

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 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

## §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 2026 年 1 月 20 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。

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 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 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	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	\	\
	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

§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 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	32,495,688.46
2.本期净利润	14,377,279.48
3.本期经营活动产生的现金流量净额	19,566,726.82
4.本期现金流分派率(%)	0.80
5.年化现金流分派率(%)	2.53

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 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	23,625,305.37	0.0326	-
本年累计	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。

#### 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	28,968,720.36	0.0400	-
本年累计	55,988,736.21	0.0940	-

#### 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	14,377,279.48	-
本期折旧和摊销	10,808,771.76	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,527,497.56	-
本期息税折旧及摊销前利润	23,658,553.68	-
调增项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	3,744,976.24	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-	-
2.应收和应付项目的变动	-3,778,224.55	-
3.支付的利息及所得税费用	-	-
4.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
本期可供分配金额	23,625,305.37	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、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 23,625,305.37 元，上年同期实现可供分配金额 13,554,147.69 元，本期同比上涨 74.30%，主要原因为本次扩募新项目于 2025 年 6 月 12 日（股权交割日）后纳入基金合并范围。

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

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，

本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项,包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留,根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

本基金上年同期(2024 年 4 季度)未来合理支出相关预留科目列示为调减项 1,727,180.59 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 1,229,712.77 元(调减项)、资本性支出相关预留与使用的变动净额 397,467.84 元(调减项)、预留的不可预见费用 99,999.98 元(调减项)。

上年同期(2024 年 4 季度)未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额,较前期设置金额的差异超过 10%,主要原因为:

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

2、预留的未来重大资本性支出 397,467.84 元,实际使用 221,540.20 元,剩余金额为未来大修预留,暂未使用。

### 3.4 报告期内不动产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 548,997.12 元,资产支持证券管理人管理费 548,997.12 元,基金托管人托管费 54,900.08 元,基于项目公司实收运营收入的运营管理费 6,125,270.88 元,激励管理费 82,789.36 元。管理人从审慎角度,根据当期运营情况,在本期计提了部分激励管理费,全年实际的计提和支付还需要依据经审计的年度经营业绩及运营管理协议的约定进行。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

## §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及北京京保宜居住房租赁有限公司,两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 号楼的盛悦家园项目(简称“盛悦家园项目”)



目”）和位于北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区的温泉凯盛家园项目（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 7 年；朗悦嘉园项目自 2015 年 1 月开始运营，截至报告期末已运营近 11 年；光机电项目自 2013 年 9 月开始运营，截至报告期末已运营 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 11 年。

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

租约结构方面，截至 2025 年 12 月 31 日，文龙家园项目个人租赁面积占比 81.39%，趸租租赁面积占比 18.61%；熙悦尚郡项目全部为个人租户；朗悦嘉园项目个人租赁面积占比 83.22%，趸租租赁面积占比 16.78%。光机电项目个人租赁面积占比 69.66%，趸租租赁面积占比 30.34%。盛悦家园项目个人租赁面积占比 27.58%，趸租租赁面积占比 72.42%。温泉凯盛家园项目个人租赁面积占比 52.10%，趸租租赁面积占比 47.90%。

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

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

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/ 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
----	------	-------------	------	--	---	-------

1	报告期末 可出租面积	可供出租的 面积	平米	241,509.97	112,796.30	114.11
2	报告期末 实际出租 面积	实际出租的 面积	平米	228,101.73	106,467.98	114.24
3	报告期末 出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	94.45	94.39	0.06
4	报告期末 剩余租期 情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的 总租期（天） × [租约 i 的 租 约 面 积 （平方米）/ 实际出租面 积（平方米）], n 为存 量租约	年	1.47	1.86	-20.71
5	报告期末 租金收缴 率	[实收租金 （元）/应收 租金 （元）]×10 0%	%	97.28	98.08	-0.82

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，因此合计的各项指标仅包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目，合并计算的各项具体指标与 2025 年 12 月 31 日时点的指标不具可比性。

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

#### 4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：文龙家园公租房项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	76,564.72	76,564.72	-
2	报告期末已出租面积	实际已出租的面积	平米	73,968.00	72,745.10	1.68
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	96.61	95.01	1.68
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	56.00	56.00	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天）× [租约 i 的租约面积（平方米）/ 实际出租面积（平方米）], n 为存量租约	年	1.52	1.62	-6.19
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	98.78	98.47	0.31

不动产项目名称：熙悦尚郡公租房项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末	可供出租的	平米	36,231.58	36,231.58	-

	可出租面积	面积				
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平米	34,140.74	33,722.88	1.24
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）]×100%	%	94.23	93.08	1.24
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	65.00	65.00	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天）× [租约 i 的租约面积（平方米）/ 实际出租面积（平方米）], n 为存量租约	年	1.68	2.39	-29.80
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	98.25	97.38	0.89

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

不动产项目名称：房山区朗悦嘉园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	30,031.62	-	-
2	报告期末	报告期末实	平米	28,466.50	-	-

	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%	%	94.79	-	-
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	35.00	-	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天）× [租约 i 的租约面积（平方米）/ 实际出租面积（平方米）], n 为存量租约	年	1.34	-	-
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	90.34	-	-

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

不动产项目名称：通州区光机电项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	29,420.81	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平米	26,691.27	-	-
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方	%	90.72	-	-

		米)/可供出租面积(平方米)]×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) × [租约 i 的租约面积(平方米)/实际出租面积(平方米)], n 为存量租约	年	1.48	-	-
6	报告期末收缴率	[实收租金(元)/应收租金(元)]×100%	%	93.15	-	-

