
华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 4 季度报告

2024 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

报告送出日期：二〇二五年一月二十二日

§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 1 月 20 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 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 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
外部管理机构	有巢住房租赁（深圳）有限公司

注：①基金管理人信息披露负责人

姓名：李彬；职务：督察长；联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com

②运营管理机构信息披露事务负责人

姓名：周菁；职务：财务负责人；联系电话：0755-26658294；邮箱：
zhoujing103@crland.com.cn

③基金管理人：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

④资产支持证券管理人：中信证券股份有限公司

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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

邮政编码：100016

法定代表人：张佑君

⑤基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市中山东一路 12 号

办公地址：上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋

邮政编码：200126

法定代表人：张为忠

⑥资产支持证券托管人：上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行

注册地址：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

办公地址：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

邮政编码：518023

法定代表人：李荣军

⑦原始权益人：有巢住房租赁（深圳）有限公司

注册地址：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：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：518057

法定代表人：陈嘉

⑧运营管理机构：有巢住房租赁（深圳）有限公司

注册地址：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：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：518057

法定代表人：陈嘉

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

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	19,783,081.83
2.本期净利润	2,504,034.78
3.本期经营活动产生的现金流量净额	13,669,302.24

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=报告期可供分配金额/报告期末市值，本期现金流分派率为 0.85%，按实际天数年化后的本期现金流分派率 3.38%。年化现金流分派率是截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率，本报告期年化现金流分派率为 3.38%。

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	12,318,508.01	0.0246	-
本年累计	49,044,536.45	0.0981	-
2023 年	60,761,363.43	0.1215	-
2022 年	7,162,382.66	0.0143	为 2022 年 11 月 18 日 (基金合同生效日) 到 2022 年 12 月 31 日 的可供分配金额

注：本报告期可供分配金额较上年同期变动-14.09%,变动原因是上年同期可供分配金额受项目期初预留现金影响，以及本报告期预留资本性开支金额增加。

3.3.2 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	12,314,991.37	0.0246	-
本年累计	65,414,939.35	0.1308	-
2023 年	39,230,011.57	0.0785	-
2022 年	-	-	-

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

3.3.3 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	2,504,034.78	-
本期折旧和摊销	10,444,152.58	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-474,658.40	-
本期税息折旧及摊销前利润	12,473,528.96	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,149,731.22	-
2.支付的利息及所得税费用	-	-
3.应收和应付项目的变动	1,195,773.28	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-769,116.84	-
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付的	-1,731,408.61	-

经营性负债、运营费用等		
本期可供分配金额	12,318,508.01	-

注：本期“未来合理相关支出预留”，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金等经营性负债的变动净额以及预留的未来合理期间内的运营费用等。

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

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§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，未发生重大租约变化，外部管理机构未发生变动。

截至 2024 年 12 月 31 日，报告期内基础设施项目公司租金收缴率为 99.85%（上年同期为 95.99%）。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的有巢泗泾项目自 2021 年 3 月开始运营。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（上年同期为 1,264 间），实际出租为 1,189 间（上年同期为 1,174 间），按房间数量计算出租率为 94.07%（上年同期为 92.88%）。公寓可供出租面积为 40,733.35 平方米（上年同期为 40,733.35 平方米），实际出租面积为 38,128.47 平方米（上年同期为 37,365.54 平方米），按出租面积计算出租率为 93.61%（上年同期为 91.73%）。有效租金单价为 2.61 元/平方米/天（上年同期为 2.63 元/平方米/天），加权平均剩余租期为 188.45 天（上年同期为 175.09 天）。2024 年 4 季度新增签约合同 513 间。存量租赁合同到期分布情况为 2024 年 4 季度末 3 间，2025 年 1,142 间，2026 年 44 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 43 间，占比 3.62%，企业客户集中度分散。

有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的有巢东部经开区项目自 2021 年 4 月开始运营。

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（上年同期为 1,348 间），实际出租为 1,275 间（上年同期为 1,257 间），按房间数量计算出租率为 94.58%（上年同期为 93.25%）。公寓可供出租面积为 49,682.59 平方米（上年同期为 49,682.59 平方米），实际出租面积为 47,056.16 平方米（上年同期为 45,882.17 平方米），按出租面积计算出租率为 94.71%（上年同期为 92.35%）。有效租金单价为 1.82 元/平方米/天（上年同期为 1.93 元/平方米/天），加权平均剩余租期为 187.66 天（上年同期为 156.07 天）。2024 年 4 季度新增签约合同 413 间。存量租赁合同到期分布情况为 2024 年 4 季度末 4 间，2025 年 1,259 间，2026 年 12 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 60 间，占比 4.71%，企业客户集中度分散。

