

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 年第 4 季度报告

2024 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：二〇二五年一月二十二日

§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 2025 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 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 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	500,000,000.00 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、扩募收购策略、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
外部管理机构	北京保障房中心有限公司

注：①基金管理人信息披露负责人

姓名：李彬；职务：督察长；联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com

②运营管理机构信息披露事务负责人

姓名：张晓丽；职务：总会计师；联系电话：010-57981748

③基金管理人：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

④资产支持证券管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

邮政编码：100016

法定代表人：张佑君

⑤基金托管人：中国建设银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

邮政编码：100033

法定代表人：张金良

⑥资产支持证券托管人：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：北京市西城区复兴门南大街甲 2 号天银大厦 A 西座

邮政编码：100031

法定代表人：张连钢

⑦原始权益人：北京保障房中心有限公司

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室

办公地址：北京市石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼燕保大厦

邮政编码：100040

法定代表人：吴东

⑧运营管理机构：北京保障房中心有限公司

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室

办公地址：北京市石景山区玉泉路 59 号院 2 号楼燕保大厦

邮政编码：100040

法定代表人：吴东

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：文龙家园公租房项目、熙悦尚郡公租房项目

基础设施项目公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	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。
基础设施项目地理位置	文龙家园项目坐落于北京市海淀区文龙家园一里，熙悦尚郡项目坐落于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院。

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	18,166,721.55
2.本期净利润	8,990,610.79
3.本期经营活动产生的现金流量净额	15,390,559.26

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=报告期可供分配金额/报告期末市值，本期现金流分派率为0.76%，按实际天数年化后的本期现金流分派率 3.01%。年化现金流分派率是截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率，本报告期年化现金流分派率为 3.00%。

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	13,554,147.69	0.0271	-
本年累计	53,848,604.28	0.1077	-
2023 年	55,052,999.55	0.1101	-
2022 年	19,126,725.22	0.0383	为基金合同生效日 2022 年 8 月 22 日到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 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	-	-	-
本年累计	54,360,053.69	0.1087	-
2023 年	46,645,084.66	0.0933	-
2022 年	-	-	-

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	8,990,610.79	-
本期折旧和摊销	5,873,855.79	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-536,563.28	-
本期税息折旧及摊销前利润	14,327,903.30	-
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	-	-
2.应收和应付项目的变动	1,232,169.06	-
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-	-
2.偿还借款支付的本金	-	-
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	-1,727,180.59	-
4.当期购买基础设施项目等资本性支出	-278,744.08	-
本期可供分配金额	13,554,147.69	-

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、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。

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 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

项目公司为北京燕保宜居住房租赁有限公司。本报告期内,项目公司整体运营平稳,完成收入 17,989,073.29 元,项目公司税息折旧及摊销前利润为 15,265,858.96 元。报告期内项目公司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。截止本报告期末,本项目公司两处公租房资产附近无新增与本项目存在竞争性关系的公租房项目。

项目公司下辖两处公租房资产,分别是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”)和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”)。文龙家园项目于 2014 年竣工,2015 年 2 月投入使用,实际经营年限为 9 年;熙悦尚郡项目于 2017 年竣工,2018 年 10 月投入使用,实际经营年限为 6 年;两处资产合计可出租房间数 2,168 套,可出租面积共计 112,796.30 平方米,去年同期可出租面积为 112,796.30 平方米。

截至本报告期末,两处公租房资产已出租面积共计 106,467.98 平方米,出租率总计 94.39%,报告期内租金收缴率为 98.08%;去年同期已出租面积共计 109,348.66 平方米,出租率总计 96.94%,报告期内租金收缴率为 97.96%。其中,文龙家园项目可出租面积为 76,564.72 平方米,截至本报告期末已出租面积为 72,745.10 平方米,出租率为 95.01%,报告期内租金收缴率为 98.47%;熙悦尚郡项目可出租面积为 36,231.58 平方米,截至本报告期末已出租面积为 33,722.88 平方米,出租率为 93.08%,报告期内租金收缴率为 97.38%;去年同期,文龙家园项目可出租面积为 76,564.72 平方米,已出租面积为 74,482.61 平方米,出租率为 97.28%,租金收缴率为 98.05%;熙悦尚郡项目可出租面积为 36,231.58 平方米,已出租面积为 34,866.05 平方米,出租率为 96.23%,租金收缴率为 97.80%。

