甲方应及时予以合理答复。甲方应为乙方驻场的工作人员提供相关工作便利。

2.2.2 甲方应在乙方的协助下履行本项目应完成的全部法定程序和申报手续。

2.2.3 就本项目的合作内容，非经乙方书面一致同意，甲方不应再与任何其他实体签署与本项目、本合同目的、内容相同或相类似的合作协议或其他类型的文件。

2.2.4 甲方应对乙方提出关于本项目的询问做出及时的解释和说明。

2.2.5 甲方不得授意乙方工作人员实施违反法律、法规的行为，如

有此类情况，经劝告不停止，乙方有权终止委托合同，甲方已经支付的服务费用乙方不予退回。

2.2.6 甲方应当按本合同的约定及时支付相关费用。

2.2.7 为本项目之目的，公募基金文件项下约定的对甲方适用且与履行本合同相关的其他义务。

2.2.8 如监管部门或其他有权部门对公开募集基础设施证券投资基金相关工作有其他规定或要求的，甲方相关权利和义务相应作出合理适当的调整。

第三条 乙方的权利义务

3.1 乙方的权利

3.1.1 乙方及指定第三方有权参与项目各方面的工作，对与项目有关的信息均享有知情权。有权为本项目之目的对甲方、甲方子公司、甲方其他关联方与本项目有关的信息进行全面调查，详细核查甲方及其他中介机构提供的为本项目出具专业意见所需的资料；有权对甲方提供的信息和资料进行现场和非现场的调查与核实，查阅、复印和记录甲方与本项目有关的资料、文件和数据。

3.1.2 乙方有权按照本合同约定及时、足额获得相关报酬或费用。

3.1.3 公募基金文件约定的乙方享有的其他合法权利。

3.1.4 如监管部门或其他有权部门对公开募集基础设施证券投资基金相关工作有其他规定或要求的，乙方相关权利和义务相应作出调整。乙方不因此承担任何违约责任。

3.2 乙方的义务

3.2.1 乙方负责帮助甲方筛选资产，对甲方及其下属企业持有的存量租赁住房资产的发行条件符合性进行判断，提供专业意见和具体实施方案。

3.2.2 协助甲方及其下属企业明确公租房资产盘活方案，进行方案可行性论证，包括但不限于资产划转路径设置或构建特许经营权方案；若明确构建特许经营权，需协助甲方草拟《特许经营权合同》及相关的政府汇报材料；以满足发行公募 REITs 估值条件为前提，协助甲方与市住保办委聘的资产评估机构协同工作，对特许经营权估值提出优化建议；定期追踪在管公租房的运营情况，提出运营方面的整改建议。

3.2.3 基于发行公募 REITs 的可行性，协助甲方及其下属企业收储存量保障性租赁住房提出估值及收购建议。

3.2.4 依据国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、基金业协会等监管部门的规定和要求，承担公募基金基金管理人的职责。乙方负责履行项目的尽调义务，负责公募基金的申报、发行、上市以及监管部门要求的所有与公募基金管理人相关的其他义务。

3.2.5 乙方应当根据本合同约定、有关法律法规及其他监管规定、公募基金文件约定向甲方提供服务并开展项目工作。乙方应确保其与甲方的项目合作已取得其内部有权机构的审批同意。

3.2.6 乙方应当对发行公募 REITs 所涉及的组织架构、管理制度等方面提供专业意见。

3.2.7 乙方应负责设计完整且合理的交易结构和发行方案，编制并

推进具备可行性的发行申报方案。

3.2.8 乙方应负责按《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)的规定,指定符合条件的关联方【 】(见附件1)作为本项目资产支持专项计划管理人,由其提供专项计划管理服务,专项计划管理费用包含存续期管理费中,由专项计划财产支付。