截至报告期末，2 个项目公寓可供出租房间总数为 2,612 间（上年同期为 2,612 间），实际出租为 2,464 间（上年同期为 2,431 间），按房间数量计算出租率为 94.33%（上年同期为 93.07%）。公寓可供出租面积为 90,415.94 平方米（上年同期为 90,415.94 平方米），实际出租面积为 85,184.63 平方米（上年同期为 83,247.71 平方米），按出租面积计算出租率为 94.21%（上年同期为 92.07%）。

数据计算口径如下：

- 1) 租金收缴率 (%) = [实收租金 (元) / 应收租金 (元)] × 100%;
- 2) 按房间数量计算出租率 (%) = [实际出租房间数 (间) / 可供出租房间总数 (间)] × 100%;
- 3) 按出租面积计算出租率 (%) = [实际出租面积 (平方米) / 可供出租面积 (平方米)] × 100%;
- 4) 有效租金单价 (元/平方米/天) = 租约内应收租金总额 (元) / 实际出租面积 (平方米) / 加权平均总租期 (天);
- 5) 加权平均总租期 (天) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的总租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{实际出租面积 (平方米)}] \}$, n 为存量租约;
- 6) 加权平均剩余租期 (天) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的剩余租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{实际出租面积 (平方米)}] \}$, n 为存量租约。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 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	8,756,873.24	84.50	8,998,237.69	88.04

2	服务收入	1,606,586.70	15.50	1,221,912.83	11.96
3	物业管理费收入	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-
5	合计	10,363,459.94	100.00	10,220,150.52	100.00

注：①本报告期基础设施项目租赁收入较上年同期变动-2.68%；服务收入较上年同期变动 31.48%、变动金额 384,673.87 元，变动的主要原因是本报告期基础设施项目提升网络、停车、增值业务等服务收入。

② 租赁住房未收取物业管理费。

基础设施项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 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	8,279,469.71	89.00	8,462,496.68	89.57
2	服务收入	1,022,789.85	11.00	984,975.91	10.43
3	物业管理费收入	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-
5	合计	9,302,259.56	100.00	9,447,472.59	100.00

注：①本报告期基础设施项目租赁收入较上年同期变动-2.16%，服务收入较上年同期变动 3.84%。

②租赁住房未收取物业管理费。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 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	折旧摊销成本	3,692,614.72	26.50	4,066,652.65	27.33
2	物业运营成本	1,922,307.25	13.81	1,953,901.00	13.13
3	租赁成本	-	-	-	-
4	税金及附加	524,445.31	3.76	560,423.66	3.77
5	销售费用	458,082.78	3.29	208,872.16	1.40
6	管理费用	418,587.76	3.00	703,944.31	4.73
7	财务费用	6,916,968.08	49.64	7,385,953.64	49.64
8	其他成本/费用	-	-	-	-
9	合计	13,933,005.90	100.00	14,879,747.42	100.00

注：①本报告期基础设施项目公司折旧摊销成本较上年同期变动-9.20%、物业运营成

本较上年同期变动-1.62%、税金及附加较上年同期变动-6.42%、财务费用较上年同期变动-6.35%；销售费用较上年同期变动 119.31%、变动金额 249,210.62 元，变动的主要原因是本报告期销售服务使用增加导致费用增加；管理费用较上年同期变动-40.54%、变动金额-285,356.56 元，变动的主要原因是上年同期集中计提专业机构费用等管理费用导致上年同期金额较大。

②本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理等。

③本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

基础设施项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 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	折旧摊销成本	4,852,904.25	33.71	4,847,045.15	31.96
2	物业运营成本	1,671,197.88	11.61	1,921,693.76	12.67
3	租赁成本	-	-	-	-
4	税金及附加	614,196.95	4.27	633,817.89	4.18
5	销售费用	418,305.69	2.91	108,072.23	0.71
6	管理费用	363,388.29	2.52	748,839.62	4.94
7	财务费用	6,474,701.33	44.98	6,906,221.81	45.54
8	其他成本/费用	-	-	-	-
9	合计	14,394,694.39	100.00	15,165,690.46	100.00

注：①本报告期基础设施项目公司折旧摊销成本较上年同期变动 0.12%、物业运营成本较上年同期变动-13.04%、税金及附加较上年同期变动-3.10%、财务费用较上年同期变动-6.25%；销售费用较上年同期变动 287.06%、变动金额 310,233.46 元，变动的主要原因是本报告期销售服务使用增加导致费用增加；管理费用较上年同期变动-51.47%、变动金额-385,451.33 元，变动的主要原因是上年同期集中计提专业机构费用等管理费用导致上年同期金额较大。

