

中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证  
券投资基金  
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：中航基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 10 月 27 日

## § 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

## §2 不动产基金产品概况

### 2.1 不动产基金产品基本情况

|              |                                                                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基金名称         | 中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金                                                                                             |
| 基金简称         | 中航北京昌保租赁住房 REIT                                                                                                     |
| 场内简称         | 昌保 REIT                                                                                                             |
| 基金代码         | 180503                                                                                                              |
| 交易代码         | 180503                                                                                                              |
| 基金运作方式       | 封闭式                                                                                                                 |
| 基金合同生效日      | 2026 年 4 月 16 日                                                                                                     |
| 基金管理人        | 中航基金管理有限公司                                                                                                          |
| 基金托管人        | 中国银行股份有限公司                                                                                                          |
| 报告期末基金份额总额   | 400,000,000.00 份                                                                                                    |
| 基金合同存续期      | 基金合同生效日起 62 年                                                                                                       |
| 基金份额上市的证券交易所 | 深圳证券交易所                                                                                                             |
| 上市日期         | 2026 年 4 月 29 日                                                                                                     |
| 投资目标         | 本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，通过持有不动产资产支持证券间接持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动投资和运营管理，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投资策略      | (一) 初始基金资产投资策略 (二) 不动产项目的运营管理策略 (三) 不动产项目的扩募及收购策略 (四) 不动产项目的出售及处置策略 (五) 不动产项目的融资策略 (六) 固定收益投资策略                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 风险收益特征    | 本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额, 以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动, 因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。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  | (一) 本基金收益分配采取现金分红方式。(二) 在符合有关基金分红条件的前提下, 本基金每年至少进行收益分配一次。(三) 本基金应当将不低于 90% 的合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者; 若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况确定。(四) 每一基金份额享有同等分配权。(五) 基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的, 基金管理人应当申请基金终止上市, 不需召开基金份额持有人大会。(六) 法律法规或监管机关另有规定的, 从其规定。在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下, 基金管理人可在与基金托管人协商一致, 并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整, 不需召开基金份额持有人大会, 但应于变更实施日在规定媒介公告。 |
| 资产支持证券管理人 | 中航证券有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 运营管理机构    | 北京市昌平保障房建设投资管理有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称: 滢澜新宸项目

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 项目公司名称      | 北京昌保住房租赁有限公司                     |
| 不动产项目业态     | 租赁住房                             |
| 不动产项目主要经营模式 | 向昌平区符合一定条件的单位及其员工提供租赁服务, 并收取相应租金 |
| 不动产项目地理位置   | 北京市昌平区能源西路 2 号院                  |

不动产项目名称: 国瑞熙院项目

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 项目公司名称      | 北京昌保住房租赁有限公司                     |
| 不动产项目业态     | 租赁住房                             |
| 不动产项目主要经营模式 | 向昌平区符合一定条件的单位及其员工提供租赁服务, 并收取相应租金 |
| 不动产项目地理位置   | 北京市昌平区沟自头街 3 号院一区                |

不动产项目名称: 未来融尚家园项目

|        |              |
|--------|--------------|
| 项目公司名称 | 北京昌保住房租赁有限公司 |
|--------|--------------|

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| 不动产项目业态     | 租赁住房                         |
| 不动产项目主要经营模式 | 向符合一定条件的新毕业大学生提供租赁服务，并收取相应租金 |
| 不动产项目地理位置   | 北京市昌平区岭上东路 6 号院              |

### 2.3 不动产基金扩募情况

本基金于 2026 年 7 月 30 日披露了《中航基金管理有限公司关于决定中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告》，拟购入不动产项目暂定为位于北京市昌平区的未来公元项目、未来城市一期项目、东方蓝海项目、绿地慧谷项目，四个项目均为租赁住房项目。

本报告期内，本基金暂未向中国证监会和深圳证券交易所提交相关文件申请审查。本次基金扩募及新购入不动产项目的事项尚需通过国家发展改革委推荐、中国证监会准予变更注册、深圳证券交易所审核，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

