华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

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

送出日期：二〇二六年八月三十一日

§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。本中期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 8 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。

运营管理机构已对中期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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录 2
1.1 重要提示 2
1.2 目录 3
§2 不动产基金简介 5
2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 6
2.4 基金管理人和运营管理机构 6
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 7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构 7
2.7 信息披露方式 7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 7
3.1 主要会计数据和财务指标 7
3.2 其他财务指标 8
3.3 不动产基金收益分配情况 8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 10
3.6 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 10
3.7 报告期内发生的关联交易 10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 11
3.10 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 11
§4 不动产项目基本情况 11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
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 17
4.4 不动产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 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 20
4.10 其他需要说明的情况 20
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 21
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况 21
5.2 投资组合报告附注 21
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 21
§6 回收资金使用情况 21
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 21
§7 管理人报告 22
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 22
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 23
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 26

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 27
§ 8 运营管理机构报告 28
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 28
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 29
§ 9 其他业务参与人履职报告 30
9.1 托管人报告 30
9.2 资产支持证券管理人报告 30
9.3 原始权益人报告 31
§ 10 中期财务报告（未经审计） 32
10.1 资产负债表 32
10.2 利润表 36
10.3 现金流量表 38
10.4 所有者权益变动表 41
10.5 报表附注 43
§ 11 基金份额持有人信息 81
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 82
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 82
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 83
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 84
§ 12 不动产基金份额变动情况 84
§ 13 重大事件揭示 85
13.1 基金份额持有人大会决议 85
13.2 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 85
13.3 不动产基金投资策略的改变 85
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 85
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 85
13.6 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 85
13.7 其他重大事件 85
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息 86
§ 15 备查文件目录 86
15.1 备查文件目录 86
15.2 存放地点 87
15.3 查阅方式 87

§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甲3号院	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号	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	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）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	-	-
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	-	-

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）

本期收入	63,497,602.27
本期净利润	145,086.95
本期经营活动产生的现金流量净额	36,316,503.38
本期现金流分派率（%）	2.11
年化现金流分派率（%）	4.25
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,612,408,451.65
期末不动产基金净资产	1,558,674,967.34
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	103.45

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、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。

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

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	5.1956
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2026 年 06 月 30 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	33,476,015.03	0.1116	-
2025 年	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

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	29,453,983.11	0.0982	-
2025 年	-	-	-

注：本基金合同于 2025 年 10 月 20 日生效，合同生效年度期间自 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日。

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	145,086.95	-
本期折旧和摊销	33,371,629.37	-
本期利息支出	747,035.88	-
本期所得税费用	1,007,643.67	-
本期息税折旧及摊销前利润	35,271,395.87	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	1,078,164.39	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-293,148.52	-
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	-2,547,339.83	-
本期可供分配金额	33,476,015.03	-

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。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。

3.3.2.2 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

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、运营管理机构的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 787,465.84 元，资产支持证券管理人管理费 787,465.84 元，基金托管人托管费 78,745.86 元，运营管理机构基础管理费 9,953,999.02 元和激励管理费 94,777.02 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。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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

无。

3.7 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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 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与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”和“10.5.7.20.3 其他应收款”。

3.10 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

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 年由中海集团收购后，于同年 12 月重新亮相。

上半年，项目以稳定项目经营、提升租赁质量、增强经营活力和深化客群运营为目标，持续推进重点楼层业态调优，充分利用商户活动和品牌资源，促进经营提效；同时，完善销售数据采集与分析，加强特色内容策划与传播，深化会员精细化运营。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，项目经营平稳向好。

报告期内实现营业收入 6,300.76 万元、息税折旧及摊销前利润 3,830.24 万元，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 100.00%；入驻租户店铺数量共计 233 家，租约加权平均剩余租期为 3.83 年，租金单价水平为 157.48 元/平方米/月。报告期内客流、销售保持良好增长态势，客流同比提升 12.02%、销售额同比提升 10.12%。

（2）不动产项目其他运营情况

报告期内，项目坚持稳中求质、主动求变的经营策略，将阶段性工作重心聚焦于品牌结构的战略性优化。通过“百日焕新”行动成功实现了满租经营，并显著提升了品牌层级与客群匹配度。新

开业商户月均销售提升显著，有效带动了项目客流与销售额的双位数增长，为长期租赁价值的稳步提升奠定坚实基础。上半年，项目围绕招商调优、运营管理、推广提质、会员运营和口碑提升五个方面开展工作。

