
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 年第 3 季度报告

2025 年 9 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：二〇二五年十月二十八日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 10 月 24 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

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		邹迎光	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

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)
1.本期收入	19,089,797.00
2.本期净利润	2,885,569.26
3.本期经营活动产生的现金流量净额	13,005,181.70
4.本期现金流分派率（%）	0.73
5.年化现金流分派率（%）	2.88

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、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

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

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	12,367,892.06	0.0247	-
本年累计	36,702,852.12	0.0734	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	12,229,981.91	0.0245	-
本年累计	36,649,956.49	0.0733	-

3.3.3 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	2,885,569.26	-
本期折旧和摊销	10,481,327.25	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-474,658.40	-
本期息税折旧及摊销前利润	12,892,238.11	-
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	284,386.80	-
2.支付的利息及所得税费用	-	-
3.应收和应付项目的变动	170,783.21	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-54,519.44	-

2.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-924,996.62	-
3.偿还借款支付的本金	-	-
本期可供分配金额	12,367,892.06	-

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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 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

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 223,169.00 元，资产支持证券管理人管理费 55,792.48 元，基金托管人托管费 27,896.24 元，浮动管理费 2,473,067.18 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。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金持有 2 个保障性租赁住房项目，分别为有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目。报告期内，2 个资产项目运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动。

有巢泗泾项目自 2021 年 3 月开始运营，报告期内资产项目周边新增 1 个竞品项目，该项目位于上海市松江区九亭镇，提供 930 套保障性租赁住房。截至报告期末，该项目处于开业试运营阶段，未供应大规模房源入市，其产品及客群定位与有巢泗泾项目存在差异，预计对资产项目经营影响较小。

有巢东部经开区项目自 2021 年 4 月开始运营。报告期内未发现新增直接竞品入市，市场主要处于存量项目竞争状态，整体较为稳定。

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：

1.持续优化招租渠道矩阵，助力高效招租：运营管理机构在原有招租渠道矩阵的基础上进一步完善管理机制，推进更优调用模型形成，提升出租效能。

2.采用智能调价结合品牌营销，实现收益最大化：运营管理机构在智能调价基础上，针对季节及客群特征组织专项品牌营销活动，确保资产项目出租稳定，量价均衡。

3.有序开展商业管理工作，确保底商经营稳定：运营管理机构根据区域底商消费需求与铺位实际经营情况，开展商业运营工作，组织“寓商联动”，确保底商收益稳定，同时积极进行意向商户储备，进一步丰富社区生活。

4.扎实落地安全管理举措，保障资产项目安全平稳经营：运营管理机构高度重视安全管控，持续开展安全督导工作，保障资产项目安全平稳经营。

5.深度打造“巢生活”社群活动，实现社群活动品牌化和体系化：运营管理机构在 2 个资产项目均开展了“有巢 Living 生活节”系列活动，通过草地音乐节舞台、夏日市集摊位等丰富多样的活动形式，丰富租户社区生活。这一系列活动获得了资产项目属地相关部门的大力支持、吸引了资产项目及周边人群参与，租户满意度及租住黏性提升显著。

6.积极拓展增值服务，挖掘项目收益第二增长点：运营管理机构立足于租户日常生活消费需求，通过线上线下相结合的方式推广增值服务，在更好的满足租户生活需求、增厚项目收益的同时，推动租户满意度与租住黏性持续提升。

7.高度重视回款工作，确保业绩颗粒归仓：运营管理机构在为租户提供安全、高品质、温馨的租住体验的同时，通过协议约束、信息化管控多措并举实现资产项目回款率持续保持高位。

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 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日） / 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 7 月 1 日 -2024 年 9 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末公寓	报告期末公寓可供出租	间	2,612.00	2,612.00	-

	可供出租房间数量	房间数量				
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	2,440.00	2,418.00	0.91
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%	%	93.42	92.57	0.92
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	83,852.11	83,833.12	0.02
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%	%	92.74	92.72	0.02
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	2.16	-
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n \{ \text{公寓租约 } i \text{ 的剩余租期（天）} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{报告期末公寓实际}$	年	0.55	0.57	-3.51

		出租面积(平方米)]]/365 (天)，n 为报告期末公 寓存量租约				
9	报告期末租金 收缴率	报告期末租金收缴率 (%)=[报告期末当期实 收租金(元)/报告期末 当期应收租金 (元)]×100%	%	99.94	98.73	1.23

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 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日）/ 报 告期末 （2025 年 9 月 30 日）	上年同期 （2024 年 7 月 1 日-2024 年 9 月 30 日）/ 上年 同期末 （2024 年 9 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	1,177.00	1,145.00	2.79
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%	%	93.12	90.59	2.79
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	37,552.51	36,818.03	1.99
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%	%	92.19	90.39	1.99
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	元/平 方米/ 天	2.57	2.61	-1.53

		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）= $\sum_{i=1}^n\{\text{公寓租约 } i \text{ 的剩余租期(天)} \times [\text{公寓租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)} / \text{报告期末公寓实际出租面积(平方米)}]\} / 365$ （天），n 为报告期末公寓存量租约	年	0.51	0.54	-5.56
9	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当期实收租金（元）/报告期末当期应收租金（元）] $\times 100\%$	%	99.97	99.71	0.26

