

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 年年度报告
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

送出日期：二〇二五年三月三十一日

§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。本年度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 2025 年 3 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。

运营管理机构已对年度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。

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基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料经审计，致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2024 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录.....	2
§2	基金简介.....	6
2.1	基金产品基本情况.....	6
2.2	资产项目基本情况说明.....	6
2.3	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和原始权益人.....	7
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	8
2.7	信息披露方式.....	8
§3	主要财务指标和基金运作情况.....	8
3.1	主要会计数据和财务指标.....	8
3.2	其他财务指标.....	8
3.3	基金收益分配情况.....	9
3.4	报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	10
3.5	报告期内资本性支出使用情况.....	10
3.6	报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况.....	10
3.7	报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况.....	11
3.8	报告期内发生的关联交易.....	11
3.9	报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况.....	11
3.10	报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况.....	11
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	11
3.12	报告期内基础设施基金业务与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	11
§4	资产项目基本情况.....	11
4.1	报告期内资产项目的运营情况.....	11
4.2	资产项目所属行业情况.....	15
4.3	重要资产项目运营相关财务信息.....	17
4.4	资产项目公司经营现金流.....	18
4.5	资产项目公司对外借入款项情况.....	19
4.6	资产项目投资情况.....	19
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	19
4.8	资产项目相关保险的情况.....	19
4.9	资产项目回顾总结和未来展望的说明.....	20
4.10	重要资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.....	23
4.11	其他需要说明的情况.....	23
§5	除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	23
5.1	报告期末基金资产组合情况.....	23
5.2	投资组合报告附注.....	23
5.3	报告期内基金估值程序等事项的说明.....	23
§6	回收资金使用情况.....	24
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	24
6.2	报告期末净回收资金使用情况.....	24
6.3	剩余净回收资金后续使用计划.....	24
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.....	24

§7	管理人报告.....	24
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	24
7.2	管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况.....	27
7.3	管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况.....	31
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	32
§8	运营管理机构报告.....	33
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	33
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况.....	34
§9	其他业务参与人履职报告.....	35
9.1	原始权益人报告.....	35
9.2	托管人报告.....	36
9.3	资产支持证券管理人报告.....	37
9.4	其他专业机构报告.....	38
§10	审计报告.....	38
10.1	审计意见.....	39
10.2	形成审计意见的基础.....	39
10.3	强调事项.....	39
10.4	其他事项.....	39
10.5	其他信息.....	39
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任.....	40
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任.....	40
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明.....	41
§11	年度财务报告.....	41
11.1	资产负债表.....	41
11.2	利润表.....	44
11.3	现金流量表.....	46
11.4	所有者权益变动表.....	49
11.5	报表附注.....	52
§12	评估报告.....	100
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	100
12.2	评估报告摘要.....	100
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明.....	100
12.4	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因.....	100
12.5	报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况.....	101
12.6	报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预 测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施.....	101
12.7	评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	101
§13	基金份额持有人信息.....	101
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构.....	101
13.2	基金前十名流通份额持有人.....	101
13.3	基金前十名非流通份额持有人.....	102
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	102
§14	基金份额变动情况.....	103
§15	重大事件揭示.....	103

15.1	基金份额持有人大会决议.....	103
15.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	103
15.3	基金投资策略的改变.....	103
15.4	为基金进行审计的会计师事务所情况.....	103
15.5	为基金出具评估报告的评估机构情况.....	103
15.6	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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	104
15.7	其他重大事件.....	104
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	106
§17	备查文件目录.....	106
17.1	备查文件目录.....	106
17.2	存放地点.....	106
17.3	查阅方式.....	106

§2 基金简介

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。
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

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、熙悦尚郡公租房项目

资 产 项	北京燕保宜居住房租赁有限公司
-------	----------------

目 公 司 名称	
资 产 项 目类型	保障性租赁住房
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	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。

2.3 基金扩募情况

无。

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		华夏基金管理有限公司	北京保障房中心有限公司
信息披露负责 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
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
邮政编码		100101	100040
法定代表人		张佑君	吴东

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 22 层	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
-------	-----	-----	-----	----

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
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	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	北京市朝阳区东三环中路 59 号富力双子座 A 座（京城机电大厦）11 层 1102

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
基金年度报告备置地点	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	2024 年	2023 年	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
本期收入	72,272,332.04	73,005,181.47	29,969,493.36
本期净利润	33,527,211.17	31,073,998.53	13,195,728.82
本期经营活动产生的现金流量净额	52,437,240.58	54,176,727.53	29,787,912.18
本期现金流分派率	3.00%	4.34%	1.34%
年化现金流分派率	3.00%	4.34%	3.72%
期末数据和指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
期末基金总资产	1,365,235,418.54	1,390,535,292.76	1,408,003,027.91
期末基金净资产	1,231,791,800.17	1,252,624,642.69	1,268,195,728.82
期末基金总资产与净资产的比例	110.83%	111.01%	111.02%
内部收益率	-	-	-

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年	2023 年	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.4636	2.5052	2.5364
期末基金份额公允价值参考净值	-	-	-

3.3 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	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

3.3.1.2 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	54,360,053.69	0.1087	-
2023 年	46,645,084.66	0.0933	-
2022 年	-	-	-

注：本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，合同生效年度期间自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

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	33,527,211.17	-
本期折旧和摊销	23,495,423.16	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,146,253.12	-
本期税息折旧及摊销前利润	54,876,381.21	-
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	536,563.28	-
2.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	1,095,631.34	-
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.应收和应付项目的变动	-2,256,416.69	-
4.当期购买基础设施项目等资本性支出	-403,554.86	-
本期可供分配金额	53,848,604.28	-

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、运营管理机构的管理费、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。

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

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

无。

3.4 报告期内基金及资产支持证券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 1,197,029.88 元，资产支持证券管理人管理费 299,256.10 元，基金托管人托管费 124,691.26 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 12,094,974.42 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。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

2024 年基础设施项目整体运营情况良好，运营管理机构达成目标运营净收入，但因熙悦尚郡项目年平均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》（以下简称“运营管理协议”）外部管理机构不能获得激励管理费。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生重大资本性支出。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易信息详见本报告“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

报告期内，本基金投资性房地产和商誉等资产减值适用会计政策详见“11.5.4.18 长期资产减值”，商誉计提的减值准备情况详见“11.5.7.17 商誉”。

3.10 报告期内其他基础设施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详见“11.5.4.7 金融工具”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”。截至 2024 年 12 月 31 日，应收账款科目原值 1,127,219.28 元，计提坏账准备 610,374.66 元，预期信用损失率为 54.15%。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。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内基础设施基金业务参与者未作出新增承诺，也未变更承诺。

报告期内，基础设施基金业务参与者适当履行已有承诺，未对基础设施基金的经营管理以及基础设施基金利益产生重大不利影响。

§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”穿透取得项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司（简称“项目公司”）持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。

本报告期内项目公司整体运营平稳，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。

本报告期内，项目公司整体运营平稳，完成收入 71,395,028.13 元，项目公司息税折旧摊销前利润为 59,089,347.07 元。

项目公司下辖两处公租房资产，分别为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”）。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 平米。

租约结构方面，截至 2024 年 12 月 31 日，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。

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有效租金单价为 65 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（2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）/ 上年末（2023 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	112,796.30	112,796.30	-
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平米	106,467.98	109,348.66	-2.63
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%	%	94.39	96.94	-2.63
4	报告期末剩余租期情况	$\sum (i=1)^n \text{租约 } i \text{ 的总租期（天）} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{实际出租面积（平方米）}]$ ，n 为存量租约	年	1.86	0.99	87.88

5	报告期末租金收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	99.07	99.02	0.05
---	-----------	------------------------	---	-------	-------	------

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，不适合将两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；本报告期末的加权平均剩余租期显著高于去年同期，是由于在本报告期内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增加。

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：1 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（2024 年 1 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日 -2023 年 12 月 31 日）/ 上年末（2023 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	72,745.10	74,482.61	-2.33
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%	%	95.01	97.28	-2.33
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	$\sum (i=1)^n \text{租约 } i \text{ 的总租期（天）} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{实际出租面积（平方米）}]$ ，n 为存量租约	年	1.62	0.96	68.75
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	99.19	98.94	0.25

