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

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 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：二〇二六年十月二十七日

§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 2026 年 10 月 23 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的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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产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不动产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 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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 68 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	947,803,412.00 份
基金合同存续期	68 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。
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

运营管理机构	有巢住房租赁（深圳）有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：有巢泗泾项目

项目公司名称	上海有巢优厦房屋租赁有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
不动产项目地理位置	上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄

不动产项目名称：有巢东部经开区项目

项目公司名称	有巢房屋租赁（上海）有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
不动产项目地理位置	上海市松江区书林路 600 弄

不动产项目名称：有巢马桥项目

项目公司名称	润灏房屋租赁（上海）有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有房屋租赁、停车场经营等获取经营收入。
不动产项目地理位置	上海市闵行区中青路 588 弄 1-8 号等

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	2025-12-18	向原持有人配售	1,132,942,632.36	已完成扩募

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2026 年 1 月 12 日。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	有巢住房租赁（深圳）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	周菁
	职务	督察长	财务负责人
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	0755-26658294
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	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	北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层	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	100101	518057
法定代表人	邹迎光	陈嘉

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	上海浦东发展银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行
注册地址	上海市中山东一路 12 号	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	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	上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	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	200126	100026	518023
法定代表人	张为忠	邹迎光	袁蕊

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	34,508,501.43
2.本期净利润	4,435,772.72
3.本期经营活动产生的现金流量净额	24,561,796.22
4.本期现金流分派率（%）	0.91
5.年化现金流分派率（%）	3.61

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本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	23,045,667.76	0.0243	-
本年累计	68,350,222.69	0.0721	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	22,766,227.04	0.0240	-
本年累计	59,161,868.05	0.0624	-

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	4,435,772.72	-
本期折旧和摊销	18,847,652.55	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-804,119.71	-
本期息税折旧及摊销前利润	22,479,305.56	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	2,171,093.91	-
2.支付的利息及所得税费用	-	-
3.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产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	1,246,291.31	-
调减项		
1.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	-2,064,118.06	-

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		
2.当期购买不动产项目等资本性支出	-786,904.96	-
3.偿还借款支付的本金	-	-
本期可供分配金额	23,045,667.76	-

注：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）、工程质保金、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、不可预见费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

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 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金本期可供分配金额为 23,045,667.76 元，上年同期实现可供分配金额为 12,367,892.06 元，本期同比上涨 86.33%，主要原因为本次扩募新项目于 2025 年 12 月 25 日（股权交割日）后纳入基金合并范围。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

本基金上年同期（2025 年 3 季度）未来合理支出相关预留科目列示为调减项 924,996.62 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 37,309.70 元（调增项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 999,953.60 元（调减项）和不可预见费预留 37,647.28 元（调增项）。

上年同期（2025 年 3 季度）未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额，较前期设置金额的差异超过 10%，原因如下：

1、预留的未来重大资本性支出 1,054,473.04 元，实际使用 54,519.44 元，剩余金额为未来大修

改造预留，暂未使用；

2、除未到支付节点或不符合退回条件的押金保证金暂未支付外，其余经营相关的预留金额已使用完毕。

3.4 报告期内不动产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、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 552,441.60 元，资产支持证券管理人管理费 552,441.60 元，基金托管人托管费 55,244.16 元，运营管理费 4,485,286.24 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金持有 3 个租赁住房项目，分别为有巢泗泾项目、有巢东部经开区项目及有巢马桥项目。报告期内，项目运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动。

有巢泗泾项目自 2021 年 3 月开始运营。报告期内项目周边无新增竞品入市，存量竞品经营稳定。

有巢东部经开区项目自 2021 年 4 月开始运营。报告期内项目周边无新增竞品入市，存量竞品经营稳定。

有巢马桥项目自 2022 年 7 月开始运营。报告期内项目周边无新增竞品入市，存量竞品经营稳定。

在基金管理人指导及运营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落实，不动产项目核心业绩指标维持稳健，具体举措如下：