### 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                         |
|-----------|------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| 名称        |      | 中航基金管理有限公司                                    | 北京市昌平保障房建设投资管理有限公司             |
| 信息披露事务负责人 | 姓名   | 宋鑫                                            | 陈旭                             |
|           | 职务   | 督察长                                           | 总经理                            |
|           | 联系方式 | 010-56716167                                  | 010-56765665                   |
| 注册地址      |      | 北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E              | 北京市昌平区天通中苑二区 10 号楼 1 至 3 层 101 |
| 办公地址      |      | 北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801/805/806 单元 | 北京市昌平区天通中苑二区 10 号楼 1 至 3 层 101 |
| 邮政编码      |      | 100101                                        | 102218                         |
| 法定代表人     |      | 杨彦伟                                           | 张霞                             |

### 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   | 中国银行股份有限公司       | 中航证券有限公司                                 | 中国银行股份有限公司北京市分行      |
| 注册地址 | 北京市西城区复兴门内大街 1 号 | 江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层 | 北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 |
| 办公地址 | 北京市西城区复兴门内大街 1 号 | 北京市朝阳区望京东园四区 2 号楼中航产融大厦                  | 北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 |

|       |        |        |        |
|-------|--------|--------|--------|
| 邮政编码  | 100818 | 100102 | 100010 |
| 法定代表人 | 葛海蛟    | 戚侠     | 蔡兴华    |

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标             | 报告期（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日） |
|--------------------|---------------------------------------|
| 1. 本期收入            | 11,788,244.36                         |
| 2. 本期净利润           | 3,378,546.00                          |
| 3. 本期经营活动产生的现金流量净额 | 4,311,931.82                          |
| 4. 本期现金流分派率（%）     | 0.68                                  |
| 5. 年化现金流分派率（%）     | 7.96                                  |

注：①本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入（不含公允价值变动收益）扣除相关费用后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益。

②所述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用，计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

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/基金合同生效日至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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   | 7,887,586.56  | 0.0197   | -  |
| 本年累计 | 42,208,964.65 | 0.1055   | -  |

3.3.2 本报告期的实际分配金额

本报告期及本年累计无实际分配金额。

3.3.3 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                                                      | 3,378,546.00   | - |
| 本期折旧和摊销                                                      | 4,405,850.52   | - |
| 本期利息支出                                                       | -              | - |
| 本期所得税费用                                                      | 1,066,943.00   | - |
| 本期息税折旧及摊销前利润                                                 | 8,851,339.52   | - |
| 调增项                                                          |                |   |
| 1-期初现金余额                                                     | 64,857,617.05  | - |
| 调减项                                                          |                |   |
| 1-前期可供分配金额                                                   | -34,321,378.09 | - |
| 2-支付的利息和所得税费用                                                | -1,683,704.14  | - |
| 3-应收应付的变动                                                    | -2,855,625.39  | - |
| 4-未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等 | -26,960,662.39 | - |
| 本期可供分配金额                                                     | 7,887,586.56   | - |

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

### 3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，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

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，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，包括基金管理人及资产支持专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的服务费、日常运营费用、税金及不可预见费用等必要资金。

②截至本报告期末，本基金成立时间不满一年，故不涉及上年同期未来合理支出预留的设置金额及实际使用差异。

### 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、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，本报告期内计提本基金固定管理费 543,436.15 元（固定管理费包含基金管理人和资产支持证券管理人的管理费），基金托管人托管费 23,627.66 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 2,030,188.53 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。

## §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

##### 4.1.1.1 不动产项目整体运营情况

本基金通过专项计划持有 1 个不动产项目公司的 100%股权，即北京昌保住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”），项目公司共有三处人才公租房项目，分别是滹澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目。不动产项目均位于北京市昌平区，合计拥有可出租人才公租房 1,391 套，建筑面积合计 105,640.25 平方米，可供出租面积合计 105,399.04 平方米。

报告期内，不动产项目合计实现租金收入 11,771,881.09 元。截至本报告期末，不动产项目运营平稳，实际出租面积合计为 100,829.64 平方米，出租率为 95.66%，租金收缴率为 99.93%。