①结构性优化品牌组合，满租经营夯实增长底盘

在承接 2025 年品牌焕新成果的基础上，本报告期内招商工作聚焦于“巩固高位出租率、完善楼层业态组合、提高品牌匹配度”三项目标展开，项目重点推进 L1、L2 层零售，以及 L3、L4 层餐饮、配套业态的调整；同时，项目开展“百日焕新冲刺行动”，实现期末出租率提升至 100%。报告期内，项目累计完成新租、换租品牌 64 个，涉及租赁面积 14,346.53 平方米；新开业门店鹿岛会员店、大米先生等 27 家商户月均销售较原铺位同比均提升 20%以上；其中引入佛山首店 6 家、区域首店 2 家，进一步增强了项目差异化竞争力和持续经营活力。

通过上述调整，项目在达成满租经营的同时，进一步丰富了各楼层的品牌组合，提升了与目标客群匹配度。下半年，项目将结合品牌业绩及顾客反馈持续优化品牌组合，推动新增品牌稳定经营，为项目全年经营提升和长期稳定运营奠定基础。

②强化经营资源统筹，多措并举提升经营效率

报告期内，项目以促进客流转化、带动商户销售和提升经营收入为目标，围绕商户资源整合、场内空间利用和销售数据管理等方面开展运营工作。挖掘商户资源，将优质 IP、明星及渠道资源整合落地，统筹利用多种经营点位、活动场地及特卖空间，并持续完善销售数据采集和收入核算，进一步提高各类经营资源的使用效率。

联手商户明星资源，撬动销售新高峰：项目全年计划开展不少于 20 场商户优质资源联动，上半年已完成 12 场，打造了多个兼具市场关注度和经营带动力的代表性案例。报告期内，项目持续挖掘场内商户的头部 IP、明星资源、新品发布及稀缺活动，将门店活动升级为项目级活动，先后落地腾讯“PUPU”佛山首展、吴宣仪明星见面会、华为 nova 新品佛山独家发布会、时代少年团主题展，以及《夜王》、《爸爸》等电影映后见面会。通过上述联动，项目有效放大商户优质资源对客流和销售的带动作用，实现商户经营、项目人气和市场关注度同步提升。

挖掘场内经营空间，拓展非租金收入：项目统筹多经点位、活动场地及特卖资源，报告期内新增多个多种经营点位，并通过统一展具标准、规范现场管理，实现现场形象与商业氛围双升，拓展非租金收入来源。

完善销售数据管理，提高收入管理水平：项目持续推进销售数据采集设备安装及商户接入，截至 6 月底，销售数据采集设备覆盖率提升至 90%以上，为分析商户经营情况、跟踪销售变化和补充抽成收入提供了更好数据支持。

③以特色推广聚客破圈，持续拓宽客流辐射半径

报告期内，项目以扩大宣传覆盖、提高顾客到访意愿和促进场内消费为目标，以“深耕周边、融入城市、辐射广佛”为主线，依托“节庆活动吸引到访、城市文化丰富内容、线上线下传播促进到店消费”的推广策略，推动客流来源由近及远、线上流量向到店消费转化。

深耕周边，以节庆 IP 做强近端引流：一季度聚焦寒假、春节及妇女节等重点节点，以节庆氛围营造和家庭客群互动为主线，先后开展冰上运动会、“HORSE 發生”春节主题场景及春日运动会等活动，持续丰富消费体验，增强顾客到访意愿。二季度围绕消费旺季，强化自有活动 IP 与商户联动，五一联合近 20 家饮品及轻餐商户举办首届“吨吨开喝节”，通过试饮、互动、表演及消费优惠带动顾客参与和商户销售，活动期间，项目客流、销售额同比均提升近 10%，实现人气与经营业绩同步增长。

融入城市，以全城事件扩大市域引流：项目主动参与佛山及南海重点城市活动，3 月结合佛山市“50 公里徒步活动”设置项目打卡点，活动当日客流同比提升 10.54%；联合佛山文旅及抖音平台，端午打造“烟火佛山×叠滘端午龙舟节”第二现场，为顾客提供近距离参与城市活动的场所。母亲节前后，L4 映·美术馆举办《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，同时联合广东省中西医结合医院开展公益义诊，持续增强项目与城市文化及社区生活的联系。

