

**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
2026 年中期报告
2026 年 6 月 30 日**

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年八月三十一日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.6 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	12
3.7 报告期内发生的关联交易	12
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.10 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	12
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	19
4.3 不动产项目运营相关财务信息	21
4.4 不动产项目公司经营现金流	24
4.5 项目公司对外借入款项情况	25
4.6 不动产项目投资情况	25
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	25
4.8 不动产项目相关保险的情况	25
4.9 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	26
4.10 其他需要说明的情况	26
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	26
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况	26
5.2 投资组合报告附注	27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	27
§ 6 回收资金使用情况	27
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	27
§ 7 管理人报告	27
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	27
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	30
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	34

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	34
§ 8 运营管理机构报告	35
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	35
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	36
§ 9 其他业务参与人履职报告	37
9.1 托管人报告	37
9.2 资产支持证券管理人报告	38
9.3 原始权益人报告	39
§ 10 中期财务报告（未经审计）	40
10.1 资产负债表	40
10.2 利润表	44
10.3 现金流量表	46
10.4 所有者权益变动表	50
10.5 报表附注	53
§ 11 基金份额持有人信息	94
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	94
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	95
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	96
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	97
§ 12 不动产基金份额变动情况	97
§ 13 重大事件揭示	97
13.1 基金份额持有人大会决议	97
13.2 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	97
13.3 不动产基金投资策略的改变	98
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	98
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	98
13.6 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人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	98
13.7 其他重大事件	98
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	99
§ 15 备查文件目录	99
15.1 备查文件目录	99
15.2 存放地点	99
15.3 查阅方式	99

§ 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	魏荣军
	职务	督察长	总会计师	董事长
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	010-57981748	010-69386081
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	北京市通州区张家湾镇

			阳一村村委会南110米	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（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	-	-
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	-	-

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§ 3 主要财务指标和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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	64,848,580.16
本期净利润	27,466,333.79
本期经营活动产生的现金流量净额	45,591,232.28
本期现金流分派率（%）	1.55
年化现金流分派率（%）	3.13
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	2,329,811,943.90
期末不动产基金净资产	2,151,392,485.74
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	108.29

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

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

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.9706
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2026 年 06 月 30 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	44,859,296.85	0.0619	-

2025 年	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	-

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	43,453,080.54	0.0600	-
2025 年	55,988,736.21	0.0940	-
2024 年	54,360,053.69	0.1087	-
2023 年	46,645,084.66	0.0933	-

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	27,466,333.79	-
本期折旧和摊销	21,617,543.49	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,344,631.65	-
本期息税折旧及摊销前利润	47,739,245.63	-
调增项		
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-50,400.00	-
2.应收和应付项目的变动	-1,546,056.77	-
3.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	-1,283,492.01	-
本期可供分配金额	44,859,296.85	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券基金管理人的管理费、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。

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

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金本期可供分配金额为 44,859,296.85 元，上年同期实现可供分配金额 29,106,693.39 元，本期同比上涨 54.12%，主要原因为新扩募项目于 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（2025 年上半年）未来合理支出相关预留科目列示为调减项 32,892,141.20 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和预留的未来运营资金 30,711,493.00 元（调减项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 640,648.20 元（调减项）、预留的不可预见费用 1,540,000.00 元（调减项）。

上年同期（2025 年上半年）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；

（2）为覆盖未来不可预见的支付需求，避免短期现金流波动引起项目经营风险而预留的不可预见费和未来运营资金，因截止目前无此类事项发生，暂未使用。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法

律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,074,783.43 元，资产支持证券管理人管理费 1,074,783.43 元，基金托管人托管费 107,477.80 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 12,043,094.33 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。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

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

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 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，应收账款适用会计政策与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”。截至 2026 年 6 月 30 日，应收账款科目原值 3,620,519.89 元，计提坏账准备 1,595,178.14 元，预期信用损失率为 44.06%。项目公司存在个别租户长期欠缴，本基金以预期损失为基础，对应收账款进行减值会计处理并确认损失准备。后续项目公司拟采用短信催缴、电话催缴、入户催缴、约谈催缴等形式，在合规范围内进一步开展租金收缴工作。

3.10 报告期内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正常履行已有承诺，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11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超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超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超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2026年6月30日，文龙家园项目个人租赁面积占比81.68%，其余为趸租面积；熙悦尚郡项目全部为个人租户；朗悦嘉园项目个人租赁面积占比89.63%，其余为趸租面积；光机电项目个人租赁面积占比65.22%，其余为趸租面积；盛悦家园项目个人租赁面积占比34.76%，其余为趸租面积；温泉凯盛家园项目个人租赁面积占比52.24%，其余为趸租面积。

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（2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）/ 上年期末（2025 年 6 月 30 日）	同比 （%）
1	报告期末 可出租面 积	可供出租的面 积	平米	241,509.97	241,509.97	-
2	报告期末 实际出租 面积	实际出租的面 积	平米	227,190.40	229,846.21	-1.16
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%	%	94.07	95.17	-1.16
4	报告期末 剩余租期 情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的 总租期（天） × [租约 i 的 租约面积（平 方米）/实际出 租面积（平方 米）]，n 为存 量租约	年	1.24	1.45	-14.22
5	报告期末 租金收缴 率	[实收租金 （元）/应收租 金（元）]× 100%	%	97.37	97.69	-0.33

注：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（2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）/ 上年期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末 可出租面 积	可供出租的面 积	平米	76,564.72	76,564.72	-

	积					
2	报告期末已出租面积	实际已出租的面积	平米	73,887.49	74,100.97	-0.29
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%	%	96.50	96.78	-0.29
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 的租约面积(平方米)/实际出租面积(平方米)], n 为存量租约	年	1.26	1.57	-20.05
6	报告期末收缴率	[实收租金(元)/应收租金(元)]×100%	%	98.75	98.99	-0.24