1.多元渠道助力项目出租率高位稳定：运营管理机构依托规模化、市场化的优势，除集中采购垂直信息渠道及新媒体渠道外，持续建设推广自有渠道有巢 APP 及小程序，形成更优资源调配，提升出租效能。

2.创新实践智能调价、发挥市场化优势实现收益最大化：运营管理机构在智能调价基础上，针对租赁市场季节性需求变化及客群特征组织专项营销活动，确保项目出租稳定，量价均衡。

3.持续挖掘项目及周边潜在商业需求，储备多业态意向商户：运营管理机构根据项目及周边区域底商消费需求与铺位经营情况，开展多业态意向商户储备，力争进一步丰富社区生活，提升项目收益。

4.扎实落地安全管理举措保障项目安全平稳经营：运营管理机构高度重视安全管控，持续开展

安全督导工作，保障不动产项目开业至今长期安全平稳经营。

5.深度打造“巢生活”社群 IP，实现社群活动品牌化和体系化：报告期内运营管理机构联合华润万象服务、华润置地开展 2026 年度润 BA 篮球联赛活动，有巢东部经开区项目租户代表组成参赛队伍参赛。除此之外，三个项目围绕中秋佳节集中开展了“巢人雅集社”系列活动，包括有巢泗泾项目的“仲秋竹编花灯 DIY”、有巢东部经开区项目的“非遗油纸伞”、有巢马桥项目的中秋“有巢月市”等。得益于高品质的社群运营，租户满意度及续租意愿提升显著。

6.积极拓宽增值服务范围，挖掘不动产项目收益第二增长点：立足于租户日常生活消费需求，运营管理机构通过线上售卖、线下自提相结合的方式提升增值业务的渗透率，在更好地满足租户生活需求、增厚不动产项目收益的同时，带动客户满意度与续租率持续提升。

7.高度重视款项回收确保不动产项目业绩颗粒归仓：对于款项回收工作，运营管理机构在为租户提供安全、高品质、温馨的租住体验的同时，通过协议约束、信息化管控多措并举确保项目回款率持续保持高位，确保经营现金流稳定。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	5,087.00	2,612.00	94.75
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	4,846.00	2,440.00	98.61
3	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房间数量（间）/报告期末公寓可供出租房间数量（间）]×100%	%	95.26	93.42	1.97
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	169,606.17	90,415.94	87.58
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	161,541.28	83,852.11	92.65
6	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）（%）=[报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%	%	95.24	92.74	2.70

7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总额（元）/月末公寓实际出租面积（平方米）/月末公寓按面积加权平均总租期（天）；月末公寓按面积加权平均总租期（天）=Σ{单个公寓租约总租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/月末公寓实际出租面积（平方米）]}	元/平方米/天	2.16	2.16	-
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）=Σ{单个公寓租约剩余租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/报告期末公寓实际出租面积(平方米)]}/365（天）	年	0.54	0.55	-1.82
9	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当期实收租金（元）/报告期末当期应收租金（元）]×100%	%	99.25	99.94	-0.69

注：2025 年 9 月 30 日时点，本基金资产不包括有巢马桥项目，因此合计的各项指标仅包括有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目，合并计算的各项具体指标与 2026 年 9 月 30 日时点的指标不具可比性。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：有巢泗泾项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	1,264.00	1,264.00	-
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	1,207.00	1,177.00	2.55
3	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房间数量（间）/报告期末公寓可供出租房间数量	%	95.49	93.12	2.55

