
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
2022 年年度报告
2022 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：二〇二三年三月三十日

§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 2023 年 3 月 28 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。

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，普华永道中天会计师事务所（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 2022 年 8 月 22 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 基础设施项目基本情况说明.....	6
	2.3 基金管理人和基金托管人.....	7
	2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构.....	7
	2.5 信息披露方式.....	7
	2.6 其他相关资料.....	7
§3	主要财务指标和基金收益分配情况.....	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.....	8
	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
§4	基础设施项目运营情况.....	10
	4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明.....	10
	4.2 基础设施项目所属行业情况.....	11
	4.3 基础设施项目运营相关财务信息.....	11
	4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息.....	12
	4.5 基础设施项目公司经营现金流.....	13
	4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况.....	13
	4.7 基础设施项目投资情况.....	13
	4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	14
	4.9 基础设施项目相关保险的情况.....	14
	4.10 基础设施项目未来发展展望的说明.....	14
	4.11 其他需要说明的情况.....	14
§5	除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	15
	5.1 报告期末基金资产组合情况.....	15
	5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合.....	15
	5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细.....	15
	5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细.....	15
	5.5 投资组合报告附注.....	15
	5.6 报告期末其他各项资产构成.....	15
	5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分.....	15
	5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	15
	5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明.....	16
§6	管理人报告.....	16
	6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	16
	6.2 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明.....	19
	6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明.....	19
	6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....	19
	6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	20
	6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望.....	20
	6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	21

6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况.....	22
§7 托管人报告.....	22
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明.....	22
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明.....	23
7.3 托管人对本年度报告/中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见.....	23
§8 资产支持证券管理人报告.....	23
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明.....	23
§9 外部管理机构报告.....	23
9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明.....	23
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明.....	23
§10 审计报告.....	23
10.1 审计意见.....	23
10.2 形成审计意见的基础.....	24
10.3 其他信息.....	24
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任.....	24
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任.....	25
10.6 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.....	26
§11 年度财务报告.....	26
11.1 资产负债表.....	26
11.2 利润表.....	29
11.3 现金流量表.....	31
11.4 所有者权益变动表.....	33
11.5 报表附注.....	36
§12 评估报告.....	75
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	75
12.2 评估报告摘要.....	76
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	76
§13 基金份额持有人信息.....	77
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	77
13.2 基金前十名流通份额持有人.....	77
13.3 基金前十名非流通份额持有人.....	77
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	78
§14 基金份额变动情况.....	78
§15 重大事件揭示.....	78
15.1 基金份额持有人大会决议.....	78
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.....	79
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	79
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额.....	79
15.5 基金投资策略的改变.....	79
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	79
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	79
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	79
15.9 其他重大事件.....	79

§16 影响投资者决策的其他重要信息.....	80
§17 备查文件目录.....	81
17.1 备查文件目录.....	81
17.2 存放地点.....	81
17.3 查阅方式.....	81

§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
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国建设银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	62 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 8 月 31 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：（1）每一基金份额享有同等分配权；（2）本基金收益以现金形式分配；（3）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
外部管理机构	北京保障房中心有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：文龙家园公租房项目、熙悦尚郡公租房项目

基础设施项目公司名称	北京燕保宜居住住房租赁有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并

	收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
基础设施项目地理位置	文龙家园项目坐落于北京市海淀区文龙家园一里，熙悦尚郡项目坐落于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院。

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		华夏基金管理有限公司	中国建设银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	李彬	王小飞
	联系电话	400-818-6666	021-60637103
	电子邮箱	service@ChinaAMC.com	wangxiaofei.zh@ccb.com
客户服务电话		400-818-6666	021-60637228
传真		010-63136700	021-60635778
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	北京市西城区金融大街 25 号
办公地址		北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼
邮政编码		100033	100033
法定代表人		杨明辉	田国立

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	中信证券股份有限公司	北京保障房中心有限公司
注册地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	北京市宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 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	100016	100040
法定代表人	张佑君	金焱

2.5 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

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、

	502B1
--	-------

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

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	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
本期收入	29,969,493.36
本期净利润	13,195,728.82
本期经营活动产生的现金流量净额	29,787,912.18
期末数据和指标	2022 年末
期末基金总资产	1,408,003,027.91
期末基金净资产	1,268,195,728.82
期末基金总资产与净资产的比例（%）	111.02

注：①本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，本报告期自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

②本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

③本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	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	2.5364
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：①本期末为 2022 年 12 月 31 日。

②本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，本报告期自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

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	19,126,725.22	0.0383	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期及近三年无实际分配金额。

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	13,195,728.82	-
本期折旧和摊销	8,907,961.16	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-40,432.48	-
本期税息折旧及摊销前利润	22,063,257.50	-
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	1,255,894,272.14	-
2.应收和应付项目的变动	8,608,496.99	①
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,236,983,620.81	-
2.支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	-2,590,769.15	-
3.支付的利息及所得税费用	-1,778,114.45	-
4.偿还借款支付的本金	-	-
5.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-26,086,797.00	②
本期可供分配金额	19,126,725.22	-

