

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证

券投资基金

2024 年中期报告

2024 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二四年八月三十日

§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。

基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 8 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未经审计。

本报告期自 2024 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	1
1.1 重要提示.....	1
1.2 目录.....	2
§2 基金简介.....	4
2.1 基金产品基本情况.....	4
2.2 基础设施项目基本情况说明.....	4
2.3 基金管理人和基金托管人.....	5
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构.....	5
2.5 信息披露方式.....	5
2.6 其他相关资料.....	5
§3 主要财务指标和基金收益分配情况.....	6
3.1 主要会计数据和财务指标.....	6
3.2 其他财务指标.....	6
3.3 基金收益分配情况.....	6
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	8
§4 基础设施项目运营情况.....	8
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明.....	8
4.2 基础设施项目所属行业情况.....	8
4.3 基础设施项目运营相关财务信息.....	9
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息.....	11
4.5 基础设施项目公司经营现金流.....	12
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.....	13
4.9 基础设施项目相关保险的情况.....	13
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.....	14
5.1 报告期末基金资产组合情况.....	14
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.....	17
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.....	18
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....	18
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	18

6.6	管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	18
6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	20
§7	托管人报告	21
7.1	报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	21
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	21
7.3	托管人对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	21
§8	中期财务报告（未经审计）	21
8.1	资产负债表	21
8.2	利润表	24
8.3	现金流量表	26
8.4	所有者权益变动表	29
8.5	报表附注	32
§9	基金份额持有人信息	64
9.1	基金份额持有人户数及持有人结构	64
9.2	基金前十名流通份额持有人	65
9.3	基金前十名非流通份额持有人	66
9.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	66
§10	基金份额变动情况	66
§11	重大事件揭示	67
11.1	基金份额持有人大会决议	67
11.2	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	67
11.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	67
11.4	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	67
11.5	基金投资策略的改变	67
11.6	为基金进行审计的会计师事务所情况	67
11.7	为基金出具评估报告的评估机构情况	67
11.8	管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	67
11.9	其他重大事件	67
§12	影响投资者决策的其他重要信息	68
§13	备查文件目录	68
13.1	备查文件目录	68
13.2	存放地点	69
13.3	查阅方式	69

§2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏基金华润有巢 REIT
场内简称	华润有巢（扩位证券简称：华夏基金华润有巢 REIT）
基金主代码	508077
交易代码	508077
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为 67 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2022 年 11 月 18 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	上海浦东发展银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	67 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 12 月 9 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、债券型基金和货币市场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市场基金，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	有巢住房租赁（深圳）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：有巢泗泾项目

基础设施项目公司名称	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
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	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
基础设施项目地理位置	上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄

基础设施项目名称：有巢东部经开区项目

基础设施项目公司名称	有巢房屋租赁（上海）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	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
基础设施项目地理位置	上海市松江区书林路 600 弄

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	上海浦东发展银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	李彬	朱萍
	联系电话	400-818-6666	021-31888888
	电子邮箱	service@ChinaAMC.com	zhup02@spdb.com.cn
客户服务电话		400-818-6666	95528
传真		010-63136700	021-63602540
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	上海市中山东一路12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	上海市博成路1388号浦银中心A栋
邮政编码		100033	200126
法定代表人		张佑君	张为忠

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	有巢住房租赁（深圳）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	深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层	深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座2303
邮政编码	100016	518057
法定代表人	张佑君	陈嘉

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
基金中期报告备置地点	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
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

§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	报告期（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）
本期收入	39,314,261.48
本期净利润	4,170,986.16
本期经营活动产生的现金流量净额	21,324,334.86
期末数据和指标	报告期末（2024 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	1,226,606,782.83
期末基金净资产	1,144,399,035.32
期末基金总资产与净资产的比例（%）	107.18

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、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	2024 年
期末基金份额净值	2.2888
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2024 年 06 月 30 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	24,407,518.78	0.0488	-
2023 年	60,761,363.43	0.1215	-
2022 年	7,162,382.66	0.0143	为 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	40,889,972.38	0.0818	-

2023 年	39,230,011.57	0.0785	-
2022 年	-	-	-

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，合同生效年度期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	4,170,986.16	-
本期折旧和摊销	21,375,190.66	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-949,316.80	-
本期税息折旧及摊销前利润	24,596,860.02	-
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	1,444,658.40	-
2. 支付的利息及所得税费用	-	-
3. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	2,113,183.91	-
调减项		
1. 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,157,961.22	-
2. 偿还借款支付的本金	-	-
3. 应收和应付项目的变动	-2,589,222.33	-
本期可供分配金额	24,407,518.78	-

注：本期“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）、未来合理期间内需偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金等经营性负债的变动净额以及预留的未来合理期间的运营费用等。

本报告期内，项目公司股东借款利息支出对应不可抵扣进项税在基金合并层面由“利息支出”重分类至“税金及附加”科目。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内

平均发生,所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、委托经营管理合同等相关法律文件,本报告期内计提基金管理人管理费 469,865.76 元,资产支持证券管理人管理费 117,466.44 元,基金托管人托管费 58,733.22 元,浮动管理费 5,092,247.49 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述浮动管理费。

§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

报告期内,两家基础设施项目公司整体运营情况良好,无安全生产事故,未发生关于物业资产及收入的诉讼,外部管理机构法定代表人及董高监未发生人事变动。

运营相关指标信息见 4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息。

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

自 2015 年首次提出“租购并举”概念以来,国家始终高度重视和鼓励租赁住房市场发展。2021 年 6 月,国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,首次明确国家层面住房保障体系的顶层设计——我国住房保障体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。其中,政策着重提出扩大保障性租赁住房供给,缓解住房租赁市场结构性供给不足,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,为未来我国租赁住房市场发展提供了重要的政策支持和方向指引。2021 年 8 月,国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会进一步明确指出,“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点,进一步完善住房保障体系,增加保障性住房供给,努力实现全体人民住有所居。2024 年 5 月,“全国切实做好保交房工作视频会议”提出,商品房库存较多城市,政府可以需定购,酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。

保障性租赁住房重点面向人口净流入的大城市,主要解决符合条件的新市民、青年人的住房问题,不设置收入线门槛,以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。与公租房和共有产权住房由政府主导投资建设不同,保障性租

赁住房参与主体和筹建来源丰富，其核心是由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。

根据住建部规划数据，“十四五”期间，全国规划建设筹集保障性租赁住房约 900 万套（间），预计可解决 2,600 多万新市民、青年人的住房困难。核心城市也陆续制定并积极落实本地保障性租赁住房的发展规划。“十四五”期间，上海市计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，达到同期新增住房供应总量的 40%以上。至“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中约 40 万套（间）将入市形成有效供给。在核心城市人口聚集度不断提升的背景下，新市民、青年人的租赁需求较高，高品质与高性价比的保租房项目具备较强的市场吸引力。核心城市保障性租赁住房行业的健康发展，将有助于落实国家“租购并举”的基本政策，缓解大城市住房难题，推动实现全体人民“住有所居”的长期发展目标。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

