

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 20 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏中海商业 REIT
场内简称	华夏中海商业 REIT
基金主代码	180607
交易代码	180607
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 24 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2025 年 10 月 20 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	300,000,000.00 份
基金合同存续期	24 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 10 月 31 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本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。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 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，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。具体投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 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。本基金以获取基础设施项目租金、收费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%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配

	在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	中海商业发展（深圳）有限公司（统筹机构）、中海环宇商业管理（深圳）有限公司（实施机构）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：佛山映月湖环宇城项目

项目公司名称	佛山海映商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	以自持购物中心资产向符合要求的承租商户提供租赁及购物中心整体运营服务并收取租金、物业管理费、推广服务费等收入，各承租商户统一管理、分散经营。
不动产项目地理位置	广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 6 号南宇广场

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	中海商业发展（深圳）有限公司	中海环宇商业管理（深圳）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	孙广武
	职务	督察长	财务负责人
	联系方式	联系电话：400-818-6666； 邮箱： service@ChinaAMC.com	sungw@cohl.com /
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号中国海外大厦2012	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路 1688 号中国海外大厦 2003
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	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号中国海外大厦20层	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路 1688 号中国海外大厦 20 层
邮政编码	100101	518000	518000
法定代表人	邹迎光	王林林	孙亚茜

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司深圳分行
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场二期一层（15A、15-19、34-36、41-43）及五层至十层
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场二期北座
邮政编码	100020	100026	518048
法定代表人	方合英	张佑君	陈玮（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 10 月 20 日(基金合同生效日)-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	31,356,218.77
2.本期净利润	3,683,865.08
3.本期经营活动产生的现金流量净额	13,744,654.30
4.本期现金流分派率(%)	0.77
5.年化现金流分派率(%)	3.87

注：①本基金合同于 2025 年 10 月 20 日生效，本报告期自 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日。

②本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

③本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

④本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

⑤年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生效日至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	13,001,812.32	0.0433	-
本年累计	13,001,812.32	0.0433	为 2025 年 10 月 20 日(基金合同生效日)到 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

本报告期及本年累计无实际分配金额。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	3,683,865.08	-
本期折旧和摊销	12,791,200.42	-
本期利息支出	546,969.84	-
本期所得税费用	700,290.73	-
本期息税折旧及摊销前利润	17,722,326.07	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,584,299,998.42	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,296,199,510.95	-
2.支付的利息及所得税费用	-3,288,803.19	-
3.应收和应付项目的变动	-649,488.97	-
4.偿还借款支付的本金	-174,608,000.00	-
5.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-114,274,709.06	-
本期可供分配金额	13,001,812.32	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的运营管理费、运营费用、保险费、待缴纳的税金、租赁押金及待偿付的经营性负债等金额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的费用、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②本基金不涉及上年同期的未来合理支出预留的设置金额及使用差异。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 318,292.41 元，资产支持证券管理人管理费 318,292.41 元，基金托管人托管费 31,829.46 元，运营管理机构基础管理费 4,301,024.37 元和激励管理费 653,701.77 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金所持有的不动产项目为佛山映月湖环宇城。报告期内不动产项目未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

(1) 不动产项目的基本经营情况

不动产项目佛山映月湖环宇城于 2014 年首次开业，2020 年由中海集团收购后，历经全面定位调整升级、空间重塑与品牌优化，于同年 12 月以焕新 55%品牌租户重新亮相。本报告期内，项目周边商业格局保持稳定，暂无新增竞争性项目。

报告期内不动产项目整体运营平稳，实现营业收入 2,383.39 万元、息税折旧及摊销前利润 1,207.08 万元，符合经营预期，报告期内收缴率为 99.85%。截至报告期末，不动产项目可供出租面积 69,721.90 平方米，实际出租面积 69,213.29 平方米，出租率 99.27%；入驻租户店铺数量共计 230 家，租约加权平均剩余租期为 4.10 年，租金单价水平为 161.63 元/平方米/月。

招商方面，聚旗舰、强业态，主动实施品牌级次提升与业态结构优化策略，巩固区域商业引领地位。项目基于“广佛中轴全客层欢聚生活圈”的项目定位，延续 2025 年招调主旋律，聚焦“首店经济”与“旗舰店效应”，成功引入 4 家佛山首店，2 家南海区全新形象店及 2 家城市旗舰店，汇集品牌最新发展势能，凸显广佛中轴片区的商业特色，极大丰富了片区的消费品类与体验。报告期内共新签品牌 25 家，总计签约面积 6,978.63 平方米，第四季度重点引入品牌包括知名连锁零售品牌如鹿岛会员店、AMON AVIS、DJI 大疆等，网红餐饮品牌如湘辣辣、老碗会、潮发牛肉火锅、流浪泡泡·破破烂烂的烤肉店、蛙小貳等，配套品牌如 Uta 由她瑜伽馆、疯狂牛仔城等。这一系列调改动作不仅填补了区域消费空白，更通过高能级门店的聚客效应，提升了项目整体租金水平与销售业绩的持续增长潜力。

