
华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

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

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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，投资者在作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。

本报告中的财务资料经审计，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 10 月 20 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
§2	不动产基金简介	6
2.1	不动产基金产品基本情况	6
2.2	不动产项目基本情况说明	7
2.3	不动产基金扩募情况	7
2.4	基金管理人和运营管理机构	7
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	8
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7	信息披露方式	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1	主要会计数据和财务指标	8
3.2	其他财务指标	9
3.3	不动产基金收益分配情况	9
3.4	报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
3.5	报告期内资本性支出使用情况	11
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	11
3.8	报告期内发生的关联交易	12
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12	报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	12
§4	不动产项目基本情况	12
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2	不动产项目所属行业情况	15
4.3	不动产项目运营相关财务信息	18
4.4	项目公司经营现金流	19
4.5	项目公司对外借入款项情况	20
4.6	不动产项目投资情况	20
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	20
4.8	不动产项目相关保险的情况	20
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	21
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	22
4.11	其他需要说明的情况	22
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1	报告期末不动产基金资产组合情况	22
5.2	投资组合报告附注	22
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	22
§6	回收资金使用情况	23
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
§7	管理人报告	23
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	23
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	25

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	28
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29
§8	运营管理机构报告	30
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	30
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§9	其他业务参与人履职报告	31
9.1	托管人报告	31
9.2	资产支持证券管理人报告	32
9.3	其他专业机构报告	33
9.4	原始权益人报告	33
§10	审计报告	34
10.1	审计意见	34
10.2	形成审计意见的基础	34
10.3	强调事项	35
10.4	其他事项	35
10.5	其他信息	35
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	35
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	35
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	36
§11	年度财务报告	37
11.1	资产负债表	37
11.2	利润表	40
11.3	现金流量表	42
11.4	所有者权益变动表	44
11.5	报表附注	46
§12	评估报告	92
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	92
12.2	评估报告摘要	93
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	93
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	94
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	94
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	94
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	94
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	94
§13	基金份额持有人信息	95
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	95
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	95
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	95
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	96
§14	不动产基金份额变动情况	96
§15	重大事件揭示	96
15.1	基金份额持有人大会决议	96
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	96

15.3	不动产基金投资策略的改变	97
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	97
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	97
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	97
15.7	其他重大事件	97
§16	影响投资者决策的其他重要信息	98
§17	备查文件目录	98
17.1	备查文件目录	98
17.2	存放地点	98
17.3	查阅方式	98

§2 不动产基金简介

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	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路

	5 层	1688 号中国海外大厦 20 层	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）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街17号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路一号北京嘉里中心南楼4层

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年 10 月 20 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
本期收入	31,356,218.77
本期净利润	3,683,865.08
本期经营活动产生的现金流量净额	13,744,654.30

本期现金流分派率（%）	0.77
年化现金流分派率（%）	3.87
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,641,494,545.05
期末不动产基金净资产	1,587,983,863.50
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	103.37
内部收益率（%）	-

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

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

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 10 月 20 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	5.2933
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

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本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	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。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期及近三年无实际分配金额。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	-
本期税息折旧及摊销前利润	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的金额。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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 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、运营管理机构的运营管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支、定期业态调整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。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额（万元）	招募说明书预测数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	1,300.18	1,268.99	102.46	①招募说明书预测数为将招募说明书中披露的当期可供分配金额 47,804,296.09 元，按基金成立期间（2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日）实际天数折算后的金额。②差异原因主要是项目在本报告期内实际现金流情况好于预期、基金募集阶段产生的孳息以及项目期初预留现金等的影响。

3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

按照《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”）的相关约定，报告期内运营管理机构超额完成目标运营净收益，计提了 653,701.77 元激励管理费。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内完成了初次购入不动产项目的交割审计，实际应支付的项目公司股权转让对价为 1,388,181,100.02 元，交割日不动产基金实际取得的不动产项目的总资产为 700,816,244.96 元，总负债为 234,181,822.09 元（具体详见本基金于 2025 年 11 月 20 日发布的《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》）。因本次交易形成不动产基金财产的应付上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内，本基金投资性房地产、固定资产、无形资产等资产减值适用会计政策详见“11.5.4.18 长期资产减值”，投资性房地产、固定资产、无形资产计提的减值准备情况详见“11.5.7.11 投资性房地产”、“11.5.7.12 固定资产”和“11.5.7.15 无形资产”。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”和“11.5.7.20.3 其他应收款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§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。

2025 年，佛山映月湖环宇城坚持“招商调优、经营增效、会员深耕、场景焕新”多线并进的经营策略。一方面，主动推进大规模招调与品牌升级，聚焦主力店优化、餐饮及零售

业态焕新、首店及旗舰品牌引入，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，不断提升项目品牌能级与租赁质量；另一方面，强化经营统筹与旺场运营，通过高频主题活动、媒体发声、空间场景打造及会员运营联动，持续提升客流活跃度、销售转化及会员黏性。多措并举下，推动项目出租率、经营业绩、品牌口碑及市场影响力实现协同提升。

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，在全年经营策略贯彻引领下，项目经营平稳，具体如下：

①品牌方面，项目稳步推进品牌汰换升级和业态结构优化，兼顾进阶提升与经营平稳。报告期内，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，重点引入品牌包括知名连锁零售品牌如鹿岛会员店、AMONAVIS、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。

②客户粘性方面，项目探索客流可持续增长与转化路径，持续强化项目辐射力。报告期内，通过系列经营调整及营销推广举措的开展，客流实现同比上涨 12.09%。同时，深化活动及会员结合，完善会员积分体系，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，同比上涨 11.51%。良好的客流及会员积累表现，支撑不动产项目未来经营平稳向好。

③空间运营方面，多场景赋能，打造稀缺性消费体验。项目充分挖掘空间场景，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，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，有效带动项目消费热度。

（2）不动产项目其他运营情况

①主题活动持续旺场，实现客流高速增长

品牌持续焕新，经营业绩亮眼。第四季度以来，项目积极协调内外资源，赋能品牌开业，华为、大疆、鹿岛等重点商户陆续开业。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。

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，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、易烊千玺线下主题活动，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。

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借势高密度新店开业，持续强化业绩增长

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	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	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

本基金报告期仅持有一个不动产项目：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

租户结构保持良好、集中度分散。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和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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目属于购物中心行业，运营模式主要以自持购物中心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向承租商户收取租金、物业管理费、固定推广费等收入。

