

---

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 年年度报告

2023 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

送出日期：二〇二四年三月二十八日

## §1 重要提示及目录

### 1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人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 3 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中的财务资料经审计，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2023 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
§2	基金简介	6
2.1	基金产品基本情况	6
2.2	基础设施项目基本情况说明	6
2.3	基金管理人和基金托管人	7
2.4	基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	7
2.5	信息披露方式	7
2.6	其他相关资料	7
§3	主要财务指标和基金收益分配情况	8
3.1	主要会计数据和财务指标	8
3.2	其他财务指标	8
3.3	基金收益分配情况	8
3.4	报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	10
§4	基础设施项目运营情况	10
4.1	对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	10
4.2	基础设施项目所属行业情况	11
4.3	基础设施项目运营相关财务信息	13
4.4	基础设施项目运营相关通用指标信息	14
4.5	基础设施项目公司经营现金流	15
4.6	基础设施项目公司对外借入款项情况	16
4.7	基础设施项目投资情况	16
4.8	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	16
4.9	基础设施项目相关保险的情况	16
4.10	基础设施项目未来发展展望的说明	18
4.11	其他需要说明的情况	18
§5	除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	18
5.1	报告期末基金资产组合情况	18
5.2	报告期末按债券品种分类的债券投资组合	18
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	18
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	18
5.5	投资组合报告附注	19
5.6	报告期末其他各项资产构成	19
5.7	投资组合报告附注的其他文字描述部分	19
5.8	报告期内基金估值程序等事项的说明	19
5.9	报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	19
§6	管理人报告	19
6.1	基金管理人及主要负责人员情况	19
6.2	管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	21
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	21
6.4	管理人对报告期内基金的投资和运营分析	22
6.5	管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	22
6.6	管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	22
6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	25

6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况.....	25
§7 托管人报告.....	26
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明.....	26
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.....	26
7.3 托管人对本年度报告/中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见.....	26
§8 资产支持证券管理人报告.....	27
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明.....	27
§9 外部管理机构报告.....	27
9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明.....	27
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明.....	27
§10 审计报告.....	27
10.1 审计意见.....	27
10.2 形成审计意见的基础.....	28
10.3 其他信息.....	28
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任.....	28
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任.....	28
10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明.....	30
§11 年度财务报告.....	30
11.1 资产负债表.....	30
11.2 利润表.....	33
11.3 现金流量表.....	35
11.4 所有者权益变动表.....	38
11.5 报表附注.....	41
§12 评估报告.....	91
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	91
12.2 评估报告摘要.....	91
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	92
§13 基金份额持有人信息.....	92
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	92
13.2 基金前十名流通份额持有人.....	92
13.3 基金前十名非流通份额持有人.....	93
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	94
§14 基金份额变动情况.....	94
§15 重大事件揭示.....	94
15.1 基金份额持有人大会决议.....	94
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	94
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	95
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额.....	95
15.5 基金投资策略的改变.....	95
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	95
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	95
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	95
15.9 其他重大事件.....	95

§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	96
§17	备查文件目录.....	97
17.1	备查文件目录.....	97
17.2	存放地点.....	97
17.3	查阅方式.....	97

## §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
	联系电话	400-818-6666
	电子邮箱	service@ChinaAMC.com
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》
登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

### 2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估	深圳市福田区福田街道福安社区中心

	有限公司	四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
--	------	------------------------------

### §3 主要财务指标和基金收益分配情况

#### 3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2023 年	2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
本期收入	78,410,725.25	15,015,887.63
本期净利润	4,859,657.46	6,988,709.87
本期经营活动产生的现金流量净额	53,010,841.45	10,373,320.04
期末数据和指标	2023 年末	2022 年末
期末基金总资产	1,269,133,288.47	1,303,445,805.38
期末基金净资产	1,181,118,021.54	1,215,488,375.65
期末基金总资产与净资产的比例（%）	107.45	107.24

注：①本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，合同生效年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

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

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

#### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年	2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.3622	2.4310
期末基金份额公允价值参考净值	-	-

注：①本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，合同生效年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

②本期末为 2023 年 12 月 31 日。

#### 3.3 基金收益分配情况

##### 3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

##### 3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
----	--------	----------	----



本期	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

注：本报告期现金流分派率为 4.92%，现金流分派率=报告期内可供分配金额/可参考公允价值净值，可参考公允价值净值=期末基金合并财务报表净资产-期末基础设施项目资产涉及科目的账面价值+期末基础设施项目资产评估价值。

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

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，合同生效年度可比期间自 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	4,859,657.46	-
本期折旧和摊销	43,252,217.97	-
本期利息支出	1,846,214.16	-
本期所得税费用	-2,151,017.55	-
本期税息折旧及摊销前利润	47,807,072.04	-
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	14,108,633.60	-
2.支付的利息及所得税费用	302,930.59	-
3.应收和应付项目的变动	3,033,109.59	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-563,078.95	-
2.偿还借款支付的本金	-	-
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	-3,927,303.44	-

付的经营性负债、运营费用等		
本期可供分配金额	60,761,363.43	-

注：本期“未来合理相关支出预留”，包括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内的运营费用等。

### 3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

### 3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

本报告期内，本基金实现可供分配金额为 60,761,363.43 元，相较招募说明书中披露的 2023 年可供分配金额（48,491,856.40 元），偏离度 25.30%。差异的主要原因是本报告期内项目期初预留现金、基金募集阶段产生的孳息以及实际经营业绩好于预期等因素影响。

### 3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

依据《华夏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》、《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招募说明书》等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 970,471.85 元，资产支持证券管理人管理费 242,617.51 元，基金托管人托管费 121,309.66 元，浮动管理费 11,382,070.39 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减浮动管理费。

## §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。

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 1,174 间，按房间数量计算出租率为 92.88%。公寓可供出租面积为 40,733.35 平方米，实际出租面积为 37,365.54 平方米，按出租面积计算出租率为 91.73%，有效租金单价为 2.63 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 175.09 天。配套商业可供出租面积为 817.84 平方米，实际出租面积为 547.02 平方米，按出租面积计算出租率为 66.89%，有效租金单价为 2.42 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 485.83 天。可供出租车位总数为 470 个，实际出租为 272 个，按车位数量计算出租率为 57.87%，有效租金单价为 200 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

1,257 间，按房间数量计算出租率为 93.25%。公寓可供出租面积为 49,682.59 平方米，实际出租面积为 45,882.17 平方米，按出租面积计算出租率为 92.35%，有效租金单价为 1.93 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 156.07 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 3.04 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 645.57 天。可供出租车位总数为 553 个，实际出租为 470 个，按车位数量计算出租率为 84.99%，有效租金单价为 200 元/个/月。

截至 2023 年 12 月 31 日，报告期内，基础设施项目公司租金收缴率为 98.62%。

截至 2022 年 12 月 31 日，上海有巢优厦房屋租赁有限公司资产合计 392,058,403.06 元，其中：货币资金 19,616,821.58 元、应收账款 703,830.49 元、预付款项 131,667.78 元、其他应收款 25,361.13 元、其他流动资产 3,132,283.18 元、投资性房地产 359,586,968.44 元、固定资产 8,602,778.20 元、其他非流动资产 258,692.26 元；负债合计 237,163,130.04 元。有巢房屋租赁（上海）有限公司资产合计 516,139,867.25 元，其中：货币资金 22,708,945.42 元、应收账款 1,299,799.08 元、预付款项 33,815.05 元、其他应收款 25,012.89 元、其他流动资产 1,258,611.53 元、投资性房地产 479,251,765.85 元、固定资产 11,486,404.32 元、长期待摊费用 75,513.11 元；负债合计 319,102,698.38 元。