注：①应收和应付项目的变动包括应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、预收款项、其他应付款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费的变动。

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、本期基金管理人的管理费、专项计划基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金及未来收回的欠缴租金收入

的净额。

3.3.2.2 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

本报告期内，本基金实现可供分配金额为 19,126,725.22 元，相较招募说明书中披露的可供分配金额同期目标数（将招募说明书中披露的当期可供分配金额，按基金成立期间 8 月 22 日至 12 月 31 日实际天数折算，为 17,922,405.54 元），偏离度为 6.72%。差异的主要原因为，本报告期内运营税费节省等因素影响。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

依据《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基金合同》、《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招募说明书》等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 436,533.45 元，资产支持证券管理人管理费 108,102.51 元，基金托管人托管费 45,386.88 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 4,221,837.34 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减该基于项目公司实收运营收入的运营管理费。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

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住房租赁有限公司（以下简称“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，完成收入 25,231,097.64 元，项目公司 EBITDA 为 20,197,669.78 元。报告期内项目公司未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

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（以下简称“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（以下简称“熙悦尚郡项目”）。文龙家园项目自 2015 年 2 月投入运营，可出租房间数 1,396 间，可出租面积总计 76,564.72 平米。截至 2022 年 12 月 31 日，文龙家园项目已出租面积为 74,807.21 平米，出租率为 97.70%；文龙家园项目租金标准为 52 元/平米/月，租户包括个人租户与企业趸租租户，其中个人散租面积占 76.74%，趸租面积占 23.26%。熙悦尚郡项目自 2018 年 10 月投入运营，项目可出租房源共计 772 间，可出租面积总计 36,231.58

平米。截至 2022 年 12 月 31 日，熙悦尚郡项目已出租面积 33,333.80 平米，出租率为 92.00%；熙悦尚郡项目租金标准为 60 元/平米/月，租户均为个人租户。

本项目的基础设施资产由所在行政区域的住房保障部门统一组织开展配租及趸租工作，按公示后的配租名单进行后续的选房和签约。文龙家园方面，本报告期间内共计开展了两次配租工作，配租房源共计 49 间，配租面积共 2,780.66 平米，占项目可出租面积的 3.63%，新签租户租约期限均为 3 年。熙悦尚郡项目方面，原定于 2022 年第四季度实施的快速配租工作由于新型冠状病毒疫情防控而推迟，截至本报告出具日，熙悦尚郡项目最近一期的配租、选房及签约工作已基本完成。

本项目租约结构和剩余期限方面，截至报告期末，文龙家园项目目前已出租房源共计 1,363 间，已出租面积 74,807.21 平米。租约期限分布情况如下：一至两年（含两年）租约面积占该项目已出租面积的比例为 3.37%；两至三年（含三年）租约面积占该项目已出租面积的比例为 96.63%。熙悦尚郡项目目前已出租房源共计 709 间，已出租面积 33,333.80 平米，租约期限分布情况如下：一年期及以内租约面积占实际已出租面积的 9.60%；一至两年（含两年）租约面积占已出租面积的 82.53%；两至三年（含三年）租约面积占已出租面积的 7.87%。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

根据国民经济行业分类，基础设施项目所属行业为房地产租赁经营行业。从具体业务细分来看，项目公司以自持租赁住房资产，向符合相关住房保障法律法规标准并经主管部门核准或备案的特定类型承租人提供保障性的、政策性的租赁住房服务。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

本项目的基础设施资产由所在行政区域的住房保障部门统一组织开展配租及趸租工作，以公开摇号配租、快速及实时配租、趸租等形式，组织符合资格的家庭，经过承租人申请、备案、意向登记、资格复核、选房、签订租赁合同等环节最终完成入住。据《北京市“十四五”时期住房保障规划》显示，北京市力争在“十四五”末将公租房备案家庭保障率提升到 85%，可见目前本项目面临行业竞争仍相对有限。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：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 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
----	----	---

		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	25,231,097.64	100.00
2	其他收入	-	-
3	合计	25,231,097.64	100.00

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业收入无重大变化。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：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 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	主营业务成本	13,199,208.50	51.30
2	财务费用	11,689,336.81	45.42
3	管理费用	845,237.71	3.28
4	税金及附加	-	-
5	其他成本/费用	-	-
6	合计	25,733,783.02	100.00

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入×100%	%	47.69
2	净利率	净利润/营业收入×100%	%	44.91
3	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%	%	80.05

注：净利率的计算过程中，净利润调整为：财务报表净利润+拟支付给专项计划的股东借款利息。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

基础设施项目可出租房屋共计 2,168 套，可出租面积为 112,796.30 平米。截至 2022 年 12 月 31 日，已出租面积共计 108,141.01 平米，出租率为 95.87%。文龙家园项目与熙悦尚

郡项目的租金标准分别为 52 元/平米/月与 60 元/平米/月。报告期内租金收缴率为 98.42%。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 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，两个账户均受到托管人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 16,185,254.75 元。报告期内，现金流入总金额为 30,617,445.12 元，项目公司收到租金收入及其他经营活动相关收入合计 29,276,320.68 元，反向吸收合并及其他投资活动产生现金流入 1,341,124.44 元；现金流出总金额为 6,290,725.31 元，项目公司支付税金 1,858,179.91 元，支付其他与经营活动相关支出 1,841,776.25 元，向原始权益人支付项目交割日前利润分配 2,590,769.15 元。截至 2022 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 40,511,974.56 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