从需求层面上看，截至 2023 年末，上海市常住人口数量为 2,487.45 万，与 2022 年末的 2,475.89 万人相比，呈现出 11.56 万人的增长。流动人口超 1,000 万，租赁住房需求较高。根据中国建设报和仲量联行相关统计数据，上海市目前租房人口与流动人口规模相近，占常住人口比例高达 40%。从供给层面上看，上海市集中式长租公寓存量规模仅约 10 万套，加上“十四五”期间上海市计划供应入市的 40 万套保障性租赁住房，至“十四五”末全市存量集中式公寓供给总量与庞大的租赁需求相比仍有缺口。

截至 2024 年年中，上海市松江区已有 7 个租赁住房（R4）用地项目入市，其中有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目开业较早，分别于 2021 年 3 月和 2021 年 4 月入市运营，其余已开业的项目包括“派米雷 LINK 新界（泗泾）未来社区”、“中建幸孚+公寓”、“屿果公寓-松江醉白池店”、“松江派米雷 LINK 新界（车墩）未来社区”和“沁尚茗寓”等。本基础设施项目周边将有 2 个同类项目入市，分别是松江区九亭镇 SJT00106 单元 10-07A 号地块项目（久盛公寓）、松江区洞泾镇 SJS30002 单元 18-08 号地块项目。上述项目整体体量合计约 600 余间，与本基础设施项目所处区位及目标客群定位差异化显著。

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：上海有巢优厦房屋租赁有限公司、有巢房屋租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)
1	租赁收入	33,872,299.84	87.05	35,278,911.41	92.23
2	与客户之间的合同产生的收入	5,038,519.26	12.95	2,973,790.62	7.77
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	38,910,819.10	100.00	38,252,702.03	100.00

注：与客户之间的合同产生的收入包括增值服务收入、商铺管理费收入、停车场收入等。

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：上海有巢优厦房屋租赁有限公司、有巢房屋租赁（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	
		金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)
1	营业成本	24,638,673.25	43.83	24,857,870.92	37.66
2	税金及附加	2,372,545.91	4.22	2,409,397.77	3.65
3	销售费用	1,012,664.56	1.80	1,109,382.69	1.68
4	管理费用	1,874,908.72	3.34	1,641,217.24	2.49
5	财务费用	26,309,562.56	46.81	35,980,141.73	54.52
6	其他成本/费用	-	-	-	-
7	合计	56,208,355.00	100.00	65,998,010.35	100.00

注：本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。

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：上海有巢优厦房屋租赁有限公司、有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	36.68	35.02

2	净利率	净利润/营业收入 ×100%	%	25.57	24.76
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%	%	70.74	70.71

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，基础设施项目公司财务指标无重大变化。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

截至报告期末，有巢泗泾项目公寓可供出租房间总数为 1,264 间，实际出租为 1,189 间，按房间数量计算出租率为 94.07%。公寓可供出租面积为 40,733.35 平方米，实际出租面积为 38,346.10 平方米，按出租面积计算出租率为 94.14%，有效租金单价为 2.59 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 164.27 天。配套商业可供出租面积为 817.84 平方米，实际出租面积为 477.48 平方米，按出租面积计算出租率为 58.38%，有效租金单价为 2.73 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 550.52 天。可供出租车位总数为 470 个，实际出租为 249 个，按车位数量计算出租率为 52.98%，有效租金单价为 200.00 元/个/月。

报告期内，有巢泗泾项目平均月末可供出租房间总数为 1,264 间，平均月末实际出租为 1,156.83 间，按房间数量计算平均月末出租率为 91.52%。公寓平均月末可供出租面积为 40,733.35 平方米，平均月末实际出租面积为 37,083.90 平方米，按出租面积计算平均月末出租率为 91.04%，平均月末有效租金单价为 2.61 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 148.00 天。配套商业平均月末可供出租面积为 817.84 平方米，平均月末实际出租面积为 512.25 平方米，按出租面积计算平均月末出租率为 62.63%，平均月末有效租金单价为 2.57 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 499.77 天。平均月末可供出租车位总数为 470 个，平均月末实际出租为 268.33 个，按车位数量计算平均月末出租率为 57.09%，平均月末有效租金单价为 200.00 元/个/月。

截至报告期末，有巢东部经开区项目公寓可供出租房间总数为 1,348 间，实际出租为 1,272 间，按房间数量计算出租率为 94.36%。公寓可供出租面积为 49,682.59 平方米，实际出租面积为 46,756.76 平方米，按出租面积计算出租率为 94.11%，有效租金单价为 1.82 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 180.52 天。配套商业可供出租面积为 3,062.50 平方米，实际出租面积为 2,126.53 平方米，按出租面积计算出租率为 69.44%，有效租金单价为 3.08 元

/平方米/天，加权平均剩余租期为 522.18 天。可供出租车位总数为 553 个，实际出租为 503 个，按车位数量计算出租率为 90.96%，有效租金单价为 200.00 元/个/月。

报告期内，有巢东部经开区项目平均月末可供出租房间总数为 1,348 间，平均月末实际出租为 1,224.17 间，按房间数量计算平均月末出租率为 90.81%。公寓平均月末可供出租面积为 49,682.59 平方米，平均月末实际出租面积为 44,778.54 平方米，按出租面积计算平均月末出租率为 90.13%，平均月末有效租金单价为 1.88 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 146.00 天。配套商业平均月末可供出租面积为 3,062.50 平方米，平均月末实际出租面积为 2,126.53 平方米，按出租面积计算平均月末出租率为 69.44%，平均月末有效租金单价为 3.06 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 569.48 天。平均月末可供出租车位总数为 553 个，平均月末实际出租为 485.83 个，按车位数量计算平均月末出租率为 87.85%，平均月末有效租金单价为 200.00 元/个/月。

截至报告期末，报告期内，基础设施项目公司租金收缴率为 98.42%。报告期内，基础设施项目公司平均月末租金收缴率为 95.69%。

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：

项目公司在上海浦东发展银行股份有限公司上海分行分别开立了监管户和基本户。监管户用于接收基础设施项目底层现金流入，即项目公司取得的运营收入等全部收入；基本户用于接收项目公司监管户划转的款项，并根据《基本户监管协议》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 58,928,205.55 元。报告期内，现金流入总金额为 44,296,085.49 元，为项目公司收到租赁收入及其他经营活动相关收入合计；现金流出总金额为 64,297,220.24 元，其中支付税金 3,196,178.36 元，接受劳务及其他与经营活动相关支出 19,173,902.63 元，支付股东利息 41,927,139.25 元。截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 38,927,070.80 元。

上年同期项目公司累计现金流入金额为 44,460,539.74 元，累计现金流出金额为 26,874,707.86 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