2025 年，中国购物中心行业在深度调整中迎来结构性变革的关键节点。

从发展阶段看，市场已全面迈入存量深耕的成熟期。根据赢商大数据，截至 2025 年末，全国集中式商业存量达 6.67 亿平方米，在市场理性回调的背景下，新增供应量有所收缩，增速放缓，但全年依然有新开项目 369 个，共计 2,741 万平方米。与此同时，行业结构持续优化——存量调改再开业项目占比提升至 37%，品牌年均汰换率达 20%-26%，这表明，行业焦点正从“规模竞速”转向“价值创造”，从“新开项目”转向“存量焕新”。在这样的大环境下，运营能力、调改能力等“后天”要素正逐步取代区位、能级等“先天”条件，成为拉开项目经营质量差距的核心变量，也为具备精细化运营能力的企业打开了更大的发展空间。

从产品形态看，购物中心正经历从“盒子”到“街区”、从“室内”到“户外”的多元演进。消费需求的分层化与多元化，推动商业空间突破传统边界，开放式街区、公园式商业、策展型空间等非标形态加速涌现，客流增速显著高于传统盒子商业。商业空间正从单一的交易场所，进化为融合社交、文化、娱乐的城市生活中心，户外广场、天台露台、下沉庭院等“空间”被重新激活，成为承载情绪价值的关键场景。

从运营模式看，行业正经历从粗放经营到精细运营、从硬件投入到软件赋能的深刻转型。当市场从“增量红利”转向“存量博弈”，单纯依靠地段和硬件已不足以构建壁垒，取而代之的是数字化运营的深度、会员体系的价值、内容策展的能力以及主动调改焕新的频率——这些“软实力”正构筑起差异化的竞争护城河。

从品牌发展看，消费决策逻辑完成从“实物”到“实用”、从“功能”到“情绪”的范式迁移。消费者不再为平庸买单，却愿为共鸣付费；IP 主题店、户外运动、颜值餐饮、文体娱乐等“情绪型业态”表现活跃，而传统服装配饰持续收缩；购物中心的价值锚点正从“商品货架”转向“社交场域”，从“交易效率”转向“停留时长”，从“满足需求”转向“创造共鸣”。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

佛山映月湖环宇城位于广东省佛山市南海区桂城街道映月湖片区，项目 3 公里范围内暂无直接竞品，且无同体量大型综合性购物中心。项目 3-5 公里范围内主要商业项目包括南海万科广场、南海万达广场、保利水城时光汇等：南海万科广场建筑面积 8.6 万平方米，体量相对较小，更偏社区型、年轻化消费场景；南海万达广场和保利水城时光汇建筑面积均约 16 万平方米，体量较大、业态相对完整，具备较强综合商业属性。但上述项目在服务半径、区位条件及项目定位上与佛山映月湖环宇城重合度较小，直接竞争相对有限。综上，本项目

在映月湖片区有较强的竞争优势。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 年，在国家持续实施扩内需战略、加力提振消费的政策背景下，促消费、扩投资、稳预期等一揽子举措协同发力，居民消费潜力进一步释放，消费市场延续恢复向好态势。年内，国家有关部门先后出台《优化消费环境三年行动方案（2025—2027 年）》《关于 2025 年加力扩围实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》等文件，围绕优化消费环境、扩大服务消费、加力支持消费品以旧换新、培育消费新场景等作出部署，有利于提振居民消费意愿、增强线下消费活力，并为购物中心承接政策落地、促进消费转化提供了较为有利的外部环境。

区域层面，广东省、佛山市积极落实国家部署，先后出台《广东省促进服务消费高质量发展若干措施》《广东省提振消费专项行动实施方案》《佛山市 2025 年大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案》等政策，聚焦服务消费扩容提质、大宗消费更新升级、消费场景创新和消费环境改善；同时，《广东省“十五五”规划建议》公布，明确要求推动广佛全域同城联动发展，加快城市群一体化和都市圈同城化。以上政策，将进一步提振区域消费预期，释放居民消费潜力，为项目所在区域商业消费市场提供有力支持。

佛山映月湖环宇城处于广佛同城化发展的重要承接区域，能够较好受益于广佛一体化背景下的消费资源导入和跨城客流转化，区位优势突出。同时，项目定位与上述政策方向具有较高契合度，可围绕以旧换新、服务消费提质及生活型消费升级等政策导向，持续优化餐饮、生活服务、亲子及健康等业态组合，增强到店消费承接能力和周边客群黏性，进一步巩固区域型购物中心竞争力。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

截至 2025 年末，佛山市购物中心市场已由增量扩张逐步转入存量竞争阶段，市场竞争重点由新增供给带来的关注度竞争，转向对稳定消费需求的持续竞争。从佛山本地市场看，南海、顺德等板块商业项目集聚度较高，客流、品牌及消费资源进一步向区位条件较优、运营能力较强、内容更新较快的项目集中。与此同时，佛山消费结构仍以家庭生活型、社区日常型消费为主，购物中心经营表现更取决于对高频消费需求的持续承接能力。在广佛一体化持续推进背景下，南海区承接广佛跨城人口与消费流动，为购物中心拓展增量消费、提升经营能级打开了更大发展空间。

在此背景下，佛山映月湖环宇城立足南海区位条件及广佛交汇优势，围绕家庭客群和社区型消费需求，持续优化业态布局，推进品牌焕新和场景升级，结合节点营销、会员经营及

在地化活动策划，增强对稳定客群及跨区域消费客群的吸引力；同时，持续强化招商运营协同和精细化运营能力，推动项目经营表现保持平稳向好。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	12,070,844.04

4.3.2 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 2025 年 12 月 31 日金额（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

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

金额单位：人民币元

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	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。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

金额单位：人民币元

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	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。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 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

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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。

4.4.2 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。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的佛山映月湖环宇城项目外，无购入或出售其他不动产项目。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险、财产一切险下营业中断险、机器损坏险、机器损坏险下营业中断险、公众责任险、停车场责任险等在内的足额保险。保险期限自 2025 年 3 月 31 日零时起至 2026 年 3 月 31 日二十四时止。上述保险为不动产项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

项目公司（作为投保人和被保险人）将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，在规定的时间内为本不动产项目继续购买财产一切险、财产一切险下营业中断险、机器损坏险、机器损坏险下营业中断险、公众责任险、停车场责任险等在内的足额保险，保证保险的延续性。

本报告期内，保险公司履约正常，不动产项目未发生出险理赔事项。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

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，佛山映月湖环宇城报告期内实现营业收入 2,383.39 万元、息税折旧及摊销前利润 1,207.08 万，业绩超出预算目标。项目公司底层资产运营平稳，租户结构保持良好、集中度分散，品牌汰换升级适时进取兼具过渡平稳，顾客基础更加凝实，整体经营稳健，业绩表现良好。详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

