

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础
设施证券投资基金向特定对象发售基金份额
发行情况报告书

基金管理人：华夏基金管理有限公司

二〇二五年六月

目录

释义.....	3
第一节本次发售的基本情况	4
一、本次发售履行的相关程序	4
（一）本次发售履行的内部决策过程.....	4
（二）本次发售的监管部门注册过程	4
（三）持有人大会决策过程	4
（四）募集资金到账和验资情况.....	5
（五）基金份额登记	5
二、本次发售概要	5
（一）发售方式及发售对象	5
（二）发售价格.....	5
（三）发售金额及份额	6
（四）限售期.....	6
（五）上市地点	6
（六）认购报价及获配情况	6
三、本次发售的相关参与机构情况	8
第二节发售前后相关情况对比	9
一、本次发售前后前十名基金份额持有人情况对比	9
（一）本次发售前十名基金份额持有人情况	9
（二）本次发售完成后前十名基金份额持有人情况.....	9
二、本次发售对基金的影响	10
（一）对基金份额持有人结构的影响.....	10
（二）对基金投资的影响.....	10
（三）对基金财务状况的影响	10
（四）对基金治理结构的影响	11
第三节见证律师关于本次发售过程和发售对象合规性的结论意见	12
第四节备查文件	13

释义

在本报告书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

本基金	指	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
本次发售、本次扩募发售、本次定向扩募	指	本基金本次依法进行扩募发售募集资金
基金份额持有人大会	指	基金管理人于2025年5月23日计票并生效的基金份额持有人大会
《认购邀请书》	指	《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金向特定对象发售基金份额认购邀请书》
基金管理人、华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
原始权益人、北京保障房中心	指	本基金持有的基础设施项目的原所有人，首次发售及本次扩募发售时为北京保障房中心有限公司
外部管理机构、北京保障房中心、燕房投资、燕东投资	指	指根据运营管理服务协议为本基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售时的外部管理机构为北京保障房中心有限公司，本次扩募发售时的外部管理机构为北京保障房中心有限公司、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
见证律师	指	本次发售的见证律所北京天达共和律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《发售业务指引》	指	《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）》
《新购入基础设施项目指引》	指	《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）》
元	指	人民币元

第一节本次发售的基本情况

一、本次发售履行的相关程序

（一）本次发售履行的内部决策过程

2024年5月23日，华夏基金发布了《华夏基金管理有限公司关于决定华夏北京保障房中心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》，经华夏基金内部决策机构决议，华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508068，以下简称“本基金”）拟申请扩募并新购入基础设施项目。

（二）本次发售的监管部门注册过程

2025年3月18日，本次发售取得上交所《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证REITs（审）[2025]2号）。

2025年3月25日，本次发售取得中国证监会《关于准予华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》（证监许可[2025]587号）。

（三）持有人大会决策过程

2025年4月30日至2025年5月22日17:00止，基金管理人以通讯方式召开了本基金基金份额持有人大会。本次基金份额持有人大会于2025年5月23日表决通过了以下十一项议案：1.《关于华夏北京保障房中心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》；2.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者A的议案》；3.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者B的议案》；4.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者C的议案》；5.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者D的议案》；6.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者E的议案》；7.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者F的议案》；8.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者G的议案》；

9.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者H的议案》；10.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者I的议案》；11.《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募引入战略投资者J的议案》。本次大会决议自2025年5月23日起生效。

基金管理人于2025年5月24日在规定媒介发布了《华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》。

（四）募集资金到账和验资情况

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于2025年6月10日出具的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募验资报告》（安永华明（2025）验字第70035283_A23号），本基金募集账户于2025年6月10日已收到全部获配投资者的足额认购资金共计人民币946,199,997.98元（不含募集期利息）。

（五）基金份额登记

基金管理人将在中国证券登记结算有限责任公司办理本次扩募份额的登记等相关事宜。本次发售新增基金份额为有限售条件的基金份额，将于限售期届满后在上交所上市流通交易。

二、本次发售概要

（一）发售方式及发售对象

本次发售采用定向扩募的方式。本次扩募新购入基础设施项目的原始权益人或其同一控制下的关联方，以战略配售方式认购本次扩募基金份额发售总量的35%，其他战略配售投资者认购本次扩募基金份额发售总量的30%。本次扩募其他份额向不超过24名符合条件的特定对象发售。