无。

4.5.3 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。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施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。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

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

无。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.9 基础设施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，向中国人民财产保险股份有限公司购买财产一切险及公共责任险，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。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

随着经济社会不断发展与城市化规模持续扩大，我国住房租赁行业迅速发展，租房居住人口迅速增加。但我国住房资产主要由个人持有，供需始终处于失调状态，部分大型城市的租赁住房价格较高，对中低收入人群、青年人群的租住需求难以充分满足。

为此，国家相关部门与北京市住建部门均制定专门政策，大力发展包含公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房在内的保障性住房体系，以求尽快实现“住有所居”的总体目标。2010 年以来，我国政府各部门发布多项政策，不断加快公共租赁住房、保障性租赁住房等公共服务产品的发展。北京市 2023 年国民经济和社会发展计划报告明确，2023 年度北京市将筹集建设保障性租赁住房 8 万套，竣工各类保障性住房 9 万套，加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。可见近年来保障性住房行业已经逐步走上良性建设与运作的正轨。此外，国家相关部门持续出台行业政策，并注重使用公募 REITs、不动产私募基金等金融手段对保障性住房行业给予更大力度的支持。

本基金原始权益人北京保障房中心有限公司是 2011 年成立的、专注于开展保障性住房项目的国有企业。北京保障房中心有限公司同时兼任本基金的运营管理机构。其由专门团队负责本基金公租房资产的日常运营管理工作。经过基金管理人和运营管理机构的不努力，应对报告期内北京市发生的疫情防控挑战，实现资产的顺利平稳运转。2023 年度将进一步优化各方面运营管理流程，致力于加强资产的安全管理与质量提升，继续提升资产表现与租户满意度。

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）
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	4,486,049.13
4	其他资产	-
5	合计	4,486,049.13

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人严格根据《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的资产按照公允价值进行估值。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。会计师事务所判断基金估值使用的假设及参数等其他信息，是否存在重大不一致或者重大错报。

本基金管理人设有估值委员会，由主管基金运营的公司领导或其授权人任主席并确定委员人选，由督察长、投资风控工作负责人、证券研究工作负责人、合规工作负责人及基金会计工作负责人组成。估值委员会负责公司基金估值政策、程序及方法的制定和修订，负责定期审议公司估值政策、程序及方法的科学合理性，保证基金估值的公平、合理。基金经理原则上不参与估值委员会的工作，其估值建议经估值委员会成员评估后审慎采用。估值委员会的相关人员均具有一定年限的专业从业经验，具有良好的专业能力，并能在相关工作中保持独立性。本基金参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与中央国债登记结算有限责任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。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

无。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州和青岛设有分公司，在香港、深圳、上海设有子公司。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、保险资金投资管理资格、公募 REITs 管理人，国内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，基础资产类型涵盖交通运输、市政设施、租赁住房、产业园区等多种基础设施类型。华夏基金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投资部，截至 2022 年 12 月 31 日，基础设施与不动产投资部已配备不少于 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，在人员数量和经验上满足要求。华夏基金行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况。华夏基金在高速公路、物流等基础设施领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
岳洋	本基金的基金经理	2022-08-22	-	6 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。曾就职于中国神华海外开发投资有限公司、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。
何中值	本基金的基金经理	2022-08-22	-	8 年	自 2014 年开始从事基础设施相关的运营管理工作，主要从事财务管理工作。曾参与铁路、高速公路、保障性租	学士。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

					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。	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	-	6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。	硕士。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。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《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

③基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

6.1.3 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，不存在基金经理薪酬激

励与其在管私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

6.4 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。

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 基础设施项目运营相关财务信息”及“§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，项目公司所辖之公租房资产所在的北京市，在一定程度受新型冠状病毒肺炎疫情影响，对资产管理和居民生产生活造成一定困难。在基金管理人督促与运营管理机构

协助下，项目公司主动采取多方面措施，保障项目的平稳运营：

- i. 结合当前疫情防控形势，提前布局，精准防控、精细服务，确保小区居民的健康安全；
- ii. 利用疫情防控稳定期，配合区住房保障部门及时开展配租工作，尽最大努力提升项目房源出租率；
- iii. 针对疫情对居民生产生活造成一定困难之情况，项目公司加大入户走访沟通力度，及时核实租户实际困难情况，对欠缴租户做好各项沟通协调工作，在落实服务的同时提高项目租金收缴水平。

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。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金本报告期末未进行利润分配，符合相关法规及基金合同的规定。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

2022 年，我国面对风高浪急的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，统筹国内国际两个大局，统筹疫情防控和经济社会发展，加大宏观调控力度，宏观经济大盘总体稳定，高质量发展取得新的成效。2022 年 12 月 16 日举行的中央经济工作会议指出，2023 年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大宏观政策调控力度，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。经济工作千头万绪，要从战略全局出发，从改善社会心理预期、提振发展信心入手，纲举目张做好工作。