本基金成立后，不动产项目佛山映月湖环宇城按照基金相关预测目标及实际经营情况，制定了相应的经营计划与财务预算。报告期内经营计划与财务预算得到有效执行，整体情况符合并好于预算目标。

未来经营策略方面，佛山映月湖环宇城在平稳经营的前提下，坚持稳健进取的品牌汰换升级策略，不断提升项目品牌组合竞争力，不断挖掘资产价值提升机会，坚持租户关系深度维系、租户资源深度嫁接，保障良好的经营口碑及未来续租基本面，坚持严格的安全生产管理标准，从而为投资者贡献稳健、可持续的收益。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

佛山市经济韧性强劲，始终是湾区第三城。依据佛山市统计局《2025 年佛山市经济运行情况》，佛山市 2025 年全年 GDP13,157.35 亿元，总量仍排在广东第三位，其中第三产业增加值 6,385.72 亿元，同比增长 2.5%，第三产业的稳步发展，为本项目经营发展提供坚实基础。

片区城市更新与区域协同发展持续推进，为项目未来经营提供外部支撑。2025 年，项目所在的南海桂城持续推进映月湖中央人文区、千灯湖中央活力区、文翰湖中央科创区建设，映月湖中央人文区相关工程持续实施，映月湖公园二期已全面启动建设；与此同时，映月湖相关总部项目和产业平台持续推进，片区公共空间、城市功能及综合配套有望进一步完善。同期，广佛大桥系统工程（一期）主线通车试运行，区域通达性和广佛跨城联系进一步提升。展望未来一年至三年，随着片区建设持续推进、产业载体逐步落地以及广佛跨城联系不断增强，项目所在区域对居住、办公及消费需求的承载能力有望进一步提升，为项目稳健经营提供支撑。

经营团队成熟稳定，有多年成功经验。运营管理机构具备卓越的全面管理能力和多项目成功经验。门店经营管理团队在中海商业其他环宇城项目有过成功经营经验，操盘本项目也

已超 5 年，连续多年经营增长表现优秀。运营统筹机构中海环宇商业，在国内有多个项目，已建立起品牌资源库以及管理体系，将持续赋能本项目，实现长期稳健运营，保障业绩充分实现。

基于佛山市经济发展韧性较强、周边片区城市更新与政策产业人口导入、本项目经营成熟稳定的前提下，本项目经营风险总体可控，未来一年暂无明显经营风险因素。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资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

单位：人民币元

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 投资组合报告附注

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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司

及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理不动产基金的经验

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。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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。
杨璐	本基金的基金经理	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/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。	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。
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。

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。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

1、公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

2、公平交易制度的执行情况

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

3、异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 137 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后,在本报告期内未新增不动产项目相关投资。

截至本报告期末,本基金通过持有“中信证券-中海商业资产 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目为佛山映月湖环宇城项目。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”;本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

(1) 基金运营情况

报告期内,本基金运营正常,管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理,未发生有损投资人利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

报告期内,项目公司各项工作按照年度经营计划稳步开展,经营表现稳健,资产管理绩效表现良好。报告期内未发生重大诉讼。相关经营指标可参考本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及本基金基金合同的规定,本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金尚未实施利润分配,基金管理人将根据基金合同规定对报告期内可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金,本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度(试行)》等并根据实际情况更新修订,从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则,从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度,有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险,保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司持续推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼职合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

本报告期内，基金管理人认真落实基金治理机制，根据公司的授权体系参与基金产品治理，严格履行运营管理协议和监管协议的各项规定，开展了以下主动运营管理措施：

- （1）按照项目公司制度开展日常经营事务的管理工作，妥善保管各类证照和印章。
- （2）对业绩进行督导和管控，通过年度预算、月度经营分析例会对项目的业绩完成进行过程管控，确保全年业绩指标的达成。
- （3）发起并召开运营咨询委员会，对不动产项目经营计划及预算进行审议。
- （4）按照监管指引的要求进行必要的信息披露，确保信息披露的真实性、准确性、及时性。
- （5）按照法律法规的相关规定、行业的各项规则及公司合规要求，开展本基金和项目公司的合规管理工作，对运管机构的工作提出合规要求并督促执行。
- （6）积极开展投资者关系维护活动，就已公开披露信息与投资者进行沟通和交流，同时密切进行本基金二级市场监测，保障其稳定运行。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、公募 REITs 相关法律法规、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度的规定对重大事项进行决策。本报告期内，决策的重大事项主要包括：年度预算及运营方案、关联交易等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

自基金成立日至本报告期末，根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构未触发相关考核不达标情形。报告期内运营管理机构超额完成目标运营净收益，计提激励管理费 653,701.77 元。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

基金管理人持续关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分履职的能力。基金管理人已建立标准

化业务审批流程，对日常经营事务进行审批，及时监督各项业务潜在经营及合规风险，并与运营管理机构进行充分沟通。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘任中海商业发展（深圳）有限公司、中海环宇商业管理（深圳）有限公司分别作为运营管理统筹机构和运营管理实施机构（合称为“运营管理机构”），为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务。运营管理机构严格遵守《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”）的规定，未发生违反《运营管理服务协议》的情况，未对资产的运营管理造成重大不利影响。

报告期内，运营管理机构专业、尽责地履行了运营管理机构的职责和义务，并充分发挥中海商业专业运营能力，持续赋能佛山映月湖环宇城项目，超额完成预算目标值。项目公司依据《运营管理服务协议》相关约定，计提了激励管理费 65.37 万元（不含税）。

运营管理机构主要的委托职责包括：制定、执行并落实经基金管理人批准的不动产项目年度经营及预算计划，开展招商运营和租赁事务管理，收缴租金并催缴欠款，选聘物业管理机构执行物业服务，处理客户纠纷，为项目购买足额保险等。运营管理机构还协助基金管理人执行账户及现金管理、印章管理、证照管理、档案管理等相关工作，实施不动产项目的维修、改造等。同时，运营管理机构还配合基金管理人进行信息披露相关工作。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求和《运营管理服务协议》的约定，履行了运营管理机构的职责和义务，确保项目稳定运营。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构秉持适时进取、平稳过渡的经营思路，推进场内品牌组合的汰换与升级；保持营销活动及空间打造的常换常新，重视租户及顾客满意度建设；坚持及时消除经营与消费体验中的痛点，切实做好租户与顾客的服务及关系维护；持续深化会员积淀，在产品打造、内容迭代、体验焕新方面不断创新。