有巢泗泾项目的保险情况如下：

根据中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司于 2023 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2023-2024 年度有巢公寓项目运营期保险（上海泗泾长租公寓项目）保险单》（财产一切险保险单号：ASHZ00302423QAAAALLU、机器损坏险保险单号：ASHZ00323423QAAAA12C、公众责任险保险单号：ASHZ00307023QAAAAUZW），上海有巢优厦房屋租赁有限公司作为投保人，上海有巢优厦房屋租赁有限公司/有巢住房租赁（深圳）有限公司作为被保险人，已为位于“上海市松江区泗泾镇泗博路，北至查袋泾，南至泗博路，西至米易路（原泗联路），东至 SJ-12-003-1 号地块”的上海泗泾长租公寓项目购买财产一切险投保金额为人民币 574,000,000.00 元，机器损坏险投保金额为人民币 34,989,000.00 元，公众责任险投保金额为人民币 5,000,000.00 元，停车场责任险投保金额为人民币 300,000.00 元。保险期限自 2023 年 7 月 1 日零时起至 2024 年 6 月 30 日二十四时止，共 366 天。

有巢东部经开区项目的保险情况如下：

根据中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司于 2023 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2023-2024 年度有巢公寓项目运营期保险（上海松江新桥长租公寓项目）保险单》（财产

一切险保险单号：ASHZ00302423QAAAALLU、机器损坏险保险单号：ASHZ00323423QAAAA12C、公众责任险保险单号：ASHZ00307023QAAAAUZW），有巢房屋租赁（上海）有限公司作为投保人，有巢房屋租赁（上海）有限公司/有巢住房租赁（深圳）有限公司作为被保险人，已为位于“上海市松江区东至新飞路，南至书林路，西至 9-10 地块，北至九号河（包括但不限于有经营、监管、代管的公共区域）”的上海松江新桥长租公寓项目购买财产一切险投保金额为人民币 536,000,000.00 元，机器损坏险投保金额为人民币 42,365,400.00 元，公众责任险投保金额为人民币 5,000,000.00 元，停车场责任险投保金额为人民币 300,000.00 元。保险期限自 2023 年 7 月 1 日零时起至 2024 年 6 月 30 日二十四时止，共 366 天。

保险到期后，项目公司将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，为本基础设施项目购买足够的保险。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

本基础设施项目位于上海市松江区长三角 G60 科创走廊核心区域，具有良好的区位优势。随着区域经济持续发展，产业结构不断优化，长三角 G60 科创走廊将逐步建成具有重要国际影响力的科创策源地、具有世界竞争力的高科技产业集聚带、产城深度融合的世界级科创走廊，松江区将成为上海科技创新的产业龙头聚集地，租赁需求较高。此类物业在本报告期表现出了较为良好的韧性。

根据本基金《基金合同》约定，基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不能保证土地使用权一定能够续期。

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	3,535,620.79
4	其他资产	-
5	合计	3,535,620.79

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。

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债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议。定价

服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

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、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人，国内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李兮	本基金的基金经理	2022-11-18	-	16 年	自 2008 年开始从事基础设施相关的投资及运营管理工作	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾

					作，曾参与中广核三期产业投资基金，并负责山东潍坊光伏、河北衡水风电等多个能源基础设施项目的投资及运营管理工作	就职于中广核工程有限公司、中广核产业投资基金管理有限公司、创金合信基金管理有限公司。2022年10月加入华夏基金管理有限公司。
吴耀文	本基金的基金经理	2022-11-18	-	11年	自2013年开始从事基础设施相关的运营管理工作，曾参与深圳市罗芳污水处理厂、江西省金溪县城南污水处理厂、江苏省淮安市井源自来水厂等多个基础设施项目	硕士，具有5年以上基础设施运营管理经验。曾就职于深圳市水务（集团）有限公司、中广核环保产业有限公司。2022年10月加入华夏基金管理有限公司。
苗晓霖	本基金的基金经理	2022-11-18	-	8年	自2016年开始从事基础设施相关的运营管理工作，曾参与北京地区产业园项目、仓储物流资产包等基础设施项目投资和运营管理工作	硕士，具有5年以上基础设施运营管理经验。曾就职于人保资本股权投资有限公司、北京国有资本运营管理有限公司。2022年9月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

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

6.2 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

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-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券”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。

为合规稳定运营本基金，基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司和外部管理机构已签订《运营管理服务协议》，协议中运营管理职责的分工明确，各方均按照协议要求履行各自职责。基金管理人主动参与运营管理主要环节，定期开展运营管理检查工作，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等，外部管理机构履职情况良好。

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见“4 基础设施项目运营情况”。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 2 次，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

1、宏观经济

上半年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，有效落实各项宏观政策，国民经济运行总体平稳，稳中有进，生产稳定增长，需求持续恢复，就业物价总体稳定，居民收入继续增加，新动能加快成长，高质量发展取得新进展。初步核算，上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。全国规模以

上工业增加值同比增长 6.0%。服务业增加值同比增长 4.6%。社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。全国固定资产投资（不含农户）245,391 亿元，同比增长 3.9%。货物进出口总额 211,688 亿元，同比增长 6.1%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，一季度为同比持平。全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比一季度下降 0.1 个百分点，比上年同期下降 0.2 个百分点。全国居民人均可支配收入 20,733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。总的来看，上半年我国经济运行总体平稳，转型升级稳步推进。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，更大力度激发市场活力和内生动力，巩固和增强经济回升向好态势，促进经济持续健康发展。

2024 年 1-6 月，上海市规模以上工业企业完成工业总产值 18,510.14 亿元，比去年同期下降 0.9%。全社会固定资产投资比上年同期增长 10.2%。三大投资领域中，城市基础设施投资比上年同期增长 2.5%；工业投资增长 10.6%；房地产开发投资增长 8.4%。全市三大产业投资中，第一产业投资比上年同期增长 64.4%；第二产业投资增长 10.7%；第三产业投资增长 10.1%。全市投资实际到位资金小计比上年同期增长 8.3%。社会消费品零售总额 9,165.71 亿元，比去年同期下降 2.3%。

2、保障性租赁住房行业

2024 年 5 月 17 日召开的“全国切实做好保交房工作视频会议”提出，商品房库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。同日，中国人民银行宣布将设立 3,000 亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。2024 年 6 月 12 日，中国人民银行召开保障性住房再贷款工作推进会，明确将尽快印发保障性住房再贷款的具体实施规定，明晰监管政策和操作流程。2024 年 6 月 20 日，住建部“收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议”提出，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。近期针对保障性住房的各类政策持续出台，是各部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产发展新模式的重要举措，有利于加大保障性住房供给，持续完善住房保障体系。预计在各类政策支持下，我国“市场+保障”的住房供应体系建设将持续深入。2024 年 1-6 月，上海市合计新增建设筹措保障性租赁住房 4.7 万套（间）、供应 3.4 万套（间），分别为年度目标任务的 67%、68%。截至 2024 年 6 月底，上海“十四五”期间已累计建设筹措保租房 37.6 万套（间），完成

