

**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**

**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年三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 11 月 8 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11月8日（星期五）14:30-16:00

（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3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：从全国范围看，2024年8月，国新办举办的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住房和城乡建设部表示，将积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作。2024年前7个月，全国保障性住房和城中村改造安置住房已经开工和筹集235万套(间)，完成投资4,400多亿元人民币。从上海范围看，2024

年上海市计划新增建设筹措保障性租赁住房7万套(间),并新增供应5万套(间)。截至2024年7月底,已新增建设筹措5.1万套(间)、供应3.8万套(间),分别完成了年度目标任务的73%和76%。全年目标筹措供应3万张以上床位,其中1.8万张以上将通过现有保障性租赁住房项目实现。2024年1-7月,通过保障性租赁住房渠道已新增筹措供应床位1.2万张,上海市力争在2024年10月底前完成全年目标任务。上海市在“十四五”期间计划新增保租房47万套以上,占同期新增住房供应总量的40%以上。

**问题2: 有巢泗泾项目出租率下滑的原因是什么?**

答: 三季度,泗泾区域新增的市场化租赁住房项目给有巢泗泾项目的招商带来了一定压力,同时三季度本身就为招商平季,两者叠加导致出租率阶段性有所下降。运营机构已针对泗泾区域市场的特点,围绕目标出租群体,通过组织差异化营销活动、拓展多元招租渠道等方式应对市场竞争,稳定基础设施项目出租率水平。

**问题3: 运营效率目前处于行业什么水平?**

答: 从三季报中看,基础设施项目公司息税折旧摊销前利润率为70.77%,上年同期该指标数为69.20%,还是比较符合市场化保租房产品特性的。

**问题4: 有哪些数字化技术被应用以提升物业服务和租户体验?**

答: 本基础设施项目提供契合租住客群需求的智能服务配套设施,运用了数字化、智能化技术,实现“居者优其屋”。硬件设备包括进出社区及楼栋的可视化智能人脸识别门禁对讲设备、进出房门的智能门锁、全社区24小时智能安防、智能电表到手机操作即可完成房源申请、签约、入住、报修及退房全流程,华润有巢通过“有巢APP”及多元硬件设备,智能便利生活,让城市新青年们住得更安心、更舒心、更省心。租户服务方面,在3i智慧科技体系下,华润有巢通过“有巢APP”的客户画像积累及“巢生活”、“有巢商城”功能模块发布富有特色的社群活动、上线具有性价比的租住生活产品及服务,提升租户租住体验。

**问题5: 2024年累计可供分配金额较2023年同期变化较大的原因是什么?**

答: 主要原因是2023年可供分配金额中包含了基金募集期的孳息与期初现金。可供分配金额能否持续有赖于项目经营业绩,基金管理人将继续同运营机构共同努力为投资者创造良好的回报。

### 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

二〇二四年十一月九日