延伸广佛，以渠道联动推动外围触达：项目通过社区广告、有轨电车广告及广佛区域 KOC 内容传播，持续覆盖周边核心客群并扩大远端客群触达。同时，自建抖音直播间开展常态化直播团购，单场直播最高实现曝光 24 万次、位列佛山抖音商场热销榜第一，有效推动线上流量向到店客流和实际消费转化。

④深化会员分层运营，激活活跃度与消费转化

报告期内，项目持续创新会员运营方式，推动会员经营由积分兑换、优惠促销为主的传统方式，向“会员实际需求出发、商户资源共创、消费转化提升”升级。项目一方面结合会员标签、消费偏好及节日场景，联动场内租户持续推出主题沙龙、专属优惠及积分权益，上半年开展近 20 场会员活动，实现月月有主题、场场有商户参与；另一方面根据会员参与及消费反馈动态优化后续内容，推动会员需求与商户供给更精准匹配。同时升级周二会员日及积分权益体系，通过多业态兑换、满减满赠、限时秒杀、多倍积分等多元方式，提升会员到访频次和消费黏性，进一步放大会员对商户经营的贡献。截至 6 月底，会员总量达 62.66 万人，同比增长 10.91%，会员规模再创新高，会员运营逐步由“做规模”转向“提活跃、强黏性、促消费、增贡献”。

⑤口碑热度双高，影响力持续扩圈

报告期内，项目持续加强顾客体验和商户服务管理。顾客端通过活动内容、场景营造和服务优

化提升到访体验及传播热度；商户端将顾客评价和服务表现纳入日常管理，结合评优激励和经营辅导，推动整体服务品质持续向好。本地生活平台口碑稳步提升，大众点评商场评分长期保持 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；大众点评四星以上餐饮、配套服务商户从 2025 年的 70 家增加到目前 87 家，四星商户占比从 2025 年的 62.5%提升到目前 84.5%，同城排名前列，有效增强项目对周边客群的吸引力。同时，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，市场认可度稳步提升。

下半年，项目将继续以保持经营和收入稳定、提高经营效益为重点，持续推进重点楼层业态调整和品牌结构优化，加速推动 B1 层超市调改及 B1 层整体焕新与定位升级，进一步提升资产价值；同时，围绕重点消费节点深化内容策划、商户联动和会员分层运营，提升客流、销售及会员消费转化，推动各项运营成果进一步转化为经营收益和资产价值提升。

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 1 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	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（含税）	157.48
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全口径租金收入。	%	100.00

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

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 1,724,801.76 元，占比 4.95%；租户 B：金额 908,989.44 元，占比 2.61%；租户 C：金额 899,497.14 元，占比 2.58%；租户 D：金额 836,126.28 元，占比 2.40%；租户 E：金额 610,133.28 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。

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

2026 年上半年，消费市场总体保持温和恢复。在提振消费专项行动、消费品以旧换新、服务消费扩容及支持线下实体零售等政策推动下，消费需求继续释放。上半年社会消费品零售总额同比增长 1.3%，餐饮收入增长 2.8%，服务零售额增长 5.3%，为购物中心客流和场景消费提供了良好支撑。

从发展阶段看，行业已由增量扩张全面转入存量深耕阶段。根据赢商大数据，截至 2026 年 6 月末，全国集中式商业存量达到 9,476 个、6.74 亿平方米，同比增长 4.0%，但增速进一步放缓，新开项目中存量调改型项目占比升至 41%。行业发展重心正由新建扩张转向存量改造、定位重塑和经营提效。

从行业周期看，购物中心经营受宏观经济、消费信心及商业供求影响，并呈现明显的节庆和季节性特征。2026 年上半年，购物中心客流同比增长 5.1%，线下社交、休闲和体验消费仍具吸引力。优质项目可通过把握重点消费节点、优化业态组合、更新消费场景和深化会员运营，不断提升客流转化和经营表现，增强应对行业周期变化的能力。

从竞争格局看，行业竞争正由区位、规模和硬件条件，转向招商调改、内容运营、会员经营和资产管理等综合能力。同时，品牌拓店更趋审慎，品牌、客流及经营资源进一步向优质项目和头部企业集中。

总体来看，定位清晰、经营收入稳定、精细化运营能力较强的项目，将更有条件保持长期稳定经营并实现资产价值提升。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

