

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

2025 年中期报告

2025 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：二〇二五年八月三十日

§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 2025 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。

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，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2025 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 资产项目基本情况说明.....	4
2.3 基金扩募情况.....	5
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	5
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人.....	5
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.....	6
2.7 信息披露方式.....	6
§3 主要财务指标和基金运作情况.....	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.....	7
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明.....	8
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况.....	8
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况.....	9
3.7 报告期内发生的关联交易.....	9
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况.....	9
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况.....	9
3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	9
§4 资产项目基本情况.....	9
4.1 报告期内资产项目的运营情况.....	9
4.2 资产项目所属行业情况.....	19
4.3 资产项目运营相关财务信息.....	22
4.4 资产项目公司经营现金流.....	25
4.5 资产项目公司对外借入款项情况.....	25
4.6 资产项目投资情况.....	26
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	26
4.8 资产项目相关保险的情况.....	26
4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	26
4.10 其他需要说明的情况.....	26
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	26
5.1 报告期末基金资产组合情况.....	26
5.2 投资组合报告附注.....	26
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	27
§6 回收资金使用情况.....	27
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	27
6.2 报告期末净回收资金使用情况.....	28
6.3 剩余净回收资金后续使用计划.....	28
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况.....	28
§7 管理人报告.....	28

7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	28
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况.....	30
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况.....	33
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	34
§8 运营管理机构报告.....	35
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	35
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况.....	35
§9 其他业务参与人履职报告.....	36
9.1 原始权益人报告.....	36
9.2 托管人报告.....	36
9.3 资产支持证券管理人报告.....	37
§10 中期财务报告（未经审计）.....	38
10.1 资产负债表.....	38
10.2 利润表.....	42
10.3 现金流量表.....	44
10.4 所有者权益变动表.....	46
10.5 报表附注.....	49
§11 基金份额持有人信息.....	83
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	83
11.2 基金前十名流通份额持有人.....	84
11.3 基金前十名非流通份额持有人.....	85
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	85
§12 基金份额变动情况.....	85
§13 重大事件揭示.....	85
13.1 基金份额持有人大会决议.....	85
13.2 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.....	85
13.3 基金投资策略的改变.....	85
13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	86
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	86
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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	86
13.7 其他重大事件.....	86
§14 影响投资者决策的其他重要信息.....	87
§15 备查文件目录.....	87
15.1 备查文件目录.....	87
15.2 存放地点.....	87
15.3 查阅方式.....	87

§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
运营管理机构	有巢住房租赁（深圳）有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：有巢泗泾项目

资产项目公司名称	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
资产项目地理位置	上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄

资产项目名称：有巢东部经开区项目

资产项目公司名称	有巢房屋租赁（上海）有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
资产项目地理位置	上海市松江区书林路 600 弄

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	有巢住房租赁（深圳）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	周菁
	职务	督察长	财务负责人
	联系方式	联系电话：400-818-6666； 邮箱：service@ChinaAMC.com	0755-26658294
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	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		北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 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		100101	518057
法定代表人		张佑君	陈嘉

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	上海浦东发展银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	有巢住房租赁（深圳）有限公司
注册地址	上海市中山东一路 12 号	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路 88 号浦发银行大厦	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	上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋	北京市朝阳区亮马桥路 48 号 中信证券大厦	深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路 88 号浦发银行大厦	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	200126	100026	518023	518057

法定代表人	张为忠	张佑君	袁蕊	陈嘉
-------	-----	-----	----	----

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

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）
本期收入	39,288,302.43
本期净利润	5,783,765.47
本期经营活动产生的现金流量净额	23,853,749.29
本期现金流分派率（%）	1.27
年化现金流分派率（%）	2.57
期末数据和指标	报告期末（2025 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	1,184,540,905.07
期末基金净资产	1,106,748,732.32
期末基金总资产与净资产的比例（%）	107.03

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本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年
-------	--------

期末基金份额净值	2.2135
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2025 年 6 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	24,334,960.06	0.0487	-
2024 年	49,044,536.45	0.0981	-
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	24,419,974.58	0.0488	-
2024 年	65,414,939.35	0.1308	-
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	5,783,765.47	-
本期折旧和摊销	20,952,369.50	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-949,316.80	-
本期息税折旧及摊销前利润	25,786,818.17	-
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	1,388,945.17	-

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	184.12	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-930,529.63	-
2.应收和应付项目的变动	-1,910,457.77	-
3.偿还借款支付的本金	-	-
本期可供分配金额	24,334,960.06	-

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、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金等经营性负债的变动净额以及预留的未来合理期间内的运营费用等。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

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 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内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

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 446,454.60 元，资产支持证券管理人管理费 111,613.65 元，基金托管人托管费 55,805.92 元，浮动管理费 5,316,562.87 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 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.7 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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

报告期内，资产项目公司整体运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） / 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	2,612.00	2,612.00	-
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	2,504.00	2,461.00	1.75
3	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房间数量（间）/报告期末公寓可供出租房间数量（间）]	%	95.87	94.22	1.75

		(间)]×100%				
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	90,415.94	90,415.94	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	85,893.43	85,102.86	0.93
6	报告期末公寓出租率(按出租面积计算)	报告期末公寓出租率(按出租面积计算) $(\%) = [\text{报告期末公寓实际出租面积(平方米)} / \text{报告期末公寓可供出租面积(平方米)}] \times 100\%$	%	95.00	94.12	0.93
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。 其中：月末公寓租金单价水平(元/平方米/天) = 月末公寓存量租约应收租金总额(元) / 月末公寓实际出租面积(平方米) / 月末公寓按面积加权平均总租期(天)； 月末公寓按面积加权平均总租期(天) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{公寓租约 } i \text{ 的总租期(天)} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)} / \text{月末公寓实际出租面积(平方米)}] \}$ ，n 为月末公寓存量租约	元/平方米/天	2.16	2.21	-2.26
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期(年) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{公寓租约 } i \text{ 的剩余租期(天)} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)} / \text{报告期末公寓实际出租面积(平方米)}] \} / 365$ (天)，n 为报告期末公寓存量租约	年	0.42	0.47	-10.64
9	报告期末商业	报告期末商业可供出	平方米	3,880.34	3,880.34	-

	可供出租面积	租面积				
10	报告期末商业实际出租面积	报告期末商业实际出租面积	平方米	3,034.73	2,604.01	16.54
11	报告期末商业出租率	报告期末商业出租率 (%) = [报告期末商业实际出租面积 (平方米) / 报告期末商业可供出租面积 (平方米)] × 100%	%	78.21	67.11	16.54
12	报告期内商业租金单价水平	报告期内商业租金单价水平为报告期内各月月末商业租金单价水平的算术平均值。其中：月末商业租金单价水平 (元/平方米/天) = 月末商业存量租约应收租金总额 (元) / 月末商业实际出租面积 (平方米) / 月末商业按面积加权平均总租期 (天)；月末商业按面积加权平均总租期 (天) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{商业租约 } i \text{ 的总租期 (天)} \times [\text{商业租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)}] / \text{月末商业实际出租面积 (平方米)} \}$ ，n 为月末商业存量租约	元/平方米/天	3.12	2.96	5.41
13	报告期末商业剩余租期情况	报告期末商业剩余租期 (年) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{商业租约 } i \text{ 的剩余租期 (天)} \times [\text{商业租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)}] / \text{报告期末商业实际出租面积 (平方米)} \} / 365$ (天)，n 为报告期末商业存量租约	年	2.24	1.44	55.56
14	报告期末可供出租车位数量	报告期末可供出租车位数量	个	1,023.00	1,023.00	-
15	报告期末实际出租车位数量	报告期末实际出租车位数量	个	814.00	752.00	8.24