		（间）]×100%				
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	40,733.35	40,733.35	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	38,967.04	37,552.51	3.77
6	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）（%）=[报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%	%	95.66	92.19	3.76
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总额（元）/月末公寓实际出租面积（平方米）/月末公寓按面积加权平均总租期（天）；月末公寓按面积加权平均总租期（天）=Σ{单个公寓租约总租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/月末公寓实际出租面积（平方米）]}	元/平方米/天	2.43	2.57	-5.45
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）=Σ{单个公寓租约剩余租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/报告期末公寓实际出租面积(平方米)]}/365（天）	年	0.51	0.51	-
9	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当期实收租金（元）/报告期末当期应收租金（元）]×100%	%	99.86	99.97	-0.11

不动产项目名称：有巢东部经开区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	1,348.00	1,348.00	-
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	1,276.00	1,263.00	1.03
3	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房	%	94.66	93.69	1.04

		间数量（间）/报告期末公寓可供出租房间数量（间）]×100%				
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	49,682.59	49,682.59	-
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	46,905.79	46,299.60	1.31
6	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）（%）=[报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%	%	94.41	93.19	1.31
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总额（元）/月末公寓实际出租面积（平方米）/月末公寓按面积加权平均总租期（天）；月末公寓按面积加权平均总租期（天）=Σ{单个公寓租约总租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/月末公寓实际出租面积（平方米）]}	元/平方米/天	1.81	1.85	-2.16
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）=Σ{单个公寓租约剩余租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/报告期末公寓实际出租面积(平方米)]}/365（天）	年	0.46	0.59	-22.03
9	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当期实收租金（元）/报告期末当期应收租金（元）]×100%	%	99.97	99.90	0.07

不动产项目名称：有巢马桥项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）
1	报告期末公寓可供出租房间数量	报告期末公寓可供出租房间数量	间	2,475.00
2	报告期末公寓实际出租房间数量	报告期末公寓实际出租房间数量	间	2,363.00
3	报告期末公寓出租率（按房间数	报告期末公寓出租率（按房间数量计算）（%）=[报告期末公寓实际出租房间数量（间）/报告期末公寓可供出租	%	95.47

	量计算）	房间数量（间）]×100%		
4	报告期末公寓可供出租面积	报告期末公寓可供出租面积	平方米	79,190.23
5	报告期末公寓实际出租面积	报告期末公寓实际出租面积	平方米	75,668.45
6	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）	报告期末公寓出租率（按出租面积计算）（%）=[报告期末公寓实际出租面积（平方米）/报告期末公寓可供出租面积（平方米）]×100%	%	95.55
7	报告期内公寓租金单价水平	报告期内公寓租金单价水平为报告期内各月月末公寓租金单价水平的算术平均值。其中：月末公寓租金单价水平（元/平方米/天）=月末公寓存量租约应收租金总额（元）/月末公寓实际出租面积（平方米）/月末公寓按面积加权平均总租期（天）；月末公寓按面积加权平均总租期（天）=Σ{单个公寓租约总租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/月末公寓实际出租面积（平方米）]}	元/平方米/天	2.24
8	报告期末公寓剩余租期情况	报告期末公寓剩余租期（年）=Σ{单个公寓租约剩余租期（天）×[单个公寓租约面积（平方米）/报告期末公寓实际出租面积(平方米)]}/365（天）	年	0.60
9	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当期实收租金（元）/报告期末当期应收租金（元）]×100%	%	98.52

注：2025 年 9 月 30 日时点，本基金资产不包括有巢马桥项目，因此没有上年同期数据，上述各项指标不具可比性。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，有巢泗泾项目 2026 年 3 季度新增签约合同 628 间。存量租赁合同到期分布情况为 2026 年 3 季度末 20 间，4 季度 351 间，2027 年 836 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 22 间，占比 1.82%，企业客户集中度分散。

截至报告期末，有巢东部经开区项目 2026 年 3 季度新增签约合同 578 间。存量租赁合同到期分布情况为 2026 年 3 季度末 31 间，4 季度 456 间，2027 年 789 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 75 间，占比 5.88%，企业客户集中度分散。

