

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 年第 2 季度报告

2025 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年七月二十一日

§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。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 7 月 17 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相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

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

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：文龙家园公租房项目

资产项目公司名称	北京燕保宜居住住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房

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

资产项目名称：熙悦尚郡公租房项目

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

资产项目名称：房山区朗悦嘉园项目

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

资产项目名称：通州区光机电项目

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

资产项目名称：大兴区盛悦家园项目

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

资产项目名称：海淀区温泉凯盛家园项目

资产项目公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳

	定就业的外来务工人员出租的保障性生活住房。
资产项目地理位置	北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区

2.3 基金扩募情况

单位：人民币元

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

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2025 年 6 月 25 日。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构	运营管理机构	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	北京保障房中心有限公司	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	张晓丽	\
	职务	督察长	总会计师	\
	联系方式	联系电话: 400-818-6666; 邮箱: service@ChinaAMC.com	010-57981748	\
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室	北京市房山区长阳镇长阳一村村委会南 110 米	北京市通州区张家湾镇广源西街 9 号 235
办公地址	北京市朝阳区北辰西路 6 号院 北辰中心 C 座 5 层	北京市石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼 燕保大厦	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	100040	102401	101149
法定代表人	张佑君	吴东	孟捷	何丹

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

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

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)
1.本期收入	21,509,506.24
2.本期净利润	9,569,637.12
3.本期经营活动产生的现金流量净额	14,974,081.36
4.本期现金流分派率(%)	0.49
5.年化现金流分派率(%)	1.82

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

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

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

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

3.2 其他财务指标

无。

3.3 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	15,641,122.77	0.0216	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。
本年累计	29,106,693.39	0.0402	本基金合同更

			新生效日为 2025 年 6 月 11 日，单位可供分配金额使用本报告期末份额计算。
--	--	--	--

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	27,020,015.85	0.0540	-
本年累计	27,020,015.85	0.0540	-

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	9,569,637.12	-
本期折旧和摊销	6,806,319.11	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-216,639.81	-
本期息税折旧及摊销前利润	16,159,316.42	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	946,199,997.98	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-912,509,113.09	-
2.支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	-	-
3.支付的利息及所得税费用	-	-
4.应收和应付项目的变动	-1,029,461.21	-
5.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-33,179,617.33	-
本期可供分配金额	15,641,122.77	-

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

3.3.4 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 15,641,122.77 元，上年同期可供分配金额为 13,386,504.07 元，同比变动 16.84%。本基金于本期完成第一次扩募并购入新资产，基金合同更新生效日为 2025 年 6 月 11 日，基金持有的底层资产增加导致本基金可供分配金额较上年同期变化超过 10%。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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 349,371.58 元，资产支持证券管理人管理费 176,853.65 元，基金托管人托管费 35,895.88 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 3,646,226.13 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 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

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

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

运营 10 年；光机电项目自 2013 年 9 月开始运营，截至报告期末已运营近 12 年；盛悦家园项目自 2015 年 4 月开始运营，截至报告期末已运营 10 年；温泉凯盛家园项目自 2014 年 11 月开始运营，截至报告期末已运营近 11 年。

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

本项目的基础设施资产由所在行政区域的住房保障部门统一组织开展配租及趸租工作，按公示后的配租名单进行后续的选房和签约。文龙家园项目方面，本报告期内进行 1 次配租工作，配租房源套数 15 套，配租房源面积 798.37 平方米。熙悦尚郡项目方面，本报告期内进行 2 次配租工作，配租房源套数 48 套，配租房源面积 2,224.7 平方米。扩募的 4 个项目：朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目以及温泉凯盛家园项目自交割日至本报告期末，不涉及配租工作。

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

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

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

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 4 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日） / 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 4 月 1 日 -2024 年 6 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）

1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	241,509.97	112,796.30	114.11
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平米	229,846.21	108,849.28	111.16
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%	%	95.17	96.50	-1.38
4	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期(天) × [租约 i 的租约面积(平方米)/实际出租面积(平方米)], n 为存量租约	年	1.45	1.53	-5.23
5	报告期末租金收缴率	[实收租金(元)/应收租金(元)]×100%	%	96.37	97.12	-0.77