3.2.9 乙方应协助选聘、统筹协调有相关资质和市场经验的各相关中介机构(例如:财务顾问、法律服务机构、资产评估机构、审计机构、税务咨询机构及现金流预测机构),为REITs发行提供财务、法律、评估、审计、税务等相关业务咨询,并协调各中介机构就监管部门提出的问询问题进行解答,完成审核意见的答复。

3.2.10 乙方应牵头组织各中介机构对原始权益人、基础资产项目及关联方为本项目之目的开展尽职调查工作,以现场或非现场的形式详细核查项目文件、资料、数据等材料,全面、审慎地就基础设施项目及参与机构开展尽职调查并形成尽职调查报告,并牵头协助原始权益人编制全套申报文件,协助向省国资委、省发展改革委、省住建厅、国家发展改革委、中国证监会、证券交易所等有关单位报批、申报,协助原始权益人开展监管机构沟通。

3.2.11 乙方应对REITs发行涉及的资产重组事项提供专业意见,并协助实施。

3.2.12 乙方应进行产品路演推介与销售、投资者沟通、销售推介等相关业务活动。

3.2.13 如产品成功设立，乙方应按照相关法律法规的要求负责产品存续期的管理，协调会计师事务所、评估机构等存续期服务机构，履行信息披露义务、基金管理、收益分配、关联交易审查等相关法规和基金合同要求的职责和义务。

3.2.14 如产品成功设立，乙方应确定落实存续期内基础设施运营管理机制及安排，存续期内按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责。

3.2.15 提供业务咨询及其他相关服务。

3.2.16 乙方应对本合同内容、以及签署和履行本合同过程中知悉的甲方尚未公开的信息承担保密义务。未得到甲方事先书面同意之前，乙方不得泄露上述内容及信息，或将上述内容及信息用于本合同之外的其他目的，根据本合同向证监会、交易所、发改委或相关政府部门等外部监管或主管机关、司法机关、各中介机构报送的除外。

3.2.17 乙方担任本项目的项目负责人具有基金从业资格，并通过基金经理证券投资法律知识考试（考试类型为 REITs）。乙方派驻本项目的项目负责人为_____，联系方式_____。

3.2.18 如监管部门或其他有权部门对公开募集基础设施证券投资基金相关工作有其他规定或要求的，乙方相关权利和义务相应作出调整。

3.2.19 乙方应遵守廉政合同（合同附件 5）和保密协议（合同附件 6）。

第四条 服务费用及支付方式

4.1 REITs 发行辅导阶段

本合同签署日/生效日起至公募 REITs 成功上市发行前，或公募 REITs 不具备发行条件/发行失败，甲方无需支付任何费用。

产品发行上市前，申报发行阶段所需的财务顾问、法律服务机构、资产评估机构、审计机构、税务咨询机构、现金流预测机构费用，由各中介机构与甲、乙方签订三方服务协议，服务费由甲方支付。

4.2 基金上市存续阶段

4.2.1 产品成功发行后，存续期管理费包含：（1）公募基金管理费，由基金管理人收取，按年从基金财产支付；（2）资产支持专项计划管理费，由资产支持计划管理人收取，按年从资产支持专项计划财产支付。具体计算公式如下：

当年存续期管理费=当年经审计年度报告中披露的基金净资产×（基金管理费率【】+资产支持专项计划管理费率【】）

存续期管理费=Σ 存续期每年管理费

上述相关费率见附件 2。

4.2.2 基金净资产以最近一期经审计年度报告中披露的数据为准。相关财务数据经基金托管人与基金管理人核对一致后，由基金托管人根据本项目经审批的公募基金文件约定支付相应管理费。

4.3 如因监管机构、监管政策的原因而变更基金管理费的计提基数或计提比例，则以届时本项目公募基金文件及甲乙双方另行协商为准。

4.4 甲方已知悉并同意，本合同的签署和履行不视为本项目必然通过监管机构的推荐或审批。乙方不对本项目是否能够通过监管机构推荐或审批作承诺或保证。

4.7 本合同履行过程中，如出现本项目未能通过各方内部项目审核程序，或未能通过监管机构推荐、审批或出现不可抗力等导致本项目无法申报、发行的情形，经各方协商一致书面同意，可解除本合同且无需就此承担违约责任。

