

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向原持有人配售发行  
情况报告书

基金管理人：华夏基金管理有限公司

二〇二五年十二月

## 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) 本次发售履行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) 认购及配售情况 .....	6
三、本次发售的相关参与机构情况 .....	7
第二节 发售前后相关情况对比 .....	9
一、本次扩募发售前后前十名基金份额持有人情况对比 .....	9
(一) 本次扩募发售前十名基金份额持有人情况 .....	9
(二) 本次扩募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 .....	10
第三节 备查文件 .....	10

## 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
基金管理人	指华夏基金管理有限公司
基金托管人	指上海浦东发展银行股份有限公司
原始权益人	指有巢住房租赁（深圳）有限公司
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
登记机构/中国结算	指中国证券登记结算有限责任公司
见证律师	指本次发售的见证律所北京市汉坤律师事务所
本次发售	指发售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年度第一次扩募份额的行为
《发售公告》	指《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年度第一次扩募向原持有人配售份额发售公告》
原持有人	指本基金配售权益登记日登记在册的基金份额持有人
《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）》
交易日、工作日	指上海证券交易所的正常交易日
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30日，基金管理人发布了《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》，经基金管理人内部决策机构决议，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（基金代码：508077，场内简称：华润有巢，扩位简称：华夏基金华润有巢REIT，以下简称“本基金”）拟申请扩募并新购入基础设施项目。

#### (二) 本次发售履行的监管部门注册过程

2025年10月30日，基金管理人发布了《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取得基金变更注册相关批复的公告》，基金管理人已取得中国证券监督管理委员会《关于准予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变更注册的批复》（证监许可〔2025〕2408号）及上海证券交易所《关于对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产品变更暨扩募份额上市及中信证券-华润有巢租赁住房基础设施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〕15号）。

#### (三) 持有人大会决策过程

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，本次大会的表决时间为2025年11月15日至2025年11月28日17:00止，审议《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》和《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》（以下合称“本次大会议

案”）。本次大会议案于 2025 年 12 月 1 日表决通过，本次大会决议自 2025 年 12 月 1 日起生效。

基金管理人于 2025 年 12 月 2 日发布了《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) 募集资金情况**

本基金参与配售的原持有人已按照《发售公告》约定缴纳认购款项，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）将对本次认购情况进行验资并出具验资报告。相关验资情况将在《基金合同更新公告》中披露。

#### **(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。本次发售向原始权益人配售的战略配售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。其他基金份额持有人获配的基金份额不进行限售。

## **二、本次发售概要**

### **(一) 发售方式及发售对象**

本次发售采用向原持有人配售（非定向扩募）的方式。本基金配售权益登记日为 2025 年 12 月 5 日，即 2025 年 12 月 5 日下午上海证券交易所交易时间结束后，在本基金登记机构登记在册的本基金全体基金份额持有人均有权按照配售比例参与本次向原持有人配售。原始权益人通过向原持有人配售获得的基金份额作为战略配售份额，原始权益人实际参与战略配售的比例占本次扩募基金份额发售数量的 34.17%。除原始权益人外无其他战略配售投资者。

### **(二) 发售价格**

根据基金份额持有人大会授权，基金管理人遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，确定本基金本次发售的配售价格为 2.53 元/份。

### **(三) 发售金额及份额**

根据投资者认购情况，本次扩募发售基金份额共计 447,803,412 份，不超过《发售公告》中披露的可配售份额数量。根据本次扩募发售基金份额和配售价格，本次扩募发售募集资金为 1,132,942,632.36 元（不含募集期利息），符合基金份额持有人大会决议中拟发售金额不高于 11.400 亿元且不低于 9.915 亿元的要求，不排除最终净认购金额与上述募集金额存在差异的情况，具体金额尚需经验资机构验资确认。

### **(四) 限售期**

新购入基础设施项目的原始权益人通过战略配售方式认购本次向原持有人配售基金份额总量的 34.17%，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。其他基金份额持有人获配的基金份额不进行限售。

### **(五) 上市地点**

本次向原持有人配售发售的基金份额将在上交所上市交易。

### **(六) 认购及配售情况**

#### **1、披露《发售公告》**

基金管理人于 2025 年 12 月 3 日披露了《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 年度第一次扩募向原持有人配售份额发售公告》，配售对象为 2025 年 12 月 5 日在本基金登记机构登记在册的本基金全体基金份额持有人。

