

中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证 券投资基金 2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中航基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 29 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。本中期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。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 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、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
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	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	7
2.7 信息披露方式	7
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	10
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	10
3.7 报告期内发生的关联交易	10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	11
§ 4 不动产项目基本情况	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	11
4.2 不动产项目所属行业情况	14
4.3 不动产项目运营相关财务信息	17
4.4 项目公司经营现金流	19
4.5 项目公司对外借入款项情况	20
4.6 不动产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8 不动产项目相关保险的情况	21
4.9 重要不动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	21
4.10 其他需要说明的情况	21
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	21
5.2 投资组合报告附注	21
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	21
§ 6 回收资金使用情况	22
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	22

§ 7 管理人报告	22
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	24
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	27
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	28
§ 8 运营管理机构报告	29
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	29
§ 9 其他业务参与人履职报告	30
9.1 托管人报告	30
9.2 资产支持证券管理人报告	31
9.3 原始权益人报告	32
§ 10 中期财务报告（未经审计）	33
10.1 资产负债表	33
10.2 利润表	36
10.3 现金流量表	38
10.4 所有者权益变动表	40
10.5 报表附注	42
§ 11 基金份额持有人信息	69
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	69
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	69
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	70
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	71
§ 12 不动产基金份额变动情况	71
§ 13 重大事件揭示	71
13.1 基金份额持有人大会决议	71
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	71
13.3 不动产基金投资策略的改变	71
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	71
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	71
13.6 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、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	71
13.7 其他重大事件	72
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	73
§ 15 备查文件目录	73
15.1 备查文件目录	73
15.2 存放地点	73
15.3 查阅方式	74

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中航北京昌保租赁住房 REIT
场内简称	昌保 REIT
基金代码	180503
交易代码	180503
基金运作方式	封闭式
基金合同生效日	2026 年 4 月 16 日
基金管理人	中航基金管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效日起 62 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2026 年 4 月 29 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，通过持有不动产资产支持证券间接持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动投资和运营管理，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资策略	（一）初始基金资产投资策略（二）不动产项目的运营管理策略（三）不动产项目的扩募及收购策略（四）不动产项目的出售及处置策略（五）不动产项目的融资策略（六）固定收益投资策略
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。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	（一）本基金收益分配采取现金分红方式。 （二）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金每年至少进行一次收益分配一次。 （三）本基金应当将不低于 90%的合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况确定。 （四）每一基金份额享有同等分配权。 （五）基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。 （六）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

	在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	中航证券有限公司
运营管理机构	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：滟澜新宸项目

项目公司名称	北京昌保住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	向昌平区符合一定条件的单位及其员工提供租赁服务，并收取相应租金
不动产项目地理位置	北京市昌平区能源西路 2 号院

不动产项目名称：国瑞熙院项目

项目公司名称	北京昌保住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	向昌平区符合一定条件的单位及其员工提供租赁服务，并收取相应租金
不动产项目地理位置	北京市昌平区沟自头街 3 号院一区

不动产项目名称：未来融尚家园项目

项目公司名称	北京昌保住房租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	向符合一定条件的新毕业大学生提供租赁服务，并收取相应租金
不动产项目地理位置	北京市昌平区岭上东路 6 号院

2.3 不动产基金扩募情况

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		中航基金管理有限公司	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	宋鑫	陈旭
	职务	督察长	总经理
	联系方式	010-56716167	010-56765665
注册地址		北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E	北京市昌平区天通中苑二区 10 号楼 1 至 3 层 101
办公地址		北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801/805/806 单元	北京市昌平区天通中苑二区 10 号楼 1 至 3 层 101

邮政编码	100101	102218
法定代表人	杨彦伟	张霞

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国银行股份有限公司	中航证券有限公司	中国银行股份有限公司北京市分行
注册地址	北京市复兴门内大街 1 号	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心
办公地址	北京市复兴门内大街 1 号	北京市朝阳区望京东园四区 2 号楼中航产融大厦	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心
邮政编码	100818	100102	100010
法定代表人	葛海蛟	戚侠	蔡兴华

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	无	无
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	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.avicfund.cn
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	报告期（2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	18,039,055.58
本期净利润	10,601,684.91
本期经营活动产生的现金流量净额	20,526,244.60
本期现金流分派率（%）	3.22
年化现金流分派率（%）	15.49
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）

期末不动产基金总资产	965,346,651.53
期末不动产基金净资产	937,401,681.55
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.98

注：①本基金基金合同于 2026 年 4 月 16 日生效，报告期为 2026 年 4 月 16 日至 2026 年 6 月 30 日。

②本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

③年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

④本基金在募集期间产生的利息收入 7,728,069.91 元计入基金财产，基金募集期已结束，未获配部分认购资金已退还投资人；根据项目公司股权转让协议安排，评估基准日（2025 年 9 月 30 日，不含）起至交割审计基准日（2026 年 4 月 15 日，含）之间为过渡期，过渡期损益归属于基金投资人。本报告期内（2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日）可供分配金额已纳入上述损益，若剔除上述损益，则本期可供分配金额为 7,562,605.60 元。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.3435
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本基金基金合同于 2026 年 4 月 16 日生效，报告期为 2026 年 4 月 16 日至 2026 年 6 月 30 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

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	34,321,378.09	0.0858	2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本基金合同于 2026 年 4 月 16 日生效，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	10,601,684.91	-
本期折旧和摊销	3,664,500.38	-
本期利息支出	84,488.36	-
本期所得税费用	789,963.09	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,140,636.74	-
调增项		
1-其他可能的调整项，例如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	963,101,787.12	-
2-应收和应付项目的变动	5,495,695.13	-
调减项		
1-购买不动产项目等资本性支出	-666,247,247.21	-
2-偿还外部借款本金	-252,000,177.00	-
3-支付的利息和所得税费用	-633,077.73	-
4-未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-30,536,238.96	-
本期可供分配金额	34,321,378.09	-

注：本基金在募集期间产生的利息收入 7,728,069.91 元计入基金财产，基金募集期已结束，未获配部分认购资金已退还投资人；根据项目公司股权转让协议安排，评估基准日（2025 年 9 月 30 日，不含）起至交割审计基准日（2026 年 4 月 15 日，含）之间为过渡期，过渡期损益归属于基金投资人。本报告期内（2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日）可供分配金额已纳入上述损益，若剔除上述损益，则本期可供分配金额为 7,562,605.60 元。

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

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留，包括基金管理人及资产支持专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的服务费、日常运营费用、税金及不可预见费用等必要资金。

②截至本报告期末，本基金成立时间不满一年，故不涉及上年同期未来合理支出预留的设置金额及实际使用差异。

3.4 报告期内不动产基金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、运营管理机构费用收取情况及依据

根据本基金基金合同、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，本报告期内计提本基金固定管理费 443,848.36 元（固定管理费包含基金管理人和资产支持证券管理人的管理费），基金托管人托管费 19,297.92 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 1,696,330.39 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。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金购入不动产项目事项，已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京昌保住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”）的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2026 年 4 月 15 日）资产合计 585,133,074.44 元，负债合计 274,823,840.69 元，所有者权益合计 310,309,233.75 元。实际应支付的股权转让对价为 666,247,247.21 元，因本次交易形成不动产基金财产的应付前述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

关于交割审计报告，投资者可进一步查阅基金管理人于 2026 年 5 月 22 日发布的《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入不动产项目交割审计情况的公告》。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“10 中期财务报告（未经审计）”之“关联方关系”和“本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

本基金管理人于 2026 年 7 月 7 日收到原始权益人通知，原始权益人在履行内部有关审批流程后，已向国家发展和改革委员会、北京市发展和改革委员会等监管部门履行了报备程序并说明了回收资金投向和比例拟变更情况。本基金管理人已于 2026 年 7 月 9 日就关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向事宜进行公告。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

4.1.1.1 不动产项目整体运营情况

本基金通过专项计划持有 1 个不动产项目公司的 100% 股权，即北京昌保住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”），项目公司共有三处人才公租房项目，分别是滢澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目。不动产项目均位于北京市昌平区，合计拥有可出租人才公租房 1,391 套，建筑面积合计 105,640.25 平方米，可供出租面积合计 105,399.04 平方米。

报告期内，不动产项目合计实现租金收入 10,116,894.88 元。截至本报告期末，不动产项目运营平稳，实际出租面积合计为 101,015.42 平方米，出租率为 95.84%。受到部分租户支付节奏的影响，报告期末租金收缴率为 98.89%，与本基金招募说明书所载同期收缴率预测值 99% 基本持平。