截至 2023 年 12 月 31 日，上海有巢优厦房屋租赁有限公司资产合计 386,242,787.56 元，其中：货币资金 31,608,888.06 元、应收账款 1,346,255.73 元、预付款项 90,114.12 元、其他应收款 368,988.81 元、其他流动资产 905,825.70 元、投资性房地产 346,593,271.48 元、固定资产 5,329,443.66 元；负债合计 464,143,018.85 元。有巢房屋租赁（上海）有限公司资产合计 500,490,243.88 元，其中：货币资金 27,319,317.49 元、应收账款 1,329,518.51 元、预付款项 36,584.60 元、其他应收款 203,951.86 元、其他流动资产 151,887.94 元、投资性房地产 463,013,057.93 元、固定资产 8,386,302.68 元、长期待摊费用 49,622.87 元；负债合计 441,358,327.21 元。

## 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 年我国首次提出“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”期间我国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。

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、青年人的租赁需求长期保持旺盛，高品质与高性价比的保租房项目具备较强的市场吸引力，将长期受到市场青睐。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，缓解大城市住房压力，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 2,489.43 万，流动人口超 1,000 万，租赁住房需求旺盛。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较大缺口，上海租赁市场将长期处于供不应求的状态，因此项目整体竞争程度相对较低。

截至 2023 年末，上海市松江区已有 6 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“LINK 新界未来社区”、“中建-幸孚+公寓”、“屿果公寓-松江醉白池店”和“松江派米雷 LINK 新界（车墩）未来社区”。未来，本基础设施项目周边将有 3 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、松江区洞泾镇 SJS30002 单元 18-08 号地块项目和松江区工业区 SJC10024 单元 09-10 号地块项目。上述项目整体体量较

小，部分项目潜在营业范围为公租房租赁管理，与保障性租赁住房经营有一定的差异，部分项目与本基础设施项目所处区位及目标客群定位差异化显著。本基础设施项目所在区域未来租赁住房供应和竞争压力相对有限，项目客群充足性有一定保障。

#### 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		上年同期 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	72,377,838.38	93.40	7,360,370.77	95.90
2	与客户之间的合同产生的收入	5,112,077.92	6.60	314,962.53	4.10
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	77,489,916.30	100.00	7,675,333.30	100.00

注：与客户之间的合同产生的收入包括商铺管理费收入及其他收入等。

##### 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		上年同期 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	50,490,261.77	40.67	5,464,544.88	38.25
2	税金及附加	4,775,237.56	3.85	572,568.15	4.01
3	销售费用	1,987,512.89	1.60	217,970.11	1.53
4	管理费用	3,935,947.57	3.17	457,996.79	3.21
5	财务费用	62,972,419.24	50.71	7,572,639.05	53.00
6	其他成本/费用	-	-	-	-
7	合计	124,161,379.03	100.00	14,285,718.98	100.00

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

本报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化。

#### 4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

##### 4.3.3.1 基础设施项目公司名称

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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年同期 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	34.84	28.80
2	净利率	净利润/营业收入 ×100%	%	23.90	21.67
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%	%	69.59	65.00

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

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 1,194.58 间，按房间数量计算平均月末出租率为 94.51%。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 38,319.55 平方米，按出租面积计算平均月末出租率为 94.07%，平均月末有效租金单价为 2.60 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 165.29 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 555.23 平方米，按出租面积计算平均月末出租率为 67.89%，平均月末有效租金单价为 2.24 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 630.38 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 231.92 个，按车位数量计算平均月末出租率为 49.34%，平均月末有效租金单价为 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 1,256.25 间，按房间数量计算平均月末出租率为 93.19%。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 46,095.30 平方米，按出租面积计算平均月

末出租率为 92.78%，平均月末有效租金单价为 1.93 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 175.78 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 1,818.84 平方米，按出租面积计算平均月末出租率为 59.39%，平均月末有效租金单价为 2.94 元/平方米/天，平均月末加权平均剩余租期为 674.45 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 486.92 个，按车位数量计算平均月末出租率为 88.05%，平均月末有效租金单价为 196.67 元/个/月。

报告期内，基础设施项目公司平均月末租金收缴率为 96.04%。

#### 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 42,325,767.00 元。报告期内，现金流入总金额为 89,498,838.83 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 72,896,400.28 元，其中支付税金 5,820,397.61 元，接受劳务及其他与经营活动相关支出 28,580,248.72 元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付 563,078.95 元，支付股东利息 37,932,675.00 元。截至 2023 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 58,928,205.55 元。

上年同期期初项目公司货币资金余额 38,666,836.67 元。报告期内，现金流入总金额为 489,543,024.75 元，其中收到筹资活动产生的现金流入 479,780,000.00 元，收到租赁收入及其他经营活动相关收入 9,763,024.75 元；现金流出总金额为 485,884,094.42 元，其中归还原始权益人股东借款 479,780,000.00 元，支付税金 65,677.21 元，接受劳务及其他与经营活动相关支出 6,038,417.21 元。截至 2022 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 42,325,767.00 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 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 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：ASHZ00302422QAAAA69U、机器损坏险保险单号：ASHZ00323422QAAAAATN、公众责任险保险单号：ASHZ00307022QAAAA5PM），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米易路 216 弄 1-10 号”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 247,963,800.43 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 200,000.00 元。保险期限自 2022 年 7 月 1 日零时起至 2023 年 6 月 30 日二十四时止，共 365 天。

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 2022 年 7 月 1 日出具的《华润置地 2022-2023 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：ASHZ00302422QAAAA69U、机器损坏险保险单号：ASHZ00323422QAAAAATN、公众责任险保险单号：ASHZ00307022QAAAA5PM），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 302,534,665.05 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 200,000.00 元。保险期限自 2022 年 7 月 1 日零时起至 2023 年 6 月 30 日二十四时止，共 365 天。

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，中高端租赁需求将持续旺盛。此类物业在本报告期表现出了较为良好的韧性，随着各项利好政策入市，预计中长期市场持续向好。

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	4,247,858.85
4	其他资产	-
5	合计	4,247,858.85

### 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，基础资产类型涵盖交通运输、租赁住房、产业园区等多种基础设施类型。华夏基金已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部，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，在人员数量和经验上满足要求。华夏基金行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况。华夏基金在高速公路、物流等基础设施领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。

#### 6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李兮	本基金的基金经理	2022-11-18	-	15 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。
吴耀文	本基金的基金经理	2022-11-18	-	10 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	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

					淮安市井源自来水厂等多个基础设施项目	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	-	7 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。

### 6.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。因此，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩。

### 6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

### 6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

## 6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

### 1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后,在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。报告期内,项目公司监管账户开展了协定存款业务。

截至本报告期末,本基金通过持有“中信证券-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。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 基础设施项目公司运营财务数据”和“§11 年度财务报告”;本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

### 2、管理人对报告期内基金运营分析

#### (1) 基金运营情况

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) 项目公司运营情况

在基金管理人指导及外部管理机构大力支持下,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。

外部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。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。