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

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

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：文龙家园公租房项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年4月1日-2025年6月30日）/报告期末（2025年6月30日）	上年同期（2024年4月1日-2024年6月30日）/上年同期末（2024年6月30日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	76,564.72	76,564.72	0.00
2	报告期末已出租面积	实际已出租的面积	平米	74,100.97	74,306.82	-0.28
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	96.78	97.05	-0.28
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	56.00	52.00	7.69
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天）× [租约 i 的租约面积（平方米）/实际出租面积（平方米）], n 为存量租约	年	1.57	1.91	-17.80
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	98.58	97.22	1.40

资产项目名称：熙悦尚郡公租房项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年4月1日-2025年6月30日）/报告期末（2025年6月30日）	上年同期（2024年4月1日-2024年6月30日）/上年同期末（2024年6月30日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	36,231.58	36,231.58	0.00
2	报告期末	报告期末实	平米	33,997.30	34,542.46	-1.58

	已出租面积	际已出租的面积				
3	报告期末出租率	[实际出租面积(平方米)/可供出租面积(平方米)]×100%	%	93.83	95.34	-1.58
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	65.00	65.00	0.00
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期(天) × [租约 i 的租约面积(平方米) / 实际出租面积(平方米)], n 为存量租约	年	1.87	0.74	152.70
6	报告期末收缴率	[实收租金(元)/应收租金(元)]×100%	%	95.99	96.94	-0.98

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

资产项目名称：房山区朗悦嘉园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年4月1日-2025年6月30日) / 报告期末(2025年6月30日)	上年同期(2024年4月1日-2024年6月30日) / 上年同期末(2024年6月30日)	同比(%)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	30,031.62	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平米	28,864.27	-	-
3	报告期末出租率	[实际出租面积(平方米)/可供出租	%	96.11	-	-

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

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

资产项目名称：通州区光机电项目

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

	加权平均 剩余租期	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				
6	报告期末 收缴率	[实收租金 （元）/应收 租金 （元）]×100 %	%	81.94	-	-

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

资产项目名称： 大兴区盛悦家园项目

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

		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 %	%	90.53	-	-

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

资产项目名称： 海淀区温泉凯盛家园项目

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

		%				
--	--	---	--	--	--	--

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

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 资产项目公司运营财务数据

4.2.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,011,737,586.98	1,145,533,647.15	75.62
2	总负债	1,061,018,378.47	1,002,342,041.36	5.85
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	21,162,044.13	17,653,572.66	19.87
2	营业成本/ 费用	25,308,381.22	23,795,663.12	6.36
3	EBITDA	17,422,120.46	14,551,223.28	19.73

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

4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（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	1,083,755,649.02	1,095,517,228.46	-1.07
主要负债科目				
1	长期应付款	836,340,000.00	836,340,000.00	-
2	递延所得税负债	115,339,320.00	116,412,446.56	-0.92

资产项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（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	830,074,470.61	-	-
主要负债科目				
1	递延所得税负债	28,207,178.87	-	-
2	应付账款	6,925,439.24	-	-
3	预收款项	9,074,895.90	-	-
4	其他应付款	17,530,980.39	-	-

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

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比 (%)
		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	18,371,270.66	100.00	17,653,572.66	100.00	4.07
2	物业管理 费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入 合计	18,371,270.66	100.00	17,653,572.66	100.00	4.07

资产项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

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

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

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 4 月 1 日 至 2024 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	3,119,266.81	13.11	3,137,840.81	13.19	-0.59
2	折旧摊销成	5,880,789.72	24.71	5,873,855.79	24.68	0.12

	本					
3	财务费用	14,706,028.49	61.80	14,697,925.58	61.77	0.06
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	-41,083.14	-0.17	-	-	-
6	管理费用	132,299.74	0.55	86,040.94	0.36	53.76
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	23,797,301.62	100.00	23,795,663.12	100.00	0.01

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浮动管理费；租赁成本为空置房供暖费。②本报告期租赁成本为-41,083.14 元，上年同期金额为 0.00 元，本报告期项目公司根据 2024-2025 年供暖季最终结算金额冲销多计提的供暖费，2024-2025 年供暖季结算已经结束，变化不具有持续性。③本报告期管理费用 132,299.74 元，上年同期金额为 86,040.94 元，同比变动 53.76%，上年同期存在多计提中介费冲销因此管理费用减少，变化不具有持续性。