4.1.1.2 不动产项目分项目运营情况

滢澜新宸项目位于北京市昌平区能源西路 2 号院，自 2017 年 11 月投入运营，截至报告期末已运营 9 年。截至 2026 年 6 月 30 日，滢澜新宸项目可供出租面积 57,242.66 平方米，实际出租面积 54,586.35 平方米，出租率为 95.36%，相较本基金招募说明书所载同期的出租率预测值 95% 超出 0.36%，在租租约的平均租金单价为 37 元/平方米/月。

国瑞熙院项目位于北京市昌平区沟自头街 3 号院一区，自 2022 年 3 月投入运营，截至报告期末已运营 4 年。截至 2026 年 6 月 30 日，国瑞熙院项目可供出租面积 29,905.10 平方米，实际出

租面积 28,834.82 平方米,出租率为 96.42%,相较本基金招募说明书所载同期的出租率预测值 95% 超出 1.42%,在租租约的平均租金单价为 41 元/平方/月。

未来融尚家园项目位于北京市昌平区岭上东路 6 号院,自 2022 年 9 月投入运营,截至报告期末已运营 4 年。截至 2026 年 6 月 30 日,未来融尚家园项目可供出租面积 18,251.28 平方米,实际出租面积 17,594.25 平方米,出租率为 96.40%,相较本基金招募说明书所载同期的出租率预测值 92%超出 4.40%,在租租约的平均租金单价为 41 元/平方/月。

4.1.1.3 不动产项目周边竞品及其他情况

本报告期内,不动产项目周边无新增竞争性项目,未发生重大变化和经营策略调整,运营整体保持平稳,未发生安全生产事故,不存在未决重大诉讼或纠纷。考虑到本项目底层资产为人才公租房,与其他类型的租赁住房具有显著不同的市场竞争情况,在交通便捷、租金价格等方面具备一定优势,因此项目储备客户充足,租户的稳定性较强。基金管理人与运营管理机构也将持续监控周边新增竞品情况,并不断提高运营管理能力、增强租户粘性及客户满意度,确保项目保持稳健运营态势。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	报告期末(2026 年 6 月 30 日)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	105,399.04
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	101,015.42
3	报告期末出租率	$\frac{\text{实际出租面积(平方米)}}{\text{可供出租面积(平方米)}} \times 100\%$	%	95.84
4	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的总剩余租期(天)} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)} / \text{实际出租面积(平方米)}$, n 为存量租约	天	525.36
5	报告期末收缴率	$1 - (\text{报告期末应收未收的收入} / \text{报告期内应收的收入})$	%	98.89

注：①本基金 2026 年 4 月 16 日成立,无上年同期数据、同期末数据,下同。

②根据北京市相关部门的规定,公租房执行政府批复的定价,因此不适合将三个项目的租金单价水平合并计算。就本产品而言,本报告期末滟澜新宸项目的租金标准为 37 元/平方米/月,国瑞熙院项目的租金标准为 41 元/平方米/月,未来融尚家园项目的租金标准为 41 元/平方米/月。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：序号：1 项目名称：滢澜新宸项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	报告期末(2026 年 6 月 30 日)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	57,242.66
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	54,586.35
3	报告期末出租率	$[\text{实际出租面积 (平方米)} / \text{可供出租面积 (平方米)}] \times 100\%$	%	95.36
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	37.00
5	报告期末剩余租期情况	$\sum (i=1)^n \text{租约 } i \text{ 的总剩余租期 (天)} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{实际出租面积 (平方米)}$, n 为存量租约	天	602.68
6	报告期末收缴率	$1 - (\text{报告期末应收未收的收入} / \text{报告期内应收的收入})$	%	98.14

不动产项目名称：序号：2 项目名称：国瑞熙院项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	报告期末(2026 年 6 月 30 日)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	29,905.10
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	28,834.82
3	报告期末出租率	$[\text{实际出租面积 (平方米)} / \text{可供出租面积 (平方米)}] \times 100\%$	%	96.42
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	41.00
5	报告期末剩余租期情况	$\sum (i=1)^n \text{租约 } i \text{ 的总剩余租期 (天)} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{实际出租面积 (平方米)}$, n 为存量租约	天	626.70
6	报告期末收缴率	$1 - (\text{报告期末应收未收的收入} / \text{报告期内应收的收入})$	%	100

不动产项目名称：序号：3 项目名称：未来融尚家园项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	报告期末(2026 年 6 月 30 日)
1	报告期末可出租面积	可供出租的面积	平方米	18,251.28
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	17,594.25
3	报告期末出租率	$\frac{\text{实际出租面积(平方米)}}{\text{可供出租面积(平方米)}} \times 100\%$	%	96.40
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	41.00
5	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n \text{租约} i \text{ 的总剩余租期(天)} \times \text{租约} i \text{ 的租约面积(平方米)} / \text{实际出租面积(平方米)}$, n 为存量租约	天	119.41
6	报告期末收缴率	$1 - \frac{\text{报告期末应收未收的收入}}{\text{报告期内应收的收入}}$	%	100

4.1.4 其他运营情况说明

无。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

不动产项目经营风险、市场风险、行业风险等与不动产项目相关的风险详见本基金招募说明书“第四章 风险因素”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动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

（一）中央层面，出台多项政策推动保障房行业高质量发展

中国财政部、国家税务总局 1 月 16 日发布公告，继续支持公共租赁住房(下称“公租房”)建设和运营，延续实施公租房税收优惠政策。公告执行至 2027 年 12 月 31 日。公告称，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。

2 月 3 日，住房和城乡建设部、共青团中央联合召开座谈会，明确提出要保障青年人基本住房需求，以“一张床、一间房、一套房”等方式，让青年人进得来、留得下、住得安、能成业。一方面抓配租，大力发展保障性租赁住房、公租房，既可以实物保障，也可以货币补贴；既通过政

府建设筹集，也鼓励有条件的企业和园区建宿舍。

3 月 13 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》正式将“积极推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化推荐发行”纳入国家中长期发展顶层设计，REITs 从金融创新工具上升为国家战略。“十五五”规划纲要同时在“推动房地产高质量发展”章节提出加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现更高水平住有所居。优化保障性住房供给，强化城镇低收入住房困难家庭住房保障，更好满足住房困难且收入不高的工薪群体基本住房需求，逐步解决新市民、青年等群体的阶段性住房困难。加强保障性住房全流程管理，健全申请、轮候、配租配售、使用、退出等管理机制。探索配租型、配售型保障性住房房源有序转换和统筹使用。

5 月 22 日，国务院印发《关于推行常住地提供基本公共服务的实施意见》。意见提出，扩大公租房保障范围。推动更多城市将稳定就业居住的未落户常住人口家庭纳入公租房保障范围，推行按就业居住年限、住房困难程度确定保障对象、保障方式、保障标准、准入条件和退出机制。采取实物保障、货币补贴等多种方式，在合理轮候期内对符合条件的未落户常住人口家庭予以保障。统筹中央和地方现有资金渠道，按规定对相应公租房筹集任务予以支持。加强公租房与保障性租赁住房政策衔接。稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度。

5 月 28 日，国务院印发《城市更新“十五五”规划》。规划提出，全面摸清城市存量资产资源底数，推动已供未开发土地和在建项目分类处置，盘活闲置低效的老旧厂房、商业办公用房、商品住房、公房等。加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给，强化城镇低收入住房困难家庭住房保障，更好满足住房困难且收入不高的工薪群体基本住房需求，逐步解决新市民、青年等群体的阶段性住房困难。因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房租赁市场。促进房地产开发企业转型发展、参与城市更新。

6 月 5 日，住房和城乡建设部发布关于《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知：“职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：（一）支付房租的；（二）购买、建造、翻建、大修自住住房的；（三）偿还购房贷款本息的；（四）装修自住住房不超过一定额度的；（五）支付自住住房物业费的；（六）离休、退休的；（七）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动（人事）关系的；（八）出境定居的；（九）经国务院批准的其他住房消费情形”。

（二）北京市层面，保障性住房建设筹集与管理持续深化

2 月 11 日，北京印发《2026 年市政府工作报告重点任务清单》，其中明确，着力稳定房地产市场，促进住房租赁市场健康发展，鼓励支持市场化长租公寓发展，完善住房保障体系，强化公