客流及会员方面，探索客流可持续增长与转化路径，持续强化项目品牌力与辐射力。报

告期内，客流实现同比上涨 12.09%。截至 12 月底，会员总量创新高，达到 59 万人，同比上涨 11.51%。

（2）不动产项目其他运营情况

①品牌升级+持续旺场，实现客流高速增长

加码主题活动，激活圈层客群。通过紧抓全运会热点，推出 UNI 运动季 2.0，联动佛山在地潮玩电滑社团，策划“追风生活节”电动滑板板聚系列活动，通过兴趣圈层精准触达目标客群，同时，于中央中庭打造片区首个真冰滑冰场，凭借专业级设施与冰面品质，开业即吸引大批花滑爱好者到场体验，叠加花滑表演、飘雪等热门活动，成功吸引跨城客流体验，有效带动冬日消费热度。

借力应援活动，提升项目热度。项目与广州广播电视台广播融媒创新中心达成长期战略合作，利用场内媒介资源开展明星应援互动，通过任务打卡机制将粉丝流量转化为到店客流。举办孙颖莎、易烱千玺线下主题活动，吸引广佛地区大量年轻客群到访，同步深挖商户资源，落地吴宣仪明星见面会，显著提升了项目的市场活跃度。

品牌持续焕新，经营业绩亮眼。2025 年项目全年招调面积超过 50%，引进首店、最新形象店、旗舰店等高能级门店品牌近 20 家。第四季度以来，华为、大疆、鹿岛等重点商户陆续进入开业筹备阶段，项目积极协调内外资源，赋能品牌开业。成功落地华为品牌内购会、Nova 15 产品发布会佛山首站等活动，助力华为开业首日销售额突破 160 万元，刷新广东省新店开业单日销售纪录，实现了项目与品牌方的共赢。

整合传播资源，加强市场发声。线上围绕流量特点制定精准曝光策略，通过小红书、大众点评等垂直平台渗透兴趣圈层；联动“佛山发布”“南海桂城”等政企官方资源持续进行在地发声。媒体矩阵发声线下覆盖南海有轨电车沿线站点及周边 5 公里重点社区，全方位提升项目市场声量及渗透力。

②多场景赋能，会员快速积累

项目充分挖掘空间场景，赋能会员权益，重点强化 L3 层环宇儿童公园、2 号门主入口鸽子广场、社交手机互动大屏的空间场景吸引力，12 月上线中央中庭冰雪乐园全新空间场景，绑定会员积分体系，持续吸纳场内来客沉淀为购物中心会员，截至 12 月底，会员总量创新高，达到 59 万人，同比增长 11.51%。

③借势高密度新店开业，打造业绩亮点

品牌焕新成效显著，业绩释放动能强劲。报告期内，近 25 家新店集中开业亮相，新店经营质效持续提升，带动项目整体销售上涨。其中，华为开业首日销售创其广东新店首日最

高纪录；SHANNI 珊妮、流浪泡泡·破破烂烂的烤肉店首月业绩已展现出爆发力；百变天才、江博士在品牌移位升级后，店铺销售业绩仍位居市场前列，验证了项目主动调改与到期换租结合的招商策略的有效性。另外，L1 层运动零售组团开花结果，超级安踏、Adidas、以纯黑标、FNB 潮牌等多个运动、休闲门店全面开业，项目团队顺势打造 L1 层运动展览长廊，强化了运动主题业态的经营氛围与消费吸引力。

2025 年，依托中海商业平台的品牌资源和管理赋能，项目通过积极调整、精细运营，实现了品牌级次与经营质量的持续提升，已在本地树立优质的业务口碑，也推动项目后续经营持续向好。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2025 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	69,721.90
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	69,213.29
3	报告期末出租率	报告期末可供出租面积/报告期末实际出租面积	%	99.27
4	报告期内平均租金单价（含税）	报告期内平均租金=各月平均租金算术平均值。月平均租金=（当月固定租金收入+物管费收入+推广费收入以及提成租金收入）/（可供出租面积*当月平均计租率）；当月平均计租率为每日出租率的算术平均值。	元/平方米/月	161.63
5	报告期末剩余租期	报告期末按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	4.10
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金×100%。收入为包含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的全口径租金收入。	%	99.85

注：①本报告期项目公司运营及财务数据期间为 2025 年 10 月 22 日（股权交割日）至 2025 年 12 月 31 日，下同。

②截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期数据、上年同期末数

据及同比变动数据。下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金持有不动产项目为佛山映月湖环宇城，项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

项目租户结构和集中度具备良好分散性。截至本报告期末，租户总数量为 230 个。按各业态面积统计，零售业态、餐饮业态、体验业态、服务业态和展销业态分别占比为 49.77%、21.50%、22.97%、4.78%和 0.98%。租赁面积前五大租户合计占比 30.21%；租金收入前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例分别为：租户 A：金额 655,848.27 元，占比 4.94%；租户 B：金额 443,422.87 元，占比 3.34%；租户 C：金额 348,192.44 元，占比 2.62%；租户 D：金额 236,180.61 元，占比 1.78%；租户 E：金额 194,217.67 元，占比 1.46%。租户集中度保持较低水平。单一租户经营波动影响相对有限，项目收入来源具备较高的安全边际。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营财务数据