“十四五”规划新增总量的 80%，在全国一线城市中名列前茅；加上“十四五”之前筹措供应的房源，已经累计建设筹措约 51.3 万套（间）、供应 31.9 万套（间），分别为“十四五”期末规划总量的 86%和 80%。上海作为外来人口持续流入的超大城市，新市民、青年人、一线务工人员等阶段性住房困难问题长期较为突出。随着长三角区域经济发展以及人口持续流入，预计上海市租赁需求增长的趋势将会延续，同时随着新供给的持续入市，租赁市场结构性供需不均衡的矛盾也将有所缓解，但高品质、高性价比的优质保租房项目将依然保持强大的市场竞争力。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对基础设施基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：

（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

§7 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

本报告期内，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“本托管人”）在对华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的托管过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，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遵规守信、收益分配等情况的说明

本报告期内，本托管人依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，对华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的投资运作进行了监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算、基金费用开支以及利润分配等方面进行了认真的复核，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

7.3 托管人对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

本报告期内，由华夏基金管理有限公司编制本托管人复核的本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告相关内容、投资组合报告等内容真实、准确、完整。

§8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.7.1	42,565,221.75	63,288,930.98
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	8.5.7.2	-	-

买入返售金融资产	8.5.7.3	-	-
债权投资	8.5.7.4	-	-
其他债权投资	8.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	8.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	8.5.7.7	830,238.02	2,675,774.24
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	8.5.7.8	-	-
合同资产	8.5.7.9	-	-
持有待售资产	8.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	8.5.7.11	1,030,044,344.35	1,048,457,814.01
固定资产	8.5.7.12	10,781,105.85	13,715,746.34
在建工程	8.5.7.13	-	-
使用权资产	8.5.7.14	-	-
无形资产	8.5.7.15	-	-
开发支出	8.5.7.16	-	-
商誉	8.5.7.17	138,713,388.60	139,188,047.00
长期待摊费用	8.5.7.18	36,677.75	49,622.87
递延所得税资产	8.5.7.19	-	-
其他资产	8.5.7.20	3,635,806.51	1,757,353.03
资产总计		1,226,606,782.83	1,269,133,288.47
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2024年6月30日	2023年12月31日
负 债:			
短期借款	8.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	8.5.7.22	4,802,806.07	5,437,921.92
应付职工薪酬	8.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,992,470.63	5,732,747.52
应付托管费		194,611.28	135,878.06
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.24	1,823,998.06	2,370,833.00
应付利息	8.5.7.25	-	-

应付利润		-	-
合同负债	8.5.7.26	400,954.21	535,332.82
持有待售负债		-	-
长期借款	8.5.7.27	-	-
预计负债	8.5.7.28	-	-
租赁负债	8.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.7.19	58,763,554.36	59,712,871.16
其他负债	8.5.7.30	12,229,352.90	14,089,682.45
负债合计		82,207,747.51	88,015,266.93
所有者权益：			
实收基金	8.5.7.31	1,208,499,665.78	1,208,499,665.78
其他权益工具		-	-
资本公积	8.5.7.32	-	-
其他综合收益	8.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	8.5.7.34	-	-
未分配利润	8.5.7.35	-64,100,630.46	-27,381,644.24
所有者权益合计		1,144,399,035.32	1,181,118,021.54
负债和所有者权益总计		1,226,606,782.83	1,269,133,288.47

注：报告截止日 2024 年 6 月 30 日,基金份额净值 2.2888 元，基金份额总额

500,000,000.00 份。

8.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.19.1	3,535,620.79	4,247,858.85
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	8.5.19.2	1,208,400,000.00	1,208,400,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,211,935,620.79	1,212,647,858.85
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2024年6月30日	2023年12月31日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,946,103.80	1,358,771.60
应付托管费		194,611.28	135,878.06
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		193,933.74	390,000.00
负债合计		2,334,648.82	1,884,649.66
所有者权益:			
实收基金		1,208,499,665.78	1,208,499,665.78
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,101,306.19	2,263,543.41
所有者权益合计		1,209,600,971.97	1,210,763,209.19
负债和所有者权益总计		1,211,935,620.79	1,212,647,858.85

8.2 利润表

8.2.1 合并利润表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024年1月1日 至2024年6月30 日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年6月30日
一、营业总收入		39,298,319.84	38,695,448.82
1.营业收入	8.5.7.36	38,910,819.10	38,252,702.03
2.利息收入		387,500.74	423,431.56

3.投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	-	19,315.23
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.39	-	-
7.其他收益	8.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	8.5.7.41	-	-
二、营业总成本		36,092,592.12	37,806,248.60
1.营业成本	8.5.7.36	26,064,757.91	25,666,042.25
2.利息支出	8.5.7.42	-	-
3.税金及附加	8.5.7.43	3,236,056.80	4,287,811.13
4.销售费用	8.5.7.44	-	54,612.93
5.管理费用	8.5.7.45	-	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用	8.5.7.46	208,364.02	205,371.24
8.管理人报酬		5,679,579.69	6,133,805.92
9.托管费		58,733.22	59,929.10
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	8.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	8.5.7.48	474,658.40	949,316.80
13.其他费用	8.5.7.49	370,442.08	449,359.23
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		3,205,727.72	889,200.22
加：营业外收入	8.5.7.50	15,941.64	25,122.00
减：营业外支出	8.5.7.51	-	2,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,221,669.36	912,322.22
减：所得税费用	8.5.7.52	-949,316.80	-1,201,700.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,170,986.16	2,114,022.97
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,170,986.16	2,114,022.97
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		4,170,986.16	2,114,022.97

注：本报告期内，项目公司股东借款利息支出对应不可抵扣进项税在基金合并层面由“利息支出”重分类至“税金及附加”科目。对比期数字按照同口径重新列示，即对比期“利息支出”1,053,885.68 元重分类至“税金及附加”科目列示。

8.2.2 个别利润表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、收入		40,567,799.32	12,825.16
1.利息收入		13,895.32	12,825.16
2.投资收益（损失以“-”号填列）		40,553,904.00	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		840,064.16	852,611.36
1.管理人报酬		587,332.20	599,283.76
2.托管费		58,733.22	59,929.10
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		193,998.74	193,398.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,727,735.16	-839,786.20
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,727,735.16	-839,786.20
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		39,727,735.16	-839,786.20

8.3 现金流量表

8.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
----	-----	----	---------

		2024年1月1日 至2024年6月30 日	2023年1月1日至 2023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		40,927,181.89	39,087,530.47
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		387,611.23	423,528.18
6.收到的税费返还		-	2,428,897.48
7.收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.1	3,001,923.42	2,535,851.95
经营活动现金流入小计		44,316,716.54	44,475,808.08
8.购买商品、接受劳务支付的现金		13,618,639.23	12,665,675.95
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		-	-
13.支付的各项税费		4,563,898.63	3,603,768.89
14.支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	4,809,843.82	3,126,117.93
经营活动现金流出小计		22,992,381.68	19,395,562.77
经营活动产生的现金流量净额		21,324,334.86	25,080,245.31
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	8.5.7.53.3	-	-
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		1,157,961.22	517,704.96
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	8.5.7.53.4	-	7,390,000.00
投资活动现金流出小计		1,157,961.22	7,907,704.96
投资活动产生的现金流量净额		-1,157,961.22	-7,907,704.96
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	8.5.7.53.5	-	-
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		40,889,972.38	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		40,889,972.38	-
筹资活动产生的现金流量净额		-40,889,972.38	-
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		-20,723,598.74	17,172,540.35
加：期初现金及现金等价物余额		63,288,476.79	50,039,821.49
六、期末现金及现金等价物余额		42,564,878.05	67,212,361.84