##### 4.1.1.2 不动产项目分项目运营情况

滹澜新宸项目位于北京市昌平区能源西路 2 号院，自 2017 年 11 月投入运营，截至报告期末已运营 9 年。截至 2026 年 9 月 30 日，滹澜新宸项目可供出租面积 57,242.66 平方米，实际出租面积 54,879.86 平方米，出租率为 95.87%，当前执行的租金单价为 37 元/平方米/月。

国瑞熙院项目位于北京市昌平区沟自头街 3 号院一区，自 2022 年 3 月投入运营，截至报告期末已运营 4 年。截至 2026 年 9 月 30 日，国瑞熙院项目可供出租面积 29,905.10 平方米，实际出租面积 29,547.01 平方米，出租率为 98.80%，当前执行的租金单价为 41 元/平方/月。

未来融尚家园项目位于北京市昌平区岭上东路 6 号院，自 2022 年 9 月投入运营，截至报告期末已运营 4 年。截至 2026 年 9 月 30 日，未来融尚家园项目可供出租面积 18,251.28 平方米，实际出租面积 16,402.77 平方米，出租率为 89.87%，当前执行的租金单价为 41 元/平方/月。根据未来融尚家园项目配租规则，新毕业大学生租户累计租期最长不超过 3 年。首轮第二批次签约租户租赁期将于 2026 年 10 月 14 日 3 年租期届满，涉及租户约 130 户，因部分租户提前退租，项目出租率较上季度末有所回落。目前项目正在积极推进配租工作：本批次专项配租公告已于 2026 年 6 月由昌平区住建委发布，并于 2026 年 8 月公示审核结果，最终符合登记条件的意向租户约 400 户，可覆盖本轮次配租需求。发生租户退租后，运营管理机构将及时办理腾退并安排意向租户选房入住，尽快完成配租。

##### 4.1.1.3 不动产项目周边竞品及其他情况

本报告期内，不动产项目周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，运营整体保持平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。考虑到本项目底层资产为人才

公租房，与其他类型的租赁住房具有显著不同的市场竞争情况，在交通便捷、租金价格等方面具备一定优势，因此项目储备客户充足，租户的稳定性较强。基金管理人与运营管理机构也将持续监控周边新增竞品情况，并不断提高运营管理能力、增强租户粘性及客户满意度，确保项目保持稳健运营态势。

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公式                                                                                                              | 指标单位 | 报告期末(2026 年 9 月 30 日) |
|----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|
| 1  | 报告期末可出租面积  | 可供出租的面积                                                                                                                  | 平方米  | 105,399.04            |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | 实际出租的面积                                                                                                                  | 平方米  | 100,829.64            |
| 3  | 报告期末出租率    | $[ \text{实际出租面积 (平方米)} / \text{可供出租面积 (平方米)} ] \times 100\%$                                                             | %    | 95.66                 |
| 4  | 报告期末剩余租期情况 | $\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的总剩余租期 (天)} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{实际出租面积 (平方米)}$ ,<br>n为存量租约 | 天    | 487.64                |
| 5  | 报告期末收缴率    | $1 - (\text{报告期末应收未收的收入} / \text{报告期内应收的收入})$                                                                            | %    | 99.93                 |

注：①本基金 2026 年 4 月 16 日成立，无上年同期数据、同期末数据，下同。

②根据北京市相关部门的规定，公租房执行政府批复的定价，因此不适合将三个项目的租金单价水平合并计算。就本产品而言，本报告期末滬澜新宸项目的租金标准为 37 元/平方米/月，国瑞熙院项目的租金标准为 41 元/平方米/月，未来融尚家园项目的租金标准为 41 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：序号：1      项目名称：滬澜新宸项目

