

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 年年度报告

2025 年 12 月 31 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

送出日期：二〇二六年三月二十七日

§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。本年度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 2026 年 3 月 26 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。

运营管理机构已对年度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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产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不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料经审计，致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录.....	2
§2	不动产基金简介.....	6
2.1	不动产基金产品基本情况.....	6
2.2	不动产项目基本情况说明.....	7
2.3	不动产基金扩募情况.....	8
2.4	基金管理人和运营管理机构.....	8
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.....	9
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.....	9
2.7	信息披露方式.....	9
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况.....	10
3.1	主要会计数据和财务指标.....	10
3.2	其他财务指标.....	11
3.3	不动产基金收益分配情况.....	11
3.4	报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	13
3.5	报告期内资本性支出使用情况.....	14
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	14
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	14
3.8	报告期内发生的关联交易.....	14
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	14
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	14
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	15
3.12	报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况.....	15
§4	不动产项目基本情况.....	15
4.1	报告期内不动产项目的运营情况.....	15
4.2	不动产项目所属行业情况.....	22
4.3	不动产项目运营相关财务信息.....	24
4.4	项目公司经营现金流.....	28
4.5	项目公司对外借入款项情况.....	28
4.6	不动产项目投资情况.....	29
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	29
4.8	不动产项目相关保险的情况.....	30
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	30
4.10	重要不动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.....	32
4.11	其他需要说明的情况.....	32
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	32
5.1	报告期末不动产基金资产组合情况.....	32
5.2	投资组合报告附注.....	33
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	33
§6	回收资金使用情况.....	33
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	33
§7	管理人报告.....	33
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	33
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况.....	36

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	39
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	41
§8	运营管理机构报告	42
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	42
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	43
§9	其他业务参与人履职报告	44
9.1	托管人报告	44
9.2	资产支持证券管理人报告	45
9.3	其他专业机构报告	46
9.4	原始权益人报告	47
§10	审计报告	47
10.1	审计意见	48
10.2	形成审计意见的基础	48
10.3	强调事项	48
10.4	其他事项	48
10.5	其他信息	48
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	49
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	49
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	50
§11	年度财务报告	50
11.1	资产负债表	50
11.2	利润表	53
11.3	现金流量表	55
11.4	所有者权益变动表	58
11.5	报表附注	61
§12	评估报告	119
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	119
12.2	评估报告摘要	119
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	120
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	121
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	121
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	122
12.7	报告期内重要不动产项目或不动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	122
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	122
§13	基金份额持有人信息	122
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	122
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	123
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	124
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	124
§14	不动产基金份额变动情况	124
§15	重大事件揭示	125
15.1	基金份额持有人大会决议	125
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	125

15.3	不动产基金投资策略的改变.....	125
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	125
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	126
15.6	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、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	126
15.7	其他重大事件.....	126
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	129
§17	备查文件目录.....	129
17.1	备查文件目录.....	129
17.2	存放地点.....	129
17.3	查阅方式.....	129

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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。
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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：文龙家园公租房项目

项目公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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。
不动产项目地理位置	北京市海淀区文龙家园一里

不动产项目名称：熙悦尚郡公租房项目

项目公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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。
不动产项目地理位置	北京市朝阳区朝阳北路 82 号院

不动产项目名称：房山区朗悦嘉园项目

项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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。
不动产项目地理位置	北京市房山区阜盛东街 58 号院

不动产项目名称：通州区光机电项目

项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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。
不动产项目地理位置	北京市通州区兴光三街 9 号院

不动产项目名称：大兴区盛悦家园项目

项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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。
不动产项目地理位置	北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼

不动产项目名称：海淀区温泉凯盛家园项目

项目公司名称	北京京保宜居住住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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。
不动产项目地理位置	北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	2025-06-11	定向扩募	946,199,997.98	已完成扩募

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	010-57981 748	\
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	北京市通州区宋庄镇燕保广 场 c 座北京保障房中心有限公司	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
邮政编码	100101	101118	102401	101149
法定代表人	邹迎光	吴东	魏荣军	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

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
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
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
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
邮政编码	100033	100026	100031
法定代表人	张金良	张佑君	曹屹立

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	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
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	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	104,846,651.43	72,272,332.04	73,005,181.47
本期净利润	45,376,170.55	33,527,211.17	31,073,998.53
本期经营活动产生的现金流量净额	72,049,043.96	52,437,240.58	54,176,727.53
本期现金流分派率 (%)	2.53	3.00	4.34
年化现金流分派率 (%)	2.53	3.00	4.34
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	2,348,942,578.10	1,365,235,418.54	1,390,535,292.76
期末不动产基金净资产	2,167,379,232.49	1,231,791,800.17	1,252,624,642.69
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	108.38	110.83	111.01
内部收益率 (%)	-	-	-

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、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

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/年初至报告期末实际天数*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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	2.9927	2.4636	2.5052
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-	-

注：本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

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	74,823,864.79	0.1033	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 日至 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	55,988,736.21	0.0940	-
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	45,376,170.55	-

本期折旧和摊销	34,304,652.33	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,419,041.26	-
本期税息折旧及摊销前利润	77,261,781.62	-
调增项		
1.其他可能的调整项,如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产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.当期购买不动产项目等资本性支出	-912,509,113.09	-
2.应收和应付项目的变动	-4,295,620.16	-
3.支付的利息及所得税费用	-	-
4.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	-31,833,181.56	-
本期可供分配金额	74,823,864.79	-

注：①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、未来合理期间内的债务利息、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。

②上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

③致同会计师事务所（特殊普通合伙）对新购入项目可供分配金额的实际数与预测数的差异情况进行了复核：根据 2024 年度第一次扩募的《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招募说明书》（以下简称“《扩募招募说明书》”）2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日可供分配金额 64,600,262.41 元（首发资产及扩募资产合计金额），其中扩募资产可供分配金额为 25,722,142.66 元，首发资产可供分配金额为 38,878,119.75 元。鉴于基金合同更新生效日为 2025 年 6 月 11 日，按 $(\text{扩募资产}/275 \text{ 天}) \times 204 \text{ 天}$ 、 $(\text{首发资产}/275 \text{ 天}) \times 365 \text{ 天}$ 折算至全年后，基金预测的全年可供分配预测金额为 70,683,021.13 元。本报告期实现可供分配金额为 74,823,864.79 元，完成《扩募招募说明书》预测的 105.86%。

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

本基金本期可供分配金额为 74,823,864.79 元,上年同期实现可供分配金额 53,848,604.28 元,本期同比上涨 38.95%,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。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因(如有),上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营,避免短期现金流波动引起项目经营风险,本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项,包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。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。

本基金上年同期(2024 年)未来合理支出相关预留科目列示为调增项 1,095,631.34 元,此金额为新增预留与实际使用的变动净额,包括:经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 2,262,834.95 元(调增项)、资本性支出相关预留与使用的变动净额 1,067,203.63 元(调减项)、预留的不可预见费用 99,999.98 元(调减项)。

上年同期(2024 年)未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额,较前期设置金额的差异超过 10%,主要原因为:

1、预留的押金因租约未到期暂未支付,部分预收租金暂未到结转节点,其余经营相关款项已经基本支付完毕;

2、预留的未来重大资本性支出 1,067,203.63 元,实际使用 378,872.09 元,剩余金额为未来大修预留,暂未使用。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	7,482.39	7,068.30	105.86	招募说明书预测数为根据 3.3.2.1 注③折算后的金额,差异的主要原因为本报告期内实际运营业绩好于预期且运营费用节省。

3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券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 1,738,946.02 元，资产支持证券管理人管理费 1,347,743.39 元，基金托管人托管费 176,069.24 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 18,782,803.43 元，激励管理费 298,043.39 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

2025 年不动产项目整体运营情况良好，运营管理机构达成目标运营净收入，其中海淀区温泉凯盛家园项目和大兴区盛悦家园项目完成全部考核指标，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运营管理服务协议》（以下简称“运营管理协议”）运营管理机构取得激励管理费 298,043.39 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动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，交割日本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。

3.8 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，相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产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，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见

“11.5.4.7 金融工具”和“11.5.4.9 应收账款”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”。截至 2025 年 12 月 31 日，应收账款科目原值 2,853,659.71 元，计提坏账准备 1,157,599.72 元，预期信用损失率为 40.57%。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。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内不动产基金业务参与者未作出新增承诺，也未变更承诺。