#### **2、投资者认购与配售情况**

本基金本次扩募发售募集期为 2025 年 12 月 8 日起至 2025 年 12 月 12 日（含），根据投资者认购缴款情况、《发售公告》确定的配售价格、配售比例，以及基金份额配售程序和规则，本次发售的基金份额数量为 447,803,412 份。其中，原始权益人作为战略投资者获配份额数量为 153,000,000 份，占可配售份额数量的 34%，

占本次实际发售基金份额数量的 34.17%，不低于其承诺的认购比例。全部配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）	限售期
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	89,560,683	60个月
2	有巢住房租赁（深圳）有限公司	63,439,317	36个月
3	其他投资者	294,803,412	无
合计		447,803,412	

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

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层

法定代表人：邹迎光

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

联系人：华夏基金客户服务

网址：[www.ChinaAMC.com](http://www.ChinaAMC.com)

#### （二）基金托管人

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市中山东一路 12 号

办公地址：上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋

法定代表人：张为忠

联系人：朱萍

联系电话：（021）31888888

客服电话：95528

网址：[www.spdb.com.cn](http://www.spdb.com.cn)

#### （三）登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

(四) 律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

住所：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层 3-7 单元

办公地址：中国北京市东长安街 1 号东方广场 C1 座 9 层

负责人：李卓蔚

经办律师：方榕、王香云

电话：010-85249486

传真：010-85255511/5522

(五) 出具验资报告的会计师事务所

基金管理人聘请的法定验资机构为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

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

执行事务合伙人：毛鞍宁

联系人：蒋燕华

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

## 第二节 发售前后相关情况对比

### 一、本次扩募发售前后前十名基金份额持有人情况对比

#### (一) 本次扩募发售前十名基金份额持有人情况

截至 2025 年 12 月 5 日（配售权益登记日），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	有巢住房租赁(深圳)有限公司	170,000,000	34.00%
2	中国中金财富证券有限公司	21,898,408	4.38%
3	中国国际金融股份有限公司	20,575,258	4.12%
4	中国平安人寿保险股份有限公司—万能—个险万能	18,200,000	3.64%
5	中信证券股份有限公司	17,159,767	3.43%
6	平安证券股份有限公司	16,175,325	3.24%
7	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财鼎瑞2204保险资产管理产品	15,669,436	3.13%
8	申万宏源证券有限公司	13,181,171	2.64%
9	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选2号固定收益类资产管理产品	12,068,177	2.41%
10	中信证券—光大银行—中信证券基础设施1号集合资产管理计划	8,693,200	1.74%
合计		313,620,742	62.72%

#### (二) 本次扩募发售完成后前十名基金份额持有人情况

假设以 2025 年 12 月 15 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，前十名基金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	有巢住房租赁(深圳)有限公司	323,000,000	34.08%
2	中国中金财富证券有限公司	41,606,976	4.39%
3	中国国际金融股份有限公司	39,092,991	4.12%
4	中国平安人寿保险股份有限公司—万能—个险万能	34,580,000	3.65%
5	中信证券股份有限公司	32,603,423	3.44%
6	平安证券股份有限公司	30,733,118	3.24%
7	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财鼎瑞2204保险资产管理产品	29,771,929	3.14%
8	申万宏源证券有限公司	25,044,226	2.64%
9	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选2号固定收益类资产管理产品	22,929,536	2.42%

10	中信证券—光大银行—中信证券基础设施1号集合资产管理计划	16,517,080	1.74%
合计		595,879,279	62.87%

## 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 947,803,412 份，共增加 447,803,412 份基金份额，其中 153,000,000 份为有限售条件的基金份额，其余新增基金份额无限售条件。同时拟购入基础设施项目将为本基金提供新增的可供分配收入来源。新增的基金份额均由原持有人按照配售比例认购，基金份额持有人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，原始权益人有巢住房租赁（深圳）有限公司仍为本基金最大的基金份额持有人。

### (二) 对基金投资的影响

本次向原持有人配售的募集资金的投资项目符合本基金的投资目标，本次向原持有人配售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新增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。

本次扩募后新购入的基础设施项目的运营管理机构和物业管理机构与本基金现持有的基础设施项目的运营管理机构和物业管理机构相同，分别为有巢住房租赁（深圳）有限公司和润加物业服务（上海）有限公司。

## 第三节 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) 其他与本次发售有关的重要文件

(本页无正文，为《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向  
原持有人配售发行情况报告书》之签署页)

华夏基金管理有限公司

二〇二五年十二月十六日