

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
2025 年中期报告
2025 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年八月三十日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	1
1.1 重要提示.....	1
1.2 目录.....	2
§2 基金简介.....	5
2.1 基金产品基本情况.....	5
2.2 资产项目基本情况说明.....	5
2.3 基金扩募情况.....	7
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人.....	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	8
2.7 信息披露方式.....	8
§3 主要财务指标和基金运作情况.....	8
3.1 主要会计数据和财务指标.....	8
3.2 其他财务指标.....	9
3.3 基金收益分配情况.....	9
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明.....	11
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况.....	11
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况.....	11
3.7 报告期内发生的关联交易.....	12
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况.....	12
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况.....	12
3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	12
§4 资产项目基本情况.....	12
4.1 报告期内资产项目的运营情况.....	12
4.2 资产项目所属行业情况.....	20
4.3 资产项目运营相关财务信息.....	23
4.4 资产项目公司经营现金流.....	26
4.5 资产项目公司对外借入款项情况.....	27
4.6 资产项目投资情况.....	27
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等项权利限制的情况.....	28
4.8 资产项目相关保险的情况.....	28
4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	29
4.10 其他需要说明的情况.....	29
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	29
5.1 报告期末基金资产组合情况.....	29
5.2 投资组合报告附注.....	30
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	30
§6 回收资金使用情况.....	30
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	30
6.2 报告期末净回收资金使用情况.....	30
6.3 剩余净回收资金后续使用计划.....	31
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况.....	31
§7 管理人报告.....	31

7.1 基金管理人及主要负责人员情况	31
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	34
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	37
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	39
§8 运营管理机构报告	40
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	40
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	41
§9 其他业务参与人履职报告	42
9.1 原始权益人报告	42
9.2 托管人报告	43
9.3 资产支持证券管理人报告	43
§10 中期财务报告（未经审计）	44
10.1 资产负债表	44
10.2 利润表	48
10.3 现金流量表	50
10.4 所有者权益变动表	52
10.5 报表附注	56
§ 11 评估报告	97
11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	97
11.2 评估报告摘要	97
11.3 重要评估参数发生变化的情况说明	98
11.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	98
11.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	98
11.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	98
11.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	98
§12 基金份额持有人信息	98
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	98
12.2 基金前十名流通份额持有人	99
12.3 基金前十名非流通份额持有人	101
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	102
§13 基金份额变动情况	102
§14 重大事件揭示	102
14.1 基金份额持有人大会决议	102
14.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	103
14.3 基金投资策略的改变	103
14.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	103
14.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	103
14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	103
14.7 其他重大事件	103
§15 影响投资者决策的其他重要信息	105
§16 备查文件目录	105

16.1 备查文件目录.....	105
16.2 存放地点.....	106
16.3 查阅方式.....	106

§2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	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
基金简称	华夏北京保障房 REIT
场内简称	京保 REIT（扩位证券简称：华夏北京保障房 REIT）
基金主代码	508068
交易代码	508068
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为 62 年，基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国建设银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	724,218,009.00 份
基金合同存续期	62 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 8 月 31 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、本次扩募资产投资策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：（1）每一基金份额享有同等分配权；（2）本基金收益以现金形式分配；（3）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	北京保障房中心有限公司、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：文龙家园公租房项目

资产项目公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
资产项目地理位置	北京市海淀区文龙家园一里

资产项目名称：熙悦尚郡公租房项目

资产项目公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
资产项目地理位置	北京市朝阳区朝阳北路 82 号院

资产项目名称：房山区朗悦嘉园项目

资产项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
资产项目地理位置	北京市房山区阜盛东街 58 号院

资产项目名称：通州区光机电项目

资产项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
资产项目地理位置	北京市通州区兴光三街 9 号院

资产项目名称：大兴区盛悦家园项目

资产项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
资产项目地理位置	北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼

资产项目名称：海淀区温泉凯盛家园项目

资产项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服

	务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
资产项目地理位置	北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区

2.3 基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额
第 1 次扩募	2025-06-11	定向扩募	946,199,997.98

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2025 年 6 月 25 日。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理 机构	运营管理 机构	运营管理 机构
名称	华夏基金管理有限公司	北京保障 房中心有 限公司	北京市燕 房保障性 住房建设 投资有限 公司	北京市燕 东保障性 住房建设 投资有限 公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李彬	张晓丽	\
	职务	督察长	总会计师	\
	联系方式	联系电话：400-818-6666； 邮箱： service@ChinaAMC.com	010- 57981748	\
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	北京市通 州区宋庄 镇小堡村 南街甲 1 号 1116 室	北京市房 山区长阳 镇长阳一 村村委会 南 110 米	北京 市 通 州 区 张 家 湾 镇 广 源 西 街 9 号 235
办公地址	北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	北京市石 景山区玉 泉路 59 号 院 2 号楼	燕保阜盛 家园南区 17 号楼 207 室	北京 市 通 州 区 清 风 路 含 英 园 9 区

		燕保大厦		
邮政编码	100101	100040	102401	101149
法定代表人	张佑君	吴东	孟捷	何丹

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中国建设银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京市分行	北京保障房中心有限公司
注册地址	北京市西城区金融大街 25 号	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	北京市西城区宣武门西大街 28 号楼大成广场 4 门 8 门	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室
办公地址	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	北京市西城区复兴门南大街甲 2 号天银大厦 A 西座	北京市石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼燕保大厦
邮政编码	100033	100026	100031	100040
法定代表人	张金良	张佑君	张连钢	吴东

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 4 层

注：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金 2024 年度第一次扩募选聘的交割评估师，对扩募涉及的 4 处基础设施项目进行了交割评估。

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
基金中期报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）
本期收入	40,028,225.75
本期净利润	18,179,043.31
本期经营活动产生的现金流量净额	27,937,580.30
本期现金流分派率（%）	0.90
年化现金流分派率（%）	1.82

期末数据和指标	报告期末（2025 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	2,366,984,659.71
期末基金净资产	2,169,150,825.61
期末基金总资产与净资产的比例（%）	109.12

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

⑤本报告期本期现金流分派率和年化现金流分派率较低，主要原因为本次扩募新项目于 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）后纳入基金合并范围。根据④列示的年化现金流分派率计算公式，本年度后续期间年化现金流分派率会持续受到以上因素影响，下一完整年度会恢复至正常水平。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年
期末基金份额净值	2.9952
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2025 年 06 月 30 日。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	29,106,693.39	0.0402	本基金合同更新生效日为 2025 年 6 月 11 日，单位可供分配金额使用本报告期末份额计算。
2024 年	53,848,604.28	0.1077	-
2023 年	55,052,999.55	0.1101	-
2022 年	19,126,725.22	0.0383	为基金合同生效日

			2022 年 8 月 22 日到 2022 年 12 月 31 日的 可供分配金额
--	--	--	---

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	27,020,015.85	0.0540	-
2024 年	54,360,053.69	0.1087	-
2023 年	46,645,084.66	0.0933	-
2022 年	-	-	-

注：本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，合同生效年度期间自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	18,179,043.31	-
本期折旧和摊销	12,687,108.83	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-753,203.09	-
本期息税折旧及摊销前利润	30,112,949.05	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	946,199,997.98	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-912,509,113.09	-
2.支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	-	-
3.支付的利息及所得税费用	-	-
4.应收和应付项目的变动	-1,804,999.35	-
5.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-32,892,141.20	-
本期可供分配金额	29,106,693.39	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、不可预见费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构的费用收取情况及依据

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 640,951.78 元，资产支持证券管理人管理费 249,749.15 元，基金托管人托管费 66,269.08 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 6,708,560.00 元，浮动管理费 198,102.93 元。管理人从审慎角度，根据当期运营情况，在本期计提了部分浮动管理费，全年实际的计提和支付还需要依据经审计的年度经营业绩及运营管理协议的约定进行。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内完成了新购入资产项目的交割审计，实际应支付的股权转让对价为 943,539,997.98 元，交割日基础设施基金实际取得资产项目的总资产为 766,799,966.94 元，总负债为 35,012,995.39 元（具体详见本基金于 2025 年 7 月 11 日发布的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交割审计情况的公告》）。因本次交易形成基础设施基金财产的应付上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款。报告期内，应收账款适用会计政策与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”。截至 2025 年 6 月 30 日，应收账款科目原值 2,948,972.29 元，计提坏账准备 890,775.43 元，预期信用损失率为 30.21%。项目公司存在个别租户长期欠缴，本基金以预期损失为基础，对应收账款进行减值会计处理并确认损失准备。后续项目公司拟采用短信催缴、电话催缴、入户催缴、约谈催缴等形式，在合规范围内进一步开展租金收缴工作。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内基础设施基金业务参与者未作出新增承诺，也未变更承诺。

报告期内，基础设施基金业务参与者适当履行已有承诺，未对基础设施基金的经营管理以及基础设施基金利益产生重大不利影响。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金下设两个项目公司，即北京燕保宜居住房租赁有限公司（以下简称“燕保宜居公司”）以及北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称“京保宜居公司”），两家公司合计下辖六处公租房资产，包括位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园公租房项目（简称“文龙家园项目”）、位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院的熙悦尚郡公租房项目（简称“熙悦尚郡项目”）、位于北京市房山区阜盛东街 58 号院的房山区朗悦嘉园项目（简称“朗悦嘉园项目”）、位于北京市通州区兴光三街 9 号院的通州区光机电项目（简称“光机电项目”）、位于北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼的大兴区盛悦家园项目（简称“盛悦家园项目”）和位于北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区的海淀区温泉凯盛家园项目（简称“温泉

凯盛家园项目”)。

六处资产合计可出租房间数 4,264 套，可出租面积共计 241,509.97 平米。文龙家园项目自 2015 年 2 月开始运营，截至报告期末已运营 10 年；熙悦尚郡项目自 2018 年 10 月开始运营，截至报告期末已运营近 7 年；朗悦嘉园项目自 2015 年 1 月开始运营，截至报告期末已运营 10 年；光机电项目自 2013 年 9 月开始运营，截至报告期末已运营近 12 年；盛悦家园项目自 2015 年 4 月开始运营，截至报告期末已运营 10 年；温泉凯盛家园项目自 2014 年 11 月开始运营，截至报告期末已运营近 11 年。

本报告期内，六个项目周边均未新增竞争性项目，且未发生重大变化和经营策略调整。本报告期内项目公司整体运营平稳，未发生重大租约变化，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

租约结构方面，截至 2025 年 6 月 30 日，文龙家园项目个人租赁面积占比 80.68%，趸租租赁面积占比 19.32%；熙悦尚郡项目全部为个人租户；朗悦嘉园项目个人租赁面积占比 89.62%，趸租租赁面积占比 10.38%；光机电项目个人租赁面积占比 71.98%，趸租租赁面积占比 28.02%；盛悦家园项目个人租赁面积占比 13.26%，趸租租赁面积占比 86.74%；温泉凯盛家园项目个人租赁面积占比 51.77%，趸租租赁面积占比 48.23%。