（二）发售价格

本次向特定对象发售基金份额采取竞价发售方式，定价基准日为发售期首日，即2025年5月29日。本次发售基金份额的发售价格应不低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%，为3.846元/份。

基金管理人以全部有效认购投资者的报价为依据，根据《认购邀请书》中规定的确定发售价格的原则和簿记建档情况，最终确定本次发售价格为4.220元/份。

（三）发售金额及份额

根据投资者认购情况，本次扩募发售募集资金总额为946,199,997.98元（不含募集期利息），扩募发售基金份额共计224,218,009份，符合基金份额持有人大会决议中拟发售金额不高于9.462亿元（含）且不低于8.300亿元（含）、拟发售基金份额数量不高于2.832亿份（含）的要求。

有效认购款项在募集期间产生的利息93,515.51元，全部计入基金财产，不折算为基金份额。

（四）限售期

新购入基础设施项目的原始权益人或其同一控制下的关联方通过战略配售方式认购本次定向扩募基金份额总量的35%，其中扩募份额发售总量20%的部分自扩募份额上市之日起60个月内不得转让，超过20%的部分自扩募份额上市之日起36个月内不得转让。其他战略投资者获配的本次定向扩募战略配售份额自扩募份额上市之日起18个月内不得转让。本次以竞价方式确定的定向扩募发售对象所持份额，自扩募份额上市之日起6个月内不得转让。

（五）上市地点

本次定向扩募发售的基金份额将在上交所上市交易。

（六）认购报价及获配情况

1、认购邀请书发送情况

基金管理人在本次发售过程中共向28个特定对象发送认购邀请文件。

基金管理人及见证律师对最终认购邀请名单中投资者的认购资格及合规性进行了审慎核查，上述认购邀请书的发送范围符合《基础设施基金指引》、《发售业务指引》、《新购入基础设施项目指引》以及中国证监会、上交所关于投资者适当性的相关规定，亦符合基金份额持有人大会审议通过的本次扩募方案的相关要求。

2、投资者认购报价情况

2025年6月4日9:00-12:00，在见证律师的全程见证下，簿记中心共收到26份认购对象的有效认购报价单，参与认购的投资者均按时、完整地发送全部认购文件，且均及时、足额缴纳保证金，全部报价均为有效认购报价。

3、投资者获配结果

根据投资者认购报价情况及基金管理人簿记建档情况，按照《认购邀请书》中确定的发售价格、发售对象和基金份额分配数量的确定程序和规则，本次发售的基金份额数量为224,218,009份，募集资金总额为946,199,997.98元（不含募集期利息）。

其中，原始权益人或其同一控制下的关联方北京保障房中心以及另外10家专业机构投资者作为战略投资者不参与竞价，与其他发售对象以相同认购价格，认购本次扩募份额数量的65%。除前述情形外，按“认购价格优先、认购金额优先、认购时间优先”的原则最终确定其他发售对象共13家。全部发售对象及其获得配售的具体结果如下：

序号	投资者名称	获配份额（份）	获配金额（元）	限售期
1	北京保障房中心有限公司	44,843,602	189,240,000.44	60 个月
		33,632,702	141,930,002.44	36 个月
2	中信证券股份有限公司	8,520,285	35,955,602.70	18 个月
3	华夏基金管理有限公司（代表“华夏基金国民养老 4 号单一资产管理计划”）	11,210,901	47,310,002.22	18 个月
4	泰康人寿保险有限责任公司	10,089,811	42,579,002.42	18 个月
5	中国国际金融股份有限公司	8,968,721	37,848,002.62	18 个月
6	中国人寿资产管理有限公司（代表“国寿资产-鼎瑞 2457 资产管理产品”）	5,605,451	23,655,003.22	18 个月
	中国人寿资产管理有限公司（代表“国寿资产-鼎瑞 2308 资产管理产品”）	1,121,091	4,731,004.02	
7	东吴人寿保险股份有限公司	5,605,451	23,655,003.22	18 个月
8	中国农业再保险股份有限公司	4,484,361	18,924,003.42	18 个月
9	中信证券资产管理有限公司（代表“中信证券星云 92 号集合资产管理计划”）	1,165,934	4,920,241.48	18 个月
	中信证券资产管理有限公司（代表“中信证券资管睿驰 2 号集合资产管理计划”）	807,185	3,406,320.70	
	中信证券资产管理有限公司（代表“中信证券基础设施 3 号集合资产管理计划”）	717,498	3,027,841.56	
10	平安健康保险股份有限公司	4,484,361	18,924,003.42	18 个月