16	报告期末车位出租率	报告期末车位出租率 (%)=[报告期末实际出租车位数量(个)/报告期末可供出租车位数量(个)]×100%	%	79.57	73.51	8.24
17	报告期内车位租金单价水平	报告期内车位租金单价水平为报告期内各月月末车位租金单价水平的算术平均值；月末车位租金单价水平为按各项目月末可供出租车位数量为权重，加权平均后的车位租金标准。	元/个/月	200.00	200.00	-
18	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率 (%)=[报告期末当年实收租金(元)/报告期末当年应收租金(元)]×100%	%	99.80	98.42	1.40

注：报告期末商业剩余租期同比增长 55.56%，主要原因为报告期内东部经开区项目引入了品牌健身房，故新签商业面积较上年同期增长明显，且新签商业租约租期较长由此延长了剩余租期，该增长比例为非常态，短期内不具备可持续性。对于商业招商工作，运营管理机构将根据区域需求与铺位具体情况，有的放矢的进行存量调铺与空置铺位新招商，不断丰富社区租住生活。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称： 有巢泗泾项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） / 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	1,264.00	1,264.00	-
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	1,220.00	1,189.00	2.61

3	报告期末公寓出租率 (按房间数量计算)	报告期末公寓出租率(按房间数量计算)(%)=[报告期末公寓实际出租房间数量(间)/报告期末公寓可供出租房间数量(间)]×100%	%	96.52	94.07	2.60
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	40,733.35	40,733.35	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	38,718.21	38,346.10	0.97
6	报告期末公寓出租率 (按出租面积计算)	报告期末公寓出租率(按出租面积计算)(%)=[报告期末公寓实际出租面积(平方米)/报告期末公寓可供出租面积(平方米)]×100%	%	95.05	94.14	0.97
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平(元/平方米/天)=月末公寓存量租约应收租金总额(元)/月末公寓实际出租面积(平方米)/月末公寓按面积加权平均总租期(天)；月末公寓按面积加权平均总租期(天) $= \sum_{i=1}^n \{ \text{公寓租约 } i \text{ 的总租期(天)} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)} / \text{月末公寓实际出租面积(平方} \}$	元/平方米/天	2.61	2.61	-

		米) }}, n 为月末公寓存量租约				
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期 (年) $= \sum_{i=1}^n \{ \text{公寓租约 } i \text{ 的剩余租期 (天)} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{报告期末公寓实际出租面积 (平方米)}] \} / 365 \text{ (天)},$ n 为报告期末公寓存量租约	年	0.41	0.45	-8.89
9	报告期末商业可供出租面积	报告期末商业可供出租面积	平方米	817.84	817.84	-
10	报告期末商业实际出租面积	报告期末商业实际出租面积	平方米	477.48	477.48	-
11	报告期末商业出租率	报告期末商业出租率 (%) = [报告期末商业实际出租面积 (平方米) / 报告期末商业可供出租面积 (平方米)] × 100%	%	58.38	58.38	-
12	报告期内商业租金单价水平	报告期内商业租金单价水平为报告期内各月月末商业租金单价水平的算术平均值。其中：月末商业租金单价水平 (元/平方米/天) = 月末商业存量租约应收租金总额 (元) / 月末商业实际出租面积 (平方米) / 月末商业按面积加权平均总租期 (天)；月末商业按面积加权平均总租期 (天) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{商业租约 } i \text{ 的总租期 (天)} \times [\text{商}$	元/平方米/天	2.99	2.57	16.34

		业租约 i 的租约面积（平方米）/月末商业实际出租面积（平方米）}}, n 为月末商业存量租约				
13	报告期末商业剩余租期情况	报告期末商业剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n \{ \text{商业租约 i 的剩余租期（天）} \times [\text{商业租约 i 的租约面积（平方米）} / \text{报告期末商业实际出租面积（平方米）}] / 365 \text{（天）}$ ，n 为报告期末商业存量租约	年	1.41	1.51	-6.62
14	报告期末可供出租车位数量	报告期末可供出租车位数量	个	470.00	470.00	-
15	报告期末实际出租车位数量	报告期末实际出租车位数量	个	295.00	249.00	18.47
16	报告期末车位出租率	报告期末车位出租率（%）= [报告期末实际出租车位数量（个）/ 报告期末可供出租车位数量（个）] × 100%	%	62.77	52.98	18.48
17	报告期内车位租金单价水平	报告期内车位租金单价水平为报告期内各月月末车位租金单价水平的算术平均值；月末车位租金单价水平为车位租金标准。	元/个/月	200.00	200.00	-
18	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）= [报告期末当年实收租金（元）/ 报告期末当年应收租金（元）] × 100%	%	99.88	99.23	0.66

资产项目名称： 有巢东部经开区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/ 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	1,348.00	1,348.00	-
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	1,284.00	1,272.00	0.94
3	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房间数量（间）/报告期末公寓可供出租房间数量（间）]×100%	%	95.25	94.36	0.94
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	49,682.59	49,682.59	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	47,175.22	46,756.76	0.89
6	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）（%）=[报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%	%	94.95	94.11	0.89
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总	元/平方米/天	1.82	1.88	-3.19

		额（元）/月末公寓 实际出租面积（平 方米）/月末公寓按 面积加权平均总租 期（天）；月末公 寓按面积加权平均 总租期（天） $=\sum_{i=1}^n\{\text{公寓租约 } i \text{ 的总租期（天）} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{月末公寓实际出租面积（平方米）}]\}$, n 为月末公寓存量租约				
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余 租期（年）= $\sum_{i=1}^n\{\text{公寓租约 } i \text{ 的剩余租期（天）} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{报告期末公寓实际出租面积（平方米）}]\} / 365 \text{（天）}$, n 为报告期末公寓 存量租约	年	0.43	0.49	-12.24
9	报告期末商业可供出租面积	报告期末商业可供出租面积	平方米	3,062.50	3,062.50	-
10	报告期末商业实际出租面积	报告期末商业实际出租面积	平方米	2,557.25	2,126.53	20.25
11	报告期末商业出租率	报告期末商业出租 率（%）=[报告期 末商业实际出租面 积（平方米）/报告 期末商业可供出租 面积（平方 米）] $\times 100\%$	%	83.50	69.44	20.25
12	报告期内商业租金单价水平	报告期内商业租金 单价水平为报告期 内各月月末商业租 金单价水平的算术 平均值。其中：月	元/平方米/天	3.16	3.06	3.27

