

# 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

## 基金产品资料概要更新

编制日期：2025年5月23日

送出日期：2025年5月24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

#### (一) 产品要素

基金简称	华夏北京保障房 REIT	基金代码	508068
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	中国建设银行股份有限公司
基金合同生效日	2022-08-22	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2022-08-31
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 62 年
基金经理	岳洋	开始担任本基金基金经理的日期	2022-08-22
		证券从业日期	2022-03-01
基金经理	何中值	开始担任本基金基金经理的日期	2022-08-22
		证券从业日期	2021-09-13
基金经理	王欣悦	开始担任本基金基金经理的日期	2024-07-30
		证券从业日期	2018-07-12
场内简称	京保 REIT		
扩位简称	华夏北京保障房 REIT		
其他	外部运营管理机构：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 原始权益人：北京保障房中心有限公司 首次发售战略配售比例：60% 首次发售原始权益人及其关联方配售比例：35%		

注：本基金首次发售基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日。本基金已召开基金份额持有人大会表决通过了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及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的议案，大会决议自 2025 年 5 月 23 日起生效，修订后的法律文件生效日请见基金管理人届时发布的公告。

(二) 标的基础设施项目情况

一、本基金初始投资的基础设施项目情况

本基金初始投资的基础设施项目为文龙家园项目和熙悦尚郡项目。基础设施项目基本情况如下表所示：

表：首次发售项目概况

基础设施项目包括 2 个子项目：文龙家园项目和熙悦尚郡项目	
子项目 1	
项目名称	文龙家园项目
所在地（明确到县区级）	海淀区文龙家园一里
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路
建设内容和规模	建设内容为 1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房） 建筑规模为 76,564.72 平方米（以产证面积为准）
开竣工时间	开工日期：2012 年 5 月 25 日 竣工日期：2014 年 6 月 4 日
运营起始时间	2015 年 2 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 10 月 22 日； 终止时间及剩余年限： 2080 年 10 月 21 日，剩余约 56 年
子项目 2	
项目名称	熙悦尚郡项目
所在地（明确到县区级）	朝阳区朝阳北路 82 号院
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路
建设内容和规模	建设内容为公租房； 建筑规模为 36,231.58 平方米 （以产证面积为准）
开竣工时间	开工日期：2014 年 6 月 1 日 竣工日期：2017 年 9 月 7 日
运营起始时间	2018 年 10 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩	起始时间：2013 年 11 月 15 日；

余年限为权属到期年限与基准年限之差)	终止时间及剩余年限：2083 年 11 月 14 日，剩余约 59 年
--------------------	-------------------------------------

文龙家园项目于 2015 年 2 月开始运营，截至 2025 年 3 月 31 日已运营超过 10 年；熙悦尚郡项目于 2018 年 10 月开始运营，截至 2025 年 3 月 31 日已运营超过 6 年。经过近年来的培育与完善管理，文龙家园项目与熙悦尚郡项目已进入运营稳定期。截至 2025 年 3 月 31 日，文龙家园项目可出租面积为 76,564.72 平方米，出租率为 96.86%；熙悦尚郡项目可出租面积为 36,231.58 平方米，出租率为 92.33%。基金合同生效后，基础设施项目整体经营情况如下：

表 首次发售项目出租率情况

项目	2025 年 1 季度末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
文龙家园项目	96.86%	95.01%	97.28%	97.70%
熙悦尚郡项目	92.33%	93.08%	96.23%	92.00%

数据来源：华夏北京保障房 REIT 2022 年年报、2023 年年报、2024 年年报及 2025 年 1 季报。

基础设施项目财务情况如下：

表 首次发售基础设施项目重要财务指标

单位：元

财务指标	2025 年 1 季度	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日)
营业收入	18,295,481.26	71,395,028.13	72,072,131.79	25,231,097.64
毛利率 (%)	49.55%	50.02%	49.00%	47.69%

数据来源：华夏北京保障房 REIT 2022 年年报、2023 年年报、2024 年年报及 2025 年 1 季报。

根据《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 年年度报告》，基础设施基金现金测算情况如下：

表 首次发售可供分配金额及分派率测算

单位：元

项目	2025 年 1 季度	2024 年度
----	-------------	---------

	实际数	实际数
营业总收入	18,518,719.51	72,272,332.04
本期/本年可供分配金额	13,465,570.62	53,848,604.28
分派率	0.68%	3.00%

注：本期分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

## 二、本基金 2024 年度第一次扩募并拟新购入基础设施项目情况

本基金 2024 年度第一次扩募并拟新购入基础设施项目（以下简称“本次扩募”）拟投资的基础设施项目包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目。基础设施项目基本情况如下表所示：