截至报告期末，文龙家园项目实际执行的租金单价为 56 元/平方米·月，熙悦尚郡项目实际执行的租金单价为 65 元/平方米·月，朗悦嘉园项目实际执行的租金单价为 35 元/平方米·月，光机电项目实际执行的租金单价为 35 元/平方米·月，盛悦家园项目实际执行的租金单价为 44 元/平方米·月，温泉凯盛家园项目实际执行的租金单价为 42 元/平方米·月。本基金底层资产租金水平为政府指导批复的价格，在一个租期内不会进行租金调整。

本基金底层资产为公共租赁住房，单个租约一般固定为三年，考虑到公共租赁住房与其他类型的资产具有显著不同的市场竞争情况，因此，租户的稳定性较强，续约意愿较强，通常而言，符合公租房租赁标准的租户具有显著更强的续约意愿。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） / 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	241,509.97	112,796.30	114.11
2	报告期末	实际出租的面	平方米	229,846.21	108,849.28	111.16

	实际出租面积	积				
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	95.17	96.50	-1.38
4	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天）× [租约 i 的租约面积（平方米）/实际出租面积（平方米）], n 为存量租约	年	1.45	1.53	-5.23
5	报告期末租金收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	97.69	97.75	-0.06

注：①2024 年 6 月 30 日时点，本基金资产不包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，因此合计的各项指标仅包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目，本基金 2025 年 6 月 30 日时点，计算的报告期末可出租面积、报告期末实际出租面积均将上述四个资产的相应面积合并计算，因此指标数值相较去年同期涨幅显著。同时，报告期末出租率以及报告期末租金收缴率的指标也合并计算了上述四个项目的数据，分项目的数据情况参见本报告 4.1.3 部分。

②根据北京市相关部门的规定，公租房执行政府批复的定价，因此，不适合将六个项目的租金单价水平合并计算。就本产品而言，本报告期末文龙家园项目的租金标准为 56 元/平方米·月，熙悦尚郡项目的租金标准为 65 元/平方米·月，朗悦嘉园项目的租金标准为 35 元/平方米·月，光机电项目的租金标准为 35 元/平方米·月，盛悦家园项目的租金标准为 44 元/平方米·月，温泉凯盛家园项目的租金标准为 42 元/平方米·月。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称： 文龙家园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上年同期末（2024 年	同比（%）
----	------	-------------	------	--	---	-------

					6 月 30 日)	
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	76,564.72	76,564.72	0.00
2	报告期末已出租面积	实际已出租的面积	平方米	74,100.97	74,306.82	-0.28
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	96.78	97.05	-0.28
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	56.00	52.00	7.69
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天）× [租约 i 的租约面积（平方米）/实际出租面积（平方米）]，n 为存量租约	年	1.57	1.91	-17.80
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	98.99	97.65	1.37

资产项目名称： 熙悦尚郡项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/ 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	36,231.58	36,231.58	0.00
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平方米	33,997.30	34,542.46	-1.58

3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	93.83	95.34	-1.58
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	65.00	65.00	0.00
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天）× [租约 i 的租约面积（平方米）/实际出租面积（平方米）], n 为存量租约	年	1.87	0.74	152.70
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	97.43	97.94	-0.52

注：加权平均剩余租期相较于去年同期有明显涨幅的原因为，熙悦尚郡项目在 2024 年 6 月 30 日有 486 户租约剩余期限小于或等于 96 天，上述租约大多于 2024 年 9 月至 10 月期间集中续约。

资产项目名称：朗悦嘉园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/ 上年期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	30,031.62	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平方米	28,864.27	-	-
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	96.11	-	-

4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	35.00	-	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天） × [租约 i 的租约面积（平方米）/ 实际出租面积（平方米）]，n 为存量租约	年	1.40	-	-
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/ 应收租金（元）] × 100%	%	80.11	-	-

注：2024 年 6 月 30 日时点，本基金资产不包括朗悦嘉园项目，因此没有上年同期和同期末数据，不计算同比变化指标。

资产项目名称：光机电项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/ 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	29,420.81	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平方米	26,952.58	-	-
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/ 可供出租面积（平方米）] × 100%	%	91.61	-	-
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	35.00	-	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天） × [租约 i 的租约面积（平方	年	0.79	-	-

		米) /实际出租面积 (平方米)], n 为存量租约				
6	报告期末收缴率	[实收租金 (元) /应收租金 (元)]×100%	%	81.94	-	-

注：2024 年 6 月 30 日时点，本基金资产不包括光机电项目，因此没有上年同期和期末数据，不计算同比变化指标。

资产项目名称： 盛悦家园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日) / 报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日) / 上年同期末 (2024 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	15,143.86	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平方米	13,431.32	-	-
3	报告期末出租率	[实际出租面积 (平方米) /可供出租面积 (平方米)]×100%	%	88.69	-	-
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	44.00	-	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期 (天) × [租约 i 的租约面积 (平方米) /实际出租面积 (平方米)], n 为存量租约	年	1.27	-	-
6	报告期末收缴率	[实收租金 (元) /应收租金	%	90.53	-	-

		(元)]×100%				
--	--	-----------	--	--	--	--

注：2024 年 6 月 30 日时点，本基金资产不包括盛悦家园项目，因此没有上年同期和同期末数据，不计算同比变化指标。

资产项目名称： 温泉凯盛家园项目

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日- 2025 年 6 月 30 日）/ 报 告期末 （2025 年 6 月 30 日）	上年同期 （2024 年 1 月 1 日- 2024 年 6 月 30 日） / 上年同 期末 （2024 年 6 月 30 日）	同比 （%）
1	报告期末可 出租面积	可供出租的面 积	平方米	54,117.38	-	-
2	报告期末已 出租面积	报告期末实际 已出租的面积	平方米	52,499.77	-	-
3	报告期末出 租率	[实际出租面 积（平方米） /可供出租面 积（平方 米）]×100%	%	97.01	-	-
4	报告期内租 金单价水平	经政府批准的 每平方米的价格水平	元/平方 米·月	42.00	-	-
5	报告期末加 权平均剩余 租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的 总租期（天） × [租约 i 的租 约面积（平方 米）/实际出 租面积（平方 米）]，n 为存 量租约	年	1.44	-	-
6	报告期末收 缴率	[实收租金 （元）/应收 租金 （元）]×100%	%	93.58	-	-

注：2024 年 6 月 30 日时点，本基金资产不包括温泉凯盛家园项目，因此没有上年同
期和同期末数据，不计算同比变化指标。

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期内，基础设施基金实施了 2024 年度第一次扩募，具体信息参见本报告第 4.6 部

分。

本次扩募为本基金增加了 128,713.67 平米的可租赁面积，增加幅度为 114.11%，新扩募资产分别位于北京市海淀区、通州区、大兴区以及房山区。扩募后，本基金持有的资产区位相较首发资产，呈现了显著的分散性，对于提升基础设施基金持有资产的分散性有重要的帮助。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

（一）中央层面，出台多项政策促进保障房行业发展

2025 年政府工作报告首次以“安全、舒适、绿色、智慧”四大标准定义“好房子”。3 月 4 日，自然资源部正式发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》。该通知从发债要求、资金使用主体、申报审核流程、资金收益平衡及监督管理等方面进行了详细规定。要求各地优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划。旨在通过专项债券优化土地储备工作，促进房地产市场稳定发展。4 月 25 日，中共中央政治局会议提出“持续巩固房地产市场稳定态势”，围绕稳市场、促转型、防风险主线，部署三大核心任务，为年内政策实施划定清晰路径：加力城市更新行动，以存量改造激活增量需求；构建房地产发展新模式，以高品质供给引领行业转型；优化存量商品房收购政策，筑牢市场风险防线。5 月 1 日，国家标准《住宅项目规范》正式实施。5 月 7 日，央行、金融监管总局、证监会协同出台一揽子金融政策，货币政策通过“降成本+扩需求+稳预期”三管齐下，短期内 LPR、公积金和结构性贷款利率下调，中长期则通过系列消费支持政策与市场信心修复，推动房地产行业新发展模式转型。政策既包含降准降息等总量工具，又涵盖房地产融资制度创新。6 月 9 日，《中共中央办公厅 国务院办公厅关于进一步保障和改善民生 着力解决群众急难愁盼的意见》提出，“支持各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，引导支持社会力量运营长期租赁住房”，“引导支持在保障性住房中加大兼顾职住平衡的宿舍型、小户型青年公寓供给”。2025 年 6 月 13 日国务院常务会议提出，要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。

（二）北京市方面，进一步加强本市保障性住房的供应和品质提升工作

1. 本市住房保障工作部署会强化体系建设和应保尽保服务

今年 4 月，北京市住房和城乡建设委员会近期组织召开北京市 2025 年住房保障工作部署

会，安排部署 2025 年六项重点任务：

一是全面完成保障性住房建设筹集任务。坚持盘活存量为主、适度新增为辅，通过存量商业办公、厂房、社区配套用房等非居住用房改建以及新建住房等方式，全面完成“十四五”时期建设筹集保障性租赁住房 40 万套(间)任务，全年建设筹集保障性租赁住房 5 万套(间)，竣工各类保障性住房 8 万套(间)。

二是持续提高公租房备案家庭保障率。目标为 2025 年年末提高至 85%，其中 2024 年年底前备案的低保、低收入、重残、大病家庭依申请“应保尽保”，加快解决公租房轮候家庭住房困难问题。

三是加快完善住房保障政策体系。逐步完善“分层次、保底线、可持续”的公租房政策体系，规范保障性租赁住房运营管理，做好“十四五”住房保障任务收官工作。

四是持续推进新毕业大学生青年公寓、城市基本公共服务人员宿舍专项租赁。每区选取不少于 300 套(间)公寓型和宿舍型租赁房源，在毕业季启动面向在京就业创业的应届新毕业大学生租赁；针对行业特点，开展“城市建设者管理者之家”试点，定向对接快递、环卫等城市公共服务人员租赁，满足“一间房、一张床”多元化住房需求。

五是持续加强信息化管理和房源使用监督，线上线下融合，抓好申请公租房高效办成“一件事”落地实施。持续开展公租房监管和市场租房补贴检查工作，严肃处理转租转借、骗补等违规行为。