		末商业租金单价水平（元/平方米/天）=月末商业存量租约应收租金总额（元）/月末商业实际出租面积（平方米）/月末商业按面积加权平均总租期（天）；月末商业按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n \{ \text{商业租约 } i \text{ 的总租期（天）} \times [\text{商业租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{月末商业实际出租面积（平方米）}] \}$ ， n 为月末商业存量租约				
13	报告期末商业剩余租期情况	报告期末商业剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n \{ \text{商业租约 } i \text{ 的剩余租期（天）} \times [\text{商业租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{报告期末商业实际出租面积（平方米）}] \} / 365$ （天）， n 为报告期末商业存量租约	年	2.40	1.43	67.83
14	报告期末可供出租车位数量	报告期末可供出租车位数量	个	553.00	553.00	-
15	报告期末实际出租车位数量	报告期末实际出租车位数量	个	519.00	503.00	3.18
16	报告期末车位出租率	报告期末车位出租率（%）= $[\text{报告期末实际出租车位数量（个）} / \text{报告期末可供出租车位数量（个）}] \times 100\%$	%	93.85	90.96	3.18
17	报告期内车位租金单价水平	报告期内车位租金单价水平为报告期内各月月末车位租	元/个/月	200.00	200.00	-

		金单价水平的算术平均值；月末车位租金单价水平为车位租金标准。				
18	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当年实收租金（元）/报告期末当年应收租金（元）]×100%	%	99.71	97.59	2.17

注：报告期末商业出租率同比增长 20.25%，报告期末商业剩余租期同比增长 67.83%，主要因为报告期内东部经开区项目引入了品牌健身房，故新签商业面积较上年同期增长明显，且新签商业租约租期较长由此延长了剩余租期，该增长比例为非常态，短期内不具备可持续性。对于商业招商工作，运营管理机构将根据区域需求与铺位具体情况，有的放矢的进行存量调铺与空置铺位新招商，不断丰富社区租住生活。

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

无。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

资产项目所属行业为保障性租赁住房行业。保障性租赁住房作为我国住房保障体系的关键组成部分，在政策强力驱动、市场需求旺盛及金融创新赋能的多重因素作用下，正步入高速发展的关键阶段。从政策探索到规模化推进，保租房行业的发展轨迹既映射着国家住房制度改革的深化，也承载着新市民、青年人的安居期待。

在行业基本情况方面，政策驱动构成了当前发展的核心背景。自 2021 年国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》以来，保租房被正式确立为“十四五”期间的重点任务，政策支持体系不断完善，涵盖土地供应、财税优惠、金融扶持等全链条环节。2024 年中央提出的“三大工程”（保障性住房、城中村改造、平急两用设施），进一步强化了保租房的民生保障定位，为行业发展注入持续动力。尽管保租房建设加速推进，供需结构性矛盾依然突出。在北上广深等人口净流入的核心城市，高房价背景下如何让新市民、青年人安居乐业仍是重要的城市课题。

回顾行业和政策发展历程，整体可以分为三个阶段，第一阶段为 2015-2018 年，政策重

点在鼓励模式试点，如鼓励部分试点城市利用集体土地建设租赁住房等，在政策和资本驱动下，我国租赁住房行业进入快速发展期；第二阶段为 2019-2020 年，政策重点是对行业进行规范；第三阶段为 2021 年至今，相关部门不断出台了一系列针对性更强的支持政策，租赁住房进入“良性发展”的新阶段。2021 年 7 月，国务院出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房、公租房、共有产权房为我国住房保障体系的重要组成部分，并提出重点加快发展保障性租赁住房；同月，国家发改委将人口净流入大城市的保障性租赁住房纳入公募 REITs 试点发行范围；此后，金融部门及税务部门持续出台政策加强对行业专项融资、租赁住房经营税收优惠等落地政策，各地围绕保租房的发展规划、筹建方式、项目认定、实施细则等政策密集出台。

从周期性特征来看，保租房行业呈现出政策主导、弱经济周期的鲜明特点。当前行业处于政策强支持周期，“十四五”期间为保租房集中供应期，政策规划直接决定行业的供应规模与建设节奏。在需求端，新市民、青年人的住房需求属于刚性民生需求，受宏观经济波动影响较小，保障了行业需求的稳定性。在金融创新方面，REITs 常态化发行、专项债等工具有效拓宽融资渠道，降低企业资金压力，推动行业从“开发持有”向“资产管理”转型。

在竞争格局方面，保租房行业正形成多元主体竞争与差异化发展的格局。地方国企依托政策资源与本地优势，为近两年保租房建设筹集的主力；早期布局的房企凭借市场化运营经验，聚焦核心城市及轻重并举的业务模式，形成了一批专业的租赁住房运营商，以市场化精细化的经营能力为其核心竞争力。未来，头部集中效应将逐步显现，地方国企与专业化机构优势互补型合作将增多，而租赁式社区、高端公寓等产品创新，以及数字化管理和绿色建筑标准等组织能力将成为竞争的核心。

总结来看，保租房行业机遇与挑战并存，整个行业正迈向高质量发展转型。政策长期支持、REITs 常态化发行、流动人口刚性需求构成行业发展的核心机遇。但同时，行业也面临宏观经济波动、盈利模式单一、区域供需错配、运营管理能力参差不齐等挑战。未来，行业新增供应将强化“产城融合”与“职住平衡”，优化房源空间布局；深化“非居改保”模式，高效盘活闲置资产；提升机构化运营水平，推动服务标准化与精细化，通过多维度创新推动租赁市场向“市场+保障”双轨制转型，最终实现住房保障与市场发展的良性互动，为新市民、青年人构建稳定宜居的住房环境。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

报告期内，有巢泗泾项目周边新增 2 个竞品项目，分别为位于上海市松江区涞坊路 1588 弄的“兰庭公寓”，该项目提供 1,664 套保障性租赁住房；以及位于上海市松江区长浜路/茂隆

路的“新科祥园”，该项目提供 529 套保障性租赁住房。截至报告期末，上述 2 个竞品项目处于招商爬坡期，与有巢泗泾项目存在客群定位差异，未造成资产项目量价显著波动，预计对后续经营影响较小。

报告期内，有巢东部经开区项目周边新增 1 个竞品项目，为位于上海市松江区九新公路 603 号的“壹间·新桥 G60 科创云廊社区”，该项目提供 1,394 套保障性租赁住房。截至报告期末，上述竞品项目处于招商爬坡期，与有巢东部经开区项目存在客群定位差异，未造成资产项目量价显著波动，预计对后续经营影响较小。

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

近年来，保障性租赁住房领域新公布的一系列政策法规，正全方位重塑行业格局，对所属行业与区域产生着极为深刻的影响。

从法律法规和行业政策层面来看，2025 年 7 月 21 日正式公布、9 月 15 日起施行的《住房租赁条例》（以下简称“《条例》”）意义非凡。《条例》搭建起了“事前准入-事中监管-事后追责”的制度框架，清晰界定了出租承租活动、住房租赁企业及经纪机构的行为准则，使得租赁住房运营有了行政法规依据，将规范租赁住房行业市场主体行为，激活行业自我净化能力，推动企业良性竞合、加速清退不合规主体，最终构建健康可持续的租赁新生态，合规经营且具备市场化竞争能力的运营机构将受益。同时，《条例》也为各地制定细化政策筑牢了上位法规基础，增强了地方政策的权威性与可操作性，助力各地依据自身实际情况完善保租房体系。