2022 年全年，我国国内生产总值（GDP）迈上 121 万亿元的新台阶，同比增长 3.0%。这一成绩为新一年度宏观经济的恢复发展提供了坚实基础。宏观经济转暖趋势体现在以下几个方面：

一是投资规模继续扩大。根据国家统计局相关发布，全年投资规模继续扩大至 57.2 万亿元，其中制造业投资同比增长 9.1%，固定资产投资同比增长 0.2%。二是外贸外资方面表现突出。2022 年度货物贸易总额达到 42.1 万亿元，比上年度增长 7.7%。三是消费数据基本保持稳定。全年社会消费品零售总额稳定在 44 万亿元左右，同比下降 0.2%。四是市场价格维持总体温和上涨态势。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 2.0%。五是就业形势总体稳定。全年新增就业 1,206 万人，超额完成 1,100 万人的就业目标。可见宏观经济虽受外部严峻考验，但整体保持结构弹性，结合防疫政策的进一步调整，有望在新一年走出新态势。

2022 年度，本项目所在的北京市经济发展在一定程度受到新型冠状病毒感染疫情影响。

全年实现地区生产总值 41,610.9 亿元，按不变价格计算，比上年增长 0.7%。2022 年，全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 3.6%；全市规模以上工业增加值按可比价格计算，比上年下降 16.7%，剔除新冠疫苗生产因素，增长 2.5%；全市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长 3.4%。随着 12 月下旬社会生产生活开始恢复，新一年度北京市经济发展有望回归常态。

行业角度，近年国家和地方政府高度重视各类保障性住房相关工作，持续推动保障性租赁住房、公共租赁住房项目的规划、投资和开工建设。国家发改委等二十一部委印发的《“十四五”公共服务规划》要求，做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障，合理确定实物公租房保有量，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。保障性租赁住房行业的健康发展和公租房供给规模的不断扩大，将有利于实现广大群众“住有所居”的长期目标，实现我国公共服务供给保障能力的全面提升。

从本项目所处的北京市保障性住房供需角度来看，北京市住房城乡建设委公布的《北京市“十四五”时期住房保障规划》明确，将在“十四五”期间争取建设筹集公共租赁住房 6 万套、保障性租赁住房 40 万套（间），并力争在“十四五”期末将公租房备案家庭保障率提升到 85%。据《北京市住房和城乡建设委员会关于 2022 年度日常履职考核事项自查情况的报告》显示，当年度北京市建设筹集保障性租赁住房 15.15 万套，完成全年 15 万套任务的 101%；建设筹集其他各类保障性住房 6.3 万套，完成全年 4 万套任务的 157%；竣工各类保障性住房 9.28 万套，完成全年 8 万套任务的 116%，各项工作任务均已超额完成年度目标。可见北京市将进一步增加公租房、保障性租赁住房产品的供给力度，缓解供小于求局面，以满足公众的住房保障需求。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理办法》、《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重大关联交易管理制度》等，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。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《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项目运营管理制度》和《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

针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《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）》，该制度从基础设施基金的投资决策的内部控制、运营管理的利益输送、运营管理利益冲突的防范、信息隔离和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

针对运营管理过程中的关联交易事项，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。

6.8 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。公司不断强化合规制度建设，在投资者适当性管理和员工投资行为合规管理等方面修订多项管理制度。持续强化合规队伍专业能力建设，提升合规人员解读政策法律、预判防控合规风险的能力。公司通过法律法规答题、合规培训、合规谈话等形式，多措并举厚植合规经营文化。公司严格落实信息披露法规要求，依法合规开展信息披露工作。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。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，公司定期和不定期开展内部稽核及离任审计工作，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，本基金管理人所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 托管人报告

7.1 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在本基金的托管过程中，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。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明

本报告期，本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，对本基金的基金资产净值计算、基金费用开支等方面进行了认真的复核，对本基金的投资运作方面进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

报告期内，本基金利润分配情况符合法律法规和基金合同的相关约定。

7.3 托管人对本年度报告/中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本托管人复核审查了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、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。

§8 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金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《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

§9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金聘任北京保障房中心有限公司作为外部管理机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。外部管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求和《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之运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

无。

§10 审计报告

普华永道中天审字（2023）第 20228 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基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

（一）我们审计的内容

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（以下称“华夏北京保障房 REIT”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及财务报表附注。

（二）我们的意见

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（以下称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下称“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 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别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。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。

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。

10.3 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（以下称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏北京保障房 REIT 2022 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。基于我们已经执行的工作，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。

10.4 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。

10.5 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:

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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,根据获取的审计证据,就可能导致对华夏北京保障房 REIT 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。

(五)评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。

(六)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,以对财务报表发表审计意见。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。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