8.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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		40,553,904.00	-
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		14,005.81	12,896.78
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		40,567,909.81	12,896.78
8.取得基础设施投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		390,065.00	20,000.00
经营活动现金流出小计		390,065.00	20,000.00
经营活动产生的现金流量净额		40,177,844.81	-7,103.22
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		40,889,972.38	-
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		40,889,972.38	-
筹资活动产生的现金流量净额		-40,889,972.38	-
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		-712,127.57	-7,103.22
加：期初现金及现金等价物余额		4,247,404.66	7,303,119.44
五、期末现金及现金等价物余额		3,535,277.09	7,296,016.22

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-27,381,644.24	1,181,118,021.54
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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-27,381,644.24	1,181,118,021.54
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-36,718,986.22	-36,718,986.22
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	4,170,986.16	4,170,986.16
（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	-	-	-	-	-	-	-40,889,972.38	-40,889,972.38
（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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-64,100,630.46	1,144,399,035.32
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	6,988,709.87	1,215,488,375.65
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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	6,988,709.87	1,215,488,375.65
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	2,114,022.97	2,114,022.97
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	2,114,022.97	2,114,022.97
（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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	9,102,732.84	1,217,602,398.62

8.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	1,208,499,665.78	-	-	2,263,543.41	1,210,763,209.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,208,499,665.78	-	-	2,263,543.41	1,210,763,209.19
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-1,162,237.22	-1,162,237.22
(一) 综合收益总额	-	-	-	39,727,735.16	39,727,735.16
(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	-	-	-	-40,889,972.38	-40,889,972.38
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,208,499,665.78	-	-	1,101,306.19	1,209,600,971.97
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	1,208,499,665.78	-	-	7,023,983.94	1,215,523,649.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,208,499,665.78	-	-	7,023,983.94	1,215,523,649.72
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-839,786.20	-839,786.20
(一) 综合收益总额	-	-	-	-839,786.20	-839,786.20
(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	1,208,499,665.78	-	-	6,184,197.74	1,214,683,863.52

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

8.5 报表附注

8.5.1 基金基本情况

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2022]2628 号文《关于准予华夏基金华润有巢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》、《华夏基金华润有巢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，封闭期为 67 年。本基金自 2022 年 11 月 14 日至 2022 年 11 月 15 日共募集 1,208,499,665.78 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_A73 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 11 月 18 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，基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司。

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，本基金的投资范围为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，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

8.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 8.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求,真实、完整地反映了本基金及其子公司本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

8.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金及其子公司本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及其子公司本报告期无会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及其子公司本报告期无会计估计变更。

8.5.5.3 差错更正的说明

本基金及其子公司本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

8.5.6 税项

1. 本基金及资产支持专项计划适用的主要税种及税率

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定,对证券投资基金(封闭式证券投资基金,开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税;国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税;存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《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》的规定,金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性

金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《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》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，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（以下简称“资管产品运营业务”），暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价（2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权

的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

2.基础设施项目公司适用的主要税种及税率

基础设施项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

增值税 — 应税收入按 6%、9%或 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的税费收入，按税法规定的 3%、1.5%的征收率计缴增值税。

城市维护建设税 — 按实际缴纳的流转税的 5%计缴。

教育费附加 — 按实际缴纳的流转税的 3%计缴。

地方教育费附加 — 按实际缴纳的流转税的 2%计缴。

企业所得税 — 按应纳税所得额的 25%计缴。

房产税 — 从价（房产原值的 70%）计征部分税率 1.2%，从租（租金收入）计征部分税率 12%，其中个人租金收入计征部分税率 4%。

土地使用税 — 按纳税人实际占用土地面积征收。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	42,215,866.18
其他货币资金	349,355.57
小计	42,565,221.75
减：减值准备	-
合计	42,565,221.75

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	42,215,522.48
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	343.70

小计	42,215,866.18
减：减值准备	-
合计	42,215,866.18

8.5.7.1.3 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

无。

8.5.7.2 交易性金融资产

无。

8.5.7.3 买入返售金融资产

8.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

8.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

8.5.7.4 债权投资

8.5.7.4.1 债权投资情况

无。

8.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.5 其他债权投资

8.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

8.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.6 其他权益工具投资

8.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.7 应收账款

8.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	830,238.02
1—2 年	-
小计	830,238.02
减：坏账准备	-
合计	830,238.02

8.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

8.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

8.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

8.5.7.7.7 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
商业租户 1	151,925.17	18.30	-	151,925.17
商业租户 2	82,734.00	9.97	-	82,734.00
商业租户 3	63,912.10	7.70	-	63,912.10
商业租户 4	52,704.00	6.35	-	52,704.00
个人	17,037.00	2.05	-	17,037.00
合计	368,312.27	44.37	-	368,312.27

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

8.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

8.5.7.8.4 报告期内合同履行成本摊销金额的说明

无。

8.5.7.9 合同资产

8.5.7.9.1 合同资产情况

无。

8.5.7.9.2 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。

8.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

8.5.7.10 持有待售资产

无。

8.5.7.11 投资性房地产

8.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使 用权	在建投资 性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,089,233,963.66	-	-	1,089,233,963.66
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,089,233,963.66	-	-	1,089,233,963.66
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	40,776,149.65	-	-	40,776,149.65
2.本期增加金额	18,413,469.66	-	-	18,413,469.66
本期计提	18,413,469.66	-	-	18,413,469.66
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	-	-	-	-

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
4.期末余额	59,189,619.31	-	-	59,189,619.31
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	1,030,044,344.35	-	-	1,030,044,344.35
2.期初账面价值	1,048,457,814.01	-	-	1,048,457,814.01

8.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

8.5.7.11.3 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
有巢泗泾项目	上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄	55,136.87	17,630,012.83
有巢东部经开区项目	上海市松江区书林路 600 弄	66,334.00	16,242,287.01
合计	—	121,470.87	33,872,299.84

8.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
固定资产	10,781,105.85
固定资产清理	-
合计	10,781,105.85

8.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 工具	电子 设备	家具家电	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	20,789,120.39	20,789,120.39
2. 本期增加金额	-	-	-	-	14,846.03	14,846.03
购置	-	-	-	-	14,846.03	14,846.03

在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	20,803,966.42	20,803,966.42
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	7,073,374.05	7,073,374.05
2. 本期增加金额	-	-	-	-	2,949,486.52	2,949,486.52
本期计提	-	-	-	-	2,949,486.52	2,949,486.52
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	10,022,860.57	10,022,860.57
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	10,781,105.85	10,781,105.85
2. 期初账面价值	-	-	-	-	13,715,746.34	13,715,746.34

