

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原始权益人变更回收资金投向的公告

一、公募 REITs 基本信息

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
基金场内简称	华润有巢（扩位简称：华夏基金华润有巢 REIT）
基金主代码	508077
基金合同生效日	2022 年 11 月 18 日
基金运作方式	契约型封闭式
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 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》《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

二、原始权益人承诺回收资金使用情况 & 变更投向原因

根据由本基金原始权益人有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”）、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行、华夏基金管理有限公司、中信证券股份有限公司签署的《回收资金专户存储监管协议》及其补充协议，有巢深圳通过基础设施证券投资基金发行获得的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）共计 597,838,077.00 元。

根据 2024 年 2 月 2 日发布的《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原始权益人变更回收资金投向的公告》，有巢深圳在履行规定程序后变更投资项目，将募集资金净回收资金用于上海马桥项目、北京瀛海项目、宁波福明路项目、南京江心洲项目及深圳龙岗项目。

根据 2024 年 12 月 26 日发布的《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原始权益人变更回收资金投向的公告》，有巢深圳在履行规定程序后对回收资金投向进行了变更，包括将不超过 15% 的净回收资金用于补充流动资金等用途，调整上海马桥项目、南京江心洲项目、

深圳龙岗项目拟使用募集资金规模，将净回收资金用于资产类型为租赁住房的存量资产并购。

为进一步加快净回收资金的使用，有巢深圳拟在履行规定的程序后对回收资金投向进行变更。

三、原始权益人回收资金投向变更情况

有巢深圳在履行了内部有关审批流程后，于 2025 年 3 月 19 日向相关监管部门及本基金基金管理人提交了《回收资金投向变更报告》，备案并说明了有关情况。具体情况如下：原始权益人拟新增上海丰翔路项目、深圳光明凤凰项目、深圳光明玉塘项目、东莞松山湖项目、深圳龙岗建设路项目、深圳宝安桥头 II 期项目、大连瑞府项目和成都静安府项目作为募投项目，其它项目调整拟使用募集资金规模。同时，原始权益人拟将净回收资金用于存量资产并购，资产类型为租赁住房。调整后项目具体如下表所示：

项目	上海马桥项目	北京瀛海项目	宁波福明路项目	南京江心洲项目	深圳龙岗项目
项目建设主体	润灏房屋租赁(上海)有限公司	北京汇瀛恒安置业有限公司	宁波开润房屋租赁有限公司	南京安洲置业有限公司	深圳市润深房地产有限公司
项目总投资（亿元）	10.26	6.02	4.89	2.07	2.59
项目资本金缺口（亿元）	4.13	0.50	1.12	1.24	1.84
建设内容和规模	1、位置：南侧-申嘉湖高速，东侧-s32小区，西侧-中青路，北侧-俞塘河； 2、建筑面积：84,116 m ² ； 3、上海 R4 用地租赁住房项目。	1、位置：南侧-瀛元街，西侧-瀛达路，东侧-瀛坤路，北侧-瀛昌街； 2、建筑面积：199,097 m ² ； 3、北京集体建设用地建设租赁住房。	1、位置：东至福明路，南至朱家河，西至李家桥河，北至江南路； 2、建筑面积：35,985 m ² ； 3、宁波保障性租赁住房。	1、位置：北至志坚街，南至规划医院，西至红星街，东至中新大道； 2、建筑面积：58,561 m ² ； 3、南京保障性租赁住房。	1、位置：深圳市龙岗区宝龙街道宝翠路和清宝路交汇处东北侧； 2、建筑面积：29,178 m ² ； 3、深圳保障性租赁住房。
前期工作进展	已竣工，进入成熟经营阶段	部分建安支出待支付	部分建安支出待支付	在建	在建

项目	上海丰翔路项目	深圳光明凤凰项目	深圳光明玉塘项目	东莞松山湖项目
项目建设主体	上海润铂置业有限公司	深圳市润樾房地产有限公司	深圳市润明房地产有限公司	东莞市万象松湖房地产有限公司
项目总投资（亿元）	8.25	9.16	4.38	12.85
项目资本金缺口（亿元）	4.08	0.45	0.48	1.87
建设内容和规模	1、位置：上海市宝山区大场镇祁连山路与走马塘路交叉路口西北侧；2、建筑面积：60,087 m ² ；3、类型：综合体中保障性租赁住房（计划）。	1、位置：深圳市光明区光明高新技术产业园片区及凤凰碧眼片区的交汇处；2、建筑面积：28,570 m ² ；3、类型：保障性租赁住房。	1、位置：深圳市光明区玉塘街道，光侨路与规划银塘路交汇处东南侧；2、建筑面积：13,510 m ² ；3、类型：保障性租赁住房。	1、位置：广东省东莞市松山湖科技三路与总部三路交叉路口东北侧；2、建筑面积：89,689 m ² ；3、类型：综合体中保障性租赁住房（计划）。
前期工作进展	在建	部分建安支出待支付	部分建安支出待支付	在建

项目	深圳龙岗建设路项目	深圳宝安桥头Ⅱ期项目	大连瑞府项目	成都静安府项目
项目建设主体	深圳市润朗房地产有限公司	深圳运瑞商务咨询有限公司	大连润新房地产有限公司	华润置地（成都）成华有限公司
项目总投资（亿元）	1.04	0.54	2.73	3.58
项目资本金缺口（亿元）	0.08	0.03	0.08	0.17
建设内容和规模	1.位置：深圳市龙岗区龙城板块龙城街道建设路46-1；2.建筑面积：3,300 m ² ；3.类型：保障性租赁住房。	1.位置：深圳市宝安区福海街道富桥大道与永昌路交汇口东北侧；2.建筑面积：1,600 m ² ；3.类型：保障性租赁住房。	1.位置：大连市高新园区万达广场商业板块黄浦路（城市主干路）东侧；2.建筑面积：13,664 m ² ；3.类型：公共租赁住房。	1.位置：成都市双水碾板块，北至中环路，南至羊子山西路，东至荆竹南路，西至升仙湖公园；2.建筑面积：15,974 m ² ；3.类型：保障性租赁住房。
前期工作进展	在建	在建	竣工待装修	在建

四、对基金份额持有人权益的影响分析

本次原始权益人变更回收资金投向已履行规定的程序。该事项仅涉及原始权益人，与本基金及其他基金份额持有人无直接关系，因此对本基金的收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益无实质性影响。

五、其他说明事项

本基金管理人将据此修订本基金招募说明书中原始权益人回收资金用途等内容，并在官网（www.ChinaAMC.com）发布，投资者可登录查阅。投资者可拨打基金管理人客户服务电话（400-818-6666）或通过基金管理人官网（www.ChinaAMC.com）咨询有关详情。

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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
二〇二五年三月二十一日