

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合同更新公告

公告送出日期：2025 年 6 月 13 日

1 公告基本信息

基金名称	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
基金简称	华夏北京保障房 REIT
场内简称	京保 REIT（扩位简称：华夏北京保障房 REIT）
基金主代码	508068
基金运作方式	契约型封闭式
首次募集基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金合同更新生效日	2025 年 6 月 11 日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	中国建设银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规及《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合同》《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》

2 基金扩募募集情况

2.1 募集基本情况

基金扩募募集申请获中国证监会准予注册的文号		证监许可（2025）587 号文
基金扩募发售期间		自 2025 年 5 月 29 日起 至 2025 年 6 月 9 日止
验资机构名称		安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
募集资金划入基金托管专户的日期		2025 年 6 月 10 日
募集有效认购总户数（单位：户）		27
募集期间净认购金额（单位：人民币元）		946,199,997.98
认购资金在募集期间产生的利息（单位：人民币元）		93,515.51
募集份额（单位：份）	有效认购份额	224,218,009.00
	利息结转的份额	-
	合计	224,218,009.00
其中：募集期间基金管理人运用固有资金认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	-
	占基金总份额比例	-
	其他需要说明的事项	-
其中：募集期间基金管	认购的基金份额（单位：份）	-

理人的从业人员认购本基金情况	占基金总份额比例	-
其中：本公司高级管理人员、基金投资和研究部门负责人认购本基金情况	认购的基金份额总量的数量区间	0
其中：本基金的基金经理认购本基金情况	认购的基金份额总量的数量区间	0
募集期限届满基金是否符合法律法规规定的办理基金备案手续的条件		是
向中国证监会办理基金备案手续获得书面确认的日期		2025 年 6 月 11 日

注：①基金扩募募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。

②本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

2.2 投资者认购情况

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，本次扩募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）。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，认购本次扩募份额数量的 35%。本次发售价格为 4.220 元/份。

1、战略配售投资者认购情况以及限售期安排

本次基础设施基金扩募发售的战略配售投资者为新购入基础设施项目原始权益人及其他战略投资者。根据基金管理人与战略投资者分别签署的战略配售协议，参与本次发售战略配售的战略投资者认购份额及承诺限售期安排如下：

原始权益人北京保障房中心有限公司作为本次扩募发售的战略配售对象，认购本次扩募发售份额总数的 35%，获配份额为 78,476,304 份，获配金额 331,170,002.88 元。北京保障房中心有限公司参与本基金扩募发售总量 20% 的持有期自本次扩募份额上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自本次扩募份额上市之日起不少于 36 个月。其他战略投资者合计获配基金份额数量 67,265,402 份、获配金额 283,859,996.44 元，占本次扩募发售份额总数的 30%，限售期为 18 个月。

2、本次以竞价方式确定的定向扩募发售对象合计获配基金份额数量 78,476,303 份、获配金额 331,169,998.66 元，占本次扩募发售份额总数的 35%，限售期为 6 个月。

3、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
（一）原始权益人或其同一控制下的关联方				
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
（二）其他战略投资者				
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
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
（三）以竞价方式确定的定向扩募发售对象				
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：①投资者最终获配份额情况以中国证券登记结算有限责任公司的登记结果为准。

②上述限售期自本次扩募份额上市之日起计算。

2.3 其他情况说明

参与本次扩募发售的原始权益人、其他机构投资者承诺认购份额及限售期安排符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十八条、《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）》第五十条的规定。

本次扩募发售最终发售对象共计24名（证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的2只以上产品认购的，视为一个发售对象），不超过35名，符合《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）》的要求，符合本基金基金合同、招募说明书的相关约定。

在本次定向扩募发售竞价过程中，不存在提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的情形。

3 其他需要提示的事项

投资者应通过其办理认购的销售机构查询其认购确认情况，具体业务办理请遵循销售机构的相关规定。

本基金存续期为62年，在基金存续期内本基金封闭运作，不开放申购、赎回等业务，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。在符合相关法律法规和基金上市条件的前提下，本基金扩募发售份额将向上海证券交易所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人将依据法律法规在规定媒介上刊登扩募份额上市交易公告书。

投资者如有疑问，可登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或拨打基金管理人客户服务电话（400-818-6666）咨询、了解详情。

风险提示：

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

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履职风险、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。

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。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法律文件及信息披露文件，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。

特此公告



