

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

扩募并新购入基础设施项目风险揭示书

尊敬的投资者：

感谢您对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（基金代码：508077，以下简称“华夏基金华润有巢 REIT”或“本基金”）的关注！

本基金的风险等级为【R3】，属于中风险等级产品，可能因市场波动导致本金损失，购买前请确认您能承受相应风险等级。风险评级行为不改变基金的实质性风险收益特征，但由于风险分类标准的变化，本基金的风险等级表述可能有相应变化，具体风险评级结果应以基金管理人和销售机构提供的评级结果为准。

华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理的华夏基金华润有巢 REIT 自 2022 年 11 月 18 日起基金合同生效，并自 2022 年 12 月 9 日起在上海证券交易所上市交易。本基金自成立以来投资运作稳健，已持有基础设施项目运营情况良好。

根据中国证监会 2025 年 10 月 28 日证监许可〔2025〕2408 号《关于准予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变更注册的批复》，本基金就扩募及新购入基础设施项目等基金变更事宜进行注册，并提交本基金基金份额持有人大会决议。

本次扩募面向配售权益登记日登记在册的原基金份额持有人，按相同的配售比例进行配售。配售完成后，基金份额价格进行除权。若原持

有人未参与配售或参与配售但实际参与配售比例小于本基金公告的配售比例的，可能面临除权后基金份额价格下降、持有权益稀释而带来损失的风险。如原持有人拟不参与配售，可以在配售权益登记日（非本次基金份额持有人大会权益登记日，具体日期另行公告）前选择卖出所持基金份额，以避免前述风险。

本基金的基金合同、基金招募说明书已通过中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）进行了公开披露。中国证监会对本基金的注册，并不表明其对本基金的投资价值、市场前景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。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。您在做出投资决策之前，请仔细阅读《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（草案）》《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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》等产品法律文件和本风险揭示书，充分认识本基金的风险收益特征和产品特性，认真考虑本基金存在的各项风险因素，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等因素充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况及销售适当性意见的基础上，自主理性判断并谨慎做出投资决策，自行承担投资风险。

一、本次基金份额持有人大会及会后相关安排

（一）重要时间节点安排

为便于本基金基金份额持有人安排与本基金持有人大会以及后续配售有关的事项，将本次基金份额持有人大会安排和后续安排列示如下表。为免疑义，下列安排仅供基金份额持有人为后续安排作参考，本基金扩募发售安排以基金份额持有人大会决议结果和后续实际公告为准。

日期	事项安排
本次基金份额持有人大会安排	
2025 年 11 月 14 日	基金份额持有人大会权益登记日，该日下午收盘后登记在册的全体基金份额持有人拥有投票权
2025 年 11 月 15 日 - 2025 年 11 月 28 日	基金份额持有人或其代理人需将填妥的表决票和所需的相关文件于 2025 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 28 日 17:00 期间（以收到表决票的时间为准）通过快递或邮寄的方式提交给本基金管理人
2025 年 11 月 19 日 - 2025 年 11 月 28 日	在每个交易日 9:15-15:00，在本次基金份额持有人大会权益登记日（2025 年 11 月 14 日）交易时间结束后登记在册的本基金基金份额持有人可通过登录互联网投票平台（网址： https://vote.sseinfo.com ）进行网络表决
2025 年 12 月 1 日	本次基金份额持有人大会计票日
2025 年 12 月 2 日	披露本次基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告
本次基金份额持有人大会通过所有议案后的安排	

T-3 日	披露本基金发售公告。其中，T 日为认购起始日
R 日（T-1 日，交易日）	配售权益登记日
T 日-M 日	配售权益登记日登记在册的基金份额持有人于 T 日-M 日参与本基金配售认购，其中，T 日为认购起始日，M 日为认购终止日
M+2 日	除权日，除权价格计算公式为：除权（息）价格＝ $[(\text{前收盘价格}-\text{现金红利})+\text{向持有人配售价格}\times\text{新发相关份额占比}+\text{战略配售价格}\times\text{新发相关份额占比}]/(1+\text{合计新发份额占比})。$
M 日后	办理登记、会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登基金合同更新公告

（二）未参与配售或配售不足相关风险

若配售权益登记日登记在册的原持有人未参与配售或参与配售比例小于本基金本次发售公告的配售比例，则除权后可能面临价格下降、权益稀释的风险；若配售权益登记日登记在册的原持有人按照本次发售公告的配售比例参与配售，则不会因除权而发生损失；若基金份额持有人在配售权益登记日前卖出其所持有的本基金份额，则不会受除权影响。