4.8 本合同任何一方未获得其他方的书面同意均不得转让本合同项下的权利和义务。

第五条 合同的变更

5.1 任何一方无正当理由不得擅自解除本合同。

5.2 当事人一方要求变更或解除本合同时，则应当在 5 个工作日内通知对方；因变更或解除合同使一方遭受损失的，应由责任方负责赔偿。变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式。

5.3 若乙方发现甲方提供的材料存在隐瞒、遗漏、虚假或误导，不配合乙方的尽职调查，存在故意违反监管规定或本合同约定的义务等情形，乙方有权中止或终止履行部分或全部其在本合同项下的义务而不视为违约。

5.4 若甲方向乙方提供的材料存在隐瞒、遗漏、虚假或误导情形，或者由于甲方未及时、全面向乙方履行信息披露义务及配合尽职调查等义务，由此对守约方产生的一切责任、损失、索赔、费用和开支，均全部由该违约方承担。

第六条 合同的终止

6.1 发生以下情形之一的，本合同终止：

- (1) 双方就本合同的终止协商一致；
- (2) 本合同履行完成；

(3) 本合同签署其中一方解散、依法被撤销、破产或由其他机构接管等;

(4) 触发本合同任何条款约定的合同终止事项;

(5) 其他导致本合同终止之事项。

第七条 不可抗力

7.1 因不可抗力而导致任何一方实施延误或不能履行义务, 双方互不承担违约责任。

7.2 本条所述的“不可抗力”系指双方不可预见、不可避免且不可克服的事件, 但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于: 战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化(证明文件由法律规定部门签署)。

7.3 在不可抗力事件发生后, 当事方应在不可抗力发生后 7 个自然日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽可能继续履行义务, 并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步补充协议。

第八条 违约责任与损害赔偿

8.1 一方违反本合同约定给其他方造成损失的, 应向其他方赔偿损失。损失赔偿额应相当于因违约所造成的直接损失, 包括合同履行后可以获得的利益;但不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

8.2 若甲方违反本合同约定另行聘请其他公司或机构担任与乙方按本合同承担相同或类似角色的, 则甲方仍应履行本合同, 并应承担由此给乙方造成的一切损失。

8.3 各方在本合同下的义务各自独立, 任何一方不应对其他方所作出的陈述、保证、声明、承诺或义务履行承担责任, 且任何一方的违约

或不履行或失责行为不构成其他方的违约或不履行或失责行为。任何一方对于因其他方的违约行为、采取的行动或提出的意见而造成的任何损失、赔偿、损害或债务，均不承担任何连带责任，如任何一方由于其他方的原因而被要求承担责任的，则有权向相关责任方追偿，但如违约因某一方恶意引导或故意违约，从而导致其他（各）方违约的，恶意方需承担连带责任。

8.4 反虚假宣传条款：

各方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国《民法典》《著作权法》《商标法》《专利法》《反不正当竞争法》等知识产权类、合同类及广告法等相关法律的规定，各方均有权就本合同所约定事项以约定方式在约定范围内进行真实、合理的使用或宣传，但不得涉及合同所约定的保密内容。为避免商标侵权及不当宣传等风险的发生，各方均同意，在使用一方的商标、品牌、企业名称等进行宣传前，均须获得该方事先的书面认可，否则，不得进行此类使用或宣传。各方在此承诺，会积极响应对方提出的就合作事项的合理使用或宣传申请。各方均承认，未经一方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传；虚构合作事项；夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本合同的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

8.5 反商业贿赂条款

8.5.1 各方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，各方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

