

华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

2026年第2季度报告

2026年6月30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：二〇二六年七月二十一日

§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7月17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2026年4月1日起至6月30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	华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏中海消费 REIT
场内简称	华夏中海消费 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）

注：根据基金管理人发布的公告，自 2026 年 4 月 30 日起，本基金基金名称由华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更为华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金，基金简称及基金场内简称同步变更。

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	深圳市南山区粤海街道	深圳市南山区粤海街道

	甲3号院	海珠社区创业路1688号 中国海外大厦2012	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 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)
1.本期收入	32,806,790.19
2.本期净利润	-519,291.23
3.本期经营活动产生的现金流量净额	19,224,941.09
4.本期现金流分派率（%）	1.07
5.年化现金流分派率（%）	4.25

注：①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。

②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。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④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/年初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	17,018,389.04	0.0567	-
本年累计	33,476,015.03	0.1116	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	16,454,992.79	0.0548	-
本年累计	29,453,983.11	0.0982	-

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	-519,291.23	-
本期折旧和摊销	16,687,217.78	-
本期利息支出	424,162.52	-
本期所得税费用	1,194,245.44	-
本期息税折旧及摊销前利润	17,786,334.51	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	1,471,663.46	-
调减项		

1.当期购买不动产项目等资本性支出	-28,963.08	-
2.支付的利息及所得税费用	-33,056.88	-
3.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	-2,177,588.97	-
本期可供分配金额	17,018,389.04	-

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变动的金额。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。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、运营管理机构的管理费、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截至报告期末，本基金成立时间不满一年，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 395,908.24 元，资产支持证券管理人管理费 395,908.24 元，基金托管人托管费 39,590.46 元，运营管理机构基础管理费 5,084,625.24 元和激励管理费 49,320.52 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

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，于同年 12 月重新亮相。本报告期内，项目周边暂无新增竞争性项目。

报告期内不动产项目整体运营平稳，项目各项工作按照 2026 年度经营计划稳步开展，实现营业收入 3,263.40 万元、息税折旧及摊销前利润 1,926.02 万元，符合经营预期，报告期内收缴率为 100%。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 69,721.90 平方米，出租率 100%；入驻租户数量共计 233 家，租约加权平均剩余租期为 3.83 年，租金单价水平为 156.39 元/平方米/月。

2、不动产项目其他运营情况

报告期内，项目围绕“招商调优、运营提效、会员强化”三个方面持续发力，推动品牌焕新、商户赋能、消费转化与客户认同提升，进一步夯实项目经营基本盘，具体如下：

（1）招商租赁方面，业态结构与出租质量双提升

报告期内，项目结合商圈竞争格局、项目定位及前期经营表现，主动优化品牌结构，通过“百日焕新冲刺行动”招商专项工作计划，实现了“调结构、优业态、提效能、促满租”的工作目标，进一步提升了租赁稳定性和铺位经营效率，推动期末出租率达 100%。期内完成新租、换租品牌 38 个，涉及租赁面积 7,326.28 平方米；新开业门店 KKV、Jue&Seluona、楠小罐、云阿蛮、趣玩咩等门店销售坪效在佛山位居前列，取得多个首日、当月销售第一；新签约品牌中包含佛山首店 3 家，为项目注入全新的热点内容与经营活力。

本报告期内，招商调整主要集中在 L3、L4 层餐配及亲子业态，围绕项目客群需求和楼层经营活力进行定向更新。

餐饮方面，项目按照“首店抢夺、品类补齐、丰富地域特色”的思路推进品牌汰换，引入云南米线、菌菇火锅、日料回转寿司及新晋必吃榜湘菜等餐饮品类，进一步丰富餐饮供给，增强顾客到店尝鲜和重复消费动力。

配套及亲子业态方面，项目围绕“0-12 岁儿童及年轻家庭”目标客群，推动儿童业态向“教育、娱乐、服务、零售”复合消费场景延伸。对 L3 层老化品牌集中焕新，报告期内，调整儿童零售、教育培训、玩具娱乐、儿童服务等多个品类，进一步强化项目儿童友好和家庭欢聚属性。

综上，本报告期内，项目持续优化品牌矩阵与业态组合，半年节点实现满租，为全年经营提升，及长期资产增值提供坚实的经营保障。

（2）运营推广方面，持续赋能商户经营、多项经营数据再创新高

报告期内，以“店铺开业、客流转化、销售提效”为目标，挖掘商户资源，赋能商户销售，从IP打造、业绩转化、商户管理、影响力提升、社会责任方面开展经营活动，不断强化“广佛中轴全客层欢聚生活圈”的项目定位。报告期内客流同比提升10.64%、销售同比提升13.35%、会员规模同比提升10.91%。