## 6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及本基金基金合同的规定,本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配 1 次,基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

## 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

2023 年,面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务,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，全面深化改革开放，加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，我国经济回升向好，供给需求稳步改善，转型升级积极推进，就业物价总体稳定，民生保障有力有效，高质量发展扎实推进，主要预期目标圆满实现。

初步核算，全年国内生产总值 1,260,582 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业增加值 89,755 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 482,589 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 688,238 亿元，增长 5.8%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.5%，二季度增长 6.3%，三季度增长 4.9%，四季度增长 5.2%。

全国粮食总产量 69,541 万吨，比上年增加 888 万吨，增长 1.3%。全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。服务业增加值比上年增长 5.8%。社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。全国固定资产投资（不含农户）503,036 亿元，比上年增长 3.0%；扣除价格因素影响，增长 6.4%。货物进出口总额 417,568 亿元，比上年增长 0.2%。居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%。全国城镇调查失业率平均值为 5.2%，比上年下降 0.4 个百分点。全国居民人均可支配收入 39,218 元，比上年名义增长 6.3%，扣除价格因素实际增长 6.1%。

总的来看，2023 年我国顶住外部压力、克服内部困难，国民经济回升向好，高质量发展扎实推进，主要预期目标圆满实现，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。同时也要看到，当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，经济发展仍面临一些困难和挑战。下一阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，按照中央经济工作会议部署，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，聚焦高质量发展这一首要任务，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，加大宏观调控力度，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展任务，上海市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实党中央、国务院决策部署和市委、市政府工作要求，坚持稳中求进工作总基调，精准有力落实宏观政策调控，着力提振信心、扩大需求、优化结构、促进发展，全市经济运行稳步恢复，供给需求逐步改善，就业物价总体稳定，高质量发展持续推进。根据地区生产总值统一核算结果，2023 年，上海市实现地区生产总值 47,218.66 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 96.09 亿

元，下降 1.5%；第二产业增加值 11,612.97 亿元，增长 1.9%；第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。总的来看，2023 年，上海市经济总体保持稳中有进、稳中向好态势，高质量发展扎实推进。同时也要看到，当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，经济发展仍面临一些困难和挑战。下阶段，要继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，按照中央经济工作会议部署，深入贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，在加快“五个中心”建设、强化“四大功能”上持续发力，更好统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，切实增强活力、提振信心、稳定预期，巩固和增强经济恢复向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，在中国式现代化进程中当好开路先锋。

## 2、保障性租赁住房行业

2023 年 12 月，中央经济工作会议强调，要加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，我国保障性住房建设持续提速。保障性租赁住房作为保障性住房的重要组成部分，受到中央及各地方的高度重视。根据国家统计局公布数据，2023 年全国保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套（间），超额完成了年度计划，2021-2023 年保租房合计建设和筹集量约 573 万套（间），完成计划量 66%。“十四五”期间，全国计划筹集建设保障性租赁住房约 900 万套（间），较目标仍有约 327 万套（间）缺口。核心城市将多措并举持续扩大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人的阶段性住房压力，提高安居品质。

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较为突出，租赁住房市场需求长期旺盛。租赁需求方面，根据第七次人口普查数据，上海市常住人口中以新市民、青年人为主要代表的 20-34 岁年龄段人口占比约 26%，以该比例预估上海市保租房需求人口占总租赁需求人口的比例，则上海市保租房对应的新市民、青年人等群体租赁人口约 260 万，按照 1.5 人/套（间）预估，上海市“十四五”期间保租房潜在房间需求超 170 万套（间）。根据上海市住房规划，“十四五”期间，计划新增建设筹措保租房 47 万套（间）以上；到“十四五”期末，累计建设筹措保租房总量达到 60 万套（间）以上，其中形成供应 40 万套（间）左右。2023 年全年，上海市新增建设筹措 8.1 万套（间）保障性租赁住房。截至 2023 年末，上海市已累计建设筹措 46.6 万套（间）保障性租赁住房、供应 28.5 万套（间）保障性租赁住房，分别完成“十四五”规划期末总量的 77.67%和 71.25%。但与潜在需求量相比，上海市“十四五”保障性租赁住房新增供应仍存在较大缺口。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将不断增加，整体看上海市租赁住



房市场供需不均衡的矛盾仍将持续存在，高品质与高性价比的保租房项目将长期受到新市民、青年人的青睐。

#### 6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理办法》《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》等，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

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

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

#### 6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。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，在信息披露、洗钱风险管理、关联交易管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。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基金销售等重点业务领域的合规督导培训，强化员工主动合规意识。积极优化合规管理的机制化和系统化，完善合规考核评价机制、子公司管理机制，大力推进合规管理综合服务、制度管理、知识搜索等系统化建设，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,深入实践风险为本方法,认真贯彻落实各项反洗钱监管要求,持续加强“风险评估+合规检查”双支柱管理框架,深入推进洗钱风险管理数智化转型,持续提升洗钱风险管理水平。

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

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

## §7 托管人报告

### 7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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

本报告期内,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 资产支持证券管理人报告

### 8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

## §9 外部管理机构报告

### 9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金聘任有巢住房租赁（深圳）有限公司作为外部管理机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。外部管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求和《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服务协议》的约定，履行了外部管理机构的职责和义务，确保项目稳定运营。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

运营管理费用及运营业绩奖惩情况在报表附注章节已披露，表述详见 11.5.13.4.1 基金管理费。

### 9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

报告期内，本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员未发生变动。

## §10 审计报告

安永华明（2024）审字第 70035283\_A179 号

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全体基金份额持有人：

### 10.1 审计意见

我们审计了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财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2023 年度和 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、现金流量表、所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了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 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度和 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

### 10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立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，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 10.3 其他信息

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管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估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持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督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财务报告过程。

### 10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预

期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就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中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

蒋燕华 王海彦

北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层

2024 年 3 月 26 日

## 10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

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合并财务报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。华夏基金管理有限公司聘任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司持有的基础设施项目有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目的市场价值进行了评估。根据评估报告，该等基础设施项目的市场价值约为人民币 1,117,000,000 元。管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

## §11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏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：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	63,288,930.98	50,040,602.41
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	2,675,774.24	2,003,629.57
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	1,048,457,814.01	1,085,284,753.35

固定资产	11.5.7.12	13,715,746.34	20,089,182.52
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	139,188,047.00	141,086,680.60
长期待摊费用	11.5.7.18	49,622.87	75,513.11
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	1,757,353.03	4,865,443.82
资产总计		1,269,133,288.47	1,303,445,805.38
负债和所有者权益		本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	5,437,921.92	7,045,353.32
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,732,747.52	1,225,895.42
应付托管费		135,878.06	14,568.40
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,370,833.00	1,832,418.62
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	535,332.82	790,094.83
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	59,712,871.16	61,611,504.76
其他负债	11.5.7.30	14,089,682.45	15,437,594.38
负债合计		88,015,266.93	87,957,429.73
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.31	1,208,499,665.78	1,208,499,665.78
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-

专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-27,381,644.24	6,988,709.87
所有者权益合计		1,181,118,021.54	1,215,488,375.65
负债和所有者权益总计		1,269,133,288.47	1,303,445,805.38

注：①报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3622 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