报告期内，不动产基金业务参与者适当履行已有承诺，未对不动产基金的经营管理以及不动产基金利益产生重大不利影响。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动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 平方米。文龙家园项目自 2015 年 2 月开始运营，截至报告期末已运营超过 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超 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近 11 年；光机电项目自 2013 年 9 月开始运营，截至报告期末已运营超过 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近 11 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 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 12 月 31 日，文龙家园项目个人租赁面积占比 81.39%，趸租租赁面积占比 18.61%；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 83.22%，趸租租赁面积占比 16.78%。光机电项目个人租赁面积占比 69.66%，趸租租赁面积占比 30.34%。盛悦家园项目个人租赁面积占比 27.58%，趸租租赁面积占比 72.42%。温泉凯盛家园项目个人租赁面积占比 52.10%，趸租租赁面积占比 47.90%。

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不动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12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日-2024年12月31日)/上年末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	241,509.97	112,796.30	114.11
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平米	228,101.73	106,467.98	114.24
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%	%	94.45	94.39	0.06
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	年	1.47	1.86	-20.71

		约面积（平方米）/实际出租面积（平方米）], n 为存量租约				
5	报告期末租金收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%		98.53	99.07	-0.55

注：2024 年 12 月 31 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，合并计算的各项具体指标与 2025 年 12 月 31 日时点的指标不具可比性。

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不动产项目运营指标

不动产项目名称：文龙家园公租房项目

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 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/上年末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	76,564.72	76,564.72	-
2	报告期末已出租面积	实际已出租的面积	平米	73,968.00	72,745.10	1.68
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%	%	96.61	95.01	1.68
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	56.00	-
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	年	1.52	1.62	-6.19

		约面积（平方米）/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%	%	99.34	99.19	0.15

不动产项目名称：熙悦尚郡公租房项目

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12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	36,231.58	36,231.58	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平米	34,140.74	33,722.88	1.24
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%	%	94.23	93.08	1.24
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	-
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	1.68	2.39	-29.80
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	99.26	98.84	0.42

注：本项目报告期末的加权平均剩余租期显著低于去年同期的原因，在过去的一年内，本项目合同不存在集中到期的情况，结合本项目大多租户集中于 2024 年下半年续约，经过一年的时间后，本项目整体的剩余租约期限显著下降。

不动产项目名称：房山区朗悦嘉园项目

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12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	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	平米	28,466.50	-	-
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%	%	94.79	-	-
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	1.34	-	-
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	93.21	-	-

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括朗悦嘉园项目，因此没有上年同期数据，上述的各项指标不具可比性。

不动产项目名称：通州区光机电项目

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12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	29,420.81	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际	平米	26,691.27	-	-

	出租面积	已出租的面积				
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%	%	90.72	-	-
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	1.48	-	-
6	报告期末收缴率	[实收租金(元)/应收租金(元)]×100%	%	94.47	-	-

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括光机电项目，因此没有上年同期数据，上述各项指标不具可比性。

不动产项目名称：大兴区盛悦家园项目

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12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日-2024年12月31日)/上年末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	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	平米	13,564.59	-	-
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%	%	89.57	-	-
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)	年	1.59	-	-

	租期	$\times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米) / 实际出租面积 (平方米)]$, n 为存量租约				
6	报告期末收缴率	$[\text{实收租金 (元) / 应收租金 (元)}] \times 100\%$	%	100.00	-	-

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括盛悦家园项目，因此没有上年同期数据，上述各项指标不具可比性。

不动产项目名称：海淀区温泉凯盛家园项目

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 12 月 31 日）/ 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日 - 2024 年 12 月 31 日）/ 上年末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	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	平米	51,270.63	-	-
3	报告期末出租率	$[\text{实际出租面积 (平方米) / 可供出租面积 (平方米)}] \times 100\%$	%	94.74	-	-
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	$\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的总租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米) / 实际出租面积 (平方米)}]$, n 为存量租约	年	1.32	-	-
6	报告期末收缴率	$[\text{实收租金 (元) / 应收租金 (元)}] \times 100\%$	%	98.22	-	-

注：2024 年 12 月 31 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

期数据，上述各项指标不具可比性。

4.1.4 其他运营情况说明

本年度开展了如下重要工作：

1、配租管理方面，推动实施毕业生专项配租，为项目提供新的租户来源；重启市级统筹分配机制，筹集房源实现跨区快速配租。

2、提升服务品质：开展季度运营品质督查，运营安全巡查，建立问题清单，推动督查评价及问题整改穿透至物业企业，提升租户满意度水平。形成运营板块“错题本”，从源头优化产品设计。针对保洁、报修、保安、保绿、物业服务规范性、重点消防、其他消防、安全隐患等问题提出整改意见。

3、数字化转型：针对传统公租房的管理模式存在的弊端，推动实现新运营管理平台上线，报事报修 APP 逐步推广。

4、搭建沟通平台：参与各级政府部门组织的洽谈会、对接会等，为公租房管理工作机制的完善建言献策，推动多子女轮候家庭专项配租、对接新就业群体“适居行动”。

5、持续清欠：建立并践行租金清缴季度调度机制，根据承租家庭实际情况开展不同的清缴措施。

6、进行空置房管理：开展空置房巡查和常态化管理，并进行专项检查和抽查，及时提出整改意见，防范水电气等风险。

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动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

保障性租赁住房供给方面，“十四五”时期政策定调逐步从加大供给到优化供给。金融支持方面，“十四五”时期住房租赁金融支持体系基本形成，政策推动租赁住房公募 REITs 从试点到扩围扩容，首单与第二单保租房公募 REITs 扩募项目接连上市。行业监管方面，2025 年 9 月《住房租赁条例》正式实施，行业监管进入“有法可依”新阶段。地方层面，2025 年，各地政府共出台住房租赁政策超 160 次，供给侧强调完善“市场+保障”住房供给体系，并逐步由大规模筹建向规范管理转变，需求侧以公积金支持、人口人才政策为主。

住建部部长倪虹在国新办新闻发布会上表示，“十四五”期间，全国累计建设筹集各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房 1,100 多万套（间）、惠及 3,000 多万群众。

“十四五”收官之年，我国“租购并举”住房制度建设持续深化，保障性租赁住房建设稳步

推进，“收储转租”“非居改租”等政策盘活存量、增加租赁住房供给的同时为住房租赁企业带来发展机会，《住房租赁条例》出台实施推动行业向规范化、市场化、专业化方向迈进。

住房租赁行业逐渐形成房企系规模领先，地方国企系主导保障，创业系、酒店系专注轻资产运营的格局，各类型长租企业优势互补，满足多元化市场需求，推动行业高质量发展。房企系长租公寓企业精准布局增量市场的同时通过多元合作模式盘活存量资产，“轻重并举”实现稳健扩张，规模领先。地方国企系长租企业在政策支持下主导保租房供应，依托资源整合和平台优势，通过“收储转租”等方式增加保租房供应，开业、管理规模显著提升。创业系、酒店系长租企业依托多年积累的运营经验和品牌口碑，通过轻资产输出、中资产托管等方式实现规模扩张。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

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，与周边其他可租赁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

“十四五”时期，我国住房租赁市场由快速发展阶段迈向高质量发展阶段，金融支持方面，政策强调扩宽保障性住房再贷款使用范围，“782 号文”出台推动租赁住房公募 REITs 扩围扩容。行业监管方面，《住房租赁条例》出台并实施，推动行业向规范化、专业化方向发展，各地规范管理的政策逐步覆盖租赁住房备案、租赁合同规范、保障性住房分配、房源品质规范等租赁活动全链条。同时，在需求侧，各地政府积极优化公积金租房政策、发放住房补贴，降低居民租房负担。

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。8月《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》中提出“因地制宜发展保障性住房。”10月，二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，提出“优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。”住建部部长倪虹题为《推动房地产高质量发展》的署名文章中进一步明确要“优化保障性住房供给。完善以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的多层次住房保障体系。”

北京市委十三届七次全会审议通过的《中共北京市委关于制定北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》同样在“着力保障和改善民生，提高群众生活品质”部分提出“持续推进住有所居”的任务，明确提出完善“市场+保障”的住房供应体系，“优化保障性住房供给加大存量资源盘活力度，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求”，同时提出要探索“一张床、一间房”模式，改善城市运行服务保障人员居住条件。

北京市保障房的供给将在进一步扩大覆盖面的同时更加强调精准保障，更加强调“以需定供”和存量盘活。需求扩容伴随市场化竞争加剧，需在扩大保障覆盖面、实现精准供给的同时，打造差异化产品与服务优势，平衡保障属性与市场运营需求。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

