

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

2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目

战略投资者专项核查报告

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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目战略投资者专项核查报告

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（以下简称“本基金”或“基础设施基金”）于 2022 年 10 月 31 日获中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）准予注册的批复，并于 2022 年 12 月 9 日于上海证券交易所（以下简称“上交所”）上市交易。

根据华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“华夏基金”）于 2024 年 5 月 30 日发布的《华夏基金管理有限公司关于决定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拟扩募并新购入基础设施项目的公告》等文件，及根据《中华人民共和国证券投资基金法》等法律法规的规定和《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）》（以下简称“《基金合同》”），本基金拟新增发行基础设施 REITs 份额，并以新增份额发行募集的资金认购中信证券股份有限公司作为资产支持证券管理人发行的华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划的全部资产支持证券，并最终投资于位于中青路 588 弄 1-8 号等的保障性租赁住房项目。为此，本基金已于 2025 年 10 月 28 日就前述扩募及新购入基础设施项目取得证监会关于准予基金变更注册的批复（证监许可〔2025〕2408 号）以及上交所关于审核通过本基金的产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请的无异议函（上证 REITs（审）〔2025〕15 号）。

基金管理人以通讯方式组织召开了本基金基金份额持有人大会，本次大会的表决时间自 2025 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 28 日 17:00 止。本次大会于 2025 年 12 月 1 日审议通过了《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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案》及《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延长基金合同期限的议案》。

华夏基金为本基金的基金管理人，根据《中华人民共和国证券法》《中华人

《中华人民共和国证券投资基金法》《证券期货投资者适当性管理办法（2022 修正）》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 年修改）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《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 2 号——发售业务（试行）》（以下简称“《上交所发售业务指引》”）、《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 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《上交所新购入基础设施项目指引》”）以及证监会和上交所的其他有关规定等法律、法规和规范性文件，就本次扩募拟引入战略投资者（以下简称“战略投资者”）的选取标准、配售资格是否符合法律法规要求等相关事项进行核查（以下简称“本次核查”），出具如下专项核查报告。

一、 战略投资者的选取标准

根据《基础设施基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》第十二条和第二十六条的规定，基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方可以参与基础设施基金的战略配售。

根据《上交所新购入基础设施项目指引》第五十六条的规定，战略投资者，是指具有与基础设施基金所持有基础设施项目同行业或相关行业较强的重要战略性资源，与基础设施基金谋求双方协调互补的长期共同战略利益，愿意长期持有基础设施基金较大比例份额，愿意并且有能力认真履行相应职责，帮助基础设施基金显著提高运作质量和内在价值，具有良好诚信记录，最近 3 年未受到中国证监会行政处罚或被追究刑事责任的投资者。

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 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）》（以下简称“《招募说明书》”）以及《基金合同》的约定及适用法律的规定，新购入基础设施项目原始权益人或者其同一控制下的关联方应当参与本次扩募的战略配售。

因此，本次扩募的战略投资者为新购入基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，战略投资者的选取标准符合《基础设施基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》第十二条、第二十六条、第二十七条以及《上交所新购入基础设施项目指引》第五十六条等相关适用法律的规定。

二、 战略投资者的配售资格

根据与战略投资者签署的战略投资者配售协议，参与本次战略配售的投资者为原始权益人有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”或“原始权益人”）。

（一） 有巢深圳

1 基本信息

根据有巢深圳提供的《营业执照》、并经登录国家企业信用信息公示系统¹查询，有巢深圳的基本信息如下：

名称	有巢住房租赁（深圳）有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5F5BRW08
法定代表人	陈嘉
注册资本	180,000 万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
营业期限	2018 年 5 月 25 日至无固定期限
住所	深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦 B 座 2303
经营范围	从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开

¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>，下同。

经核查，截止本报告出具日，有巢深圳为合法存续的有限责任公司。

2 战略配售资格

根据《招募说明书》，有巢深圳为基础设施项目的原始权益人，其参与本次战略配售符合《基础设施基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》第二十六条关于原始权益人作为战略投资者的资格要求。

3 战略配售比例

根据《基础设施基金指引》第十八条的规定，基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%。根据有巢深圳与基金管理人签署的战略投资者配售协议，有巢深圳参与本次扩募份额战略配售的比例为本次扩募发售总份额的 34%。

基于上述，本次战略配售原始权益人参与战略配售的比例符合《基础设施基金指引》第十八条的规定。

4 限售期安排

根据有巢深圳与基金管理人签署的战略投资者配售协议以及有巢深圳出具的承诺函，有巢深圳获得本次配售的基金份额占本次扩募基金份额发售总份额的 20% 部分持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，有巢深圳不会通过任何形式在限售期内转让所持有的本次配售的基金份额。

基于上述，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人参与战略配售限售期的规定。

5 关于《上交所发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据有巢深圳与基金管理人签署的战略投资者配售协议及有巢深圳出具的承诺函，有巢深圳参与本次战略配售不存在《上交所发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

三、 律师核查意见

基金管理人聘请的北京市汉坤律师事务所经核查后认为：

本次扩募的战略投资者的选取标准、配售资格、战略配售的比例、获配份额的持有期限符合《基础设施基金指引》《上交所发债业务指引》以及《上交所新购入基础设施项目指引》等相关规定，且本次扩募的战略配售不存在《上交所发债业务指引》第三十条和第三十一条规定的禁止性情形。

四、 结论性意见

综上所述，华夏基金核查后认为，本次战略配售的战略投资者的选取标准、配售资格、战略配售的比例、获配份额的持有期限符合《基础设施基金指引》《上交所发债业务指引》以及《上交所新购入基础设施项目指引》等的相关规定，且本次扩募的战略配售不存在《上交所发债业务指引》第三十条和第三十一条规定的禁止性情形。

（以下无正文）

(本页无正文，为《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 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目战略投资者专项核查报告》之盖章页)

基金管理人：华夏基金管理有限公司



2025 年 12 月 1 日