8.5.2 各方均不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、

购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在合同中明示。

8.5.3 各方严格禁止其经办人员的任何商业贿赂行为。各方经办人发生本条第二款所列示的任何一种行为，都是违反相应公司制度的，都将受到公司制度和国家法律的惩处。

8.5.4 乙方郑重提示：本公司（乙方）反对各方或各方经办人员为了本合同之目的与本合同以外的任何第三方发生本条第二款所列示的任何一种行为，该等行为都是违反国家法律的行为，并将受到国家法律的惩处。

8.5.5 如因一方或一方经办人违反上述第二款、第三款、第四款之规定，给对方造成直接经济损失的，应承担损害赔偿责任。

8.5.6 本条所称“其他相关人员”是指各方经办人以外的与合同有直接或间接利益关系的人员，包括但不限于合同经办人的亲友。

第九条 保密

9.1 本合同各方对于因签署和履行本合同而获得的以下信息，均应严格保密：

9.1.1 本合同的各项条款。

9.1.2 有关本合同的谈判。

9.1.3 本合同的标的。

9.1.4 各方的商业秘密。

9.2 仅在下列情况下，本合同双方才可以披露上述信息，否则，任何一方不得在任何场所、任何情况以任何方式公开任何上述信息：

9.2.1 根据法律法规、部门规章、自律准确的要求。

9.2.2 根据任何有管辖权的政府机关、监管机构或证券交易所、关联方的要求。

9.2.3 向各方参与资产支持证券发行工作的专业顾问、审计师和律师披露。

9.2.4 资料已被公开，但不是由于其他方的过错。

9.2.5 各方事先给予书面同意。

第十条 合同争议的解决

10.1 当事人对本合同条款理解有争议的，应当按照合同所使用的词句、合同的相关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则，确定该条款的真实意思。

10.2 本合同的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中华人民共和国法律，本合同履行过程中产生的纠纷，应尽量协商解决；如未能达成一致，可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，任何一方有权向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。案件受理费、案件处理费、申请人聘请律师费用、保全申请费、保全保险费等实现债权费用由败诉方承担。

第十一条 通知与送达

11.1 甲方确认其送达地址为：【 】，受送达人为：【 】，联系方式为：【 电话】，【 邮箱 】。

11.2 乙方确认其送达地址为：【 】，受送达人为：【 】，联系方式为：【 电话】，【 邮箱 】。

11.3 上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，变更一方应履行通知义务，因当事人送达地址变更后未及时书面告知，导致未能被当事人实际接收的仍视为实际送达；履行送达地址变更通知义务的，以

变更后的送达地址为有效送达地址。

11.4 以上送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、合同文件、诉讼或仲裁文书；适用期间包括但不限于合同签订、履行和争议处理的各个期间；送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关。

11.5 送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达；采用邮寄送达的，以签收之日为送达之日，未签收的（包括但不限于无人签收、地址不详、地址搬迁、拒收等）以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；以电子邮件送达的，在前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即视为送达；若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。

11.6 该通知与送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

第十二条 文本和效力

12.1 本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章后生效，未尽事宜由双方另行协商签订补充协议。

12.2 本合同一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件：1. 乙方提交的《投标人说明函》

2. 投标函附录
3. 中标通知书
4. 乙方营业执照
5. 廉政合同
6. 保密协议

甲方（签章）：广州安居集团有限公司

法定代表人或授权代表：

签约日期：

乙方（签章）：

法定代表人或授权代表：

签约日期：

附件 1

乙方提交的《投标人说明函》

附件 2

投标函附录

附件 3

中标通知书

附件 4

乙方营业执照

附件 5

廉政合同

甲方：广州安居集团有限公司

乙方：_____

根据国家、省有关廉政建设的规定，为做好合同的廉政建设，保证服务质量与安全，提高资金的有效使用和投资效益，合同双方当事人就加强合同的廉政建设，订立本合同。

一、各方权利和义务

1.1 严格遵守国家、省有关法律法规的规定。

1.2 严格执行合同一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 合同双方当事人的业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反廉政建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其主管部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、甲方义务