六是推进保障房“好房子”建设。立足保障房性质定位，持续推进可持续住宅试点，聚焦装配式装修厨房防异味、地漏反味、地暖构造等重点方面，探索优化技术措施和好做法。

2. 出台本年度全市保障性住房建设筹集计划

年中出台了《北京市住房和城乡建设委员会北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于印发 2025 年全市保障性住房建设筹集计划(第一批)的通知》，今年的保障性住房建设项目共 38 个、房源 53,220 套。其中公租房项目 2 个、房源 983 套；保租房项目 14 个、房源 17,655 套；安置房项目 22 个、房源 34,582 套。上述计划年内开工 34 个项目、房源 51,097 套；4 个储备项目、房源 2,123 套，年内推进手续、计划明年开工。今年首批筹集计划中共有 5 个项目、房源 2,428 套，均为保租房项目。除了建设筹集计划，今年还将竣工 41 个项目、房源 56,083 套，其中 12 个保租房项目、房源 11,154 套；4 个公租房项目、房源 6,045 套；22 个安置房项目、房源 35,979 套；3 个共有产权房项目、房源 2,905 套。在加强建设、筹集和竣工计划外，配套市政建设计划与新建和筹集纳管项目同步编制，共 39 个项目，涉及市政道路和水、电、气、热等配套建设工程，建设道路共计 103 条。

今年的计划中着力建设符合功能定位和发展实际的保障性住房“好房子”。大力倡导主体结构大空间布局，通过轻质隔墙系统、家具设备设施等灵活划分套内功能空间，实现居住空间可变和多用途使用。将公寓型、宿舍型保障性租赁住房作为重点，充分运用市场化机制，引导建设单位优化设计、丰富配套，建设符合当代青年人生活习惯和交往需求的租赁住房。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

本基金所属项目为公租房资产，由区域内符合条件的轮候家庭通过政府配租方式入住，家庭选房受到家庭住房偏好、项目所处位置以及配租频率等多方面因素影响，因此，公租房资产之间不存在实质性的竞争关系；在与周边的可供租赁的其他房源比较方面，公租房的租金一般相较市场化租赁住房有较为明显的优势，且面向的租赁对象也显著不同，所以，与周边其他房源不存在竞争关系。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

今年出台的行业政策延续了过去一个阶段的政策方向，并持续在多方面的政策支持角度发力，通过多种政策，目标在于稳定房地产市场，预计会在如下方面对保障性住房行业产生影响：

一是政策重点在于确保房地产市场的总体稳定，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，为此，对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，为明确加大政策力度方向提供重要依据。这将为分城、分区域实施有针对性的保障房供应和管理创造必要的依据。

二是通过多种形式探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，进一步优化住房供给结构，包括盘活低效楼宇和厂房，为成熟城区带来更多高质量增量宅地；加速老旧小区改造，叠加货币化安置，带来更多刚性住房需求；改善区域基础设施、功能布局，改建老旧小区，提升旧住宅区居住价值，加强二手房市场流动性。

三是提升住宅建设和管理标准，新出台的“好房子”标准，将实质性地推动保障性住房从“住有所居”向“住有优居”的方向转型，并将带动行业通过强化居住以外的其他相关属性提升居民居住的满足感，从长期来看，对于平衡住房租赁市场和住房交易市场供需关系，降低城市居住门槛有重要意义。

从北京市的政策来看，仍然聚焦于本市范围内“应保尽保”目标的实现，为中低收入家庭以及符合条件的新市民、新青年提供更高品质的住房保障是政策的重点目标，因此，后续可以预期北京市的相关政策和建设工作将重点围绕“保障性”和“好房子”两个要素开展。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

从北京市的情况来看，全市房地产开发企业房屋新开工面积 674.3 万平方米，同比下降 7%。其中，住宅新开工面积 429.5 万平方米，下降 6.5%；办公楼 15 万平方米，下降 21.1%；商业营业用房 42.2 万平方米，增长 38.1%。全市房屋竣工面积 526.8 万平方米，同比增长 28.6%。其中，住宅竣工面积 290.1 万平方米，增长 24.7%；办公楼 5 万平方米，下降 74.4%；商业营业用房 27.4 万平方米，增长 14.9%。上半年，全市新建商品房销售面积 537.6 万平方米，同比增长 5.4%。其中，住宅销售面积 352.3 万平方米，下降 0.8%；办公楼 37.5 万平方米，下降 0.6%；商业营业用房 32.1 万平方米，增长 11.6%。

总体来看，全市的房地产市场仍未彻底走出持续承压的局面，后续的保障性住房建设及收储等工作或将进一步给存量住房和新开工住房带来去化压力。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,011,737,586.98	1,145,533,647.15	75.62
2	总负债	1,061,018,378.47	1,002,342,041.36	5.85
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	39,457,525.39	35,568,068.56	10.94
2	营业成本 / 费用	49,270,519.97	47,782,770.48	3.11
3	EBITDA	32,291,675.84	29,188,357.95	10.63

注：基金于本期完成扩募，上年末金额和上年同期金额均不含本期新购入项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司的数据，变动比例主要是因为合并范围变动导致。

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,083,755,649.02	1,095,517,228.46	-1.07
主要负债科目				
1	长期应付款	836,340,000.00	836,340,000.00	-
2	递延所得税负债	115,339,320.00	116,412,446.56	-0.92

资产项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	830,074,470.61	-	-

主要负债科目				
1	递延所得税负债	28,207,178.87	-	-
2	应付账款	6,925,439.24	-	-
3	预收款项	9,074,895.90	-	-
4	其他应付款	17,530,980.39	-	-

注：北京京保宜居住房租赁有限公司为本期新购入项目公司，上年年末/上年同期末不在本基金合并范围内，因此不披露上年末/上年同期金额，下同。

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	36,666,751.92	100.00	35,568,068.56	100.00	3.09
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	36,666,751.92	100.00	35,568,068.56	100.00	3.09

4.3.3.2 资产项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	2,790,773.47	100.00	-	-	-
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	2,790,773.47	100.00	-	-	-

注：本次扩募基金合同更新生效日为 2025 年 6 月 11 日，本报告期项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司运营财务数据期间为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日，下同。

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变 化（%）
		金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业运营成本	6,379,703.61	13.36	6,276,263.81	13.13	1.65
2	折旧摊销成本	11,761,579.44	24.63	11,747,711.58	24.59	0.12
3	财务费用	29,240,187.97	61.22	29,355,420.93	61.44	-0.39
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	48,538.33	0.10	120,871.65	0.25	-59.84
6	管理费用	329,431.02	0.69	282,502.51	0.59	16.61
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本 / 费用合计	47,759,440.37	100.00	47,782,770.48	100.00	-0.05

注：①物业运营成本为外部管理机构收取的运营管理费，包括基于项目公司实收运营收入的运营管理费和激励管理费；租赁成本为空置房供暖费。②本报告期租赁成本为 48,538.33 元，上年同期金额为 120,871.65 元，同比变化-59.84%，本报告期项目公司根据 2024-2025 年供暖季最终结算金额补提剩余供暖费，2024-2025 年供暖季结算已经结束，变化不具有持续性。

4.3.4.2 资产项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变 化（%）
		金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业运营成本	526,959.32	34.87	-	-	-
2	折旧摊销成本	925,529.39	61.25	-	-	-
3	财务费用	1,236.92	0.08	-	-	-
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	-	-	-	-	-
6	管理费用	57,353.97	3.80	-	-	-
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-

8	营业成本 / 费用合计	1,511,079.60	100.00	-	-	-
---	-------------	--------------	--------	---	---	---

注：物业运营成本为外部管理机构收取的运营管理费，包括基于项目公司实收运营收入的运营管理费和激励管理费；租赁成本为空置房供暖费。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 资产项目公司名称：北京燕保宜居住住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	50.39	48.99
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	82.15	82.06

4.3.5.2 资产项目公司名称：北京京保宜居住住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	47.95	-
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	77.77	-

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

1、收入归集和支出管理：

项目公司开立了运营账户和基本户，两个账户均受到中国建设银行股份有限公司北京市分行的监管。运营账户用于接收项目公司运营收入；基本户用于接收自运营收支账户划付的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额 5,126,939.22 元，本报告期新购入项目公司北京京保宜居住住房租赁有限公司，交割时点北京京保宜居住住房租赁有限公司现金及现金等价物余额为

31,030,879.06 元。本报告期内，累计资金流入 66,005,018.57 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 41,505,018.57 元，赎回货币基金 24,500,000.00 元；累计资金流出 64,340,705.58 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 10,801,983.94 元，支付股东借款利息 35,538,721.64 元，申购货币基金 18,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 37,822,131.27 元；货币基金账户余额为 38,220,164.62 元，本报告期投资收益 370,369.40 元。

上年同期项目公司累计资金流入 56,516,314.49 元，累计资金流出 66,049,436.43 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

金额单位：人民币元

序号	项目名称	交易成交方向	交易对手	交易价格（元）	项目账面价值（元）	项目评估价格（元）	评估方法	备注
1	朗悦嘉园项目	购入	北京保障房中心有限公司	-	108,154,408.00	159,000,000.00	收益法	-
2	光机电项目	购入	北京保障房中心有限公司	-	140,694,301.09	158,000,000.00	收益法	-
3	盛悦家园项目	购入	北京保障房中	-	99,772,954.55	116,000,000.00	收益法	-

			心有限 公司					
4	温泉凯 盛家园 项目	购入	北京保 障房中 心有限 公司	-	369,549, 620.88	398,000, 000.00	收益法	-

注：①本基金本次扩募通过专项计划和北京京保宜居住房租赁有限公司间接购入北京京保宜居住房租赁有限公司 100%股权，股权转让价款为 943,539,997.98 元。由于北京京保宜居住房租赁有限公司在股权转让时持有的资产还包括投资性房地产以外的其他资产和负债，因此项目公司交易价格无法客观拆分出每个项目实际交易价格。

②项目账面价值指的是基础设施项目在资产评估基准时点（2025 年 6 月 11 日）的账面价值。

4.6.2 购入或出售资产项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本次扩募并购入的基础设施项目情况参见本报告第 4.1 部分。

本次扩募完成后，为本基金增加了北京市内 4 个优质公租房项目，提高了基金的整体规模，并有效地降低了项目集中度风险。扩募项目分别位于海淀区、房山区、大兴区及通州区，租赁状况良好，对基金整体资产质量有提升作用。

本次扩募完成后，可供租赁的面积从 11.28 万平米增长到 24.15 万平米，由于扩募资产的总体出租率和收缴率假设相对首发资产更加稳健，且从扩募资产报告期末的经营表现来看，预计各项主要指标有较大可能达标，并存在超额实现目标的可能性。

基于扩募发行时的预期，如能够实现发行时的主要假设，扩募完成后本基金的分派率将有所提升。基于扩募资产报告期末的经营表现来看，本基金扩募带来的预计分派率提升有望实现。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

本基金所属燕保宜居公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，向中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司购买财产一切险及公共责任险，保险期间为自 2025 年 4 月 29 日起至 2026 年 4 月 28 日止，上述保险为基础设施项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

本基金所属京保宜居公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，

向中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司购买财产一切险及公共责任险，保险期间为自 2025 年 4 月 29 日起至 2026 年 4 月 28 日止，上述保险为基础设施项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