随着住房保障实践的深入开展，住房保障从规模扩张转向精准适配与品质提升，工作导向从任务型转为需求型，政策目标从托底型保障向“托底+发展”型保障升级，住房保障事业的政治属性、民生属性、战略属性愈发凸显，租购并举、“市场+保障”的住房供给新格局加快形成。保障性住房再贷款与专项债政策支持拓宽筹资渠道，税费优惠政策系统落地，公募 REITs 等金融支持政策吸引更多社会资本参与。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	2,000,889,931.59	1,145,533,647.15	74.67
2	总负债	1,700,332,428.16	1,002,342,041.36	69.64
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	103,682,155.02	71,395,028.13	45.22
2	营业成本/费用	126,602,835.74	95,337,837.67	32.79
3	EBITDA	83,591,397.78	59,089,347.07	41.47

注：基金于本年完成扩募，上年末金额和上年同期金额均不含本年新购入项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司的数据，变动比例较大主要是合并范围变动导致。北京京保宜居住房租赁有限公司为本年新购入项目公司，2025 年 6 月 12 日（股权交割日）后纳入基金合并范围，下同。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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 12 月 31 日金额(元)	上年末 2024 年 12 月 31 日金额(元)	同比(%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,071,994,069.58	1,095,517,228.46	-2.15
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	114,266,193.44	116,412,446.56	-1.84

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 12 月 31 日金额(元)	上年末 2024 年 12 月 31 日金额(元)	同比(%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	820,218,506.55	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	630,533,331.98	-	-

注：北京京保宜居住房租赁有限公司为本年新购入项目公司，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 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 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	上年同期 2024 年 1 月 1 日至	金额同比
----	----	-------------------------	----------------------	------

		年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		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	73,807,074.98	100.00	71,395,028.13	100.00	3.38
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	73,807,074.98	100.00	71,395,028.13	100.00	3.38

4.3.3.2 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 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	29,875,080.04	100.00	-	-	-
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	29,875,080.04	100.00	-	-	-

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 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 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	12,524,666.69	13.10	12,094,974.42	12.69	3.55
2	折旧摊销成本	23,523,158.88	24.60	23,495,423.16	24.64	0.12
3	财务费用	58,972,489.00	61.66	59,067,191.47	61.96	-0.16
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	102,311.21	0.11	93,749.23	0.10	9.13
6	管理费用	513,977.45	0.54	586,499.39	0.61	-12.37
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	95,636,603.23	100.00	95,337,837.67	100.00	0.31

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。

4.3.4.2 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 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	6,556,180.13	21.17	-	-	-
2	折旧摊销成本	10,781,493.45	34.82	-	-	-
3	财务费用	12,896,440.79	41.65	-	-	-
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	74,737.19	0.24	-	-	-
6	管理费用	657,380.95	2.12	-	-	-
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	30,966,232.51	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 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

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 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	51.02	50.02
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%	%	82.75	82.76

4.3.5.2 项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

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 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	41.72	-

		×100%			
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%	%	75.36	-

4.4 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房租赁有限公司，交割时点北京京保宜居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 151,277,026.11 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 108,777,026.11 元，赎回货币基金 42,500,000.00 元；累计资金流出 177,775,966.55 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 27,642,591.82 元，申购货币基金 86,500,000.00 元，净额结算截止股权交割日的运管费、过渡期损益和其他应收款 3,146,993.37 元，支付股东借款利息 60,486,381.36 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 9,658,877.84 元；货币基金账户余额为 89,266,912.72 元，本报告期投资收益 917,117.50 元。

上年同期项目公司累计资金流入 108,452,406.80 元，累计资金流出 117,708,568.98 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 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 对不动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 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

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	项目账面价值	项目评估价格	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	北京保障房中心有限公司	-	99,772,954.55	116,000,000.00	收益法	-
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业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不动产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 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

本次扩募并购入的不动产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，实际完成可供分配金额高于发行预测。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动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，上述保险为不动产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，上述保险为不动产项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

报告期内，两项目公司按照保险协议的约定，针对特定保险事故向保险公司申请财产一切险与公共责任险的理赔，保险公司根据保险协议的约定对保险事故及时赔付，相关损失金额、保险事故、理赔申请以及保险赔付对项目的稳定运营未产生不利影响。针对上述保险事故，项目公司、运营管理机构无过错并且无需承担责任。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

不动产项目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 报告期内不动产项目的运营情况”。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，项目公司及运营管理机构按照制定的经营计划和财务预算严格执行并有序开展不动产项目的运营管理活动，年度预算按期完成。

为贯彻落实北京市关于加强基层社区治理的指示精神，持续加强本项目资产管理、物业管理、品质督查和社区文化建设，保障运营资产处于良好状态，持续提升品牌影响力，实现资产持续保值、增值，不断提高公租房居民的幸福感和获得感、安全感，基金管理人和运营管理机构将持续推进如下运营方针：

（一）租务管理方面

1、配租入住

基于考核指标项目公司和运营管理机构将多措并举，做好不动产项目的日常运营管理工作，积极沟通优化配租流程、提升配租效率，进而提高本项目的出租率，具体措施如下：

（1）与住房保障部门沟通，积极推进房源分配项目公司和运营管理机构加强精细化管理，与各区住保部门，加强对接沟通，提升配租效率，推动不动产项目按照预期开展配租相

关工作。

（2）推广数字化登记系统，提高配租效率

项目公司和运营管理机构将积极发挥主体协调作用，推广“快速配租”“实时配租”等意向登记系统，用系统登记代替传统的窗口登记。同时，项目公司和运营管理机构将与项目所在区加强沟通，研商登记规则，为项目所在区提供成熟经验和思路借鉴，确保分配方案精准高效。

（3）区市级分配联动、双管齐下提升配租效率

针对常态化退租且短期空置的房源，项目公司和运营管理机构将落实“首次分配以区为主、常态化配租市级统筹”的长效分配机制，积极推动配租有序、高效运行。一方面，项目公司和运营管理机构将继续以区级公租房配租为重点，提升配租效率；另一方面，项目公司和运营管理机构将积极参与市级统筹组织的面向公租房备案家庭及新毕业大学生、城市公服等群体开展专项配租，双管齐下提升配租效率。

2、租金收缴

按照合同约定的租金收缴要求，制定租金收缴任务指标，采用短信催缴、电话催缴、入户催缴、约谈催缴等形式，开展租金收缴工作。严格落实有关财务制度、内控制度要求，确保已收租金到位，实收款项确保账目准确。

3、租金清欠

制定租金清欠指标任务，针对欠缴承租家庭逐户分析欠缴原因，并制定清欠方案，在采用各项日常追缴措施的同时也采用法律手段，维护项目权益，确保完成租金清欠任务。

（二）物业品质提升

1、加强对外部物业管理公司的管理，提升物业服务品质，优化物业管理奖惩制度。

2、加强维修监管，提升维修效率；加强维修备件管理，定期检查备件情况，保证维修备件充足，检查备件质量，保证维修质量；加强维修台账监管，保证维修台账真实性和准确性。

3、制定大中修管理计划，根据资产运营状态，制定年度大中修维修计划，维修计划充分考虑合理性、必要性、成本控制等要素，保证资产良好状态运营，同时有效控制维修成本。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

“十五五”时期，保租房供给有望从大规模筹建转向以需定建阶段，供应趋稳将有助于行业平稳运行。同时，《住房租赁条例》的实施将推动行业向规范化、市场化、专业化方向发展，租赁住房 REITs 扩围扩容也有助于吸引更多社会资本进入住房租赁市场。

基于上述背景，本项目将开展以下重点工作：

1、加强与市、区住保部门的沟通协调，推动公租房房源市区联动和统筹使用，持续优化完善分配机制；

2、加快数字化平台建设步伐，以数字化赋能企业管理全流程，持续提升运营管理效率和客户服务质量，实现降本增效和服务品质的提升；

3、推进建设智能客服系统，构建 7×24 小时全天候、标准化、数据驱动的服务体系，提升服务响应能力、优化用户体验，并推动运营降本增效；

4、对成本管控情况进行动态监测，并结合项目的维修、管理等需求，进行滚动预测，精细化维修成本管控；

5、加强矛盾纠纷排查化解，提升社区居民满意度。

我们认为，基于上述工作，各项目的经营能够保持在合理适当的水平，持续产生稳定收益。

由于本项目的出租率水平与政府配租工作高度相关，因此后续如配租政策发生重大变化，可能会对本项目的稳定经营带来不利影响。

4.10 重要不动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

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产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	3,159,481.24	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,159,481.24	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 报告期内不动产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