佛山映月湖环宇城所在映月湖片区商业供给格局总体稳定。项目 3 公里范围内暂无在体量、定位及核心客群方面高度重合的直接竞品，亦无同体量大型综合性购物中心。项目周边主要商业项目包括南海万科广场、南海万达广场及保利水城时光汇等。上述项目在商业体量、业态组合及项目定位方面各有侧重，与本项目在区位辐射、服务客群及消费场景方面存在一定差异，直接竞争总体有限。报告期内，周边未新增与本项目同体量、同定位的大型商业项目，区域竞争格局未发生重大变化。项目在发挥片区大型综合性购物中心稀缺优势的同时，将持续优化品牌业态、推进重点楼层焕新，并加强活动、会员及顾客服务，不断提升消费吸引力和经营活力，持续扩大与周边商业的差异化优势，保持区域市场竞争力。

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

2026 年上半年，国家继续深入实施扩大内需战略，推动商品消费扩容升级和服务消费提质增效。《2026 年政府工作报告》提出深入实施提振消费专项行动，培育消费新场景、活跃线下消费并释放文旅、赛事、康养等服务消费潜力。上述政策有利于购物中心拓展文化娱乐、体育健康、亲子体验等服务消费业态，增强线下商业的体验性和客流集聚能力。

2026 年实施的大规模设备更新和消费品以旧换新政策进一步将商业综合体、购物中心、百货店等线下消费商业设施设备更新纳入支持范围，并继续支持家电、数码及智能产品消费。相关政策有利于带动项目内家电、数码、智能产品等相关业态销售。

区域层面，《广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要（2026-2030 年）》正式印发，进一步推动广佛全域同城联动；佛山市 2026 年政府工作报告提出全方位扩大内需，将社会消费品零售总额增长 5%作为年度预期目标，并持续推进消费新业态、新模式、新场景试点建设。相关部署有利于进一步改善项目所在区域消费环境，促进广佛跨城客流、区域消费资源及品牌资源导入。

总体来看，2026 年上半年相关政策延续促消费、扩内需方向，并进一步强化对线下实体商业、服务消费新场景和购物中心设备更新的支持。佛山映月湖环宇城将结合政策导向，持续优化餐饮、亲子、文化娱乐、体育健康及生活服务等业态，积极承接以旧换新、消费场景试点和区域促消费活动，提升项目设施品质、消费体验和广佛客群承接能力。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

佛山商业市场呈现较高存量与新增供给并存的特征。据赢商大数据，2026 年佛山计划筹开 10 个购物中心，新增商业体量约 111.3 万平方米，其中南海区计划新增近 40 万平方米。新增项目有望进一步丰富城市商业内容、提升区域商业活力，并推动现有项目持续提升品牌组合和运营能力。

区域层面，桂城发布的 2026 年广佛同城工作方案将映月湖产城融合区纳入临广重点片区，计划

未来三年统筹投入超 360 亿元、推进 81 个重点项目。随着产业项目建设和城市配套不断完善，区域人口、产业及文旅消费资源有望加快集聚，为商业项目扩大客群基础和承接广佛消费提供良好条件。

在此背景下，佛山映月湖环宇城围绕“广佛中轴全客层欢聚生活圈”定位，持续推进品牌组合调整及餐饮、儿童和生活配套业态补强，通过场景内容更新、招商运营协同等措施提升消费承接能力。下一阶段，项目将结合区域新增供给及消费结构变化，持续强化差异化品牌引入和精细化运营，巩固周边家庭客群，提升对广佛跨区域客群的吸引力及消费转化效率。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	63,007,584.54	-	-
2	营业成本/费用	73,603,983.47	-	-
3	EBITDA	38,302,422.25	-	-

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。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.3.2.1 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。

4.3.3 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 （2026 年 1 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	34,809,394.77	55.25
2	物业管理费收入	18,169,594.02	28.84
3	推广费收入	2,188,185.94	3.47
4	停车场收入	1,005,588.50	1.60
5	广告收入	911,434.61	1.45
6	其他收入	5,923,386.70	9.39
7	营业收入合计	63,007,584.54	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。

4.3.4 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 （2026 年 1 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	13,428,191.48	18.24
2	物业运营成本	19,245,430.54	26.15
3	租赁成本	309,732.11	0.42
4	税金及附加	5,335,759.63	7.25
5	管理费用	274,078.92	0.37
6	财务费用	35,010,790.79	47.57

7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	73,603,983.47	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（2026 年 1 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%	%	47.65
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%	%	60.79