②本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

#### 11.1.2 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：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	4,247,858.85	7,303,900.36
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.19.2	1,208,400,000.00	1,208,400,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,212,647,858.85	1,215,703,900.36
负债和所有者权益		本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-



应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,358,771.60	145,682.24
应付托管费		135,878.06	14,568.40
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		390,000.00	20,000.00
负债合计		1,884,649.66	180,250.64
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		2,263,543.41	7,023,983.94
所有者权益合计		1,210,763,209.19	1,215,523,649.72
负债和所有者权益总计		1,212,647,858.85	1,215,703,900.36

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至

2022 年 12 月 31 日。

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日 (基金合同生效日) 至 2022 年 12 月 31 日
一、营业总收入		78,378,301.82	14,999,870.51
1.营业收入	11.5.7.36	77,489,916.30	7,675,333.30
2.利息收入		858,381.28	7,324,537.21
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	30,004.24	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	-	-

8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		75,700,085.34	8,728,697.86
1.营业成本	11.5.7.36	52,115,355.30	5,714,955.18
2.利息支出	11.5.7.42	1,846,214.16	221,257.77
3.税金及附加	11.5.7.43	5,694,952.67	1,063,670.74
4.销售费用	11.5.7.44	104,217.97	34,844.23
5.管理费用	11.5.7.45	-	3,477.32
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	412,229.20	48,044.30
8.管理人报酬		12,595,159.75	1,164,751.27
9.托管费		121,309.66	14,568.40
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	1,898,633.60	200,411.33
13.其他费用	11.5.7.49	912,013.03	262,717.32
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		2,678,216.48	6,271,172.65
加：营业外收入	11.5.7.50	32,423.43	16,017.12
减：营业外支出	11.5.7.51	2,000.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,708,639.91	6,287,189.77
减：所得税费用	11.5.7.52	-2,151,017.55	-701,520.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,859,657.46	6,988,709.87
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,859,657.46	6,988,709.87
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		4,859,657.46	6,988,709.87

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

#### 11.2.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日 (基金合同生效日) 至 2022 年 12 月 31 日
----	-----	---	--

一、收入		36,193,970.06	7,204,634.58
1.利息收入		26,558.06	7,204,634.58
2.投资收益（损失以“-”号填列）		36,167,412.00	-
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		1,724,399.02	180,650.64
1.管理人报酬		1,213,089.36	145,682.24
2.托管费		121,309.66	14,568.40
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		390,000.00	20,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,469,571.04	7,023,983.94
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,469,571.04	7,023,983.94
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		34,469,571.04	7,023,983.94

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日 (基金合同生效 日)至 2022 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		78,193,645.77	9,051,542.46
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		858,708.01	7,252,955.21
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	11.5.7.53.1	8,052,060.48	711,493.29
经营活动现金流入小计		89,533,311.74	17,015,990.96
8.购买商品、接受劳务支付的现金		21,856,993.49	2,553,505.75
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		7,751,989.36	530,228.87
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	6,913,487.44	3,558,936.30
经营活动现金流出小计		36,522,470.29	6,642,670.92
经营活动产生的现金流量净额		53,010,841.45	10,373,320.04
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	7,420,904.37	-
投资活动现金流入小计		7,420,904.37	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		563,078.95	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	689,053,164.33
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	7,390,000.00	-
投资活动现金流出小计		7,953,078.95	689,053,164.33
投资活动产生的现金流量净额		-532,174.58	-689,053,164.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		39,230,011.57	-

28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	479,780,000.00
筹资活动现金流出小计		39,230,011.57	479,780,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-39,230,011.57	-479,780,000.00
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		13,248,655.30	-1,158,459,844.29
加：期初现金及现金等价物余额		50,039,821.49	1,208,499,665.78
六、期末现金及现金等价物余额		63,288,476.79	50,039,821.49

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

### 11.3.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日 (基金合同生效日) 至 2022 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金		-	-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		36,167,412.00	-
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		26,884.79	7,203,853.66
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		36,194,296.79	7,203,853.66
8.取得基础设施投资支付的现金		-	1,208,400,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		20,000.00	400.00
经营活动现金流出小计		20,000.00	1,208,400,400.00
经营活动产生的现金流量净额		36,174,296.79	-1,201,196,546.34
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		39,230,011.57	-
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		39,230,011.57	-
筹资活动产生的现金流量净额		-39,230,011.57	-
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		-3,055,714.78	-1,201,196,546.34
加：期初现金及现金等价物余额		7,303,119.44	1,208,499,665.78
五、期末现金及现金等价物余额		4,247,404.66	7,303,119.44

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他 权益 工具	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益 合计
一、上期期末余额	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）	-	-	-	-	-	-	-34,370,354.11	-34,370,354.11
（一）综合收益	-	-	-	-	-	-	4,859,657.46	4,859,657.46

总额								
(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	-	-	-	-	-	-	-39,230,011.57	-39,230,011.57
(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	-	-	-	-	-	-27,381,644.24	1,181,118,021.54
项目	上年度可比期间 2022年11月18日(基金合同生效日)至2022年12月31日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,208,499,665.78	-	-	-	-	-	-	1,208,499,665.78
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	6,988,709.87	6,988,709.87
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	6,988,709.87	6,988,709.87
(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	-	-	-	-	-	6,988,709.87	1,215,488,375.65

注:本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效,上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体:华夏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:2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位:人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	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)	-	-	-	-4,760,440.53	-4,760,440.53
(一)综合收益总额	-	-	-	34,469,571.04	34,469,571.04
(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	-	-	-	-39,230,011.57	-39,230,011.57
(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	-	-	2,263,543.41	1,210,763,209.19
项目	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日				
	实收	资本	其他	未分配	所有者权益



	基金	公积	综合收益	利润	合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,208,499,665.78	-	-	-	1,208,499,665.78
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	7,023,983.94	7,023,983.94
（一）综合收益总额	-	-	-	7,023,983.94	7,023,983.94
（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	-	-	7,023,983.94	1,215,523,649.72

注：本基金合同于 2022 年 11 月 18 日生效，上年度可比期间自 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

华夏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。

#### 11.5.2 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 11.5.4 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。

#### 11.5.3 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 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度和 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

#### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

##### 11.5.4.1 会计年度

本基金及其子公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2023 年度和 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止。

##### 11.5.4.2 记账本位币

本基金及其子公司的记账本位币为人民币。

#### 11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本基金一致的会计年度和会计政策。本基金及其子公司内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本基金及其子公司重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本基金及其子公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本基金及其子公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

#### 11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本基金及其子公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，

是指本基金及其子公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

#### 金融资产分类和计量

本基金及其子公司的金融资产于初始确认时根据本基金及其子公司管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本基金及其子公司管理该金融资产的商业模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本基金及其子公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本基金及其子公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本基金及其子公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本基金及其子公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本基金及其子公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本基金及其子公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本基金及其子公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本基金及其子公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是

否已显著增加。本基金及其子公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本基金及其子公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本基金及其子公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值,以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本基金及其子公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时,本基金及其子公司直接减记该金融资产的账面余额。

#### 金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 金融资产转移

本基金及其子公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本基金及其子公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

#### 11.5.4.8 应收票据

无。

#### 11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

#### 11.5.4.10 存货

无。

#### 11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

#### 11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金及其子公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：房屋及建筑物预计使用寿命 10-30 年，预计净残值率 0-5%，年折旧率 3.17%-10%。土地使用权预计使用寿命 70 年，预计净残值率为 0，年折旧率 1.43%。装修费预计使用寿命 10 年，预计净残值率为 0，年折旧率 10%。