原始权益人北京保障房中心有限公司回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

§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 管理人及其管理不动产基金的经验

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不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，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 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动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的并购及管理，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、能源电力、交通、仓储物流等不动产类型。	博士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。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。
张九龙	本基金的基金经理	2025-10-13	-	13 年	自 2012 年起从事不动产项目的投资及运营管理工作，曾参与普洛斯物流	硕士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾就职于英大国际信托

					仓储私募基金、易商物流仓储私募基金等项目的投资工作。	有限责任公司、泰康资产管理有限责任公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。
王欣悦	本基金的基金经理	2024-07-30	-	7 年	自 2018 年开始从事不动产相关的投资管理相关工作，主要涵盖仓储物流、写字楼、保障性租赁住房、商业综合体等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理工作经验。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	2025-10-13	11 年	自 2014 年开始从事不动产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、高速公路、保障性租赁住房不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理工作经验。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，从事不动产财务工作。2021 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。

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不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩，公司对其进行年度综

合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。

7.2 管理人在报告期内对不动产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不动产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

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。

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。

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 137 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 管理人对报告期内不动产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不动产基金扩募并新购入不动产项目。扩募完成后，本基金新增 128,713.67 平方米可出租面积，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不动产项目的完全所有权或经营权利。燕保宜居公司持有的项目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不动产项目的完全所有权或经营权利。京保宜居公司持有的项目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。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”和“11 年度财务报告”；本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

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 workflow 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 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基

金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配 2 次,基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

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)》等并根据实际情况更新修订,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。

针对不动产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不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目,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 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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,公司持续推进制度体系建设,结合法律法规和业务实际,在保密管理、专兼职合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度,制度化水平显著提高。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关键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红线意识。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。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、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，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，稳步夯实投资风险基础。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，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不动产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、每月开展月会，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，同时，在月会上也会对近期的经营重点事项，如雨季防汛、节假日前的稳定安全等事项进行布置；

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，对运营管理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、针对项目现场的各项工作需求，提出针对性解决方案，安排并协助运营管理工作实现既定目标；

10、制定年度经营计划及预算，并根据实际情况，动态沟通协调运营管理机构经营计划和预算的实现情况，并协调专门资源解决重点问题；

11、应项目现场需求，根据年度经营预算和现场的情况，组织协调配合开展采购、实施等工作，并对全过程进行监督。

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，基金管理人审议并通过了基金分红方案、年度经营计划及预算并开展了扩募工作。

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，共计十一项。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》，大会审议通过前述十一项议案，本次大会决议自 2025 年 5 月 23 日起生效。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

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。

报告期内，基金管理人对运营管理机构考核情况如下：

1、基金管理人和运营管理机构之间的考核基础是运营管理协议；

2、本报告期的自然年度的财务核算工作完成后，基金管理人根据运营管理协议规定的条件，对照今年的业绩实现情况进行考核；

3、本年度运营管理机构的运营总体平稳，未出现重大风险；

4、相关考核情况已经书面通知运营管理机构，并获得运营管理机构的确认。

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对运营管理机构就经营计划及预算执行、运营管理举措实施效果、配租及租金收缴情况、月度资金支付计划执行、安全生产管理、信息披露配合等方面进行监督。

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）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、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公司信息披露制度与流程履职；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；重视并督促有关信息披露制度修订、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

并根据实际情况更新修订，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。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 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遵规守信情况声明

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不动产项目的同业竞争。

报告期内，运营管理机构充分了解不动产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，确保不动产项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定，保障了不动产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不动产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，运营管理机构开展了积极工作，保障项目运营平稳稳定。

1、以“活力、品质、人文、法治、智慧”五大社区建设为抓手，深化治理体系和治理能力改革，通过“快速配租”“专项配租”“多区跨区配租”等创新模式，优化房源分配，提升配置效率，降低空置率。

2、坚持合规经营，建设覆盖租赁型保障房租务、物业、维修、社区等业务的管理制度体系，保障“管运分离”机制有效落地。

3、强化安全管理，通过“现场+远程”相结合的方式，开展现场检查和远程检查。深化数字化赋能，在社区加装摄像头，实现火灾、高空抛物等风险精准识别与推送。

4、强化催缴，建立并践行租金清缴季度调度机制，结合欠租情况，采取适当的催缴措施。

5、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。

6、常态化空置房管理。

7、严格执行安全生产监督检查制度，聚焦重点领域、重点区域深入开展隐患排查整改，坚持动态排查、常态治理。

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相关信息披露规则的规定，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，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不动产证券投资基金发行（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不动产项目的过程中，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，对不动产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 托管人报告

9.1.1 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。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动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。

9.1.3 托管人对报告期内不动产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。

9.1.4 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。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为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（以下简称燕保宜居项目公司）吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“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”为燕保宜居项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及燕保宜居项目公司章程，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不动产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、燕保宜居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，燕保宜居项目公司稳健运营，未发现燕保宜居项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

根据交易结构安排，北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称京保宜居项目公司）吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“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”为京保宜居项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及京保宜居项目公司章程，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不动产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、京保宜居项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，京保宜居项目公司稳健运营，未发现京保宜居项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据不动产资产支持专项计划交易结构安排，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（以下简称北保 1 号专项计划）设立后向 SPV 发放股东借款，燕保宜居项目公司吸收合并 SPV 后，SPV 的债权债务由燕保宜居项目公司继承，北保 1 号专项计划作为燕保宜居项目公司债权人，持有燕保宜居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 2 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，燕保宜居项目公司股东借款本金未发生变化。

根据基础设施资产支持专项计划交易结构安排，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（以下简称北保 2 号专项计划）设立后向 SPV 发放股东借款，京保宜居项目公司吸收合并 SPV 后，SPV 的债权债务由京保宜居项目公司继承，北保 2 号专项

计划作为京保宜居项目公司债权人，持有京保宜居项目公司股东借款本金合计 630,533,331.98 元，依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内，京保宜居项目公司严格按照《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燕保宜居项目公司、京保宜居项目公司财务情况、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。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，不动产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。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人合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。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

1、资产评估机构

为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，并由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具了不动产项目市场价值评估报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司遵循独立、客观、公正、合法、一贯性（《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》要求）的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定了资产的市场价值。

2、会计师事务所

本基金聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）提供 2025 年审计服务，致同会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司在履职期间遵守与本基金管理人、不动产项目公司签署的《华夏北京保障房 REIT 不动产项目 2025 跟踪评估服务合同》，未出现违约情况。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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不动产基金份额情况

无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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

9.4.3 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。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人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、半年报、季报定期披露，并根据临时信息披露指引的规定，主动通知基金管理人完成多次临时披露工作。

9.4.5 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变化情况

无。

§10 审计报告

致同审字（2026）第 110A001857 号

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计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（以下简称“华夏北京保障房 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及基金资产负债表，2025 年度的合并及基金利润表、合并及基金现金流量表、合并及基金所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了华夏北京保障房 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及 2025 年度的合并及基金经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于华夏北京保障房 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无

10.4 其他事项

无

10.5 其他信息

华夏北京保障房 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）对其他信息负责。其他信息包括华夏北京保障房 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华夏北京保障房 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算华夏北京保障房 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督华夏北京保障房 REIT 的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能对华夏北京保障房 REIT 的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏北京保障房 REIT 不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华夏北京保障房 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

致同会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师

尹丽鸿 焦洁

北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

2026 年 3 月 26 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 2,024,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 1,158,000,000.00 元），评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。致同会计师事务所（特殊普通合伙）基于对华夏北京保障房 REIT 财务报表整体发表审计意见而实施的审计工作，未注意到华夏北京保障房 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数与财务报表及审计意见在所有重大方面存在不一致或存在重大不合理情形。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

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 年年度报告

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	13,038,807.22	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	11.5.7.2	89,266,912.72	44,349,795.22
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	1,696,059.99	516,844.62
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	1,892,212,576.13	1,095,517,228.46
固定资产	11.5.7.12	-	-
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	344,672,717.13	217,541,227.31
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	8,055,504.91	22,839.63
资产总计		2,348,942,578.10	1,365,235,418.54
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	140,991.15	85,003.96

应付职工薪酬	11.5.7.23	8,917.26	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		9,510,003.68	4,586,399.22
应付托管费		176,069.24	124,691.26
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	1,887,485.06	1,159,321.41
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	142,201,424.49	116,412,446.56
其他负债	11.5.7.30	27,638,454.73	11,075,755.96
负债合计		181,563,345.61	133,443,618.37
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	2,201,199,997.98	1,255,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-33,820,765.49	-23,208,199.83
所有者权益合计		2,167,379,232.49	1,231,791,800.17
负债和所有者权益总计		2,348,942,578.10	1,365,235,418.54