租约结构方面，截至本报告期末，文龙家园项目单位趸租面积占已出租面积比例为 20.14%，个人租户比例为 79.86%；熙悦尚郡项目全部为个人租户。

剩余期限方面，截止本报告期末，两项目合计的加权平均剩余租期为 1.86 年，其中，文龙家园项目的加权平均剩余租期为 1.62 年，熙悦尚郡项目的加权平均剩余租期为 2.39 年；去年同期，两项目合计的加权平均剩余租期为 0.99 年，其中文龙家园项目的加权平均剩余租期为 0.96 年，熙悦尚郡项目的加权平均剩余租期为 1.08 年。本报告期末的加权平均剩余租期显著高于去年同期的原因为在过去的一年内，文龙家园和熙悦尚郡项目的部分房源存在续租以及新签订合同的情况，导致整体的剩余租约期限更长。

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 2 次配租工作，配租房源套数 75 套，配租房源面积 4,073.50 平米。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 52 套，配租房源面积 2,362.84 平米。

本项目的基础设施资产租金价格标准按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，对需调整租金的项目提出租金调整方案，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京市财政局、北京市统计局等北京市政府部门共同审定，北京市建委根据审定方案发布租金调整通知，项目公司根据租金调整通知实施。截止本报告期末，北京市建委对两个项目批复的最新价格为，文龙家园项目租金标准 56 元/月/平米，熙悦尚郡项目租金标准 65 元/月/平米；去年同期文龙家园项目租金标准 52 元/月/平米，熙悦尚郡项目租金标准 65 元/月/平米。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
		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	17,989,073.29	100.00	18,070,203.87	100.00
2	物业管理费收入	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	17,989,073.29	100.00	18,070,203.87	100.00

注：本报告期营业收入同比变化-0.45%，其中租金收入同比变化-0.45%。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
		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	2,644,028.27	11.19	3,313,822.73	13.64
2	折旧摊销成本	5,873,855.79	24.87	5,873,855.79	24.17
3	租赁成本	72,522.88	0.31	72,523.47	0.30
4	财务费用	14,864,805.77	62.94	14,856,116.18	61.14
5	管理费用	162,456.43	0.69	181,679.25	0.75
6	税金及附加	-	-	-	-
7	其他成本/费用	-	-	-	-
8	合计	23,617,669.14	100.00	24,297,997.42	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本报告期营业成本及主要费用同比变化-2.80%，其中物业运营成本同比变化-20.21%，折旧摊销成本同比变化 0.00%，租赁成本同比变化 0.00%，财务费用同比变化 0.06%，管理费用同比变化-10.58%。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	52.25	48.75
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%	%	84.86	80.66
3	投资性房地产	占期末总资产 10% 以上的资产科目余额	人民币元	1,095,517,228.46	1,118,596,615.68
4	长期应付款	占期末总负债 10% 以上的负债科目余额	人民币元	836,340,000.00	836,340,000.00
5	递延所得税负债	占期末总负债 10% 以上的负债科目余额	人民币元	116,412,446.56	118,558,699.68

注：本报告期末投资性房地产科目余额同比变化-2.06%，长期应付款科目余额同比变化 0.00%，递延所得税负债科目余额同比变化-1.81%。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 3,017,839.52 元。本报告期内，累计资金流入 18,795,395.03 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 18,795,395.03 元；累计资金流出 16,686,295.33 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 3,407,551.25 元，申购货币基金 13,000,000.00 元，资本性支出 278,744.08 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 5,126,939.22 元；货币基金账户余额为 44,349,795.22 元，本报告期投资收益 169,513.10 元。

上年同期项目公司累计资金流入 17,863,325.50 元，累计资金流出 10,434,758.67 元。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

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）
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	银行存款和结算备付金合计	1,931,169.60
4	其他资产	-
5	合计	1,931,169.60

注：银行存款和结算备付金合计占比为 100%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

5.5 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。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 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，国内首家承诺“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。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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历	说明
		任职日期	离任日期			
岳洋	本基金的基金经理	2022-08-22	-	8 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管理、美国俄勒冈州光伏电项目的投资运营管理、斯里兰卡垃圾发电项目	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

					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。	司。
何中值	本基金的基金经理	2022-08-22	-	10 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、保障性租赁住房基础设施类型。	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 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	-	6 年	自 2018 年开始从事基础设施相关的	硕士，具有 5 年以上基础设施投

					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。	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。
--	--	--	--	--	---	--

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证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