本基金及其子公司至少于每年年度终了，对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或损毁的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 11.5.4.13 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金及其子公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，



并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：办公设备预计使用寿命 3-5 年，预计净残值率 5%，年折旧率 19%-31.67%。家具家电预计使用寿命 3-5 年，预计净残值率 5%，年折旧率 19%-31.67%。

本基金及其子公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

#### 11.5.4.14 在建工程

无。

#### 11.5.4.15 借款费用

无。

#### 11.5.4.16 无形资产

无。

#### 11.5.4.17 长期待摊费用

无。

#### 11.5.4.18 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金及其子公司将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本基金及其子公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金及其子公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。

相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金及其子公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 11.5.4.19 职工薪酬

无。

#### 11.5.4.20 应付债券

无。

#### 11.5.4.21 预计负债

无。

#### 11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

#### 11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本基金及其子公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本基金及其子公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本基金及其子公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本基金及其子公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 11.5.4.24 持有待售

无。

#### 11.5.4.25 公允价值计量

无。

#### 11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 2.417 元。

#### 11.5.4.27 收入

本基金及其子公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

##### 提供服务合同

本基金及其子公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供劳务服务的履约义务，由于

本基金及其子公司履约的同时客户即取得并消耗本基金及其子公司履约所带来的经济利益，且本基金及其子公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本基金及其子公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本基金及其子公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### 11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

#### 11.5.4.29 租赁

在合同开始日，本基金及其子公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

##### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金及其子公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

##### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

#### 11.5.4.30 政府补助

无。

#### 11.5.4.31 基金的收益分配政策

本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

#### 11.5.4.32 分部报告

本基金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。

#### 11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求本基金及其子公司作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 判断

在应用本基金及其子公司的会计政策的过程中，本基金及其子公司作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### 经营租赁——作为出租人

基础设施项目公司就投资性房地产签订了租赁合同。本基金及其子公司认为，根据租赁合同的条款，本基金及其子公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### 金融工具减值

本基金及其子公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本基金及其子公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

##### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本基金及其子公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能

发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，本基金及其子公司必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### 商誉减值

本基金及其子公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本基金及其子公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要本基金及其子公司运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及其子公司本报告期无会计政策变更。

#### 11.5.5.2 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。

#### 11.5.5.3 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。

### 11.5.6 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% 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。

## 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

### 11.5.7.1 货币资金

#### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位: 人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	63,103,213.41	49,838,751.40
其他货币资金	185,717.57	201,851.01
小计	63,288,930.98	50,040,602.41
减: 减值准备	-	-
合计	63,288,930.98	50,040,602.41

#### 11.5.7.1.2 银行存款

单位: 人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------



活期存款	63,102,759.22	49,837,970.48
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	454.19	780.92
小计	63,103,213.41	49,838,751.40
减：减值准备	-	-
合计	63,103,213.41	49,838,751.40

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

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

#### 11.5.7.2 交易性金融资产

无。

#### 11.5.7.3 买入返售金融资产

##### 11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

##### 11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

#### 11.5.7.4 债权投资

##### 11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

##### 11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

#### 11.5.7.5 其他债权投资

##### 11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

##### 11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

#### 11.5.7.6 其他权益工具投资

##### 11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

##### 11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

#### 11.5.7.7 应收账款

##### 11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	2,675,774.24	2,003,629.57
1—2 年	-	-
小计	2,675,774.24	2,003,629.57
减：坏账准备	-	-
合计	2,675,774.24	2,003,629.57

##### 11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

##### 11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

##### 11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

##### 11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

##### 11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

##### 11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末 余额的比例 (%)	已计提坏 账准备	账面价值
华网数据科技（广州）有限公司	1,757,340.38	65.68	-	1,757,340.38
商业租户 1	142,593.00	5.33	-	142,593.00
商业租户 2	61,323.08	2.29	-	61,323.08
商业租户 3	52,704.00	1.97	-	52,704.00
商业租户 4	41,367.00	1.55	-	41,367.00
合计	2,055,327.46	76.82	-	2,055,327.46

#### 11.5.7.8 存货

##### 11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.9.4 按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	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

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
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	3,949,210.31	-	-	3,949,210.31
2.本期增加金额	36,826,939.34	-	-	36,826,939.34
本期计提	36,826,939.34	-	-	36,826,939.34
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	40,776,149.65	-	-	40,776,149.65
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	1,048,457,814.01	-	-	1,048,457,814.01
2.期初账面价值	1,085,284,753.35	-	-	1,085,284,753.35

## 11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

## 11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
有巢泗泾项目	上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄	55,136.87	37,396,506.69
有巢东部经开区项目	上海市松江区书林路 600 弄	66,334.00	34,981,331.69
合计		— 121,470.87	72,377,838.38

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
固定资产	13,715,746.34	20,089,182.52
固定资产清理	-	-
合计	13,715,746.34	20,089,182.52

11.5.7.12.1 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	-	-	-	-	20,766,036.34	20,766,036.34
2. 本期增加金额	-	-	-	-	23,084.05	23,084.05
购置	-	-	-	-	23,084.05	23,084.05
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	-	-	-	-	20,789,120.39	20,789,120.39
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	676,853.82	676,853.82
2. 本期增加金额	-	-	-	-	6,396,520.23	6,396,520.23
本期计提	-	-	-	-	6,396,520.23	6,396,520.23
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	-	-	-	-	7,073,374.05	7,073,374.05
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	-	-	-	-	13,715,746.34	13,715,746.34
2. 期初账面价值	-	-	-	-	20,089,182.52	20,089,182.52

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	141,287,091.93	-	-	141,287,091.93
合计	141,287,091.93	-	-	141,287,091.93

11.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
递延所得税负债转回	200,411.33	1,898,633.60	-	2,099,044.93
合计	200,411.33	1,898,633.60	-	2,099,044.93

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金管理层于 2023 年 12 月 31 日进行了商誉减值测试，含商誉相关资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定，关键参数为本年度最后交易日 2023 年 12 月 29 日本基金的交易所收盘价人民币 2.362 元，含商誉相关资产组的可收回金额与其账面价值相若，因此无须计提相关商誉减值准备。因确认递延所得税负债而形成的商誉随着递延所得税负债的转回而计提同等金额的商誉减值准备。

11.5.7.18 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	75,513.11	2,868.16	28,758.40	-	49,622.87
合计	75,513.11	2,868.16	28,758.40	-	49,622.87

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	238,851,484.60	59,712,871.16	246,446,019.06	61,611,504.76
公允价值变动	-	-	-	-
合计	238,851,484.60	59,712,871.16	246,446,019.06	61,611,504.76

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	32,422,583.47	254,907.47
合计	32,422,583.47	254,907.47

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日	备注
2026 年	254,907.47	254,907.47	-
2028 年	32,167,676.00	-	-
合计	32,422,583.47	254,907.47	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预付款项	126,698.72	165,482.83
其他应收款	572,940.67	50,374.02
其他流动资产	1,057,713.64	4,390,894.71
其他非流动资产	-	258,692.26
合计	1,757,353.03	4,865,443.82