②本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理等。

③本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	投资性房地产	占期末总资产 10%以上的资产	人民币元	333,599,574.34	346,593,271.48

		科目余额			
2	长期应付款	占期末总负债 10%以上的负债 科目余额	人民币元	416,541,381.00	416,541,381.00
3	毛利率	毛利润额/营业收入×100%	%	45.82	41.09
4	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%	%	69.62	68.80

注：本报告期基础设施项目公司投资性房地产较上年同期变动-3.75%，长期应付款较上年同期无变动。

基础设施项目公司名称：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 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	投资性房 地产	占期末总资产 10%以上的资产 科目余额	人民币元	446,774,349.96	463,013,057.93
2	长期应付款	占期末总负债 10%以上的负债 科目余额	人民币元	388,991,952.00	388,991,952.00
3	毛利率	毛利润额/营业收入×100%	%	29.87	28.35
4	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%	%	69.26	66.66

注：本报告期基础设施项目公司投资性房地产较上年同期变动-3.51%，长期应付款较上年同期无变动。

4.3 基础设施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 40,091,563.62 元。报告期内，现金流入总金额为

21,883,566.46 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 21,932,921.88 元，其中支付税金 1,520,584.75 元，接受劳务及其他与经营活动相关支出 7,031,533.43 元，支付股东利息 13,380,803.70 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 40,042,208.20 元。

上年同期项目公司累计现金流入金额为 21,304,140.87 元，累计现金流出金额为 9,631,084.83 元。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 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。

§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）
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	银行存款和结算备付金合计	3,408,204.92
4	其他资产	-
5	合计	3,408,204.92

注：银行存款和结算备付金合计占比为 100%。

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占基金资产净值比例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占基金资产净值比例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 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

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

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

施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李兮	本基金的基金经理	2022-11-18	-	16 年	自 2008 年开始从事基础设施相关的投资及运营管理工作，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。
苗晓霖	本基金的基金经理	2022-11-18	-	8 年	自 2016 年开始从事基础设施相关的运营管理工作，曾参与北京地区产业园项目、仓储物流资产包等基础设施项目投资和运营管理工作	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于人保资本股权投资有限公司、北京国有资本运营管理有限公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
吴耀文	本基金的基金经理	2022-11-18	-	11 年	自 2013 年开始从事基础设施相关的运营管理工作，曾参与深圳市罗芳污水处理	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

					厂、江西省金溪县城南污水处理厂、江苏省淮安市井源自来水厂等多个基础设施项目	(集团)有限公司、中广核环保产业有限公司。2022 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
--	--	--	--	--	---------------------------------------	---

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

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

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

6.2 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、委托经营管理合同等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 230,130.64 元，资产支持证券管理人管理费 57,532.20 元，基金托管人托管费 28,766.56 元，浮动管理费 2,589,091.40 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述浮动管理费。

6.3 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。

6.4 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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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。本基金持有的基础设施资产由两个保租房项目组成,包括位于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄的有巢泗泾项目和位于上海市松江区书林路 600 弄的有巢东部经开区项目。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 基础设施项目公司运营财务数据”;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

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

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。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,具体举措如下:

1、本报告期内,尤其是年末是租赁住房行业的传统淡季,外部管理机构针对此行业季节性特征,发挥市场化经营优势,提前布局,通过组织营销活动,拓展多元招租渠道,稳定基础设施项目出租率水平。

2、对于配套商业项目运营团队则根据区域需求与铺位具体情况,有的放矢的进行存量调铺与空置铺位新招商。

3、围绕着“居住”核心主题,发挥租户在社区内的生活时长及居住粘性优势,深耕在线增值服务,形成线上线下互相引流效应,从而多层次的满足租户生活需求。

4、积极开展品质提升工作,对租户开放项目公众活动空间,并相应组织了一系列丰富多彩的社群活动,为租户提供优质温馨的居家服务体验。

5、持续开展安全督导工作,年末落实消防检查要求,扎实推进项目安全管理和设施设备维修保养等各项举措落地。

6、项目运营团队在为租户提供安全、高品质、温馨的租住体验的同时,高度重视回款工作,保障项目业绩颗粒归仓。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

1、宏观经济

2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、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，扎实推动高质量发展，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，特别是及时部署出台一揽子增量政策，推动社会信心有效提振、经济明显回升，经济社会发展主要目标任务顺利完成。

初步核算，全年国内生产总值 1,349,084 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 91,414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492,087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765,583 亿元，增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

全年全国粮食总产量 70,650 万吨，比上年增加 1,109 万吨，增长 1.6%。全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。全年服务业增加值比上年增长 5.0%。全年社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。全年全国固定资产投资（不含农户）514,374 亿元，比上年增长 3.2%。全年货物进出口总额 438,468 亿元，比上年增长 5.0%。全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年下降 0.1 个百分点。全年全国居民人均可支配收入 41,314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。