经采取以上措施，本报告期运营管理效果较佳。具体情况参见本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照深圳证券交易所相关指引的规定，以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合不动产项目信息披露配合的相关工作，所负责的信息披露事务不存在披露信息重大遗漏或失实情况；同时积极协调相关资源，安排相关人员与基金管理人一同与投资者进行沟通交流，维护投资者关系。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构按照所制定的《中海商业发展（深圳）有限公司基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》及信息披露工作相关法律法规、相关制度与流程配合基金信息披露工作，包括设立了信息披露事务负责人及工作小组，明确各人员职责分工，严格履行定期报告及临时报告有关信息披露义务；加强内幕信息管控，严控信息知情范围，做好未公开信息的保密工作；对影响投资者权益的重大事项做到即时报告、持续跟踪、主动披露，积极维护投资者关系；规范档案管理，对相关文件进行了妥善保存。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构严格执行内部信息披露配合制度，持续关注不动产项目的运营情况，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时主动向基金管理人提供相关披露信息并确保所提供信息的真实、准确、完整。对于报告期内发布的信息披露内容涉及不动产项目所属行业、资产运营情况及运营管理机构情况等相关的内容，运营管理机构均已进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本不动产基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金

的监督情况

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内不动产基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中信证券股份有限公司（代表“中信证券-中海商业资产 1 号资产支持专项计划”）作为不动产项目公司股东，报告期内依照法律法规和不动产项目公司章程履行了股东义务并行使了股东权利，包括但不限于配合项目公司推进对 SPV 公司的反向吸收合并等事项。报告期内，中信证券股份有限公司未发生滥用其股东权利和地位、损害不动产项目公司及利益相关者合法权益的情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，不动产资产支持专项计划作为不动产项目公司债权人的权利情况如下：

不动产资产支持专项计划持有佛山海映商业管理有限公司股东借款本金金额人民币 192,993,898.98 元。

不动产资产支持专项计划持有佛山佳映商业管理有限公司股东借款本金金额人民币 863,072,767.69 元，佛山佳映商业管理有限公司直接持有佛山海映商业管理有限公司 100% 股权。

报告期内，不动产项目公司未付息且未偿还本金，不动产项目公司股东借款本金未发生变化。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，本基金资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

本基金聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司提供存续期评估服务，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具了华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度估价报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司在履职期间遵循评估合同，未出现违约情况。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

截至报告期末，原始权益人“中海环宇商业发展（深圳）有限公司”持有不动产基金份额共六千万份，占本基金份额总数的比例为 20%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

本报告期内，原始权益人密切关注不动产基金由于所属行业或者原始权益人相关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 审计报告

安永华明(2026)审字第 80032581_A01 号

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、现金流量表、所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对

财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预

期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

林杨 唐春

北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层

2026 年 3 月 27 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动

产项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对华夏中海商业 REIT 投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值约为人民币 129,000.00 万元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、预测期现金流、折现率等。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评估，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	127,276,621.14
结算备付金		9.71
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	8,883,243.69
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,497,282,766.91

固定资产	11.5.7.12	29,830.47
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	314,741.67
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	1,818,936.44
递延所得税资产	11.5.7.19	1,730,655.03
其他资产	11.5.7.20	4,157,739.99
资产总计		1,641,494,545.05
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	4,785,116.36
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,929,266.27
应付托管费		31,829.46
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	2,911,508.23
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	2,650,908.73
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		1,850,883.16
递延所得税负债	11.5.7.19	-
其他负债	11.5.7.30	37,351,169.34
负债合计		53,510,681.55
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	1,584,299,998.42
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-

盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	3,683,865.08
所有者权益合计		1,587,983,863.50
负债和所有者权益总计		1,641,494,545.05

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 5.2933 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

②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。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	7,270,156.06
结算备付金		9.71
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	1,584,200,000.00
其他资产		-
资产总计		1,591,470,165.77
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-

应付赎回款		-
应付管理人报酬		636,584.82
应付托管费		31,829.46
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		60,000.00
负债合计		728,414.28
所有者权益：		
实收基金		1,584,299,998.42
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		6,441,753.07
所有者权益合计		1,590,741,751.49
负债和所有者权益总计		1,591,470,165.77

注：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。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 10 月 20 日（基金 合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		31,254,188.25
1.营业收入	11.5.7.36	23,833,919.92
2.利息收入		7,420,268.33
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		26,972,062.96
1.营业成本	11.5.7.36	17,041,967.81
2.利息支出	11.5.7.42	546,969.84
3.税金及附加	11.5.7.43	3,322,056.01

4.销售费用	11.5.7.44	-8,078.36
5.管理费用	11.5.7.45	32,403.25
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	6,955.19
8.管理人报酬		5,591,310.96
9.托管费		31,829.46
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-30,591.20
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	437,240.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		4,282,125.29
加：营业外收入	11.5.7.50	102,030.52
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,384,155.81
减：所得税费用	11.5.7.52	700,290.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,683,865.08
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,683,865.08
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		3,683,865.08

注：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。

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 10 月 20 日（基金 合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		7,170,771.85
1.利息收入		7,170,771.85
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		729,018.78
1.管理人报酬		636,584.82

2.托管费		31,829.46
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		60,604.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,441,753.07
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,441,753.07
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		6,441,753.07

注：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。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		28,434,083.94
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		7,420,158.86
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	507,743.34
经营活动现金流入小计		36,361,986.14
8.购买商品、接受劳务支付的现金		8,035,279.12
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		8,528,200.39
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	6,053,852.33
经营活动现金流出小计		22,617,331.84

经营活动产生的现金流量净额		13,744,654.30
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	107,767.74
投资活动现金流入小计		107,767.74
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,672,180.30
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,294,527,330.65
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,296,199,510.95
投资活动产生的现金流量净额		-1,296,091,743.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		174,608,000.00
26.偿付利息支付的现金		68,388.13
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		174,676,388.13
筹资活动产生的现金流量净额		-174,676,388.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,457,023,477.04
加：期初现金及现金等价物余额		1,584,299,998.42
六、期末现金及现金等价物余额		127,276,521.38

注：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。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 10 月 20 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回不动产投资收到的现金		-

2.取得不动产投资收益收到的现金		-
3.处置证券投资收到的现金净额		-
4.买入返售金融资产净减少额		-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-
6.取得利息收入收到的现金		7,170,662.38
7.收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		7,170,662.38
8.取得不动产投资支付的现金		1,584,200,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		604.50
经营活动现金流出小计		1,584,200,604.50
经营活动产生的现金流量净额		-1,577,029,942.12
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,577,029,942.12
加：期初现金及现金等价物余额		1,584,299,998.42
五、期末现金及现金等价物余额		7,270,056.30