注：本报告期末的加权平均剩余租期显著高于去年同期，在本报告期内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增加。

资产项目名称：2 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（2024年1月1日-2024年12月31日）/报告期末（2024年12月31日）	上年同期（2023年1月1日-2023年12月31日）/上年末（2023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	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	33,722.88	34,866.05	-3.28
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%	%	93.08	96.23	-3.28
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	65.00	65.00	-
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	2.39	1.08	121.30
6	报告期末收缴率	[实收租金（元）/应收租金（元）]×100%	%	98.84	99.18	-0.34

注：本报告期末的加权平均剩余租期显著高于去年同期，在本报告期内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增加。

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期内，基金管理人协同运营管理机构联合开展了一系列旨在提高居民满意度、提升居住体验、维护社会和谐的措施。

1、公平配租

为进一步满足轮候家庭的住房需求，基金管理人联动运营管理机构，依据《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》，配合政府相关部门实施开展公开摇号方式配租、快速配租、实时配租、直接发放选房通知单以及专项配租等形式的配租工作，确保资源分配公平透明。

报告期内，基金管理人和运营管理机构一道与朝阳区住房保障事务中心加强业务对接，积极组织专项配租；针对“低保、低收入、重残、大病”等特殊困难的轮候家庭，积极采用直接发放选房通知单的方式，全面提高剩余房源的配租效率，确保特殊困难家庭能相对便捷

地获得住房，保障公平配租。

2、租住同权

租住同权是推动社会公平、促进城市高质量发展的制度性突破，也是“住有优居”的必然要求。保障租赁居民平等的享有教育、医疗等公共服务权益，一方面有助于缓解新城市居民的住房焦虑，增强其城市归属感，另一方面也有助于推动社区融合及促进健康租赁市场发展。

基金管理人联动运营管理机构，秉持构建融合社区的理念，在租户权益保障方面开展积极工作。在文龙家园和熙悦尚郡项目中，租户子女享受与周边购买商品房的业主子女相当的入学权益，租户可依据签订的租赁合同办理入学手续，北京保障房中心将租户租赁合同进行备案，保障租户子女入学权益的顺利实现。

3、职住平衡

职住平衡是城市可持续发展的必然要求，它可以根据城市人口分布优化城市空间布局，激活资源效率，提升居民的生活幸福感。本产品所管理的两个项目，充分考虑公共交通、商圈服务、医疗保健、教育等核心要素，构建出一个可实现低碳通勤、资源活化和提供韧性服务的职住平衡一体生态圈。

4、和谐社区

基金管理人联动运营管理机构，主动倾听租户的声音，致力打造“全龄友好、融合共生”的温暖社区。报告期内，通过增设电动车充电站、更换封闭式垃圾桶站等，不断升级社区设施配套，提升租户满意度。此外，也借助社区中心及居委会、警务工作站、慈善超市、便利菜站等服务，为租户创造安全、舒适、便利的居住环境。

基金管理人联动运营管理机构亦在社区范围内，定期开展节假日庆祝活动、暑寒假活动、文艺社团队伍建设及老弱病残专项帮扶活动等，激发社区活力，增强社区居民的归属感。

基金管理人联动运营管理机构将始终践行公平配租、租购同权，关注职住平衡与智慧化管理的深化，致力成为推动城市公平及包容性增长，激发城市活力、增进代际融合、提升民生福祉的实践范本。

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 资产项目所属行业情况

4.2.1 资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

本项目属于公共租赁住房行业，是国家保障社会公平、维护中低收入人群居住权的重要

方式，因此，公共租赁住房具有保障性、政策支持性等显著特点。近年来，国家、地方出台了一系列措施，鼓励发展包括公共租赁住房在内的租赁住房市场。

1、国家层面完善农业转移人口多元化住房保障体系，积极培育发展住房租赁市场

国家层面，在租赁住房领域提出了明确的目标和措施，旨在通过优化租赁住房供应体系、培育和发展住房租赁市场、推进租购同权等方式，满足农业转移人口、进城家政服务员等多群体的住房需求，推动其在城镇稳定居住和融入城市。

北京市层面，对于住房租赁市场高度重视和积极作为。加大“一张床、一间房”市场化租赁住房供给力度，增加公寓型、宿舍型保障性租赁住房供给，推动住房租赁市场的健康发展，满足新市民、青年人、农民工等群体的住房需求。

2、规范住房租赁融资，加强从业主体管理，保障购房租房者的合法权益

国家层面，规范住房租赁融资，严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资，严禁将住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。同时，从多个方面全面系统地提出了推动资本市场高质量发展的具体措施，旨在加强监管、防范风险、提高质量。

北京层面，加强房地产市场监管、保障市民群众购房租房合法权益的重要举措。从备案条件、备案材料、备案流程、监管措施、信息公示等多个方面对房地产经纪机构、住房租赁企业进行了全面规范。

3、金融支持力度加大，央行、银保监、证监会等部门均出台金融政策支持租赁市场发展，北京层面全力推进基础设施 REITs 申报发行

国家层面，发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》发布，为租赁住房提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务。同时，基础设施 REITs 市场已进入常态化发行的新阶段，在促进投融资机制创新、深化资本市场改革、服务实体经济发展等方面发挥了重要作用。

北京层面，积极响应国家政策，推动基础设施 REITs 市场的高质量发展，支持企业申报发行基础设施 REITs，盘活存量资产，优化融资结构。同时，健全基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目储备和推荐报审机制。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

本项目为公共租赁住房资产，可比区域内无类似资产。

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

2024 年 1 月 5 日，央行、金融监管总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（以下简称《意见》），意见共包含 17 条，从基本原则和要求、加强住房租赁信贷产品和服

务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理四个方面提出具体意见，意在支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展。《意见》已经于 2024 年 2 月 5 日起施行。

2024 年 5 月 17 日，中国人民银行宣布设立 3,000 亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计带动银行贷款 5,000 亿元。

上述政策有效促进了各地开展房屋收储并改建为保障性住房的进展，预计在部分地区将会显著增加保障性住房的供应。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 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 2024 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2023 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,095,517,228.46	1,118,596,615.68	-2.06
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	116,412,446.56	118,558,699.68	-1.81

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称：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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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	71,395,028.13	100.00	72,072,131.79	100.00	-0.94
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	71,395,028.13	100.00	72,072,131.79	100.00	-0.94

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		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	12,094,974.42	12.69	13,157,964.52	13.64	-8.08
2	折旧摊销成本	23,495,423.16	24.64	23,495,423.16	24.36	-
3	财务费用	59,067,191.47	61.96	58,613,995.17	60.78	0.77
4	税金及附加	-	-	-	-	-
5	租赁成本	93,749.23	0.10	103,751.91	0.12	-9.64
6	管理费用	586,499.39	0.61	1,065,464.58	1.10	-44.95
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	95,337,837.67	100.00	96,436,599.34	100.00	-1.14

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管理费用主要为各项中介服务费，由于报告期内重新选聘本年度中介机构并重新确定服务价格，本年度选聘金额较低，导致该项费用较上年同期减少 44.95%，未来费用支出具体金额以未来通过选聘确定的合同约定为准。

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入×100%	%	50.02	49.00
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%	%	82.76	80.87

4.4 资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

《北京燕保宜居住房租赁有限公司资金监管协议》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 14,383,101.40 元。本报告期内，累计资金流入 108,452,406.80 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 71,583,927.07 元，赎回货币基金 36,868,479.73 元；累计资金流出 117,708,568.98 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 14,958,440.56 元，支付股东借款利息 57,346,573.56 元，资本性支出 403,554.86 元，申购货币基金 45,000,000.00 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 719,287.22 元。

上年同期项目公司累计资金流入 79,846,725.28 元，累计资金流出 105,975,598.44 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

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.5 资产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 对资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 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、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 资产项目相关保险的情况

基础设施项目已按照《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 2024

年 4 月 29 日起至 2025 年 4 月 28 日止，上述保险为基础设施项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