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.9927 元，基金份额总额 724,218,009.00

份。

11.1.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	3,159,481.24	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	11.5.19.2	2,200,800,000.00	1,254,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,203,959,481.24	1,256,731,169.60
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 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		3,086,689.41	1,496,285.98
应付托管费		176,069.24	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		170,000.00	170,000.00
负债合计		3,432,758.65	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		-673,275.39	-59,807.64
所有者权益合计		2,200,526,722.59	1,254,940,192.36
负债和所有者权益总计		2,203,959,481.24	1,256,731,169.60

11.2 利润表

11.2.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		104,846,645.60	72,272,332.04
1.营业收入	11.5.7.36	103,682,155.02	71,395,028.13
2.利息收入		247,373.08	158,016.69
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	917,117.50	719,287.22
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		61,889,522.14	40,891,373.99
1.营业成本	11.5.7.36	34,481,700.73	23,589,172.39
2.利息支出	11.5.7.42	-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	2,956,901.57	1,928,689.25
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	581,358.40	336,499.39
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	60,489.26	28,434.61
8.管理人报酬		22,167,536.23	13,591,260.40
9.托管费		176,069.24	124,691.26
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	548,706.71	306,063.41
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	536,563.28
13.其他费用	11.5.7.49	916,760.00	450,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		42,957,123.46	31,380,958.05
加：营业外收入	11.5.7.50	5.83	-
减：营业外支出	11.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		42,957,129.29	31,380,958.05
减：所得税费用	11.5.7.52	-2,419,041.26	-2,146,253.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		45,376,170.55	33,527,211.17
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		45,376,170.55	33,527,211.17
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		45,376,170.55	33,527,211.17

11.2.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		58,843,367.11	55,509,372.91
1.利息收入		138,043.11	22,116.91
2.投资收益（损失以“-”号填列）		58,705,324.00	55,487,256.00
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		3,468,098.65	1,791,069.26
1.管理人报酬		3,086,689.41	1,496,285.98
2.托管费		176,069.24	124,691.26
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		205,340.00	170,092.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		55,375,268.46	53,718,303.65
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,375,268.46	53,718,303.65
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		55,375,268.46	53,718,303.65

11.3 现金流量表

11.3.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
----	-----	----	---------

		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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		105,050,661.33	70,390,275.95
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		252,300.70	158,146.29
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	1,705,187.88	1,111,816.76
经营活动现金流入小计		107,008,149.91	71,660,239.00
8.购买商品、接受劳务支付的现金		17,489,684.24	15,327,947.80
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		347,645.08	-
13.支付的各项税费		4,153,095.65	1,870,723.18
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	12,968,680.98	2,024,327.44
经营活动现金流出小计		34,959,105.95	19,222,998.42
经营活动产生的现金流量净额		72,049,043.96	52,437,240.58
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	11.5.7.53.3	42,500,000.00	36,868,479.73
投资活动现金流入小计		42,500,000.00	36,868,479.73
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	403,554.86
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	11.5.7.53.4	86,500,000.00	45,000,000.00
投资活动现金流出小计		999,009,113.09	45,403,554.86
投资活动产生的现金流量净额		-956,509,113.09	-8,535,075.13
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	11.5.7.53.5	-	-
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		55,988,736.21	54,360,053.69
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		55,988,736.21	54,360,053.69
筹资活动产生的现金流量净额		890,211,261.77	-54,360,053.69
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		5,751,192.64	-10,457,888.24
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		13,038,469.49	7,287,276.85

11.3.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		58,705,324.00	55,487,256.00
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		137,911.83	22,246.51
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		58,843,235.83	55,509,502.51
8.取得不动产投资支付的现金		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		1,826,317.24	2,361,008.28
经营活动现金流出小计		947,826,317.24	2,361,008.28
经营活动产生的现金流量净额		-888,983,081.41	53,148,494.23
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		55,988,736.21	54,360,053.69
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		55,988,736.21	54,360,053.69
筹资活动产生的现金流量净额		890,211,261.77	-54,360,053.69
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		1,228,180.36	-1,211,559.46
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		3,159,143.51	1,930,963.15

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	-10,612,565.66	935,587,432.32
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	45,376,170.55	45,376,170.55
（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	-	-	-	-	-	-	-55,988,736.21	-55,988,736.21
（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	-	-	-	-	-	-33,820,765.49	2,167,379,232.49
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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)	-	-	-	-	-	-	-20,832,842.52	-20,832,842.52
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	33,527,211.17	33,527,211.17
(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	-	-	-	-	-	-	-54,360,053.69	-54,360,053.69
(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	-	-	-	-	-	-23,208,199.83	1,231,791,800.17

11.4.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	-	-	-613,467.75	945,586,530.23
（一）综合收益总额	-	-	-	55,375,268.46	55,375,268.46
（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	-	-	-	-55,988,736.21	-55,988,736.21
（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	-	-	-673,275.39	2,200,526,722.59
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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）	-	-	-	-641,750.04	-641,750.04
（一）综合收益总额	-	-	-	53,718,303.65	53,718,303.65
（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	-	-	-	-54,360,053.69	-54,360,053.69
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-59,807.64	1,254,940,192.36

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 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。

11.5.2 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 11.5.4 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。

11.5.3 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。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

(1) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(2) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,由本基金编制。在编制合并财务报表时,本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致,基金内的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围,将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,将其现金流量纳入合并现金流量表。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产,并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的,终止确认:

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ②该金融资产已转移,且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,终止确认该金融负债或其一部分。本基金(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产分为以下三类:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日,本基金未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,持有以摊余

成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①本基金管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产外，本基金将其余所有的金融资产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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的商业模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本基金改变管理金融资产的商业模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发

生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他负债（预收账款、其他应付款）等。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见 11.5.4.25 公允价值计量。

（5）金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（租赁应收款）进行减值会计处理并确认损失准备：

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本基金对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本基金依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：应收租赁款项

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄，计算预期信用损失。

其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收关联方款项

其他应收款组合 2：应收保证金

对于划分为组合的其他应收款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄计算预期信用损失。其他应收款的账龄自确认之日起计算。

信用风险显著增加的评估

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本基金考虑的信息包括：

- ①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利

影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- ⑥以大幅折扣购买或原生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；

核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，

同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

各类投资性房地产的折旧方法。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：土地使用权及房屋建筑物预计使用寿命 60 年，预计净残值率 5%，年折旧率 1.58%；装修设施预计使用寿命 5- 15 年，预计无残值，年折旧率 6.67%-20.00%。

其中，已计提减值准备的投资性房地产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见 11.5.4.18 长期资产减值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金对子公司、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、商誉等（递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本基金于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本基金仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(4) 辞退福利

本基金向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本基金不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本基金确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本基金根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。

(2) 对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本基金内同一纳税主体征收的所得税相关。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.27 收入

（1）一般原则

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本基金属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本基金履约过程中在建的商品。

③本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金考虑下列迹象：

①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

（2）具体方法

本基金对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见 11.5.4.29 租赁。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

其他金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本基金作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本基金认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本基金作为出租人

本基金作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本基金在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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。

11.5.4.32 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。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(1) 投资性房地产的可使用年限和残值

投资性房地产的预计使用寿命，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值，本基金会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的预计使用寿命估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计使用寿命或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

(2) 商誉减值准备的会计估计

本基金每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计 11.5.4.18 长期资产减值。

(3) 所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在中国北京市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本基金需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本基金以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本基金通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本基金在确定未来期间应纳税所得额取得的

时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 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。

11.5.6 税项

1、本基金适用的税种及税率如下：

根据财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》、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《财政部、国家税务总局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《财政部、国家税务总局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》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

(1) 以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。

(2) 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。

(3) 基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。

(4) 存款利息收入不征收增值税。

(5) 国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

(6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(7) 本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2%缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2、本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资产管理人为增值税纳税人。资产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。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划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。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

(2) 对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 专项计划的城市维护建设税、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。

(4) 专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

3、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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	13,038,807.22	7,287,483.30
其他货币资金	-	-
小计	13,038,807.22	7,287,483.30
减：减值准备	-	-
合计	13,038,807.22	7,287,483.30

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	13,038,469.49	7,287,276.85
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	337.73	206.45
小计	13,038,807.22	7,287,483.30
减：减值准备	-	-
合计	13,038,807.22	7,287,483.30

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 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 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价 值	公允价 值变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-

