

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年二季度投资者关系活动情况的公告

一、公募REITs基本信息

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
场内简称	华润有巢（扩位简称：华夏基金华润有巢 REIT）
公募 REITs 代码	508077
公募 REITs 合同生效日	2022 年 11 月 18 日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	上海浦东发展银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》、《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》及其更新等

二、2024年二季度投资者关系活动情况

应本基金部分投资者的要求，华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）于 2024 年 8 月 1 日在上海举办了投资者关系活动。具体信息如下：

（一）活动时间：2024年8月1日（星期四）14:30-16:30

（二）活动地点：有巢泗泾项目现场（上海市松江区泗泾镇米易路216弄）

（三）活动形式：现场座谈交流会、项目现场调研

（四）活动接待人员：华夏基金管理有限公司、有巢住房租赁（深圳）有限公司相关业务负责人

（五）活动内容：本次活动对本基金2024年第2季度报告披露的经营成果、财务表现及底层资产运作情况进行了介绍，并在信息披露允许的范围内就参与活动的投资者关心的问题进行了现场交流和调研。

（六）投资者问题与回复情况

**问题1：近期保租房市场发展情况如何？**

答：2024年5月17日召开的“全国切实做好保交房工作视频会议”提出，商品房库存较多城市，政府可以以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。同日，中国人民银行宣布将设立3,000亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建

---

成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。2024年6月12日，中国人民银行召开保障性住房再贷款工作推进会，明确将尽快印发保障性住房再贷款的具体实施规定，明晰监管政策和操作流程。2024年6月20日，住建部“收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议”提出，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。近期针对保障性住房的各类政策频出，是各部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产发展新模式的重要举措，有利于加大保障性住房供给，持续完善住房保障体系。预计在各类政策支持下，我国“市场+保障”的住房供应体系建设将持续深入。

截至2024年6月底，上海“十四五”期间已累计建设筹措保租房37.6万套(间)，完成“十四五”规划新增总量的80%，在全国一线城市中名列前茅；加上“十四五”之前筹措供应的房源，已经累计建设筹措约51.3万套(间)、供应31.9万套(间)，分别为“十四五”期末规划总量的86%和80%。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长期较为突出。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增长的趋势将会延续，同时随着新供给的持续入市，租赁市场结构性供需不均衡的矛盾也将有所缓解，但高品质、高性价比的优质保租房项目将依然保持强大的市场竞争力。

**问题2：两个项目的营销招租渠道有哪些？**

项目的营销渠道有外部渠道及自有渠道，外部渠道主要是传统中介和新兴流量平台；自有渠道主要是运营管理机构自有会员体系以及自拓的企业客户，主要依靠有巢APP、有巢会员体系、企业客户拓展、原有客户商机拓展等。

**问题3：两个项目的客户来源有哪些？**

答：有巢泗泾项目客源为地铁9号线沿线办公人群，占项目客源比例达到70%以上，主要来自大虹桥、漕河泾、徐家汇区域；有巢东部经开区项目客源为松江东部经济开发区内的产业客群。

**问题4：目前基金的分红情况如何？**

答：本基金自基金合同生效日（2022年11月18日）以来已经累计分红3次，分别于2023年8月、2024年4月、2024年5月完成，并计划于2024年8月完成第4次分红。持续稳定的分红有助于增强投资者回报，促进市场平稳健康发展。基金管

---

理人持续响应广大投资者的诉求，并根据法规要求和基金的实际情况安排分红频率。

**问题5：基金扩募进展如何？**

答：基金管理人已于2024年5月30日发布了《华夏基金管理有限公司关于决定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拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，扩募工作的进展会依法依规进行披露，请投资者关注后续相关公告。

**三、其他说明事项**

本次活动中，基金管理人、运营管理机构与相关投资者进行了充分交流与沟通，严格遵守法律法规规定，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答。以上披露涉及项目运营的内容已经本基础设施项目运营管理机构确认。

投资者可登录基金管理人网站（[www.ChinaAMC.com](http://www.ChinaAMC.com)）或拨打基金管理人客户服务电话（400-818-6666）进行相关咨询。

**四、风险提示**

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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。本基金风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二四年八月三日