截至报告期末，有巢马桥项目 2026 年 3 季度新增签约合同 935 间。存量租赁合同到期分布情况为 2026 年 3 季度末 68 间，4 季度 404 间，2027 年及以后 1,891 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 169 间，占比 7.15%，企业客户集中度分散。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,615,485,059.17	1,654,010,815.27	-2.33

2	总负债	1,700,897,235.86	1,354,533,129.69	25.57
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	34,333,150.95	18,999,514.17	80.71
2	营业成本/费用	50,505,548.70	27,341,222.04	84.72
3	EBITDA	25,219,435.70	14,067,530.44	79.27

注：①基金于 2025 年 12 月完成扩募，上年同期金额不含新购入项目公司润灏房屋租赁（上海）有限公司的数据，营业收入、营业成本/费用和 EBITDA 的变动比例主要由于合并范围变动导致。

②不动产项目公司总负债报告期末金额较上年末金额变动 346,364,106.17 元，变动比例较大原因是 2026 年 2 季度润灏房屋租赁（上海）有限公司吸收合并了 SPV 公司润桥巢房屋租赁（上海）有限公司并承继了对应的股东借款本金导致其总负债金额增加，承继的股东借款本金在本报告期内未有变化，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1 项目公司名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	310,860,604.66	320,605,877.38	-3.04
主要负债科目				
1	长期应付款	416,541,381.00	416,541,381.00	-

4.2.2.2 项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	418,356,611.05	430,535,641.99	-2.83
主要负债科目				
1	长期应付款	388,991,952.00	388,991,952.00	-

4.2.2.3 项目公司名称：润灏房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	781,317,345.35	802,274,026.07	-2.61

主要负债科目				
1	长期应付款	754,628,000.00	414,586,820.55	82.02

注：润灏房屋租赁（上海）有限公司（简称“润灏公司”）长期应付款报告期末金额较上年末金额变动 340,041,179.45 元，变动比例较大原因是 2026 年 2 季度润灏公司吸收合并了 SPV 公司润桥巢房屋租赁（上海）有限公司并承继了对应的股东借款本金导致其长期应付款金额增加，承继的股东借款本金在本报告期内未有变化，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比变化（%）
		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	租金收入	8,776,460.40	92.67	9,026,730.05	93.36	-2.77
2	服务收入	694,205.38	7.33	641,728.05	6.64	8.18
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	9,470,665.78	100.00	9,668,458.10	100.00	-2.05

注：租赁住房未收取物业管理费。

4.2.3.2 项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比变化（%）
		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	租金收入	8,389,878.05	89.13	8,583,944.24	91.99	-2.26
2	服务收入	1,023,074.78	10.87	747,111.83	8.01	36.94
3	物业管理费收入	-	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	9,412,952.83	100.00	9,331,056.07	100.00	0.88

注：①本报告期内服务收入较上年同期变动 36.94%，变动金额 275,962.95 元，变动的主要原因是本报告期内营销活动调整，本次调整导致的波动不具备持续性。

②租赁住房未收取物业管理费。

4.2.3.3 项目公司名称：润灏房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	14,683,691.02	95.04
2	服务收入	765,841.32	4.96
3	物业管理费收入	-	-
4	其他收入	-	-
5	营业收入合计	15,449,532.34	100.00

注：①润灏房屋租赁（上海）有限公司为 2025 年 12 月新购入项目公司，上年同期末不在本基金合并范围内，因此不披露上年同期金额，下同。

②租赁住房未收取物业管理费。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 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 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期 （2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		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	3,290,345.70	26.42	3,701,454.75	28.15	-11.11
2	物业运营成本	1,213,217.71	9.74	1,264,560.93	9.62	-4.06
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	451,414.28	3.62	481,352.27	3.66	-6.22
5	销售费用	296,181.85	2.38	269,383.86	2.05	9.95
6	管理费用	455,571.16	3.66	464,700.43	3.53	-1.96
7	财务费用	6,747,798.35	54.18	6,966,968.02	52.99	-3.15
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	12,454,529.05	100.00	13,148,420.26	100.00	-5.28