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）
1	总资产	717,588,302.40
2	总负债	247,879,159.86
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	23,833,919.92
2	营业成本/费用	20,191,531.24
3	EBITDA	12,070,844.05

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	货币资金	117,284,152.72
2	投资性房地产	583,369,002.39
主要负债科目		
1	长期借款	192,993,898.98

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）

1	租金收入	13,270,057.96	55.68
2	物业管理费收入	6,913,420.41	29.01
3	推广费收入	896,426.02	3.76
4	停车场收入	411,154.23	1.73
5	广告收入	123,465.58	0.52
6	其他收入	2,219,395.72	9.30
7	营业收入合计	23,833,919.92	100.00

注：①广告收入为广告位租赁收入。

②其他收入主要为仓库、场地租赁收入、租赁违约金收入、POS 机使用收入、装修恢复收入及其他零星收入等。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	5,137,946.28	25.45
2	物业运营成本	9,066,850.34	44.90
3	租赁成本	158,683.70	0.79
4	税金及附加	2,441,123.18	12.09
5	销售费用	-8,078.36	-0.04
6	管理费用	389,243.25	1.93
7	财务费用	3,005,762.85	14.88
8	其他成本 / 费用	-	-
9	营业成本/费用合计	20,191,531.24	100.00

注：①物业运营成本为运营管理费、物业管理服务成本及公共能源费等。

②租赁成本为营业成本中扣除折旧摊销及物业运营成本后的其他成本，主要包括保险费、设备维修维护费等。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	39.74
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	50.65

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理：

本基金持有 1 个不动产项目，为佛山映月湖环宇城项目，由佛山海映商业管理有限公司持有。项目公司开立了运营收支账户，即监管账户，包括监管账户一和监管账户二，受到中信银行股份有限公司深圳分行的监管，用于接收项目公司所有的现金流入，并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2.现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额 93,554,069.37 元。本报告期内，累计资金流入 222,182,207.19 元，其中收到租金收入、物业管理费收入及其他与经营活动相关的收入 29,080,540.47 元，收到专项计划股东借款本金 192,993,898.98 元，收到其他与投资活动相关的收入 107,767.74 元；累计资金流出 198,452,123.84 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 22,103,555.41 元，资本性支出 1,672,180.30 元，偿还外部银行借款本金及利息 174,676,388.13 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 117,284,152.72 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	7,270,165.77	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	7,270,165.77	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处

罚的情形。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金金额为 94,172.74 万元，承诺将 85%（含）以上的净回收资金用于新投资固定资产投资项目，包括但不限于深圳中海超级总部基地项目、成都秦皇寺 1 号地商业项目和广州亚运城二期或其他符合国家发改委关于募投监管要求的项目；不超过 15% 的净回收资金用于补充流动资金。

报告期内，原始权益人及其控股股东对回收资金的使用符合基金合同约定、《关于净回收资金监管的承诺函》以及《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014 号)等相关法律法规要求。原始权益人已建立《回收资金管理和使用制度》，并按照相关要求开展对回收资金的规范管理和使用。原始权益人已严格执行回收资金使用直报制度。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
朱昱汀	本基金的基金经理	2025-10-20	-	9 年	2016 年起从事不动产项目的投资与管理工作，曾负责凯德商用华南区域购物中心投资及资产管理工 作，普洛斯大湾区仓储物流项目投资管理工作。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司深圳分公司，普洛斯投资（上海）有限公司，深圳市新南山控股（集团）有限公司。2023 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。
陆莉娜	本基金的基金经理	2025-10-20	-	11 年	自 2014 年起从事不动产项目的运营管理工作，曾负责普洛斯投资（上海）有限公司的仓储物流项目运营及财务管理工作。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾任职于普洛斯投资（上海）有限公司等。2022 年 12 月加入华夏基金管理有限公司。
杨璐	本基金的基金	2025-10-20	-	7 年	自 2018 年起从事不动产项目的投资与运营管理工作，曾负责/	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于 CGL 投资有限

	经理				参与 10 余个境内外物流仓储项目的投资执行，并参与多个公募 REITs 的投资及发行工作，涵盖商业不动产、产业园、仓储物流等多个资产类型。	公司、诚通（深圳）投资有限公司等。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
--	----	--	--	--	--	--

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。
首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日不动产基金份额总额	300,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	300,000,000.00

注：本基金合同于 2025 年 10 月 20 日生效。

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 10 月 21 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告。

2025 年 10 月 22 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告。

2025 年 10 月 22 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务公告。

2025 年 10 月 24 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告。

2025 年 10 月 28 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告。

2025 年 10 月 28 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书。

2025 年 10 月 30 日发布关于华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告。

2025 年 10 月 30 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告。

2025 年 10 月 30 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告。

2025 年 10 月 31 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告。

2025 年 11 月 14 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告。

2025 年 11 月 17 日发布关于华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告。

2025 年 11 月 20 日发布华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产

基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年一月二十二日