不动产项目名称：熙悦尚郡项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/上年同期末(2025 年 6 月 30 日)	同比(%)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	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	33,872.61	33,997.30	-0.37
3	报告期末出租率	[实际出租面积(平方米)/可供出租面积(平方米)]×100%	%	93.49	93.83	-0.37
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	年	1.28	1.87	-31.60

		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%	%	97.78	97.43	0.36

注：本报告期末加权平均剩余租期为 1.28 年，去年同期末加权平均剩余租期为 1.87 年，加权平均剩余租期同比下降 31.60% 的原因为，在过去的一年内，本项目合同不存在集中到期的情况，经过一年的时间后，本项目整体的加权平均剩余租期自然下降。考虑到较多租户预计在 2027 年下半年集中续约，在续约完成前，该指标预计持续下降，并在续约后显著提升。结合本项目出租率暂无较大波动，因此本项指标的单独波动属于公租房类资产的正常状况，不会对投资人利益产生不利影响。

不动产项目名称：朗悦嘉园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	30,031.62	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	28,327.19	28,864.27	-1.86
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%	%	94.32	96.11	-1.86
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	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	1.22	1.40	-12.81
6	报告期末收缴率	[实收租金(元)/应收租金(元)]×100%	%	93.09	80.11	16.20

注：本项目为扩募新购入项目，上年同期数据为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日数据。

不动产项目名称：光机电项目

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/ 上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末 可出租面积	可供出租的面积	平米	29,420.81	29,420.81	-
2	报告期末 已出租面积	报告期末实际 已出租的面积	平米	28,195.58	26,952.58	4.61
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）] $\times 100\%$	%	95.84	91.61	4.61
4	报告期内 租金单价 水平	经政府批准的 每平方米的价格水平	元/平方米·月	35.00	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） $\times$ [租约 i 的租 约面积（平方米）/实际出租 面积（平方米）]，n 为存 量租约	年	1.40	0.79	77.00
6	报告期末 收缴率	[实收租金 （元）/应收租金 （元）] $\times 100\%$	%	93.48	81.94	14.08

注：①本项目为扩募新购入项目，上年同期数据为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日数据。

②本报告期末加权平均剩余租期为 1.40 年，去年同期末加权平均剩余租期为 0.79 年，加权平均剩余租期同比上升 77.00%的原因为，报告期内有部分租户续约同时完成了一定数量新租户签约，导致加权平均剩余租期提升显著，预计后续本指标会呈现小幅波动。由于公租房项目的租约通常为三年，因此，如不存在租户集中新签、集中续约、租约集中到期的情况，且在出租率未发生显著波动的情况下，本指标的常规浮动不会对投资人利益造成不利影响。

不动产项目名称：盛悦家园项目

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/ 上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末 可出租面积	可供出租的面积	平米	15,143.86	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	11,885.77	13,431.32	-11.51
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%	%	78.49	88.69	-11.51
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	44.00	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的总租期(天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)}/\text{实际出租面积(平方米)}], n \text{ 为存量租约}$	年	1.60	1.27	26.30
6	报告期末收缴率	[实收租金(元)/应收租金(元)]×100%	%	98.97	90.53	9.32

注：①本项目为扩募新购入项目，上年同期数据为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日数据。

②项目有 59 户合计共 2,807.07 平米已经于本报告期内完成了签约并于 2026 年 7 月起租，鉴于本次季报统计时点为 2026 年 6 月 30 日，因此上述面积未在二季度的出租率计算中予以考虑。如考虑上述面积，本项目的出租率为 97.02%。

不动产项目名称：温泉凯盛家园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比(%)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	54,117.38	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	51,021.76	52,499.77	-2.82
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%	%	94.28	97.01	-2.82
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	42.00	-

5	报告期末 加权平均 剩余租期	$\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的总租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米) / 实际出租面积 (平方米)}], n \text{ 为存量租约}$	年	1.05	1.44	-27.26
6	报告期末 收缴率	$[\text{实收租金 (元) / 应收租金 (元)}] \times 100\%$	%	97.64	93.58	4.34

注：本项目为扩募新购入项目，上年同期数据为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日数据。

4.1.4 其他运营情况说明

无。

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

2026 年 4 月 8 日，北京市人民政府发布《北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，提出提升住房保障能力，加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”的住房供给体系、租购并举的住房制度。优化公租房保障对象认定标准和保障方式，备案家庭保障率保持在 85%以上。增加“一张床”“一间房”供应，新增公寓型和宿舍型保租房占比达到 60%以上，改善城市运行服务保障人员等居住条件。该文件还指出，扩大租赁住房有效供给,优化租赁住房供给结构，培育市场化专业化运营机构，完善住房租金监测机制,规范发展租赁市场。支持租房群体更好享受公共服务，依法维护租赁双方合法权益。

从房源来源的角度，未来租赁住房的供给来源可能将从新增供地逐步转换为存量资产转为保障房，老旧厂房、商办项目、存量商品房收购等都将可能成为保障房的重要来源。从需求端情况来看，城镇化的不断提升、住房消费观念的悄然转变、城市的定向供给等，都对新市民、年轻人群体租赁而非购买住房提供了支撑；结合《北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中“备案家庭保障率保持在 85%以上”的要求，可以合理预期，在解决轮候家庭居住需求的过程中，公租房的供给将持续与需求相匹配。

从行业的发展阶段来看，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》要求，

建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动，对租赁住房的产品力和运营管理能力都提出了更高的要求，未来的保障性住房领域预计对运营能力的要求出现显著提升。从市场情况来看，多地弱化保租房筹集目标，强化供需精准匹配、存量盘活及规范发展。