8.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

8.5.7.12.3 固定资产清理

无。

8.5.7.13 在建工程

无。

8.5.7.13.1 在建工程情况

无。

8.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

8.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

8.5.7.13.4 工程物资情况

无。

8.5.7.14 使用权资产

无。

8.5.7.15 无形资产

8.5.7.15.1 无形资产情况

无。

8.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

8.5.7.16 开发支出

无。

8.5.7.17 商誉

8.5.7.17.1 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	141,287,091.93	-	-	141,287,091.93
合计	141,287,091.93	-	-	141,287,091.93

8.5.7.17.2 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	2,099,044.93	474,658.40	-	2,573,703.33
合计	2,099,044.93	474,658.40	-	2,573,703.33

8.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金管理层对有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目的可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值孰高确定。本期计提的商誉减值准备金额主要归属于因确认递延所得税负债而形成的商誉。

8.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修改造费	49,622.87	-	12,234.48	710.64	36,677.75

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
合计	49,622.87	-	12,234.48	710.64	36,677.75

8.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

8.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 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	235,054,217.37	58,763,554.36
公允价值变动	-	-
合计	235,054,217.37	58,763,554.36

8.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

8.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	43,936,003.55
合计	43,936,003.55

8.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2024 年 6 月 30 日	备注
2026 年	254,907.47	-
2028 年	26,399,501.76	-
2029 年	17,281,594.32	-
合计	43,936,003.55	-

8.5.7.20 其他资产

8.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
----	------------------------

预付款项	270,070.01
其他应收款	2,632,304.08
其他流动资产	733,432.42
其他非流动资产	-
合计	3,635,806.51

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	270,070.01
1—2 年	-
合计	270,070.01

8.5.7.20.2.2 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
上海荣欢申物业管理有限公司	140,943.42	52.19	2024-02-29	预付垃圾清运费
上海泗泾环卫服务有限公司	109,386.81	40.50	2024-03-20	预付垃圾清运费
国网上海市电力公司	19,739.78	7.31	2024-06-23	预付电费
合计	270,070.01	100.00		

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	2,546,513.84
1—2 年	85,790.24
小计	2,632,304.08
减：坏账准备	-
合计	2,632,304.08

8.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
关联方往来款	2,453,862.46
代垫水电费	41,354.64

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
押金	21,000.00
其他	116,086.98
小计	2,632,304.08
减：坏账准备	-
合计	2,632,304.08

8.5.7.20.3.3 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。

8.5.7.20.3.4 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。

8.5.7.20.3.5 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
华润网络（深圳）有限公司	1,820,666.46	69.17	-	1,820,666.46
有巢住房租赁（深圳）有限公司	632,112.64	24.01	-	632,112.64
中建三局第一建设工程有限责任公司	80,790.24	3.07	-	80,790.24
天津海贝科技服务有限公司	16,000.00	0.61	-	16,000.00
北京五八信息技术有限公司	5,000.00	0.19	-	5,000.00
合计	2,554,569.34	97.05	-	2,554,569.34

8.5.7.21 短期借款

无。

8.5.7.22 应付账款

8.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
应付工程款	2,211,442.38
应付经营款	2,591,363.69
合计	4,802,806.07

8.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
上海昀升建设集团股份有限公司	406,771.10	应付工程质保金尚未最终结算。
曲美家居集团股份有限公司	301,665.25	应付工程质保金尚未最终结算。
珠海励致洋行办公家私有限公司	211,237.67	应付工程质保金尚未最终结算。
润材电子商务有限公司	221,394.29	应付工程质保金尚未最终结算。
上海大宴建筑装饰工程有限公司	83,490.80	应付工程质保金尚未最终结算。
合计	1,224,559.11	—

8.5.7.23 应付职工薪酬

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.23.2 短期薪酬

无。

8.5.7.23.3 设定提存计划

无。

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
增值税	604,691.85
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	44,899.06
教育费附加	21,573.01
房产税	1,077,389.53
土地使用税	36,293.27

土地增值税	-
地方教育费附加	12,989.67
印花税	26,161.67
其他	-
合计	1,823,998.06

8.5.7.25 应付利息

无。

8.5.7.26 合同负债

8.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收经营款	400,954.21
合计	400,954.21

8.5.7.26.2 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。

8.5.7.27 长期借款

无。

8.5.7.28 预计负债

无。

8.5.7.29 租赁负债

无。

8.5.7.30 其他负债

8.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收账款	4,367,885.39
其他应付款	6,965,522.77
其他流动负债	22,699.74
其他非流动负债	873,245.00
合计	12,229,352.90

8.5.7.30.2 预收款项

8.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收租赁费	4,367,885.39
合计	4,367,885.39

8.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.30.3 其他应付款

8.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
押金及保证金	6,308,572.17
审计费	259,676.52
其他	397,274.08
合计	6,965,522.77

8.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

8.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,208,499,665.78
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,208,499,665.78

8.5.7.32 资本公积

无。

8.5.7.33 其他综合收益

无。

8.5.7.34 盈余公积

无。

8.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-27,381,644.24	-	-27,381,644.24

本期利润	4,170,986.16	-	4,170,986.16
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	-40,889,972.38	-	-40,889,972.38
本期末	-64,100,630.46	-	-64,100,630.46

8.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		
	上海有巢优厦房屋 租赁有限公司	有巢房屋租赁（上 海）有限公司	合计
营业收入	-	-	-
租赁收入	17,630,012.83	16,242,287.01	33,872,299.84
与客户之间的合同产生的收入	2,410,702.91	2,627,816.35	5,038,519.26
合计	20,040,715.74	18,870,103.36	38,910,819.10
营业成本	-	-	-
折旧费及摊销费用	11,045,047.52	10,330,143.14	21,375,190.66
物业管理费	1,231,215.66	1,498,614.18	2,729,829.84
其他营业成本	906,582.23	1,053,155.18	1,959,737.41
合计	13,182,845.41	12,881,912.50	26,064,757.91

注：① 与客户之间的合同产生的收入包括增值服务收入、商铺管理费收入、停车场收入等。

② 其他营业成本包括能源费、垃圾清运费、商品采购成本等。

8.5.7.37 投资收益

无。

8.5.7.38 公允价值变动收益

无。

8.5.7.39 资产处置收益

无。

8.5.7.40 其他收益

无。

8.5.7.41 其他业务收入

无。

8.5.7.42 利息支出

无。

8.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
增值税	770,991.86
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	95,184.50
教育费附加	47,858.80
房产税	2,177,602.18
土地使用税	72,586.51
土地增值税	-
印花税	39,927.08
地方教育费附加	31,905.87
其他	-
合计	3,236,056.80

注：本报告期内，项目公司股东借款利息支出对应不可抵扣进项税在基金合并层面由“利息支出”重分类至“税金及附加”科目。

8.5.7.44 销售费用

无。

8.5.7.45 管理费用

无。

8.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
银行手续费	208,364.02
其他	-
合计	208,364.02

8.5.7.47 信用减值损失

无。

8.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 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	474,658.40
持有待售资产减值损失	-
其他	-
合计	474,658.40

8.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
审计费	276,119.74
评估费	34,650.00
信息披露费	59,672.34
合计	370,442.08