注：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。

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其 他	资 本	其 他	专 项	盈 余	未分配 利润	所有者权益 合计

		权益工具	公 积	综合收益	储 备	公 积		
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,584,299,998.42	-	-	-	-	-	-	1,584,299,998.42
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	3,683,865.08	3,683,865.08
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,683,865.08	3,683,865.08
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,584,299,998.42	-	-	-	-	-	3,683,865.08	1,587,983,863.50

注：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。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-

其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,584,299,998.42	-	-	-	1,584,299,998.42
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	6,441,753.07	6,441,753.07
(一) 综合收益总额	-	-	-	6,441,753.07	6,441,753.07
(二) 产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,584,299,998.42	-	-	6,441,753.07	1,590,741,751.49

注：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。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2025〕2134 号文《关于准予华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式。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。本基金自 2025 年 10 月 13 日至 2025 年 10 月 14 日共募集 1,584,299,998.42 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明(2025)验字第 70035283_A48 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2025 年 10 月 20 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 300,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为

中信银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）、货币市场基金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（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，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。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则（以下合称“企业会计准则”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，

为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本基金合并范围内各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本基金重新评

估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本基金的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

一、金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

(1)收取金融资产现金流量的权利届满；

(2)转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

二、金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本基金于报告期

内未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。本基金于报告期内未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：

1. 管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
2. 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

三、金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。本基金于报告期内未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

四、金融工具减值

(1) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本基金运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本基金在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，

本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(2)按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本基金考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

(3)基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本基金根据开票日期确定账龄。

(4)按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。

(5)减值准备的核销

当本基金不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本基金直接减记该金融资产的账面余额。

五、金融资产转移

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务

担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的使用寿命按不动产权剩余使用年限、预计净残值率 0.00%、年折旧率 2.5%-20%。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认

被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：家具和电子设备预计使用寿命 3-5 年，预计净残值率 0.00%-5.00%，年折旧率 19.00%-33.00%。

本基金至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；

占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

11.5.4.16 无形资产

无形资产在其使用寿命内采用直线法进行摊销。

软件类无形资产的使用寿命预计为 3 至 5 年，该估计基于相关软件产品的生命周期进行合理判断。

本基金将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，并对这类无形资产不予摊销。截至资产负债表日，本基金没有使用寿命不确定的无形资产。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本基金根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1)应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本基金于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本基金重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

本基金每个资产负债表日以公允价值计量相关资产或负债。公允价值，是指市场参与者

在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 5.281 元。

11.5.4.27 收入

本基金履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

(1)提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本基金与客户之间的在某一时段内履行履约义务的服务合同主要包含物业管理和推广服务，由于本基金履约的同时客户即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益，本基金将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本基金按照时间进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(2)主要责任人/代理人

对于本基金能够主导第三方代表本基金向客户提供物业管理服务，本基金有权自主决定所交易服务的价格，即本基金在向客户转让物业管理服务前能够控制该服务，因此本基金是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本基金为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。本基金在报告期内按总额法确认物业管理服务收入。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同在合同开始日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1 本基金作为出租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

1.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1.2.1 本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

1.3 租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补

助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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。

11.5.4.32 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作：不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层做出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

估计的不确定性

以下对于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

(1)金融工具减值

本基金采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要

做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本基金根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

(2)除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本基金于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(3)折旧及摊销

本基金综合各方面因素判断，确定投资性房地产、固定资产及无形资产能为企业带来的经济利益的期限。本基金至少于每年年度终了，对投资性房地产、固定资产及使用寿命有限的无形资产使用寿命及折旧、摊销方法进行复核。使用寿命是本基金根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(4)递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

根据财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《财政部、国家税务总局关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

- (1) 以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。
- (2) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。
- (3) 基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。
- (4) 存款利息收入不征收增值税。
- (5) 国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。
- (6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。
- (7) 本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2% 缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

资产支持专项计划的主要税项列示如下：

- (1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

（2）对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

（4）专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

本基金内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

企业所得税：计税依据为应纳税所得额，本报告期适用税率为 25%。

增值税：计税依据为按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 13%、9%或 6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。对于按照简易征收办法计算的应税收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5%、3%计算应纳税额。

城市维护建设税：计税依据为实际缴纳的增值税的 7%。

教育费附加：计税依据为实际缴纳的增值税的 3%。

地方教育附加：计税依据为实际缴纳的增值税的 2%。

城镇土地使用税：计税依据为每年每平方米人民币 19.2 元/平方米。

房产税：出租房产从租计征，计税依据为房产出租收入的 12%。自用房产从价计征，计税依据为房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	127,222,064.11
其他货币资金	54,557.03
小计	127,276,621.14

减：减值准备	-
合计	127,276,621.14

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	127,221,964.35
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	99.76
小计	127,222,064.11
减：减值准备	-
合计	127,222,064.11

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	8,875,414.87
1—2 年	447,718.71
小计	9,323,133.58
减：坏账准备	439,889.89
合计	8,883,243.69

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	330,105.06	3.54	330,105.06	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	8,993,028.52	96.46	109,784.83	1.22	8,883,243.69
合计	9,323,133.58	100.00	439,889.89	4.72	8,883,243.69

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	283,693.22	283,693.22	100.00	租户资金紧张或经营困难，或有违约记录。
租户 2	46,411.84	46,411.84	100.00	租户资金紧张或经营困难，或有违约记录。
合计	330,105.06	330,105.06	100.00	—

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
除租户 1、租户 2 外的其他租户	8,993,028.52	109,784.83	1.22
合计	8,993,028.52	109,784.83	1.22

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	330,105.06	330,105.06
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	17,569.28	48,160.48	-	140,376.03	109,784.83
合计	-	17,569.28	48,160.48	-	470,481.09	439,889.89

注：其他变动为收购子公司转入。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 3	3,912,508.37	41.97	57,613.93	3,854,894.44
租户 4	641,088.51	6.88	8,226.32	632,862.19
租户 5	468,188.73	5.02	5,905.01	462,283.72
租户 6	450,845.47	4.84	5,772.25	445,073.22
租户 7	217,872.84	2.34	2,192.98	215,679.86
合计	5,690,503.92	61.05	79,710.49	5,610,793.43