从北京市场的情况来看，2026 年 3 月 17 日，北京市人民政府办公厅印发《2026 年北京市全面优化营商环境工作要点》，明确提出“推进青年公寓试点，筹集 1 万套青年人才公寓，鼓励各区提供求职毕业生短期过渡性住所服务”。从市场的整体情况来看，北京租赁社区供给已形成国央企运营商为主导的格局，这种主体结构在一定程度上维护了租赁住房的稳定性和公益性。从市场实践来看，新增的 1 万套青年人才公寓，为强化职住平衡，形成“居住-生活-工作”良性闭环提供了非常重要的支撑。

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

房地产政策方面，2026 年上半年，中央两次定调“稳定房地产市场”，重要规划接连落地，部署房地产任务。3 月《政府工作报告》定调“着力稳定房地产市场”，提出“加强初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求”，3 月，《“十五五”规划纲要》落地，其中全面部署未来五年房地产工作任务，明确“推动房地产高质量发展”且列为单独章节，分为“完善住房保障体系”和“推动房地产市场平稳健康发展”两小节，对房地产提出更高要求，明确“因城施策优化房地产政策，多管齐下稳定预期，充分释放刚性和改善性住房需求潜力”。3 月 5 日自然资源部印发《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》，明确指出“要建立健全新增建设用地与存量建设用地盘活挂钩机制，年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积”“新增建设用地优先保障重大项目建设和民生事业发展，原则上不用于经营性房地产开发”，强调重点用好存量资源“精供优供”。4 月 28 日，中央政治局会议定调“努力稳定房地产市场”。5 月，首个城市更新五年规划落地，在“激活城市存量资源潜力”任务中，重点部署了房地产相关工作。6 月，住建部发布《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》，其中将公积金提取使用情形由 6 项增加至 9 项，同时明确灵活就业人员可自愿参加住房公积金制度。

整体来看，上半年中央多次定调稳市场，6 月《求是》发文首提加快修复居民资产负债表，稳定房地产成为核心抓手之一，下半年预期稳房价将是重要的目标之一。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2026 年上半年，房地产市场整体延续筑底态势，二季度以来市场出现边际修复，且继续呈现明显的结构性特征，上半年，在地方政府推地规模主动收缩与房企投资延续“精准投资”“以销定投”策略的共同作用下，各线城市住宅用地推出及成交指标同比普遍下降，带动后续房地产开发投资有所下降。同时，房地产销售的状况表明新市民、大学生等群体对租赁市场的需求还将保持较为旺盛的态势。结合政府日益明确的保障政策，保障性住房对于维持城市产业格局、强化城市竞争力有越来越重要的作用。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,973,201,755.43	2,000,889,931.59	-1.38
2	总负债	1,689,637,568.34	1,700,332,428.16	-0.63
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	64,174,839.33	39,457,525.39	62.64
2	营业成本/费用	82,677,605.69	49,270,519.97	67.80
3	EBITDA	51,622,740.00	32,291,675.84	59.86

注：本报告期营业收入、营业成本/费用和 EBITDA 金额较上年同期变化超过 30%，主要原因为项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司上年同期合并期间为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日，非完整季度，期间天数和本报告期存在较大差异，不具有可比性，该情况不具有持续性。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.3.2.1 项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,060,232,490.14	1,071,994,069.58	-1.10
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	113,193,066.88	114,266,193.44	-0.94

4.3.2.2 项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	810,362,542.50	820,218,506.55	-1.20
主要负债科目				
1	长期应付款	630,533,331.98	630,533,331.98	-

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比变化 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	37,448,521.22	100.00	36,666,751.92	100.00	2.13
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	37,448,521.22	100.00	36,666,751.92	100.00	2.13

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比变化 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	26,726,318.11	100.00	2,790,773.47	100.00	857.67
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	26,726,318.11	100.00	2,790,773.47	100.00	857.67

注：项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司上年同期合并期间为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日，非完整季度，期间天数和本报告期存在较大差异，不具有可比性，该

情况不具有持续性。

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金 额 同 比 (%)
		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	6,312,623.76	13.26	6,379,703.61	13.36	-1.05
2	折旧摊销成本	11,761,579.44	24.70	11,761,579.44	24.63	-
3	财务费用	29,247,849.81	61.43	29,240,187.97	61.22	0.03
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	38,274.57	0.08	48,538.33	0.10	-21.15
6	管理费用	253,263.79	0.53	329,431.02	0.69	-23.12
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用 合计	47,613,591.37	100.00	47,759,440.37	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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金 额 同 比 (%)
		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	5,730,470.57	16.34	526,959.32	34.87	987.46
2	折旧摊销成本	9,855,964.05	28.11	925,529.39	61.25	964.90
3	财务费用	19,123,907.73	54.54	1,236.92	0.08	1,545,99 0.91
4	税金及附加	-6,531.02	-0.02	-	-	-
5	租赁成本	75,499.07	0.22	-	-	-

6	管理费用	281,703.92	0.80	57,353.97	3.80	391.17
7	其他成本/费用	3,000.00	0.01	-	-	-
8	营业成本/费用合计	35,064,014.32	100.00	1,511,079.60	100.00	2,220.46

注：①物业运营成本为外部管理机构收取的运营管理费，包括基于项目公司实收运营收入的运营管理费和激励管理费；租赁成本为空置房供暖费。

②项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司上年同期合并期间为 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日，非完整季度，期间天数和本报告期存在较大差异，不具有可比性，该情况不具有持续性。

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 (2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	51.63	50.39
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	82.15

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 (2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	41.39	47.95
2	息税折旧 摊销前利 润率	(利润总额+利息 费用+折旧摊销) / 营业收入×100%	%	77.20	77.77