刘磊 任丽君

上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼

2023 年 3 月 28 日

10.6 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戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司持有的基础设施项目市场价值进行评估。根据评估报告，于 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,154,000,000.00 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戴德梁行土地房地产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，认为深圳市戴德梁行土地房地产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：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	45,214,001.93
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	-
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	439,120.74
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	1,142,092,038.84
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	220,224,043.72
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19.1	-
其他资产	11.5.7.20	33,822.68
资产总计		1,408,003,027.91
负债和所有者权益		本期末 2022 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款		-
衍生金融负债	11.5.7.21	-
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	69,410.00
应付职工薪酬	11.5.7.23	42,066.85
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		4,766,473.30
应付托管费		45,386.88
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	777,189.80
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	11.5.7.19.2	120,704,952.81
其他负债	11.5.7.30	13,401,819.45
负债合计		139,807,299.09
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	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	13,195,728.82
所有者权益合计		1,268,195,728.82
负债和所有者权益总计		1,408,003,027.91

注：①报告截止日 2022 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5364 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

②本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，本报告期自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

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：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	4,486,049.13
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
其他资产		-
资产总计		1,259,286,049.13
负债和所有者权益		本期末 2022 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		544,635.96
应付托管费		45,386.88
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		100,000.00
负债合计		690,022.84
所有者权益:		
实收基金		1,255,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		3,596,026.29
所有者权益合计		1,258,596,026.29
负债和所有者权益总计		1,259,286,049.13

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：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 8 月 22 日（基金 合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
一、营业总收入		29,969,493.36
1.营业收入	11.5.7.36	25,231,097.64
2.利息收入		4,738,395.72

3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
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	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		16,814,197.02
1.营业成本	11.5.7.36	8,977,371.16
2.利息支出	11.5.7.42	-
3.税金及附加	11.5.7.43	1,075,400.58
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	198,017.71
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	1,587.25
8.管理人报酬		4,766,473.30
9.托管费		45,386.88
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	894,272.14
13.其他费用	11.5.7.49	855,688.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		13,155,296.34
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）		13,155,296.34
减：所得税费用	11.5.7.52	-40,432.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,195,728.82
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,195,728.82
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		13,195,728.82

注：本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，本报告期自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

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：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

一、收入		4,286,654.13
1.利息收入		4,286,654.13
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		690,627.84
1.管理人报酬		544,635.96
2.托管费		45,386.88
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		100,605.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,596,026.29
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,596,026.29
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		3,596,026.29

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：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 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		27,167,932.29
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		4,741,623.71
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	2,091,436.54
经营活动现金流入小计		34,000,992.54
8.购买商品、接受劳务支付的现金		1,093,167.02

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		142,491.66
13.支付的各项税费		2,226,928.56
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	750,493.12
经营活动现金流出小计		4,213,080.36
经营活动产生的现金流量净额		29,787,912.18
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	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,236,983,620.81
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	2,590,769.15
投资活动现金流出小计		1,239,574,389.96
投资活动产生的现金流量净额		-1,239,574,389.96
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-1,209,786,477.78
加：期初现金及现金等价物余额		1,255,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		45,213,522.22

注：本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，本报告期自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

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：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日） 至 2022 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		-
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		4,286,174.42
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		4,286,174.42
8.取得基础设施投资支付的现金		1,254,800,000.00
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		605.00
经营活动现金流出小计		1,254,800,605.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,250,514,430.58
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-1,250,514,430.58
加：期初现金及现金等价物余额		1,255,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		4,485,569.42

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：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	1,255,000,000.00
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	13,195,728.82	13,195,728.82
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	13,195,728.82	13,195,728.82
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	-	-	-	-	-	13,195,728.82	1,268,195,728.82

注：本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，本报告期自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

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：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	1,255,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	3,596,026.29	3,596,026.29
（一）综合收益总额	-	-	-	3,596,026.29	3,596,026.29
（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	-	-	-	-	-
（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	-	-	3,596,026.29	1,258,596,026.29

额					
---	--	--	--	--	--

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：杨明辉 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于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《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>》、中国证券投资基金业协会（以下称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》和在财务报表附注 11.5.4 所列示的中国证监会、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（以下合称“其他有关规定”）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

本基金 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止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

本会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本基金记账本位币为人民币。本基金下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，其记账本位币均为人民币。本财务报表以人民币列示。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；

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，计入当期损益。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。为企业合并而发行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

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

基金内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本基金为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本基金的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金和可随时用于支付的存款。

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。当本基金成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本基金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，将金融资产划分为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2022 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。

债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，以摊余成本计量：

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

(ii) 减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得有关过去事项、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。

对于应收租赁款，本基金选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收租赁款外，于每个资产负债表日，本基金对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，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，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。

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将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合	应收租赁款项
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

对于划分为组合的应收租赁款，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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，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，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。

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（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，且本基金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；（3）该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

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

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

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，预计残值为零，年折旧率 6.67%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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金额计入当期损益。

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

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.19 职工薪酬

职工薪酬是本基金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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b) 离职后福利

本基金将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本基金向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本基金的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本基金职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本基金以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老

金。本基金在职工提供服务的会计期间,将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本基金在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿,在本基金不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

内退福利

本基金向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利,是指向未达到国家规定的退休年龄、经本基金管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本基金自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本基金比照辞退福利进行会计处理,在符合辞退福利相关确认条件时,将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,确认为负债,一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利,列示为应付职工薪酬。