本报告期内，基础设施项目未发生保险出险事项。

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

1、资产收益情况

项目公司的经营情况基本保持稳定，与去年同期相比未发生实质性变化。具体运营指标完成情况参见本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

2、配租工作

本项目的基础设施资产由所在行政区域的住房保障部门统一组织开展配租及趸租工作，按公示后的配租名单进行后续的选房和签约。文龙家园项目方面，本报告期内进行 2 次配租工作，配租房源套数 34 套，配租房源面积 1,799.58 平米。熙悦尚郡项目方面，本报告期内进行 3 次配租工作，配租房源套数 60 套，配租房源面积 2,782.21 平米。扩募的 4 个项目：朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目以及温泉凯盛家园项目自交割日至本报告期末，不涉及配租工作。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	7,849,271.89	100.00

4	其他资产	-	-
5	合计	7,849,271.89	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人于本基金首次发售时的净回收资金已使用完毕。

原始权益人首次扩募净回收资金金额为 555,070,308.42 元，根据原始权益人北京保障房中心有限公司出具的《承诺函》，其中 85% 用于拟投资项目或其他经批准同意的租赁住房项目，并拟将其余募集净回收资金用于补充流动资金。拟投资项目包括丰台区北宫镇东河沿地块公共租赁住房项目、丰台南苑李家庄 4 号地项目。

截至本报告期末，原始权益人北京保障房中心有限公司累计已使用首次扩募净回收资金数额合计 0.00 元，净回收资金使用率 0.00%，剩余暂未使用资金合计约 555,070,308.42 元，本报告期末新增投放金额，剩余回收资金后续将根据项目建设进度用于基础设施项目投资。原始权益人北京保障房中心有限公司依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	555,070,308.42
-------------	----------------

报告期末净回收资金使用率（%）	0.00
-----------------	------

注：首次发售的净回收资金已全部使用完毕，表中仅列示报告期末首次扩募净回收资金使用情况。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

剩余净回收资金后续将依据扩募时承诺合理适当使用，其中 85%用于拟投资项目或其他经批准同意的租赁住房项目，并拟将其余募集净回收资金用于补充流动资金。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

就回收资金事宜，原始权益人、原始权益人控股股东已出具相关承诺函。本报告期内原始权益人严格遵守回收资金相关监管要求及有关法律法规处理回收资金相关事宜。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础

设施等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
岳洋	本基金的基金经理	2022-08-22	-	9 年	自 2016 年开始从事基础设施与不动产相关的投资和运营管理工作。曾参与多个境内外基建项目并购及管理，包括深圳盐田港仓储物流项目的运营管理、美国俄勒冈州光伏发电项目的投资运营管理、斯里兰卡垃圾发电项目投资运营管理等。主要涵盖产业园、	博士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于中国神华海外开发投资有限公司、保创投资发展有限公司、中国海外基础设施开发投资有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司。2022 年 3 月加入华夏基金管理有限公司。

					能 源 电 力、交 通、仓 储物 流等 基 础 设 施 类 型。	
王欣悦	本基金的基金经 理	2024-07- 30	-	7 年	自 2018 年 开 始 从 事 基 础 设 施 相 关 的 投 资 管 理 工 作， 主 要 涵 盖 仓 储 物 流、写 字 楼、保 障 性 租 赁 住 房、 商 业 综 合 体 等 基 础 设 施 类 型。	硕士，具有 5 年 以上基础设施投 资管理经验。曾 就职于光控安石 （北京）投资管 理 有 限 公 司。 2022 年 12 月加 入华夏基金管理 有限公司。
何中值	本基金的基金经 理	2022-08- 22	-	11 年	自 2014 年 开 始 从 事 基 础 设 施 相 关 的 运 营 管 理 工 作， 主 要 从 事 财 务 管 理 工 作。曾参 与铁路、 高 速 公 路、保 障 性 租 赁 住 房 项 目 运 营 及 财 务 工 作， 主 要 涵 盖 铁 路、高	学士，具有 5 年 以上基础设施运 营管理经验。曾 就职于中国通号 西安铁路信号有 限 责 任 公 司、通 号（西安）轨道 交 通 工 业 集 团 有 限 公 司，从事基 础 设 施 财 务 工 作。2021 年 9 月 加入华夏基金管 理有限公司。

					速公路、保障 性 租 赁 住 房 基 础 设 施 类 型。	
--	--	--	--	--	-------------------------------	--

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

7.2.2.3 异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交

易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 74 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内实施了基础设施基金扩募并新购入基础设施项目。扩募完成后，本基金新增 128,713.67 平米可出租面积，增强了本产品的盈利能力。

报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。此外，在报告期内，项目公司开展了监管账户合格投资，申购了货币基金。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划”穿透取得燕保宜居公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。燕保宜居公司持有的基础设施资产由两个公租房项目组成，包括位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园项目和位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院的熙悦尚郡项目。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划”穿透取得京保宜居公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。京保宜居公司持有的基础设施资产由四个公租房项目组成，分别为位于北京市房山区阜盛东街 58 号院的房山区朗悦嘉园项目、位于北京市通州区兴光三街 9 号院的通州区光机电项目、位于北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼的大兴区盛悦家园项目和位于北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区的海淀区温泉凯盛家园项目。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 资产项目运营相关财务信息”和“10 中期财务报告（未经审计）”；本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理并根据法规进行收益分配，未发生有损投资人利益的风险事件。

（2）项目公司运营情况

本报告期内，项目公司在基金管理人督促与运营管理机构协助配合下，以提升项目服务质量、提高出租率与收缴率为主要目标，积极开展项目经营，确保运营管理机构与外包服务机构履职尽责，项目租户满意度保持在较高水平。

项目公司通过建立监督考核机制，持续对项目服务质量进行监督整改，每月开展月度经营分析会，对上月的经营情况以及下一月的重点工作进行沟通，并对共性的事项进行集中讨论。项目公司与基金管理人每季度针对项目现场安全、市容市貌整洁情况、租赁管理业务、物业管理业务、空置房管理情况，进行全面督查整改，确保项目各项规章制度和 workflows 得到严格贯彻落实。

项目公司根据现场实际需求，与原始权益人、运营管理机构沟通，督促解决项目现场的各项问题。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 1 次，符合相关法规及基金合同的规定。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制 度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对基础设施基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：

（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和公募基金信息披露责任意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，定期及不定期开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

本报告期内，基金管理人开展了如下主动运营管理措施：

- 1、严格履行运营管理协议和监管协议的各项规定，执行协议规定的基金管理人必要工作；
- 2、派遣专门人员参与现场部分事务管理，并妥善保管各类证照和印章；

- 3、根据相关行业主管机构的要求，沟通协调相关现场管理事务，并向相关机构报送情况说明；
- 4、认真落实基金治理机制，根据项目公司以及基金管理人的授权体系参与基金产品治理；
- 5、主动开展财务管理，并与运营管理机构协调更新财务系统，满足资产上市后的各种统计需求；
- 6、每月组织召开月会，对项目近期的租赁、收缴以及配租情况进行沟通，并对下一阶段的租赁和催缴工作进行交流，力争降低房屋空置率；
- 7、开展合规管理，根据法律法规的相关规定，以及行业的各项规则，对运管机构的工作提出合规要求，并督促执行；
- 8、针对项目公司以及运营管理机构的情况，开展必要的信息披露；
- 9、强化安全管理，监督运管机构做好各类设备设施、消防设备、监控照明设施等日常巡检工作；
- 10、妥善开展各类维修工作，并确保资产运行状态良好；
- 11、对新扩募项目进行标准化管理，将新资产纳入经营预算考核范围；
- 12、强化项目的保障属性，联合运管机构，营造有温度的社区环境。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人审议通过了 2024 年第二次基金分红决策并开展了扩募工作。

华夏基金管理有限公司于 2025 年 4 月 23 日发布《华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的公告》（以下简称“《持有人大会公告》”），决定以通讯方式召开本基金基金份额持有人大会，审议并通过了关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目、相应调整基金管理费的议案及关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募引入战略投资者的议案。2025 年 5 月 24 日，本基金发布《华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》，内容如下：

本次基金份额持有人大会会议情况基金管理人以通讯方式召开了本基金的基金份额持有人大会，大会审议并通过了关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案及关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募引入战略投资者

的议案，共计十一项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

报告期内，基金管理人运营管理机构开展了如下检查工作：

1、半年度现场检查，基金管理人每半年度对现场的设施设备、物业管理、安全管理、租约台账、租金收缴、运营品质提升、维修等情况开展检查，如发现风险事项，及时通告运营管理机构进行整改；

2、不定期进行现场检查，重点对部分运营事项，如租金收缴、特定安全事项进行现场检查并与运营管理机构进行沟通。

根据本项目运营管理协议的规定，基金管理人每年对运营管理机构的经营情况进行考核，因此半年度未对运营管理机构进行考核。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人重点监督运营管理机构的配租、租金收缴、现场安全管理工作以及信息披露配合工作。并通过财务管理，有效控制项目公司的各项支出。

截至本报告期末，项目经营稳定，未发生因运营管理机构原因而影响项目平稳运营的重大风险事件。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》等相关制度履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定(试行)》等信息披露制度与流程，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定(试行)》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，基金管理人和运营管理机构严格遵守运营管理协议的规定，未发生违反运营管理协议的情况，未对资产的运营管理造成重大不利影响。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守相关承诺，采取有效措施避免与基础设施项目的同业竞争。

报告期内，运营管理机构充分了解基础设施运营管理应遵守的公共租赁住房相关的政策及规定，包括但不限于公共租赁住房资格、租金定价、租金补贴、税收优惠、资产处置等方面的政策及规定。在报告期内，运营管理机构切实履行运营管理职责，重视合规管理，充分关注并严格遵守与公共租赁住房相关的政策及规定，确保基础设施项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定，保障了基础设施项目的持续稳定运营。

截至本报告期末，运营管理机构未发生影响基础设施项目的持续稳定运营的重大合规风险。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内运营管理机构主要采取了如下措施，保证项目稳定运营：

- 1、强化物业管理工作，对保洁、保修、保安、物业服务规范性进行常规监督检查；
- 2、强化安全管理，对重点消防、重大安全隐患、市容市貌等问题进行重点检查；
- 3、常态化空置房管理；
- 4、配合政府相关部门做好配租管理，并与相关部门沟通提高配租频次，减少空置租金损失；
- 5、进行租金收缴，采取必要措施降低租金损失，并合理催缴欠款；
- 6、开展各项维修工作，并提供合理化的维修建议；
- 7、开展公租房运营质量检查和自查工作；
- 8、配合基金管理人开展项目公司财务管理。

截至本报告期末，项目经营稳定，未发生影响项目平稳运营的重大风险事件。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