序号	投资者名称	获配份额（份）	获配金额（元）	限售期
11	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	4,484,352	18,923,965.44	18 个月
12	紫金财产保险股份有限公司	11,848,341	49,999,999.02	6 个月
13	广发证券股份有限公司	7,345,971	30,999,997.62	6 个月
14	红塔证券股份有限公司	7,109,004	29,999,996.88	6 个月
15	国金证券股份有限公司	7,109,004	29,999,996.88	6 个月
16	中国对外经济贸易信托有限公司（代表“外贸信托-恒信盈固收 2 号证券投资集合资金信托计划”）	7,109,004	29,999,996.88	6 个月
17	华鑫国际信托有限公司（代表“华鑫信托-华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划”）	6,872,037	28,999,996.14	6 个月
18	国信证券股份有限公司	4,739,336	19,999,997.92	6 个月
19	江苏省国际信托有限责任公司（代表“江苏信托-工银理财基础设施 1 号集合资金信托计划”）	4,739,336	19,999,997.92	6 个月
20	中国对外经济贸易信托有限公司（代表“外贸信托-粤湾 8 号集合资金信托计划”）	4,739,336	19,999,997.92	6 个月
21	中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	4,739,336	19,999,997.92	6 个月
22	中国人民健康保险股份有限公司-分红保险产品	4,739,336	19,999,997.92	6 个月
23	受托管理中国人民人寿保险股份有限公司普通保险产品	4,739,336	19,999,997.92	6 个月
24	中国对外经济贸易信托有限公司（代表“外贸信托-信悦 2 号固定收益证券投资集合资金信托计划”）	2,646,926	11,170,027.72	6 个月
	合计	224,218,009	946,199,997.98	

注:限售期自本次扩募发售的基金份额上市之日起计算

三、本次发售的相关参与机构情况

（一）基金管理人：华夏基金管理有限公司

法定代表人：张佑君

办公地址：北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座6层

联系人：华夏北京保障房REIT项目组

电话：010-88066786

（二）发售见证律师：北京天达共和律师事务所

负责人：汪冬

办公地址：北京朝阳区亮马河大厦写字楼1座22层

经办律师：张璇、翟耸君

电话：010-65906639

(三) 验资机构：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：毛鞍宁

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层

经办会计师：蒋燕华、王海彦

电话：010-58153000

第二节 发售前后相关情况对比

一、本次发售前后前十名基金份额持有人情况对比

(一) 本次发售前前十名基金份额持有人情况

截至2025年5月28日，本基金前十名份额持有人情况如下：

序号	持有人证券账户名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	北京保障房中心有限公司	175,000,000	35.00%
2	北京首源投资有限公司	31,000,000	6.20%
3	中信证券股份有限公司	12,672,148	2.53%
4	中国国际金融股份有限公司	12,624,229	2.52%
5	太平养老保险股份有限公司—太平养老稳盈宝壹号期限 保本型（三年滚动）商业养老金产品	10,536,763	2.11%
6	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	10,278,698	2.06%
7	红塔证券股份有限公司	8,978,154	1.80%
8	光大永明资管—建设银行—光大永明资产聚宝 19 号固定 收益类资产管理产品	7,505,725	1.50%
9	长城财富资管—工商银行—长城财富朱雀创睿六号资产 管理产品	7,488,569	1.50%
10	国金证券股份有限公司	7,151,360	1.43%
	合计	283,235,646	56.65%

(二) 本次发售完成后前十名基金份额持有人情况

假设以2025年6月10日基金份额持有情况为基础，不考虑其他情况，本次扩募份额完成登记后，前十名份额持有人情况如下（最终本次发售后基金前十名份额持有人情况以中国证券登记结算有限责任公司的登记结果为准）：

序号	持有人证券账户名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京保障房中心有限公司	253,476,304	35.00%
2	北京首源投资有限公司	31,000,000	4.28%
3	中国国际金融股份有限公司	21,620,727	2.99%
4	中信证券股份有限公司	20,656,696	2.85%
5	紫金财产保险股份有限公司	17,388,039	2.40%
6	红塔证券股份有限公司	16,087,158	2.22%
7	国金证券股份有限公司	14,260,364	1.97%
8	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—商业养老金产品—华夏基金国民养老4号单一资产管理计划	11,210,901	1.55%
9	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	10,278,698	1.42%
10	广发证券股份有限公司	10,163,331	1.40%
	合计	406,142,218	56.08%