表：本次扩募项目概况

基础设施项目包括 4 个子项目：朗悦嘉园、光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园	
子项目 1	
项目名称	朗悦嘉园项目
所在地	房山区阜盛东街 58 号院
资产范围	东至阜盛东街，南邻金地悦 YOYO 派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：30,031.62 平方米
开竣工时间	开工日期：2012 年 12 月 竣工日期：2014 年 8 月
运营起始时间	2015 年 1 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 12 月 13 日；终止时间及剩余年限：2080 年 12 月 12 日，剩余约 56 年
子项目 2	
项目名称	光机电项目
所在地	通州区兴光三街 9 号院
资产范围	东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：29,420.81 平方米
开竣工时间	开工日期：2010 年 11 月 竣工日期：2013 年 1 月
运营起始时间	2013 年 9 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2009 年 11 月 16 日；终止时间及剩余年限：2079 年 11 月 15 日，剩余约 55 年
子项目 3	
项目名称	盛悦家园项目
所在地	大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼
资产范围	东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧

	忠路，北至旧宫西里 2 号楼
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：15,143.86 平方米
开竣工时间	开工日期：2011 年 8 月 竣工日期：2013 年 5 月
运营起始时间	2015 年 4 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 12 月 13 日；终止时间及剩余年限：2080 年 12 月 12 日，剩余约 56 年
子项目 4	
项目名称	温泉凯盛家园项目
所在地	海淀区温泉凯盛家园一区、二区
资产范围	东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：54,117.38 平方米
开竣工时间	开工日期：2011 年 11 月 竣工日期：2013 年 9 月
运营起始时间	2014 年 11 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2011 年 5 月 19 日；终止时间及剩余年限：2081 年 5 月 18 日，剩余约 57 年

朗悦嘉园项目于 2015 年 1 月开始运营，截至 2024 年 12 月 31 日已运营超过 9 年；光机电项目于 2013 年 9 月开始运营，截至 2024 年 12 月 31 日已运营超过 10 年；盛悦家园项目于 2015 年 4 月开始运营，截至 2024 年 12 月 31 日已运营超过 8 年；温泉凯盛家园项目于 2014 年 11 月开始运营，截至 2024 年 12 月 31 日已运营超过 9 年。截至 2024 年 12 月 31 日，朗悦嘉园项目可出租面积为 30,031.62 平方米，出租率为 92%；光机电项目可出租面积为 29,420.81 平方米，出租率为 94%；盛悦家园项目可出租面积为 15,143.86 平方米，出租率为 92%，温泉凯盛家园项目可出租面积为 54,117.38 平方米，出租率为 98%。基础设施项目整体经营情况如下：

表 本次扩募项目出租率情况

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
朗悦嘉园	92%	90%	93%
光机电	94%	88%	89%
盛悦家园	92%	93%	81%
温泉凯盛家园	98%	89%	83%

表 本次扩募基础设施项目重要财务指标

单位：万元

财务指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	5,106.89	4,878.12	4,777.55
毛利率（%）	51.03%	49.90%	48.09%

数据来源：本次扩募基础设施项目备考财务报表

根据《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 2025 年 4 月-12 月份、2026 年度可供分配金额测算审核报告》，基础设施基金扩募完成后模拟合并可供分配金额测算情况如下：

表：扩募完成后模拟合并可供分配金额测算表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
一、净利润	33,093,163.38	48,685,685.38
折旧和摊销	32,406,981.66	43,209,308.88
利息支出	-	-
所得税费用	-2,105,402.79	-2,807,203.70
二、税息折旧及摊销前利润	63,394,742.25	89,087,790.56
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	830,000,000.00	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	-810,164,734.13	-
支付的所得税费用	-1,636,839.10	-
赎回货币基金	-	-
应收项目的变动	-2,073,332.76	-908,740.78
应付项目的变动	5,742,198.32	444,230.04
资产减值损失	-	-
支付基金设立日前归属原始权益人的利润	-4,419,465.59	
加：期初/年初现金余额	71,483,725.34	112,447,254.73
减：本期/本年分配金额	-39,879,039.60	-64,600,262.40
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出	-5,380,470.72	-8,943,061.47
—预留不可预见费用	-2,340,000.00	-1,910,000.00
—期末/年末经营性负债余额	-35,291,465.20	-34,826,954.46
—预留经营活动所需现金	-4,835,056.40	-4,835,056.40

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
四、本期/本年可供分配金额	64,600,262.41	85,955,199.82

## 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	<p>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，并将优先投资于以北京保障房中心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。</p> <p>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。</p> <p>本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。</p>
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、本次扩募资产投资策略、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、债券型基金和货币型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型基金，低于股票型基金。