8.5.7.50 营业外收入

8.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
赔偿收入	15,838.27
其他	103.37
合计	15,941.64

8.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.51 营业外支出

无。

8.5.7.52 所得税费用

8.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-949,316.80
合计	-949,316.80

8.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
利润总额	3,221,669.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-5,269,715.38
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-189,832.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	4,510,231.21
合计	-949,316.80

8.5.7.53 现金流量表附注

8.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
押金保证金	2,591,112.86
往来款	340,800.88
其他	70,009.68
合计	3,001,923.42

8.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
押金保证金	3,376,739.14
往来款	606,237.23
专业机构费	678,000.00
其他	148,867.45
合计	4,809,843.82

8.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.54 现金流量表补充资料

8.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	4,170,986.16
加：信用减值损失	-
资产减值损失	474,658.40
固定资产折旧	2,949,486.52
投资性房地产折旧	18,413,469.66
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	12,234.48
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）	-949,316.80
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）	-47,652.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,699,530.78
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	21,324,334.86

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
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	42,564,878.05
减：现金的期初余额	63,288,476.79
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	-20,723,598.74

8.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

8.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
一、现金	42,564,878.05
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	42,215,522.48
可随时用于支付的其他货币资金	349,355.57
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	42,564,878.05
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	-

8.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

8.5.8 合并范围的变更

8.5.8.1 非同一控制下企业合并

8.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

8.5.8.1.2 合并成本及商誉

8.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

8.5.8.1.2.2 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。

8.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

8.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

8.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

8.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

8.5.8.2 同一控制下企业合并

8.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

8.5.8.2.2 合并成本

无。

8.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

8.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

8.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

8.5.8.3 反向购买

无。

8.5.8.4 其他

无。

8.5.9 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	
中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
有巢房屋租赁（上海）有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购

上海有巢优厦房屋租赁有限公司	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购
----------------	----	----	------	---	--------	----

8.5.10 分部报告

本基金及其子公司以内部组织结构、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及其子公司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）本基金及其子公司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）本基金及其子公司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。

本基金及其子公司目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金及其子公司无承诺事项。

8.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金及其子公司无或有事项。

8.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2024 年 8 月 1 日发布的分红公告，本基金向 2024 年 8 月 5 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.2442 元。

8.5.12 关联方关系

8.5.12.1 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。

8.5.12.2 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
上海浦东发展银行股份有限公司（“浦发银行”）	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
有巢住房租赁（深圳）有限公司（“有巢深圳”）	原始权益人、运营管理机构
润加物业服务（上海）有限公司（“润加物业”）	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司（“励致家私”）	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司（“润材电子”）	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
华润网络（深圳）有限公司（“华润网络”）	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
华网数据科技（广州）有限公司（“华网科技”）	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制

吉林华润和善堂人参有限公司 (“华润和善堂”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
有巢生活住房租赁 (深圳) 有限责任公司 (“有巢生活”)	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.13.1 关联采购与销售情况

8.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024年1月1日至2024年6月30日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日
润加物业	物业管理费	2,729,829.84	2,815,906.88
华润和善堂	采购商品款	181,876.13	160,154.46
有巢生活	采购商品款	145,986.78	-
华润网络	采购商品款	5,938.10	-
合计	—	3,063,630.85	2,976,061.34

8.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

8.5.13.2 关联租赁情况

8.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
有巢深圳	公寓租赁	437,327.96	229,042.74
润加物业	公寓租赁	25,702.68	-
合计	—	463,030.64	229,042.74

8.5.13.2.2 作为承租方

无。

8.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.13.3.1 债券交易

无。

8.5.13.3.2 债券回购交易

无。

8.5.13.3.3 基金交易

无。

8.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

8.5.13.4 关联方报酬

8.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月 30日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	5,679,579.69	6,133,805.92
其中：固定管理费	587,332.20	599,283.76
浮动管理费	5,092,247.49	5,534,522.16
支付销售机构的客户维护费	38.22	48.84

注：①固定管理费

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） $\times 0.10\% \div$ 当年天数

固定管理费按年支付。

②浮动管理费

浮动管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

$$D=C1+C2$$

D 为浮动管理费。

C1=项目公司运营收入 $\times R$ ，2022 年 R 取 13.74%，2023 年及以后为 13.37%。上述项目公司运营收入指项目公司运营基础设施项目而取得的所有收入（不含税），包括但不限于基础设施项目的公寓租金及服务费（物业管理费，如有）、商铺租金及物业管理费、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、网络服务收入、车位租金、广告招牌租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理和处分以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，项目公司运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

C1 的支付分为项目公司运营收入的 3.3%和 (R-3.3%) 两部分：项目公司运营收入的 3.3%的部分按年支付。根据项目公司对对应期间经审计的财务数据计算，首次计算时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年支付。项目公司运营收入的 (R-3.3%) 的部分按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度审计报告出具后，对全年项目公司运营收入的 (R-3.3%) 部分进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的费用等于根据项目公司对对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

$C2 = (\text{当期实际运营净收益} - \text{当期目标运营净收益}) \times 20\%$ ，当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时支付 C2 部分。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金合同生效后的前两个自然年度根据本基金可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。C2 按年支付。首次计提时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，C2 并入次年支付。

③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。

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月 30日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	58,733.22	59,929.10

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） $\times 0.01\% \div$ 当年天数

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

8.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

8.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

8.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024年1月1日至2024年6月30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
有巢深圳	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
中信证券	11,682,494.00	2.34%	21,260,985.00	-	19,051,570.00	13,891,909.00	2.78%
合计	181,682,494.00	36.34%	21,260,985.00	-	19,051,570.00	183,891,909.00	36.78%
上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30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
有巢深圳	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
中信证券	19,633,475.00	3.93%	5,139,082.00	-	12,915,708.00	11,856,849.00	2.37%
合计	189,633,475.00	37.93%	5,139,082.00	-	12,915,708.00	181,856,849.00	36.37%

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。

8.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2024年1月1日至2024年6月30日		上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
浦发银行活期存款	42,215,866.18	387,500.74	66,771,444.37	423,431.56
合计	42,215,866.18	387,500.74	66,771,444.37	423,431.56

注：本基金及其子公司的活期银行存款由基金托管人浦发银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

8.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金及其子公司本报告日内未发生其他关联交易事项。(可比期间本基金子公司中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)根据《中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划标准条款》第 5.1.2 条进行了以现金管理为目的的合格投资。专项计划于 2023 年 5 月 16 日购买了专项计划管理人中信证券发行的安享添利系列 135 期收益凭证,购买数量 7,390,000 份,购买金额人民币 7,390,000.00 元,截至 2023 年 6 月 30 日产生应计利息 19,315.23 元。)

8.5.14 关联方应收应付款项

8.5.14.1 应收项目

单位:人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 6 月 30 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
代收款项	华网科技	1,083.36	-	1,757,340.38	-
代收款项	华润网络	1,820,666.46	-	8,220.47	-
应收租赁款	有巢深圳	-	-	657.94	-
应收垫付质保金结算款	有巢深圳	632,112.64	-	-	-
合计	—	2,453,862.46	-	1,766,218.79	-