货币市场基金	89,266,912.72	89,266,912.72	-	44,349,795.22	44,349,795.22	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	89,266,912.72	89,266,912.72	-	44,349,795.22	44,349,795.22	-
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 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值 变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	89,266,912.72	89,266,912.72	-	44,349,795.22	44,349,795.22	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	2,033,024.34	722,769.69
1—2 年	455,143.58	289,450.58
2 - 3 年	288,996.24	114,999.01
3 年以上	76,495.55	-
小计	2,853,659.71	1,127,219.28
减：坏账准备	1,157,599.72	610,374.66
合计	1,696,059.99	516,844.62

11.5.7.7.2 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 12 月 31 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失的应收账款	503,115.92	17.63	503,115.92	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,350,543.79	82.37	654,483.80	27.84	1,696,059.99
合计	2,853,659.71	100.00	1,157,599.72	40.57	1,696,059.99
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 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失的应收账款	376,474.99	33.40	376,474.99	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	750,744.29	66.60	233,899.67	31.16	516,844.62
合计	1,127,219.28	100.00	610,374.66	54.15	516,844.62

11.5.7.7.3 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 12 月 31 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	59,764.89	59,764.89	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	46,570.99	46,570.99	100.00	预计无法收回全部款项
租户 5	41,574.73	41,574.73	100.00	预计无法收回全部款项
租户 6	38,996.22	38,996.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 7	29,097.07	29,097.07	100.00	预计无法收回全部款项
租户 8	23,990.40	23,990.40	100.00	预计无法收回全部款项
租户 9	23,038.15	23,038.15	100.00	预计无法收回全部款项
租户 10	21,793.68	21,793.68	100.00	预计无法收回全部款项
租户 11	16,378.15	16,378.15	100.00	预计无法收回全部款项
租户 12	13,904.49	13,904.49	100.00	预计无法收回全部款项
租户 13	10,567.20	10,567.20	100.00	预计无法收回全部款项
租户 14	6,788.22	6,788.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 15	6,747.30	6,747.30	100.00	预计无法收回全部款项
租户 16	6,119.65	6,119.65	100.00	预计无法收回全部款项
租户 17	5,639.40	5,639.40	100.00	预计无法收回全部款项
合计	503,115.92	503,115.92	100.00	—

11.5.7.7.4 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 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收租赁款项	2,350,543.79	654,483.80	27.84
合计	2,350,543.79	654,483.80	27.84

11.5.7.7.5 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 12 月 31 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	217,040.00	-	90,399.07	-	503,115.92
按组合计提预期信用损失的应收账款	233,899.67	331,666.71	-	-	88,917.42	654,483.80
合计	610,374.66	548,706.71	-	90,399.07	88,917.42	1,157,599.72

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	90,399.07

11.5.7.7.7 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 18	238,014.06	8.34	186,255.78	51,758.28
租户 1	101,979.16	3.57	101,979.16	-
租户 19	74,752.61	2.62	29,980.13	44,772.48
租户 20	69,990.49	2.45	46,548.37	23,442.12
租户 21	67,292.12	2.36	36,971.48	30,320.64
合计	552,028.44	19.34	401,734.92	150,293.52

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 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。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	34,304,652.33	-	-	34,304,652.33
本期计提	34,304,652.33	-	-	34,304,652.33
存货\固定资产\在	-	-	-	-

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
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	90,203,459.81	-	-	90,203,459.81
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	1,892,212,576.13	-	-	1,892,212,576.13
2.期初账面价值	1,095,517,228.46	-	-	1,095,517,228.46

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 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	47,326,826.41
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	26,480,248.57
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	3,737,526.68
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	13,571,079.19
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	6,281,163.79
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	6,285,310.38
合计	-	241,509.97 平方米	103,682,155.02

注：2025 年度新购入的投资性房地产包括大兴区盛悦家园项目、海淀区温泉凯盛家园

项目、房山区朗悦嘉园项目以及通州区光机电项目，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。

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 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

11.5.7.17.2 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

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 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 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	568,805,697.96	142,201,424.49	465,649,786.24	116,412,446.56
公允价值变动	-	-	-	-
合计	568,805,697.96	142,201,424.49	465,649,786.24	116,412,446.56

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	41,005,198.93	28,721,267.06
坏账准备	1,157,599.72	610,374.66
合计	42,162,798.65	29,331,641.72

11.5.7.19.5 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2028	14,317,119.98	14,317,119.98	-
2029	14,404,147.08	14,404,147.08	-
2030	12,283,931.87	-	-
合计	41,005,198.93	28,721,267.06	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	81,343.35	19,183.21
其他应收款	55,862.08	3,656.42
其他流动资产	671,983.48	-
其他非流动资产	7,246,316.00	-
合计	8,055,504.91	22,839.63

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	81,343.35	19,183.21
1—2 年	-	-
合计	81,343.35	19,183.21

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司	19,194.20	23.60	2025-07-11	预付保险费
中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司	16,382.02	20.14	2025-09-05	预付保险费
中国平安财产保险股份有限公司北京分公司	45,767.13	56.26	2025-11-26	预付保险费
合计	81,343.35	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	54,393.75	1,468.33
1—2 年	1,468.33	-
2 - 3 年	-	2,188.09
小计	55,862.08	3,656.42
减：坏账准备	-	-
合计	55,862.08	3,656.42

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应收关联方款项	55,862.08	1,468.33
应收保证金	-	2,188.09
小计	55,862.08	3,656.42
减：坏账准备	-	-
合计	55,862.08	3,656.42

11.5.7.20.3.3 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。

11.5.7.20.3.4 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。

11.5.7.20.3.5 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	55,862.08	100.00	-	55,862.08
合计	55,862.08	100.00	-	55,862.08

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	12,481.08	12,481.08
应付供暖费	128,510.07	72,522.88
合计	140,991.15	85,003.96

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 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	-	336,405.71	332,999.12	3,406.59
离职后福利-设定提存计划	-	42,764.34	37,253.67	5,510.67
合计	-	379,170.05	370,252.79	8,917.26

11.5.7.23.2 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	-	281,368.39	281,368.39	-
二、职工福利费	-	1,580.04	1,580.04	-
三、社会保险费	-	26,087.28	22,680.69	3,406.59
其中：医疗保险费	-	25,064.26	21,791.26	3,273.00
工伤保险费	-	1,023.02	889.43	133.59
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	27,370.00	27,370.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	-	336,405.71	332,999.12	3,406.59

11.5.7.23.3 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	-	40,921.28	35,577.60	5,343.68
失业保险费	-	1,278.80	1,111.81	166.99
企业年金	-	564.26	564.26	-
合计	-	42,764.34	37,253.67	5,510.67

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,667,658.85	1,035,108.40
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	13,176.12	-
城市维护建设税	116,736.12	72,457.59
教育费附加	50,029.77	31,053.25
房产税	-	-
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	33,353.18	20,702.17
其他	6,531.02	-
合计	1,887,485.06	1,159,321.41

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	15,849,388.80	4,318,702.75
其他应付款	11,789,065.93	6,757,053.21
合计	27,638,454.73	11,075,755.96

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收房屋租赁款	15,849,388.80	4,318,702.75
合计	15,849,388.80	4,318,702.75

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	10,745,006.64	6,142,544.30
关联方款项	155,549.50	14,291.48

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
中介机构费用	765,000.00	475,000.00
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	3,509.79	5,217.43
合计	11,789,065.93	6,757,053.21

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 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

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	45,376,170.55	-	45,376,170.55
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	-55,988,736.21	-	-55,988,736.21
本期末	-33,820,765.49	-	-33,820,765.49

11.5.7.36 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 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	北京燕保	北京京保	合计	北京燕保	合计

	宜居住房 租赁有限 公司	宜居住房 租赁有限 公司		宜居住房 租赁有限 公司	
营业收入	-	-	-	-	-
经营租赁收入	73,807,074. 98	29,875,080. 04	103,682,155.02	71,395,028. 13	71,395,028.13
合计	73,807,074. 98	29,875,080. 04	103,682,155.02	71,395,028. 13	71,395,028.13
营业成本	-	-	-	-	-
投资性房地 产折旧费用	23,523,158. 88	10,781,493. 45	34,304,652.33	23,495,423. 16	23,495,423.16
供暖费	102,311.21	74,737.19	177,048.40	93,749.23	93,749.23
合计	23,625,470. 09	10,856,230. 64	34,481,700.73	23,589,172. 39	23,589,172.39

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
货币市场基金	917,117.50	719,287.22
合计	917,117.50	719,287.22