在本报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人按照《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》以及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，以及运营管理机构内部的规定，积极履行信息披露配合工作，并妥善履行与投资人的沟通的职责。

本报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人与行业积极交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促相关人员与基金管理人进行配合，强化信息披露知识、并指导与各业务参与人进行信息传递与沟通，从而及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险。运营管理机构的信息披露事务负责人持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。

截止本报告期末，本产品未发生由于运营管理机构的信息披露事务负责人的履职失误导致的重大信息披露风险。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构根据法律法规及监管政策要求，严格履行信息披露配合义务，并规范运营管理机构在基础设施证券投资基金发行（包括首次发行与扩募发行）及存续期内相关的信息披露行为，加强信息披露事务管理。

运营管理机构及内幕信息知情人在受托管理基础设施项目的过程中，未泄露因职务便利获取的未公开信息，未利用或帮助他人利用该信息从事或者明示、暗示他人从事本基金的交易活动。截止本报告期末，未发生重大信息披露风险，也未发生由于内幕信息管控不力产生的重大风险。

8.2.4 配合信息披露情况

运营管理机构根据法律法规及监管政策要求统筹组织信息披露文件编制的相关配合工作，配合信息披露义务人收集、筛选、整理资产项目公司的相关信息，对基础设施基金信息披露文件进行复核和确认。针对涉及原始权益人、运营管理机构需要进行临时披露的事项，第一时间与基金管理人沟通，并配合基金管理人完成信息披露工作。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

无。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额为 253,476,304 份，占本基金总份额的 35.00%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

1、信息披露工作：按照交易所信息披露指引的要求，配合基金管理人顺利完成年报、季报以及扩募等各类公告披露；

2、投资者关系管理工作：参与集体路演工作，与投资人建立常态化联络机制；和基金管理人合作，向投资人传递稳健运营的特征，牢固树立本产品经营业绩稳定的良好形象。

3、二级市场工作：与投资人做好沟通，开展有针对性的应对措施。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期，中国建设银行股份有限公司（以下简称“本基金托管人”）在履行托管职责中，严格遵守了《证券投资基金法》、基金合同、托管协议和其他有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对托管人应当复核的本基金公开披露的信息进行了复核、审查和确认，并复核审查了本报告中的财务指标、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

根据交易结构安排，北京燕保宜居住房租赁有限公司（以下简称资产项目公司）吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，中信证券股份有限公司代表基础设施资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，包括但不限于审批年度经营计划、财务预算方案、公司章程变更等。

本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

截至报告期末，因项目公司北京京保宜居住住房租赁有限公司尚未完成对 SPV 公司北京京保宜业住房租赁有限公司的吸收合并，“北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划”暂不为资产项目公司股东及债权人。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据基础设施资产支持专项计划交易结构安排，北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划设立后向 SPV 发放股东借款，资产项目公司吸收合并 SPV 后，SPV 的债权债务由项目公司继承，专项计划作为资产项目公司债权人，持有资产项目公司股东借款本金合计 836,340,000.00 元，依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息 1 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，基础设施资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《收益分配报告》《年度管理报告》《年度托管报告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人依规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：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

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	48,396,486.87	7,287,483.30
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	38,220,164.62	44,349,795.22
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	2,058,196.86	516,844.62
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,913,830,119.63	1,095,517,228.46
固定资产	10.5.7.12	-	-
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	344,672,717.13	217,541,227.31
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	19,806,974.60	22,839.63
资产总计		2,366,984,659.71	1,365,235,418.54
负债和所有者权益		本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-

卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	107,556.87	85,003.96
应付职工薪酬	10.5.7.23	97,060.51	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		11,038,434.12	4,586,399.22
应付托管费		66,269.08	124,691.26
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,865,135.93	1,159,321.41
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	143,546,498.87	116,412,446.56
其他负债	10.5.7.30	40,112,878.72	11,075,755.96
负债合计		197,833,834.10	133,443,618.37
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	2,201,199,997.98	1,255,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-32,049,172.37	-23,208,199.83
所有者权益合计		2,169,150,825.61	1,231,791,800.17
负债和所有者权益总计		2,366,984,659.71	1,365,235,418.54

注：报告截止日 2025 年 6 月 30 日,基金份额净值 2.9952 元，基金份额总额 724,218,009.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：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

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
-----	-----	------------------------	--------------------------

资 产:			
货币资金	10.5.19.1	7,849,271.89	1,931,169.60
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	2,200,800,000.00	1,254,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,208,649,271.89	1,256,731,169.60
负债和所有者权益		本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		890,700.93	1,496,285.98
应付托管费		66,269.08	124,691.26
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		84,302.56	170,000.00
负债合计		1,041,272.57	1,790,977.24
所有者权益:			
实收基金		2,201,199,997.98	1,255,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		6,408,001.34	-59,807.64
所有者权益合计		2,207,607,999.32	1,254,940,192.36
负债和所有者权益总计		2,208,649,271.89	1,256,731,169.60

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		40,028,219.92	36,071,128.15
1.营业收入	10.5.7.36	39,457,525.39	35,568,068.56
2.利息收入		200,325.13	105,092.64
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	370,369.40	397,966.95
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		22,602,385.53	20,991,110.37
1.营业成本	10.5.7.36	12,735,647.16	11,868,583.23
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	1,305,174.01	959,074.96
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	179,346.63	112,502.51
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	17,675.93	16,077.30
8.管理人报酬		7,797,363.86	7,023,732.35
9.托管费		66,269.08	62,289.50
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	191,483.35	142,833.84
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	536,563.28
13.其他费用	10.5.7.49	309,425.51	269,453.40
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		17,425,834.39	15,080,017.78
加：营业外收入	10.5.7.50	5.83	-
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		17,425,840.22	15,080,017.78
减：所得税费用	10.5.7.52	-753,203.09	-1,073,126.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		18,179,043.31	16,153,144.34
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		18,179,043.31	16,153,144.34
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		18,179,043.31	16,153,144.34

10.2.2 个别利润表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		34,529,422.40	32,648,521.23
1.利息收入		122,806.40	11,173.23
2.投资收益（损失以“-”号填列）		34,406,616.00	32,637,348.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		1,041,597.57	894,385.42
1.管理人报酬		890,700.93	747,468.54
2.托管费		66,269.08	62,289.50
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		84,627.56	84,627.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,487,824.83	31,754,135.81
减：所得税费用		-	-

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,487,824.83	31,754,135.81
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		33,487,824.83	31,754,135.81

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		41,141,494.61	35,880,517.06
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		204,829.80	104,855.09
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 1	345,617.00	576,681.80
经营活动现金流入小计		41,691,941.41	36,562,053.95
8.购买商品、接受劳务支付的现金		7,894,485.56	9,222,083.29
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		16,945.83	-
13.支付的各项税费		1,159,321.41	1,101,355.34
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 2	4,683,608.31	1,458,239.76
经营活动现金流出小计		13,754,361.11	11,781,678.39
经营活动产生的现金流量净额		27,937,580.30	24,780,375.56
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53. 3	24,500,000.00	20,000,000.00

投资活动现金流入小计		24,500,000.00	20,000,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		912,509,113.09	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	18,000,000.00	24,000,000.00
投资活动现金流出小计		930,509,113.09	24,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-906,009,113.09	-4,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购 / 申购收到的现金		946,199,997.98	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		946,199,997.98	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		27,020,015.85	27,530,029.16
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		27,020,015.85	27,530,029.16
筹资活动产生的现金流量净额		919,179,982.13	-27,530,029.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		41,108,449.34	-6,749,653.60
加：期初现金及现金等价物余额		7,287,276.85	17,745,165.09
六、期末现金及现金等价物余额		48,395,726.19	10,995,511.49

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金		-	-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		34,406,616.00	32,637,348.00
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-

5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		122,252.17	10,935.68
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		34,528,868.17	32,648,283.68
8.取得基础设施投资支付的现金		946,000,000.00	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		1,791,302.24	2,361,008.28
经营活动现金流出小计		947,791,302.24	2,361,008.28
经营活动产生的现金流量净额		-913,262,434.07	30,287,275.40
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购 / 申购收到的现金		946,199,997.98	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		946,199,997.98	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		27,020,015.85	27,530,029.16
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		27,020,015.85	27,530,029.16
筹资活动产生的现金流量净额		919,179,982.13	-27,530,029.16
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		5,917,548.06	2,757,246.24
加：期初现金及现金等价物余额		1,930,963.15	3,142,522.61
五、期末现金及现金等价物余额		7,848,511.21	5,899,768.85

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	-23,208,199.83	1,231,791,800.17
加：会计政策变	-	-	-	-	-	-	-	-

更								
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	-23,208,199.83	1,231,791,800.17
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	946,199,997.98	-	-	-	-	-	-8,840,972.54	937,359,025.44
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	18,179,043.31	18,179,043.31
（二）产品持有人申购和赎回	946,199,997.98	-	-	-	-	-	-	946,199,997.98
其中：产品申购	946,199,997.98	-	-	-	-	-	-	946,199,997.98
产 品 赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-27,020,015.85	-27,020,015.85
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本 期 使 用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,201,199,997.98	-	-	-	-	-	-32,049,172.37	2,169,150,825.61
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	-2,375,357.31	1,252,624,642.69
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	2,375,357.31	1,252,624,642.69
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	11,376,884.82	11,376,884.82
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,153,144.34	16,153,144.34
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产 品 赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	27,530,029.16	27,530,029.16
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本 期 使 用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	13,752,242.13	1,241,247,757.87

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：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

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-59,807.64	1,254,940,192.36

加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,255,000,000.00	-	-	-59,807.64	1,254,940,192.36
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	946,199,997.98	-	-	6,467,808.98	952,667,806.96
(一) 综合收益总额	-	-	-	33,487,824.83	33,487,824.83
(二) 产品持有人申购和赎回	946,199,997.98	-	-	-	946,199,997.98
其中：产品申购	946,199,997.98	-	-	-	946,199,997.98
产 品 赎 回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-27,020,015.85	-27,020,015.85
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,201,199,997.98	-	-	6,408,001.34	2,207,607,999.32
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	581,942.40	1,255,581,942.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,255,000,000.00	-	-	581,942.40	1,255,581,942.40
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	4,224,106.65	4,224,106.65
(一) 综合收益总额	-	-	-	31,754,135.81	31,754,135.81
(二) 产品持有	-	-	-	-	-

人申购和赎回					
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产 品 赎 回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-27,530,029.16	-27,530,029.16
（四）其他综合 收益结转留存 收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余 额	1,255,000,000.0 0	-	-	4,806,049.05	1,259,806,049.0 5

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2022] 1729 号文《关于准予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注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为 62 年。本基金自 2022 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 17 日共募集 1,255,000,000.00 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2022）验字第 60739337_A51 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 8 月 22 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司。