各地依据当地房地产市场现状与住房需求特点，精准发力以补齐住房保障短板。在上海，通过“非居改居”政策，将商业、办公等非居住存量房屋改造为保障性租赁住房，核心城区内，部分老旧写字楼经改造后成为保租房，缓解区域租住供需矛盾；同时，推行闲置土地改性为 R4 租赁住房用地。以上实践案例从供给端入手，拓宽了保租房房源的筹集渠道，优化了区域住房供应结构，在助力解决新市民、青年人住房困难的同时，也推动了区域房地产市场的良性循环。

税收政策作为关键的激励手段，减轻了保租房建设与运营主体的负担，激发了市场参与活力。按照政策规定，利用非居住存量土地和房屋建设保障性租赁住房，取得项目认定书后，可享受住房租赁增值税、房产税等税收优惠，并且免收城市基础设施配套费，用水、用电、用气、用暖按居民标准执行。这一系列优惠政策大幅降低了保租房的建设与运营成本，缓解了资产方的资金压力，提高了项目的投资回报率。

综合来看，这些政策法规协同发力，为保障性租赁住房发展提供了全方位保障。在行业

层面，规范了市场秩序，完善了保障体系，提升了行业整体质量与可持续发展能力；各地精准施政，优化区域租住供给结构，推动了区域均衡发展。随着这些政策的持续推进与落实，将有力推动“市场+保障”双轨制转型，最终实现住房保障与市场发展的良性互动，为新市民、青年人构建稳定宜居的住房环境。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

上海市保租房筹集建设进展显著，截至 2025 年 6 月，全市年内共新增建设筹措保障性租赁住房 4.2 万套（间）、供应 3.7 万套（间），分别为全年目标计划的 60.4%和 61.7%，预计 2025 年年底将超额完成“十四五”期间 60 万套总目标。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	815,300,385.19	833,254,998.87	-2.15
2	总负债	882,072,597.88	884,666,995.77	-0.29
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	39,081,547.69	38,910,819.10	0.44
2	营业成本 / 费用	55,232,639.45	56,208,355.00	-1.74
3	EBITDA	28,120,163.33	27,526,380.02	2.16

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	327,102,725.86	333,599,574.34	-1.95
主要负债科目				
1	长期应付款	416,541,381.00	416,541,381.00	-

资产项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	438,654,996.00	446,774,349.96	-1.82
主要负债科目				
1	长期应付款	388,991,952.00	388,991,952.00	-

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 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（%）	金额同比变化（%）
1	租赁收入	19,005,983.75	91.63	17,530,935.92	87.48	8.41
2	服务收入	1,735,202.38	8.37	2,509,779.82	12.52	-30.86
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	20,741,186.13	100.00	20,040,715.74	100.00	3.50

注：① 租赁住房未收取物业管理费。

②本报告期内资产项目服务收入较上年同期变动-30.86%、变动金额-774,577.44 元，变动的主要原因是本报告期内营销活动调整，本次调整导致的波动不具备持续性。

4.3.3.2 资产项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	16,037,946.26	87.45	16,171,787.71	85.70	-0.83
2	服务收入	2,302,415.30	12.55	2,698,315.65	14.30	-14.67
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	18,340,361.56	100.00	18,870,103.36	100.00	-2.81

注：租赁住房未收取物业管理费。

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	7,393,127.52	27.52	7,883,144.08	28.73	-6.22
2	物业运营成本	3,271,745.33	12.18	3,417,382.12	12.45	-4.26
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	982,367.64	3.66	1,100,893.64	4.01	-10.77
5	销售费用	602,321.23	2.24	505,127.81	1.84	19.24
6	管理费用	991,242.91	3.69	936,291.83	3.41	5.87
7	财务费用	13,628,357.75	50.71	13,595,671.75	49.56	0.24
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-

9	营业成本 / 费用合计	26,869,162.38	100.00	27,438,511.23	100.00	-2.07
---	-------------	---------------	--------	---------------	--------	-------

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.4.2 资产项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同 比变化 (%)
		金额（元）	占该项目总 成本比例 (%)	金额（元）	占该项目总 成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	9,761,974.76	34.42	9,694,779.36	33.70	0.69
2	物业运营成本	3,172,711.16	11.19	3,643,367.69	12.66	-12.92
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	1,157,916.32	4.08	1,271,652.27	4.42	-8.94
5	销售费用	618,702.97	2.18	507,536.75	1.76	21.90
6	管理费用	903,960.05	3.19	938,616.89	3.26	-3.69
7	财务费用	12,748,211.81	44.94	12,713,890.81	44.20	0.27
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本 / 费用合计	28,363,477.07	100.00	28,769,843.77	100.00	-1.41

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 资产项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 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%	%	48.58	43.61
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%	%	73.49	72.49

4.3.5.2 资产项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	%	29.47	29.32

		×100%			
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%	%	70.21	68.89

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

1.收入归集和支出管理：

本基金包含 2 个资产项目公司，分别是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。资产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。监管户用于接收资产项目底层现金流入，即资产项目公司取得的运营收入等全部收入；基本户用于接收资产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 40,042,208.20 元。本报告期内，累计资金流入 43,726,726.49 元，为项目公司收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入合计；累计资金流出 64,773,960.04 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 15,414,727.37 元，支付税金 3,033,955.83 元，支付股东借款利息 26,325,276.84 元，购买结构性存款 20,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 18,994,974.65 元，另有结构性存款账户余额为 20,000,000.00 元。

上年同期项目公司累计资金流入 44,296,085.49 元，累计资金流出 64,297,220.24 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

资产项目投保了财产一切险、机器损坏险、公众责任险、停车场责任险。报告期内，资产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	3,039,814.45	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,039,814.45	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人有巢住房租赁（深圳）有限公司通过基础设施证券投资基金发行获得净回收资金（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）共计 597,838,077.00 元。

2025 年 3 月 19 日原始权益人向相关监管部门提交了回收资金投向变更报告，备案并说明了有关情况，拟变更回收资金投向。具体情况如下：原始权益人拟新增上海丰翔路项目、深圳光明凤凰项目、深圳光明玉塘项目、东莞松山湖项目、深圳龙岗建设路项目、深圳宝安桥头 II 期项目、大连瑞府项目和成都静安府项目作为募投项目，其它项目调整拟使用募集资金规模。同时，原始权益人拟将净回收资金用于存量资产并购，资产类型为租赁住房。本基金管理人于 2025 年 3 月 21 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》。

报告期内，原始权益人投向南京江心洲项目、深圳龙岗项目、上海丰翔路项目、深圳光明凤凰项目、深圳光明玉塘项目、深圳龙岗建设路项目、深圳宝安桥头 II 期项目、大连瑞府项目、成都静安府项目和东莞松山湖项目，合计使用净回收资金金额 222,810,000.00 元，占净回收资金金额的 37.27%。