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	126,698.72	165,482.83
1—2 年	-	-
合计	126,698.72	165,482.83

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总 额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	70,313.90	55.50	2023-08-21	预付保险费



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
上海城投水务(集团)有限公司	37,862.23	29.88	2023-12-22	预付水费
北京火河科技有限公司	16,776.00	13.24	2023-12-18	预付购买固定资产价款
国网上海市电力公司	1,746.59	1.38	2023-12-21	预付电费
合计	126,698.72	100.00		

### 11.5.7.20.3 其他应收款

#### 11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	535,940.67	43,374.02
1—2 年	37,000.00	7,000.00
小计	572,940.67	50,374.02
减：坏账准备	-	-
合计	572,940.67	50,374.02

#### 11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	8,220.47	3,599.28
代垫水电费	449,752.03	-
押金	37,000.00	37,000.00
其他	77,968.17	9,774.74
小计	572,940.67	50,374.02
减：坏账准备	-	-
合计	572,940.67	50,374.02

#### 11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

#### 11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

#### 11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
中建三局第一建设工程有限责任公司	449,752.03	78.50	-	449,752.03
天津海贝科技服务有限公司	32,000.00	5.59	-	32,000.00
华润网络（深圳）有限公司	8,220.47	1.43	-	8,220.47
北京五八信息技术有限公司	5,000.00	0.87	-	5,000.00
个人租户 1	503.87	0.09	-	503.87
合计	495,476.37	86.48	-	495,476.37

#### 11.5.7.21 短期借款

无。

#### 11.5.7.22 应付账款

##### 11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
应付工程款	3,302,459.16	3,848,762.11
应付经营款	2,135,462.76	3,196,591.21
合计	5,437,921.92	7,045,353.32

##### 11.5.7.22.2 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
珠海励致洋行办公家私有限公司	451,688.90	应付工程质保金尚未最终结算。
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。
上海润英自来水安装工程有限公司	320,961.20	应付工程质保金尚未最终结算。
海信集团有限公司	275,377.95	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	172,506.18	应付工程质保金尚未最终结算。
合计	1,627,305.33	—

#### 11.5.7.23 应付职工薪酬

##### 11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
增值税	1,075,662.02	286,724.99
消费税	-	-
企业所得税	-	248,812.83
个人所得税	-	-
城市维护建设税	71,241.08	18,752.55
教育费附加	31,140.58	8,596.44
房产税	1,122,702.41	1,216,125.27
土地使用税	36,293.27	36,293.28
土地增值税	-	-
地方教育费附加	20,760.38	5,730.97
印花税	13,033.26	11,382.29
其他	-	-
合计	2,370,833.00	1,832,418.62

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收经营款	535,332.82	790,094.83
合计	535,332.82	790,094.83

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收账款	4,527,608.03	6,231,009.05
其他应付款	8,646,229.27	8,319,857.45
其他流动负债	30,404.15	38,409.88
其他非流动负债	885,441.00	848,318.00
合计	14,089,682.45	15,437,594.38

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收租赁费	4,527,608.03	6,231,009.05
合计	4,527,608.03	6,231,009.05

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	5,998,279.89	6,749,948.97
审计费	600,000.00	180,000.00
关联方往来款	-	58,425.80
其他	2,047,949.38	1,331,482.68
合计	8,646,229.27	8,319,857.45

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
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

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	6,988,709.87	-	6,988,709.87
本期利润	4,859,657.46	-	4,859,657.46
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	-39,230,011.57	-	-39,230,011.57
本期末	-27,381,644.24	-	-27,381,644.24

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日			上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效日）至 2022年12月31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	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	37,396,506.69	34,981,331.69	72,377,838.38	3,825,226.47	3,535,144.30	7,360,370.77
与客户之间的 合同产生 的收入	2,686,546.88	2,425,531.04	5,112,077.92	179,393.84	135,568.69	314,962.53
合计	40,083,053.57	37,406,862.73	77,489,916.30	4,004,620.31	3,670,712.99	7,675,333.30

营业成本	-	-	-	-	-	-
折旧费及摊销费用	22,590,838.39	20,661,379.58	43,252,217.97	2,411,599.38	2,216,622.27	4,628,221.65
物业管理费	2,592,724.68	3,134,305.07	5,727,029.75	272,002.24	442,717.27	714,719.51
其他营业成本	1,573,486.44	1,562,621.14	3,136,107.58	263,689.81	108,324.21	372,014.02
合计	26,757,049.51	25,358,305.79	52,115,355.30	2,947,291.43	2,767,663.75	5,714,955.18

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合 同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
收益凭证	30,004.24	-
合计	30,004.24	-

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效 日）至 2022 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	-	-
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	1,846,214.16	221,257.77
合计	1,846,214.16	221,257.77

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	172,846.60	18,752.55
教育费附加	81,542.61	8,596.44
房产税	4,465,495.43	550,512.74
土地使用税	145,173.04	12,097.76
土地增值税	-	-
印花税	775,533.23	467,980.28
地方教育费附加	54,361.76	5,730.97
其他	-	-
合计	5,694,952.67	1,063,670.74

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
其他	104,217.97	34,844.23
合计	104,217.97	34,844.23

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
管理费用	-	3,477.32
合计	-	3,477.32

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
银行手续费	412,229.20	48,044.30
其他	-	-
合计	412,229.20	48,044.30

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	1,898,633.60	200,411.33
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	1,898,633.60	200,411.33

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效 日）至2022年12月31日
审计费	604,160.19	169,811.32
评估费	187,852.84	-
信息披露费	120,000.00	20,000.00
其他	-	72,906.00
合计	912,013.03	262,717.32

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 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	30,861.04	15,997.55
其他	1,562.39	19.57



合计	32,423.43	16,017.12
----	-----------	-----------

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 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	-

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-252,383.95	-501,108.77
递延所得税费用	-1,898,633.60	-200,411.33
合计	-2,151,017.55	-701,520.10

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
利润总额	2,708,639.91
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	-13,558,893.43
调整以前期间所得税的影响	-252,383.95
非应税收入的影响	-379,665.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,618,340.83
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	8,421,584.24
合计	-2,151,017.55

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效 日）至2022年12月31日
押金保证金	6,332,839.07	399,532.88
往来款	1,388,813.00	-
其他	330,408.41	311,960.41
合计	8,052,060.48	711,493.29

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效 日）至2022年12月31日
押金保证金	5,375,138.78	361,936.30
往来款	1,046,454.14	-
专业机构费	392,630.93	-
其他	99,263.59	3,197,000.00
合计	6,913,487.44	3,558,936.30

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效 日）至2022年12月31日
收回到期收益凭证收到的现金	7,420,904.37	-
合计	7,420,904.37	-

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效 日）至2022年12月31日
购买收益凭证支付的现金	7,390,000.00	-
合计	7,390,000.00	-

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2023年1月1日至2023年12月31日	2022年11月18日（基金合同生效日）至2022年12月31日
偿还借款	-	479,780,000.00
合计	-	479,780,000.00

## 11.5.7.54 现金流量表补充资料

## 11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效日）至2022年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	4,859,657.46	6,988,709.87
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	1,898,633.60	200,411.33
固定资产折旧	6,396,520.23	676,853.82
投资性房地产折旧	36,826,939.34	3,949,210.31
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	28,758.40	2,157.52
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）	-30,004.24	-
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）	-1,898,633.60	-200,411.33
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）	-2,810,329.85	-211,110.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,893,085.95	-1,253,759.12
利息支出	1,846,214.16	221,257.77
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	53,010,841.45	10,373,320.04
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	-	-