2.1 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用等。

2.2 甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 不准向乙方介绍配偶、子女、亲属参与与甲方有关的经济活动，不得以任何理由向乙方和相关单位推荐第三方单位。

2.5 甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权私自为合同工作安排承包人员，也不得从事与合同有关的各种有偿中介活动。

2.6 不准参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动。

三、乙方义务

3.1 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 乙方不得以任何理由安排甲方及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 乙方不得为甲方和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3.5 乙方不得为甲方及其工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配

偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

四、违约责任

4.1 甲方及其工作人员违反本合同第一条和第二条约定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 乙方及其工作人员违反本合同第一条和第三条约定，应按照廉政建设的有关规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成损失的，应予赔偿。

五、双方约定

本合同由合同双方当事人或其主管部门负责监督执行。

六、合同法律效力

本合同作为《广州安居集团租赁住房基础设施公募基金（REITs）基金管理人服务合同》的附件，与主合同具有同等的法律效力。

七、合同份数

本合同一式肆份，甲乙双方执贰份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：广州安居集团有限公司 乙方（盖章）：

司

签订日期：202 年 月 日

附件 6

广州安居集团有限公司

与

【】

之

保密协议

2025 年 月

本《保密协议》（下称“本协议”）由以下双方于____年____月____日在广州市签署：

甲 方：广州安居集团有限公司

地 址：

乙 方：【】

地 址：【】

鉴于：

1、甲方为一家根据中国（不包括香港、澳门及台湾地区）法律法规依法设立并有效存续的【有限责任公司】。

2、乙方为一家根据中国法律法规依法设立并有效存续的【有限责任公司/股份有限公司】。

3、乙方有意为甲方就潜在项目（以上统称“本项目”或“项目”）提供服务，并拟先行对甲方开展尽职调查。

4、在项目合作中，甲方（“披露方”）已经或将要向乙方（“接收方”）披露某些保密信息，且该保密信息属披露方合法所有或掌握。

为此，经双方友好协商，本着平等、互利、诚信的原则达成如下条款：

第1条 保密信息的定义

1.1 本协议所指保密信息是指：披露方（包括披露方的关联方，下同）向接收方提供的披露方与项目有关的、不为公众所知悉、可能为披露方带来经济利益或一旦公布会对披露方造成实质性的不利影响、具有实用性并经披露方采取保密措施的技术信息和经营信息，包括但不限于：

- （1）甲方及甲方关联企业的商业、技术秘密，包括但不限于各类会议材料、制度、可行性分析材料或报告、方案等。
- （2）任何已开发的或处于开发研制阶段的硬件、软件（无论是否将用作操作系统的构成部分），或任何网络程序、装置设计、系统转换和翻译文件及其中记载的信息。
- （3）甲方及甲方关联企业的战略目标信息，是指与战略发展、经营目标和经营规划有关的情报、计划、方案、方法、程序及经营决策等信息，包括但不限于：战略目标、投资规划、发展规划、经营方针、经营策略、经营决策、投资决策以及与战略发展有关的其他信息。
- （4）甲方及甲方关联企业的运营信息，是指与日常运营有关的制度、计划、方案、方法、程序及经营决策等信息，包括但不限于：股东资料、投资背景、公司治理制度及其他内部治理文件、行政事务资料、雇员培训材料、员工薪酬和福利计划、会议材料、决议和记录以及与日常运营有关的其他信息。
- （5）甲方及甲方关联企业的技术信息，包括但不限于技术方案、工程设计、电路设计、制造方法、配方、工艺流程、技术指标、