总的来看，2024 年国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进，中国式现代化迈出新的坚实步伐。但也要看到，当前外部环境变化带来不利影响加深，国内需求不足，部分企业生产经营困难，经济运行仍面临不少困难和挑战。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照中央经济工作会议部署，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，扎实推动高质量发展，进一步深化改革开放，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。

2024 年 1-11 月，上海市规模以上工业企业完成工业总产值 35,532.60 亿元，比上年同期下降 0.3%。固定资产投资比上年同期增长 5.6%。三大投资领域中，城市基础设施投资比上年同期增长 0.1%；工业投资增长 10.4%；房地产开发投资增长 5.4%。全市三大产业投资中，第一产业投资比上年同期增长 63.5%；第二产业投资增长 10.6%；第三产业投资增长 4.6%。

全市投资实际到位资金小计比上年同期增长 4.1%。社会消费品零售总额 16,369.85 亿元，比上年同期下降 3.1%。

2、保障性租赁住房行业

2024 年 11 月，财政部、央行联合发布支持政策，鼓励消化存量商品房和闲置土地用于保障性住房筹集，推动房地产资源高效利用，这一政策在四季度持续发挥作用，如杭州、南昌、宜昌等城市积极收购存量商品房用于保障性住房的开发。“十四五”保租房筹集工作已快进入尾声，大量保障性租赁住房在四季度继续集中入市。据不完全统计，2024 年 1-9 月 22 个重点城市共有 135 个保租房新项目入市运营，总计提供了超 10 万套（间）房源，其中新建房源规模约 8.2 万套，存量改建房源规模约 2.1 万套。从区域上看，保障性租赁住房仍主要集中在一线城市如上海、深圳和二线高能级城市杭州等，但其他城市也在积极推进。

截至 2024 年 11 月末，上海市已有 259 个市场化运营的保障性租赁住房项目入市，提供房源约 16.1 万间，与去年底相比，项目和房源数量分别增长了 287%和 140%。目前，上海基本构建形成了覆盖保租房住房规划、建设、管理、服务全生命周期的“1+N”政策体系。此外在房源筹措上，打通供应租赁住房用地新建、商品住房配建、利用非居住存量房屋改建、产业园区配套建设、利用农村集体经营性建设用地建设等 5 条房源建设筹措渠道，确保保租房建设供应每年都在加速推进。

§7 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

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

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。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

1、回收资金的使用情况

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 5.98 亿元。

2024 年 1 月 31 日原始权益人向上海市发展和改革委员会等监管部门提交了回收资金投向变更报告，已向上海市发改委备案并说明了情况，拟变更回收资金投资具体项目。具体情况如下：回收资金不再用于北京葆台项目，调整上海马桥项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目拟使用募集资金规模，同时新增南京江心洲项目和深圳龙岗项目作为新拟募投项目。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》。

2024 年 12 月 24 日原始权益人向相关监管部门提交了回收资金投向变更报告，备案并说明了有关情况，拟变更回收资金投向。具体情况如下：原始权益人拟将不超过 15% 的净回收资金用于补充流动资金等用途，拟调整上海马桥项目、南京江心洲项目、深圳龙岗项目拟使用募集资金规模，同时拟将净回收资金用于资产类型为租赁住房的存量资产并购。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 12 月 26 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》。

本报告期内，原始权益人补充其流动资金及投向南京江心洲项目和深圳龙岗项目使用净回收资金数额合计 11,747 万元，占净回收资金金额约 20%。

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人净回收资金 5.98 亿元，原始权益人补充流动资金及投向上海马桥项目、南京江心洲项目和深圳龙岗项目合计已使用净回收资金数额合计 23,097 万元，占净回收资金金额约 39%。截至报告期末净回收资金余额 36,687 万元。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、南京江心洲项目和深圳龙岗项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）。

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遵守了有关法律法規及回收资金管理制度处理回收资金相关事宜。

2、报告期内披露的主要事项

2024 年 11 月 6 日发布华夏基金管理有限公司关于提交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产品变更暨扩募份额上市申请的公告。

2024 年 11 月 9 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

2024 年三季度投资者关系活动情况的公告。

2024 年 11 月 13 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产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告。

2024 年 11 月 14 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。

2024 年 12 月 3 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改聘会计师事务所公告。

2024 年 12 月 25 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产品变更暨扩募份额上市申请收到上海证券交易所受理反馈意见的公告。

2024 年 12 月 26 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原始权益人变更回收资金投向的公告。

§10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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

二〇二五年一月二十二日