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                                                  | 指标单位 | 报告期末(2026 年 9 月 30 日) |
|----|------------|--------------------------------------------------------------|------|-----------------------|
| 1  | 报告期末可出租面积  | 可供出租的面积                                                      | 平方米  | 57,242.66             |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | 实际出租的面积                                                      | 平方米  | 54,879.86             |
| 3  | 报告期末出租率    | $[ \text{实际出租面积 (平方米)} / \text{可供出租面积 (平方米)} ] \times 100\%$ | %    | 95.87                 |

|   |                |                                                                                                                        |         |        |
|---|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| 4 | 报告期内租金<br>单价水平 | 经政府批准的每平方米<br>的价格水平                                                                                                    | 元/平方米/月 | 37.00  |
| 5 | 报告期末剩余<br>租期情况 | $\sum (i=1)^n \text{租约} i \text{的总剩}$<br>余租期（天） $\times$ 租约 <i>i</i> 的<br>租约面积（平方米）/实<br>际出租面积（平方米），<br><i>n</i> 为存量租约 | 天       | 530.99 |
| 6 | 报告期末收缴<br>率    | 1-（报告期末应收未收<br>的收入/报告期内应收的<br>收入）                                                                                      | %       | 99.94  |

不动产项目名称：序号：2 项目名称：国瑞熙院项目

| 序号 | 指标名称           | 指标含义说明及计算公式                                                                                                            | 指标单位    | 报告期末(2026 年 9 月<br>30 日) |
|----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|
| 1  | 报告期末可出<br>租面积  | 可供出租的面积                                                                                                                | 平方米     | 29,905.10                |
| 2  | 报告期末实际<br>出租面积 | 实际出租的面积                                                                                                                | 平方米     | 29,547.01                |
| 3  | 报告期末出租<br>率    | [实际出租面积（平方<br>米）/可供出租面积（平<br>方米）] $\times 100\%$                                                                       | %       | 98.80                    |
| 4  | 报告期内租金<br>单价水平 | 经政府批准的每平方米<br>的价格水平                                                                                                    | 元/平方米/月 | 41.00                    |
| 5  | 报告期末剩余<br>租期情况 | $\sum (i=1)^n \text{租约} i \text{的总剩}$<br>余租期（天） $\times$ 租约 <i>i</i> 的<br>租约面积（平方米）/实<br>际出租面积（平方米），<br><i>n</i> 为存量租约 | 天       | 544.58                   |
| 6  | 报告期末收缴<br>率    | 1-（报告期末应收未收<br>的收入/报告期内应收的<br>收入）                                                                                      | %       | 100.00                   |

不动产项目名称：序号：3 项目名称：未来融尚家园项目

| 序号 | 指标名称           | 指标含义说明及计算公式                                      | 指标单位    | 报告期末(2026 年 9 月<br>30 日) |
|----|----------------|--------------------------------------------------|---------|--------------------------|
| 1  | 报告期末可出<br>租面积  | 可供出租的面积                                          | 平方米     | 18,251.28                |
| 2  | 报告期末实际<br>出租面积 | 实际出租的面积                                          | 平方米     | 16,402.77                |
| 3  | 报告期末出租<br>率    | [实际出租面积（平方<br>米）/可供出租面积（平<br>方米）] $\times 100\%$ | %       | 89.87                    |
| 4  | 报告期内租金<br>单价水平 | 经政府批准的每平方米<br>的价格水平                              | 元/平方米/月 | 41.00                    |

|   |            |                                                                                                                      |   |        |
|---|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 5 | 报告期末剩余租期情况 | $\sum (i=1)^n \text{租约} i \text{的总剩余租期 (天)} \times \text{租约} i \text{的租约面积 (平方米)} / \text{实际出租面积 (平方米)}$ ,<br>n为存量租约 | 天 | 240.02 |
| 6 | 报告期末收缴率    | 1- (报告期末应收未收的收入/报告期内应收的收入)                                                                                           | % | 99.77  |

#### 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 不动产项目运营相关财务信息

#### 4.2.1 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)     |
|----|---------|----------------|
| 1  | 总资产     | 601,785,237.18 |
| 2  | 总负债     | 401,354,909.06 |
| 序号 | 科目名称    | 报告期金额 (元)      |
| 1  | 营业收入    | 11,771,881.09  |
| 2  | 营业成本/费用 | 9,008,647.88   |
| 3  | EBITDA  | 9,561,306.14   |

