
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 年第 4 季度报告

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

报告送出日期：二〇二四年一月十九日

§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 2024 年 1 月 17 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。

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 2023 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，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。
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 (2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日)
1.本期收入	19,892,548.09
2.本期净利润	1,230,142.63
3.本期经营活动产生的现金流量净额	11,368,693.95

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。

3.2 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	14,339,226.22	0.0287	-
本年累计	60,761,363.43	0.1215	-
2022 年	7,162,382.66	0.0143	为 2022 年 11 月 18 日（基金合同生效日）到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 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	-	-	-
本年累计	39,230,011.57	0.0785	-
2022 年	-	-	-

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	1,230,142.63	-
本期折旧和摊销	10,812,331.42	-
本期利息支出	419,711.54	-
本期所得税费用	-474,658.40	-
本期税息折旧及摊销前利润	11,987,527.19	-
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	2,894,658.40	-
2.支付的利息及所得税费用	-	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	591,261.90	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-1,093,491.64	-
2.当期购买基础设施项目等资本性支出	-40,729.63	-
3.偿还借款支付的本金	-	-
本期可供分配金额	14,339,226.22	-

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。

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，合计实现营业收入 1,966.76 万元、息税折旧及摊销前利润 1,332.91 万元，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，外部管理机构法定代表人及董高监未发生人事变动。

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 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 2023 年 12 月 31 日，项目可出租房间总数 1,264 间，已出租 1,174 间，出租率为 92.88%。2023 年 4 季度新增签约合同 321 间。存量租赁合同到期分布情况为 2023 年 4 季度末 6 间，2024 年 1 季度 196 间，2024 年 2 季度 446 间，2024 年 3 季度 425 间，2024 年 4 季度 93 间，2025 年 8 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 73 间，占比 6.22%，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 2023 年 12 月 31 日，项目可出租房间总数 1,348 间，已出租 1,257 间，出租率为 93.25%。2023 年 4 季度新增签约合同 309 间。存量租赁合同到期分布情况为 2023 年 4 季度末 10 间，2024 年 1 季度 328 间，2024 年 2 季度 461 间，2024 年 3 季度 387 间，2024 年 4 季度 68 间，2025 年 3 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 70 间，占比 5.57%，企业客户集中度分散。

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、有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期 2023 年 10 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	19,667,623.11	100.00	7,675,333.30	100.00
2	其他收入	-	-	-	-
3	合计	19,667,623.11	100.00	7,675,333.30	100.00

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、有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期 2023 年 10 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	12,789,292.56	42.57	5,464,544.88	38.25
2	税金及附加	1,194,241.55	3.97	572,568.15	4.01
3	销售费用	316,944.39	1.05	217,970.11	1.53
4	管理费用	1,452,783.93	4.84	457,996.79	3.21
5	财务费用	14,292,175.45	47.57	7,572,639.05	53.00
6	其他成本/费用	-	-	-	-
7	合计	30,045,437.88	100.00	14,285,718.98	100.00

注：本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.3 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、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 10 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	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	67.77	65.00

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 47,255,149.51 元。报告期内，现金流入总金额为 21,304,140.87 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 9,631,084.83 元，其中支付税金 1,391,009.75 元，接受劳务及其他与经营活动相关支出 8,240,075.08 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。

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	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，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	2022-11-18	-	15 年	自 2008 年开始从事基础	硕士，具有 5 年以上基础设施投

	经理				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	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	-	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。
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、江苏省淮安市井源自来水厂等多个基础设施项目	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于深圳市水务（集团）有限公司、中广核环保产业有限公司。2022 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。

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《证券业从业人员资格管理办法》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《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 245,522.24 元，资产支持证券管理人管理费 61,380.56 元，基金托管人托管费 30,690.28 元，浮动管理费 2,988,978.00 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。

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

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。

6.6 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

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%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.0%。

全年全国粮食总产量 69,541 万吨，比上年增加 888 万吨，增长 1.3%。全年全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。全年服务业增加值比上年增长 5.8%。全年社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。全年全国固定资产投资（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%。全年货物进出口总额 417,568 亿元，比上年增长 0.2%。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 5.2%，比上年下降 0.4%。全年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 1-11 月，上海市规模以上工业企业完成工业总产值 35,619.79 亿元，比去年同期下降 0.3%。固定资产投资比去年同期增长 17.0%。三大投资领域中，城市基础设施投资比去年同期增长 6.3%；工业投资增长 7.8%；房地产开发投资增长 19.7%。全市三大产业投资中，第一产业投资比去年同期增长 7.3%；第二产业投资增长 7.8%；第三产业投资增长 19.0%。全市投资实际到位资金小计比去年同期增长 1.5%。社会消费品零售总额 16,900.86 亿元，比去年同期增长 12.9%。

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。从全国看，截至 2023 年 3 季度各地已建设筹集保障性租赁住房 508 万套（间），完成投资超过 5,200 亿元，可解决近 1,500 万新市民、青年人的住房困难。预计 2023 年底累计筹集规模将达到 565 万套（间）。“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），预计当前较目标仍有约 335 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困难，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。截至 2023 年 10 月，上海市已累计建设筹措 46 万套（间）保障性租赁住房、供应 28 万套（间）保障性租赁住房，分别完成“十四五”规划期末总量的 76.67% 和 70%。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。

§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，原始权益人净回收资金 5.98 亿元未投放使用。后续将根据项目建设的进度，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或其他经批准同意的租赁住房项目建设。

2、报告期内披露的主要事项

2023 年 10 月 12 日发布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。

2023 年 11 月 10 日发布关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金召开 2023 年第 3 季度业绩说明会的公告。

2023 年 11 月 27 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基金份额解除限售的提示性公告。

2023 年 12 月 1 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基金份额解除限售的提示性公告。

2023 年 12 月 11 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基金份额解除限售的公告。

§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、《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。

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

二〇二四年一月十九日