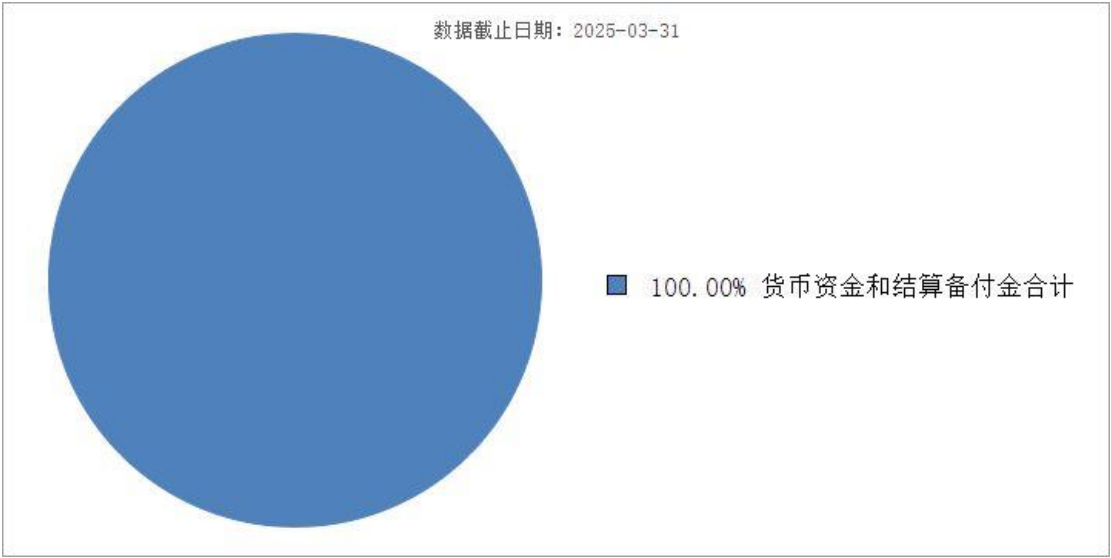
注：①投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、

销售机构提供的评级结果。

(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

无

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

- ①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。
- ②本次扩募不设置认购费。

(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/年费率或金额	收费方
管理费	一、固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。	基金管理人、计划管理人和运营管理机构



基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）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（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提。基金管理人管理费费率为 0.10%。

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）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（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计算。计划管理人管理费费率为 0.10%。

二、本基金的浮动管理费由外部管理机构收取，为每一项目公司应付各基础设施项目浮动管理费之和，浮动管理费包括基本服务费和激励服务费。

首发项目基本服务费按照项目公司实收运营收入的比例计提，文龙家园项目、熙悦尚郡项目的费率为 17%。

首发项目激励服务费以项目公司实际运营净收入与项目公司目标运营净收入的差额的 20% 计提，由运营管理机构收取。

本次扩募项目基本服务费按照项目公司实收运营收入的比例计提，温泉凯盛家园项目和盛悦家园项目的费率为 17%、朗悦嘉园项目的费率为 29%、光机电项目的费率为 28%。

本次扩募项目激励服务费以项目公司的各基础设施项目实际运营净收入与项目公司的各基础设施项目目标运营净收入的差额的 20% 计提，由运营管理机构收取。

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）50,000.00	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。上表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。

④以上为本次扩募后基金运作阶段相关费用，详见《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招募说明书》第二十三部分“基金的费用与税收”，自基金合同更新生效日起适用。

## 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或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金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型基金，低于股票型基金。

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

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，可能面临的与公募基金相关的风险包括：基金价格波动风险、流动性风险、扩募发售失败的风险、交易失败的风险、停牌及暂停上市或终止上市的风险、本次扩募及新购入基础设施项目整体架构所涉及的风险、管理风险、关联交易及利益冲突风险、集中投资风险、新种类基金收益不达预期风险、基金净值波动的风险、基金提前终止的风险、计划管理人及托管人尽职履约风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险（包括信用风险、利率风险、收益率曲线风险、利差风险、市场供需风险、购买力风险）等。

#### 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：基础设施项目的基本服务费费率存在差异的风险、基础设施项目的行业风险、基础设施项目的政策风险、基础设施项目市场风险、竞争项目风险、租赁市场需求变化的风险、基础设施项目运营风险、租金定价和调整的风险、租赁安排受政策影响的风险、承租人履约风险、基础设施项目运营管理机构的风险、租赁合同换签风险、配租效率风险、基础设施项目保险相关风险、运营支出及相关税费增长的风险、基础设施项目维修和改造的相关风险、土地使用权续期安排不确定性风险、基础设施项目处置风险、基础设施基金现金流预测偏差风险、股东借款风险、基础设施项目直接或间接对外融资的风险、基础设施项目评估风险、不可抗力、重大事故给基础设施项目运营造成的风险、税收政策调整风险、基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险。

特别地，基础设施项目一般每年组织两次配租，同时配租工作涉及环节较多，从各区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月，故在此配租过程期间，可出租房源仍然空置，造成配租效率偏低的风险。

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、新购入基础设施项目的变更注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

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