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理费等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.4.2 项目公司名称：有巢房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		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	4,239,219.09	31.77	4,881,238.88	34.39	-13.15
2	物业运营成本	1,499,278.51	11.24	1,462,446.10	10.30	2.52
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	538,446.38	4.04	587,364.76	4.14	-8.33
5	销售费用	304,167.14	2.28	281,530.67	1.98	8.04
6	管理费用	460,576.82	3.45	481,617.40	3.39	-4.37
7	财务费用	6,299,785.90	47.22	6,498,603.97	45.80	-3.06
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	13,341,473.84	100.00	14,192,801.78	100.00	-6.00

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理费等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.4.3 项目公司名称：润灏房屋租赁（上海）有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	8,101,608.90	32.79
2	物业运营成本	2,450,181.53	9.92
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	916,728.99	3.71
5	销售费用	129,744.32	0.53
6	管理费用	912,023.63	3.69
7	财务费用	12,199,258.44	49.36
8	其他成本/费用	-	-

9	营业成本/费用合计	24,709,545.81	100.00

注：①本报告期物业运营成本包含物业管理费、运营管理费等。

②本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 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（2026年7月1日-2026年9月30日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	52.45	48.64
2	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%	%	73.96	76.18

4.2.5.2 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（2026年7月1日-2026年9月30日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	39.04	32.02
2	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%	%	72.06	71.82

4.2.5.3 项目公司名称：润灏房屋租赁（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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	31.70
2	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%	%	73.99

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

本基金包含 3 个不动产项目公司，分别是上海有巢优厦房屋租赁有限公司、有巢房屋租赁（上

海）有限公司和润灏房屋租赁（上海）有限公司。不动产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。监管户用于接收不动产项目底层现金流入，即不动产项目公司取得的运营收入等全部收入；基本户用于接收不动产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。润灏房屋租赁（上海）有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行开立了工程款专用账户，用于工程款专款专用管理，并根据《工程款专用账户监管协议》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 59,851,997.93 元。本报告期内，累计资金流入 68,872,464.98 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 40,756,964.98 元，赎回结构性存款本息 28,115,500.00 元；累计资金流出 80,174,896.16 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 13,585,806.59 元，支付税金 2,624,312.40 元，支付股东借款利息 23,964,777.17 元，购买结构性存款 40,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 48,549,566.75 元，另有结构性存款账户余额 40,000,000.00 元。

上年同期项目公司累计资金流入 51,778,387.58 元，累计资金流出 41,700,106.93 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 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

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	6,724,505.83	100.00

4	其他资产	-	-
5	合计	6,724,505.83	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

报告期内，原始权益人回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

为进一步落实《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014 号)的要求，提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关程序后，进一步变更了净回收资金投向，并已向上海市发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。详情请见基金管理人于 2026 年 8 月 21 日发布的《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原始权益人进一步变更净回收资金投向的公告》。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产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	-	18 年	自 2008 年开始从事不动产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不动产项目的投资及运营管理工作	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。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	-	10 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与北京地区产业园项目、仓储物流资产包等不动产项目投资和运营管理工作。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。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。
所付晶	本基金的基金经理	2025-03-27	-	9 年	自 2017 年开始从事产业园区不动产相关的运营管理工作，曾负责华安张江光大园的运营管理工作	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于光控安石物业管理（上海）有限公司浦东第一分公司，上海集挚咨询管理有限公司。2022 年 9 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不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	947,803,412.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	947,803,412.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 8 月 19 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。

2026 年 8 月 21 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原始权益人进一步变更净回收资金投向的公告。

2026 年 9 月 3 日发布关于召开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 2026 年中期业绩说明会的公告。

2、其他相关信息

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、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、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管理人，境内首家承诺“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不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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。

§11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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

二〇二六年十月二十七日