租房兜底作用，增加“一张床、一间房、一套房”产品供应，缓解青年人住房困难，通过开展“适居行动”，改善以快递员、网约配送员、网约车司机、家政服务员等新就业群体为代表的城市运行服务保障人员居住条件。

5月28日，《中共北京市委北京市人民政府关于推动城市高质量发展的实施意见》正式对外发布。《实施意见》明确，大力推进“好房子”建设。构建符合首都特点的房地产发展新模式，全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求。开展“适居行动”，增加“一张床、一间房”产品供给，改善城市运行服务保障人员居住条件。

5月29日，北京市住房和城乡建设委员会、共青团北京市委、北京市教育委员会、北京市人力资源和社会保障局共同指导北京房地产中介行业协会组织开展2026年度“毕业季租房服务进校园”系列活动启动。这也是本市连续第八年开展此项民生服务品牌活动。活动将持续至9月底。活动聚焦毕业生租住需求，组织房地产经纪机构、住房租赁企业、保租房项目运营单位等共筹集优惠房源20余万套间（含床位），首批上线房源8万余套间（含床位），其中涉及34个保障性租赁住房项目。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本基金所属资产为人才公租房，由区域内符合条件的企业员工或新毕业大学生通过配租方式入住，入住人员选房受到住房偏好、项目所处位置、配租企业限制等多方面因素影响，因此公租房项目之间普遍不存在实质性的竞争关系。与其他类型的租赁住房相比，人才公租房的租金一般相较市场化租赁住房有较为明显的优势，且面向的租赁对象也存在明显差异，所以本基金所属的人才公租房与周边其他房源不存在直接竞争关系。

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

今年出台的行业政策在多方面支持发力，通过多种政策保障租赁住房市场发展，预计将会在以下方面对保障性租赁住房行业产生影响：

一、税收政策方面：财政部、国家税务总局于1月延续公租房税收优惠政策至2027年底，对公租房用地、建设、运营及租赁交易环节免征城镇土地使用税、契税、印花税等，直接降低保障房运营主体的持有与交易成本，为底层资产现金流预测提供了稳定预期。

二、行业政策方面：住建部与共青团中央2月联合提出以“一张床、一间房、一套房”保障青年人基本住房需求；“十五五”规划纲要3月将REITs常态化发行纳入国家中长期顶层设计，保障性住房“投融管退”闭环获制度性确认；国务院5月印发城市更新“十五五”规划，为低效的老旧厂房、商业办公用房、商品住房、公房等盘活提供政策通道。

三、制度改革方面：国务院 5 月推行常住地提供基本公共服务，将公租房保障对象从户籍人口向稳定就业的未落户常住人口延伸，扩大需求基数；住建部 6 月发布公积金条例修订征求意见稿，将“支付房租”列为公积金提取首位情形，增强租房群体支付能力，减轻租金负担。

四、区域执行方面：北京市 2 月将“适居行动”写入政府工作报告重点任务清单，增加“一张床、一间房、一套房”供给，改善新就业群体居住条件；5 月出台城市高质量发展实施意见，强化保障房品质建设标准，并通过第八年“毕业季租房服务进校园”活动筹集房源 20 余万套间，精准对接青年租房需求，夯实保租房项目出租率基础。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

根据中指研究院《2026 上半年中国住房租赁市场总结与展望》，2026 年上半年全国重点 50 城住宅平均租金累计下跌 0.56%，跌幅较去年上半年收窄 0.83 个百分点，较去年下半年收窄 1.70 个百分点。其中，6 月 50 城住宅平均租金为 33.97 元/平方米/月，环比上涨 0.08%，同比下跌 2.82%。

从月度走势来看，季节性特征依旧明显。1-2 月，受春节假期影响，重点城市住房租赁市场表现平淡；3 月，在“返工潮”推动下，租住需求集中释放，推动住宅租金环比由跌转涨；4-5 月需求释放节奏趋于缓和，租金逐步回落，但环比跌幅均为近三年同期最低水平；6 月在年中“毕业季”需求拉动下，租金环比转涨，涨幅为近三年同期最高水平。

从重点城市涨跌情况来看，2026 年上半年多数城市住宅租金仍累计下跌，但跌幅普遍有所收窄。具体来看，2026 年上半年，上海、深圳、北京等 8 个城市租金累计上涨，上涨城市数量比去年同期增加 7 个，其中上海涨幅最高，为 1.76%；深圳、北京、天津等 7 个城市累计涨幅在 1%以内。42 个城市住宅租金累计下跌，温州、厦门等 7 个城市累计跌幅在 2.0%以上；西安、南京等 20 个城市租金累计跌幅在 1.0%-2.0%之间；广州、苏州等 15 个城市租金累计跌幅在 1.0%以内。与去年同期相比，50 个城市中近 8 成城市累计跌幅收窄或由跌转涨，其中三亚、杭州、北海等地累计跌幅收窄超 2.0 个百分点，上海、深圳、北京、天津等 7 个城市由跌转涨。

总体来看，重点城市住房租赁市场逐步走向“分化修复”阶段，一线城市率先企稳。政策围绕青年人才、城市运行服务人员等群体持续完善租赁住房保障体系，供给更加注重职住平衡和精准匹配，将有效满足多层次的居住需求。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）
1	总资产	600,307,879.49
2	总负债	287,191,256.49
序号	科目名称	报告期金额（元）

1	营业收入	10,116,894.88
2	营业成本/费用	7,309,505.63
3	EBITDA	8,218,825.49

注：本报告期自 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）起至 6 月 30 日。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末（2026年6月30日）金额 （元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	545,840,318.08
主要负债科目		
1	长期应付款	257,552,752.79

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	10,116,894.88	100.00
2	物业管理费收入	-	-
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	10,116,894.88	100.00

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	1,696,330.39	23.21
2	折旧摊销成本	2,261,347.45	30.94
3	财务费用	2,343,929.28	32.06
4	税金及附加	-	-
5	租赁成本	64,744.09	0.89
6	管理费用	153,191.33	2.09
7	其他成本/费用	789,963.09	10.81

8	营业成本/费用 合计	7,309,505.63	100.00
---	---------------	--------------	--------

注：①物业运营成本为外部管理机构收取的运营管理费，包含基于项目公司实收运营收入的运营管理费和激励服务费；租赁成本为空置房供暖费。

②其他成本/费用主要为企业所得税 789,963.09 元。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 序号：1 公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 4 月 16 日 (基金合同生效 日)至 2026 年 6 月 30 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	60.24
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%	%	81.24

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

4.4.1.1 收入归集和支出管理

报告期内，项目公司开立了 1 个基本户和 2 个运营收入账户，基本户在本基金托管行开立，运营收入账户在中国建设银行股份有限公司北京昌平支行开立。2 个运营收入账户为项目发行前因滟澜新宸项目及国瑞熙院项目融资借款而设立的贷款监管账户，依据银行融资协议，租赁合同中约定的租金收款账户须为贷款监管账户，发行后项目公司已偿清银行贷款，在租赁合同约定的租金收款账户更改为基本户后即可进行运营收入账户销户。

报告期内，为保障合同换签完成前项目可按期足额收到租户租金，2 个运营收入账户仅用于接收滟澜新宸项目、国瑞熙院项目运营收入，并定期向托管行提供银行对账单，托管行对账户使用情况监督。基本户用于接收自运营收入账户划转的项目运营收入、未来融尚家园项目运营收入、其他合法收入（如有），并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付资金，确保账户资金安全、使用合规。

截至 2026 年 7 月 31 日，项目公司已完成租赁合同换签及运营收入账户销户工作，仅在托管人中国银行股份有限公司开立了 1 个基本户并受到托管人监管，此监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付人民币资金，确保账户资金安全、使用合规。

4.4.1.2 现金归集和使用情况

本报告期内，不动产项目公司经营活动产生的现金流量净额 13,023,018.06 元。经营活动现金流入 15,983,085.24 元，经营活动现金流出 2,960,067.18 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 54,353,705.54 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

本报告期内，单一项目中租赁面积及经营性现金流流入占比超过 10%的承租人有三家，分别为北京生命科学研究所以、某机关事业单位 A 和某机关事业单位 B。截至报告期末，北京生命科学研究所以承租面积 24,853.53 平方米，占滟澜新宸项目可租赁面积的比例为 43.42%；某机关事业单位 A 承租面积 6,072.75 平方米，占滟澜新宸项目可租赁面积的比例为 10.61%，某机关事业单位 B 承租面积 3,649.10 平方米，占国瑞熙院项目可租赁面积的比例为 12.20%，某机关事业单位 A 和某机关事业单位 B 均为非营利性机构。上述 3 家租户的租金价格均按照项目统一的公允租金标准核算，租金价格具备市场化公允性。