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,394,289.71	1,722,043.97

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	167,600.28	120,543.08
教育费附加	71,828.70	51,661.32
房产税	-	-
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	47,885.80	34,440.88
其他	275,297.08	-
合计	2,956,901.57	1,928,689.25

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
职工薪酬	278,181.82	-
中介服务费	195,000.00	265,000.00
保险费	106,776.58	65,267.39
其他	1,400.00	6,232.00
合计	581,358.40	336,499.39

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	60,489.26	28,434.61
其他	-	-
合计	60,489.26	28,434.61

11.5.7.47 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
----	----------------------------------------	---------------------------------------------

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	548,706.71	306,063.41
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	548,706.71	306,063.41

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	536,563.28
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	-	536,563.28

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
中介服务费	700,000.00	330,000.00
中信证券登记费用	56,760.00	-
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	40,000.00	-
合计	916,760.00	450,000.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 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	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
----	----------------------------	---------------------------------------------

	年 12 月 31 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	-

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

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 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-840.32	-
递延所得税费用	-2,418,200.94	-2,146,253.12
合计	-2,419,041.26	-2,146,253.12

11.5.7.52.2 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 12 月 31 日
利润总额	42,957,129.29
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	-5,638,067.48
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-229,279.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	377,322.63
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	3,070,982.97
合计	-2,419,041.26

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 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12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
收到代收租金	1,000.00	14,291.48
收到租赁押金	1,704,187.88	1,097,317.78
其他	-	207.50
合计	1,705,187.88	1,111,816.76

11.5.7.53.2 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12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
支付关联方代收代垫款	-	168,351.98
净额结算截止股权交割日的运 管费、过渡期损益和代收租金	3,146,993.37	-
支付审计费	275,000.00	480,000.00
退还租户押金	785,791.65	672,996.43
支付评估费	60,000.00	150,000.00
支付律师费	120,000.00	150,000.00
支付保险费	175,045.29	59,338.00
支付信息披露费	120,000.00	120,000.00
支付登记注册费	56,760.00	-
其他	8,229,090.67	223,641.03
合计	12,968,680.98	2,024,327.44

11.5.7.53.3 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12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
收到赎回货币基金投资款	42,500,000.00	36,868,479.73
合计	42,500,000.00	36,868,479.73

11.5.7.53.4 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12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
支付购买货币基金投资款	86,500,000.00	45,000,000.00
合计	86,500,000.00	45,000,000.00

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 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12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12 月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	45,376,170.55	33,527,211.17
加：信用减值损失	548,706.71	306,063.41
资产减值损失	-	536,563.28
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	34,304,652.33	23,495,423.16
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 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）	-917,117.50	-719,287.22
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）	-2,418,200.94	-2,146,253.12
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）	7,837,084.72	-229,220.44
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	-12,682,251.91	-2,333,259.66
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	72,049,043.96	52,437,240.58
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		

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12 月31日
现金的期末余额	13,038,469.49	7,287,276.85
减：现金的期初余额	7,287,276.85	17,745,165.09
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	5,751,192.64	-10,457,888.24

11.5.7.54.2 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12 月31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：北京京保宜租赁住房有限公司	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：北京京保宜租赁住房有限公司	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：北京京保宜租赁住房有限公司	-
北京京保宜业住房租赁有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	912,509,113.09

11.5.7.54.3 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12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
一、现金	13,038,469.49	7,287,276.85
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	13,038,469.49	7,287,276.85
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	13,038,469.49	7,287,276.85
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	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 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	29,875,080.04	-871,662.26
合计	-	943,539,997.98	100.00	-	-	-	29,875,080.04	-

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 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

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 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。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 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

11.5.8.1.3.2 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。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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
北京燕保宜居住房租赁有限公司	北京	北京	房屋租赁	-	100.00	收购
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

11.5.10 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。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 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。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

根据华夏基金管理有限公司于 2025 年 7 月 11 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、Qatar Holding LLC（出资比例 10%）。

11.5.12.2 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（“燕房投资”）	运营管理机构
北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（“燕东投资”）	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。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
北京保障房中心	运营管理费	19,080,846.82	12,094,974.42
合计	-	19,080,846.82	12,094,974.42

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

无。

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	22,167,536.23	13,591,260.40
其中：固定管理费	8,471,470.41	13,591,260.40
浮动管理费	13,696,065.82	-
支付销售机构的客户维护费	343.12	124.84

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

基于项目公司实收运营收入的固定管理费=项目公司实收运营收入×17%

项目公司实收运营收入：指项目公司因不动产项目出租及其他因不动产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

浮动管理费=（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，计提并支付浮动管理费。

浮动管理费按年支付。

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月度项目出租率和运营收入收缴率。

对于前述考核指标，就任一运营收入回收期，如任一不动产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。

3、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不动产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：指项目公司因不动产项目出租及其他因不动产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

$$\text{激励服务费} = (\text{项目公司实际运营净收入} - \text{项目公司目标运营净收入}) \times 20\%$$

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

各不动产项目基本服务费=项目公司实收各不动产项目的运营收入×基本服务费费率

项目公司实收各不动产项目的运营收入：指各项目公司因不动产项目出租及其他因不动产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

针对各不动产项目，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（各不动产项目独立计算）：

各不动产项目激励管理费=（项目公司的各不动产项目实际运营净收入-项目公司的各不动产项目目标运营净收入）×20%。

针对各不动产项目，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（各不动产项目独立计算）。

特别地，针对各不动产项目，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不动产项目目标运营净收入的 2%（各不动产项目独立计算）。

当期项目公司的不动产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、温泉凯盛家园项目、朗悦嘉园项目与光机电项目考核指标应当至少包括月度项目出租率和运营收入收缴率。

各方确认，对于前述考核指标，就任一运营收入回收期：

（1）如不动产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不动产项目收取激励服务费。

（2）如不动产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不动产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不动产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。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31 日
当期发生的基金应支付的托管费	176,069.24	124,691.26

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。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 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。

11.5.13.6.2 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 12 月 31 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%	43,102,922.00	-	29,819,651.00	25,931,364.00	3.58%
关联自然人 1	27,674.00	0.01%	8,400.00	-	800.00	35,274.00	0.00%
关联自然人 2	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%
关联自然人 3	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 4	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 5	-	-	900.00	-	900.00	-	-
合计	187,675,818.00	37.54%	121,588,526.00	-	29,821,351.00	279,442,993.00	38.59%
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	175,000,000.00	35.00%	-	-	-	175,000,000.00	35.00%

心							
中信证券	9,119,599.00	1.82%	25,391,849.00	-	21,863,355.00	12,648,093.00	2.53%
关联自然人 1	38,698.00	0.01%	16,700.00	-	27,724.00	27,674.00	0.01%
关联自然人 2	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%
关联自然人 3	283,715.00	0.06%	546,004.00	-	829,719.00	-	-
关联自然人 4	-	-	69,700.00	-	69,700.00	-	-
关联自然人 5	-	-	2,500.00	-	2,500.00	-	-
合计	184,442,063.00	36.89%	26,026,753.00	-	22,792,998.00	187,675,818.00	37.54%

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。

11.5.13.7 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12月31日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31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	7,569,400.35	151,496.64	4,049,499.36	154,584.15
合计	7,569,400.35	151,496.64	4,049,499.36	154,584.15

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。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31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
代收租金	北京保障房中心	54,393.75	-	-	-

代垫款项	北京保障房中心	1,468.33	-	1,468.33	-
合计	-	55,862.08	-	1,468.33	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
管理人报酬	北京保障房中心	6,423,314.27	3,090,113.24
管理人报酬	华夏基金管理有 限公司	1,738,946.02	1,197,029.88
管理人报酬	中信证券	1,347,743.39	299,256.10
托管费	中国建设银行	176,069.24	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	燕房投资	47,117.64	-
代垫款项	燕东投资	20,765.91	-
代垫款项	北京保障房中心	64,668.91	-
合计	-	9,841,622.42	4,725,381.96

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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。
2	2025-11-28	2025-11-28	0.4000	28,968,720.36	99.52	本次分红的场内除息日为 2025 年 12 月 1 日，场外除息日为 2025 年 11 月 28 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 29,109,868.24 元，包含前期未分配的可供分配金额 3,174.85 元，以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额 29,106,693.39 元。
合计				55,988,736.21	-	-

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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约责任，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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

本基金所投资的不动产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，交易价格受到不动产项目经营情况、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。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