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

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,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。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债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；

本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

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 2.51 元。

11.5.4.27 收入

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附注 11.5.4.29。

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。其中浮动管理费再分为归属基金管理人的浮动管理费和归属运营管理机构浮动运营管理费两部分。

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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本基金作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

（a）经营租赁

本基金经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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。

11.5.4.33 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：

（a）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，本基金会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。

（b）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（附注 11.5.4.18）。

（c）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

本基金在本报告期末发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

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。

(c) 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)及《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), 2019 年 1 月 1 日至 2023 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。

(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。

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 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	45,214,001.93
其他货币资金	-
小计	45,214,001.93
减: 减值准备	-
合计	45,214,001.93

11.5.7.1.2 银行存款

单位: 人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	45,213,522.22
定期存款	-
其中: 存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	479.71
小计	45,214,001.93
减: 减值准备	-

合计	45,214,001.93
----	---------------

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

无。

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 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	439,120.74

1—2 年	-
小计	439,120.74
减：坏账准备	-
合计	439,120.74

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

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
个人租户 1	30,980.77	7.06	-	30,980.77
个人租户 2	18,653.36	4.25	-	18,653.36
个人租户 3	18,462.66	4.20	-	18,462.66
个人租户 4	17,191.52	3.91	-	17,191.52
个人租户 5	17,048.65	3.88	-	17,048.65
合计	102,336.96	23.30	-	102,336.96

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。

11.5.7.9.4 按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

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	-	-	-	-
2.本期增加金额	1,151,000,000.00	-	-	1,151,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,151,000,000.00	-	-	1,151,000,000.00
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	1,151,000,000.00	-	-	1,151,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	8,907,961.16	-	-	8,907,961.16
本期计提	8,907,961.16	-	-	8,907,961.16
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	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	8,907,961.16	-	-	8,907,961.16

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
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	1,142,092,038.84	-	-	1,142,092,038.84
2.期初账面价值	-	-	-	-

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	16,589,427.79
熙悦尚郡	北京市朝阳区朝阳北路 82 号	36,231.58	8,641,669.85
合计	—	112,796.30	25,231,097.64

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	-	894,272.14	-	894,272.14
合计	-	894,272.14	-	894,272.14

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

本基金管理层对燕保宜居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。同时对于因确认递延所得税负债而形成的商誉，随着递延所得税负债的转回而减少所得税费用，即应逐步就各期转回的递延所得税负债计提同等金额的商誉减值准备。

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 2022 年 12 月 31 日	
	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	482,819,811.24	120,704,952.81
公允价值变动	-	-
合计	482,819,811.24	120,704,952.81

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

无。

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

无。

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 2022 年 12 月 31 日
预付账款	14,514.00
其他应收款	19,308.68
合计	33,822.68

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 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	14,514.00
1—2 年	-
合计	14,514.00

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
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	14,514.00	100.00	2022 年 8 月 31 日	预付保险费
合计	14,514.00	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 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	19,308.68
1—2 年	-
小计	19,308.68
减：坏账准备	-
合计	19,308.68

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 2022 年 12 月 31 日
应收关联方款项	14,308.68
应收保证金	5,000.00
小计	19,308.68
减：坏账准备	-
合计	19,308.68

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	14,308.68	74.10	-	14,308.68
北京数字王府井科技有限公司	5,000.00	25.90	-	5,000.00
合计	19,308.68	100.00	-	19,308.68

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 2022 年 12 月 31 日
应付供暖费	69,410.00
合计	69,410.00

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

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	-	151,690.29	114,884.30	36,805.99
离职后福利-设定	-	37,989.90	32,729.04	5,260.86

提存计划				
合计	-	189,680.19	147,613.34	42,066.85

11.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	116,292.25	82,738.43	33,553.82
二、职工福利费	-	7.19	7.19	-
三、社会保险费	-	16,260.85	13,008.68	3,252.17
其中：医疗保险费	-	15,623.15	12,498.52	3,124.63
工伤保险费	-	637.70	510.16	127.54
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	19,130.00	19,130.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	-	151,690.29	114,884.30	36,805.99

11.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	-	37,192.80	32,091.36	5,101.44
失业保险费	-	797.10	637.68	159.42
合计	-	37,989.90	32,729.04	5,260.86

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
增值税	633,778.66
消费税	-
企业所得税	64,092.59
个人所得税	3,265.10
城市维护建设税	44,364.51
教育费附加	19,013.36
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育费附加	12,675.58
其他	-
合计	777,189.80

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 2022 年 12 月 31 日
预收款项	4,881,446.70
其他应付款	8,520,372.75
合计	13,401,819.45

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 2022 年 12 月 31 日
预收房屋租赁款	4,881,446.70
合计	4,881,446.70

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 2022 年 12 月 31 日
------	-------------------------

款项性质	本期末 2022 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	5,957,189.77
关联方款项	1,779,832.16
中介机构费用	730,000.00
信息披露费用	50,000.00
其他	3,350.82
合计	8,520,372.75

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
基金合同生效日	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