8.5.14.2 应付项目

单位:人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	有巢深圳	2,046,366.83	4,373,975.92
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,558,870.06	1,089,004.30
应付管理人报酬	中信证券	387,233.74	269,767.30
应付托管费	浦发银行	194,611.28	135,878.06
应付物业费	润加物业	1,570,117.53	1,522,333.15
应付质保金	励致家私	211,237.67	451,688.90
应付质保金和工程款	润材电子	221,394.29	221,394.29
应付采购商品款	华润和善堂	361,058.75	236,128.00
应付采购商品款	有巢生活	148,068.16	-
应付服务费	华网科技	1,298.36	-
应付采购商品款	华润网络	5,938.10	-
合计	—	6,706,194.77	8,300,169.92

8.5.15 期末基金持有的流通受限证券

8.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.16 收益分配情况

8.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2024-04-09	2024-04-09	0.5738	28,689,996.89	99.99	本次分红的场内除息日为 2024 年 4 月 10 日，场外除息日为 2024 年 4 月 9 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 28,693,734.52 元，包含前期末分配的可供分配金额 3,022.61 元，以及 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额 28,690,711.91 元。
2	2024-05-17	2024-05-17	0.2440	12,199,975.49	99.95	本次分红的场内除息日为 2024 年 5 月 20 日，场外除息日为 2024 年 5 月 17 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 12,206,231.43 元，包含前期末分配的可供分配金额 3,737.63 元，以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的可供分配金额 12,202,493.80 元。
合计				40,889,972.38	-	-

注：根据本基金管理人于 2024 年 8 月 1 日发布的分红公告，本基金向 2024 年 8 月 5 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.2442 元。

8.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.17 金融工具风险及管理

8.5.17.1 信用风险

信用风险是指在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致资产损失和收益变化的风险。本基金及其子公司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，本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金及其子公司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及其子公司的合同要求。本基金及其子公司的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金及其子公司存放定期存款前，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。

8.5.17.2 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。本基金及其子公司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。

8.5.17.3 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。

8.5.18 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

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所

属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2024 年 6 月 30 日，本基金及其子公司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

本基金及其子公司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。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2024 年 6 月 30 日止，本基金及其子公司未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金及其子公司持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2024 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

8.5.19 个别财务报表重要项目的说明

8.5.19.1 货币资金

8.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	3,535,620.79
其他货币资金	-
小计	3,535,620.79
减：减值准备	-
合计	3,535,620.79

8.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	3,535,277.09
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	343.70
小计	3,535,620.79
减：减值准备	-
合计	3,535,620.79

8.5.19.1.3 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。

8.5.19.2 长期股权投资

8.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,208,400,000.00	-	1,208,400,000.00
合计	1,208,400,000.00	-	1,208,400,000.00

8.5.19.2.2 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-华润有巢租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划	1,208,400,000.00	-	-	1,208,400,000.00	-	-
合计	1,208,400,000.00	-	-	1,208,400,000.00	-	-

§9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 6 月 30 日			
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额	持有人结构	
		机构投资者	个人投资者

	(份)	持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
21,978	22,750.02	483,173,490.00	96.63	16,826,510.00	3.37
上年度末 2023 年 12 月 31 日					
持有人户 数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
25,826	19,360.33	478,533,460.00	95.71	21,466,540.00	4.29

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)
1	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	21,006,133.00	4.20
2	同方全球人寿保险有限公司	20,091,201.00	4.02
3	中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	18,200,000.00	3.64
4	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	16,465,537.00	3.29
5	国信证券股份有限公司	15,944,727.00	3.19
6	中信保诚人寿保险有限公司—传统账户	14,300,000.00	2.86
7	国新新格局（北京）私募证券投资基金管理有限公司—国新央企新发展格局私募证券投资基金	14,260,000.00	2.85
8	海保人寿保险股份有限公司—传统险二	14,078,693.00	2.82
9	中信证券股份有限公司	13,891,909.00	2.78
10	泰康保险集团股份有限公司-自有资金-直投	10,700,000.00	2.14
合计		158,938,200.00	31.79
上年度末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)
1	中国中金财富证券有限公司	24,265,273.00	4.85
2	国新新格局（北京）私募证券投资基金管理有限公司—国新央企新发展格局私募证券投资基金	18,200,000.00	3.64
2	中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	18,200,000.00	3.64

2	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	18,200,000.00	3.64
5	中国国际金融股份有限公司	14,604,414.00	2.92
6	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	14,300,000.00	2.86
6	中信保诚人寿保险有限公司—传统账户	14,300,000.00	2.86
8	中信证券股份有限公司	11,682,494.00	2.34
9	泰康保险集团股份有限公司-自有资金-直投	10,700,000.00	2.14
10	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	7,860,101.00	1.57
合计		152,312,282.00	30.46

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	170,000,000.00	34.00
合计		170,000,000.00	34.00
上年度末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	170,000,000.00	34.00
合计		170,000,000.00	34.00

9.4 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	129.00	0.00%

§10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022年11月18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
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§11 重大事件揭示

11.1 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。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

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。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期未发生影响基金管理人经营或基金运营业务的诉讼。

本报告期无涉及基金财产、基金托管业务的诉讼。

11.4 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。

11.5 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。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内基金所聘用的评估机构未发生改变。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

11.8.1 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。

11.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内，未发生基金托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情形。

11.9 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	华夏基金管理有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-02-02
2	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于“走进 REITS”活动情况的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-20
3	评估报告/华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度评估报	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-28

	告		
4	审计报告/华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2023 年审计报告	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-28
5	华夏基金管理有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-04-03
6	关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金召开业绩说明会的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-04-16
7	华夏基金管理有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-05-15
8	华夏基金管理有限公司关于决定华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-05-30

§12 影响投资者决策的其他重要信息

原始权益人有巢住房租赁（深圳）有限公司承诺将 90%以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于上海马桥租赁住房项目、北京葆台租赁住房项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目。

2024 年 1 月 31 日原始权益人向上海市发展和改革委员会等监管部门提交了回收资金投向变更报告，已向上海市发改委备案并说明了情况，拟变更回收资金投资具体项目。具体情况如下：回收资金不再用于北京葆台项目，调整上海马桥项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目拟使用募集资金规模，同时新增南京江心洲项目和深圳龙岗项目作为新拟募投资项目。本基金管理人确认回收资金投向变更报告所载投资项目符合回收资金投向，并于 2024 年 2 月 2 日发布了《华夏基金管理有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告》。

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人净回收资金 5.98 亿元，上海马桥项目、南京江心洲项目和深圳龙岗项目合计已使用净回收资金数额合计 6,247 万元，占净回收资金金额 10%。后续将继续使用净回收资金投资于上海马桥项目、北京瀛海项目、宁波福明路项目、南京江心洲项目和深圳龙岗项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）。

§13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；

- 2、《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华夏基金华润有巢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。

13.2 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。

13.3 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

二〇二四年八月三十日