

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解除限售的提示性公告

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs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
公募REITs简称	华夏北京保障房REIT
场内简称	京保REIT（扩位证券简称：华夏北京保障房REIT）
公募REITs代码	508068
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规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《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》
业务类型	场内解除限售
生效时间	2025年9月1日

注：本次解除限售份额均为场内份额。

二、解除限售份额基本情况

根据有关法律法规、本基金招募说明书及其更新、战略配售协议、《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战略配售份额限售公告》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扩募份额限售公告》的规定，本基金部分战略配售份额自基金上市之日（2022 年 8 月 31 日）起锁定 36 个月，将于 2025 年 9 月 1 日解除限售。本次解除限售份额均为原始权益人战略配售场内限售份额，共计 75,000,000.00 份，占本基金全部基金份额的 10.36%。

本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 325,000,000 份，占本基金全部基金份额的 44.88%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 400,000,000 份，占本基金全部基金份额的 55.23%。

（一）公募 REITs 场内份额解除限售

1.本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期（月）
1	北京保障房中心有限公司	75,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36 个月

注：①上述份额限售期自本基金首次上市之日起计算。

②原始权益人的证券账户名称已经由北京市保障性住房建设投资中心更名为北京保障房中心有限公司。

2.本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期（月）	份额上市日期
1	北京保障房中心有限公司	100,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60 个月	2022-8-31
		44,843,602.00		60 个月	2025-6-25
		33,632,702.00		36 个月	2025-6-25
2	中信证券股份有限公司	8,520,285.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
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”）	11,210,901.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
4	泰康人寿保险有限责任公司	10,089,811.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
5	中国国际金融股份有限公司	8,968,721.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
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”）	5,605,451.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
	中国人寿资产管理有限公司（代	1,121,091.00			

	表“国寿资产-鼎瑞2308资产管理产品”)				
7	东吴人寿保险股份有限公司	5,605,451.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
8	中国农业再保险股份有限公司	4,484,361.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
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”）	1,165,934.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
	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”）	807,185.00			
	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”）	717,498.00			
10	平安健康保险股份有限公司	4,484,361.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
11	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	4,484,352.00	其他专业投资者战略配售限售	18 个月	2025-6-25
12	紫金财产保险股份有限公司	11,848,341.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
13	广发证券股份有限公司	7,345,971.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
14	红塔证券股份有限公司	7,109,004.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
15	国金证券股份有限公司	7,109,004.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
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”）	7,109,004.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25

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”）	6,872,037.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
18	国信证券股份有限公司	4,739,336.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
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”）	4,739,336.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
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”）	4,739,336.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
21	中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	4,739,336.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
22	中国人民健康保险股份有限公司-分红保险产品	4,739,336.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
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	4,739,336.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25
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”）	2,646,926.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6 个月	2025-6-25

注：①上述份额限售期自本基金份额首次上市或扩募份额上市之日起计算。

②原始权益人的证券账户名称已经由北京市保障性住房建设投资中心更名为北京保障房中心有限公司。

（二）公募 REITs 场外份额解除锁定

1. 本次解除锁定的份额情况

不涉及。

2. 本次解除锁定后剩余锁定份额情况

不涉及。

三、基础设施项目的主要经营业绩

本基金首次发行投资的基础设施项目分别为位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园公租房项目和位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院的熙悦尚郡公租房项目，本基金 2024 年第一次扩募完成后，增加了位于北京市房山区阜盛东街 58 号院的房山区朗悦嘉园项目、位于北京市通州区兴光三街 9 号院的通州区光机电项目、位于北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼的大兴区盛悦家园项目和位于北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区的海淀区温泉凯盛家园项目（以上合并简称“基础设施项目”）。截至本报告发布之日，基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，外部管理机构履职正常。

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 年第 2 季度报告》，2025 年 1-6 月本基金实现可供分配金额 29,106,693.39 元。

四、对基金份额持有人权益的影响分析

2025 年 8 月 14 日，本基金在二级市场的收盘价为 4.233 元/份，相较于首发发行价格涨幅为 68.65%。

为保护投资者利益，本公司特向投资者提示如下：基金发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

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 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》，本基金 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的预测可供分配金额为 64,600,262.41 元，按实际天数进行简单年化后，本基金 2025 年预测可供分配金额为 85,742,166.47 元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、投资人在首次发行时买入本基金，买入价格为 2.510 元/份，该投资者的 2025 年度净现金流分派率预测值计算为：

$$85,742,166.47 / (2.510 \times (500,000,000 + 224,218,009)) = 4.72 \%。$$

2、投资人在 2025 年 8 月 14 日通过二级市场交易买入本基金，假设买入价格为 2025 年 8 月 14 日收盘价 4.233 元/份，该投资者的 2025 年度净现金流分派率预测值计算为：

$$85,742,166.47 / (4.233 \times (500,000,000 + 224,218,009)) = 2.80 \%。$$

在此需特别说明的是：

①以上计算说明中的可供分配金额系根据《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 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》所载的 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日预测可供分配金额予以简单年后计算而得，不代表实际年度的可供分配金额，如实际年度可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派率的计算结果。

②以上净现金流分派率仅为举例，非基金实际净现金流分派率，亦不构成对投资者实际现金流分派所得情况的预测。净现金流分派率不等同于基金的收益率。

五、相关机构联系方式

投资者可登录本公司网站（www.ChinaAMC.com）或拨打本公司客服电话（400-818-6666）进行相关咨询。

六、其他需要说明的事项

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。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。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。战略配售份额解禁后二级市场价格或产生波动，敬请投资者关注并谨慎投资。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本

基金基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、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，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二五年八月十五日