二、本次发售对基金的影响

（一）对基金份额持有人结构的影响

本次发售的扩募份额登记完成后，本基金总份额由500,000,000份变更为724,218,009份，增加224,218,009份有限售条件的基金份额，同时拟购入基础设施项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源。新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有本基金基金资产，并共同间接享有本基金当前已持有基础设施项目及本次拟购入基础设施项目所带来的权益。本次发售不会导致基金份额持有人结构发生重大变化，原始权益人北京保障房中心仍为本基金最大的基金份额持有人。

（二）对基金投资的影响

本次定向扩募募集资金的投资项目符合本基金的投资目标，本次定向扩募不会导致基金的投资运作发生重大变化。

（三）对基金财务状况的影响

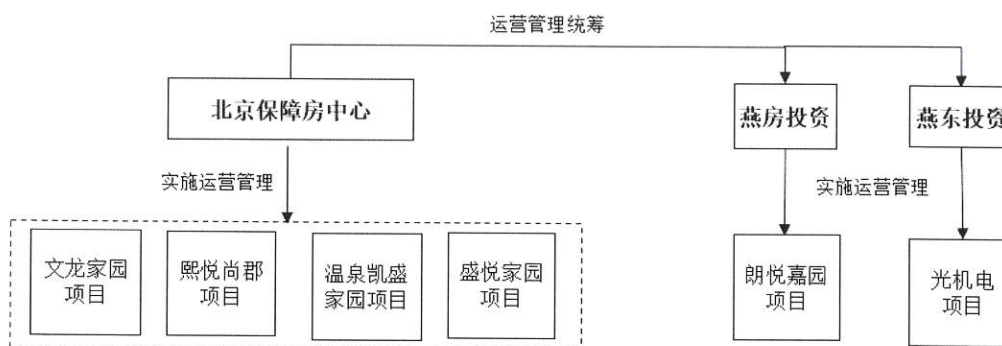
本次扩募发售完成后，基金的总资产和净资产规模将同时增加，拟购入基础设施项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源，本基金抗风险能力将进一步增强。

（四）对基金治理结构的影响

本次定向扩募完成后，本基金的治理结构及基金经理未发生变化。

本次扩募后，本基础设施项目由基金管理人聘请北京保障房中心及其控股子公司北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（简称“燕房投资”）、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（简称“燕东投资”）担任本基础设施项目的外部管理机构（参见下图）。其中，北京保障房中心作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，并同时直接运营管理文龙家园项目、熙悦尚郡项目、温泉凯盛家园项目、盛悦家园项目；燕房投资作为朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，燕东投资作为光机电项目的运营管理实施机构。

基础设施运营管理机构的结构示意图如下：



第三节 见证律师关于本次发售过程和发售对象合规性的结论意见

本次发售的见证律师北京天达共和律师事务所认为，本次发售已经按基础设施基金决策程序依法取得了必要的批准和授权，并获得相关监管部门核准；本次发售的发售对象及发售过程符合《民法典》《公司法》《证券法》《基础设施基金指引》和《新购入基础设施项目指引》等法律、法规和规范性文件的相关规定，符合基金管理人有关本次发售的决议文件、中国证监会核准批复；本次发售过程涉及的《认购邀请书》《申购报价单》《认购协议》等法律文件的内容符合《基础设施基金指引》《发售业务指引》《新购入基础设施项目指引》的相关规定，亦符合本基金基金份额持有人大会审议通过的本次扩募决议文件的相关规定；本次发售的结果合法、有效。

第四节 备查文件

- (一) 中国证监会关于本次扩募的变更注册批复文件
- (二) 上交所关于本次扩募的无异议函
- (三) 见证律师关于本次向特定对象发售过程和认购对象合规性的法律意见书
- (四) 会计师事务所出具的验资报告
- (五) 其他与本次发售有关的重要文件

（本页无正文，为《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金向特定对象发售基金份额发行情况报告书》之签署页）



华夏基金管理有限公司

二〇二五年六月十三日