截至报告期末，原始权益人补充流动资金及投向上海马桥项目、南京江心洲项目、深圳龙岗项目、上海丰翔路项目、深圳光明凤凰项目、深圳光明玉塘项目、深圳龙岗建设路项目、深圳宝安桥头 II 期项目、大连瑞府项目、成都静安府项目和东莞松山湖项目合计使用净回收资金金额 453,782,756.94 元。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	144,055,320.06
报告期末净回收资金使用率（%）	75.90

注：报告期末净回收资金使用率（%）=[报告期末已使用净回收资金金额（元）/净回收资金金额（元）]×100%。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

原始权益人后续将继续使用净回收资金投资于北京瀛海项目、宁波福明路项目、南京江心洲项目、深圳龙岗项目、上海丰翔路项目、深圳光明凤凰项目、深圳光明玉塘项目、东莞松山湖项目、深圳龙岗建设路项目、深圳宝安桥头 II 期项目、大连瑞府项目和成都静安府项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

就回收资金事宜，原始权益人、原始权益人控股股东、原始权益人实际控制人已出具相关承诺函。原始权益人已制定回收资金管理制度，原始权益人及其关联方应遵守有关法律法规及回收资金管理制度处理回收资金相关事宜。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

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

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产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	-	17 年	自 2008 年开始从事基础设施相关的投资及运营管理工作，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	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾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。
所付晶	本基金的基金经理	2025-03-27	-	8 年	自 2017 年开始从事产业园区基础设施相关的运营管理工作，曾负责华安张江光大园的运营管理工作	学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于光控安石物业管理(上海)有限公司浦东第一分公司，上海集挚咨询管理有限公司。2022 年 9 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	2025-03-27	12 年	自 2013 年开始从事基础	硕士，具有 5 年以上基础设施

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

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

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

7.2.2.3 异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 74 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增资产项目相关投资。报告期内，资产项目公司监管账户开展了协定存款业务。为提高资金使用效率，在充分保障日常经营资金需求前提下，项目公司积极开展现金管理，申购了结构性存款。

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”穿透取得资产项目公司持有的资产项目的完全所有权或经营权利。

本基金投资的资产项目本期运营及财务情况详见本报告“§4 资产项目基本情况”和“§10 中期财务报告（未经审计）”，本基金本期实现可供分配金额详见本报告“§3 主要财务指标和基金运作情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

（2）资产项目公司运营情况

在基金管理人指导及运营管理机构大力支持下，资产项目公司各项工作按照年度经营计

划稳步开展，各项经营指标保持稳定。运营管理机构重点围绕目标出租群体，通过组织专项营销活动、拓展多元招租渠道，稳定基础设施项目出租率水平，拓展增值服务收入。积极开展品质提升工作，对住户开放项目公众活动空间，并相应组织了一系列丰富多彩的社群活动，为住户提供优质温馨的居家服务体验。有效开展了安全督导工作，扎实推进安全管理和设施设备维修保养等各项举措，确保基础设施项目的平稳运营，客户满意度维持较高水平。项目运营团队在为住户提供安全、高品质、温馨的租住体验的同时，稳定项目各项费用收缴水平，保障项目业绩颗粒归仓。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集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。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制

度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

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

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

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

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和公募基金信息披露责任意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，定期及不定期开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人连同运营管理机构，参加了沪市 REITs 投资者交流会，与投资者进行交流和沟通，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人审议并通过了基金分红方案、关联交易。

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

基金管理人每半年对运营管理机构进行巡检，巡检情况正常。基金管理人根据《运营管理服务协议》约定对运营管理机构进行考核，考核情况正常。

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

基金管理人通过日常业务审批对运营管理机构进行监督。

基金管理人与运营管理机构每月召开经营月会，了解市场动态，分析经营情况，讨论经营过程中的疑点难点与改进办法。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》等相关制度履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，运营管理机构已正常履行《运营管理服务协议》，落实其权利及义务。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构合规守信，未出现影响基金份额持有人权益的重大违法违规情形。

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，在基金管理人与运营管理机构通力合作下，各项工作按照年度经营计划稳步开展，资产项目各项经营指标保持稳定，具体举措如下：对于公寓招商工作，运营管理机构针对季节特征，发挥市场化经营优势，通过组织专项营销活动，吸引意向租户，确保资产项目出租率稳定。对于商业招商工作，运营管理机构根据区域需求与铺位具体情况，积极引入品牌健身房，在促进商铺去化的同时进一步丰富社区租住生活。对于增值服务工作，运营管理机构围绕着“居住”核心主题，发挥租户在社区内的生活时长及居住粘性优势，深耕在线增值服务，形成线上线下互相引流效应，从而多层次的满足租户生活需求，做厚项目收益。对于社群活动工作，运营管理机构积极开展品质提升工作，对租户开放项目公众活动空间，并相应组织了一系列丰富多彩的社群活动，为租户提供优质温馨的居家服务体验。对于安全生产工作，运营管理机构持续开展安全督导工作，扎实推进资产项目安全管理和设施设备维修保养等各项举措落地。对于款项回收工作，运营管理机构在为租户提供安全、高品质、温馨租住体验的同时，高度重视回款工作，保障资产项目业绩颗粒归仓。

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组织和协调了相关投资者活动，对信息披

露相关事务恪尽职守、履职到位。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，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

运营管理机构已制定《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施证券投资基金信息事务配合管理办法》，报告期内，该管理办法已获得落实。运营管理机构根据该制度管控内幕信息，配合基金管理人开展投资者关系活动。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

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

报告期末，原始权益人持有本基金份额 170,000,000 份，占比 34.00%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人对信息披露配合工作极为重视，严格依照相关法律法规以及监管要求，全力保障信息披露真实、准确、完整且及时。积极协同基金管理人发布定期报告，详尽披露资产项目的运营策略及经营成果等关键信息。同时及时配合基金管理人发布临时公告，切实保障投资者的知情权。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，未发现管理人违反相关法律、基金合同和托管协议的情形。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人依照有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，对本基金的投资运作、收益分配、为基础设施项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督和复核，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人按照相关法律法规、基金合同和托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露基础设施基金信息进行了复核、审查和确认，由华夏基金管理有限公司编制本托管人复核的本报告中财务指标、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。

9.3 资产支持证券管理人报告

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

根据交易结构安排，资产项目公司吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“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”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，中信证券股份有限公司代表基础设施资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、资产项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排，专项计划设立后向资产项目公司（上海有巢优厦房屋租赁

有限公司（以下简称“有巢优厦”）、有巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“有巢上海”）和 SPV（上海润泗巢房屋租赁有限公司（以下简称“SPV1”）、上海润经巢房屋租赁有限公司（以下简称“SPV2”））发放了借款。专项计划下两个资产项目公司完成吸收合并后，分别继承了被吸收方的全部股东借款本金。报告期内，基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司债权人的权利情况如下。

专项计划持有有巢优厦股东借款本金金额人民币 416,541,381.00 元，其中 215,931,381.00 元为有巢优厦完成对 SPV1 的吸收合并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