#### 4.2.2 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：序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

| 序号     | 构成     | 报告期末金额 (元)     |
|--------|--------|----------------|
| 主要资产科目 |        |                |
| 1      | 投资性房地产 | 543,118,251.07 |
| 主要负债科目 |        |                |
| 1      | 长期应付款  | 373,002,280.88 |

#### 4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

| 序号 | 构成 | 本期<br>2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日 |               |
|----|----|---------------------------------------|---------------|
|    |    | 金额 (元)                                | 占该项目总收入比例 (%) |

|   |         |               |        |
|---|---------|---------------|--------|
| 1 | 租金收入    | 11,771,881.09 | 100.00 |
| 2 | 物业管理费收入 | —             | —      |
| 3 | 其他收入    | —             | —      |
| 4 | 营业收入合计  | 11,771,881.09 | 100.00 |

#### 4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

| 序号 | 构成        | 本期<br>2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日 |              |
|----|-----------|---------------------------------------|--------------|
|    |           | 金额（元）                                 | 占该项目总成本比例（%） |
| 1  | 物业运营成本    | 2,030,188.53                          | 22.54        |
| 2  | 折旧摊销成本    | 2,722,067.01                          | 30.22        |
| 3  | 财务费用      | 3,007,784.23                          | 33.38        |
| 4  | 税金及附加     | 4.89                                  | 0.00         |
| 5  | 租赁成本      | —                                     | —            |
| 6  | 管理费用      | 107,540.22                            | 1.19         |
| 7  | 其他成本/费用   | 1,141,063.00                          | 12.67        |
| 8  | 营业成本/费用合计 | 9,008,647.88                          | 100.00       |

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

②其他成本/费用主要为企业所得税 1,066,943.00 元。

#### 4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                | 指标单位 | 本期<br>2026 年 7 月 1 日<br>至 2026 年 9 月<br>30 日 |
|----|------------|----------------------------|------|----------------------------------------------|
|    |            |                            |      | 指标数值                                         |
| 1  | 毛利率        | 毛利润/营业收入×100%              | %    | 59.00                                        |
| 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% | %    | 81.22                                        |

### 4.3 不动产项目公司经营现金流

#### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

##### 4.3.1.1 收入归集和支出管理

项目公司仅在本基金托管人开立了一个银行账户并受到本基金托管人监管，该账户用于接收

不动产项目运营收入、其他合法收入（如有），并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付资金，以确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。

#### 4.3.1.2 现金归集和使用情况

本报告期内，不动产项目公司经营活动产生的现金流量净额 4,302,614.74 元。经营活动现金流入 8,188,939.30 元，经营活动现金流出 3,886,324.56 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 58,656,320.28 元。

#### 4.3.2 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

本报告期内，单一项目中租赁面积及经营性现金流流入占比超过 10%的承租人有三家，分别为北京生命科学研究所以、某机关事业单位 A 和某机关事业单位 B。截至报告期末，北京生命科学研究所以承租面积 25,177.28 平方米，占滟澜新宸项目可租赁面积的比例为 43.98%；某机关事业单位 A 承租面积 6,161.96 平方米，占滟澜新宸项目可租赁面积的比例为 10.76%；某机关事业单位 B 承租面积 3,381.78 平方米，占国瑞熙院项目可租赁面积的比例为 11.31%。某机关事业单位 A 和某机关事业单位 B 均为非营利性机构。上述 3 家租户的租金价格均按照项目统一的公允租金标准核算，租金价格具备市场化公允性。

三位承租人资信优良，历史履约情况良好，具有较强的偿付能力。与此同时，租约到期前 3 个月，运营管理机构将协调区人才住房工作专班对承租单位开展续约意向摸排，结合租户租赁需求确定租赁面积。不动产项目所在区域潜在租户相对充足。

#### 4.3.3 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。

## §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

| 序号 | 项目                    | 金额（元）        | 占不动产资产支持证券之外的<br>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<br>售金融资产 | —            | —                           |
| 3  | 货币资金和结算备付金合计          | 7,884,578.47 | 100.00                      |

|   |      |              |        |
|---|------|--------------|--------|
| 4 | 其他资产 | -            | -      |
| 5 | 合计   | 7,884,578.47 | 100.00 |