根据中国证监会证监许可 [2025] 587 号《关于准予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变更注册的批复》及上海证券交易所上证 REITs（审）[2025] 2 号《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》，本基金就扩募及新购入基础设施项目等基金变更事宜进行注册，变更注册内容主

要包括基金扩募发售、新购入基础设施项目、相应修订基金合同等事项。本基金扩募募集期为 2025 年 5 月 29 日至 2025 年 6 月 9 日。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基金合同更新公告》，基金合同于 2025 年 6 月 11 日正式更新生效，基金合同更新生效日本基金扩募募集期实收份额 224,218,009 份（含利息转份额零份），发行价格为人民币 4.220 元。业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2025）验字第 70035283_A23 号验资报告予以验证。本基金扩募份额于 2025 年 6 月 25 日在上海证券交易所上市。

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

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

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

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则（以下合称“企业会计准则”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许

的如财务报表附注 10.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 税项

(1) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下：根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(a) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，

以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(b) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(2) 项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

企业所得税税率为 25%，税基为应纳税所得额；

印花税税率为 0.1%/ 0.05%/0.025%，税基为合同所列金额或产权转移书据所列的金额或账簿记载的实收资本、资本公积合计金额。

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）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）及《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号），2019 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，购买住房为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	48,396,486.87
其他货币资金	-
小计	48,396,486.87
减：减值准备	-
合计	48,396,486.87

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	48,395,726.19
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	760.68

小计	48,396,486.87
减：减值准备	-
合计	48,396,486.87

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市 场	-	-	-
银行间市 场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	38,220,164.62	38,220,164.62	-
其他	-	-	-
小计	38,220,164.62	38,220,164.62	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市 场	-	-	-
银行间市 场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	38,220,164.62	38,220,164.62	-

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日	
1 年以内	2,323,300.83	
1—2 年	346,263.29	
2 - 3 年	279,408.17	
小计	2,948,972.29	
减：坏账准备	890,775.43	
合计	2,058,196.86	

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损	478,454.15	16.22	478,454.15	100.00	-

类别	本期末 2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,470,518.14	83.78	412,321.28	16.69	2,058,196.86
合计	2,948,972.29	100.00	890,775.43	30.21	2,058,196.86

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	101,979.16	101,979.16	100.00	预计无法收回全部款项
租户 2	66,034.63	66,034.63	100.00	预计无法收回全部款项
租户 3	50,166.22	50,166.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 4	48,228.59	48,228.59	100.00	预计无法收回全部款项
租户 5	46,494.98	46,494.98	100.00	预计无法收回全部款项
租户 6	45,523.73	45,523.73	100.00	预计无法收回全部款项
租户 7	35,324.67	35,324.67	100.00	预计无法收回全部款项
租户 8	28,178.60	28,178.60	100.00	预计无法收回全部款项
租户 9	23,990.40	23,990.40	100.00	预计无法收回全部款项
租户 10	20,358.79	20,358.79	100.00	预计无法收回全部款项
租户 11	6,788.22	6,788.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 12	5,386.16	5,386.16	100.00	预计无法收回全部款项
合计	478,454.15	478,454.15	100.00	—

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收租赁款项	2,470,518.14	412,321.28	16.69
合计	2,470,518.14	412,321.28	16.69

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	376,474.99	101,979.16	-	-	-	478,454.15
按组合计提预期信用损失的应收账款	233,899.67	89,504.19	-	-	88,917.42	412,321.28
合计	610,374.66	191,483.35	-	-	88,917.42	890,775.43

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 13	203,483.70	6.90	151,725.42	51,758.28
租户 14	136,879.89	4.64	-	136,879.89
租户 1	101,979.16	3.46	101,979.16	-
租户 2	66,034.63	2.24	66,034.63	-
租户 15	54,351.18	1.84	30,909.06	23,442.12
合计	562,728.56	19.08	350,648.27	212,080.29

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,151,416,035.94	-	-	1,151,416,035.94
2.本期增加金额	831,000,000.00	-	-	831,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	831,000,000.00	-	-	831,000,000.00
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,982,416,035.94	-	-	1,982,416,035.94
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	55,898,807.48	-	-	55,898,807.48
2.本期增加金额	12,687,108.83	-	-	12,687,108.83

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
本期计提	12,687,108.83	-	-	12,687,108.83
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	68,585,916.31	-	-	68,585,916.31
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,913,830,119.63	-	-	1,913,830,119.63
2.期初账面价值	1,095,517,228.46	-	-	1,095,517,228.46

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
文龙家园公租房项目	北京市海淀区文龙家园一里	76,564.72 平方米	23,562,938.24
熙悦尚郡公租房项目	北京市朝阳区朝阳北路 82 号院	36,231.58 平方米	13,103,813.68
大兴区盛悦家园项目	北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼	15,143.86 平方米	348,169.87
海淀区温泉凯盛家园项目	北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区	54,117.38 平方米	1,262,256.95
房山区朗悦嘉园项目	北京市房山区阜盛东街 58 号院	30,031.62 平方米	609,360.06
通州区光机电项目	北京市通州区兴光三街 9 号院	29,420.81 平方米	570,986.59
合计	—	241,509.97 平方米	39,457,525.39

10.5.7.12 固定资产

无。

10.5.7.12.1 固定资产情况

无。

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	221,118,315.86	127,131,489.82	-	348,249,805.68
合计	221,118,315.86	127,131,489.82	-	348,249,805.68

10.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
递延所得税负债转回	3,577,088.55	-	-	3,577,088.55
合计	3,577,088.55	-	-	3,577,088.55

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金管理层对北京燕保宜居住房租赁有限公司和北京京保宜居住房租赁有限公司的可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值孰高确定。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	574,185,995.48	143,546,498.87
公允价值变动	-	-
合计	574,185,995.48	143,546,498.87

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	37,644,600.46
坏账准备	890,775.43
合计	38,535,375.89

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 6 月 30 日	备注
2028 年	14,317,119.98	-
2029 年	14,404,147.08	-
2030 年	8,923,333.40	-
合计	37,644,600.46	—

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
其他非流动资产	3,623,158.00
其他应收款	16,183,816.60
合计	19,806,974.60

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	16,180,284.24
1—2 年	1,344.27
2 - 3 年	2,188.09

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
小计	16,183,816.60
减：坏账准备	-
合计	16,183,816.60

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
应收关联方款项	16,181,628.51
应收保证金	2,188.09
小计	16,183,816.60
减：坏账准备	-
合计	16,183,816.60

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
北京保障房中心 有限公司	16,181,628.51	99.99	-	16,181,628.51
北京数字王府井 科技有限公司	2,188.09	0.01	-	2,188.09
合计	16,183,816.60	100.00	-	16,183,816.60

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
应付供暖费	95,075.79
应付工程款	12,481.08
合计	107,556.87

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	-	109,129.99	16,637.51	92,492.48
离职后福利-设定提存计划	-	9,136.06	4,568.03	4,568.03
合计	-	118,266.05	21,205.54	97,060.51

10.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	99,780.21	10,111.60	89,668.61
二、职工福利费	-	380.04	380.04	-
三、社会保险费	-	5,647.74	2,823.87	2,823.87
其中：医疗保险费	-	5,426.26	2,713.13	2,713.13
工伤保险费	-	221.48	110.74	110.74
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	3,322.00	3,322.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	-	109,129.99	16,637.51	92,492.48

10.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	-	8,859.20	4,429.60	4,429.60

失业保险费	-	276.86	138.43	138.43
合计	-	9,136.06	4,568.03	4,568.03

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
增值税	919,537.43
消费税	-
企业所得税	1,553,430.90
个人所得税	-
城市维护建设税	64,367.62
教育费附加	27,586.13
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	18,390.75
其他	281,823.10
合计	2,865,135.93

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收款项	16,048,256.19
其他应付款	24,064,622.53
合计	40,112,878.72

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收房屋租赁款	16,048,256.19
合计	16,048,256.19

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
押金及保证金	10,589,895.83
关联方款项	13,075,773.97
中介机构费用	303,912.31
信息披露费用	59,507.37
其他	35,533.05
合计	24,064,622.53

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,255,000,000.00
本期认购	224,218,009.00	946,199,997.98
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	724,218,009.00	2,201,199,997.98

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-23,208,199.83	-	-23,208,199.83
本期利润	18,179,043.31	-	18,179,043.31
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-27,020,015.85	-	-27,020,015.85
本期末	-32,049,172.37	-	-32,049,172.37

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		
	北京燕保宜居住 房租赁有限公司	北京京保宜居住 房租赁有限公司	合计
营业收入	-	-	-
经营性租赁收入	36,666,751.92	2,790,773.47	39,457,525.39
合计	36,666,751.92	2,790,773.47	39,457,525.39
营业成本	-	-	-
投资性房地产折 旧费用	11,761,579.44	925,529.39	12,687,108.83
供暖费	48,538.33	-	48,538.33
合计	11,810,117.77	925,529.39	12,735,647.16

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
货币市场基金	370,369.40
合计	370,369.40

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
增值税	919,537.43
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	64,367.62
教育费附加	27,586.13
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	18,390.75
其他	275,292.08
合计	1,305,174.01

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
职工薪酬	17,277.82
保险费	32,068.81
中介服务费	130,000.00
合计	179,346.63

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
银行手续费	17,675.93
其他	-
合计	17,675.93

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	191,483.35
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	191,483.35

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
审计费用	156,198.96
评估费	93,719.18
信息披露费用	59,507.37
合计	309,425.51

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	5.83
合计	5.83

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期所得税费用	319,923.47
递延所得税费用	-1,073,126.56
合计	-753,203.09

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
利润总额	17,425,840.22
按法定 / 适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-3,059,387.91
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-92,592.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	167,943.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,230,833.35
合计	-753,203.09

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
收到代收租金	1,000.00
收到租赁押金	344,617.00
合计	345,617.00

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
支付审计费	240,000.00

退还租户押金	207,505.50
支付评估费	60,000.00
支付律师费	95,000.00
支付专业机构服务费	180,000.00
支付信息披露费	120,000.00
其他	3,781,102.81
合计	4,683,608.31

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
收到赎回货币基金投资款	24,500,000.00
合计	24,500,000.00

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
支付购买货币基金投资款	18,000,000.00
合计	18,000,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	18,179,043.31
加：信用减值损失	191,483.35
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	12,687,108.83
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他	-

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-370,369.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,073,126.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,919,727.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,243,168.03
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	27,937,580.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	48,395,726.19
减：现金的期初余额	7,287,276.85
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	41,108,449.34

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	943,550,000.45
其中：北京京保宜住房租赁有限公司	943,539,997.98
北京京保宜业住房租赁有限公司	10,002.47
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	31,040,887.36
其中：北京京保宜住房租赁有限公司	31,030,879.06
北京京保宜业住房租赁有限公司	10,008.30
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：北京京保宜住房租赁有限公司	-
北京京保宜业住房租赁有限公司	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
取得子公司支付的现金净额	912,509,113.09