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合 同生效日）至2022年12月 31日
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	63,288,476.79	50,039,821.49
减：现金的期初余额	50,039,821.49	1,208,499,665.78
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	13,248,655.30	-1,158,459,844.29

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金 合同生效日）至2022年 12月31日
一、现金	63,288,476.79	50,039,821.49
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	63,102,759.22	49,837,970.48
可随时用于支付的其他货币资金	185,717.57	201,851.01
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	63,288,476.79	50,039,821.49
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金 及现金等价物	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
有巢房屋租赁（上海）有限公司	2022年11月23日	303,911,081.00	100.00	现金对价	2022-11-23	控制权转移	3,670,712.99	-3,773,109.55
上海有巢优厦房屋租赁有限公司	2022年11月23日	423,808,918.00	100.00	现金对价	2022-11-23	控制权转移	4,004,620.31	-2,159,858.10
合计	—	727,719,999.00	-	—	—	—	7,675,333.30	—

注：本基金及其子公司在本报告期内无非同一控制下企业合并。本部分披露本基金及其子公司 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间发生的非同一控制下企业合并，有利于报表使用者阅读本基金财务信息。

#### 11.5.8.1.2 合并成本及商誉

##### 11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	有巢房屋租赁（上海）有限公司	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
合并成本		
现金	303,911,081.00	423,808,918.00
转移非现金资产的公允价值	-	-
发生或承担负债的公允价值	-	-
或有对价的公允价值	-	-
其他	-	-
合并成本合计	303,911,081.00	423,808,918.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	256,836,990.64	329,595,916.43
商誉/合并成本小于取得	47,074,090.36	94,213,001.57

的可辨认净资产公允价值 份额的金额		
----------------------	--	--

## 11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

## 11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

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

## 11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

## 11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	有巢房屋租赁（上海）有限公司		上海有巢优厦房屋租赁有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	561,489,255.13	518,307,757.70	594,004,280.06	389,938,113.13
货币资金	23,121,469.32	23,121,469.32	15,545,367.35	15,545,367.35
应收账款	1,190,329.14	1,190,329.14	859,269.37	859,269.37
投资性房地产	524,183,184.48	481,001,687.05	565,050,779.18	360,984,612.25
固定资产	11,816,815.52	11,816,815.52	8,949,220.82	8,949,220.82
无形资产	-	-	-	-
预付款项	59,243.20	59,243.20	59,329.29	59,329.29
其他应收款	24,858.62	24,858.62	24,432.94	24,432.94
其他流动资产	1,093,354.85	1,093,354.85	3,262,945.73	3,262,945.73
其他非流动资产	-	-	252,935.38	252,935.38
负债：	304,652,264.49	317,497,479.28	264,408,363.63	232,882,982.01
应付账款	4,520,321.91	4,520,321.91	4,595,750.94	4,595,750.94
长期借款	-	-	-	-
递延所得税负债	10,795,374.36	-	51,016,541.73	-
预收账款	2,192,393.06	2,192,393.06	3,051,575.34	3,051,575.34

合同负债	240,826.62	240,826.62	345,849.53	345,849.53
应交税费	460,006.34	460,006.34	733,953.04	733,953.04
其他应付款	285,683,984.93	285,683,984.93	204,462,228.64	204,462,228.64
其他流动负债	12,454.76	12,454.76	15,751.41	15,751.41
递延收益	-	23,640,589.15	-	19,491,160.11
其他非流动负债	746,902.51	746,902.51	186,713.00	186,713.00
净资产	256,836,990.64	200,810,278.42	329,595,916.43	157,055,131.12
取得的净资产	256,836,990.64	200,810,278.42	329,595,916.43	157,055,131.12

#### 11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

#### 11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

#### 11.5.8.2 同一控制下企业合并

##### 11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

##### 11.5.8.2.2 合并成本

无。

##### 11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

##### 11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

##### 11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

#### 11.5.8.3 反向购买

无。

#### 11.5.8.4 其他

无。

#### 11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
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

注：本基金管理人于 2023 年 8 月 23 日发布了《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基础设施项目公司完成吸收合并的公告》，本基金管理人于 2023 年 8 月 22 日取得上海市松江区市场监督管理局关于上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“有巢优厦”）吸收合并上海润泗巢房屋租赁有限公司（以下简称“SPV1”）以及有巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“有巢上海”）吸收合并上海润经巢房屋租赁有限公司（以下简称“SPV2”）已完成的证明材料。本次吸收合并完成后，SPV1 和 SPV2 将不包含在合并范围内。

#### 11.5.10 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。

#### 11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金及其子公司无承诺事项。

##### 11.5.11.2 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。



### 11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日，本基金及其子公司无资产负债表日后事项。

### 11.5.12 关联方关系

#### 11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

华夏基金管理有限公司原股权结构为中信证券（出资比例 62.2%）、POWER CORPORATION OF CANADA（出资比例 13.9%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 13.9%）、天津海鹏科技咨询有限公司（出资比例 10%）。根据华夏基金管理有限公司于 2023 年 1 月 6 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、天津海鹏科技咨询有限公司（出资比例 10%）。

#### 11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
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
天津海鹏科技咨询有限公司	基金管理人的股东
MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION	基金管理人的股东
POWER CORPORATION OF CANADA	基金管理人的股东
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
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司（“华润数据咨询”）	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
华润置地（深圳）发展有限公司木棉花酒店（“木棉花酒店”）	与有巢深圳受同一最终控股母公司控制
上海华夏财富投资管理有限公司（“华夏财富”）	基金管理人的子公司
华夏股权投资基金管理（北京）有限公司	基金管理人的子公司
China Asset Management (Hong Kong) Limited（中文名：华夏基金(香港)有限公司）	基金管理人的子公司
华夏资本管理有限公司（“华夏资本”）	基金管理人的子公司

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。

### 11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2023年1月1日至2023年12 月31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效日） 至2022年12月31日
润加物业	物业管理费	5,452,023.58	714,719.41
华润和善堂	采购商品款	367,520.87	-
木棉花酒店	采购商品款	108,796.46	-
合计	—	5,928,340.91	714,719.41

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2023年1月1日至2023年12 月31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生 效日）至2022年12月31日
华网科技	提供服务款	3,251,620.86	-
合计	—	3,251,620.86	-

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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	561,768.48	27,246.07
合计	—	561,768.48	27,246.07

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 基金交易

无。

11.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年 12月31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效 日）至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	12,595,159.75	1,164,751.27
其中：固定管理费	1,213,089.36	145,682.24
浮动管理费	11,382,070.39	1,019,069.03
支付销售机构的客户维护费	87.69	74.90

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（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。

#### 11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12 月31日	上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效 日）至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	121,309.66	14,568.40

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。

#### 11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用自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自有资金投资本基金的情况。

11.5.13.6.2 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
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%	103,683,644.00	-	111,634,625.00	11,682,494.00	2.34%
合计	189,633,475.00	37.93%	103,683,644.00	-	111,634,625.00	181,682,494.00	36.34%
上年度可比期间 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
有巢深圳	-	-	170,000,000.00	-	-	170,000,000.00	34.00%