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使用 权	在建投资 性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	1,510,231,633.51	-	-	1,510,231,633.51
外购	32,841.40	-	-	32,841.40
存货\固定资产\在建工 程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,510,198,792.11	-	-	1,510,198,792.11
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	292,535.63	-	-	292,535.63
处置	292,535.63	-	-	292,535.63
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,509,939,097.88	-	-	1,509,939,097.88
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	12,656,330.97	-	-	12,656,330.97
本期计提	12,656,330.97	-	-	12,656,330.97
存货\固定资产\在建工	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使用 权	在建投资 性房地产	合计
程转入				
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	12,656,330.97	-	-	12,656,330.97
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工 程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,497,282,766.91	-	-	1,497,282,766.91
2.期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
佛山映月湖 环宇城项目	广东省佛山市南海区石龙南路6号	153,478.85 平方米	13,270,057.96
合计	-	153,478.85 平方米	13,270,057.96

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
固定资产	29,830.47
固定资产清理	-
合计	29,830.47

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
----	--------	------	------	------	----

一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	31,126.78	31,126.78
购置	-	-	-	20,000.00	20,000.00
在建工程转入	-	-	-	-	-
取得子公司	-	-	-	11,126.78	11,126.78
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	31,126.78	31,126.78
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	1,296.31	1,296.31
本期计提	-	-	-	1,296.31	1,296.31
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	1,296.31	1,296.31
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	-	-	-	29,830.47	29,830.47
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营 权	土地使用 权	专利权	非专有技 术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	333,529.57	333,529.57
购置	-	-	-	-	70,500.00	70,500.00
内部研发	-	-	-	-	-	-
取得子公司	-	-	-	-	263,029.57	263,029.57
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	333,529.57	333,529.57
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	18,787.90	18,787.90
本期计提	-	-	-	-	18,787.90	18,787.90
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	18,787.90	18,787.90
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-

处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	314,741.67	314,741.67
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
租赁直接成本	-	1,933,721.68	114,785.24	-	1,818,936.44
合计	-	1,933,721.68	114,785.24	-	1,818,936.44

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	17,363,180.56	4,340,795.14
内部交易未实现利润	-	-
合计	17,363,180.56	4,340,795.14

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
直线法租金收入	10,105,296.33	2,526,324.08
融资租赁资产税会差异	335,264.11	83,816.03
合计	10,440,560.44	2,610,140.11

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期初余 额
递延所得税资产	2,610,140.11	1,730,655.03	-	-
递延所得税负债	2,610,140.11	-	-	-

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产减值准备	85,536,096.77
预计负债	-
可抵扣亏损	-
合计	85,536,096.77

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预付账款	1,380,000.00
其他应收款	1,462,028.38
一年内到期的非流动资产	535,703.46
其他流动资产	36,903.52
长期应收款	743,104.63
合计	4,157,739.99

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	1,380,000.00
1—2 年	-
合计	1,380,000.00

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款 总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
广东电网有限责任公司佛山供电局	1,380,000.00	100.00	2025-12-22	预缴电费
合计	1,380,000.00	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	1,462,028.38
1—2 年	-
小计	1,462,028.38
减：坏账准备	-
合计	1,462,028.38

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
代收代付水电燃气费	1,462,028.38
小计	1,462,028.38
减：坏账准备	-
合计	1,462,028.38

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	185,660.36	12.70	-	185,660.36
租户 5	97,786.22	6.69	-	97,786.22
租户 8	42,629.00	2.92	-	42,629.00
租户 9	39,646.13	2.71	-	39,646.13
租户 10	33,269.88	2.28	-	33,269.88
合计	398,991.59	27.30	-	398,991.59

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
商业运营费用	4,137,614.64
工程质保金	587,174.42
工程款	60,327.30
合计	4,785,116.36

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,130,619.66
消费税	-
企业所得税	756,068.24
个人所得税	-
城市维护建设税	81,242.72
教育费附加	31,732.59
房产税	838,689.96
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	52,000.00
地方教育附加	21,155.06
其他	-
合计	2,911,508.23

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收物业管理费	2,014,839.18
其他	636,069.55
合计	2,650,908.73

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收款项	2,874,432.71
其他应付款	2,062,803.10
一年内到期的非流动负债	14,282,503.14
其他流动负债	705,020.22
长期应付款	17,426,410.17
合计	37,351,169.34

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租赁款	2,874,432.71
合计	2,874,432.71

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	-
代收代付能耗费	1,156,643.20
代垫款	522,142.11
待结算租赁违约金	206,417.13
其他	177,600.66
合计	2,062,803.10

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	300,000,000.00	1,584,299,998.42
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	300,000,000.00	1,584,299,998.42

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 1,584,299,998.42 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 7,162,634.75 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	3,683,865.08	-	3,683,865.08
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-	-	-
本期末	3,683,865.08	-	3,683,865.08

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
	佛山海映商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	13,270,057.96	13,270,057.96
物业管理费收入	6,913,420.41	6,913,420.41
推广费收入	896,426.02	896,426.02
停车场收入	411,154.23	411,154.23
广告收入	123,465.58	123,465.58
其他收入	2,219,395.72	2,219,395.72

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
	佛山海映商业管理有限公司	合计
合计	23,833,919.92	23,833,919.92
营业成本	-	-
折旧摊销成本	12,771,159.91	12,771,159.91
物业运营成本	4,112,124.20	4,112,124.20
租赁成本	158,683.70	158,683.70
合计	17,041,967.81	17,041,967.81

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	68,388.13
卖出回购金融资产利息支出	-
重新计量金融负债摊余成本利息支出	417,266.39
未确认融资费用摊销利息支出	61,315.32
其他	-
合计	546,969.84

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
增值税	417,753.03

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	93,096.82
教育费附加	35,891.93
房产税	2,267,699.94
土地使用税	47,118.96
土地增值税	-
地方教育附加	25,445.90
印花税	435,049.43
其他	-
合计	3,322,056.01

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
广告费及宣传推广费	-18,306.44
其他	10,228.08
合计	-8,078.36

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
折旧摊销	9,812.43
办公费	2,630.00
其他	19,960.82
合计	32,403.25

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	6,955.19
其他	-
合计	6,955.19

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-30,591.20
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	-30,591.20

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
审计及评估费用	406,840.00
信息披露费	30,000.00
其他	400.00
合计	437,240.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	98,114.22
罚没收入	3,916.13
其他	0.17
合计	102,030.52

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

补助项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效	与资产相关/与 收益相关
------	-------------------------------	-----------------

	日) 至 2025 年 12 月 31 日	
商贸流通业创新发展专项资金奖励	77,961.00	与收益相关
中央补助地方国家电影事业发展专项资金	20,153.22	与资产相关
合计	98,114.22	-