①打造自主活动IP，自建抖音直播间开启常态化直播：五一期间，项目联动近20家饮品及轻餐商户举办首届“吨吨开喝节”自主IP活动，将分散的商户资源整合为统一的假日营销主题，开展免费试饮、互动集章、音乐表演及门店优惠激活假日消费，实现了假日人气、社交传播和门店销售的协同提升，活动期间项目客流、销售同比均提升10%，深受租户好评。同时，强化抖音等线上平台的引流能力，联合场内餐饮商户开展常态化抖音直播团购，打通“内容种草—直播下单—到店核销”的转化链路，单场抖音直播实现总曝光24万次，订单超6,000单，位列佛山抖音商场热销榜第一。

②联手商户明星资源，撬动销售新高峰：项目持续挖掘场内品牌优质资源，把单个门店活动放大为商场层面的重点营销活动。4月，联动珂尼娜举办2026年新品发布会，明星代言人吴宣仪到场，当天本项目该门店全口径销售额达1,356万，同步带动项目当日客流同比提升25%、当日销售额同比提升27%，进一步提升年轻客群粘性、商户联动深度。6月，联动华为落地nova新品佛山独家发布会，打造时代少年团主题展，打造城市稀缺性打卡地；同月，借势电影《爸爸》上映，举办影帝刘青云映后见面会，吸引大量粉丝及影迷到场，有效提升影城人气及项目市场关注度。

③强化多经点位管理及数据采集，提升经营效能：报告期内，项目结合商户经营需求，统筹多经点位、活动场地及特卖资源，持续挖掘临时经营空间价值、提升临时经营资源的使用效率；通过推行展具标准化与管理规范化，实现现场形象与商业氛围双升，进一步丰富场内业态内容、拓宽收入来源。同时，项目推进数据采集设备覆盖率至90%以上，进一步加强销售数据采集、对账及抽成核算管理，保障营收安全。

④消费口碑与行业认可并重，影响力不断提升：随着项目品牌活动、商户经营和服务体验持续优化，本地生活平台口碑稳中有升，大众点评商场评分始终保持4.9分、佛山商场星级分排名前4%，位列区域商场热门榜、好评榜双榜第一，有效提升项目在周边客群到访优先度。同时，项目依托抖音热销榜、小红书话题及明星/IP活动持续曝光，形成平台排名、行业认可和消费者口碑多维支撑的项目影响力。

⑤联动城市文旅和公共文化，积极践行社会责任：项目主动融入佛山及南海重点文商旅活动，6月联动政府及抖音平台，围绕叠滘龙船漂移赛事打造“烟火佛山×叠滘端午龙舟节”第二现场，将龙舟文化、主题场景、商圈优惠及线上传播相结合，为周边居民和外来客群提供近距离参与城市节庆

的消费与体验入口。母亲节前后，L4 映美术馆落地《与她同行：百分百妇女》佛山首展，并入选桂城母亲节重点文化活动推荐，通过女性艺术展览和公共文化内容，链接女性、家庭及社区客群。相关活动在带动项目人气和区域关注度的同时，丰富了周边居民的公共文化生活，进一步增强了项目在平洲片区及广佛区域内的辨识度和亲和力。

(3) 会员方面，深化精细化运营，释放会员价值

报告期内，项目持续完善会员运营体系，推动会员经营由规模增长向活跃提升、消费转化和商户赋能延伸。截至 6 月底，会员总量达 62.67 万人，同比增长 10.91%，会员规模再创新高。

4 月会员月期间，项目结合年度积分清零节点推出儿童乐园畅玩券及零售、时尚、餐饮等多业态积分权益，持续强化“积分当钱花”的消费认知；同步升级每周二会员日，通过限时折扣、积分优惠兑换及消费多倍积分，形成常态化会员促活机制。

同时，项目联动步步高小天才、极客素养中心等场内品牌开展专项会员沙龙，将会员流量与商户内容、消费权益精准匹配，实现会员分层触达与定向导流，推动会员体系由营销工具进一步升级为连接消费者与商户、促进经营增长的重要平台。

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（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 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	69,721.90
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	%	100.00
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	156.39
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	3.83
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	%	100.00