4.4 不动产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 117,284,152.72 元。本报告期内，累计资金流入 72,560,197.52 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 69,941,424.16 元，收到其他与筹资活动相关的现金 2,618,773.36 元；累计资金流出 64,585,880.23 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 31,721,877.55 元，资本性支出 293,148.52 元，偿还专项计划借款利息 32,570,854.16 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。

4.4.2 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

无。

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

报告期内，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。新保单在原保单 2026 年 3 月 31 日二十四时到期后生效，保险期限自 2026 年 4 月 1 日零时起至 2027 年 3 月 31 日二十四时止，共 365 天。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，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 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。

4.10 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	8,567,443.19	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	8,567,443.19	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、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。

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	不动产项目运营或投资管理	说明

		任职日期	离任日期	产项目运营或投资管理年限	经验	
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。
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。

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。

7.2 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遵规守信情况的说明

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

7.2.2.1 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。

7.2.2.2 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。

7.2.2.3 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 45 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。

报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。为提高资金使用效率，在充分保障日常经营资金需求前提下，项目公司积极开展现金管理，申购了大额存单，截至本报告期末，大额存单本金余额 4,500 万元。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-中海消费 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《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 2 次，符合相关法规及基金合同的规定。

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不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》等，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

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

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，公司不断加强合规制度

建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。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公募基金信息披露责任意识。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。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，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，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，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，定期及不定期开展内部检查，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）对运营管理机构开展半年度工作巡检，就运营档案资料、物业管理情况进行检查并提出改进意见。

（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涉及基金分红、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

报告期内，基金管理人已开展一次对运营管理机构半年度履职情况的现场检查，检查内容包括其从事项目运营管理活动而保存的记录、合同，以及现场物业管理情况、安全生产情况等，运营管理机构总体履职情况良好，现场检查的具体情况和结果已形成相关意见并与运营管理机构进行反馈。

报告期内，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，运营净收益将根据全年经审计的财务报表进行考核。

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不动产投资信托基金信息披露业务管理规定》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《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。

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。同时，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。除此以外，运营管理机构还协助基金管理人进行信息披露，提供定期报告和临时报告相关的资产运营数据等。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

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，运营管理机构坚持稳中提质的经营思路，围绕提升租赁经营水平、经营效率和顾客体验，有序推进重点楼层品牌及业态调整，推动期末实现满租；加强商户资源联动和场内空间利用，完善销售数据管理；结合节庆节点和城市文化，持续更新活动内容及消费场景，及时解决商户经营和顾客体验中的问题；同时加强会员分层管理，完善会员权益和活动内容，提高会员活跃度及消费转化，推动项目整体经营平稳向好。

经采取以上措施，本报告期实现运营管理效果较佳。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编制报送义务；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，对已披露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-中海消费 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 公司佛山佳映商业管理有限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，持有佛山海映商业管理有限公司反向吸收合并佛山佳映商业管理有限公司后，继承的股东借款本金金额人民币 863,072,767.69 元，2026 年 1 月 14 日佛山海映商业管理有限公司完成对佛山佳映商业管理有限公司的反向吸收合并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

报告期内，不动产项目公司合计付息 32,570,854.16 元，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 原始权益人报告

9.3.1 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。

9.3.2 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%。

9.3.3 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。

9.3.4 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。

9.3.5 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 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	133,846,012.13	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	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	9,214,191.26	8,883,243.69
应收清算款		-	-

应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,464,364,071.59	1,497,282,766.91
固定资产	10.5.7.12	23,315.06	29,830.47
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	262,191.67	314,741.67
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	1,641,307.18	1,818,936.44
递延所得税资产	10.5.7.19	-	1,730,655.03
其他资产	10.5.7.20	3,057,362.76	4,157,739.99
资产总计		1,612,408,451.65	1,641,494,545.05
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	3,932,020.96	4,785,116.36
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-

应付管理人报酬		4,573,142.91	3,929,266.27
应付托管费		78,745.86	31,829.46
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,799,596.82	2,911,508.23
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	2,622,428.07	2,650,908.73
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		1,752,769.62	1,850,883.16
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	37,974,780.07	37,351,169.34
负债合计		53,733,484.31	53,510,681.55
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,584,299,998.42	1,584,299,998.42
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-25,625,031.08	3,683,865.08
所有者权益合计		1,558,674,967.34	1,587,983,863.50
负债和所有者权益总计		1,612,408,451.65	1,641,494,545.05

