

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

基金产品资料概要更新

编制日期：2025年3月31日

送出日期：2025年4月1日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。  
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	华夏基金华润有巢 REIT	基金代码	508077
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
基金合同生效日	2022-11-18	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2022-12-09
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 67 年
基金经理	李兮	开始担任本基金基金经理的日期	2022-11-18
		证券从业日期	2017-08-31
基金经理	所付晶	开始担任本基金基金经理的日期	2025-03-27
		证券从业日期	2022-09-21
基金经理	苗晓霖	开始担任本基金基金经理的日期	2022-11-18
		证券从业日期	2021-06-30
场内简称	华润有巢		
扩位简称	华夏基金华润有巢 REIT		
其他	外部运营管理机构：有巢住房租赁（深圳）有限公司 原始权益人：有巢住房租赁（深圳）有限公司 战略配售比例：60% 原始权益人及其关联方配售比例：34%		

（二）标的基础设施项目情况

本基金拟持有的基础设施项目包括有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目，具体情况如下表：

表：项目概况

基础设施项目包括 2 个子项目：有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目
子项目 1

子项目名称	有巢泗泾项目
所在地	上海市松江区
资产范围	东邻上海科达传动系统有限公司，南临泗博路，西临泗联路，北临查袋泾
建设内容和规模	土地面积 20,166.70 平方米，总建筑面积 55,136.87 平方米
开竣工时间	开工时间：2019 年 5 月 竣工时间：2021 年 2 月
决算总投资（万元）	39,227.03
评估值（万元）	58,100.00（评估基准日 2023 年 12 月 31 日）
运营起始时间	2021 年 3 月
项目权属起止时间及剩余年限	项目权属起止时间：2018 年 12 月 3 日至 2088 年 12 月 2 日 剩余年限：约 64 年（自 2024 年 9 月 30 日起算）
子项目 2	
子项目名称	有巢东部经开区项目
所在地	上海市松江区
资产范围	东邻松江区新桥消防救援站，南临书林路，西邻新松江置业 09-10 地块在建工程，北临九号河河道
建设内容和规模	土地面积为 28,224.30 平方米，总建筑面积 66,334 平方米
开竣工时间	开工时间：2019 年 5 月 竣工时间：2021 年 3 月
决算总投资（万元）	51,962.94
评估值（万元）	53,600.00（评估基准日 2023 年 12 月 31 日）
运营起始时间	2021 年 4 月
项目权属起止时间及剩余年限	项目权属起止时间：2018 年 10 月 18 日至 2088 年 10 月 17 日 剩余年限：约 64 年（自 2024 年 9 月 30 日起算）

基金首发招募说明书出具日基础设施项目近三年及一期的经营情况如下：

有巢泗泾项目：

表：有巢泗泾项目历史收益情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	1,710.97	1,949.17	尚未进入运营阶段	
息税摊销折旧前利润（EBITDA）	1,204.45	1,288.29		
净利润	246.58	136.09		

有巢东部经开区项目：

表：有巢东部经开区项目历史收益情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	1,693.93	1,932.73	尚未进入运营阶段	
息税摊销折旧前利润（EBITDA）	1,148.24	1,286.88		

净利润	150.16	-195.29	
-----	--------	---------	--

根据戴德梁行出具的评估报告，有巢泗泾项目于 2023 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 5.81 亿元，市场价值单价为 10,537 元/平方米；有巢东部经开区项目于 2023 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 5.36 亿元，市场价值单价为 8,080 元/平方米。两个项目合计评估值 11.17 亿元。

截至 2024 年 9 月 30 日基础设施项目整体财务指标如下：

**表：基础设施项目重要财务指标**

单位：元

项目	2024 年 7-9 月	2024 年 4-6 月	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度（2022 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日）
营业收入	19,874,470.78	19,549,002.36	19,361,816.74	77,489,916.30	7,675,333.30
营业成本	12,097,275.21	12,094,752.77	12,543,920.48	50,490,261.77	5,464,544.88
息税折旧摊销前利润率（%）	70.77%	71.39%	70.09%	69.59%	65.00%

数据来源：华夏基金华润有巢 REIT 2023 年年报及 2024 年 1 季报、2 季报、3 季报。

根据《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 2023 年年度报告》，基础设施基金 2023 年度现金流情况如下：