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 1,255,000,000.00 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 4,233,347.67 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	13,195,728.82	-	13,195,728.82
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	-	-	-

本期末	13,195,728.82	-	13,195,728.82
-----	---------------	---	---------------

11.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日
营业收入	
经营性租赁收入	25,231,097.64
合计	25,231,097.64
营业成本	
投资性房地产折旧费用	8,907,961.16
供暖费	69,410.00
合计	8,977,371.16

11.5.7.37 投资收益

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

无。

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 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
增值税	633,778.66
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	44,364.51
教育费附加	19,013.36
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
地方教育费附加	12,675.58
印花税	365,568.47
其他	-
合计	1,075,400.58

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
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
职工薪酬	179,124.70
保险费	16,113.01
其他	2,780.00
合计	198,017.71

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
银行手续费	1,587.25
其他	-
合计	1,587.25

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 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	894,272.14
持有待售资产减值损失	-

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
其他	-
合计	894,272.14

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
审计费用	580,000.00
评估费	150,000.00
中登证券登记费用	75,288.00
信息披露费用	50,000.00
其他	400.00
合计	855,688.00

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
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
当期所得税费用	853,839.66
递延所得税费用	-894,272.14
合计	-40,432.48

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
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
利润总额	13,155,296.34
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	-125,671.35

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	85,238.87
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	-
合计	-40,432.48

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 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
收到代收租金	1,728,428.08
收到租赁押金	277,032.17
其他	85,976.29
合计	2,091,436.54

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 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
退还租户押金	147,370.88
支付登记注册费	75,288.00
其他	90,354.78
支付代收租金	437,479.46
合计	750,493.12

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

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 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	2,590,769.15
合计	2,590,769.15

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 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	13,195,728.82
加：信用减值损失	-
资产减值损失	894,272.14
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	8,907,961.16
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）	-
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）	-894,272.14
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）	494,554.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,189,667.90
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	29,787,912.18
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	

项目	本期
	2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
现金的期末余额	45,213,522.22
减：现金的期初余额	1,255,000,000.00
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	-1,209,786,477.78

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,253,168,875.56
其中：北京燕保宜居住房租赁有限公司	1,253,168,875.56
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,185,254.75
其中：北京燕保宜居住房租赁有限公司	16,185,254.75
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：北京燕保宜居住房租赁有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	1,236,983,620.81

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
	2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
一、现金	45,213,522.22
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	45,213,522.22
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	45,213,522.22
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

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
燕保宜居	2022年8月23日	1,253,168,875.56	100.00	现金对价	2022-08-23	控制权转移	25,231,097.64	-462,252.90
合计	-	1,253,168,875.56	100.00	-	-	-	25,231,097.64	-

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

单位：人民币元

项目	燕保宜居
合并成本	
现金	1,253,168,875.56
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	1,253,168,875.56
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,032,050,559.70
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	221,118,315.86

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

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

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

金额单位：人民币元

项目	燕保宜居	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	16,188,962.45	16,188,962.45
应收账款	938,770.31	938,770.31
投资性房地产	1,151,000,000.00	664,603,100.20
预付账款	2,574.93	2,574.93
其他应收款	22,924.49	22,924.49
负债：		
应付账款	1,097,349.02	1,097,349.02
应付职工薪酬	10,655.49	10,655.49
应交税费	1,071,697.94	1,071,697.94
预收账款	3,452,877.43	3,452,877.43
其他应付款	8,870,867.65	8,870,867.65
递延所得税负债	121,599,224.95	-
净资产	1,032,050,559.70	667,252,884.85
取得的净资产	1,032,050,559.70	667,252,884.85

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

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

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
POWER CORPORATION OF CANADA	基金管理人的股东
MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION	基金管理人的股东
天津海鹏科技咨询有限公司	基金管理人的股东
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：①根据华夏基金管理有限公司于 2023 年 1 月 6 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、天津海鹏科技咨询有限公司（出资比例 10%）。

②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

11.5.13.2 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
		2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
北京保障房中心	运营管理费	4,221,837.34
合计	-	4,221,837.34

11.5.13.2.1 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.3 关联租赁情况

11.5.13.3.1 作为出租方

无。

11.5.13.3.2 作为承租方

无。

11.5.13.4 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.4.1 债券交易

无。

11.5.13.4.2 债券回购交易

无。

11.5.13.4.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.5 关联方报酬

11.5.13.5.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,766,473.30
其中：固定管理费	4,766,473.30
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	79.10

注：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：

每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费=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） $\times 0.12\% \div$ 当年天数

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 $\times 17\%$

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） $\times 20\%$

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。本期未计提及支付浮动管理费。

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。

11.5.13.5.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	45,386.88

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：

每日应计提的基金托管费 = 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）× 0.01% ÷ 当年天数

11.5.13.6 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.7 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.7.1 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。

11.5.13.7.2 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 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022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
北京保障房中心有限公司	175,000,000.00	35.00%	-	-	-	175,000,000.00	35.00%
中信证券	11,297,133.00	2.26%	10,560,268.00	-	7,746,999.00	14,110,402.00	2.82%
合计	186,297,133.00	37.26%	10,560,268.00	-	7,746,999.00	189,110,402.00	37.82%