4.4 不动产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 9,658,877.84 元。本报告期内，累计资金流入 103,392,966.98 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 65,392,966.98 元，赎回货币基金 38,000,000.00 元；累计资金流出 102,361,945.53 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 14,555,258.39 元，申购货币基金 30,500,000.00 元，支付股东借款利息 57,256,287.14 元，资本性支出 50,400.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 10,689,899.29 元；货币基金账户余额为 82,368,869.30 元，本报告期投资收益 601,956.58 元。

上年同期项目公司累计资金流入 66,005,018.57 元，累计资金流出 64,340,705.58 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

无。

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

无。

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 2026 年 4 月 29 日起至 2027 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 2026 年 4 月 29 日起至 2027 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 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。

4.10 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	11,823,658.16	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	11,823,658.16	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、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、首批公募 REITs 指数基金管理人，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 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 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			
王欣悦	本基金的基金经理	2024-07-30	-	8 年	自 2018 年开始从事不动产相关的投资管理工作，主要涵盖仓储物流、写字楼、保障性租赁住房、商业综合体等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于光控安石（北京）投资管理有限公司。2022 年 12 月加入华夏基金管理有限公司。

张九龙	本基金的基金经理	2025-10-13	-	14 年	自 2012 年起从事不动产项目的投资及运营管理工作，曾参与普洛斯物流仓储私募基金、易商物流仓储私募基金等项目的投资工作。	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。
-----	----------	------------	---	------	---	--

岳洋	本基金的基金经理	2022-08-22	-	10 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。
----	----------	------------	---	------	--	--

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。

7.2 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

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

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

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

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

7.2.2.3 异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 45 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

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“10 中期财务报告（未经审计）”；本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 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其他服务机构履职尽责。

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

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

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

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

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

针对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/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

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

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

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

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

报告期内，本基金管理人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、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；
- 4、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进行布置；
- 5、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；
- 6、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；
- 7、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；
- 8、密切关注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；
- 9、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。

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，基金管理人对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。

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不动产投资信托基金信息披露业务管理规定》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合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守相关承诺，采取有效措施避免与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、统筹联动各区住保部门、各运营主体，对各运营主体开展业务指导，一对一研究分析入住提升问题，常态化梳理房源底数、分层分类推进房源分配，推进新毕业大学生专项配租，提升配置效率，降低空置率。

2、整理旧欠租金及各欠缴分类明细数据，创新多元清欠举措，结合欠租情况，采取适当的催缴措施。

3、推动物业服务提质增效，对合作物业服务企业实行督查品质排名通报，构建物业服务长效提质机制，开展重点维修事项踏勘，夯实资产运维保障基础。

4、针对安全责任体系、消防隐患、消防设施管理、燃气管理、地下空间管理、空置房管理、智能监管、应急处置、季节防范等方面提出工作要求。

5、全面排查渗漏点位、地下空间及排水设施隐患，提前储备防汛物资，完善应急预案，严格落实值班值守和信息报送制度。开展防汛安全专项检查，重点督查各项目防汛准备及应急响应能力。

6、统筹管理社区文化活动以及社区组织对接情况，开展月度统计，督促运营主体持续优化共建共治共享治理格局。

7、推动报事报修 APP 全面落地应用，报修业务由线下手工台账向线上数字化闭环管理转变。

8、常态化空置房管理。

截至本报告期末，项目经营稳定，未发生影响项目平稳运营的重大风险事件。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

报告期内，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分别任命了信息披露事务负责人，负责统筹协调本公司的信息披露配合工作。

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，包括但不限于审批年度经营计划、财务预算方案等。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，燕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，燕保宜居项目公司股东借款本金未发生变化。

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 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，京保宜居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 原始权益人报告

9.3.1 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。

9.3.2 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%。

9.3.3 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。

9.3.4 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定期报告披露，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。

9.3.5 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其他变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	22,627,370.63	13,038,807.22
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	82,368,869.30	89,266,912.72
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-

其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	2,025,341.75	1,696,059.99
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,870,595,032.64	1,892,212,576.13
固定资产	10.5.7.12	-	-
在建工程	10.5.7.13	50,400.00	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	344,672,717.13	344,672,717.13
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	7,472,212.45	8,055,504.91
资产总计		2,329,811,943.90	2,348,942,578.10
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-

应付账款	10.5.7.22	64,330.46	140,991.15
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	8,917.26
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		8,161,624.07	9,510,003.68
应付托管费		107,477.80	176,069.24
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	1,577,019.08	1,887,485.06
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	140,856,350.09	142,201,424.49
其他负债	10.5.7.30	27,652,656.66	27,638,454.73
负债合计		178,419,458.16	181,563,345.61
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	2,201,199,997.98	2,201,199,997.98
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-49,807,512.24	-33,820,765.49
所有者权益合计		2,151,392,485.74	2,167,379,232.49
负债和所有者权益总计		2,329,811,943.90	2,348,942,578.10

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 2.9706 元，基金份额总额 724,218,009.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	11,823,658.16	3,159,481.24
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	2,200,800,000.00	2,200,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,212,623,658.16	2,203,959,481.24
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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		2,149,566.86	3,086,689.41
应付托管费		107,477.80	176,069.24
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		84,302.56	170,000.00
负债合计		2,341,347.22	3,432,758.65
所有者权益：			
实收基金		2,201,199,997.98	2,201,199,997.98
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		9,082,312.96	-673,275.39
所有者权益合计		2,210,282,310.94	2,200,526,722.59
负债和所有者权益总计		2,212,623,658.16	2,203,959,481.24

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		64,848,139.95	40,028,219.92
1.营业收入	10.5.7.36	64,174,839.33	39,457,525.39
2.利息收入		71,344.04	200,325.13
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	601,956.58	370,369.40
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-