本报告期内，基础设施项目未发生保险出险事项。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

1、资产收益情况

项目公司的经营情况基本保持稳定，与去年同期相比未发生实质性变化。具体运营指标完成情况参见本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

2、租金调整情况

经本基金运营管理机构与项目公司的共同努力，已于 2024 年 7 月 26 日正式获得北京市住房和城乡建设委员会的批复，同意文龙家园项目租金进行调整，从 52 元/平方米·月调整至 56 元/平方米·月，调整幅度为 7.69%。本次调整后的租金标准从 2024 年 9 月 1 日起开始执行。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按照原合同约定执行，不作调整。在租金标准调整前已发布配租公告的，按公告公布的租金标准执行。项目公司配合运营管理机构，在小区内开展宣传公示等工作，并妥善答复了租户的各类疑问。

3、配租情况

报告期内，两项目合计共开展 12 次配租，合计套数 364 套，合计面积 18,657.36 平米。其中一季度文龙家园项目进行 2 次配租工作，配租房源套数 61 套，配租房源面积 3,368.35 平米，熙悦尚郡项目进行 1 次配租工作，配租房源套数 35 套，配租房源面积 1,556.38 平米；二季度文龙家园项目进行 1 次配租工作，配租房源套数 85 套，配租房源面积 4,675.13 平米，熙悦尚郡项目进行 2 次配租工作，配租房源套数 34 套，配租房源面积 1,477.11 平米；三季度文龙家园项目进行 1 次配租工作，配租房源套数 10 套，配租房源面积 608.39 平米，熙悦尚郡项目进行 1 次配租工作，配租房源套数 12 套，配租房源面积 535.66 平米；四季度文龙家园项目进行 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。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针政策

报告期内，项目公司及运营管理机构按照制定的经营计划和财务预算严格执行并有序开展基础设施项目的运营管理活动，年度预算按期完成。

为贯彻落实北京市关于加强基层社区治理的指示精神，持续加强本项目资产管理、物业

管理、品质督查和社区文化建设，保障运营资产处于良好状态，持续提升品牌影响力，实现资产持续保值、增值，不断提高公租房居民的幸福感和获得感，基金管理人运营管理机构将持续推进如下运营方针：

（一）租务管理方面

1、配租入住

基于考核指标项目公司和运营管理机构将多措并举，做好基础设施项目的日常运营管理工作，积极沟通优化配租流程、提升配租效率，进而提高本项目的出租率，具体措施如下：

（1）与住房保障部门沟通，积极推进房源分配

就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，项目公司和运营管理机构承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

（2）推广数字化登记系统，提高配租效率

项目公司和运营管理机构将积极发挥主体协调作用，推广“快速配租”“实时配租”等意向登记系统，用系统登记代替传统的窗口登记。同时，项目公司和运营管理机构将与项目所在区加强沟通，研商登记规则，为项目所在区提供成熟经验和思路借鉴，确保分配方案精准高效。

（3）加大空置房情况监测频次，针对性解决空置房问题

考虑到空置房源是实时动态变化的特征，项目公司和运营管理机构将提升空置房情况监测分析频次，梳理空置房源分配进展，细化完善房源分配台账。通过对空置房的高频监测，掌握准确的空置房源信息，分析空置房源具体情况，研究落实空置房配租方案计划。

（4）区级市级分配联动、双管齐下提升配租效率

针对常态化退租且短期空置的房源，项目公司和运营管理机构将落实“首次分配以区为主、常态化配租市级统筹”的长效分配机制，积极推动配租有序、高效运行。一方面，项目公司和运营管理机构将继续以区级公租房配租为重点，提升配租效率；另一方面，项目公司和运营管理机构将积极参与市级统筹组织的面向中心城区具备公租房备案资格的优抚对象及退役军人家庭等群体开展专项配租，双管齐下提升配租效率。

2、租金收缴

按照合同约定的租金收缴要求，制定租金收缴任务指标，采用短信催缴、电话催缴、入

户催缴、约谈催缴等形式，开展租金收缴工作。严格落实有关财务制度、内控制度要求，确保已收租金到位，实收款项确保账目准确。

3、租金清欠

制定租金清欠指标任务，针对欠缴租户逐户分析欠缴原因，并制定清欠方案，在采用入户追缴、约谈追缴的同时也采用法律手段，维护项目权益，确保完成租金清欠任务。

（二）物业品质提升

1、加强对外部物业管理公司的管理，提升物业服务品质，优化物业管理奖惩制度。

2、加强维修监管，提升维修效率；加强维修备件管理，定期检查备件情况，保证维修备件充足，检查备件质量，保证维修质量；加强维修台账监管，保证维修台账真实性和准确性。

3、制定大中修管理，根据资产运营状态，制定年度大中修维修计划，维修计划充分考虑合理性、必要性、成本控制等要素，保证资产良好状态运营，同时有效控制维修成本。

4、加强运营品质监督检查，按照公租房品质管理工作的要求，以整体“干净、整洁、有序”的原则，日常期间重点就公租房物业“四保”管理、消防安全管理、空置房及地下空间管理等。

5、社区文化建设方面，以“事业、亲人、家庭”的企业文化为核心，紧紧围绕打造“以党建为引领的公租房社区文化”主题，以“小居大家”建设打响公租房社区品牌，持续创建“五个社区”，健全完善公租房共建自治体系，积淀与延展“燕保”品牌内涵，不断提高居民素养和社区文明程度。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

本项目资产位于北京市。其中文龙家园项目位于北京市海淀区，熙悦尚郡项目位于北京市朝阳区。

2023 年，北京市常住人口实现正增长，近年来高校毕业生人数总体规模创历史新高，2024 年应届毕业生约近 30 万人，预计 2025 年应届毕业生人数将维持这一规模，高校毕业生群体留京就业将持续推动北京市住房租赁需求扩张。

本项目底层资产所处的朝阳区和海淀区仍是北京 16 个行政区中人口最多的区域，均超过了 300 万人，大量活跃的人口为本项目的租赁需求提供充足支撑。

同时，文龙家园与熙悦尚郡均位于配套设施完善的产业聚集区和便利生活圈，符合北京市近年来提倡的“职住平衡”方针，对具备资格的申请轮候家庭有较强的吸引力。

由于本项目的出租率水平与政府配租工作高度相关，因此后续如配租政策发生重大变化，

可能会对本项目的稳定经营带来不利影响。

4.10 重要资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。

4.11 其他需要说明的情况

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

单位：人民币元

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	1,931,169.60	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,931,169.60	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。同时，根据本公司制定的相关制度，估值工作决策机构的成员中不包括基金经理。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承诺，通过基础设施 REIT 发行盘活资产实现的回收资金将主要用于北京市焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设。焦化厂剩余地块住房项目总用地面积 209,907.41 平方米，总建筑面积为 463,508.96 平方米。项目拟建设 672 套安置房、1,869 套公租房并配建中学、幼儿园和公交场站等公共服务配套设施。

截至 2023 年 12 月 31 日，原始权益人净回收资金金额 72,462.59 万元，焦化厂剩余地块住房项目已使用回收资金数额合计 72,462.59 万元，占净回收资金金额的 100.00%，全部净回收资金已经使用完毕。

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	-
报告期末净回收资金使用率	100.00%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

不适用。

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

原始权益人及其关联方遵守了承诺函处理回收资金相关事宜。

§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，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。

7.1.2 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验	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。	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。

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。
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，主要从事财务管理相关工作。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工作经验。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。
袁中圆	本基金的基金经理	2022-08-22	2024-07-30	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。曾参与过多个不动产项目的投资与收购，高速公路、保障性租赁住房等基础设施类公募 REITs 项目的投资，以及快递物流、污水	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于中信证券股份有限公司、大连万达商业地产股份有限公司、嘉实资本管理有限公司、天风证券股份有限公司和新华基金管理有限公司。

					处理、商业地产类项目的境内外重组及上市等，涵盖保障性租赁住房、高速公路、产业园、污水处理等基础设施类型。	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。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。因此，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩。