技术参数、计算机软件、数据库、试验结果、图纸、样品、模型、模具、操作手册、技术文档、涉及商业秘密的业务函电等。

- (6) 甲方及甲方关联企业的经营信息,包括但不限于客户/供应商/合作单位名单、业务合同、客户关系、营销计划、营销网络、采购资料、供求状况、定价政策、产品价格、财务资料、进货渠道、产销策略、采购文件内容等。
- (7) 甲方及甲方关联企业的财务信息,包括但不限于资产信息、负债信息、收入及成本信息、现金流信息、财务报表、审计报告、公司年度报告等。
- (8) 任何有关甲方及甲方关联企业的业务、事务、客户、供货商等方面的信息。
- (9) 任何甲方及甲方关联企业的客户认为应予保密的信息,以及甲方和甲方关联企业负有明示或暗示的保密义务的任何信息。
- (10) 任何有关甲方或甲方关联企业雇员薪酬或其它个人资料的信息。
- (11) 乙方所接触到的其它信息,包括但不限于业务策略及方法、技术规格或窍门、供货商名单或价格、折扣计算、财务状况、人事运作。
- (12) 根据相关法律法规或本协议的规定应当归入保密信息的其他信息。

1.2 上述保密信息可以以数据、文字及记载上述内容的资料、光盘、软

件、图书等有形媒介体现，也可通过法律法规认可的其他介质形式传递。

第2条 双方权利与义务

2.1. 接收方保证该保密信息仅用于与项目有关的用途。接收方不得利用保密信息进行本项目以外的其他用途。

2.2. 接收方保证对披露方所提供的保密信息予以妥善保存，按本协议约定予以保密。

2.3. 接收方为与项目有关的目的，仅可向其有知悉必要的雇员或咨询顾问（合称“关联人员”）披露保密信息，除本协议另有规定外，不得向关联人员以外的人披露保密信息。在关联人员知悉该保密信息前，接收方应向其提示保密信息的保密性和应承担的保密义务，并促使关联人员履行与接收方同等的保密义务。

2.4. 接收方向披露方作出如下承诺及保证：

（1）接收方应主动采取加密措施对保密信息进行保护，防止不承担同等保密义务的任何第三者知悉及使用。

（2）接收方保证将保密信息的传播限制在为了本项目之目的需要知晓该保密信息的关联人员（如本协议第2.3条所定义）及披露方书面同意的第三方中。

（3）接收方保证在其持有披露方披露的保密信息资料时，应采取严格的措施防止保密文件的失窃或丢失。

（4）接收方保证未经披露方的书面授权，不将保密信息的原件、复印件以及对该资料做出的概括性的分析、判断、报告、意见等

透露给接收方关联人员之外任何第三方；接收方如因过失泄露披露方的保密信息，同样要承担违约责任。

(5) 接收方不得协助不承担同等保密义务的任何第三人使用披露方披露的关于该项目的保密信息。

(6) 接收方一旦发现或应该发现保密信息被接收方及/或其关联人员用于进行本项目以外的其他用途，应该立即采取合理的措施防止进一步的不正当使用，且应该立即通知披露方。