6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		38,726,878.02	22,602,385.53
1.营业成本	10.5.7.36	21,734,317.13	12,735,647.16
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	1,570,488.06	1,305,174.01
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	241,323.89	179,346.63
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	45,085.15	17,675.93
8.管理人报酬		14,192,661.19	7,797,363.86
9.托管费		107,477.80	66,269.08
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	437,578.42	191,483.35
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	397,946.38	309,425.51
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		26,121,261.93	17,425,834.39
加：营业外收入	10.5.7.50	440.21	5.83
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,121,702.14	17,425,840.22
减：所得税费用	10.5.7.52	-1,344,631.65	-753,203.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,466,333.79	18,179,043.31
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		27,466,333.79	18,179,043.31
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		27,466,333.79	18,179,043.31

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		55,550,166.11	34,529,422.40
1.利息收入		14,222.11	122,806.40
2.投资收益（损失以“-”号填列）		55,535,944.00	34,406,616.00
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		2,341,497.22	1,041,597.57
1.管理人报酬		2,149,566.86	890,700.93
2.托管费		107,477.80	66,269.08
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		84,452.56	84,627.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,208,668.89	33,487,824.83
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,208,668.89	33,487,824.83
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		53,208,668.89	33,487,824.83

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		64,016,255.47	41,141,494.61
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		70,532.37	204,829.80
6.收到的税费返还		671,540.73	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 1	691,649.18	345,617.00
经营活动现金流入小计		65,449,977.75	41,691,941.41
8.购买商品、接受劳务支付的现金		15,910,544.37	7,894,485.56
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		25,603.17	16,945.83
13.支付的各项税费		1,867,777.92	1,159,321.41
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 2	2,054,820.01	4,683,608.31
经营活动现金流出小计		19,858,745.47	13,754,361.11
经营活动产生的现金流量净额		45,591,232.28	27,937,580.30
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53. 3	38,000,000.00	24,500,000.00
投资活动现金流入小计		38,000,000.00	24,500,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,400.00	-

19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	912,509,113.09
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	30,500,000.00	18,000,000.00
投资活动现金流出小计		30,550,400.00	930,509,113.09
投资活动产生的现金流量净额		7,449,600.00	-906,009,113.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	946,199,997.98
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	946,199,997.98
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		43,453,080.54	27,020,015.85
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		43,453,080.54	27,020,015.85
筹资活动产生的现金流量净额		-43,453,080.54	919,179,982.13
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		9,587,751.74	41,108,449.34
加：期初现金及现金等价物余额		13,038,469.49	7,287,276.85
六、期末现金及现金等价物余额		22,626,221.23	48,395,726.19

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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		55,535,944.00	34,406,616.00
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		13,410.44	122,252.17
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		55,549,354.44	34,528,868.17
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		3,432,908.65	1,791,302.24
经营活动现金流出小计		3,432,908.65	947,791,302.24
经营活动产生的现金流量净额		52,116,445.79	-913,262,434.07
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		43,453,080.54	27,020,015.85
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		43,453,080.54	27,020,015.85
筹资活动产生的现金流量净额		-43,453,080.54	919,179,982.13
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		8,663,365.25	5,917,548.06
加：期初现金及现金等价物余额		3,159,143.51	1,930,963.15
五、期末现金及现金等价物余额		11,822,508.76	7,848,511.21

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收 基金	其他权 益工具	资本 公积	其他 综合收 益	专项储 备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益 合计
一、上期期末余额	2,201,199,997.98	-	-	-	-	-	-33,820,765.49	2,167,379,232.49
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	2,201,199,997.98	-	-	-	-	-	-33,820,765.49	2,167,379,232.49
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-15,986,746.75	-15,986,746.75
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	27,466,333.79	27,466,333.79
（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	-	-	-	-	-	-	-43,453,080.54	-43,453,080.54
（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	-	-	-	-	-	-49,807,	2,151,39

	,997.98						512.24	2,485.74
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收 基金	其他权 益工具	资本 公积	其他 综合收 益	专项储 备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益 合计
一、上期期末余额	1,255,000 ,000.00	-	-	-	-	-	-23,208, 199.83	1,231,79 1,800.17
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	1,231,79 1,800.17
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填 列）	946,199,9 97.98	-	-	-	-	-	-8,840,9 72.54	937,359, 025.44
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	18,179,0 43.31	18,179,0 43.31
（二）产品持有人申 购和赎回	946,199,9 97.98	-	-	-	-	-	-	946,199, 997.98
其中：产品申购	946,199,9 97.98	-	-	-	-	-	-	946,199, 997.98
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-27,020, 015.85	-27,020, 015.85
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,201,199 ,997.98	-	-	-	-	-	-32,049, 172.37	2,169,15 0,825.61

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	2,201,199,997.98	-	-	-673,275.39	2,200,526,722.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,201,199,997.98	-	-	-673,275.39	2,200,526,722.59
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	9,755,588.35	9,755,588.35
(一) 综合收益总额	-	-	-	53,208,668.89	53,208,668.89
(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	-	-	-	-43,453,080.54	-43,453,080.54
(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	-	-	9,082,312.96	2,210,282,310.94
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-59,807.64	1,254,940,192.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,255,000,000.00	-	-	-59,807.64	1,254,940,192.36
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	946,199,997.98	-	-	6,467,808.98	952,667,806.96
(一) 综合收益总额	-	-	-	33,487,824.83	33,487,824.83
(二) 产品持有人申购	946,199,997.98	-	-	-	946,199,997.98

和赎回					
其中：产品申购	946,199,997.98	-	-	-	946,199,997.98
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-27,020,015.85	-27,020,015.85
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,201,199,997.98	-	-	6,408,001.34	2,207,607,999.32