7.2 管理人在报告期内对基础设施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 增加执行的基金经理公平交易制度执行情况及公平交易管理情况

本基金管理人一贯严格执行公平交易原则，对兼任基金经理的交易情况进行持续监测。本年度所有相关组合的交易行为均符合法规、制度和流程要求，未发现违反公平交易原则的情况。本年度同一基金经理管理的不同组合在邻近交易日的同向和反向交易，交易时机和交易价差均可合理解释，未发现异常。

本基金管理人根据《基金经理兼任私募资产管理计划投资经理工作指引（试行）》要求，针对同经理管理多个组合间的收益率差异进行归因分析，本年度各组合间收益率差异均属正常情况，主要原因为业绩基准不同、投资策略不同，收益率差异可以合理解释。

7.2.2.4 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 197 次，其中 1 次为不同基金经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，有关基金经理已根据公司管理要求提供决策依据；其余均为指数量化投资组合因投资策略需要和其他组合发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内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

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“4.3 重要资产项目运营相关财务信息”和“11 年度财务报告”；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，项目公司在基金管理人督促与运营管理机构协助下，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外包服务机构履职尽责，项目租户满意度保持在较高水平。

项目公司通过建立监督考核机制，持续对项目物业服务质量进行监督整改，每季度针对租赁管理业务、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。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配 2 次，基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

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基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（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。

针对基础设施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基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，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）基金管理人与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，在廉洁从业风险防控、信息披露、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。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基金销售等重点业务领域的合规督导培训，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，深入实践风险为本方法，认真贯彻落实各项反洗钱监管要求，持续加强“风险评估+合规检查”双支柱管理框架，深入推进洗钱风险管理数智化转型，持续提升洗钱风险管理水平。

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基础设施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、根据相关行业主管机构的要求，沟通协调相关现场管理事务，并向相关机构报送情况说明；
- 4、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；
- 5、主动开展财务管理，并与运营管理机构协调更新财务系统，满足资产上市后的各种统计需求；
- 6、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，如雨季防汛、节假日前的稳定安全等事项等进行布置；
- 7、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，对运管机构的工作提出合规要求，并督促执行；
- 8、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；
- 9、其他方面的主动提升工作，如组织同业横向交流，借鉴其他机构的优秀经验，努力提升本产品的现场管理质量，以及发布了本项目的 ESG 报告。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

无。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

报告期内，基金管理人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。

报告期内，基金管理人运营管理机构的考核情况如下：

- 1、基金管理人和运营管理机构之间的考核基础是运营管理协议；

2、本报告期的自然年度的财务核算工作完成后，基金管理人根据运营管理协议规定的条件，对照今年的业绩实现情况进行考核；

3、本年度运营管理机构的运营总体平稳，未出现重大风险；

4、本年度项目公司所辖熙悦尚郡的出租率未达到考核出租率目标，因此，无需支付激励服务费；

5、相关考核情况已经书面通知运营管理机构，并获得运营管理机构的确认。

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）》、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，统筹安排公司有关部门制定《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基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》等相关制度，并严格按照法规规定及制度要求履职；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基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程，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《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》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《北京保障房中心有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的相关承诺，采取有效措施避免与基础设施项目的同业竞争。

报告期内，运营管理机构充分了解基础设施运营管理应遵守的公共租赁住房相关的政策及规定，包括但不限于与公共租赁住房资格、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，确保基础设施项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定，保障了基础设施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基础设施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主要采取了如下措施，保证项目稳定运营：

- 1、强化物业管理工作，对保洁、保修、保安、物业服务规范性进行常规监督检查；
- 2、强化安全管理，对重点消防、重大安全隐患、地下空间管理、电动车违规进楼、楼内和楼体存在的影响公共执行和公共安全问题、防汛避险等方面进行重点检查，并在重要时间和事件节点开展较高频次的巡查工作；
- 3、常态化空置房管理；
- 4、配合政府相关部门做好配租管理，并与相关部门沟通提高配租频次，减少空置租金损失；
- 5、进行租金收缴，并合理催缴欠款；
- 6、与相关政府部门协调，申请租金调整；
- 7、与街道配合，开展多种形式的社区文化社会活动，强化租户规则和法治意识，丰富租户的生活；
- 8、配合基金管理人开展项目公司财务管理。

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

在本报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人按照《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》以及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》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，本产品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

无。

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基础设施证券投资基金发行（包括首次发行与扩募发行）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基础设施项目的过程中，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利产生的重大风险。

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，对基础设施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 原始权益人报告

9.1.1 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基础设施基金份额情况

无。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额为 175,000,000 份。

9.1.3 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。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

（1）信息披露工作：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年报、半年报、季报定期披露，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。

（2）投资者关系管理工作：成功举办北京保障房中心首届投资者交流会活动，与投资人建立常态化联络机制。积极配合监管部门完成多次 REITs 市场建设及投资者教育活动；和基金管理人合作，开展“走进原始权益人”系列活动，邀请投资人走访项目现场，并向投

资人解答各类关注的问题。向投资人传递稳健运营的特征，牢固树立本产品经营业绩稳定的良好形象。

(3) 二级市场工作：顺利举行多场业绩说明会，并且和 REITs 投资人保持良好沟通。自上市以来，本产品二级市场价格走势稳健。同时，与投资人做好沟通，开展有针对性的应对措施。

(4) 激励约束：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。

(5) 扩募：正在积极推进京保 REIT 首次扩募工作，底层资产为 4 个位于北京市的公租房项目。

(6) REITs 运营官：已确定集团高级管理人员为 REITs 项目首席运营官。

9.1.5 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重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 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。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资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。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施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。

9.2.4 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。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

根据交易结构安排，资产项目公司吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，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基础设施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、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，包括但不限于决定项目公司的经营方针和投资计划、审批年度经营计划、审批财务预算方案、审批利润分配方案、审批基本管理制度等。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据基础设施资产支持专项计划交易结构安排，专项计划设立后向 SPV 发放股东借款，资产项目公司吸收合并 SPV 后，SPV 的债权债务由项目公司继承，专项计划作为资产项目公司债权人，持有资产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，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息 2 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产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资产项目公司财务情况、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。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，基础设施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。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人遵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。

9.4 其他专业机构报告

9.4.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

1. 资产评估机构

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市世联资产房地产土地评估有限公司，并由深圳市世联资产房地产土地评估有限公司出具了基础设施项目市场价值评估报告。

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司遵循独立、客观、公正、合法、一贯性（《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》要求）的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定了资产的市场价值。

2. 会计师事务所

本报告期内，本基金聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）提供 2024 年审计服务，致同会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

9.4.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，致同会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司在履职期间遵守与本基金管理人、基础设施项目公司签署的《华夏北京保障房 REIT 基础设施项目资产评估委托合同》，未出现违约情况。

§10 审计报告

致同审字（2025）第 110A000762 号

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了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“华夏北京保障房 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及基金资产负债表，2024 年度的合并及基金利润表、合并及基金现金流量表、合并及基金所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了华夏北京保障房 REIT 2024 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及 2024 年度的合并及基金经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏北京保障房 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

华夏北京保障房 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）对其他信息负责。其他信息包括华夏北京保障房 REIT 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华夏北京保障房 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算华夏北京保障房 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督华夏北京保障房 REIT 的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对华夏北京保障房 REIT 的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏北京保障房 REIT 不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华夏北京保障房 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国注册会计师
尹丽鸿 王莎莎
北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
2025 年 3 月 27 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市世联资产房地产土地评估有限公司对基础设施项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,158,000,000.00 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 1,157,000,000.00 元），评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对深圳市世联资产房地产土地评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市世联资产房地产土地评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	7,287,483.30	17,745,501.14
结算备付金		-	-

存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	44,349,795.22	35,498,987.73
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	516,844.62	574,788.25
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	1,095,517,228.46	1,118,596,615.68
固定资产	11.5.7.12	-	-
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	217,541,227.31	218,077,790.59
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	22,839.63	41,609.37
资产总计		1,365,235,418.54	1,390,535,292.76
负债和所有者权益		本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	85,003.96	72,523.47
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		4,586,399.22	6,102,699.71
应付托管费		124,691.26	126,637.09