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 5.1956 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	8,567,443.19	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	10.5.19.2	1,584,200,000.00	1,584,200,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,592,767,443.19	1,591,470,165.77
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 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		1,574,931.68	636,584.82
应付托管费		78,745.86	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		74,383.76	60,000.00
负债合计		1,728,061.30	728,414.28
所有者权益：			
实收基金		1,584,299,998.42	1,584,299,998.42
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		6,739,383.47	6,441,753.07
所有者权益合计		1,591,039,381.89	1,590,741,751.49
负债和所有者权益总计		1,592,767,443.19	1,591,470,165.77

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、营业总收入		**63,490,752.25**
1.营业收入	10.5.7.36	63,007,584.54
2.利息收入		264,298.24
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-
7.其他收益	10.5.7.40	218,869.47
8.其他业务收入	10.5.7.41	-
二、营业总成本		**62,344,871.65**

1.营业成本	10.5.7.36	42,849,500.57
2.利息支出	10.5.7.42	747,035.88
3.税金及附加	10.5.7.43	6,531,610.81
4.销售费用	10.5.7.44	-
5.管理费用	10.5.7.45	124,078.92
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.46	19,352.16
8.管理人报酬		11,623,707.72
9.托管费		78,745.86
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	10.5.7.47	37,403.97
12.资产减值损失	10.5.7.48	-
13.其他费用	10.5.7.49	333,435.76
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		1,145,880.60
加：营业外收入	10.5.7.50	6,850.02
减：营业外支出	10.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**1,152,730.62**
减：所得税费用	10.5.7.52	1,007,643.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**145,086.95**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		145,086.95
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		145,086.95

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	**附注号**	**本期** **2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日**

一、收入		**31,480,101.81**
1.利息收入		2,760.71
2.投资收益（损失以“-”号填列）		31,477,341.10
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		**1,728,488.30**
1.管理人报酬		1,574,931.68
2.托管费		78,745.86
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		74,810.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**29,751,613.51**
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**29,751,613.51**
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		29,751,613.51

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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		64,594,335.23
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		264,288.71
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	5,087,143.16
经营活动现金流入小计		69,945,767.10
8.购买商品、接受劳务支付的现金		20,581,313.29
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		8,143,722.33
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	4,904,228.10
经营活动现金流出小计		33,629,263.72
经营活动产生的现金流量净额		36,316,503.38
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	10.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		293,148.52
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		293,148.52
投资活动产生的现金流量净额		-293,148.52
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	10.5.7.53.5	-
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		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		29,453,983.11
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		29,453,983.11
筹资活动产生的现金流量净额		-29,453,983.11
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		6,569,371.75
加：期初现金及现金等价物余额		127,276,521.38
六、期末现金及现金等价物余额		133,845,893.13

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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		31,477,341.10
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		2,751.18
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		31,480,092.28
8.取得不动产投资支付的现金		-
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		728,841.28
经营活动现金流出小计		728,841.28
经营活动产生的现金流量净额		30,751,251.00
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		29,453,983.11
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		29,453,983.11
筹资活动产生的现金流量净额		-29,453,983.11
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		1,297,267.89
加：期初现金及现金等价物余额		7,270,056.30
五、期末现金及现金等价物余额		8,567,324.19

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,584,299,998.42	-	-	-	-	-	3,683,865.08	1,587,983,863.50
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	-	-	-	-	-	3,683,865.08	1,587,983,863.50
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-29,308,896.16	-29,308,896.16
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	145,086.95	145,086.95
（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	-	-	-	-	-	-	-29,453,983.11	-29,453,983.11
（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	-	-	-	-	-	-25,625,031.08	1,558,674,967.34

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	1,584,299,998.42	-	-	6,441,753.07	1,590,741,751.49
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	-	-	6,441,753.07	1,590,741,751.49
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	297,630.40	297,630.40
（一）综合收益总额	-	-	-	29,751,613.51	29,751,613.51
（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	-	-	-	-29,453,983.11	-29,453,983.11
（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	-	-	6,739,383.47	1,591,039,381.89

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，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

10.5 报表附注

10.5.1 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 2026 年 4 月 25 日发布的《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》，自 2026 年 4 月 30 日起，华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金更名为华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金。

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。

10.5.2 会计报表的编制基础

本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”)、中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的《公开募集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(REITs 部分)》编制，同时也参考了中国证监会、中国基金业协会发布的基金行业实务操作的其他有关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 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。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 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。