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

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

根据中国证监会证监许可 [2025] 587 号《关于准予华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》及上海证券交易所上证 REITs（审）[2025] 2 号《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》，本基金就扩募及新购入基础设施项目等基金变更事宜进行注册，变更注册内容主要包括基金扩募发售、新购入基础设施项目、相应修订基金合同等事项。本基金扩募募集期为 2025 年 5 月 29 日至 2025 年 6 月 9 日。根据《华

夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新公告》，基金合同于 2025 年 6 月 11 日正式更新生效，基金合同更新生效日本基金扩募募集期实收份额 224,218,009 份（含利息转份额零份），发行价格为人民币 4.220 元。业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2025）验字第 70035283_A23 号验资报告予以验证。本基金扩募份额于 2025 年 6 月 25 日在上海证券交易所上市。

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

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

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

10.5.2 会计报表的编制基础

本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”)、中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、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《公开募集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(REITs 部分)》编制，同时也参考了中国证监会、中国基金业协会发布的基金行业实务操作的其他有关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末

的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

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

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 税项

1、本基金存续期间主要税项列示如下：

根据财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、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》、中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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交易，资管产品管理人为纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税。

（2）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；对证券投资基金从证券市场中取得的买卖债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

（3）存款利息收入不征收增值税。

（4）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税。

（5）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) 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，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

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、本基金的项目公司存续期间主要税项列示如下：

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)、《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)及《财政部 税务总局关于延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 2026 年第 4 号)，2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，购买住房为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	22,627,370.63
其他货币资金	-
小计	22,627,370.63
减：减值准备	-
合计	22,627,370.63

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	22,626,221.23
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,149.40
小计	22,627,370.63
减：减值准备	-
合计	22,627,370.63

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动

债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	82,368,869.30	82,368,869.30	-
其他	-	-	-
小计	82,368,869.30	82,368,869.30	-
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 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	82,368,869.30	82,368,869.30	-

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	2,395,888.72
1—2 年	698,641.91
2—3 年	297,228.73
3 年以上	228,760.53
小计	3,620,519.89
减：坏账准备	1,595,178.14
合计	2,025,341.75

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	624,166.88	17.24	624,166.88	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,996,353.01	82.76	971,011.26	32.41	2,025,341.75
合计	3,620,519.89	100.00	1,595,178.14	44.06	2,025,341.75

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户 1	38,996.22	38,996.22	100.00	预计无法收回款项
租户 2	13,904.49	13,904.49	100.00	预计无法收回款项
租户 3	41,574.73	41,574.73	100.00	预计无法收回款项
租户 4	59,764.89	59,764.89	100.00	预计无法收回款项
租户 5	6,788.22	6,788.22	100.00	预计无法收回款项
租户 6	21,793.68	21,793.68	100.00	预计无法收回款项
租户 7	29,097.07	29,097.07	100.00	预计无法收回款项
租户 8	50,166.22	50,166.22	100.00	预计无法收回款项
租户 9	5,639.40	5,639.40	100.00	预计无法收回款项
租户 10	45,063.95	45,063.95	100.00	预计无法收回款项
租户 11	23,990.40	23,990.40	100.00	预计无法收回款项
租户 12	1,553.80	1,553.80	100.00	预计无法收回款项
租户 13	10,567.20	10,567.20	100.00	预计无法收回款项
租户 14	101,979.16	101,979.16	100.00	预计无法收回款项
租户 15	16,378.15	16,378.15	100.00	预计无法收回款项
租户 16	16,593.85	16,593.85	100.00	预计无法收回款项
租户 17	15,401.95	15,401.95	100.00	预计无法收回款项
租户 18	23,038.15	23,038.15	100.00	预计无法收回款项
租户 19	6,747.30	6,747.30	100.00	预计无法收回款项
租户 20	4,091.73	4,091.73	100.00	预计无法收回款项
租户 21	28,811.27	28,811.27	100.00	预计无法收回款项
租户 22	18,600.20	18,600.20	100.00	预计无法收回款项
租户 23	37,505.20	37,505.20	100.00	预计无法收回款项
租户 24	6,119.65	6,119.65	100.00	预计无法收回款项
合计	624,166.88	624,166.88	100.00	—

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收租赁款项	2,996,353.01	971,011.26	32.41
合计	2,996,353.01	971,011.26	32.41

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	503,115.92	121,050.96	-	-	-	624,166.88
按组合计提预期信用损失的应收账款	654,483.80	316,527.46	-	-	-	971,011.26
合计	1,157,599.72	437,578.42	-	-	-	1,595,178.14

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 25	272,494.74	7.53	220,736.46	51,758.28
租户 14	101,979.16	2.82	101,979.16	-
租户 26	85,937.57	2.37	5,639.73	80,297.84
租户 27	85,607.34	2.36	62,165.22	23,442.12
租户 28	84,978.04	2.35	54,657.40	30,320.64
合计	630,996.85	17.43	445,177.97	185,818.88

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,982,416,035.94	-	-	1,982,416,035.94
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	-	-	-	-

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
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	90,203,459.81	-	-	90,203,459.81
2.本期增加金额	21,617,543.49	-	-	21,617,543.49
本期计提	21,617,543.49	-	-	21,617,543.49
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	111,821,003.30	-	-	111,821,003.30
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	1,870,595,032.64	-	-	1,870,595,032.64
2.期初账面价值	1,892,212,576.13	-	-	1,892,212,576.13

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
文龙家园公租房项目	北京市海淀区文龙家园一里	76,564.72 平方米	24,126,799.83
熙悦尚郡公租房项目	北京市朝阳区朝阳北路82 号院	36,231.58 平方米	13,321,721.39
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	3,195,385.92
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	11,980,234.28
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	5,701,647.06
通州区光机电项目	北京市通州区兴光三街9 号院	29,420.81 平方米	5,849,050.85
合计	—	241,509.97 平方米	64,174,839.33