应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	1,159,321.41	1,101,355.34
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	116,412,446.56	118,558,699.68
其他负债	11.5.7.30	11,075,755.96	11,948,734.78
负债合计		133,443,618.37	137,910,650.07
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,255,000,000.00	1,255,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-23,208,199.83	-2,375,357.31
所有者权益合计		1,231,791,800.17	1,252,624,642.69
负债和所有者权益总计		1,365,235,418.54	1,390,535,292.76

注：报告截止日 2024 年 12 月 31 日,基金份额净值 2.4636 元,基金份额总额 500,000,000.00

份。

11.1.2 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：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	1,931,169.60	3,142,858.66
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	11.5.19.2	1,254,800,000.00	1,254,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,256,731,169.60	1,257,942,858.66
负债和所有者权益		本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 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		1,496,285.98	2,064,279.17
应付托管费		124,691.26	126,637.09
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		170,000.00	170,000.00
负债合计		1,790,977.24	2,360,916.26
所有者权益:			
实收基金		1,255,000,000.00	1,255,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-59,807.64	581,942.40
所有者权益合计		1,254,940,192.36	1,255,581,942.40
负债和所有者权益总计		1,256,731,169.60	1,257,942,858.66

11.2 利润表

11.2.1 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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
-----	-----	---	--

一、营业总收入		72,272,332.04	73,005,181.47
1.营业收入	11.5.7.36	71,395,028.13	72,072,131.79
2.利息收入		158,016.69	434,048.16
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	719,287.22	498,987.73
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	-	13.79
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		40,891,373.99	44,076,119.67
1.营业成本	11.5.7.36	23,589,172.39	23,599,175.07
2.利息支出	11.5.7.42	-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	1,928,689.25	1,923,419.59
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	336,499.39	515,464.58
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	28,434.61	28,251.23
8.管理人报酬		13,591,260.40	14,677,607.73
9.托管费		124,691.26	126,637.09
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	306,063.41	304,311.25
12.资产减值损失	11.5.7.48	536,563.28	2,146,253.13
13.其他费用	11.5.7.49	450,000.00	755,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		31,380,958.05	28,929,061.80
加：营业外收入	11.5.7.50	-	-
减：营业外支出	11.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		31,380,958.05	28,929,061.80
减：所得税费用	11.5.7.52	-2,146,253.12	-2,144,936.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,527,211.17	31,073,998.53
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,527,211.17	31,073,998.53
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		33,527,211.17	31,073,998.53

11.2.2 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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
一、收入		55,509,372.91	45,447,301.07
1.利息收入		22,116.91	23,541.07
2.投资收益（损失以“-”号填列）		55,487,256.00	45,423,760.00
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		1,791,069.26	1,816,300.30
1.管理人报酬		1,496,285.98	1,519,643.21
2.托管费		124,691.26	126,637.09
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		170,092.02	170,020.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,718,303.65	43,631,000.77
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,718,303.65	43,631,000.77
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		53,718,303.65	43,631,000.77

11.3 现金流量表

11.3.1 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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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		70,390,275.95	71,631,922.36
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		158,146.29	434,191.82
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	1,111,816.76	840,948.06
经营活动现金流入小计		71,660,239.00	72,907,062.24
8.购买商品、接受劳务支付的现金		15,327,947.80	13,487,406.64
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		-	320,515.95
13.支付的各项税费		1,870,723.18	1,597,305.35
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	2,024,327.44	3,325,106.77
经营活动现金流出小计		19,222,998.42	18,730,334.71
经营活动产生的现金流量净额		52,437,240.58	54,176,727.53
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	11.5.7.53.3	36,868,479.73	7,000,000.00
投资活动现金流入小计		36,868,479.73	7,000,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		403,554.86	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	45,000,000.00	42,000,000.00
投资活动现金流出小计		45,403,554.86	42,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,535,075.13	-35,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
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	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
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		54,360,053.69	46,645,084.66
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		54,360,053.69	46,645,084.66
筹资活动产生的现金流量净额		-54,360,053.69	-46,645,084.66
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		-10,457,888.24	-27,468,357.13
加：期初现金及现金等价物余额		17,745,165.09	45,213,522.22
六、期末现金及现金等价物余额		7,287,276.85	17,745,165.09

11.3.2 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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金		-	-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		55,487,256.00	45,423,760.00
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		22,246.51	23,684.73
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		55,509,502.51	45,447,444.73
8.取得基础设施投资支付的现金		-	-
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		2,361,008.28	145,406.88
经营活动现金流出小计		2,361,008.28	145,406.88
经营活动产生的现金流量净额		53,148,494.23	45,302,037.85
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
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		-	-
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		54,360,053.69	46,645,084.66
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		54,360,053.69	46,645,084.66
筹资活动产生的现金流量净额		-54,360,053.69	-46,645,084.66
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		-1,211,559.46	-1,343,046.81
加：期初现金及现金等价物余额		3,142,522.61	4,485,569.42
五、期末现金及现金等价物余额		1,930,963.15	3,142,522.61

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	-2,375,357.31	1,252,624,642.69
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	-	-	-	-	-	-2,375,357.31	1,252,624,642.69
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-20,832,842.52	-20,832,842.52
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	33,527,211.17	33,527,211.17
（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	-	-	-	-	-	-	-54,360,053.69	-54,360,053.69
（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	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	-23,208,199.83	1,231,791,800.17
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日							
	实收	其他权	资本	其他	专项储	盈余	未分配	所有者

	基金	益工具	公积	综合收 益	备	公积	利润	权益 合计
一、上期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	13,195,728.82	1,268,195,728.82
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	-	-	-	-	-	13,195,728.82	1,268,195,728.82
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-15,571,086.13	-15,571,086.13
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	31,073,998.53	31,073,998.53
(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	-	-	-	-	-	-	-46,645,084.66	-46,645,084.66
(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	1,255,000,000.00	-	-	-	-	-	-2,375,357.31	1,252,624,642.69

11.4.2 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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	-	-	581,942.40	1,255,581,942.40
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	-	-	581,942.40	1,255,581,942.40
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-641,750.04	-641,750.04
（一）综合收益总额	-	-	-	53,718,303.65	53,718,303.65
（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	-	-	-	-54,360,053.69	-54,360,053.69
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	-59,807.64	1,254,940,192.36
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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	-	-	3,596,026.29	1,258,596,026.29
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	-	-	3,596,026.29	1,258,596,026.29
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-3,014,083.89	-3,014,083.89
（一）综合收益总额	-	-	-	43,631,000.77	43,631,000.77
（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	-	-	-	-46,645,084.66	-46,645,084.66
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-

四、本期期末余额	1,255,000,000.00	-	-	581,942.40	1,255,581,942.40
----------	------------------	---	---	------------	------------------

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 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有限公司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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的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”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《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>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 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。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

（1）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资

产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

（2）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，基金内的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2024 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，持有以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ① 本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- ② 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产外，本基金将其余所有的金融资产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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指

金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本基金改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他负债（预收账款、其他应付款）等。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见 11.5.4.25 公允价值计量。

(5) 金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（租赁应收款）进行减值会计处理并确认损失准备：

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本基金对该应收款项单项计提坏账准备。除

单项计提坏账准备的应收款项之外，本基金依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：应收租赁款项

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收关联方款项

其他应收款组合 2：应收保证金

对划分为组合的其他应收款，本基金通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本基金考虑的信息包括：

- ①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- ④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否

显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；

核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情

况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

各类投资性房地产的折旧方法。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：土地使用权及房屋建筑物预计使用寿命 60 年，预计净残值率 5%，年折旧率 1.58%；装修设施预计使用寿命 15 年，预计无残值，年折旧率 6.67%。

其中，已计提减值准备的投资性房地产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额

计算确定折旧率。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见 11.5.4.18 长期资产减值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金对子公司、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产等（递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本基金于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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两者之间较高者确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，

且不大于本基金确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本基金仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本基金向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本基金不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本基金确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本基金根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）

（2）对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本基金内同一纳税主体征收的所得税相关。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 2.510 元。