10.5.6 税项

1、本基金存续期间主要税项列示如下：

根据财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、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》、中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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交易，资管产品管理人为纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。

（2）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；对证券投资基金从证券市场中取得的买卖债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

（3）存款利息收入不征收增值税。

（4）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税。

（5）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）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。

2、本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

（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。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适

用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

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。

3、本基金的项目公司存续期间主要税项列示如下：

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%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	133,791,455.10
其他货币资金	54,557.03
小计	133,846,012.13
减：减值准备	-
合计	133,846,012.13

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	88,791,336.10
定期存款	45,000,000.00
其中：存款期限 1－3 个月	-
存款期限 3 个月-1 年	45,000,000.00
其他存款	-
应计利息	119.00
小计	133,791,455.10
减：减值准备	-
合计	133,791,455.10

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	7,453,868.43
1－2 年	2,237,616.69
小计	9,691,485.12
减：坏账准备	477,293.86
合计	9,214,191.26

10.5.7.7.2 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 2026 年 6 月 30 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	3.41	330,105.06	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,361,380.06	96.59	147,188.80	1.57	9,214,191.26
合计	9,691,485.12	100.00	477,293.86	4.92	9,214,191.26

10.5.7.7.3 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 2026 年 6 月 30 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	—

10.5.7.7.4 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 2026 年 6 月 30 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	9,361,380.06	147,188.80	1.57
合计	9,361,380.06	147,188.80	1.57

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 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	109,784.83	37,403.97	-	-	-	147,188.80
合计	439,889.89	37,403.97	-	-	-	477,293.86

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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	3,844,108.58	39.66	48,606.70	3,795,501.88
租户 4	641,088.52	6.61	21,147.07	619,941.45
租户 5	447,762.75	4.62	10,740.38	437,022.37
租户 6	429,472.81	4.43	6,300.69	423,172.12
租户 7	245,329.25	2.53	2,134.36	243,194.89
合计	5,607,761.91	57.85	88,929.20	5,518,832.71

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 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。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	1,509,939,097.88	-	-	1,509,939,097.88
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	1,509,939,097.88	-	-	1,509,939,097.88
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	12,656,330.97	-	-	12,656,330.97
2.本期增加金额	32,918,695.32	-	-	32,918,695.32
本期计提	32,918,695.32	-	-	32,918,695.32
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	45,575,026.29	-	-	45,575,026.29
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-

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
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	1,464,364,071.59	-	-	1,464,364,071.59
2.期初账面价值	1,497,282,766.91	-	-	1,497,282,766.91

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 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	34,809,394.77
合计	—	153,478.85 平方米	34,809,394.77

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	23,315.06
固定资产清理	-
合计	23,315.06

10.5.7.12.1 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	-	-	-	31,126.78	31,126.78

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
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	-	-	-	1,296.31	1,296.31
2.本期增加金额	-	-	-	6,515.41	6,515.41
本期计提	-	-	-	6,515.41	6,515.41
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	-	-	-	7,811.72	7,811.72
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	-	-	-	23,315.06	23,315.06

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
2.期初账面价值	-	-	-	29,830.47	29,830.47

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 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	-	-	-	-	333,529.57	333,529.57
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
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	-	-	-	-	18,787.90	18,787.90
2.本期增加金额	-	-	-	-	52,550.00	52,550.00
本期计提	-	-	-	-	52,550.00	52,550.00
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	-	-	-	-	71,337.90	71,337.90
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	-	-	-	-	262,191.67	262,191.67
2.期初账面价值	-	-	-	-	314,741.67	314,741.67

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 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	1,818,936.44	216,239.38	393,868.64	-	1,641,307.18
合计	1,818,936.44	216,239.38	393,868.64	-	1,641,307.18

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,420,619.56	2,355,154.89
内部交易未实现利润	-	-
合计	9,420,619.56	2,355,154.89

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 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	9,420,619.56	2,355,154.89
合计	9,420,619.56	2,355,154.89

10.5.7.19.3 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	2,355,154.89	-	2,610,140.11	1,730,655.03
递延所得税负债	2,355,154.89	-	2,610,140.11	-

10.5.7.19.4 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 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	91,592,587.20
预计负债	-
可抵扣亏损	11,552,730.66
合计	103,145,317.86

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2031 年	11,552,730.66	-
合计	11,552,730.66	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应收款	1,670,240.41
一年内到期的非流动资产	544,991.02
其他流动资产	373,864.05
长期应收款	468,267.28
合计	3,057,362.76