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
一、现金	48,395,726.19
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	48,395,726.19
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	48,395,726.19
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
北京京保宜居住房租赁有限公司	2025 年 6 月 12 日	943,539,997.98	100.00	现金对价	2025-06-12	控制权转移	2,790,773.47	925,045.40
合计	—	943,539,997.98	100.00	—	—	—	2,790,773.47	—

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	北京京保宜居住房租赁有限公司
合并成本	
现金	943,539,997.98
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	943,539,997.98
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	816,408,508.16
商誉 / 合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	127,131,489.82

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	北京京保宜居住房租赁有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	879,628,682.42	766,799,966.94
货币资金	31,035,937.96	31,035,937.96
应收账款	1,405,969.78	1,405,969.78
投资性房地产	831,000,000.00	718,171,284.52
固定资产	-	-
无形资产	-	-
其他应收款	16,186,774.68	16,186,774.68
负债：	63,220,174.26	35,012,995.39
应付账款	6,398,479.92	6,398,479.92
长期借款	-	-
递延所得税负债	28,207,178.87	-
预收款项	9,688,718.92	9,688,718.92
应交税费	1,240,038.45	1,240,038.45
应付职工薪酬	100,988.23	100,988.23
其他应付款	17,584,769.87	17,584,769.87
净资产	816,408,508.16	731,786,971.55
取得的净资产	816,408,508.16	731,786,971.55

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日,项目公司持有的投资性房地产公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产外,项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
北京燕保宜居住	北京	北京	房屋租赁	-	100.00	收购

房租赁有限公司						
北京京保宜居住 房租赁有限公司	北京	北京	房屋租赁	-	100.00	收购
北京京保业住 房租赁有限公司	北京	北京	房屋租赁	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日，本基金无资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
中国建设银行股份有限公司（“中国建设银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
北京保障房中心有限公司（“北京保障房中心”）	原始权益人、运营管理机构
北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	运营管理机构
北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	运营管理机构

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年6月30日	2024年1月1日至2024年6月30日
北京保障房中心	运营管理费	6,906,662.93	6,276,263.81
合计	—	6,906,662.93	6,276,263.81

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

无。

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 基金交易

无。

10.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年6月30日	2024年1月1日至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	7,797,363.86	7,023,732.35

其中：固定管理费	6,275,481.93	6,721,514.26
浮动管理费	1,521,881.93	302,218.09
支付销售机构的客户维护费	61.44	62.85

注：本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费两个部分。

本基金基金合同于 2025 年 6 月 11 日更新生效，基金合同更新生效前后费用计算方法如下：

一、基金合同更新生效之前

1、固定管理费

固定管理费包含“基于基金资产净值的固定管理费”和“基于项目公司实收运营收入的固定管理费”两部分，固定管理费=基于基金资产净值的固定管理费+基于项目公司实收运营收入的固定管理费。具体计算方法如下：

（1）基于基金资产净值的固定管理费

基于基金资产净值的固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.12\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基于基金资产净值的固定管理费按年支付。

（2）基于项目公司实收运营收入的固定管理费

$$\text{基于项目公司实收运营收入的固定管理费} = \text{项目公司实收运营收入} \times 17\%$$

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基于项目公司实收运营收入的固定管理费按季支付。

2、浮动管理费

$$\text{浮动管理费} = (\text{项目公司实际运营净收入} - \text{项目公司目标运营净收入}) \times 20\%$$

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付浮动管理费。

浮动管理费按年支付。

3、基于项目公司的管理费考核指标

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之运营管理服务协议》约定，项目公司有权根据本协议的规定对外部管理机构的工作进行考核，考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就任一运营收入回收期，文龙家园公租房项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 93%，熙悦尚郡公租房项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 95%；（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，任一基础设施项目的运营收入收缴率应不低于 98%；

对于前述考核指标，就任一运营收入回收期，如任一基础设施项目的平均月度项目出租率或运营收入收缴率未达到考核指标，则外部管理机构无权收取浮动管理费。

4、客户维护费

客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

二、基金合同更新生效之后

1、固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

①基金管理人管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

自本基金 2024 年度第一次扩募基金合同生效日（含该日）起，

$$B=A \times 0.10\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

②计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计算，计算方法如下：

自本基金 2024 年度第一次扩募基金合同生效日（含该日）起，

$$C=A \times 0.10\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A 的定义同上

基金管理人、计划管理人与托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动管理费

本基金的浮动管理费由外部管理机构收取，为每一项目公司应付各基础设施项目浮动管理费之和，浮动管理费包括基本服务费和激励服务费。

（1）首发项目（文龙家园项目、熙悦尚郡项目）浮动管理费

①基本服务费

$$\text{基本服务费} = \text{项目公司实收运营收入} \times 17\%$$

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基本服务费按季支付，每年第 1、4、7、10 月的第 15 日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基本服务费。基金管理人及托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基本服务费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基本服务费等于据经审计的项目公司年度审计报告计算的年度基本服务费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与托管人根据实际情况确定。

②激励服务费

激励服务费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付激励服务费。其中，当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。项目公司目标运营净收入在基金合同生效后两个会计年度以本基金可供分配金额测算报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

激励服务费按年支付，基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）本次扩募项目（温泉凯盛项目、盛悦家园项目、朗悦嘉园项目、光机电项目）浮动管理费

①基本服务费

各基础设施项目基本服务费=项目公司实收各基础设施项目的运营收入×基本服务费费率

项目公司实收各基础设施项目的运营收入：指各项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

基本服务费费率：温泉凯盛项目和盛悦家园项目基本服务费费率为 17%，朗悦嘉园项目基本服务费费率为 29%，光机电项目基本服务费费率为 28%

上述公式计算的基本服务费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基本服务费按季支付，每年第 1、4、7、10 月的第 15 日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基本服务费。基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基本服务费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基本服务费等于据经审计的项目公司年度审计报告计算的年度基本服务费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与托管人根据实际情况确定。

②激励服务费

针对各基础设施项目，在其实际运营净收入高于目标运营净收入的情况下，外部管理机构有权按照下述方式收取激励服务费（各基础设施项目独立计算）：

各基础设施项目激励管理费=（项目公司的各基础设施项目实际运营净收入—项目公司的各基础设施项目目标运营净收入）×20%。

针对各基础设施项目，在其实际运营净收入低于目标运营净收入的情况下，即激励服务费为负时，应扣罚对应金额的基本服务费（各基础设施项目独立计算）。

特别地，针对各基础设施项目，在其实际运营净收入高于目标运营净收入的情况下，外部管理机构收取的激励服务费和在其实际运营净收入低于目标运营净收入的情况下，扣罚的激励服务费，原则上均不高于当年该基础设施项目目标运营净收入的 2%（各基础设施项目独立计算）。

当期项目公司的基础设施项目实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。上述公式计算的激励服务费为已包含增值税的费用。

激励服务费按年支付，基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3、基于项目公司的管理费考核指标

基金管理人有权对外部管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如外部管理机构提供的运营管理服务不符合《运营管理服务协议》约定的，基金管理人有权要求外部管理机构在其指定的合理期限内整改。

项目公司有权根据《运营管理服务协议》的规定对外部管理机构的工作进行考核。盛悦家园项目与温泉凯盛家园项目考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就第一个运营收入回收期而言，盛悦家园的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 87%，自第二个运营收入回收期，盛悦家园的平

均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 90%。温泉凯盛家园项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 91%。

（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，盛悦家园项目的运营收入收缴率应不低于 99%，温泉凯盛家园项目的运营收入收缴率应不低于 98%。

各方确认，对于前述考核指标，就任一运营收入回收期：

（1）如基础设施项目的平均月度项目出租率或运营收入收缴率未达到考核指标：

①如计算的激励管理费为负时，则根据约定扣罚外部管理机构对应金额的基本服务费；

②如计算的激励管理费不为负时，外部管理机构无权就该未达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费。

（2）如基础设施项目的平均月度出租率或运营收入收缴率均达到考核指标：

①如计算的激励管理费不为负时，则外部管理机构有权就达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费；

②如计算的激励管理费为负时，外部管理机构无权就达到考核指标的基础设施项目收取激励管理费，也无需根据约定扣罚对应金额的基本服务费。

特别地，外部管理机构在开展年度绩效考核过程中，根据考核结果将每年实际收到的激励服务费中不超过 30% 的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队；相应的，外部管理机构将每年实际支付项目公司的罚金中不超过 10% 的部分作为惩罚约束考核到运营管理团队。

朗悦嘉园项目与光机电项目考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就任一运营收入回收期，朗悦嘉园项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 93%，光机电项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 93%。

（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，朗悦嘉园项目的运营收入收缴率应不低于 98%，光机电项目的运营收入收缴率应不低于 96%。

各方确认，对于前述考核指标，就任一运营收入回收期：

（1）如基础设施项目的平均月度项目出租率或运营收入收缴率未达到考核指标：

①如计算的激励管理费为负时，则根据约定扣罚外部管理机构对应金额的基本服务费；

②如计算的激励管理费不为负时，外部管理机构无权就该未达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费。

(2) 如基础设施项目的平均月度出租率或运营收入收缴率均达到考核指标：

①如计算的激励管理费不为负时，则外部管理机构有权就达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费；

②如计算的激励管理费为负时，外部管理机构无权就达到考核指标的基础设施项目收取激励管理费，也无需根据约定扣罚对应金额的基本服务费。

特别地，外部管理机构在开展年度绩效考核过程中，根据考核结果将每年实际收到的激励服务费中不超过 30% 的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队；相应的，外部管理机构将每年实际支付项目公司的罚金中不超过 10% 的部分作为惩罚约束考核到运营管理团队。

4、客户维护费

客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月 30日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	66,269.08	62,289.50

注：本基金基金合同于 2025 年 6 月 11 日更新生效，基金合同更新生效前后费用计算方法如下：

一、基金合同更新生效之前

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金托管费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费按年支付。

二、基金合同更新生效之后

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$E=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购 / 买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回 / 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
北京保障房中心	175,000,000.00	35.00%	78,476,304.00	-	-	253,476,304.00	35.00%
中信证券	12,648,093.00	2.53%	23,415,823.00	-	14,758,593.00	21,305,323.00	2.94%