中信 证 券	-	-	40,498,098.00	-	20,864,623.00	19,633,475.00	3.93%
合 计	-	-	210,498,098.00	-	20,864,623.00	189,633,475.00	37.93%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

#### 11.5.13.7 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 2023年1月1日至2023年12月31日		上年度可比期间 2022年11月18日（基金合同生效日）至2022年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
浦发银行活期存款	63,103,213.41	858,381.28	49,838,751.40	167,702.10
合计	63,103,213.41	858,381.28	49,838,751.40	167,702.10

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。

#### 11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

#### 11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

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，该收益凭证于 2023 年 7 月 28 日到期，到期收回金额人民币 7,420,904.37 元，其中应计利息人民币 30,904.37 元。

#### 11.5.14 关联方应收应付款项

##### 11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 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	1,757,340.38	-	-	-
代收款项	华润网络	8,220.47	-	4,259.07	-

应收租赁款	有巢深圳	657.94	-	110,908.00	-
合计	—	1,766,218.79	-	115,167.07	-

#### 11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	有巢深圳	4,373,975.92	1,080,213.18
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,089,004.30	118,532.45
应付管理人报酬	中信证券	269,767.30	27,149.79
应付托管费	浦发银行	135,878.06	14,568.40
应付物业费	润加物业	1,522,333.15	973,218.33
应付质保金	励致家私	451,688.90	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	236,128.00	-
应付委托经营管理费	有巢深圳	-	2,091,330.76
应付服务费	华润数据咨询	-	117,230.93
合计	—	8,300,169.92	5,095,327.03

#### 11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

##### 11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

##### 11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

###### 11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

###### 11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

#### 11.5.16 收益分配情况

##### 11.5.16.1 收益分配基本情况

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	2023-08-21	2023-08-21	0.7846	39,230,011.57	99.99	本次分红的场内除息日为 2023 年 8 月 22 日，场外除息日为 2023 年 8 月 21 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额

						39,233,034.18 元，包含基金合同生效日 2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日期间可供分配金额 7,162,382.66 元，以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期间的可供分配金额 32,070,651.52 元。
合计				39,230,011.57		--

#### 11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

#### 11.5.17 金融工具风险及管理

##### 11.5.17.1 信用风险

信用风险是指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。

##### 11.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金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。

##### 11.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的基础设施项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到基础设施经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。



11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(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 2023 年 1 月 31 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。(2022 年 12 月 31 日:无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 2023 年 12 月 31 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 2023 年 12 月 31 日,其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位:人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	4,247,858.85	7,303,900.36

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他货币资金	-	-
小计	4,247,858.85	7,303,900.36
减：减值准备	-	-
合计	4,247,858.85	7,303,900.36

#### 11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	4,247,404.66	7,303,119.44
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	454.19	780.92
小计	4,247,858.85	7,303,900.36
减：减值准备	-	-
合计	4,247,858.85	7,303,900.36

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

无。

#### 11.5.19.2 长期股权投资

##### 11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2023 年 12 月 31 日			上年度末 2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	1,208,400,000.00	-	1,208,400,000.00
合计	1,208,400,000.00	-	1,208,400,000.00	1,208,400,000.00	-	1,208,400,000.00

##### 11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-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	-	-

## §12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2023 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

### 12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：华夏基金华润有巢 REIT

公募 REITs 代码：508077

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2023 年

年度报告使用。

价值时点：2023 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的坐落于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄的有巢泗泾项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权，土地面积 20,166.70 平方米，总建筑面积 55,136.87 平方米，于价值时点的市场价值为 581,000,000.00 元，折合单价 10,537 元/平方米。

项目二：有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的坐落于上海市松江区书林路 600 弄的有巢东部经开区项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，土地面积为 28,224.30 平方米，总建筑面积 66,334.00 平方米，于价值时点的市场价值为 536,000,000.00 元，折合单价 8,080 元/平方米。

### 12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

## §13 基金份额持有人信息

### 13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	人均持有的 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
上年度末 2022 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	人均持有的 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 (%)
41,668	11,999.62	475,742,439.00	95.15	24,257,561.00	4.85

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2022 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中国国际金融股份有限公司	14,488,217.00	2.90
2	申万宏源证券有限公司	10,906,550.00	2.18
3	广发证券股份有限公司	9,676,166.00	1.94
4	中信证券股份有限公司	9,633,475.00	1.93
5	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
6	德邦证券股份有限公司	5,906,548.00	1.18
7	浙商证券股份有限公司	5,516,015.00	1.10
8	招商财富资管—光大银行—招商财富—鑫彩 2 号集合资产管理计划	5,355,227.00	1.07
9	凌岗	4,594,721.00	0.92
10	中信证券—中信银行—中信证券信信向荣睿驰 1 号集合资产管理计划	3,993,417.00	0.80
合计		77,930,437.00	15.59

## 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2022 年 12 月 31 日			

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	170,000,000.00	34.00
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—工银理财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	18,200,000.00	3.64
5	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
5	中国中金财富证券有限公司	14,300,000.00	2.86
5	中信保诚人寿保险有限公司—传统账户	14,300,000.00	2.86
8	泰康保险集团股份有限公司-自有资金-直投	10,700,000.00	2.14
9	中信证券股份有限公司	10,000,000.00	2.00
10	中信证券—君龙人寿保险有限公司—传统险—中信证券君龙人寿 2 号单一资产管理计划	4,300,000.00	0.86
合计		292,500,000.00	58.50

#### 13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	135.00	0.00%

## §14 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

## §15 重大事件揭示

### 15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，张佑君先生担任本基金管理人董事长，杨明辉先生离任本基金管理人董事长。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期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事项。

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

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

15.5 基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期应支付给安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)的报酬为 600,000.00 元人民币。本基金本报告期内选聘安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)提供首年审计服务。

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司,本基金本报告期应支付给深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估费用人民币 98,000.00 元。截至本报告期末,该评估机构已向本基金提供 2 年的评估服务。

15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本基金管理人及其高级管理人员在本报告期内无受稽查或处罚等情况。

15.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

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。

15.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-01-06
2	华夏基金管理有限公司关于设立武汉分公司的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-07-20
3	华夏基金管理有限公司关于设立沈阳分公司的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-07-26
4	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	2023-08-17
5	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基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-08-23

6	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召开 2023 年中期业绩说明会的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-08-24
7	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-09-22
8	华夏基金管理有限公司关于杭州分公司营业场所变更的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-09-27
9	华夏基金管理有限公司关于设立华夏股权投资基金管理（北京）有限公司的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-10-12
10	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 2023 年第 3 季度业绩说明会的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-11-10
11	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基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-11-27
12	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基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-12-01
13	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基金份额解除限售的公告	中国证监会指定报刊及网站	2023-12-11

## §16 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。

截至 2023 年 12 月 31 日，原计划募投项目北京葆台项目已无进一步资金使用需求；上海马桥项目和北京瀛海项目预计仍有少量建安支出拟使用首发的净回收资金；宁波福明路项目部分建设资金已通过银行融资解决，剩余建安支出拟使用首发的净回收资金。原始权益人净回收资金 5.98 亿元未投放使用。

原始权益人于 2024 年 1 月 31 日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》。



## §17 备查文件目录

### 17.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、《华夏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。

### 17.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

### 17.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二四年三月二十八日