5.2 其他投资情况说明

无。

§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

原始权益人净回收资金为 35,113.52 万元，截至 2026 年 9 月 30 日，已使用 1,608.80 万元投资于天通中苑下沉广场项目、318.07 万元投资于绿海家园 5 号楼 3、4 单元改造项目及 31.98 万元投资于昌平沙阳路一通小区东侧地块保租房项目，合计使用 1,958.85 万元。

原始权益人在履行内部有关审批流程后，已向国家发展和改革委员会、北京市发展和改革委员会等监管部门履行了报备程序并说明了回收资金投向和比例拟变更情况，并于 2026 年 7 月 7 日向本基金管理人通知，原始权益人拟将净回收资金的 85%用于投资不动产项目，并将剩余 15%用于补充流动资金。回收资金不再用于北京市昌平区北七家镇中心起步区（暨海鶄落新村建设）土地一级开发项目一期 HQL-09 地块 R2 二类居住用地项目和北京市昌平回龙观新村剩余安置房项目，新增昌平沙阳路一通小区东侧地块保租房项目、天通中苑下沉广场项目、回龙观村旧村改造定向安置房项目和昌平区绿海家园 5 号楼 3、4 单元改造项目，并调整北京市昌平区未来城市二期人才公租房项目的拟使用募集资金规模。

本基金管理人已于 2026 年 7 月 9 日就关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向事宜进行公告。

§7 不动产基金主要负责人员情况

| 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 |                |                              |                                                                   |
| 刘振东 | 本基金的基金经理 | 2026 年 4 月 16 日 | -    | 5 年以上          | 除管理本基金外，曾参与多项资产证券化项目的投资管理工作。 | 注册会计师，硕士学位，具有五年以上不动产项目投资管理经验。曾供职于立信会计师事务所、中国中投证券有限责任公司、中国国际金融股份有限 |

|     |          |                 |   |       |                                     |                                                                                             |
|-----|----------|-----------------|---|-------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          |                 |   |       |                                     | 公司。2025 年 9 月入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。                                                     |
| 罗可  | 本基金的基金经理 | 2026 年 4 月 16 日 | - | 5 年以上 | 除管理本基金外，曾参与多项商业零售、租赁住房等不动产项目运营管理工作。 | 硕士学位，具有五年以上不动产项目运营管理经验。曾供职于北京龙智工程咨询有限公司、北京万科企业有限公司。2025 年 7 月入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。     |
| 吴兆霖 | 本基金的基金经理 | 2026 年 4 月 16 日 | - | 5 年以上 | 除管理本基金外，曾参与多项商业零售项目运营管理工作。          | 硕士学位，具有五年以上不动产项目运营管理经验。曾供职于大悦城控股集团股份有限公司、万达商业管理集团有限公司。2024 年 1 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。 |

注：不动产项目运营或管理年限的计算标准，依据基金经理之前参与不动产项目运营或投资管理项目或产品的具体时间核算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

|                  |                |
|------------------|----------------|
| 报告期期初不动产基金份额总额   | 400,000,000.00 |
| 报告期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   | 400,000,000.00 |

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| 报告期期初管理人持有的本<br>不动产基金份额       | 4,000,000.00 |
| 报告期期末管理人持有的本<br>不动产基金份额       | 4,000,000.00 |
| 报告期期末持有的本不动产<br>基金份额占总份额比例（%） | 1.00         |

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1. 中国证监会批准中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金募集的文件
2. 《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
3. 《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
4. 基金管理人业务资格批件、营业执照
5. 报告期内中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在规定媒体上披露的各项

公告

11.2 存放地点

中航基金管理有限公司，地址：北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801\805\806 单元。

11.3 查阅方式

1. 营业时间内到本公司免费查阅
2. 登录本公司网站查阅基金产品相关信息：[www.avicfund.cn](http://www.avicfund.cn)
3. 拨打本公司客户服务电话垂询：400-666-2186

中航基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日