三位承租人资信优良，历史履约情况良好，具有较强的偿付能力。与此同时，租约到期前 3 个月，运营管理机构将协调区人才住房工作专班对承租单位开展续约意向摸排，结合租户租赁需求确定租赁面积，且不动产项目所在处于区域潜在租户相对充足，具备较为充分的租户接续基础。

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

无。

4.5 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 对不动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 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以及对不动产基金运作、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 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买财产一切险和公众责任险，保单有效期为 2025 年 9 月 26 日 0 时至 2026 年 9 月 25 日 24 时，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

上述保险为不动产项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

4.9 重要不动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。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	—	—
	其中：债券	—	—
	资产支持证券	—	—
2	买入返售金融资产	—	—
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	—	—
3	货币资金和结算备付金合计	7,877,532.37	100.00
4	其他资产	—	—
5	合计	7,877,532.37	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，基金投资的前十名证券的发行主体没有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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《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的约定，日常估值由基金管理人与基金托管人一同进行，基金份额净值由基金管理人完成估值后，经基金托管人复核无误后由基金管理人对外公布。月末、年中和年末估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

本基金管理人设立估值专业委员会，委员由投资研究、交易、基金事务、风险管理、合规等部门负责人组成，负责研究、指导基金估值业务。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经历。报告期内，投资研究部门负责人同时兼任基金经理、估值委员，基金经理参加估值专业委员会会议，但不介入基金日常估值业务；参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突；与估值相关的机构包括但不限于上海、深圳证券交易所，中国证券登记结算有限责任公司，中央国债登记结算公司，中证指数有限公司以及中国证券投资基金业协会等。

§ 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

原始权益人净回收资金为 35,113.52 万元，截至 2026 年 6 月 30 日，原始权益人未使用净回收资金。

原始权益人在履行内部有关审批流程后，已向国家发展和改革委员会、北京市发展和改革委员会等监管部门履行了报备程序并说明了回收资金投向和比例拟变更情况，并于 2026 年 7 月 7 日向本基金管理人通知，原始权益人拟将净回收资金的 85% 用于投资不动产项目，并将剩余 15% 用于补充流动资金。回收资金不再用于北京市昌平区北七家镇中心起步区（暨海鶄落新村建设）土地一级开发项目一期 HQL-09 地块 R2 二类居住用地项目和北京市昌平回龙观新村剩余安置房项目，新增昌平沙阳路一通小区东侧地块保租房项目、天通中苑下沉广场项目、回龙观村旧村改造定向安置房项目和昌平区绿海家园 5 号楼 3、4 单元改造项目，并调整北京市昌平区未来城市二期人才公租房项目的拟使用募集资金规模。

本基金管理人已于 2026 年 7 月 9 日就关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向事宜进行公告。

§ 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 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中航基金管理有限公司成立于 2016 年 6 月 16 日，是经中国证券监督管理委员会证监许可

[2016]1249 号文许可批准设立、为客户提供专业基金管理服务的全国性基金管理公司。公司总部设在北京，注册资本金为 30,000 万元人民币，经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

截至本报告期末，基金管理人共管理 38 只公开募集证券投资基金，其中包括不动产投资信托基金 5 只。

在资产项目管理方面，基金管理人设置独立的不动产投资管理部门，已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验；同时具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，如《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务不动产项目运营管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查工作指引》等。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
吴兆霖	本基金的基金经理	2026 年 04 月 16 日	-	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项商业零售项目运营管理工作。	硕士学位，具有五年以上不动产项目运营管理经验。曾供职于大悦城控股集团股份有限公司、万达商业管理集团有限公司。2024 年 1 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。
罗可	本基金的基金经理	2026 年 04 月 16 日	-	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项商业零售、租赁住房等不动产项目运营管理工作。	硕士学位，具有五年以上不动产项目运营管理经验。曾

						供职于北京龙智工程咨询有限公司、北京万科企业有限公司。2025 年 7 月入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。
刘振东	本基金的基金经理	2026 年 04 月 16 日	-	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项资产证券化项目的投资管理工作。	注册会计师，硕士学位，具有五年以上不动产项目投资管理经验。曾供职于立信会计师事务所、中国中投证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司。2025 年 9 月入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。

注：不动产项目运营或管理年限的计算标准，依据基金经理之前参与不动产项目运营或投资管理项目或产品的具体时间核算。

7.2 管理人在报告期内对不动产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不动产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《证券投资基金法》、《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他相关法律法规的规定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，在严格控制风险的基础上，力争为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金运作合法合规，不存在违反基金合同和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

基金管理人严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度。在统一的研究平台和公共信息平台，保证各组合得到公平的投资资讯；公平对待不同投资组合，禁止各投资组合之间进行以利益输送为目的的投资交易活动；在保证各投资组合投资决策相对独立性的同时，严格执行授权审批程序；实行集中交易制度和公平交易分配制度；建立不同投资组合投资信息的管理及保密制度，保证不同投资组合经理之间的重大非公开投资信息的相互隔离；通过 IT 系统和人工监控等方式进行日常监控，公平对待旗下管理的所有投资组合。同时，加强对投资交易行为的监察稽核力度，建立有效的异常交易行为日常监控和分析评估体系等。本报告期内，未出现违反公平交易制度的情况，公司旗下各基金不存在因不公平交易等导致的利益输送行为，公平交易制度的整体执行情况良好。本报告期内本基金不存在异常交易行为。基金管理人管理的所有投资组合参与的交易所公开竞价，未出现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% 的情形。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金全部募集资金在扣除“不动产基金需预留的全部资金和费用”后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，报告期间 80% 以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，并取得资产项目完全所有权。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，确保为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取在存续期内提升资产项目价值。

报告期内，本基金按照基金合同的约定主要投资于不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产按照指引要求进行投资。

本基金于 2026 年 7 月 30 日披露了《中航基金管理有限公司关于决定中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告》，拟购入不动产项目暂定为位于北京市昌平区的未来公元项目、未来城市一期项目、东方蓝海项目、绿地慧谷项目，四个项目均为租赁住房项目。本次基金扩募及新购入不动产项目的事项尚需通过国家发展改革委推荐、中国证监会准予变更注册、深圳证券交易所审核，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产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。本报告期内本基金未进行基金收益分配。

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

基金管理人制定并执行《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《中航基金管理有限公司基金资产关联交易管理办法》《中航基金管理有限公司内幕交易、利益冲突防控管理办法》《中航基金管理有限公司业务隔离墙管理办法》《中航基金管理有限公司公平交易管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露管理办法》等制度，对关联交易及相关利益冲突防范进行了规定和控制，在公司与公司股东、各业务部门、各投资组合之间建立了必要的信息隔离墙，防范可能出现的利益冲突，严格遵守公平交易的规定，在投资管理活动中公平对待不同基金。对关联交易及相关利益冲突安排按规定应进行信息披露的，基金管理人需按规定进行信息披露。

基金管理人明确了关联方、关联交易范畴，对重大关联交易、非重大关联交易分别制定了相应的内部审批程序，其中，基金重大关联交易需经董事会审议，且需经过三分之二以上的独立董事通过，并经基金托管人同意。

报告期内，原始权益人/运营管理机构继续遵守《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺履行有关利益冲突管理安排，基金管理人积极履行项目主动运营管理职责，并对运营管理机构履行运营管理职责进行监督。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人根据法律法规、监管要求和业务发展情况，以维护基金份额持有人利益为宗旨，组织开展内部监察稽核，完善合规与内控机制，积极推动合规风控管理，持续加强业务风险的控制与防范，有效保证了旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作开展。本报告期内，本基金管理人开展的主要监察稽核工作如下：

（1）积极推动监管新规落实，持续完善公司内控机制。结合新规实施和公司业务发展实际，不断推动公司制度、业务流程的建立、健全和完善，以适应公司产品与业务创新发展的需要；

（2）在公司开展新产品设计、新业务过程中，就相关问题提供合规咨询，出具合规审查意见。全面履行新产品、新业务合规评估程序，保障新产品、新业务合规开展；严格审查基金宣传推介材料，及时检查基金销售业务的合法合规情况，督促完善投资者适当性管理；