如原持有人拟不参与配售，可以在配售权益登记日（非本次基金份额持有人大会权益登记日，具体日期另行公告）前选择卖出所持基金份额，以避免前述风险。

（三）配售各重要节点操作风险提示

1.基金份额持有人大会权益登记日相关的投票权

本基金基金份额持有人大会权益登记日为 2025 年 11 月 14 日，在该日上交所交易时间结束后，在本基金登记机构登记在册的本基金全体基金份额持有人均有权参与本次基金份额持有人大会的表决。无权参与本次基金份额持有人大会表决的情况包括但不限于：投资者在基金份额持有人大会权益登记日或之前持有本基金份额，但卖出操作导致在该日交易结束后没有登记在册的；投资者在基金份额持有人大会权益登记日后买入本基金份额的。

2.基金份额持有人大会投票时间

本基金本次基金份额持有人大会纸质票的收票时间为 2025 年 11 月 15 日-2025 年 11 月 28 日 17:00，网络投票时间为 2025 年 11 月 19 日-2025 年 11 月 28 日的每个交易日 9:15-15:00，基金管理人提请基金份额持有人关注投票时间，充分考虑投票的前置流程以及寄票的在途时间，避免未能行使投票权利的风险。

3.配售权益登记日相关的配售权利

在配售权益登记日上交所交易时间结束后，在本基金登记机构登记在册的本基金全体基金份额持有人均有权按照相同的配售比例认购本基金扩募份额。投资者在配售权益登记日或之前持有本基金份额，但卖出操作导致在该日交易结束后没有登记在册的，则无法参与本次向原持有人配售。配售权益登记日具体日期请关注本基金发布的发售公告及其他公告。

4.配售权益登记日之前的操作提示

本基金就本次交易召开基金份额持有人大会，应当自计票之日开市起停牌，至大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）；就本基金本次扩募发售期间，自发售起始日开市起停牌，至发售终止日后的第二个交易日复牌。其中，发售起始日为配售权益登记日后的一个交易日。基金份额持有人如因各种原因不能参与配售的，拟卖出所持基金份额以避免未参与配售或参与配售比例不足带来损失的，也可以在配售权益登记日前选择卖出所持基金份额。场内基金份额持有人可在交易所交易时间内直接卖出；场外基金份额持有人可通过转托管至场内等方式卖出或通过基金通平台办理基金份额转让业务。基金份额持有人应关注本基金停复牌安排，统筹规划持有和卖出时间。

二、基金的投资

（一）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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

（二）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、债券型基金和货币型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。

三、其他风险

本基金其他风险包括：基金价格波动风险、流动性风险、基金份额解禁风险、暂停上市或终止上市风险、税收政策调整风险、购买项目公司股权之交易未能完成的风险、吸收合并未及时完成或最终未完成导致收益降低的风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、操作或技术风险、利益冲突风险、政策变更风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、基金提前终止的风险、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、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、租约期限较短、到期相对集中风险、基础设施项目租赁空闲期、换

租期、装修改造、所在区位市场供求变化时，可能导致项目出租率波动的风险、基础设施项目运营因优惠取消而面临波动风险、评估风险、资产维护及资本性支出风险、现金流预测的风险、期初现金余额影响当期可供分配金额的风险、股东借款带来的现金流波动风险、运营管理机构履职风险、市场供需及竞争性项目风险、关联交易及利益冲突风险、土地使用权期限风险、未来市场需求下降导致出租率或租金水平下降的风险、基础设施项目被紧急征用的风险、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、租赁合同未及时备案受到行政处罚的风险等。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及基金投资的其他风险，具体详见《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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》“八、风险揭示”。

1、本基金未经任何一级政府、机构及部门担保。投资者自愿投资于本基金，须自行承担投资风险。

2、除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金还通过代销机构销售，但是，本基金并不是代销机构的存款或负债，也没有经代销机构担保或者背书，代销机构并不能保证其收益或本金安全。

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人基金投资的“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，由投资人自行承担。

四、基金的费用（草案）

（一）与基金运作、基础设施项目运营有关的费用

基金层面发生的费用

- 1、基金管理费；
- 2、基金托管费；
- 3、基金上市初费及年费、登记结算费用；
- 4、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；
- 5、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、基金的证券交易费用；
- 8、基金的银行汇划费用；
- 9、基金相关账户的开户及维护费用；
- 10、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；
- 11、基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；
- 12、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