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	1,084,411.00
递延所得税费用	-384,120.27
合计	700,290.73

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	4,384,155.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	943,752.60
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,619.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
使用可抵扣暂时性差异的影响	-278,081.14
合计	700,290.73

注：本基金所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日
政府补助	98,114.22

收到租赁保证金	386,608.82
其他	23,020.30
合计	507,743.34

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日
期间费用支出	2,548,147.19
退还租赁保证金	3,505,705.14
合计	6,053,852.33

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日
融资租赁	107,767.74
合计	107,767.74

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	3,683,865.08
加：信用减值损失	-30,591.20
资产减值损失	-
固定资产折旧	1,296.31
投资性房地产折旧	12,656,330.97
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	18,787.90
长期待摊费用摊销	114,785.24

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-384,120.27
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,964,228.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,826,897.84
利息支出	546,969.84
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	13,744,654.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	127,276,521.38
减：现金的期初余额	1,584,299,998.42
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,457,023,477.04

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同 生效日）至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,388,181,101.02
其中：佛山海映商业管理有限公司	1,388,181,100.02
佛山佳映商业管理有限公司	1.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	93,653,770.37
其中：佛山海映商业管理有限公司	93,554,069.37
佛山佳映商业管理有限公司	99,701.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,294,527,330.65

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日
一、现金	127,276,521.38
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	127,221,964.35
可随时用于支付的其他货币资金	54,557.03
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	127,276,521.38
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

本基金于 2025 年 10 月 20 日成立，扣除本基金预留的基金运营费用后购买专项计划全部份额。专项计划扣除预留费用后收购不动产项目。本基金采用集中度测试的方式判断本基金取得的组合是否构成一项业务，因本基金取得的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值，本基金判断报告期内收购的组合不构成业务，本次收购为资产收购。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-中海商业资产 1 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购
佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	非居住房地产租赁、物业管理等	-	100.00	收购
佛山海映商业管理有限公司	佛山	佛山	非居住房地产租赁、物业管理等	-	100.00	收购

注：本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

11.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作：不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 2 月 27 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 3 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.4333 元。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
中海商业发展（深圳）有限公司	运营管理机构（统筹机构）
中海环宇商业管理（深圳）有限公司	运营管理机构（实施机构）
中海环宇商业发展（深圳）有限公司	原始权益人
佛山市中海环宇城商业管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
海纳万商物业管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
中海企业发展集团有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
海纳万商物业管理有限公司	物业管理服务	1,142,213.56
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	采购商品	110,821.93
合计	-	1,253,035.49

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
佛山市中海环宇城商业管理有限公司	物业管理收入	328,957.69
合计	-	328,957.69

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
佛山市中海环宇城商业管理有限公司	商铺、设备	531,345.02
合计	-	531,345.02

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
----	--

当期发生的基金应支付的管理费	5,591,310.96
其中：固定管理费	636,584.82
浮动管理费	4,954,726.14
支付销售机构的客户维护费	6.55

注：①固定管理费

本基金的固定管理费为基金管理费。

基金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年度报告披露的合并报表层面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，计算方法如下：

$$B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为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（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，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。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，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

②浮动管理费

本基金的浮动管理费包含基础管理费和激励管理费两个部分。

（1）基础管理费

运营管理机构每年收取的基础管理费包含如下两个部分：

1) 基础管理费用 $1=I \times 7\%$ ；其中 I 表示本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入，实收运营收入=当期营业收入+（其他收益+营业外收入）-（应收账款期末原值-应收账款期初原值）。当期营业收入按合同金额口径确认，其他收益和营业外收入须剔除运营收入以外部分。该部分费用，将用于覆盖与基础设施项目相关的全部营销活动费、渠道推广费、运营管理机构服务团队人员薪酬及行政费用支出。

2) 基础管理费用 $2=I \times 4\% + C \times 8\%$ ；其中 I 表示本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入，C 表示扣除了基础管理费 1 及基础管理费 2 中实收运营收入的 4% 后的运营净收益，以经审计的金额为准。如当年运营净收益不为正，则按照运营净收益为 0 计算。该部分费用用于覆盖运营管理机构提供标准化购物中心运营管理体系及信息系统、品牌维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本。其中，首个运营期内实收运营收入还应扣除交割审计日与运营相关的坏账准备余额的影响。上述数据均以经审计数据为计算基础，为免歧义，上述运营收入为不含税收入。

(2) 激励管理费

项目公司参考基础设施基金首次申报确定的可供分配金额测算报告及评估报告中记载的相关参数确定首 3 个运营收入回收期的考核目标值；后续年度根据经基金管理人审批同意后的年度预算制定目标运营净收益。激励管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额按比例计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告中载明的相关金额计算确定。

1) 激励管理费 = (实际运营净收益 - 目标运营净收益) $\times$ 20%。

2) 若年度实际运营净收益低于目标运营净收益，项目公司在基础管理费支付中作对应金额的扣罚（即按照目标运营净收益减去实际运营净收益之差的 20% 作为扣罚金额）。激励管理费最高收取或扣罚金额不超过对应年度基础管理费用 2 的金额。

3) 目标运营净收益为扣除资本性支出后金额。资本性支出目标金额上限每 3 年确定一次，原则上该 3 年内资本性支出总额不得超过该 3 年的资本性支出目标总金额。对于为实现资产价值提升而开展的主动改造，经基金管理人审批后可申请资本性支出专项预算，资本性支出专项预算不参与运营净收益目标金额的计算及考核。

③ 客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年 12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	31,829.46

注：本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载

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基础设施基金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，计算方法如下：

$$E = \text{基金净资产} \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

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。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
中海环宇商业发展（深圳）有限公司	60,000,000.00	20.00%	-	-	-	60,000,000.00	20.00%
中信证券	13,346,735.00	4.45%	4,125,365.00	-	4,856,753.00	12,615,347.00	4.21%
合计	73,346,735.00	24.45%	4,125,365.00	-	4,856,753.00	72,615,347.00	24.21%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中信银行活期存款	127,222,064.11	194,411.68
合计	127,222,064.11	194,411.68

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中信银行保管，按银行同业利率或约定利率计

息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

佛山海映商业管理有限公司已根据本基金招募说明书披露的交易安排，于 2025 年 10 月 27 日清偿广东华兴银行股份有限公司全部贷款本息，中海企业发展集团有限公司就该笔贷款提供的担保责任已于当日解除。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收租赁款	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	76,577.26	666.22
代垫能耗费	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	31,206.95	-
合计	-	107,784.21	666.22