（3）有计划、有重点地对投资、研究、交易、销售、公司治理、信息技术、反洗钱等业务领域开展定期及专项监察检查，不断查缺补漏，持续提高内部控制的有效性和风险防控能力，保障公司业务合规、持续、健康、稳定发展；

（4）持续推动建立与行业和公司业务相匹配的洗钱风险管理机制，检查洗钱风险与控制措施的有效性，进一步完善与风险能力相适应的反洗钱制度、流程，完善反洗钱系统建设，提升洗钱

风险控制措施的针对性、有效性，同时，做好反洗钱宣传培训、监督检查、信息报送等各项工作；

（5）加强合规宣导培训，不断推动公司合规文化建设。通过“面授+线上”等多种形式，有针对性地开展了投资者个人信息保护、基金宣传推介、反洗钱、新员工入职等合规宣导与合规培训工作，并通过新规动态、合规专题、合规风险案例等多种方式进行合规宣导，提升员工的合规风险意识，强化全员合规、主动合规理念。

本基金管理人承诺将坚持诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，积极健全内部管理制度，不断提高监察稽核工作的科学性和有效性，努力防范和控制重大风险，充分保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对不动产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

报告期内，基金管理人严格按照根据有关法律法规和《运营管理服务协议》等文件要求，主动履行管理人职责，主要包括：

- （1）严格遵守运营管理服务协议等文件要求，开展存续期运营管理工作；
- （2）委派人员到项目公司任职，对章证照、银行账户、关联交易等重要事项进行审慎管理；
- （3）按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- （4）依法披露不动产项目运营情况；
- （5）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

报告期内，基金管理人主动与运营管理机构通过日常电讯、现场检查、线上审批等形式，就项目公司合规性管理和安全生产、项目的运营表现和行业市场动态、阶段性工作计划等事项开展线上和线下运营管理沟通工作，以便基金管理人可及时掌握项目的最新动态，做好运营管理计划调整与应对措施。同时按《运营管理服务协议》约定，定期开展现场检查、安全生产报告、原始记录检查等一系列工作，监督检查运营管理机构的日常运营管理工作。

此外，基金管理人主动协助原始权益人/运营管理机构研读最新信息披露政策要求，开展培训与交流，并督促原始权益人/运营管理机构优化完善与本基金相关的公司内部制度与管理办法，保证不动产项目稳定运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，未发生需要召开持有人大会决议的重大事项。报告期内，基金管理人严格按照《中

航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运行管理委员会议事规则》等有关制度的约定对相关事项进行决策审议。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

报告期内，基金管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《运营管理服务协议》等规定，定期对运营管理机构的日常运营管理工作开展检查和监督工作，针对检查中发现的问题或注意事项向运营管理机构反馈并要求落实整改。

报告期内，运营管理机构履职期间未发生考核事项，未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

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，管理人对运营管理机构的持续经营和履职情况进行监督，重点监督运营管理机构做好项目配租、租金收缴、安全生产以及信息披露配合工作。报告期内，运营整体保持平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

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，本基金管理人严格遵循《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等法律法规要求，持续完善信息披露机制，切实履行投资者沟通职责，全面统筹信息披露及投资者沟通工作，及时为投资者答疑解惑，尽职尽责地履行了基金管理人信息披露相关义务，切实保障投资人的合法权益。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）起至 6 月 30 日，信息披露事务负责人无变更情况。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

报告期内，本基金管理人严格按照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》的规定及其他相关法律法规的要求，以及公司制定的有关信息披露相关制度，执行信息披露审核和发布、内幕信息管理、信息披露档案管理等信息披露工作，截至本报告期末未发生需暂缓和豁免信息披露的情况。

§ 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，本基金运营管理机构严格履行《运营管理服务协议》约定，勤勉尽责，未发生违反《运营管理服务协议》相关条款的重大情形。

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，本基金运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、深圳证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则运营管理不动产项目，保障不动产项目持续稳定运营。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

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，运营管理机构严格按照《运营管理服务协议》开展各项运营管理工作，保障项目持续稳定运营，主要措施及成效如下：

- （1）持续优化配租策略，做好租户维护，有效控制房屋空置风险，项目租赁运营总体稳定。
- （2）常态化开展租金收取与欠费梳理工作，及时催收欠款。
- （3）有序开展日常物业服务、秩序维护，保障居住环境良好、运营有序。
- （4）积极配合项目公司及基金管理人开展财务管理工作。
- （5）常态化开展房屋及配套设施巡检与维修维保，持续维持资产良好运营状态。
- （6）持续落实消防、防汛等安全排查及隐患整改工作，报告期内未发生安全生产事故及重大财产损失。
- （7）落实空置房源常态化管护工作，维持房源完好可用状态。

报告期内项目整体运营平稳有序，各项经营指标稳定，未发生影响项目持续运营的重大风险、诉讼及纠纷事项。

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

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及相关法律法规、基金合同、托管协议和《运营管理服务协议》等规定，积极履行配合

基金管理人开展信息披露的相关义务，负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，切实履行投资者沟通职责，持续完善信息披露机制。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格按照《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第5号——临时报告（试行）》的规定及其他相关法律法规的要求，配合基金管理人执行信息披露工作，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

报告期内，运营管理机构严格执行《北京市昌平保障房建设投资管理有限公司不动产投资信托基金（REITs）信息披露管理制度》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《北京市昌平保障房建设投资管理有限公司不动产投资信托基金（REITs）信息披露管理制度》，积极配合本基金信息披露事务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》及其他有关法律法规的有关规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责的履行了应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对不动产基

金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户实行专户管理，安全保管账户资金，对上述账户的款项用途进行审核监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金管理人的投资运作、收益分配进行了必要的监督，并根据管理人提供的为资产项目购买保险信息和借入款项安排进行了必要的监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了认真的复核，未发现本基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新招募说明书、基金产品资料概要等相关基金信息进行了认真的复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”、“关联方承销证券”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等财务数据真实、准确和完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

报告期内，资产支持证券管理人（代表“中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划”，以下简称为代表“专项计划”）于工商登记层面作为项目公司 100%持股的股东。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有项目公司 100%的股权（以下简称“标的股权”），标的股权真实、合法、且不存在股权质押等权利负担或其他权利限制的情形。报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为项目公司的股东，严格按照相关法律法规、项目公司章程的相关规定履行了作为股东的职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据不动产资产支持专项计划的交易结构，不动产资产支持专项计划作为项目公司债权人向其提供股东借款。根据资产支持证券管理人（代表“中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资

产支持专项计划”，以下简称为代表“专项计划”）与项目公司签署的《北京昌保住房租赁有限公司借款协议》等相关协议和项目公司财务报表，截至本报告期末，不动产资产支持专项计划持有不动产项目公司股东借款本金合计 257,552,752.79 元。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产资产支持专项计划按照专项计划相关文件约定以及《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》等相关法律法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

9.2.4 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

报告期内，资产支持证券管理人在履职期间，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、资产支持专项计划交易文件的要求，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 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不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额为 136,000,000.00 份，占本基金总份额的 34.00%。

9.3.3 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。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人严格按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，严格履行信息披露配合义务。

9.3.5 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变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日
资 产：		
货币资金	10.5.7.1	64,857,617.05
结算备付金		—
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产		—
买入返售金融资产		—
债权投资		—
其他债权投资		—
其他权益工具投资		—
应收票据		—
应收账款	10.5.7.2	112,578.79
应收清算款		—
应收利息		—
应收股利		—
应收申购款		—
存货		—
合同资产		—
持有待售资产		—
长期股权投资		—
投资性房地产	10.5.7.3	900,375,178.61
固定资产	10.5.7.4	—
在建工程		—
使用权资产		—
无形资产		—
开发支出		—
商誉		—
长期待摊费用		—
递延所得税资产		—
其他资产		1,277.08
资产总计		965,346,651.53
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 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		—
应付票据		—
应付账款	10.5.7.5	1,996,330.39
应付职工薪酬		28,952.00
应付清算款		—
应付赎回款		—
应付管理人报酬		443,848.36
应付托管费		19,297.92
应付投资顾问费		—
应交税费	10.5.7.6	1,536,535.77
应付利息		—
应付利润		—
合同负债		—
持有待售负债		—
长期借款		—
预计负债		—
租赁负债		—
递延收益		—
递延所得税负债		—
其他负债	10.5.7.7	23,920,005.54
负债合计		27,944,969.98
所有者权益:		
实收基金	10.5.7.8	926,799,996.64
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	10.5.7.9	10,601,684.91
所有者权益合计		937,401,681.55
负债和所有者权益总计		965,346,651.53