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。

11.5.13.8 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 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中国建设银行活期存款	44,210,490.46	496,899.97
合计	44,210,490.46	496,899.97

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。

11.5.13.9 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.10 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 2022 年 12 月 31 日	
		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	-
合计	-	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 2022 年 12 月 31 日
管理人报酬	北京保障房中心	4,221,837.34
管理人报酬	华夏基金	436,533.45
管理人报酬	中信证券	108,102.51
托管费	中国建设银行	45,386.88
应付代收租金	北京保障房中心	1,728,428.08
代垫款项	北京保障房中心	51,404.08
合计	-	6,591,692.34

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

无。

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约责任，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

公允价值估计

(a) 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。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2022 年 12 月 31 日，本基金本期无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(ii) 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。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(c) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本基金以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款和其他应付款等。于 2022 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 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	4,486,049.13
其他货币资金	-
小计	4,486,049.13
减：减值准备	-
合计	4,486,049.13

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	4,485,569.42
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	479.71
小计	4,486,049.13
减：减值准备	-
合计	4,486,049.13

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	本期末 2022 年 12 月 31 日		
	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
合计	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戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、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，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

戴德梁行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。戴德梁行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。管理人已经就聘请戴德梁行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。

本次评估报告价值时点为 2022 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公

正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 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

公募 REITs 简称：华夏北京保障房 REIT

公募 REITs 代码：508068

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2022 年年度报告使用。

价值时点：2022 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国北京市海淀区文龙家园一里文龙家园 1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼及 8 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 76,564.72 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 735,000,000 元，折合单价 9,600 元/平方米

项目二：项目公司持有的位于中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院熙悦尚郡 1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 36,231.58 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 419,000,000 元，折合单价 11,564 元/平方米

12.3 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 2022 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 (%)
51,496	9,709.49	476,442,941.00	95.29	23,557,059.00	4.71

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2022 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中国国际金融股份有限公司	18,217,474.00	3.64
2	申万宏源证券有限公司	14,732,870.00	2.95
3	招商财富资管-光大银行-招商财富-鑫彩 2 号集合资产管理计划	8,985,985.00	1.80
4	中信证券-光大银行-中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	8,115,744.00	1.62
5	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	8,060,933.00	1.61
6	中信证券股份有限公司	6,610,402.00	1.32
7	德邦证券资管-横琴人寿保险有限公司-德邦资管恒灿 1 号单一资产管理计划	3,182,197.00	0.64
8	中国银河证券股份有限公司	2,778,026.00	0.56
9	中国中金财富证券有限公司	2,315,932.00	0.46
10	新华人寿保险股份有限公司-新传统产品 2	2,246,740.00	0.45
合计		75,246,303.00	15.05

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2022 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
2	北京首源投资有限公司	31,000,000.00	6.20
3	中国人寿保险股份有限公司-万能-国寿瑞安	20,000,000.00	4.00
4	建信信托有限责任公司	15,700,000.00	3.14
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	13,000,000.00	2.60
6	北京市工程咨询有限公司	8,000,000.00	1.60
7	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
7	中信证券股份有限公司	7,500,000.00	1.50
9	嘉实基金-中交资本控股有限公司-嘉实基金-中交睿哲 1 号单一资产管理计划	4,500,000.00	0.90
10	建信基金-民生银行-建信基金安享 1 号集合资产管理计划	4,300,000.00	0.86
合计		286,500,000.00	57.30

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	3,018.00	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
报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	-
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	-
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，桂勇先生担任华夏基金管理有限公司首席信息官，李一梅女士不再兼任。华夏基金管理有限公司已根据法律法规的规定完成财务负责人孙立强先生的有关备案工作。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

本基金报告期内，无原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得份额的情况。

15.5 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。

15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期应支付给普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)的报酬为 480,000 元人民币。本基金本报告期内选聘普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)提供首年审计服务。

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务，无改聘情况，为本基金连续服务年限未超过 3 年。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 150,000.00 元。

15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本基金管理人及其高级管理人员在本报告期内无受稽查或处罚等情况。

15.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，基金托管人及其高级管理人员未受监管部门稽查或处罚。

15.9 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	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生效公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-23
2	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战略配售份额限售公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-24
3	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开通跨系统转托管业务公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-26

4	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上市交易公告书	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-26
5	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上市交易公告书提示性公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-26
6	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开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-31
7	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上市交易提示性公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-31
8	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做市商的公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-08-31
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二级市场交易价格溢价风险提示公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-09-02
10	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成反向吸收合并的公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-10-21
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交易价格波动情况提示公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-11-17
12	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新增上海证券交易所基金通平台做市商的公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-12-08
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做市商的公告	中国证监会指定报刊及网站	2022-12-08

§16 影响投资者决策的其他重要信息

回收资金的使用情况：

原始权益人北京保障房中心有限公司承诺，通过本次基础设施 REITs 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 2022 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 6,626.61 万元，占净回收资金金额的 9.14%。后续将继续使用净回收资金投资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）。

§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、《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》；
- 3、《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

二〇二三年三月三十日