专项计划持有有巢上海股东借款本金金额人民币 388,991,952.00 元，其中 109,821,952.00 元为有巢上海完成对 SPV2 的吸收合并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，基础设施资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《收益分配报告》《年度管理报告》《年度托管报告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人依规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

§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：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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	22,062,423.00	43,559,240.07
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	20,022,611.11	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	336,907.84	592,086.01
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	993,217,404.79	1,011,630,874.45
固定资产	10.5.7.12	5,982,316.27	8,389,584.47
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	138,713,388.60	138,713,388.60
长期待摊费用	10.5.7.18	481,293.60	561,898.06
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	3,724,559.86	3,295,297.83
资产总计		1,184,540,905.07	1,206,742,369.49
负债和所有者权益		本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	3,856,229.49	4,062,464.22
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,774,450.27	4,589,275.42
应付托管费		55,805.92	116,266.34
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,116,613.55	1,816,878.70
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	340,846.15	171,079.77
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	56,864,920.76	57,814,237.56
其他负债	10.5.7.30	11,783,306.61	12,787,226.05
负债合计		77,792,172.75	81,357,428.06
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,208,499,665.78	1,208,499,665.78
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-101,750,933.46	-83,114,724.35
所有者权益合计		1,106,748,732.32	1,125,384,941.43
负债和所有者权益总计		1,184,540,905.07	1,206,742,369.49

注：报告截止日 2025 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.2135 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

10.1.2 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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
-----	-----	------------------------	--------------------------

资 产:			
货币资金	10.5.19.1	3,039,814.45	3,408,204.92
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	10.5.19.2	1,208,400,000.00	1,208,400,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,211,439,814.45	1,211,808,204.92
负债和所有者权益		本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 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		558,068.25	1,162,657.88
应付托管费		55,805.92	116,266.34
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		99,178.95	200,000.00
负债合计		713,053.12	1,478,924.22
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		2,227,095.55	1,829,614.92
所有者权益合计		1,210,726,761.33	1,210,329,280.70
负债和所有者权益总计		1,211,439,814.45	1,211,808,204.92

10.2 利润表

10.2.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		39,277,368.05	39,298,319.84
1.营业收入	10.5.7.36	39,081,547.69	38,910,819.10
2.利息收入		173,209.25	387,500.74
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	22,611.11	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		34,451,853.76	36,092,592.12
1.营业成本	10.5.7.36	25,012,806.84	26,064,757.91
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	2,999,050.29	3,236,056.80
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	-	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	211,697.20	208,364.02
8.管理人报酬		5,874,631.12	5,679,579.69
9.托管费		55,805.92	58,733.22
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	474,658.40
13.其他费用	10.5.7.49	297,862.39	370,442.08
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		4,825,514.29	3,205,727.72
加：营业外收入	10.5.7.50	10,934.38	15,941.64
减：营业外支出	10.5.7.51	2,000.00	-

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,834,448.67	3,221,669.36
减：所得税费用	10.5.7.52	-949,316.80	-949,316.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,783,765.47	4,170,986.16
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,783,765.47	4,170,986.16
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		5,783,765.47	4,170,986.16

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		25,530,608.33	40,567,799.32
1.利息收入		9,200.33	13,895.32
2.投资收益（损失以“-”号填列）		25,521,408.00	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		713,153.12	840,064.16
1.管理人报酬		558,068.25	587,332.20
2.托管费		55,805.92	58,733.22
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		99,278.95	193,998.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		24,817,455.21	39,727,735.16
减：所得税费用		-	-

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		24,817,455.21	39,727,735.16
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		24,817,455.21	39,727,735.16

10.3 现金流量表

10.3.1 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基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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		39,133,079.10	40,927,181.89
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		173,271.40	387,611.23
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	4,435,088.98	3,001,923.42
经营活动现金流入小计		43,741,439.48	44,316,716.54
8.购买商品、接受劳务支付的现金		13,718,003.93	13,618,639.23
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		3,892,722.16	4,563,898.63
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	2,276,964.10	4,809,843.82
经营活动现金流出小计		19,887,690.19	22,992,381.68
经营活动产生的现金流量净额		23,853,749.29	21,324,334.86
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	10.5.7.53.3	-	-
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		930,529.63	1,157,961.22

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	10.5.7.53.4	20,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		20,930,529.63	1,157,961.22
投资活动产生的现金流量净额		-20,930,529.63	-1,157,961.22
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	10.5.7.53.5	-	-
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		24,419,974.58	40,889,972.38
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		24,419,974.58	40,889,972.38
筹资活动产生的现金流量净额		-24,419,974.58	-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		-21,496,754.92	-20,723,598.74
加：期初现金及现金等价物余额		43,558,875.64	63,288,476.79
六、期末现金及现金等价物余额		22,062,120.72	42,564,878.05

10.3.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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		25,521,408.00	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		9,262.48	14,005.81
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		25,530,670.48	40,567,909.81
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		1,479,024.22	390,065.00
经营活动现金流出小计		1,479,024.22	390,065.00
经营活动产生的现金流量净额		24,051,646.26	40,177,844.81
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		24,419,974.58	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		24,419,974.58	40,889,972.38
筹资活动产生的现金流量净额		-24,419,974.58	-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		-368,328.32	-712,127.57
加：期初现金及现金等价物余额		3,407,840.49	4,247,404.66
五、期末现金及现金等价物余额		3,039,512.17	3,535,277.09

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：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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	-	-	-	-	-	-83,114,724.35	1,125,384,941.43
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	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-83,114,724.35	1,125,384,941.43

余额								
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-18,636,209.11	-18,636,209.11
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	5,783,765.47	5,783,765.47
（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	-	-	-	-	-	-	-24,419,974.58	-24,419,974.58
（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	-	-	-	-	-	-101,750,933.46	1,106,748,732.32
项目	上年度可比期间 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	-	-	-	-	-	-	-36,718,986.22	-36,718,986.22

变动额（减少以“-”号填列）								
（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

10.4.2 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基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	-	-	1,829,614.92	1,210,329,280.70
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	-	-	1,829,614.92	1,210,329,280.70
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	397,480.63	397,480.63
（一）综合收益总额	-	-	-	24,817,455.21	24,817,455.21

(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	-	-	-	-24,419,974.58	-24,419,974.58
(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	-	-	2,227,095.55	1,210,726,761.33
项目	上年度可比期间 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

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：

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

10.5 报表附注

10.5.1 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。

10.5.2 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 10.5.4 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。

10.5.3 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。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金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。

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

本基金及其子公司本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 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。

10.5.5.3 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。

10.5.6 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附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，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%或 7%计缴。

教育费附加 — 按实际缴纳的流转税的 3%计缴。

地方教育附加 — 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。

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号)，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5%预征率预缴增值税。

2021 年 10 月 1 日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

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 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	21,329,572.33
其他货币资金	732,850.67
小计	22,062,423.00
减：减值准备	-
合计	22,062,423.00

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	21,329,270.05
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	302.28
小计	21,329,572.33

减：减值准备	-
合计	21,329,572.33

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

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

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
结构性存款	20,000,000.00	20,022,611.11	22,611.11
其他	-	-	-
小计	20,000,000.00	20,022,611.11	22,611.11
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	20,000,000.00	20,022,611.11	22,611.11