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	318,292.41
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	318,292.41
应付管理人报酬	中海商业发展（深圳）有限公司	1,391,729.58
应付管理人报酬	中海环宇商业管理（深圳）有限公司	1,900,951.87
应付托管费	中信银行股份有限公司	31,829.46
应付物业管理费用	海纳万商物业管理有限公司	735,184.46
应付货款	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	40,427.12
合计	-	4,736,707.31

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

本基金本报告期无利润分配事项。根据本基金管理人于 2026 年 2 月 27 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 3 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.4333 元。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

11.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(1)金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定:

第一层次:相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次:除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次:相关资产或负债的不可观察输入值。

(2)持续的以公允价值计量的金融工具

(i)各层次金融工具公允价值

截至 2025 年 12 月 31 日止,本基金未持有按公允价值计量的金融资产和负债。

(ii)公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii)第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3)非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 12 月 31 日止,本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4)不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。

于 2025 年 12 月 31 日,其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位:人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	7,270,156.06
其他货币资金	-
小计	7,270,156.06
减:减值准备	-
合计	7,270,156.06

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	7,270,056.30
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	99.76
小计	7,270,156.06
减：减值准备	-
合计	7,270,156.06

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00
合计	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初 余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备余额
中信证券-中海商业资产 1 号 资产支持专项计划	-	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00	-	-
合计	-	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，

具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估不动产项目的市场价值。

12.2 评估报告摘要

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估受托方：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

估价对象：中国广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路 6 号中海佛山映月湖环宇城商业及配套不动产项目，国有建设用地使用权面积为 35,339.12 平方米，总建筑面积为 153,478.85 平方米，其中产权建筑面积为 126,637.02 平方米，配套停车场的地下人防工程建筑面积为 26,841.83 平方米（停车位 914 个）。估价对象于价值时点的市场价值为 1,290,000,000 元，折合单价 10,187 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

专门店市场租金增长率：根据估价对象所在地区的市场情况，专门店市场租金增长率较发行时点所设定的每年增长 3.0%-4.0%，调整为 3.0%-3.5%；

提成租金收入增长率、推广费收入增长率、多种经营及广告收入增长率：考虑经济环境和市场情况，估价对象的提成租金收入增长率、推广费收入增长率以及多种经营及广告收入增长率由发行时点所设定的每年增长 3.0%-4.0%，调整为每年增长 3.0%；

主次力店市场租金楼层系数：考虑经济环境和市场情况，2 层主次力店市场租金楼层系数由发行时点的 70%调整至 80%，4 层主次力店市场租金参数由 70%调整至 60%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

通过对估价对象情况进行分析，本次采用比较法作为估价结果校验方法。比较法是根据市场类似成交案例的搜集，通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正，计算得出估价对象的市场价格的方法。

评估机构结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况等因素综合判断，采用比较法校验测算结果为 15.02 亿元，相较于收益法估值结果 12.90 亿元，结果差异在 20%以内，综上本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	佛山映月湖环宇城项目	2,489.42	2,474.66	100.60	1,739.66	1,484.41	117.20
合计		2,489.42	2,474.66	100.60	1,739.66	1,484.41	117.20

注：①预测数采用2025年9月23日披露的编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/H）第036号《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金中国广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路6号中海佛山映月湖环宇城商业及配套不动产项目市场价值》报告的预测值，按不动产项目交割日（2025年10月22日）至2025年12月31日的实际天数折算。

②营业收入的实际值及预测数均为不含税金额，不包含收入直线法调整。

③运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加，并依照《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》的约定，调整了收入直线法、管理费用、信用减值损失、营业外收支、应收账款原值的变动等影响。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人 户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
2,487	120,627.26	296,156,026.00	98.72	3,843,974.00	1.28

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并剔重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	东方证券股份有限公司	13,611,758.00	4.54
2	申万宏源证券有限公司	7,119,741.00	2.37
3	国信证券股份有限公司	5,584,229.00	1.86
4	招商证券股份有限公司	4,190,359.00	1.40
5	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	3,855,789.00	1.29
6	中国国际金融股份有限公司	3,538,771.00	1.18
7	国投证券股份有限公司	3,483,815.00	1.16
8	华能贵诚信托有限公司—华能信托·双利粤湾 1 号集合资金信托计划	3,295,682.00	1.10
9	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	2,687,432.00	0.90
10	国泰海通证券股份有限公司	2,647,630.00	0.88
合计		50,015,206.00	16.67

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	60,000,000.00	20.00

2	中信证券股份有限公司	12,141,000.00	4.05
3	招商基金—申万宏源证券有限公司—招商基金长盈基础资产 1 号单一资产管理计划	11,610,000.00	3.87
4	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰 2 号资金信托	10,710,000.00	3.57
5	中信建投证券股份有限公司	10,311,000.00	3.44
6	国泰海通证券股份有限公司	8,796,000.00	2.93
7	华夏基金—申万宏源证券有限公司—华夏基金瑞思 1 号单一资产管理计划	8,793,000.00	2.93
8	中国国新资产管理有限公司	8,061,000.00	2.69
9	中国人寿保险股份有限公司—寿险分红公募 REITs 产品国寿投	7,530,000.00	2.51
10	深圳市高新投融资担保有限公司	7,524,000.00	2.51
合计		145,476,000.00	48.49

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	8.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2025年10月20日）基金份额总额	300,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	300,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本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。

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

本报告期内，基金托管人中信银行股份有限公司发生以下重大人事变更：

2025 年 4 月，经国家金融监督管理总局核准，芦苇先生正式就任中信银行行长。

2025 年 12 月，芦苇先生因工作调整，辞去本行执行董事、行长、董事会风险管理委员会主席及委员、董事会战略与可持续发展委员会委员职务。同日，本行董事会审议通过由方合英先生代为履行行长职责。上述事项对中信银行公募基金业务无影响。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期应支付给安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为人民币 300,000.00 元。本基金本报告期内选聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）提供首年审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（下称“戴德梁行”）授权深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司作为本基金存续期跟踪评估服务合同签约主体，本基金将按照合同约定向评估机构支付服务费用 100,000.00 元人民币。戴德梁行为本基金连续服务年限为 1 年。评估机构相关业务评估资质详见本报告“12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明”。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-21
2	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-22
3	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-22
4	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-24
5	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-28
6	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资	中国证监会规定报刊	2025-10-28

	基金上市交易公告书	及网站	
7	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-30
8	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-30
9	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-30
10	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-31
11	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-14
12	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-17
13	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-20

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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

二〇二六年三月三十一日