10.5.7.12 固定资产

无。

10.5.7.12.1 固定资产情况

无。

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
在建工程	50,400.00
工程物资	-
小计	50,400.00
减：减值准备	-
合计	50,400.00

10.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
文龙家园公租房项目电梯维修项目	50,400.00	-	50,400.00
合计	50,400.00	-	50,400.00

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产金额	本期其他减少 金额	期末余额
文龙家园公租房项目电梯维修项目	-	50,400.00	-	-	50,400.00
合计	-	50,400.00	-	-	50,400.00

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	

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	348,249,805.68	-	-	348,249,805.68
合计	348,249,805.68	-	-	348,249,805.68

10.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

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

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	563,425,400.36	140,856,350.09
公允价值变动	-	-
合计	563,425,400.36	140,856,350.09

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	53,646,935.66
坏账准备	1,595,178.14
合计	55,242,113.80

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2028 年	14,317,119.98	-
2029 年	14,404,147.08	-
2030 年	12,283,931.85	-
2031 年	12,641,736.75	-
合计	53,646,935.66	—

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	168,835.46
其他应收款	57,060.99
其他非流动资产	7,246,316.00
合计	7,472,212.45

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	168,835.46

1—2 年	-
合计	168,835.46

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

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	90,034.06	53.33	2026-04-27	预付保险费
北京市中洲律师事务所	32,767.11	19.41	2026-02-27	预付律师费
北京市中洲律师事务所	32,500.00	19.25	2026-02-13	预付律师费
中国平安财产保险股份有限公司北京分公司	13,534.29	8.02	2025-11-26	预付保险费
合计	168,835.46	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	51,715.52
1—2 年	4,001.20
2—3 年	1,344.27
小计	57,060.99
减：坏账准备	-
合计	57,060.99

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
应收关联方款项	57,060.99
小计	57,060.99
减：坏账准备	-

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
合计	57,060.99

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
北京保障房中心 有限公司	57,060.99	100.00	-	57,060.99
合计	57,060.99	100.00	-	57,060.99

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付工程款	12,481.08
应付供暖费	51,849.38
合计	64,330.46

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	3,406.59	-	3,406.59	-
离职后福利-设定提存计划	5,510.67	-	5,510.67	-
合计	8,917.26	-	8,917.26	-

10.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	-	-	-
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	3,406.59	-	3,406.59	-
其中：医疗保险费	3,273.00	-	3,273.00	-
工伤保险费	133.59	-	133.59	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	3,406.59	-	3,406.59	-

10.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	5,343.68	-	5,343.68	-
失业保险费	166.99	-	166.99	-
合计	5,510.67	-	5,510.67	-

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,408,052.75
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	98,563.68
教育费附加	42,241.59
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	28,161.06
其他	-
合计	1,577,019.08

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	16,025,156.52
其他应付款	11,627,500.14
合计	27,652,656.66

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收房屋租赁款	16,025,156.52
合计	16,025,156.52

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	10,994,004.26
关联方款项	155,549.50
中介机构费用	418,439.01
信息披露费用	59,507.37
其他	-
合计	11,627,500.14

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
----	---------	------

上年度末	724,218,009.00	2,201,199,997.98
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	724,218,009.00	2,201,199,997.98

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-33,820,765.49	-	-33,820,765.49
本期利润	27,466,333.79	-	27,466,333.79
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	-43,453,080.54	-	-43,453,080.54
本期末	-49,807,512.24	-	-49,807,512.24

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	北京燕保宜居住房租赁有限公司	北京京保宜居住房租赁有限公司	合计
营业收入	-	-	-
经营租赁收入	37,448,521.22	26,726,318.11	64,174,839.33
合计	37,448,521.22	26,726,318.11	64,174,839.33
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧费	11,761,579.44	9,855,964.05	21,617,543.49

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	北京燕保宜居住房租赁有限公司	北京京保宜居住房租赁有限公司	合计
用			
供暖费	38,274.57	75,499.07	113,773.64
其他	-	3,000.00	3,000.00
合计	11,799,854.01	9,934,463.12	21,734,317.13

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
货币市场基金	601,956.58
合计	601,956.58

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,408,052.75
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
城市维护建设税	98,563.69
教育费附加	42,241.58
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	28,161.06
其他	-6,531.02
合计	1,570,488.06

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介服务费	154,732.89
保险费	86,591.00
合计	241,323.89

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	45,085.15
其他	-
合计	45,085.15

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	437,578.42

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	437,578.42

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介服务费	338,439.01
信息披露费用	59,507.37
合计	397,946.38

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	440.21
合计	440.21

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	442.75
递延所得税费用	-1,345,074.40
合计	-1,344,631.65

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	26,121,702.14
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	-4,584,487.00
调整以前期间所得税的影响	442.75
非应税收入的影响	-150,489.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	229,467.56
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	3,160,434.19
合计	-1,344,631.65

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
收到租赁押金	682,992.07
其他	8,657.11
合计	691,649.18

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
支付关联方代收代垫款	8,657.00

支付审计费	440,000.00
退还租户押金	413,974.87
支付评估费	180,000.00
支付律师费	195,000.00
支付保险费	108,816.00
支付信息披露费	120,000.00
支付 ESG 服务费	90,000.00
其他	498,372.14
合计	2,054,820.01

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
收到赎回货币基金投资款	38,000,000.00
合计	38,000,000.00

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
支付购买货币基金投资款	30,500,000.00
合计	30,500,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
净利润	27,466,333.79
加：信用减值损失	437,578.42
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	21,617,543.49
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）	-601,956.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,345,074.40
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）	-184,379.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,798,813.05
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	45,591,232.28
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	22,626,221.23
减：现金的期初余额	13,038,469.49
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
现金及现金等价物净增加额	9,587,751.74