注：本报告期内购入保本浮动收益型结构性存款。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	336,907.84
1—2 年	-
小计	336,907.84
减：坏账准备	-
合计	336,907.84

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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	45,225.88	13.42	-	45,225.88
商业租户 2	32,369.10	9.61	-	32,369.10
商业租户 3	21,385.00	6.35	-	21,385.00
商业租户 4	11,085.01	3.29	-	11,085.01
商业租户 5	717.16	0.21	-	717.16
合计	110,782.15	32.88	-	110,782.15

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 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。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	77,603,089.21	-	-	77,603,089.21
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	-	-	-	-
4.期末余额	96,016,558.87	-	-	96,016,558.87
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	993,217,404.79	-	-	993,217,404.79
2.期初账面价值	1,011,630,874.45	-	-	1,011,630,874.45

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 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 平方米	19,005,983.75
有巢东部经开区项目	上海市松江区书林路 600 弄	66,334.00 平方米	16,037,946.26
合计	—	121,470.87 平方米	35,043,930.01

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
固定资产	5,982,316.27
固定资产清理	-
合计	5,982,316.27

10.5.7.12.1 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	-	-	-	-	20,862,510.46	20,862,510.46
2. 本期增加金额	-	-	-	-	53,027.18	53,027.18
购置	-	-	-	-	53,027.18	53,027.18
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	-	-	-	-	20,915,537.64	20,915,537.64
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	12,472,925.99	12,472,925.99
2. 本期增加金额	-	-	-	-	2,460,295.38	2,460,295.38
本期计提	-	-	-	-	2,460,295.38	2,460,295.38
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	-	-	-	-	14,933,221.37	14,933,221.37
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	-	-	-	-	5,982,316.27	5,982,316.27
2. 期初账面价值	-	-	-	-	8,389,584.47	8,389,584.47

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 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

10.5.7.17.2 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	2,573,703.33	-	-	2,573,703.33
合计	2,573,703.33	-	-	2,573,703.33

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 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	561,898.06	-	78,604.46	2,000.00	481,293.60
合计	561,898.06	-	78,604.46	2,000.00	481,293.60

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 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	227,459,683.04	56,864,920.76
公允价值变动	-	-
合计	227,459,683.04	56,864,920.76

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 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 2025 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	81,040,826.03
合计	81,040,826.03

10.5.7.19.5 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 2025 年 6 月 30 日	备注
2026 年	254,907.47	-
2028 年	32,167,676.00	-
2029 年	33,053,245.28	-
2030 年	15,564,997.28	-
合计	81,040,826.03	—

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预付款项	60,442.58
其他应收款	3,164,330.91
其他流动资产	499,786.37
合计	3,724,559.86

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	60,442.58
1—2 年	-
合计	60,442.58

10.5.7.20.2.2 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
国网上海市电力公司	60,442.58	100.00	2025-06-25	预付电费
合计	60,442.58	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	3,164,330.91
1—2 年	-
小计	3,164,330.91
减：坏账准备	-
合计	3,164,330.91

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
关联方往来款	2,787,779.94
代垫水电费	103,200.87
押金	7,154.72
其他	266,195.38
小计	3,164,330.91
减：坏账准备	-
合计	3,164,330.91

10.5.7.20.3.3 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。

10.5.7.20.3.4 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。

10.5.7.20.3.5 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	2,761,904.53	87.28	-	2,761,904.53
国网上海市电力公司	66,388.11	2.10	-	66,388.11
有巢住房租赁（深圳）有限公司	25,875.41	0.82	-	25,875.41
中建三局第一建设工程有限责任公司	14,387.13	0.45	-	14,387.13
西藏福禄网络科技有限公司	772.08	0.02	-	772.08
合计	2,869,327.26	90.68	-	2,869,327.26

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
应付工程款	821,891.65
应付经营款	3,034,337.84
合计	3,856,229.49

10.5.7.22.2 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
吉林华润和善堂人参有限公司	344,942.70	应付采购商品款尚未最终结算
上海大宴建筑装饰工程有限公司	104,780.24	应付工程质保金尚未最终结算
润材电子商务有限公司	96,549.36	应付工程质保金尚未最终结算
西藏福禄网络科技有限公司	58,199.89	应付服务款尚未最终结算
合计	604,472.19	—

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
增值税	1,018,396.07
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	45,839.94
教育费附加	19,982.14
房产税	967,709.73
土地使用税	36,293.27
土地增值税	-
地方教育附加	13,321.42
印花税	15,070.98
其他	-
合计	2,116,613.55

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收经营款	340,846.15
合计	340,846.15

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收账款	4,091,201.08
其他应付款	7,021,772.58
其他流动负债	99,178.95
其他非流动负债	571,154.00
合计	11,783,306.61

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收租赁费	4,091,201.08
合计	4,091,201.08

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2025 年 6 月 30 日
押金及保证金	5,663,751.20
审计费	179,466.80
其他	1,178,554.58
合计	7,021,772.58

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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	-83,114,724.35	-	-83,114,724.35
本期利润	5,761,154.36	22,611.11	5,783,765.47
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	-24,419,974.58	-	-24,419,974.58
本期末	-101,773,544.57	22,611.11	-101,750,933.46

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	19,005,983.75	16,037,946.26	35,043,930.01
与客户之间的合同产生的收入	1,735,202.38	2,302,415.30	4,037,617.68
合计	20,741,186.13	18,340,361.56	39,081,547.69
营业成本	-	-	-
折旧费及摊销费用	10,555,030.96	10,397,338.54	20,952,369.50
物业管理费	1,234,020.83	1,518,161.62	2,752,182.45
其他营业成本	657,744.34	650,510.55	1,308,254.89
合计	12,446,796.13	12,566,010.71	25,012,806.84

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。

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
交易性金融资产	22,611.11
其中：债券投资	-
结构性存款	22,611.11
其他	-
合计	22,611.11

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
增值税	766,755.64
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	102,299.92
教育费附加	46,439.27
房产税	1,967,056.56
土地使用税	72,586.50
土地增值税	-
地方教育附加	15,624.40
印花税	28,288.00
其他	-
合计	2,999,050.29

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
银行手续费	211,697.20
其他	-
合计	211,697.20

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
审计费	189,074.94
评估费	49,280.08
信息披露费	59,507.37
合计	297,862.39

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	2,500.00
其他	8,434.38
合计	10,934.38

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	2,000.00
合计	2,000.00

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
利润总额	4,834,448.67
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	-4,979,203.37
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-189,832.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	138,637.25
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	4,081,081.94
合计	-949,316.80

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
押金保证金	3,418,066.14
往来款	907,393.55
其他	109,629.29
合计	4,435,088.98

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
押金保证金	1,473,425.93
往来款	259,985.71
专业机构费	390,876.00
其他	152,676.46
合计	2,276,964.10

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
结构性存款	20,000,000.00
合计	20,000,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	5,783,765.47
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	2,460,295.38
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	78,604.46
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）	-22,611.11

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
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）	-174,021.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,736,436.06
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	23,853,749.29
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	22,062,120.72
减：现金的期初余额	43,558,875.64
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	-21,496,754.92