		全口径租金收入。		
--	--	----------	--	--

注：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 233 个。按各业态面积统计，零售业态、体验业态、餐饮业态、服务业态和展销业态分别占比为 50.79%、24.48%、20.07%、3.88%和 0.78%。租金收入前五大租户合计占比 13.51%，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 862,400.88 元，占比 4.94%；租户 B：金额 449,748.57 元，占比 2.58%；租户 C：金额 418,063.14 元，占比 2.40%；租户 D：金额 321,719.83 元，占比 1.84%；租户 E：金额 305,066.64 元，占比 1.75%。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。

同时，项目将持续通过精细化运营管理提升空间利用效率及租金水平。对于部分大面积租赁单元，项目已结合租户经营表现、租约期限及项目整体业态规划，与相关租户保持积极沟通，研究推进租赁面积及空间布局优化调整。后续将结合租约到期节点和市场情况，择机对部分空间进行重新规划及品牌焕新，引入更契合项目定位和消费客群、租金贡献能力更强的租户，进一步优化租户结构并提升资产收益表现。

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 不动产项目运营相关财务信息

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）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	709,822,067.49	717,588,302.40	-1.08
2	总负债	1,125,886,393.96	247,879,159.86	354.21
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	32,634,044.02	-	-
2	营业成本/费用	38,962,203.65	-	-

3	EBITDA	19,260,209.70	-	-
---	--------	---------------	---	---

注：①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金额、变动比例及财务指标数值，下同。

②报告期末总负债较上年末增加 8.78 亿元，主要是项目公司于 2026 年 1 月完成了对 SPV 公司的吸收合并，项目公司存续并继承了 SPV 公司的全部资产和负债，其中包括 SPV 公司原有的专项计划借款 8.63 亿元。因此总负债的变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，其变动不具有持续性。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1. 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）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	125,258,470.01	117,284,152.72	6.80
2	投资性房地产	570,365,229.55	583,369,002.39	-2.23
主要负债科目				
1	长期借款	1,056,066,666.67	192,993,898.98	447.20

注：报告期末长期借款为专项计划发放的股东借款金额，该金额较上年末大幅增加，主要是由于项目公司于 2026 年 1 月完成了对 SPV 公司的吸收合并，项目公司存续并继承了 SPV 公司的全部资产和负债，其中包括 SPV 公司原有的专项计划借款 8.63 亿元。因此长期借款的变动是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，其变动不具有持续性。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1. 项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	17,453,212.07	53.49
2	物业管理费收入	8,889,474.07	27.24
3	推广费收入	1,058,839.99	3.24
4	停车场收入	545,861.45	1.67
5	广告收入	662,435.08	2.03

6	其他收入	4,024,221.36	12.33
7	营业收入合计	32,634,044.02	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、POS 机使用收入、租赁违约金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

4.2.4.1. 项目公司名称：佛山海映商业管理有限公司

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	6,715,498.84	17.24
2	物业运营成本	10,311,871.96	26.47
3	租赁成本	309,732.11	0.79
4	税金及附加	2,718,938.31	6.98
5	管理费用	209,821.21	0.54
6	财务费用	18,696,341.22	47.98
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	38,962,203.65	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

4.2.5.1. 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 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	46.87
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%	%	59.02

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122,983,628.23元。本报告期内,累计资金流入38,003,208.63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38,003,208.63元;累计资金流出35,728,366.85元,其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出17,471,403.76元,偿还专项计划借款利息18,228,000.01元,资本性支出28,963.08元。截至本报告期末,项目公司货币资金余额125,258,470.01元,其中大额存单本金45,000,000.00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

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	8,567,443.19	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	8,567,443.19	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			
陆莉娜	本基金的基金经理	2025-10-20	-	12 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。

朱昱汀	本基金的基金经理	2025-10-20	-	10 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	-	8 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。

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

报告期期初不动产基金份额总额	300,000,000.00
报告期期间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

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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

2026年4月17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新增流动性服务商的公告。

2026年4月18日发布关于召开华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金2025年年度业绩说明会的公告。

2026年4月25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变更基金名称的公告。

2026年5月15日发布华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告。

2026年5月20日发布华夏基金管理有限公司关于华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2026年6月17日发布华夏基金管理有限公司关于华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告。

2026年6月26日发布关于举办华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告。

2026年6月26日发布华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告。

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、首批公募REITs指数基金管理人，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 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 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

二〇二六年七月二十一日