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 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 7 月 1 日-2024 年 9 月 30 日）/ 上年同期末（2024 年 9 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	1,263.00	1,273.00	-0.79
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）] $\times 100\%$	%	93.69	94.44	-0.79
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	46,299.60	47,015.09	-1.52
6	报告期末公寓	报告期末公寓出租率	%	93.19	94.63	-1.52

	出租率（按出租面积计算）	（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%				
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	1.85	1.81	2.21
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	0.59	0.60	-1.67
9	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当期实收租金（元）/报告期末当期应收租金（元）]×100%	%	99.90	97.74	2.21

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，有巢泗泾项目 2025 年 3 季度新增签约合同 605 间。存量租赁合同到期分布情况为 2025 年 3 季度末 14 间，4 季度 395 间，2026 年 1 季度 230 间，2 季度 119 间，3 季度 355 间，4 季度 64 间，新增签约流量与租期结构健康。存量租赁合同中排名前五企业客户合同合计 21 间，占比 1.78%，企业客户集中度分散。

截至报告期末，有巢东部经开区项目 2025 年 3 季度新增签约合同 676 间。存量租赁合同到期分布情况为 2025 年 3 季度末 16 间，4 季度 344 间，2026 年 1 季度 140 间，2 季度 256 间，3 季度 350 间，4 季度 157 间，新增签约流量与租期结构健康。存量租赁合同中排名前

五企业客户合同合计 59 间，占比 4.67%，企业客户集中度分散。

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 资产项目公司运营财务数据

4.2.1 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	806,516,029.02	833,254,998.87	-3.21
2	总负债	881,184,208.60	884,666,995.77	-0.39
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	18,999,514.17	19,874,470.78	-4.40
2	营业成本/费用	27,341,222.04	28,115,570.16	-2.75
3	EBITDA	14,067,530.44	14,065,974.00	0.01

4.2.2 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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	323,854,301.62	333,599,574.34	-2.92
主要负债科目				
1	长期应付款	416,541,381.00	416,541,381.00	0.00

资产项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	434,595,319.02	446,774,349.96	-2.73
主要负债科目				
1	长期应付款	388,991,952.00	388,991,952.00	0.00

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

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	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日		金额 同比 （%）
		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	9,026,730.05	93.36	9,449,306.35	93.69	-4.47
2	服务收入	641,728.05	6.64	636,397.80	6.31	0.84
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	9,668,458.10	100.00	10,085,704.15	100.00	-4.14

注：租赁住房未收取物业管理费。

资产项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日		金额 同比 (%)
		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	8,583,944.24	91.99	8,857,992.12	90.49	-3.09
2	服务收入	747,111.83	8.01	930,774.51	9.51	-19.73
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	9,331,056.07	100.00	9,788,766.63	100.00	-4.68

注：租赁住房未收取物业管理费。

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

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	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日		金额 同比 (%)
		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	3,701,454.75	28.15	3,691,177.46	27.02	0.28
2	物业运营成本	1,264,560.93	9.62	1,792,442.66	13.12	-29.45
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	481,352.27	3.66	532,875.63	3.90	-9.67
5	销售费用	269,383.86	2.05	254,200.22	1.86	5.97
6	管理费用	464,700.43	3.53	467,321.67	3.42	-0.56
7	财务费用	6,966,968.02	52.99	6,922,058.18	50.68	0.65
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用 合计	13,148,420.26	100.00	13,660,075.82	100.00	-3.75

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。

资产项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日		金额 同比 (%)
		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	4,881,238.88	34.39	4,847,544.25	33.53	0.70
2	物业运营成本	1,462,446.10	10.30	1,766,110.84	12.22	-17.19
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	587,364.76	4.14	614,957.60	4.25	-4.49

5	销售费用	281,530.67	1.98	264,377.81	1.83	6.49
6	管理费用	481,617.40	3.39	484,386.79	3.35	-0.57
7	财务费用	6,498,603.97	45.80	6,478,117.05	44.82	0.32
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	14,192,801.78	100.00	14,455,494.34	100.00	-1.82

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。

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	48.64	45.63
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%	%	76.18	71.52

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 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	32.02	32.44
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%	%	71.82	70.01

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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和有巢房屋租赁（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 18,994,974.65 元。本报告期内，累计资金流入

51,778,387.58 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入合计 21,700,887.58 元，收到赎回结构性存款本息合计 30,077,500.00 元；累计资金流出 41,700,106.93 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 6,782,860.22 元，支付税金 1,536,443.01 元，支付股东借款利息 13,380,803.70 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 29,073,255.30 元，另有结构性存款账户余额为 10,000,000.00 元。

上年同期项目公司累计资金流入 22,858,733.19 元，累计资金流出 21,694,240.37 元。

4.3.2 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。

4.3.3 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。

§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

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	3,768,559.86	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,768,559.86	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§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。

报告期内，原始权益人投向南京江心洲项目、东莞松山湖项目，合计使用净回收资金金额 10,519,787.72 元，占净回收资金金额的 1.76%。

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 464,302,544.66 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	133,535,532.34
报告期末净回收资金使用率（%）	77.66

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 基础设施基金主要负责人员情况

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	-	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	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。

					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	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。
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。

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。

§8 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

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 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 7 月 11 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 7 月 24 日发布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 2025 年二季度投资者关系活动情况的公告。

2025 年 8 月 6 日发布华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告。

2025 年 8 月 8 日发布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。

2025 年 9 月 9 日发布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 2025 年中期业绩说明会的公告。

2、其他相关信息

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。

3、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。

§11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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

二〇二五年十月二十八日