**表：可供分配金额及分派率**

单位：元

项目	2023 年度实际数
可供分配金额	60,761,363.43
分派率	4.92%

注：2023 年度现金流分派率=报告期内可供分配金额/可参考公允价值净值，可参考公允价值净值=期末基金合并财务报表净资产-期末基础设施项目资产涉及科目的账面价值+期末基础设施项目资产评估价值。

## 二、基金投资与净值表现

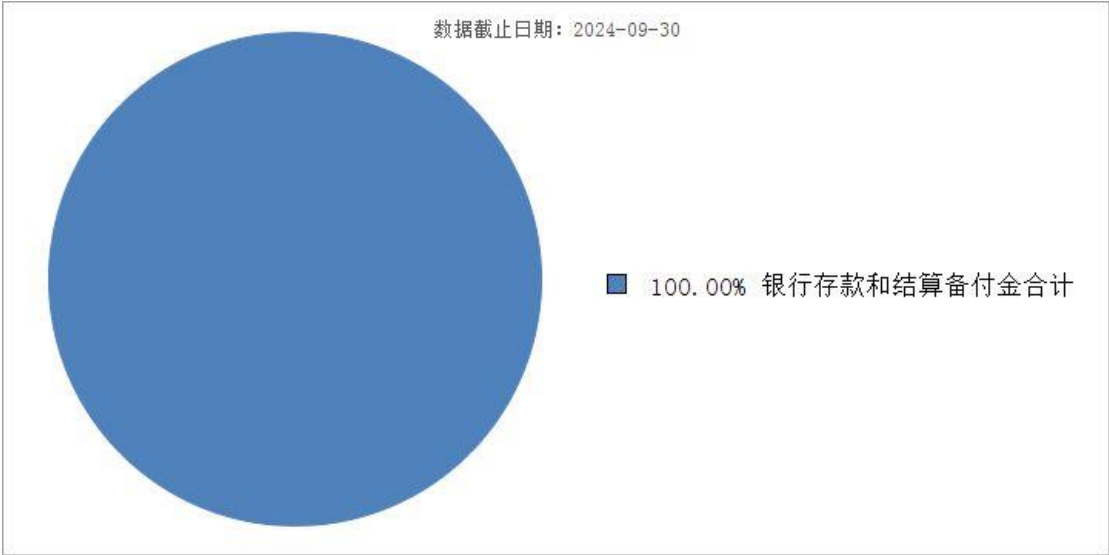
### （一）投资目标与投资策略

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。
投资范围	本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以有巢住房租赁（深圳）有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、

	公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。 本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。
主要投资策略	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。

注：投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

**(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表**  
**投资组合资产配置图表**



注：①图示比例为定期报告期末除基础设施资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。  
②本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施项目公司的运营财务数据详见定期报告。

**(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图**  
暂无。

**三、投资本基金涉及的费用**  
**(一) 基金销售相关费用**

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

## （二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率	收费方
管理费	本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费： 固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），按照0.10%的比例每日计提；包括基金管理人管理费和计划管理人管理费两部分，年费率分别为0.08%和0.02%。 浮动管理费包含C1和C2两个部分：C1按照项目公司运营收入的一定比例计提，该比例2022年取13.74%，2023年及以后取13.37%；C2按照实际运营净收益与目标运营净收益差额的20%计提，C2仅在实际运营净收益高于目标运营净收益时计提。浮动管理费由运营管理机构收取。	基金管理人、计划管理人和运营管理机构
托管费	按已披露的前一个估值日的基金资产净值的0.01%年费率计提（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元）80,000.00	会计师事务所
信息披露费	年费用金额（元）120,000.00	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	相关服务机构

注：①本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和运营管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

②管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。上年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

## 四、风险揭示与重要提示

## （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权；二是基础设施基金以获取基础设施项目收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的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。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

### 1、与公募基金相关的风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

### 2、与基础设施项目相关的风险

本基金可能面临的与基础设施项目相关的风险包括：产业政策及行业管理风险、土地使用政策风险、基础设施证券投资基金政策风险、租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险、市场风险、收入来源集中度较高的风险、运营风险、处置风险、租金调整风险、租户准入标准风险、租户履约风险、评估风险、资产维护及资本性支出风险、现金流预测风险、股东借款带来的现金流波动风险、运营管理机构的风险、市场供需及竞争性项目风险、关联交易及利益冲突风险、意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成的风险等。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

## （二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[[www.ChinaAMC.com](http://www.ChinaAMC.com)][400-818-6666]：

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料