1、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 12 月 31 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。(2024 年 12 月 31 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 12 月 31 日止，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 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	3,159,481.24	1,931,169.60
其他货币资金	-	-
小计	3,159,481.24	1,931,169.60
减：减值准备	-	-
合计	3,159,481.24	1,931,169.60

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	3,159,143.51	1,930,963.15
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	337.73	206.45
小计	3,159,481.24	1,931,169.60
减：减值准备	-	-
合计	3,159,481.24	1,931,169.60

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00
合计	2,200,800,000.00	-	2,200,800,000.00	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00

11.5.19.2.2 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	-	-

§12 评估报告

12.1 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，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），戴德梁行为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

戴德梁行已参与多单国内不动产公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 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作为评估机构事项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。

12.2 评估报告摘要

评估机构对位于北京市海淀区文龙家园一里（文龙家园）、朝阳区朝阳北路 82 号院（熙悦尚郡）、房山区阜盛东街 58 号院（朗悦嘉园）、通州区兴光三街 9 号院（光机电）、大兴区旧忠路 10 号院（盛悦家园）、海淀区温泉镇温泉凯盛家园公共租赁住房项目进行评估。评估对象（以下合并简称“评估对象”）包括以下内容：

- 1、文龙家园：建筑面积合计为 76,564.72 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；
- 2、熙悦尚郡：建筑面积合计为 36,231.58 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；
- 3、朗悦嘉园：建筑面积合计为 30,031.62 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使

用权；

4、光机电：建筑面积 29,420.81 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；

5、盛悦家园：建筑面积 15,143.86 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；

6、温泉凯盛家园：建筑面积 54,117.38 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

评估机构经过市场调查和实地查勘，遵循独立、客观、公正、合法、一贯性（《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》要求）的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定于评估基准日咨询对象市场价值合计人民币 2,024,000,000 元（大写人民币贰拾亿零贰仟肆佰万元整）。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

1、就租金增长率假设变动的说明

根据运营管理机构介绍，北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准。参考运营管理机构在管项目实际租金标准调整情况，调整后租金标准执行日一般较上次调整时间间隔 3.5-5 年。经审慎考虑，本次评估租金标准调整频次由每 3 年一次延长至每 5 年一次。

2、部分项目首年出租率假设及收缴率假设调整

盛悦家园项目因多为企业趸租租户，受到租户工作变动及配租影响，2025 年出租率出现短期下降。本次评估将盛悦家园项目 2026 年出租率假设由 90% 下调至 88%，预测期内后续年度假设不作调整。

朗悦嘉园项目 2025 年由于系统及部分欠缴原因，收缴率出现下滑，本报告期收缴率降至 93.21%。鉴于此，本次评估将朗悦嘉园项目收缴率由 98% 下调至 2026 年至 2027 年 94%、预测期内后续年度 97%。

3、就折现率的调整

2025 年国债收益率呈现震荡走势，无风险利率趋于平稳。本次折现率的调整主要反映各项目所处区域市场风险的动态变化，而非单纯跟随宏观利率变动。本次评估估值采用累加法确定折现率，通过分析无风险报酬率和风险报酬率的情况，综合考虑预测期内租金标准调整频率的下调，进而使得预测期内现金流增长风险有所下降，故风险报酬率取值下降，折现率下调 0.25%至 5.75%。

综合上述三项参数的调整，首发资产（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）在本次评估基准日的资产评估价值相对上一次（基准日为 2024 年 12 月 31 日）资产评估价值合计上涨 3,500 万元，扩募资产（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）在本次评估基准日的资产评估价值相对上一次（基准日为 2025 年 7 月 11 日）资产评估价值合计未发生变化。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITS)规则适用指引第 1 号——审核关注事项(试行)》(2025 修订)中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

由于公共租赁住房不可销售转让，不存在大宗交易案例，因此本次校验采取成本法，具体方式为求取评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取评估对象市场价值的方法。

由于本产品底层资产为配建公租房，其土地性质为住宅用地，所以本项目在采取成本法进行校验时，需考虑土地成本。就土地成本而言，经过市场调查与研究，评估机构为每一资产选取三个适当的可比实例，采用土地比较法，从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等方面进行了相应的修正土地取得价款。

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润。本次评估结合评估对象自身条件、市场类似物业实际情况以及评估人员的一般经验，综合确定评估对象的建设成本为 3,000 元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断评估对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

综合上述因素，采用成本法校验测算，本次评估对象评估总价为 27.29 亿元，结合本产品的保障属性综合分析，本次评估结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异不超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	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	文龙家园	4,717.45	4,476.77	105.38	3,904.95	3,547.06	110.09
2	熙悦尚郡	2,636.64	2,633.27	100.13	2,179.54	2,138.94	101.90
3	朗悦嘉园	620.72	607.42	102.19	448.70	427.06	105.07
4	光机电	611.23	604.57	101.10	442.74	431.65	102.57
5	盛悦家园	373.75	366.98	101.85	308.45	301.58	102.28
6	温泉凯盛家园	1,353.56	1,258.46	107.56	1,122.30	1,037.62	108.16
合计		10,313.34	9,947.46	103.68	8,406.68	7,883.89	106.63

注：（1）首发项目预测数采用2025年3月31日披露的《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年年度评估报告》的预测值，扩募资产预测数采用2025年7月11日披露的《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》中交割评估报告预测值。

（2）不动产项目营业收入及运营净收益实际数基于项目公司财务数据计算，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，运营净收益按照评估报告口径计算。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动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

本报告期内，重要不动产项目或不动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未超过 20%。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

本次评估估值求取过程未采用除现金流折现法以外的评估方法。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
24,606	29,432.58	711,597,442.00	98.26	12,620,567.00	1.74
上年度末 2024 年 12 月 31 日					

持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并别重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 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	75,000,000.00	10.36
2	紫金财产保险股份有限公司	19,382,190.00	2.68
3	中信证券股份有限公司	17,411,079.00	2.40
4	国金证券股份有限公司	14,260,364.00	1.97
5	中国国际金融股份有限公司	14,252,853.00	1.97
6	红塔证券股份有限公司	11,753,550.00	1.62
7	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	11,089,637.00	1.53
8	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	10,278,698.00	1.42
9	平安基金—中国平安财产保险股份有限公司(传统普通保险产品)农行托管专户 1 号—平安基金—平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划	8,513,796.00	1.18
10	中国中金财富证券有限公司	8,066,064.00	1.11
合计		190,008,231.00	26.24
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	新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理	7,516,357.00	1.50

	财-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

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 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	178,476,304.00	24.64
2	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
3	中国国际金融股份有限公司	8,968,721.00	1.24
4	中信证券股份有限公司	8,520,285.00	1.18
5	东吴人寿保险股份有限公司-自有资金	5,605,451.00	0.77
5	中国人寿资管-交通银行-国寿资产-鼎瑞 2457 资产管理产品	5,605,451.00	0.77
7	泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002 沪	5,044,905.00	0.70
8	平安健康保险股份有限公司-传统保险产品 2 号	4,484,361.00	0.62
8	中国农业再保险股份有限公司-农行专户四	4,484,361.00	0.62
10	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	4,484,352.00	0.62
合计		236,885,092.00	32.71
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

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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不动产基金	1,487.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2022年8月22日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00

本报告期不动产基金份额变动情况	224,218,009.00
本报告期期末不动产基金份额总额	724,218,009.00

注：新增份额为扩募份额。

§15 重大事件揭示

15.1 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，同意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。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

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。

15.3 不动产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。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期内应支付给致同会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 500,000.00 元人民币。目前致同会计师事务所（特殊普通合伙）已连续提供 2 年审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

为维护基金份额持有人利益，保障基金平稳运作，本年度本基金管理人及基础设施项目公司对存续期评估机构进行了严格选聘，在履行了适当的内部程序后，将评估机构由深圳市世联资产房地产土地评估有限公司改聘为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。本报告期应向深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司支付的报酬为 180,000.00 元人民币。本次评估为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供扩募后的第一次评估服务。

15.6 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、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动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、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 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	2025-01-10
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	中国证监会规定报刊	2025-04-18

	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	及网站	
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	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-20

	告书提示性公告		
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
24	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
25	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
26	华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-06
27	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-15
28	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-22
29	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解除限售的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-01
30	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召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-12
31	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-01
32	华夏基金管理有限公司关于调整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经理的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-15
33	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吸收合并的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-17
34	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	2025-11-26
35	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-11
36	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-18
37	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更换评估机构公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-24
38	华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房	中国证监会规定报刊	2025-12-25

	中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 基金份额解除限售的公告	及网站	
--	------------------------------------	-----	--

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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

二〇二六年三月二十七日