③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。

6.2 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、委托经营管理合同等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 299,527.16 元，资产支持证券管理人管理费 74,881.56 元，基金托管人托管费 31,200.88 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 3,090,113.24 元，浮动管理费-446,084.97 元。项目公司本年达成目标运营净收入，因项目月度出租率考核未达成考核指标，根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》外部管理机构不能获得浮动管理费，管理人根据当期运营情况冲回前期计提浮动管理费。全年运营管理费和浮动管理费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。

6.3 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。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。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”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施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。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 基础设施项目公司运营财务数据”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 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，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，熙悦尚郡项目对本小区内 8 部电梯进行了维修，在本项目运管机构的积极配合下，8 部电梯的维修工作已经全部完成验收并投入使用。

(3) 近期经营情况的说明

本季度内文龙家园项目办理了两次配租工作，分别是海淀区 2024 年第二批面向部分公租房轮候家庭组织选房和海淀区第二十四批公共租赁住房配租。根据北京市海淀区住房保障办公室发布的《关于海淀区 2024 年第二批面向部分公租房轮候家庭组织选房的公告（“小或中套型”和“小套型”）》，对部分轮候时间较长的配租套型为“小或中套型”和“小套型”的公租房家庭，以直接发放选房通知单的方式组织选房。根据北京市海淀区住房保障办公室发布的《关于启动海淀区第二十四批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租的公共租

赁住房共计 1,480 套。其中，大套型 549 套，中套型 256 套，小套型 675 套。根据北京市海淀区住房保障事务中心发布的《关于海淀区第二十四批公共租赁住房配租意向登记名单及选房顺序的公告》，海淀区第二十四批公共租赁住房配租意向登记工作已于 2024 年 11 月 8 日 15 时结束，参加本次意向登记家庭共 1,121 户，其中大套型 113 户、中套型 184 户、小套型 824 户。

本季度内熙悦尚郡项目办理了两次配租工作，分别是 2024 年朝阳区第四批面向部分公租房轮候家庭组织选房和 2024 年朝阳区第二批面向“低保、低收入、重残、大病等特殊困难”轮候家庭及第三批面向部分公租房轮候家庭（小套型）组织选房。根据北京市朝阳区住房保障事务中心发布的《2024 年朝阳区第二批面向“低保、低收入、重残、大病等特殊困难”轮候家庭及第三批面向部分公租房轮候家庭（小套型）组织选房的公告》以及《2024 年朝阳区第四批面向部分公租房轮候家庭组织选房的公告（小套型）》等公告，相关配租已经完成。

上述配租完成后，文龙家园项目配租房源套数 75 套，配租房源面积 4,073.50 平米，熙悦尚郡项目配租房源套数 52 套，配租房源面积 2,362.84 平米。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

1、我国宏观经济展望

总的来看，今年四季度经济运行总体平稳。四季度的制造业采购经理指数持续维持在 50 以上，分别为 50.1，50.3 和 50.1，表明制造业继续保持扩张；非制造业采购经理指数表现相对较好，十至十二月分别为 50.2，50.0 和 52.2，从十二月的数据来看，非制造业景气水平明显回升。

初步核算，全年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。

全年全国固定资产投资（不含农户）514,374 亿元，比上年增长 3.2%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.2%。分领域看，基础设施投资增长 4.4%，制造业投资增长 9.2%，房地产开发投资下降 10.6%。全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，下降 12.9%；新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%。

从地产行业来看，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋

新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

2、行业展望

四季度，中央再次出台多项政策支持住房收储，10 月 12 日，财政部支持用专项债券收购存量商品房用作各地的保障性住房，收储去库存的资金来源渠道进一步拓宽。12 月，中央经济工作会议召开，再次强调要“盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作”，在盘活存量中，除今年持续强调的存量商品房和闲置土地外，还特别提及盘活存量商办用房。

在租购同权方面，国务院办公厅明确“加快发展住房租赁市场，因地制宜逐步使租购住房群体享有同等公共服务权利。”租购同权政策的推动有利于促进公共服务均等化，逐步改善我国住房需求结构，促进住房租赁市场的可持续发展和长效机制建设。

§7 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
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

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。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

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。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

2024 年 11 月 14 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产品变更暨扩募份额上市申请收到上海证券交易所受理反馈意见的公告。

2024 年 12 月 4 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改聘会计师事务所公告。

2024 年 12 月 4 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。

2024 年 12 月 11 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交易情况的提示性公告。

§10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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
二〇二五年一月二十二日