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
一、现金	22,062,120.72
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	21,329,270.05
可随时用于支付的其他货币资金	732,850.67
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	22,062,120.72
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 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。

10.5.11.2 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。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2025 年 8 月 8 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 8 月 12 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 0.2446 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中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
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
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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2025年1月1日至2025年6月30日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年6月30日
润加物业	物业管理费	2,752,182.45	2,729,829.84
华润和善堂	采购商品款	-	181,876.13
有巢生活	采购商品款	76,277.82	145,986.78
华润网络	平台服务费	-	5,938.10
合计	—	2,828,460.27	3,063,630.85

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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	328,836.52	437,327.96
润加物业	公寓租赁	25,491.18	25,702.68
合计	—	354,327.70	463,030.64

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 基金交易

无。

10.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 6月30日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	5,874,631.12	5,679,579.69
其中：固定管理费	558,068.25	587,332.20
浮动管理费	5,316,562.87	5,092,247.49
支付销售机构的客户维护费	33.04	38.22

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）×0.10%÷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。

$C1 = \text{项目公司运营收入} \times R$ ，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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月 30日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	55,805.92	58,733.22

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

每日应计提的基金托管费＝已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）×0.01%÷当年天数

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 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。

10.5.13.6.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	19,332,270.00	3.87%	12,475,170.00	-	12,622,788.00	19,184,652.00	3.84%
上海国际信 托有限公司	568,741.00	0.11%	-	-	568,741.00	-	-
合计	189,901,011.00	37.98%	12,475,170.00	-	13,191,529.00	189,184,652.00	37.84%
上年度可比期间 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%	29,211,483.00	-	27,002,068.00	13,891,909.00	2.78%
合计	181,682,494.00	36.34%	29,211,483.00	-	27,002,068.00	183,891,909.00	36.78%

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。

10.5.13.7 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 2025年1月1日至2025年6月30日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024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	21,329,572.33	173,209.25	42,215,866.18	387,500.74
合计	21,329,572.33	173,209.25	42,215,866.18	387,500.74

注：本基金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。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金子公司有巢房屋租赁（上海）有限公司及上海有巢优厦房屋租赁有限公司于 2025 年 6 月 9 日购买了基金托管人浦发银行发行的人民币对公结构性存款产品，产品类型为保本浮动收益型，购买金额总计人民币 20,000,000.00 元。截至 2025 年 6 月 30 日，预期收益尚未实现。

本基金及其子公司上年同期未发生其他关联交易事项。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收服务款	华网科技	-	-	7.06	-
代收款项	华润网络	2,761,904.53	-	2,040,765.61	-
应收代垫款	有巢深圳	25,875.41	-	624,934.92	-
合计	—	2,787,779.94	-	2,665,707.59	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	有巢深圳	2,216,382.02	3,426,617.54
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	446,454.60	930,127.04
应付管理人报酬	中信证券	111,613.65	232,530.84
应付托管费	浦发银行	55,805.92	116,266.34
应付物业费	润加物业	1,616,713.85	1,563,174.63
应付质保金	励致家私	-	211,237.67
应付质保金和工程款	润材电子	209,852.81	221,394.29
应付采购商品款	华润和善堂	394,584.87	394,584.87
应付服务费	华润网络	-	9,937.14
应付采购商品款	有巢生活	301,487.61	119,343.77
应付服务费	华网科技	618.10	-
预收租金	有巢深圳	35,082.93	44,106.77
预收租金	润加物业	4,638.34	1,484.26
合计	—	5,393,234.70	7,270,805.16

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发 / 增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	2025-02- 24	2025-02-24	0.2464	12,319,988.11	99.97	本次分红的场内除息日为 2025 年 2 月 25 日，场外除息日为 2025 年 2 月 24 日。本基金截止本次收益分

						配基准日的可供分配金额 12,323,331.62 元，包含前期未分配的可供分配金额 4,823.61 元，以及 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额 12,318,508.01 元。
2	2025-05-20	2025-05-20	0.2420	12,099,986.47	99.98	本次分红的场内除息日为 2025 年 5 月 21 日，场外除息日为 2025 年 5 月 20 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 12,102,562.22 元，包含前期未分配的可供分配金额 3,343.51 元，以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额 12,099,218.71 元。
合计				24,419,974.58	--	

注：根据本基金管理人于 2025 年 8 月 8 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 8 月 12 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 0.2446 元。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 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 2025 年 6 月 30 日，本基金及其子公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第二层次。

(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。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

(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 2025 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	3,039,814.45
其他货币资金	-
小计	3,039,814.45
减：减值准备	-
合计	3,039,814.45

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	3,039,512.17
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	302.28
小计	3,039,814.45

减：减值准备	-
合计	3,039,814.45

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 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

10.5.19.2.2 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	-	-

§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 2025 年 6 月 30 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 （%）
17,680	28,280.54	487,107,124.00	97.42	12,892,876.00	2.58
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持 有 人 户 数（户）	户 均 持 有 的 基 金 份 额 （份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占 总 份 额 比 例（%）	持 有 份 额 （份）	占 总 份 额 比 例 （%）

18,852	26,522.38	487,309,411.00	97.46	12,690,589.00	2.54
--------	-----------	----------------	-------	---------------	------

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	广发证券股份有限公司	31,601,970.00	6.32
2	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	26,212,949.00	5.24
3	中信证券股份有限公司	19,184,652.00	3.84
4	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
5	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	15,669,436.00	3.13
6	平安证券股份有限公司	14,632,812.00	2.93
7	中信保诚人寿保险有限公司—传统账户	14,300,000.00	2.86
8	新华资产管理股份有限公司	11,719,841.00	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	申万宏源证券有限公司	8,395,536.00	1.68
合计		170,617,196.00	34.12
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	广发证券股份有限公司	27,885,670.00	5.58
2	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	24,134,053.00	4.83
3	中信证券股份有限公司	19,332,270.00	3.87
4	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
5	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	16,286,936.00	3.26
6	中信保诚人寿保险有限公司—传统账户	14,300,000.00	2.86
7	新华资产管理股份有限公司	11,719,841.00	2.34
8	平安证券股份有限公司	11,028,057.00	2.21
9	泰康保险集团股份有限公司-自有资金	10,700,000.00	2.14

	-直投		
10	新华人寿保险股份有限公司一新分红产品	10,240,514.00	2.05
合计		163,827,341.00	32.77

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 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 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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

11.4 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%

§12 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
本报告期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期末基金份额总额	500,000,000.00

§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，本基金无基金份额持有人大会决议。

13.2 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。

13.3 基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

13.4 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。

13.5 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。

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

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。

报告期内，不涉及本基金托管业务的诉讼且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。

运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司、专业机构未涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

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	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-20
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运营管理机构董事变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-01
3	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
4	华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
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原始权益人变更回收资金投向的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-21
6	华夏基金管理有限公司关于调整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经理的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-29
7	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 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
8	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 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
9	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参加沪市 REITs 投资	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-02

	者交流会的公告		
10	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-16
11	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停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-18

§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、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

15.2 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。

15.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年八月三十日