注：①报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3435 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

②本基金基金合同于 2026 年 4 月 16 日生效，无可比期间数据，本报告实际报告期为 2026 年 4 月 16 日至 2026 年 6 月 30 日，下同。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日
资 产：		
货币资金	10.5.17.1	7,877,532.37
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	10.5.17.2	926,790,000.00
其他资产		-
资产总计		934,667,532.37
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 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		443,848.36
应付托管费		19,297.92
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		44,722.96
负债合计		507,869.24
所有者权益：		
实收基金		926,799,996.64
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		7,359,666.49

所有者权益合计		934,159,663.13
负债和所有者权益总计		934,667,532.37

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
一、营业总收入		18,039,055.58
1. 营业收入	10.5.7.10	10,116,894.88
2. 利息收入		7,922,160.70
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7. 其他收益		-
8. 其他业务收入		-
二、营业总成本		6,647,407.58
1. 营业成本	10.5.7.10	5,425,574.86
2. 利息支出	10.5.7.15	84,488.36
3. 税金及附加	10.5.7.11	341,077.30
4. 销售费用		-
5. 管理费用		153,191.33
6. 研发费用		-
7. 财务费用	10.5.7.12	74,399.09
8. 管理人报酬		443,848.36
9. 托管费		19,297.92
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失		-
12. 资产减值损失		-
13. 其他费用		105,530.36
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		11,391,648.00

加：营业外收入		-
减：营业外支出		-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,391,648.00
减：所得税费用	10.5.7.13	789,963.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,601,684.91
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		10,601,684.91
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		10,601,684.91

10.2.2 个别利润表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同 生效日）至 2026 年 6 月 30 日
一、收入		7,867,940.73
1.利息收入		7,867,940.73
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		508,274.24
1.管理人报酬		443,848.36
2.托管费		19,297.92
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		45,127.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,359,666.49
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,359,666.49
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		7,359,666.49

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 4 月 16 日(基金 合同生效日)至 2026 年 6 月 30 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		15,890,369.99
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		7,921,472.37
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.14.1	68,605.44
经营活动现金流入小计		23,880,447.80
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		2,719,431.09
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		123,323.76
13. 支付的各项税费		442,522.56
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.14.2	68,925.79
经营活动现金流出小计		3,354,203.20
经营活动产生的现金流量净额		20,526,244.60
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		-
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		881,945,633.73
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		881,945,633.73
投资活动产生的现金流量净额		-881,945,633.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
21. 认购/申购收到的现金		926,799,996.64
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		-
筹资活动现金流入小计		926,799,996.64
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		523,678.79
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		523,678.79
筹资活动产生的现金流量净额		926,276,317.85
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		64,856,928.72
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		64,856,928.72

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 4 月 16 日(基金 合同生效日)至 2026 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回不动产投资收到的现金		-
2. 取得不动产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		7,867,252.40
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		7,867,252.40
8. 取得不动产投资支付的现金		926,790,000.00
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		405.00
经营活动现金流出小计		926,790,405.00
经营活动产生的现金流量净额		-918,923,152.60
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金		926,799,996.64
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		926,799,996.64

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		926,799,996.64
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		7,876,844.04
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		7,876,844.04

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 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	926,799,996.64	-	-	-	-	-	-	926,799,996.64
三、本期增减变动额（减少	-	-	-	-	-	-	10,601,684.91	10,601,684.91

以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	10,601,684.91	10,601,684.91
(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	926,799,996.64	-	-	-	-	-	10,601,684.91	937,401,681.55

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 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	926,799,996.64	-	-	-	926,799,996.64
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	7,359,666.49	7,359,666.49
（一）综合收益总额	-	-	-	7,359,666.49	7,359,666.49
（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	926,799,996.64	-	-	7,359,666.49	934,159,663.13

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

裴荣荣

裴荣荣

韩丹

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2026]549号《关于准予中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由基金管理人中航基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期(即封闭期)为基金合同生效日起62年,首次设立募集不包括认购资金利息共募集926,799,996.64元,业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)信会师报字[2026]第ZA32668号验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2026年4月16日正式生效,基金合同生效日

的基金份额总额为 400,000,000.00 份基金份额，募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为中航基金管理有限公司，基金托管人为中国银行股份有限公司。

经深圳证券交易所（以下简称“深交所”）深证上[2026]531 号核准，本基金 400,000,000.00 份基金份额于 2026 年 4 月 29 日在深交所挂牌交易。场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司开放式基金注册登记系统基金份额持有人开放式基金账户下，基金份额持有人将其转托管至深圳证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统）后即可进行场内交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、地方政府债、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（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。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：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、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；本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金初始投资的不动产项目为北京昌保住房租赁有限公司（以下称“昌保住房租赁公司”或“项目公司”）持有的滢澜新宸项目、国瑞熙院项目和未来融尚家园项目。本基金购买项目公司股权的具体交易步骤如下：

于 2025 年 7 月 14 日，北京市昌平保障房建设投资管理有限公司（以下称“昌平保障房公司”或“原始权益人”）注册成立昌保住房租赁公司，统一社会信用代码为 91110114MAEP017027。于 2025 年 9 月，昌平保障房公司与昌保住房租赁公司签订《企业资产、债权、债务及员工之整体划转协议》，约定将其所持有的滢澜新宸项目、国瑞熙院项目和未来融尚家园项目及与上述项目租赁业务相关的合同项下的部分权利和义务划转至项目公司，并于 2025 年 9 月完成产权变更。

于 2026 年 4 月 16 日，中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划（以下称“中航昌保租赁住房 1 号 ABS”或“专项计划”）成立，本基金出资人民币 926,790,000.00 元认购其全部份额。专项计划的计划管理人为中航证券有限公司，于 2026 年 4 月 7 日代表专项计划

与昌平保障房公司就项目公司 100%股权转让事宜签订《股权转让协议》，股权转让价款合计为 666,247,247.21 元；于 2026 年 4 月 16 日代表专项计划与项目公司签署《借款协议》，发放借款本金 257,552,752.79 元用于偿还存量银行贷款。截至 2026 年 4 月 20 日上述款项已全部支付完毕。于 2026 年 4 月 17 日专项计划昌平保障房公司取得项目公司 100%股权并于当日完成工商登记变更。

上述交易完成后，本基金持有专项计划全部份额，专项计划直接持有项目公司 100%股权。

本基金、中航昌保租赁住房 1 号 ABS 及昌保租赁合称“本集团”。根据本基金基金管理人与北京昌保住房租赁有限公司及北京市昌平保障房建设投资管理有限公司签署的《运营管理服务协议》，基金管理人聘任北京市昌平保障房建设投资管理有限公司在任期内根据协议的约定提供不动产项目的各项运营管理服务。

10.5.2 会计报表的编制基础

本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”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的《公开募集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>》《证券投资基金会计核算业务指引》《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注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编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日止期间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 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日止期间合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

10.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年 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 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日。

10.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

10.5.4.3 企业合并

同一控制下的企业合并

对于同一控制下企业合并，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

10.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本集团统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

10.5.4.5 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。

10.5.4.6 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。

(a) 金融工具的确认和终止确认

当本集团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。

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（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

(b) 金融资产的分类与计量

本集团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

资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，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。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款，本集团则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团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；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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(c)金融负债的分类与计量

本集团将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本集团对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

a. 如果本集团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。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

b. 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，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，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(d) 金融工具减值

本集团对于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。

本集团考虑有关过去事项、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。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，本集团按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团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，本集团按照未

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，本集团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，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，本集团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。

对于划分为组合的应收账款，本集团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。划分为组合的其他应收款，本集团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。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

10.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本集团对子公司的长期股权投资。

子公司为本集团能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在基金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。

10.5.4.8 投资性房地产

(a) 投资性房地产的分类

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。主要包括：

- ① 已出租的土地使用权。
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③ 已出租的建筑物和附属设施。

(b) 投资性房地产的计量模式

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本集团对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

土地使用权及房屋建筑物：折旧年限 60 年，残值率 5%，年折旧率 1.58%；

附属设施：折旧年限 5-8 年，残值率 3%，年折旧率 12.13%-19.40%。

10.5.4.9 长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产的资产减值，按以下方法确定：

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，本集团将估计其可收回金额，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。本集团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，本集团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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10.5.4.10 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

10.5.4.11 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

10.5.4.12 收入

(a) 一般原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，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。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本集团按照期望值或最可能发生金额确