11.5.4.27 收入

（1）一般原则

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本基金属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本基金履约过程中在建的商品。
- ③本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金会考虑下列迹象：

- ①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

(2) 具体方法

本基金对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见 11.5.4.29 租赁。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

其他金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本基金作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本基金认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本基金作为出租人

本基金作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本基金在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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。

11.5.4.32 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。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）投资性房地产的可使用年限和残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金将按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

（2）商誉减值准备的会计估计

本基金每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计 11.5.4.18 长期资产减值。

（3）所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在中国北京市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本基金需要作出重大判断。如

果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本基金以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本基金通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本基金在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 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。

11.5.6 税项

（1）本基金及专项计划适用的税种及税率如下：根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

（a）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。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品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。

(b) 本基金的城市维护建设税、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。

(2) 项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

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）及《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），2019 年 1 月 1 日至 2025 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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	7,287,483.30	17,745,501.14
其他货币资金	-	-
小计	7,287,483.30	17,745,501.14
减：减值准备	-	-
合计	7,287,483.30	17,745,501.14

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	7,287,276.85	17,745,165.09
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	206.45	336.05
小计	7,287,483.30	17,745,501.14

减：减值准备	-	-
合计	7,287,483.30	17,745,501.14

11.5.7.1.3 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

本基金本报告期末不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.7.2 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 2024 年 12 月 31 日			上年度末 2023 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值 变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
货币市场基金	44,349,795.22	44,349,795.22	-	35,498,987.73	35,498,987.73	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	44,349,795.22	44,349,795.22	-	35,498,987.73	35,498,987.73	-
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 2024 年 12 月 31 日			上年度末 2023 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值 变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	44,349,795.22	44,349,795.22	-	35,498,987.73	35,498,987.73	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	722,769.69	730,429.03
1—2 年	289,450.58	148,670.47
2 - 3 年	114,999.01	-
小计	1,127,219.28	879,099.50
减：坏账准备	610,374.66	304,311.25
合计	516,844.62	574,788.25

11.5.7.7.2 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 2024 年 12 月 31 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	376,474.99	33.40	376,474.99	100.00	-

类别	本期末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提预期信用损失的应收账款	750,744.29	66.60	233,899.67	31.16	516,844.62
合计	1,127,219.28	100.00	610,374.66	54.15	516,844.62
类别	上年度末 2023 年 12 月 31 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	109,998.25	12.51	109,998.25	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	769,101.25	87.49	194,313.00	25.26	574,788.25
合计	879,099.50	100.00	304,311.25	34.62	574,788.25

11.5.7.7.3 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 2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	66,034.63	66,034.63	100.00	预计无法收回全部款项
租户 2	50,166.22	50,166.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 3	48,228.59	48,228.59	100.00	预计无法收回全部款项
租户 4	46,494.98	46,494.98	100.00	预计无法收回全部款项
租户 5	45,523.73	45,523.73	100.00	预计无法收回全部款项
租户 6	35,324.67	35,324.67	100.00	预计无法收回全部款项
租户 7	28,178.60	28,178.60	100.00	预计无法收回全部款项
租户 8	23,990.40	23,990.40	100.00	预计无法收回全部款项
租户 9	20,358.79	20,358.79	100.00	预计无法收回全部款项
租户 10	6,788.22	6,788.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 11	5,386.16	5,386.16	100.00	预计无法收回全部款项
合计	376,474.99	376,474.99	100.00	—

11.5.7.7.4 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 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收租赁款项	750,744.29	233,899.67	31.16

债务人名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合计	750,744.29	233,899.67	31.16

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 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	109,998.25	266,476.74	-	-	-	376,474.99
按组合计提预期信用损失的应收账款	194,313.00	39,586.67	-	-	-	233,899.67
合计	304,311.25	306,063.41	-	-	-	610,374.66

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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 12	169,002.75	14.99	117,244.47	51,758.28
租户 13	101,635.54	9.02	67,875.19	33,760.35
租户 1	66,034.63	5.86	66,034.63	-
租户 2	50,166.22	4.45	50,166.22	-
租户 3	48,228.59	4.28	48,228.59	-
合计	435,067.73	38.60	349,549.10	85,518.63

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 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。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	1,151,000,000.00	-	-	1,151,000,000.00
2.本期增加金额	416,035.94	-	-	416,035.94
外购	416,035.94	-	-	416,035.94
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	1,151,416,035.94	-	-	1,151,416,035.94
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	32,403,384.32	-	-	32,403,384.32
2.本期增加金额	23,495,423.16	-	-	23,495,423.16
本期计提	23,495,423.16	-	-	23,495,423.16
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	55,898,807.48	-	-	55,898,807.48
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	1,095,517,228.46	-	-	1,095,517,228.46
2.期初账面价值	1,118,596,615.68	-	-	1,118,596,615.68

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 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	北京市海淀区文龙家园一里	76,564.72 平方米	46,012,992.23
熙悦尚郡	北京市朝阳区朝阳北路 82 号	36,231.58 平方米	25,382,035.90
合计	-	112,796.30 平方米	71,395,028.13

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 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	
非同一控制企业合并	221,118,315.86	-	-	221,118,315.86
合计	221,118,315.86	-	-	221,118,315.86

11.5.7.17.2 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	3,040,525.27	536,563.28	-	3,577,088.55

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	
合计	3,040,525.27	536,563.28	-	3,577,088.55

11.5.7.17.3 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。本期计提的商誉减值准备金额主要归属于因确认递延所得税负债而形成的商誉。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	465,649,786.24	116,412,446.56	474,234,798.72	118,558,699.68
公允价值变动	-	-	-	-
合计	465,649,786.24	116,412,446.56	474,234,798.72	118,558,699.68

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	28,721,267.06	14,317,119.96
坏账准备	610,374.66	304,311.25
合计	29,331,641.72	14,621,431.21

11.5.7.19.5 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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日	备注
2029	14,404,147.08	-	-
2028	14,317,119.98	14,317,119.96	-
合计	28,721,267.06	14,317,119.96	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预付账款	19,183.21	25,112.60
其他应收款	3,656.42	16,496.77
合计	22,839.63	41,609.37

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	19,183.21	25,112.60
1—2 年	-	-
合计	19,183.21	25,112.60

11.5.7.20.2.2 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	19,183.21	100.00	2024-06-12	预付保险费
合计	19,183.21	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	1,468.33	14,308.68
1—2 年	-	2,188.09
2—3 年	2,188.09	-
小计	3,656.42	16,496.77

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
减：坏账准备	-	-
合计	3,656.42	16,496.77

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应收关联方款项	1,468.33	14,308.68
应收保证金	2,188.09	2,188.09
小计	3,656.42	16,496.77
减：坏账准备	-	-
合计	3,656.42	16,496.77

11.5.7.20.3.3 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。

11.5.7.20.3.4 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。

11.5.7.20.3.5 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	1,468.33	40.16	-	1,468.33
北京数字王府井 科技有限公司	2,188.09	59.84	-	2,188.09
合计	3,656.42	100.00	-	3,656.42

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付供暖费	72,522.88	72,523.47
应付工程款	12,481.08	-
合计	85,003.96	72,523.47

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
增值税	1,035,108.40	983,352.98
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	72,457.59	68,834.71
教育费附加	31,053.25	29,500.59
房产税	-	-
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	20,702.17	19,667.06
其他	-	-
合计	1,159,321.41	1,101,355.34

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收款项	4,318,702.75	4,914,877.64
其他应付款	6,757,053.21	7,033,857.14
合计	11,075,755.96	11,948,734.78

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收房屋租赁款	4,318,702.75	4,914,877.64
合计	4,318,702.75	4,914,877.64

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
质保金	-	-

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
押金及保证金	6,142,544.30	6,048,335.86
关联方款项	14,291.48	182,660.66
中介机构费用	475,000.00	660,000.00
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	5,217.43	22,860.62
合计	6,757,053.21	7,033,857.14

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 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	500,000,000.00	1,255,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,255,000,000.00