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	22,626,221.23
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	22,626,221.23
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	22,626,221.23
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

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

中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
北京燕保宜居住房租赁有限公司	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

10.5.10 分部报告

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

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

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日，本基金无资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

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

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中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
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
北京保障房中心有限公司(“北京保障房中心”)	运营管理机构、原始权益人、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人
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、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人所直接控制的法人组织
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、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人所直接控制的法人组织

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026年1月1日至2026年 6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6 月30日
北京保障房中心	运营管理费	12,043,094.33	6,906,662.93
合计	—	12,043,094.33	6,906,662.93

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

无。

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	14,192,661.19	7,797,363.86
其中：固定管理费	2,149,566.86	6,275,481.93
浮动管理费	12,043,094.33	1,521,881.93
支付销售机构的客户维护费	483.95	61.44

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。

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后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

自本基金 2024 年度第一次扩募基金合同生效日（含该日）起，

$$B=A\times 0.10\%\div \text{当年天数}$$

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

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

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

②计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效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表计算的年度基本服务费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与托管人根据实际情况确定。

②激励服务费

激励服务费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付激励服务费。其中，当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

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表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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	107,477.80	66,269.08

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

$$E=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

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

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

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

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间 赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例

北京保障房中心	253,476,304.00	35.00%	-	-	-	253,476,304.00	35.00%
中信证券	25,931,364.00	3.58%	1,848,429.00	-	3,786,001.00	23,993,792.00	3.31%
自然人 1	35,274.00	0.00%	10,202.00	-	22,896.00	22,580.00	0.00%
自然人 2	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%
自然人 3	-	-	-	-	-	-	-
合计	279,442,993.00	38.59%	1,858,631.00	-	3,808,897.00	277,492,727.00	38.32%
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间 赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
北京保障房中心	175,000,000.00	35.00%	78,476,304.00	-	-	253,476,304.00	35.00%
中信证券	12,648,093.00	2.53%	23,415,823.00	-	14,758,593.00	21,305,323.00	2.94%
自然人 1	27,674.00	0.01%	5,500.00	-	800.00	32,374.00	0.00%
自然人 2	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%
自然人 3	-	-	500.00	-	-	500.00	0.00%
合计	187,675,818.00	37.54%	101,898,127.00	-	14,759,393.00	274,814,552.00	37.95%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026年1月1日至2026年6月30日		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国建设银行活期存款	17,218,976.62	70,261.44	27,767,614.16	105,660.27
合计	17,218,976.62	70,261.44	27,767,614.16	105,660.27

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

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 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	55,152.56	-	54,393.75	-
代垫款项	北京保障房中心	1,908.43	-	1,468.33	-
合计	—	57,060.99	-	55,862.08	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
管理人报酬	北京保障房中心	6,012,057.21	6,423,314.27
管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,074,783.43	1,738,946.02
管理人报酬	中信证券	1,074,783.43	1,347,743.39
托管费	中国建设银行	107,477.80	176,069.24
应付代收租金	北京保障房中心	22,997.04	22,997.04
代垫款项	燕房投资	47,117.64	47,117.64
代垫款项	燕东投资	20,765.91	20,765.91
代垫款项	北京保障房中心	64,668.91	64,668.91
合计	—	8,424,651.37	9,841,622.42

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份额 分红数	本期收益分 配合计	本期收益分配占 可供分配金额比 例（%）	备注
1	2026-05-15	2026-05-15	0.6000	43,453,080.54	94.76	本次分红的场内除息日为 2026 年 5 月 18 日，场外除息日为 2026 年 5 月 15 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 45,858,319.28 元，包含前期未分配的可供分配金额 141,147.88 元，以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 45,717,171.40 元。
合计				43,453,080.54	--	

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，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。

10.5.17.2 流动性风险

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

10.5.17.3 市场风险

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

本基金所投资的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。

10.5.18 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 2026 年 6 月 30 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

（3）非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	11,823,658.16
其他货币资金	-
小计	11,823,658.16
减：减值准备	-
合计	11,823,658.16

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	11,822,508.76
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,149.40
小计	11,823,658.16
减：减值准备	-
合计	11,823,658.16

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,200,800,000.00	-	2,200,800,000.00
合计	2,200,800,000.00	-	2,200,800,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 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（%）
23,202	31,213.60	710,258,004.00	98.07	13,960,005.00	1.93
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	

	(份)	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

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。

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	北京保障房中心有限公司	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	15,473,507.00	2.14
4	中国中金财富证券有限公司	15,314,799.00	2.11
5	中国国际金融股份有限公司	13,610,443.00	1.88
6	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	12,802,273.00	1.77
7	红塔证券股份有限公司	11,753,550.00	1.62
8	国金证券股份有限公司	11,531,102.00	1.59
9	新华人寿保险股份有限公司－新分红产品	10,278,698.00	1.42
10	平安证券股份有限公司	10,000,082.00	1.38
合计		195,146,644.00	26.95
上年度末 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一新分红产品	10,278,698.00	1.42
9	平安基金－中国平安财产保险（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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京保障房中心有限公司	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 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	11,210,901.00	1.55

	基金国民养老 4 号单一资产管理计划		
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	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
5	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	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	中国农业再保险股份有限公司—农行专户四	4,484,361.00	0.62
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
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

11.4 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）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	150.00	0.00

§ 12 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
报告期期初不动产基金份额总额	724,218,009.00
报告期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	724,218,009.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

13.2 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，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

13.3 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。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 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、专业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。

13.7 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	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运营管理机构法定代表人及董事长变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-06
2	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 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-27
3	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 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-27
4	关于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 2025 年年度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-02
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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-13
6	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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-13
7	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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-25

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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

二〇二六年八月三十一日