自然人 1	27,674.00	0.01%	5,500.00	-	800.00	32,374.00	0.00%
自然人 2	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%
自然人 3	-	-	-	-	-	-	-
自然人 4	-	-	-	-	-	-	-
自然人 5	-	-	500.00	-	-	500.00	0.00%
自然人 6	18.00	0.00%	-	-	-	18.00	0.00%
合计	187,675,836.00	37.54%	101,898,127.00	-	14,759,393.00	274,814,570.00	37.95%
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购 / 买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回 / 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
北京保障房中心	175,000,000.00	35.00%	-	-	-	175,000,000.00	35.00%
中信证券	9,119,599.00	1.82%	23,801,379.00	-	20,151,293.00	12,769,685.00	2.55%
自然人 1	38,698.00	0.01%	6,700.00	-	11,300.00	34,098.00	0.01%
自然人 2	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%
自然人 3	-	-	69,700.00	-	69,700.00	-	-
自然人 4	283,715.00	0.06%	546,004.00	-	829,719.00	-	-
自然人 5	-	-	-	-	-	-	-
自然人 6	18.00	0.00%	-	-	-	18.00	0.00%
合计	184,442,081.00	36.89%	24,423,783.00	-	21,062,012.00	187,803,852.00	37.56%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年6月30日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国建设银行活期存款	27,767,614.16	105,660.27	9,768,855.60	102,955.38
合计	27,767,614.16	105,660.27	9,768,855.60	102,955.38

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中国建设银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
代收租户 租赁款	北京保障房中心	16,180,160.18	-	-	-
代垫款项	北京保障房中心	1,468.33	-	1,468.33	-
合计	—	16,181,628.51	-	1,468.33	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
管理人报酬	北京保障房中心	10,147,733.19	3,090,113.24
管理人报酬	华夏基金管理有 限公司	640,951.78	1,197,029.88
管理人报酬	中信证券	249,749.15	299,256.10
托管费	中国建设银行	66,269.08	124,691.26
应付代收租金	北京保障房中心	22,997.04	14,291.48
代垫款项	北京保障房中心	32,904.65	-
应付股利	北京保障房中心	13,019,872.28	-
合计	—	24,180,477.17	4,725,381.96

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发 / 增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分 配合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例（%）	备注
1	2025-05- 12	2025-05-12	0.5404	27,020,015.85	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 5 月 13 日，场外除息日为 2025 年 5 月 12 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 27,023,190.70 元，包含前期未分配的可供分配金额 500.75 元，以及 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额 27,022,689.95 元。
合计				27,020,015.85	--	

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合同责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不

重大。

10.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的基础设施项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到基础设施经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值估计

（1）金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

（2）持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2025 年 6 月 30 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

（3）非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 6 月 30 日，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	7,849,271.89
其他货币资金	-
小计	7,849,271.89
减：减值准备	-
合计	7,849,271.89

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	7,848,511.21
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	760.68
小计	7,849,271.89
减：减值准备	-
合计	7,849,271.89

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,200,800,000.00	-	2,200,800,000.00

合计	2,200,800,000.00	-	2,200,800,000.00
----	------------------	---	------------------

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划	1,254,800,000.00	-	-	1,254,800,000.00	-	-
中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划		946,000,000.00	-	946,000,000.00	-	-
合计	1,254,800,000.00	946,000,000.00	-	2,200,800,000.00	-	-

§ 11 评估报告

11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，基金管理人根据《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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》及扩募有关交易文件安排，委托深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）对扩募涉及的 4 处基础设施项目进行了交割评估，戴德梁行已出具交割评估报告。

戴德梁行参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，具备丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

管理人已经就聘请戴德梁行开展交割评估工作履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

11.2 评估报告摘要

基金管理人于 2025 年 7 月 11 日披露了《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交割审计情况的公告》。根据该

公告，戴德梁行以 2025 年 6 月 11 日为评估基准日进行了交割评估。本次交割评估的相关假设前提与本基金招募说明书所披露的基础设施项目评估报告所载相关假设前提保持一致，根据交割评估报告，以 2025 年 6 月 11 日为交割评估基准日的 4 处基础设施项目评估价值合计为 831,000,000 元。

11.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

11.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

11.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

序号	资产项目公司名称	本期营业收入			本期运营净收益 / 净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	北京京保宜居住房租赁有限公司	275.60	265.57	103.78	222.65	205.72	108.23
合计		275.60	265.57	103.78	222.65	205.72	108.23

注：①本次交割评估仅涉及北京京保宜居住房租赁有限公司下辖的四个扩募资产，首发项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司不在本次评估的范围内。

②为保证评估预测数和实际数的可比性，本期营业收入实际值=本期营业收入-本期信用减值损失。

11.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

本基金本报告期内披露的评估报告为扩募资产的交割评估报告，交割评估报告仅就扩募资产在评估基准日的价值进行了评估。根据该评估报告，交割评估的相关假设前提与本基金招募说明书所披露的基础设施项目评估报告所载相关假设前提保持一致。

截止本报告期末，扩募项目的收入和运营净收益符合发行预期，与交割评估报告预测的收入偏差未达到 20%。

11.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 6 月 30 日					
持 有 人 户 数（户）	户 均 持 有 的 基 金 份 额 （份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占 总 份 额 比 例（%）	持 有 份 额 （份）	占 总 份 额 比 例 （%）
26,408	27,424.19	708,173,523.00	97.78	16,044,486.00	2.22
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持 有 人 户 数（户）	户 均 持 有 的 基 金 份 额 （份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占 总 份 额 比 例（%）	持 有 份 额 （份）	占 总 份 额 比 例 （%）
27,353	18,279.53	489,161,066.00	97.83	10,838,934.00	2.17

12.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
1	北京首源投资有限公司	31,000,000.00	4.28
2	中国国际金融股份有限公司	12,988,801.00	1.79
3	中信证券股份有限公司	12,785,038.00	1.77
4	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	10,278,698.00	1.42
5	红塔证券股份有限公司	8,978,154.00	1.24
6	太平养老保险股份有限公司—太平养老稳盈宝壹号期限保本型（三年滚动）商业养老金产品	7,584,500.00	1.05
7	长城财富资管—工商银行—长城财富朱雀创睿六号资产管理产品	7,488,569.00	1.03
8	光大永明资管—建设银行—光大	7,306,025.00	1.01

	永明资产聚宝 19 号固定收益 类资产管理产品		
9	国金证券股份有 限公司	7,151,360.00	0.99
10	华夏基金－国民 养老保险股份有 限公司－传统险 产品－华夏基金 国民养老 1 号单 －资产管理计划	7,080,600.00	0.98
合计		112,641,745.00	15.55
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
1	北京首源投资有 限公司	31,000,000.00	6.20
2	中信证券股份有 限公司	12,648,093.00	2.53
3	中国国际金融股 份有限公司	11,439,614.00	2.29
4	中再资管－招商 银行－中再资产 －基建强国 REITs 主题资产 管理产品	10,432,865.00	2.09
5	红塔证券股份有 限公司	8,978,154.00	1.80
6	光大永明资管－ 建设银行－光大 永明资产聚宝 19 号固定收益 类资产管理产品	8,177,125.00	1.64
7	新华人寿保险股 份有限公司－新 分红产品	8,171,031.00	1.63
8	太平养老保险股 份有限公司－太 平养老稳盈宝壹 号期限保本型 （三年滚动）商 业养老金产品	7,818,844.00	1.56
9	新华人寿保险股	7,516,357.00	1.50

	份有限公司一万 能一得意理财一 018L—WN001 沪		
10	华夏基金—国民 养老保险股份有 限公司—传统险 产品—华夏基金 国民养老 1 号单 一资产管理计划	7,500,000.00	1.50
合计		113,682,083.00	22.74

12.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比 例（%）
1	北京保障房中心 有限公司	253,476,304.00	35.00
2	紫金财产保险股 份有限公司	11,848,341.00	1.64
3	华夏基金—国民 养老保险股份有 限公司—商业养 老金产品—华夏 基金国民养老 4 号单一资产管理 计划	11,210,901.00	1.55
4	中国国际金融股 份有限公司	8,968,721.00	1.24
5	中信证券股份有 限公司	8,520,285.00	1.18
6	广发证券股份有 限公司	7,345,971.00	1.01
7	国金证券股份有 限公司	7,109,004.00	0.98
7	红塔证券股份有 限公司	7,109,004.00	0.98
7	中国对外经济贸 易信托有限公司 —外贸信托—恒 信盈固收 2 号证 券投资集合资金	7,109,004.00	0.98

	信托计划		
10	华鑫国际信托有限公司－华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划	6,872,037.00	0.95
合计		329,569,572.00	45.51
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京保障房中心有限公司	175,000,000.00	35.00
合计		175,000,000.00	35.00

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	1,510,487.00	0.21%

§13 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022年8月22日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	224,218,009.00
本报告期期末基金份额总额	724,218,009.00

注：新增份额为扩募份额。

§14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

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于 2025 年 4 月 23 日公告以通讯方式召开基金份额持有人大会，审议关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案及关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募引入战略投资者的议案共计十一项，会议议案于 2025 年 5 月 23 日获得通过，大会决议自同日起生效。本次基金份额持有人大会决议内容如下：1、同意本基金依法合规地通过向符合条件的特定对象扩募发售基金份额，并以募集资金新购入基础设施项目，本次基金管理费调整安排，同意授权基金管理人规范开展本次交易相关交易文件的签署、基金合同、托管协议及招募说明书等法律文件的修订、发售对象确定、扩募份额发售、交易实施、申请上市及信息

披露等工作。2、同意引入议案中的战略投资者参与本次扩募。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

中国建设银行股份有限公司（以下简称“中国建设银行”）研究决定，聘任陈颖钰为中国建设银行资产托管业务部总经理。

陈颖钰女士曾先后在中国建设银行财务会计、重组改制、资产负债、同业业务、金融科技等领域工作，并在中国建设银行总行同业业务中心、财务会计部、资产托管业务部以及山东省分行、建信金融科技有限责任公司等机构担任领导职务，具有丰富的财会、科技和资金资产管理经验。

14.3 基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

14.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

14.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，基金管理人根据《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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》及扩募有关交易文件安排，委托深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）对扩募涉及的 4 处基础设施项目进行了交割评估，相关情况参见“11 评估报告”。

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期未发生影响基金管理人经营或基金运营业务的诉讼。

报告期内，基金托管人及其高级管理人员在开展基金托管业务过程中无受稽查或处罚等情况，无涉及本基金托管业务的诉讼事项。

运营管理机构及其高级管理人员、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司、专业机构未涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式	中国证监会规定报刊及	2025-01-10

	基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	网站	
2	华夏基金管理有限公司关于就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产品变更暨扩募份额上市申请向上海证券交易所提交反馈意见答复的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-05
3	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
4	华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
5	华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金取得基金变更注册相关批复的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-27
6	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 2024 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
7	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 2024 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
8	关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金参加沪市 REITS 投资者交流会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-02
9	关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-18
10	华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-23
11	华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第一次提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-24
12	华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第二次提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-25
13	华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-08
14	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-23

15	华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-24
16	华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同及 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-24
17	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-13
18	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关于 2024 年度第一次扩募基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-14
19	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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交易实施情况报告书	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-17
20	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扩募份额限售公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-17
21	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 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易公告书	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-20
22	华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-20
23	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 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-25

§15 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

16.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

16.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年八月三十日