基金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），若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（不含募集期利息）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（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；本次扩募基金合同生效日（含该日）至本次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（不含募集期利息）之和）

基金管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、运营管理费

运营管理费包含基础运营管理费（包括基础运营管理费用 A 和基础运营管理费用 B）和激励管理费两部分，运营管理费为运营管理机构提供《运营管理服务协议》项下运营管理服务所收取的费用。

（1）基础运营管理费

1) 基础运营管理费用 A

基础运营管理费用 $A = \sum (\text{各项目公司运营收入} \times R)$ ，对于不同项目公司 R 取值如下：

项目公司	R 取值
有巢优厦	2022 年 R 取 10.44%，2023 年及以后取 10.07%
有巢上海	2022 年 R 取 10.44%，2023 年及以后取 10.07%
润灏公司	2025 年 R 取 10.25%，2026 年及以后取 9.98%

基础运营管理费用 A 按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度审计报告出具后，对全年基础运营管理费用 A 进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的费用等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

2) 基础运营管理费用 B

基础运营管理费用 $B = \sum (\text{各项目公司运营收入} \times 3.3\%)$

基础运营管理费用 B 按《运营管理费服务协议》约定的频率支付。项目公司年度审计报告出具后，对全年基础运营管理费用 B 进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的费用等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。对于有巢马桥项目，首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日。

上述用于计算基础运营管理费用 A 和基础运营管理费用 B 的项目

公司运营收入指项目公司运营基础设施项目而取得的所有收入（不含税），包括但不限于基础设施项目的公寓租金及服务费（物业管理费，如有）、商铺租金及物业管理费、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、网络服务收入、车位租金、广告招牌租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理和处分以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，项目公司运营收入不包括：

（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

（2）激励管理费

激励管理费=(当期实际运营净收益-当期目标运营净收益)×20%，

其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益及考核的具体说明如下：

项目公司	目标运营净收益取值	考核方式
有巢优厦	目标运营净收益在基金合同初始生效后的前两个自然年度根据本基金可供分配金额	当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时支付激励管理费部分，不进行负向激励
有巢上海	测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计	

	划的相关数据确定	
润灏公司	目标运营净收益在本次基金变更注册完成后确定的基金合同生效后前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据经营及预算计划的相关数据确定。	实行负向激励：实际运营净收益低于目标运营净收益的情况下，即激励服务费为负时，应扣罚对应金额的基础运营管理费部分。在实际运营净收益高于目标运营净收益的情况下运营管理机构收取的激励服务费和在实际运营净收益低于目标运营净收益的情况下扣罚的激励服务费，原则上均不高于当年目标运营净收益的 2%

激励管理费按年支付。首次计提时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，激励管理费并入次年支付。

运营管理费在基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

五、基金份额持有人的权利

基金投资人持有本基金基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资人自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

- (1) 分享基金财产收益；
- (2) 参与分配清算后的剩余基金财产；
- (3) 依法转让其持有的基金份额；
- (4) 按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- (5) 出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- (6) 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- (7) 监督基金管理人的投资运作；
- (8) 对基金管理人、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起仲裁；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

六、基金的信息披露

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在

规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

1、本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基础设施项目明细及运营情况；

3、本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金及计划管理人、计划托管人及运营管理机构等履职情况；

7、基础设施基金及计划管理人、计划托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，本基金年度报告还应当载有年度审计报告和评估报告。

本基金其他信息披露还可能包括临时报告、权益变动公告、战略配售份额解除限售的公告、基金份额持有人大会决议公告、清算报告、基金存续期内新购入基础设施项目以及相关扩募的其他信息披露以及中国证监会规定的其他信息。

七、投诉方式及纠纷解决安排

（一）客户投诉和建议处理

投资者可以通过基金管理人提供的呼叫中心人工电话、在线客服、书信、电子邮件、传真等渠道对基金管理人和销售机构所提供的服务进行投诉或提出建议。投资者还可以通过代销机构的服务电话对该代销机构提供的服务进行投诉或提出建议。

（二）争议的处理

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律管辖并从其解释。

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，基金管理人管理的其他基金的业绩并不构成对本基金业绩表现的保证。**【基金管理人/基金销售机构】提醒**您基金投资的“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，由您自行承担。基金管理人、基金托管人、基金销售机构及相关机构不对基金投资收益做出任何承诺或保证。

华夏基金管理有限公司

2025 年 11 月 1 日