定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本集团将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，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客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- ③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团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，本集团在客户取得相关商品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，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团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本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本集团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本集团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。

合同变更

本集团与客户之间的合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，本集团将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的服务与未转让的服务之间可明确区分的，本集团将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的服务与未转让的服务之间不可明确区分，本集团将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

10.5.4.13 费用

本集团的管理人报酬和托管费等在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。运营管理机构就提供不动产项目运营管理等服务收取基础运营管理服务费和激励运营管理服务费。运营管理服务费由项目公司依据《运营管理服务协议》约定向运营管理机构按期支付。

以摊余成本计量的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。

10.5.4.14 租赁

(a) 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，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，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团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。

(b) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(c) 本集团作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本集团在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。本集团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。

(d) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

本集团作为出租人

经营租赁发生变更的，本集团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。

10.5.4.15 基金的收益分配政策

本集团收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红条件的前提下，本集团每年至少进行一次收益分配一次。本集团应当将不低于 90%的合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。每一基金份额享有同等分配权。法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

10.5.4.16 分部报告

本集团以内部组织结构、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。经营分部是指本集团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) 本集团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) 本集团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。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.4.17 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的主要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列主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主要风险：

(a) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以产权证书记载的年限或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，本集团会按期复核市场情况变动、实际耗损及资产保养。倘若投资性房地产的估计可使用年限或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团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) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初确认的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(c) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 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。

10.5.6 税项

(a) 本基金及中航昌保租赁住房 1 号 ABS 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[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》、财政部 税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1)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。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

2027 年 12 月 31 日前，对证券投资基金管理人运用基金资产买卖债券的转让收入免征增值税，对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入亦免征增值税。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入，免征增值税直至债券到期。

(2)对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3)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。

(b)昌保住房租赁公司适用的主要税种及其税率列示如下：

项目公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税税率为 25%。

根据《财政部 税务总局关于延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 2026 年第 4 号），2027 年 12 月 31 日前，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。

昌保住房租赁公司作为管理用房使用的公租房商业用房，其房产税计征方式为从价，按房屋原值的 70%为计税依据征收房产税，税率为 1.2%，并按照实际占用的土地面积征收土地使用税。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	64,857,617.05
其他货币资金	-
小计	64,857,617.05
减：减值准备	-
合计	64,857,617.05

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	64,856,928.72
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	688.33
小计	64,857,617.05
减：减值准备	-
合计	64,857,617.05

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	112,578.79
1-2 年	-
小计	112,578.79
减：坏账准备	-
合计	112,578.79

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	969,602,169.84	-	-	969,602,169.84
外购	969,602,169.84	-	-	969,602,169.84
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	969,602,169.84	-	-	969,602,169.84
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	-	-	-	-

2. 本期增加金额	69,226,991.23	-	-	69,226,991.23
本期计提	3,664,500.38	-	-	3,664,500.38
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	65,562,490.85	-	-	65,562,490.85
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	69,226,991.23	-	-	69,226,991.23
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	900,375,178.61	-	-	900,375,178.61
2. 期初账面价值	-	-	-	-

10.5.7.4 固定资产

无。

10.5.7.5 应付账款

10.5.7.5.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付运营管理成本	1,696,330.39
应付中介机构费用	300,000.00

合计	1,996,330.39
----	--------------

10.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	66,280.70
消费税	-
企业所得税	1,462,301.39
个人所得税	-
城市维护建设税	4,639.65
教育费附加	3,314.03
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
其他	-
合计	1,536,535.77

10.5.7.7 其他负债

10.5.7.7.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	19,887,583.50
其他应付款	3,987,699.08
预提信息披露费	32,154.08
预提审计费	12,568.88
合计	23,920,005.54

10.5.7.7.2 预收款项

10.5.7.7.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	19,887,583.50
合计	19,887,583.50

10.5.7.7.3 其他应付款

10.5.7.7.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	3,987,695.48
其他	3.60

合计	3,987,699.08
----	--------------

10.5.7.8 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	400,000,000.00	926,799,996.64
本期末	400,000,000.00	926,799,996.64

10.5.7.9 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	-	-	-
本期利润	10,601,684.91	-	10,601,684.91
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	10,601,684.91	-	10,601,684.91

10.5.7.10 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日	
	-	合计
营业收入	-	-
-租赁收入	10,116,894.88	10,116,894.88
合计	10,116,894.88	10,116,894.88
营业成本	-	-
-折旧费	3,664,500.38	3,664,500.38
-运营管理费	1,696,330.39	1,696,330.39
-其他	64,744.09	64,744.09
合计	5,425,574.86	5,425,574.86

10.5.7.11 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	4,639.64
教育费附加	3,314.04
房产税	-
土地使用税	-

土地增值税	-
印花税	333,123.62
其他	-
合计	341,077.30

10.5.7.12 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	8,118.39
无法抵扣的借款利息增值税	66,280.70
其他	-
合计	74,399.09

10.5.7.13 所得税费用

10.5.7.13.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	789,963.09
递延所得税费用	-
合计	789,963.09

10.5.7.13.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	11,391,648.00
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	548,549.85
调整以前期间所得税的影响	-109,374.99
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	350,788.23
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	789,963.09

10.5.7.14 现金流量表附注

10.5.7.14.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
收取押金	31,194.55
代收能源费	2,141.02
其他	35,269.87
合计	68,605.44

10.5.7.14.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
支付 ABS 发行费用	55,607.40
其他	13,318.39
合计	68,925.79

10.5.7.15 现金流量表补充资料

10.5.7.15.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	10,601,684.91
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	3,664,500.38
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）	-
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）	615,074.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,560,496.72
利息支出（收益以“-”号填列）	84,488.36

其他	-
经营活动产生的现金流量净额	20,526,244.60
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	64,856,928.72
减：现金的期初余额	-
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	64,856,928.72

10.5.7.15.2 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 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	918,247,424.21
其中：昌保住房租赁公司	918,247,424.21
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	36,301,790.48
其中：昌保住房租赁公司	36,301,790.48
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	-
取得子公司支付的现金净额	881,945,633.73

注：其中 666,247,247.21 元用于支付股权转让价款，252,000,177.00 元用于置换项目公司存量债务。

10.5.7.15.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	64,856,928.72
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	64,856,928.72
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	64,856,928.72
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	-

10.5.8 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	

中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划资产支持证券	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
北京昌保住房租赁有限公司	北京	北京	住房租赁	-	100	购买

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 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

本基金本期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.10.2 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
中航基金管理有限公司	基金管理人
中国银行股份有限公司（“中国银行”）	基金托管人
北京首钢基金有限公司	基金管理人的股东
中航证券有限公司（“中航证券”）	基金管理人的股东、资产支持专项计划资产支持证券管理人
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	运营管理机构、原始权益人

注：本集团于正常业务过程中与各关联方之间进行的交易参考市场价格经双方协商后确定。

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 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 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效
-------	--------	------------------------------

		日)至 2026 年 6 月 30 日
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	接受劳务	1,696,330.39
合计	-	1,696,330.39

注：北京市昌平保障房建设投资管理有限公司在任期内根据《运营管理服务协议》的约定提供不动产项目的各项运营管理服务。运营管理服务费由基础运营管理服务费(又称“基本服务费”)和激励运营管理服务费(又称“激励服务费”)组成：运营管理服务费=基本服务费+激励服务费。

基本服务费=项目公司实收运营收入*基本服务费费率-项目公司支付给由运营管理机构提议聘请的与项目公司直接签署劳动合同的人员所产生的人员工资奖金及福利保险等人工费用。其中，(1)项目公司实收运营收入=运营收入-期末应收账款+期初应收账款；(2)基本服务费费率=18%。上述公式计算的基本服务费为已包含增值税的费用。

在项目公司的实际运营净收益高于项目公司目标运营净收益的情况下，运营管理机构有权按照下述方式收取激励服务费：激励服务费=(项目公司实际运营净收益-项目公司目标运营净收益)*10%。在项目公司的不动产项目实际运营净收益低于项目公司的不动产项目目标运营净收益的情况下，即激励服务费为负时，应扣罚对应金额的基本服务费。

于 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日止期间，昌保租赁因接受北京市昌平保障房建设投资管理有限公司运营管理服务而计入主营业务成本的金额为 1,696,330.39 元。

10.5.11.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 4 月 16 日(基金合同生效 日)至 2026 年 6 月 30 日
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	代付租金	69,671.93
合计	-	69,671.93