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

不动产项目名称：大兴区盛悦家园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	15,143.86	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平米	13,564.59	-	-
3	报告期末出租率	[实际出租面积(平方米)/可供出租面积(平方米)]×100%	%	89.57	-	-

4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	44.00	-	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期（天） × [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	1.59	-	-
6	报告期末收缴率	[实收租金（元） / 应收租金（元）] × 100 %	%	100.00	-	-

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

不动产项目名称：海淀区温泉凯盛家园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日 - 2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平米	54,117.38	-	-
2	报告期末已出租面积	报告期末实际已出租的面积	平米	51,270.63	-	-
3	报告期末出租率	[实际出租面积（平方米） / 可供出租面积（平方米）] × 100 %	%	94.74	-	-
4	报告期内租金单价水平	经政府批准的每平方米的价格水平	元/平方米·月	42.00	-	-
5	报告期末	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的	年	1.32	-	-

	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 %	%	97.72	-	-

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

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 不动产项目运营财务数据

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）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,000,217,948.11	1,145,533,647.15	74.61
2	总负债	1,699,660,444.68	1,002,342,041.36	69.57
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	32,151,283.79	17,989,073.29	78.73
2	营业成本/费用	41,369,773.18	23,617,669.14	75.16
3	EBITDA	25,635,838.33	15,265,858.96	67.93

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

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：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	1,071,994,069.58	1,095,517,228.46	-2.15
主要负债科目				
1	长期应付款	836,340,000.00	836,340,000.00	-
2	递延所得税负债	114,266,193.44	116,412,446.56	-1.84

项目公司名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（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	820,218,506.55	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	630,533,331.98	-	-

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

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 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	18,589,115.09	100.00	17,989,073.29	100.00	3.34
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	18,589,115.09	100.00	17,989,073.29	100.00	3.34

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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 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	13,562,168.70	100.00	-	-	-
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	13,562,168.70	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：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	2,991,730.86	12.55	2,644,028.27	11.19	13.15
2	折旧摊销成本	5,880,789.72	24.66	5,873,855.79	24.87	0.12
3	财务费用	14,866,917.17	62.35	14,864,805.77	62.94	0.01
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	53,772.88	0.23	72,522.88	0.31	-25.85
6	管理费用	50,656.80	0.21	162,456.43	0.69	-68.82
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本 / 费用合计	23,843,867.43	100.00	23,617,669.14	100.00	0.96

注：①物业运营成本为外部管理机构收取的运营管理费，包括基于项目公司实收运营收入的运营管理费和激励管理费；租赁成本为空置房供暖费。②本报告期管理费用为 50,656.80 元，上年同期金额为 162,456.43 元，同比变化超过 30%，原因为本报告期中介服务费用有所节省，中介服务费用已经完成协议签署，该变化不具有持续性。

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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	3,216,329.38	18.35	-	-	-
2	折旧摊销成本	4,927,982.04	28.12	-	-	-
3	财务费用	8,992,925.54	51.31	-	-	-
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	74,737.19	0.43	-	-	-
6	管理费用	313,931.60	1.79	-	-	-
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本 / 费用合计	17,525,905.75	100.00	-	-	-

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

4.2.5 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：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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	51.98	52.25
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%	%	84.11	84.86

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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同 期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数 值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	39.40	-
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%	%	73.74	-

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

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 9,225,162.05 元。本报告期内，累计资金流入 51,350,478.54 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 33,350,478.54 元，赎回货币基金 18,000,000.00 元；累计资金流出 50,916,762.75 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 10,969,103.03 元，支付股东借款利息 24,947,659.72 元，申购货币基金 15,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 9,658,877.84 元；货币基金账户余额为 89,266,912.72 元，本报告期投资收益 313,602.31 元。

上年同期项目公司累计资金流入 18,795,395.03 元，累计资金流出 16,686,295.33 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 除不动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投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的 买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付 金合计	3,159,481.24	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,159,481.24	100.00

## 5.2 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 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			
岳洋	本基金的基金经 理	2022-08- 22	-	9 年	自 2016 年开始 从事不 动产相 关的投 资和运 营管理 工作。 曾参与 多个境 内外基 建项目 的并购	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

					及管理 等，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。	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。
何中值	本基金的基金经 理	2022-08- 22	2025-10- 13	11 年	自 2014 年开始 从事不 动产相 关的运 营管理 工作， 主要从 事财务 管理工作。 曾参与 铁路、高	学士，具 有 5 年 以上不 动产运 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

					速公路、保障性租赁住房项目运营及财务工作，主要涵盖铁路、高速公路、保障性租赁住房不动产类型。	（西安）轨道交通工业集团有限公司，从事不动产财务工作。2021 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
王欣悦	本基金的基金经理	2024-07-30	-	7 年	自 2018 年开始从事不动产相关的投资管理工作，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	-	13 年	自 2012 年起从事不动产项目的投资及运营管理工作，曾参与普	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

					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。	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。
--	--	--	--	--	--------------------------------	---

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。

§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	724,218,009.00
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	724,218,009.00

§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 10 月 1 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 10 月 15 日发布华夏基金管理有限公司关于调整华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理的公告。

2025 年 10 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关于 2024 年度第一次扩募基础设施项目公司完成吸收合并的公告。

2025 年 11 月 26 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 12 月 11 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解除限售的提示性公告。



2025 年 12 月 18 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解除限售的提示性公告。

2025 年 12 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更换评估机构公告。

2025 年 12 月 25 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解除限售的公告。

## 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、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

## 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

二〇二六年一月二十二日