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	-2,375,357.31	-	-2,375,357.31
本期利润	33,527,211.17	-	33,527,211.17
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	-54,360,053.69	-	-54,360,053.69
本期末	-23,208,199.83	-	-23,208,199.83

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
	燕保宜居	合计	燕保宜居	合计
营业收入	-	-	-	-
经营性租赁收入	71,395,028.13	71,395,028.13	72,072,131.79	72,072,131.79
合计	71,395,028.13	71,395,028.13	72,072,131.79	72,072,131.79
营业成本	-	-	-	-
投资性房地产折旧费用	23,495,423.16	23,495,423.16	23,495,423.16	23,495,423.16
供暖费	93,749.23	93,749.23	103,751.91	103,751.91
合计	23,589,172.39	23,589,172.39	23,599,175.07	23,599,175.07

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
货币市场基金	719,287.22	498,987.73
合计	719,287.22	498,987.73

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
个税手续费返还	-	13.79
合计	-	13.79

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
----	--	---

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
增值税	1,722,043.97	1,717,338.92
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	120,543.08	120,213.71
教育费附加	51,661.32	51,520.18
房产税	-	-
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	34,440.88	34,346.78
印花税	-	-
其他	-	-
合计	1,928,689.25	1,923,419.59

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
职工薪酬	-	296,284.38
中介服务费	265,000.00	150,000.00
保险费	65,267.39	67,080.20
其他	6,232.00	2,100.00
合计	336,499.39	515,464.58

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
银行手续费	28,434.61	28,251.23
其他	-	-
合计	28,434.61	28,251.23

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	306,063.41	304,311.25
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	306,063.41	304,311.25

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	536,563.28	2,146,253.13
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	536,563.28	2,146,253.13

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月 31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
审计费用	270,000.00	480,000.00
评估费	60,000.00	150,000.00
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	-	5,000.00
合计	450,000.00	755,000.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	1,316.40
递延所得税费用	-2,146,253.12	-2,146,253.13
合计	-2,146,253.12	-2,144,936.73

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	31,380,958.05
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	-5,882,396.43
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-179,821.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	314,928.35
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	3,601,036.77
合计	-2,146,253.12

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月 31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
收到代收租金	14,291.48	158,209.46
收到租赁押金	1,097,317.78	682,724.81
其他	207.50	13.79
合计	1,111,816.76	840,948.06

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
----	--------------------------	----------------------------------

	31日	
支付关联方代收代垫款	168,351.98	1,765,523.48
支付审计费	480,000.00	580,000.00
退还租户押金	672,996.43	326,347.27
支付评估费	150,000.00	150,000.00
支付律师费	150,000.00	120,000.00
支付保险费	59,338.00	77,678.80
支付信息披露费	120,000.00	50,000.00
其他	223,641.03	255,557.22
合计	2,024,327.44	3,325,106.77

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月 31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
收到赎回货币基金投资款	36,868,479.73	7,000,000.00
合计	36,868,479.73	7,000,000.00

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月 31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
支付购买货币基金投资款	45,000,000.00	42,000,000.00
合计	45,000,000.00	42,000,000.00

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月 31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月 31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	33,527,211.17	31,073,998.53
加：信用减值损失	306,063.41	304,311.25
资产减值损失	536,563.28	2,146,253.13

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月 31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12 月31日
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	23,495,423.16	23,495,423.16
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）	-719,287.22	-498,987.73
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）	-2,146,253.12	-2,146,253.13
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）	-229,220.44	-447,621.79
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	-2,333,259.66	249,604.11
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	52,437,240.58	54,176,727.53
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	7,287,276.85	17,745,165.09
减：现金的期初余额	17,745,165.09	45,213,522.22
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-10,457,888.24	-27,468,357.13

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年 12月31日
一、现金	7,287,276.85	17,745,165.09
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	7,287,276.85	17,745,165.09
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	7,287,276.85	17,745,165.09
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	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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	
专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
燕保宜居	北京	北京	房屋租赁	-	100.00	收购

11.5.10 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。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 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。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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。

11.5.12.2 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”）	原始权益人、运营管理机构

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。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
北京保障房中心	运营管理费	12,094,974.42	13,157,964.52
合计	-	12,094,974.42	13,157,964.52

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

无。

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 基金交易

无。

11.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年 12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31 日
当期发生的基金应支付的管理费	13,591,260.40	14,677,607.73
其中：固定管理费	13,591,260.40	13,700,473.07
浮动管理费	-	977,134.66
支付销售机构的客户维护费	124.84	132.94

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

固定管理费包含“基于基金资产净值的固定管理费”和“基于项目公司实收运营收入的固定管理费”两部分，固定管理费=基于基金资产净值的固定管理费+基于项目公司实收运营收入的固定管理费。具体计算方法如下：

（1）基于基金资产净值的固定管理费

基于基金资产净值的固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A \times 0.12\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基于基金资产净值的固定管理费按年支付。

(2) 基于项目公司实收运营收入的固定管理费

基于项目公司实收运营收入的固定管理费=项目公司实收运营收入×17%

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施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。

基于项目公司实收运营收入的固定管理费按季支付。

2、浮动管理费

浮动管理费=（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，计提并支付浮动管理费。

浮动管理费按年支付。

3、基于项目公司的管理费考核指标

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》约定，项目公司有权根据本协议的规定对外部管理机构的工作进行考核，考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就任一运营收入回收期，文龙家园公租房项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 93%，熙悦尚郡公租房项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 95%；（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，任一基础设施项目的运营收入收缴率应不低于 98%；

对于前述考核指标，就任一运营收入回收期，如任一基础设施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，则外部管理机构无权收取浮动管理费。

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。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日
----	-----------------------------	----------------------------------

	月31日	日
当期发生的基金应支付的托管费	124,691.26	126,637.09

注：基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金托管费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费按年支付。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

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。

11.5.13.6.2 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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%	-	-	-	175,000,000.00	35.00%
中信证券	9,119,599.00	1.82%	25,391,849.00	-	21,863,355.00	12,648,093.00	2.53%
关联自然人 1	283,715.00	0.06%	546,004.00	-	829,719.00	-	-
关联自然人 2	-	-	69,700.00	-	69,700.00	-	-
关联自然人 3	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%
合计	184,403,365.00	36.88%	26,007,553.00	-	22,762,774.00	187,648,144.00	37.53%
上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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%	-	-	-	175,000,000.00	35.00%
中信证券	14,110,402.00	2.82%	99,530,195.00	-	104,520,998.00	9,119,599.00	1.82%
关联自然人 1	-	-	283,715.00	-	-	283,715.00	0.06%
关联自然人 2	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 3	51.00	0.00%	-	-	-	51.00	0.00%

合计	189,110,453.00	37.82%	99,813,910.00	-	104,520,998.00	184,403,365.00	36.88%
----	----------------	--------	---------------	---	----------------	----------------	--------

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

11.5.13.7 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 2024年1月1日至2024年12月31日		上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31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	4,049,499.36	154,584.15	16,392,834.95	429,831.71
合计	4,049,499.36	154,584.15	16,392,834.95	429,831.71

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。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
代收租户 租赁款	北京保障房中心	-	-	14,308.68	-
代垫款项	北京保障房中心	1,468.33	-	-	-
合计	-	1,468.33	-	14,308.68	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
管理人报酬	北京保障房中心	3,090,113.24	4,038,420.54
管理人报酬	华夏基金管理有 限公司	1,197,029.88	1,652,248.38
管理人报酬	中信证券	299,256.10	412,030.79
托管费	中国建设银行	124,691.26	126,637.09
应付代收租金	北京保障房中心	14,291.48	158,209.46

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
代垫款项	北京保障房中心	-	24,451.20
合计	-	4,725,381.96	6,411,997.46

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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	2024-04-23	2024-04-23	0.5506	27,530,029.16	99.98	本次分红的场内除息日为 2024 年 4 月 24 日，场外除息日为 2024 年 4 月 23 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 27,534,640.11 元，包含前期未分配的可供分配金额 1,413.61 元，以及 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间的可供分配金额 27,533,226.50 元。
2	2024-09-12	2024-09-12	0.5366	26,830,024.53	100.00	本次分红的场内除息日为 2024 年 9 月 13 日，场外除息日为 2024 年 9 月 12 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额