注：于 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日止期间，百济神州（北京）生物科技有限公司向项目公司租赁保障房产生租金共计人民币 69,671.93 元，根据协议约定由原始权益人代为支付，租金标准按照项目公司统一的保障房租赁合同价格执行。

10.5.11.2 关联方报酬

10.5.11.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 4 月 16 日(基金合同生效日)至 2026 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	443,848.36

其中：固定管理费	443,848.36
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	-

注：基金管理费由基金管理人、资产支持证券管理人收取，基金管理费计算方法如下：

$$H=E\times 0.23\%\div \text{当年天数}$$

H 为按日应计提的基金管理费；

E 为前一估值日基金资产净值（或基金募集净金额），基金管理费按日计提，按年支付。如无前一估值日的，H 以基金募集净金额作为计费基础。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.11.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	19,297.92

注：本基金的托管费按前一估值日基金资产净值的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

H 为按日应计提的基金托管费；

E 为前一估值日基金资产净值（或基金募集净金额），基金托管费按日计提，按年支付。如无前一估值日的，H 以基金募集净金额作为计费基础。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.11.3 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.3.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期
	2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日
基金合同生效日（2026 年 4 月 16 日）持有的基金份额	4,000,000.00
期初持有的基金份额	-
期间申购/买入总份额	-
期间因拆分变动份额	-

减：报告期间赎回/卖出总份额	-
期末持有的基金份额	4,000,000.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	1.00

10.5.11.3.2 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 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	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			份额	比例（%）
中航证券有限公司	6,000,000.00	1.50	-	-	-	6,000,000.00	1.50
北京市昌平保障房建设投资有限公司	136,000,000.00	34.00	-	-	-	136,000,000.00	34.00
合计	142,000,000.00	35.50	-	-	-	142,000,000.00	35.50

注：上述关联方投资本基金时，按照本基金基金合同、招募说明书约定的费率标准收取相应的手续费，并履行了信息披露义务。

10.5.11.4 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 2026 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2026 年 6 月 30 日	
	日	
	期末余额	当期利息收入
中国银行股份有限公司	64,658,412.96	73,729.67
合计	64,658,412.96	73,729.67

10.5.11.5 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本报告期本基金未在承销期内参与关联方承销的证券。

10.5.11.6 其他关联交易事项的说明

本报告期内，本基金无其他关联交易事项。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日
基金管理费	中航基金管理有限公司	443,848.36
基金托管费	中国银行股份有限公司	19,297.92
运营管理费	北京市昌平保障房建设投资管理 有限公司	1,696,330.39
合计	-	2,159,476.67

10.5.13 期末基金持有的流通受限证券

10.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本报告期末本基金未持有因认购新发/增发而于期末流通受限的证券。

10.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

本报告期末本基金未持有银行间市场债券正回购。

10.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

本报告期末本基金未持有交易所市场债券正回购。

10.5.14 收益分配情况

10.5.14.1 收益分配基本情况

无。

10.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.15 金融工具风险及管理

10.5.15.1 信用风险

本集团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、其他应收款等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良

的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

10.5.15.2 流动性风险

流动性风险是指包括因市场交易量不足，导致投资标的不能以合理价格及时进行变现的风险，或投资组合无法应付投资者赎回要求所引起的违约风险。流动性风险管理的控制目标是通过建立适时、合理、有效的风险管理机制，将流动性风险控制可在承受的范围之内。

本基金及中航昌保租赁住房 1 号 ABS 采取封闭式运作，不开通申购赎回，基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。

本基金投资的不动产项目公司持续监控短期和长期的资金需求，对自身的现金流量进行预测，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

于资产负债表日本集团各项金融负债的到期日均在 1 年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.15.3 市场风险

市场风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(a) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团的主要经营位于国内，业务均以人民币结算，因此无重大汇率风险。

(b) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为少量银行存款，因此市场利率的变动对于本集团净资产无重大影响。

(c) 其他价格风险

其他价格风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。

于本期末，本集团未持权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

10.5.16 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

(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 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(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

本集团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。不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

10.5.17 个别财务报表重要项目的说明

10.5.17.1 货币资金

10.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	7,877,532.37
其他货币资金	-
小计	7,877,532.37
减：减值准备	-
合计	7,877,532.37

10.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	7,876,844.04
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	688.33
小计	7,877,532.37
合计	7,877,532.37

10.5.17.2 长期股权投资

10.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	926,790,000.00	-	926,790,000.00
合计	926,790,000.00	-	926,790,000.00

10.5.17.2.2 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
资产支持专项计划	-	926,790,000.00	-	926,790,000.00	-	-
合计	-	926,790,000.00	-	926,790,000.00	-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金份额（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（%）
3,465	115,440.12	396,433,073.00	99.11	3,566,927.00	0.89

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国泰海通证券股份有限公司	10,521,085.00	2.63

2	中国人民健康保险股份有限公司-传统-普通保险产品	7,258,024.00	1.81
3	国投证券股份有限公司	6,518,370.00	1.63
4	长城证券股份有限公司	3,950,608.00	0.99
5	中信建投证券股份有限公司	3,933,666.00	0.98
6	中国人民健康保险股份有限公司-分红保险产品	3,796,490.00	0.95
7	广东粤财信托有限公司-粤财信托·工信聚鑫 4 号集合资金信托计划	3,627,789.00	0.91
8	中信信托有限责任公司-中信信托聚禾 1 号集合资金信托计划	3,425,361.00	0.86
9	中诚信托有限责任公司-中诚信托-仲夏 3 号集合资金信托计划	2,835,239.00	0.71
10	中国银河证券股份有限公司	2,708,656.00	0.68
合计		48,575,288.00	12.14

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	136,000,000.00	34.00
2	北京朗和私募基金管理有限公司	28,000,000.00	7.00
3	中国国新资产管理有限公司	20,000,000.00	5.00
4	招商证券股份有限公司	12,000,000.00	3.00
5	国寿资本投资有限公司-北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业(有限合伙)	11,960,000.00	2.99
6	中意资产管理有限责任公司-自有资金	8,000,000.00	2.00
7	中金公司-建设银行-中金乐睿 3 号集合资产管理计划	8,000,000.00	2.00
8	中航基金-元康盛景 22 号私募证券投资基金-中航基金启蛰阳和 6 号单一资产管理计划	6,800,000.00	1.70
9	西藏信托有限公司-西藏信托-晟元 5 号集合资金信托计划	6,040,000.00	1.51
10	中航证券有限公司	6,000,000.00	1.50
合计		242,800,000.00	60.70

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	24,640.00	0.01

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2026 年 4 月 16 日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	—
本报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

1. 报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

2. 2026 年 2 月 4 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2026 年 2 月 2 日起，宋鑫担任公司督察长职务，刘建不再担任公司督察长职务。

3. 2026 年 4 月 24 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2026 年 4 月 22 日起，王楠担任公司副总经理职务。

13.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内，本基金的投资策略未发生改变

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内，本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内，本基金所聘用的评估机构未发生改变。

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

无。

13.7 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	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 24 日
2	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 24 日
3	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 24 日
4	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 24 日
5	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 24 日
6	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 31 日
7	中航基金管理有限公司、招商证券股份有限公司关于中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 31 日
8	北京市中伦律师事务所关于中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 31 日
9	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额发售公告的更正公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 1 日
10	关于中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 9 日
11	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 11 日
12	中航基金管理有限公司关于中航北京昌保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	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 17 日
13	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 17 日
14	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 18 日
15	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施	证券时报、管理人网站、	2026 年 4 月 18 日

	施证券投资基金基金份额限售公告	中国证监会基金电子披露网站	
16	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 24 日
17	中航北京昌保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的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 24 日
18	中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 24 日
19	中航北京昌保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	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 29 日
20	关于中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 29 日
21	关于中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 5 月 13 日
22	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入不动产项目交割审计情况的公告	证券时报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 5 月 22 日

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

1. 中国证监会批准中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金募集的文件
2. 《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
3. 《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
4. 基金管理人业务资格批件、营业执照
5. 报告期内中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在规定媒体上披露的各项公告

15.2 存放地点

中航基金管理有限公司，地址：北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801\805\806 单元。

15.3 查阅方式

1. 营业时间内到本公司免费查阅
2. 登录本公司网站查阅基金产品相关信息：www.avicfund.cn
3. 拨打本公司客户服务电话垂询：400-666-2186

中航基金管理有限公司

2026 年 8 月 29 日