

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2025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、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 2025 年 7 月 22 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：2025年7月22日（星期二）9:30-11:30
- （二）活动地点：有巢东部经开区项目现场（上海市松江区书林路600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2025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1：2025年保租房市场发展情况如何？

答：2025年作为“十四五”规划收官之年，保租房市场的核心关注点已从“筹建规模扩张”逐步转向“运营效率提升与高质量发展”。REITs为市场注入长期资金支持，通过“投融建管退”全周期运营机制，推动资产价值显性化与收益稳定性提升，助力行业加速迈入“民生保障与经济可持续”并重的新阶段。

从需求端看，我国城镇化已进入后半程，人口持续向核心城市及城市群聚集。核心城市较高的生活成本使得青年人购房意愿降低、购房迫切性减弱，租房周期随之延长，进一步催生了对租赁住房的刚性需求。供给端方面，各地保租房阶段性筹措目标已基本达成，涉租土地新增供应逐年缩减，前期拿地开发项目的集中入市高峰逐步消退。

在政策持续驱动下，保租房市场呈现规范化竞争态势，经营更规范、透明度更高、市场化程度更强的企业盈利能力稳步提升。头部运营商通过“品牌化运营+数字化管理”模式，持续推动保租房市场向更高品质方向升级。

问题2：资产项目周边新增竞品的情况如何？

答：2025年二季度内，有巢泗泾项目周边新增2个竞品项目，分别为位于上海市松江区涞坊路1588弄的“兰庭公寓”，该项目提供1,664套保障性租赁住房；以及位于上海市松江区长浜路/茂隆路的“新科祥园”，该项目提供529套保障性租赁住房。截至二季度末，上述2个竞品项目处于招商爬坡期，与有巢泗泾项目存在客群定位差异，未造成资产项目量价显著波动，预计对后续经营影响较小。

2025年二季度内，有巢东部经开区项目周边新增1个竞品项目，为位于上海市松江区九新公路603号的“壹间·新桥G60科创云廊社区”，该项目提供1,394套保障性租赁住房。截至二季度末，上述竞品项目处于招商爬坡期，与有巢东部经开区项目存在客群定位差异，未造成资产项目量价显著波动，预计对后续经营影响较小。

问题3：2025年资产项目是否有政府备案价调价计划？

答：当前两个资产项目的实际成交价符合备案价要求。我们将结合资产项目自身提价换租进度以及周边可比项目的租金变动情况，适时开展备案价调整工作。

问题4：可持续发展理念如何贯彻于运营之中？

答：华夏基金华润有巢REIT已经连续两年发布了《可持续发展报告》，一直以来，本基金都将可持续发展的理念深度融入运营之中。

在环境责任领域，我们探索节能降碳新技术应用，采用节能设备、环保建材，提升建筑能效，降低能耗和碳排放。

在社会责任方面，我们聚焦解决新市民、青年人的住房需求，提供高品质、低成本的居住空间。同时，还在社区内开展各类文化活动，丰富租户的精神生活，

促进社区和谐发展。助力租户实现从“住有所居”到“住有优居”的跨越。

在内部治理层面，我们不断完善内部管理制度，加强风险管理，确保运营的合规性和透明度，以良好的治理水平推动可持续发展。

问题5：扩募的进展情况如何？

答：扩募于2024年11月4日向证监会及上交所递交申请，并于2024年11月11日获得受理。2024年12月23日，收到上交所的受理反馈意见，现在还在答反馈阶段。扩募还需通过国家发改委推荐、证监会准予变更注册、上交所审核，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。基金管理人将根据扩募的进展情况及时履行信息披露义务。

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）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
二〇二五年七月二十四日