2.5. 上述条款不适用于以下情况：

(1) 披露方向接收方披露该保密信息之时，该保密信息已经公开或能从公开领域获得。

(2) 经披露方事先或事后书面同意对外披露保密信息。

(3) 根据法律、法规、行政规章、或其他监管规定要求披露保密信息。

2.6. 如果接收方拟以本协议第 2.5 条为依据做出披露的，应在合理可行的前提下给予披露方及时的书面通知。

第 3 条 违约责任

3.1 除本协议或双方另有明确约定外，如乙方违反本协议项下的保密义务，视为乙方违约，乙方应当承担违约责任。

3.2 如因为乙方违约行为造成甲方损失，乙方的损失赔偿范围按以下三种计算方式所得赔偿金额的孰高者确定：

(1) 甲方因乙方的违约行为所受到的经济损失，包括甲方为开发、

培植有关保密信息所投入的费用、因乙方的违约行为导致甲方销售收入减少的金额、未实现预期的成本节约、商业信誉损失、甲方因调查乙方违约行为而支付的合理费用等全部损失。

(2) 乙方因违约行为所获得的全部收益。

(3) 【100】万元。

第4条 协议有效期

4.1. 本协议经由双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章，并于文首载明签署之日起生效。

4.2. 除本协议另有规定外，协议保密期限截至根据相关法律、法规、行政规章、或其他监管规定接收方不再承担保密义务时为止。

第5条 法律适用和争议解决

5.1. 本协议受中华人民共和国法律管辖与解释。

因本协议引起或与本协议有关的任何争议，双方应友好协商解决，如双方无法协商解决，任何一方可向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。

5.2. 当产生任何争议及任何争议正按前条规定进行解决时，除争议事项外，双方应继续行使本协议项下的其他权利，履行本协议项下的其他义务。如经法院或仲裁机构认定本协议的部分条款为无效，并不影响其他条款的有效和执行。

第6条 不可抗力

6.1. 不可抗力包括任何不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括但不限于：国家政策法规的重大变化、金融危机、地震、水灾、

传染性疾病、国际制裁以及战争等情形，而这种客观情况已经或可能将会对本协议的一方或多方的业务状况、财务状况、公司前景或本协议的履行产生重大实质性不利影响。

6.2. 如果上述不可抗力事件的发生严重影响一方履行其在本协议项下的义务，则该方有权在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不应被视为违约。如果一方因违反本协议而延迟履行本协议项下的义务后发生不可抗力，则该方不得以不可抗力的发生为由免除责任。

6.3. 宣称发生不可抗力事件的一方应迅速书面通知本协议其他各方，并在其后的十五(15)天内提供证明不可抗力事件发生及其持续的足够证据。

6.4. 如果发生不可抗力事件，本协议双方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的后果减小到最低限度，否则，未采取合理努力方应就扩大的损失对另一方承担相应的赔偿责任。如不可抗力事件的发生或后果对本次项目合作造成重大妨碍，并且本协议双方未找到公平的解决办法，则一方可以书面通知另一方终止本协议。

第7条 通知

7.1. 本协议项下的所有通知均应以书面形式作出，按以下联系方式用传真发出或快递方式发出。如果该等通知以传真方式发出，则于发件人传真机显示传真业已发出时视为送达；若以快递方式发出，则于邮件寄出后的第三个工作日视为送达。

7.2. 本协议双方的寄送地址及传真如下：

甲 方：广州安居集团有限公司

收件人：查女士

地 址：广州市越秀区环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦南
塔 29 楼

邮 编：510000

传 真： /

电 话：020-83620374

乙 方：【】

收件人：【】

地 址：【】

邮 编：【】

传 真：【】

电 话：【】

7.3. 在本协议有效期内，任何一方的上述联系方式中的任何事项发生变化时，该方应在变化发生之日起 5 日内通知另一方。如逾期未通知，则另一方依据本条规定向上述地址发出的通知将被视为已被送达。

第 8 条 其他

8.1. 本协议中标题仅为阅读方便，在任何情况下不得作为对本协议内容的解释。

- 8.2. 本协议对双方及其权利义务继承人均有约束力。
- 8.3. 未经对方书面同意,任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。
- 8.4. 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的,且不影响到本合同整体效力的,则本协议的其它条款仍应完全有效并应被执行。
- 8.5. 一方当事人没有或延迟行使本协议项下的任何权利或救济不构成对该权利的放弃,任何权利的放弃必须以书面形式正式做出。
- 8.6. 本协议自甲、乙双方法定代表人或授权代表签章并加盖公章或合同专用章之日起生效。本协议壹式肆份,甲、乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

甲方: 广州安居集团有限公司

公章:

法定代表人或授权代表:

乙方: 【】

公章:

法定代表人或授权代表:

签署日期: 年 月 日