						26,830,525.28 元，包含前期未分配的可供分配金额 4,610.95 元，以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日的可供分配金额 26,825,914.33 元。
合计				54,360,053.69	--	

注：收益分配占可供分配金额比例 100.00%是四舍五入计算结果，与实际比例有尾差。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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同责任，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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

本基金所投资的基础设施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，交易价格受到基础设施经营情况、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。

11.5.18 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 2024 年 12 月 31 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。（2023 年 12 月 31 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 2024 年 12 月 31 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 2024 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	1,931,169.60	3,142,858.66
其他货币资金	-	-
小计	1,931,169.60	3,142,858.66
减：减值准备	-	-

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
合计	1,931,169.60	3,142,858.66

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	1,930,963.15	3,142,522.61
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	206.45	336.05
小计	1,931,169.60	3,142,858.66
减：减值准备	-	-
合计	1,931,169.60	3,142,858.66

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2024 年 12 月 31 日			上年度末 2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00
合计	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00

11.5.19.2.2 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	-	-
合计	1,254,800,000.00	-	-	1,254,800,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市世联资产评估有限公司（以下简称“世联评估”或“评估机构”），世联评估为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

世联评估已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。世联评估符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请世联评估作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

12.2 评估报告摘要

评估机构对位于北京市海淀区文龙家园一里（文龙家园）、朝阳区朝阳北路 82 号院（熙悦尚郡）公共租赁住房项目进行评估。

文龙家园（以下简称咨询对象一）：建筑面积合计为 76,564.72 平方米的住宅用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 55.80 年住宅（公共租赁住房）用地的国有出让土地使用权。

熙悦尚郡（以下简称咨询对象二）：建筑面积合计为 36,231.58 平方米的住宅用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 58.90 年城镇住宅用地的国有出让土地使用权。

咨询目的是为委托方了解证券化产品存续期间涉及物业的市场价值提供参考依据。咨询时点是：2024 年 12 月 31 日。

评估机构经过市场调查和实地查勘，遵循独立、客观、公正、合法、一贯性（《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》要求）的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象市场价值合计为人民币 115,800 万元整，大写金额人民币壹拾壹亿伍仟捌佰万元整。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内，项目整体实际现金流与最近一次评估报告预测值相比，未发生重大差异。

12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 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 (%)
27,353	18,279.53	489,161,066.00	97.83	10,838,934.00	2.17
上年度末 2023 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 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 (%)
37,246	13,424.26	474,613,071.00	94.92	25,386,929.00	5.08

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	北京首源投资有限公司	31,000,000.00	6.20
2	中信证券股份有限公司	12,648,093.00	2.53
3	中国国际金融股份有限公司	11,439,614.00	2.29
4	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	10,432,865.00	2.09
5	红塔证券股份有限公司	8,978,154.00	1.80
6	光大永明资管—建设银行—光大永明资产聚宝 19 号固定收益类资产管理产品	8,177,125.00	1.64
7	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	8,171,031.00	1.63
8	太平养老保险股份有限公司—太平养老稳盈	7,818,844.00	1.56

	宝壹号期限保本型（三年滚动）商业养老金产品		
9	新华人寿保险股份有限公司－万能－得意理财－018L－WN001 沪	7,516,357.00	1.50
10	华夏基金－国民养老保险股份有限公司－传统险产品－华夏基金国民养老 1 号单一资产管理计划	7,500,000.00	1.50
合计		113,682,083.00	22.74
上年度末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京首源投资有限公司	31,000,000.00	6.20
2	中国人寿保险股份有限公司－万能－国寿瑞安	20,000,000.00	4.00
3	建信信托有限责任公司	15,700,000.00	3.14
4	中国国际金融股份有限公司	14,656,361.00	2.93
5	工银瑞信投资－工商银行－工银瑞投－工银理财四海甄选集合资产管理计划	12,281,674.00	2.46
6	中国中金财富证券有限公司	11,393,125.00	2.28
7	中再资管－招商银行－中再资产－基建强国 REITs 主题资产管理产品	10,432,865.00	2.09
8	中国对外经济贸易信托有限公司－外贸信托－晋元 TOT 集合资金信托计划	10,337,839.00	2.07
9	中信证券股份有限公司	9,119,599.00	1.82
10	国信证券股份有限公司	8,634,595.00	1.73
合计		143,556,058.00	28.71

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 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	175,000,000.00	35.00
合计		175,000,000.00	35.00
上年度末 2023 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	175,000,000.00	35.00
合计		175,000,000.00	35.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比
----	-----------	---------

		例
基金管理人所有从业人员持有本基金	1,564.00	0.00%

§14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022年8月22日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门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。

经中国建设银行股份有限公司（以下简称“中国建设银行”）研究决定，蔡亚蓉女士不再担任中国建设银行资产托管业务部总经理职务。

15.3 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。

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

为本基金提供审计服务的会计师事务所由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）更换为致同会计师事务所（特殊普通合伙）。本基金本报告期应支付给致同会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 270,000.00 元人民币。本基金本报告期内选聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）提供首年审计服务。

15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

根据管理人于 2024 年 12 月 4 日发布的《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》，本基金以初始募集资金投资的基础设施项目而言，评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条“评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年”的规定，为维护基金份额持有人利益，本基金管理人及基础设施项目公司对存续期评估机构进行了严格选聘，依据评估机构的专业资质、独立性、历史同类项目经验等要素，在履行了适当的内部程序后，决定将本基金评估机构更换为深圳市世联资产评估有限公司。本基金管理人、基础设施项目公司及深圳市世联资产评估有限公司。

地评估有限公司已于 2024 年 12 月 2 日签署了《华夏北京保障房 REIT 基础设施项目资产评估委托合同》，深圳市世联资产评估有限公司自同日起被聘请为本基金存续期评估机构，对本基金持有的基础设施项目进行评估，并出具评估报告。

根据《华夏北京保障房 REIT 基础设施项目资产评估委托合同》，本次评估服务的金额为人民币 60,000 元整（大写：人民币陆万元整）。

本次为世联评估第一次为本基金提供评估服务。

世联评估拥有资产评估、房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。世联评估参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。世联评估符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

15.6 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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

1、基金管理人：

受到稽查或处罚等措施的时间：2024 年 7 月 5 日

采取稽查或处罚等措施的机构：中国证监会北京监管局

受到的具体措施类型：责令改正并暂停办理相关业务行政监管措施

受到稽查或处罚等措施的原因：部分制度不健全或执行不到位，部分业务管控不严

管理人采取整改措施的情况（如提出整改意见）：基金管理人高度重视，已按要求完成了整改，并已将整改落实情况报送监管机构

2、基金管理人的高级管理人员：

受到稽查或处罚等措施的时间：2024 年 8 月 16 日

采取稽查或处罚等措施的机构：中国证监会北京监管局

受到的具体措施类型：警示函

受到稽查或处罚等措施的原因：部分制度不健全或执行不到位，部分业务管控不严

管理人采取整改措施的情况（如提出整改意见）：不适用

3、其他业务参与人：

无。

15.7 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	评估报告/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 2023 年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2024-03-28
2	审计报告/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 2023 年审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2024-03-28
3	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召开业绩说明会及举办投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-04-16
4	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	2024-04-19
5	华夏基金管理有限公司关于决定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拟扩募并新购入基础设施项目的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-05-23
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董事长、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	2024-07-17
7	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	中国证监会规定报刊及网站	2024-08-01
8	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法定代表人变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-08-06
9	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	2024-09-10
10	华夏基金管理有限公司关于提交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的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-20
11	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获得受理的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-26
12	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召开 2024 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-27
13	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	中国证监会规定报刊及网站	2024-11-14
14	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	中国证监会规定报刊及网站	2024-12-04
15	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	中国证监会规定报刊及网站	2024-12-04

16	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	中国证监会规定报刊及网站	2024-12-11
----	--------------------------------------	--------------	------------

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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

二〇二五年三月三十一日