资产项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 4 月 1 日至 2024 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	526,959.32	34.87	-	-	-
2	折旧摊销成本	925,529.39	61.25	-	-	-
3	财务费用	1,236.92	0.08	-	-	-
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	-	-	-	-	-
6	管理费用	57,353.97	3.80	-	-	-
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	1,511,079.60	100.00	-	-	-

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

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计 算公式	指标 单位	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
----	------	-----------------	----------	--	---

				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	51.23	48.95
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%	%	83.02	82.43

资产项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计 算公式	指标 单位	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	47.95	-
2	息税折旧摊销 前利润率	(利润总额+利息费 用+折旧摊销)/营业 收入×100%	%	77.77	-

4.3 资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

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 8,207,936.09 元，本报告期新购入项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司，交割时点北京京保宜居住房租赁有限公司现金及现金等价物余额为 31,030,879.06 元。本报告期内，累计资金流入 49,516,781.29 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 25,016,781.29 元，赎回货币基金 24,500,000.00 元；累计资金流出 50,933,465.17 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 7,394,743.53 元，支付股东借款利息 35,538,721.64 元，申购货币基金 8,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 37,822,131.27 元；货币基金账户余额为 38,220,164.62 元，本报告期投资收益 155,773.85 元。

上年同期项目公司累计资金流入 20,056,032.83 元，累计资金流出 18,908,917.55 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

无。

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 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

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

5.2 其他投资情况说明

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。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人于本基金首次发售时的净回收资金已使用完毕。

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

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

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	555,070,308.42
报告期末净回收资金使用率（%）	0.00

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

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

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

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

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

§7 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
岳洋	本基金的基金经理	2022-08-22	-	9 年	自 2016 年开始从事基础设施与不动产相关的投资和运营管理工作。曾参与多个境内外基建项目的并购及管理，包括深圳盐田港仓储物流项目的运营	博士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于中国神华海外投资有限公司、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

					管理、美国俄勒冈州光伏电站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、仓储物流等基础设施类型。	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。
何中值	本基金的基金经理	2022-08-22	-	11 年	自 2014 年开始从事基础设施相关的运营管理工作,主要从事财务管理工作。曾参与铁路、高速公路、保障性租赁住房项目运营及财务工作,主要涵盖铁路、高速公路、保障性	学士,具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于中国通号西安铁路信号有限责任公司、通号(西安)轨道交通工业集团有限公司,从事基础设施财务工作。2021 年

					租赁住房基础设施类型。	9月加入华夏基金管理有限公司。
王欣悦	本基金的基金经理	2024-07-30	-	7年	自2018年开始从事基础设施相关的投资管理工作，主要涵盖仓储物流、写字楼、保障性租赁住房、商业综合体等基础设施类型。	硕士，具有5年以上基础设施投资管理工作经验。曾就职于光控安石（北京）投资管理有限公司。2022年12月加入华夏基金管理有限公司。

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

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

§8 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	224,218,009.00
报告期期末基金份额总额	724,218,009.00

注：新增份额为扩募份额。

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 4 月 2 日发布关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金参加沪市 REITS 投资者交流会的公告。

2025 年 4 月 18 日发布关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告。

2025 年 4 月 23 日发布华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的公告。

2025 年 4 月 24 日发布华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第一次提示性公告。

2025 年 4 月 25 日发布华夏基金管理有限公司关于以通讯方式召开华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第二次提示性公告。

2025 年 5 月 8 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2025 年 5 月 23 日发布华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务的提示性公告。

2025 年 5 月 24 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告。

2025 年 5 月 24 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同及 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书提示性公告。

2025 年 6 月 13 日发布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。

2025 年 6 月 14 日发布华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年度第一次扩募基础设施项目公司完成权属变更登记的公告。

2025 年 6 月 17 日发布华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交易实施情况报告书。

2025 年 6 月 17 日发布华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募份额限售公告。

2025 年 6 月 20 日发布华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易公告书。

2025 年 6 月 20 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式

基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易公告书提示性公告。

2025 年 6 月 25 日发布华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易提示性公告。

2、其他相关信息

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

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

3. 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

§11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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。

11.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二五年七月二十一日