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,670,240.41
1－2 年	-
小计	1,670,240.41
减：坏账准备	-
合计	1,670,240.41

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
代收代付水电燃气费	1,670,240.41
小计	1,670,240.41
减：坏账准备	-
合计	1,670,240.41

10.5.7.20.3.3 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。

10.5.7.20.3.4 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。

10.5.7.20.3.5 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	11.12	-	185,660.36
租户 6	108,937.23	6.52	-	108,937.23
租户 8	27,715.57	1.66	-	27,715.57
租户 9	23,456.24	1.40	-	23,456.24
租户 10	22,111.40	1.32	-	22,111.40
合计	367,880.80	22.02	-	367,880.80

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
商业运营费用	3,370,238.51
工程质保金	561,782.45
合计	3,932,020.96

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,285,981.05
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	69,076.82
教育费附加	29,604.35
房产税	1,253,841.96
土地使用税	141,356.40
土地增值税	-
印花税	-
地方教育附加	19,736.24
其他	-
合计	2,799,596.82

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收物业管理费	2,308,788.07
其他	313,640.00
合计	2,622,428.07

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	2,858,096.19
其他应付款	2,630,023.04
一年内到期的非流动负债	14,934,637.94
其他流动负债	623,121.78
长期应付款	16,928,901.12
合计	37,974,780.07

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租赁款	2,858,096.19
合计	2,858,096.19

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
质保金	-

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	-
代收代付能耗费	1,823,397.14
代垫款	557,661.42
待结算租赁违约金	9,580.72
其他	239,383.76
合计	2,630,023.04

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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
上年度末	3,683,865.08	-	3,683,865.08
本期利润	145,086.95	-	145,086.95
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	-29,453,983.11	-	-29,453,983.11
本期末	-25,625,031.08	-	-25,625,031.08

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	佛山海映商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租赁收入	34,809,394.77	34,809,394.77
物业管理费收入	18,169,594.02	18,169,594.02
推广费收入	2,188,185.94	2,188,185.94
停车场收入	1,005,588.50	1,005,588.50
广告收入	911,434.61	911,434.61
其他收入	5,923,386.70	5,923,386.70
合计	63,007,584.54	63,007,584.54
营业成本	-	-
折旧摊销成本	33,343,113.96	33,343,113.96
物业运营成本	9,196,654.50	9,196,654.50
租赁成本	309,732.11	309,732.11
合计	42,849,500.57	42,849,500.57

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
政府补助	217,500.00
税收返还	1,369.47
合计	218,869.47

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
未确认融资费用摊销利息支出	747,035.88
其他	-
合计	747,035.88

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,067,724.27
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	210,324.30
教育费附加	90,138.99
房产税	4,966,862.17
土地使用税	141,356.40
土地增值税	-
地方教育附加	60,092.66

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
印花税	-4,887.98
其他	-
合计	6,531,610.81

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
折旧摊销	28,515.41
其他	95,563.51
合计	124,078.92

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	19,352.16
其他	-
合计	19,352.16

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	37,403.97
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	37,403.97

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计及评估费用	173,876.39
信息披露费	59,507.37
登记注册费	95,052.00
其他	5,000.00
合计	333,435.76

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-
罚没收入	6,850.02
其他	-
合计	6,850.02

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-723,011.36

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
递延所得税费用	1,730,655.03
合计	1,007,643.67

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	1,152,730.62
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	-2,602,020.85
调整以前期间所得税的影响	-723,011.36
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	4,332,675.88
合计	1,007,643.67

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
政府补助	1,451.64
收到租赁保证金	4,966,432.65
其他	119,258.87
合计	5,087,143.16

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
期间费用支出	1,871,216.63
退还租赁保证金	3,033,011.47

合计	4,904,228.10

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	145,086.95
加：信用减值损失	37,403.97
资产减值损失	-
固定资产折旧	6,515.41
投资性房地产折旧	32,918,695.32
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	52,550.00
长期待摊费用摊销	393,868.64
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）	1,730,655.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
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）	-1,815,346.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,100,038.64
利息支出	747,035.88
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	36,316,503.38
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	133,845,893.13
减：现金的期初余额	127,276,521.38
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	6,569,371.75

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	133,845,893.13
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	133,791,336.10
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	133,845,893.13
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
现金等价物	

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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-中海消费 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：本基金管理人于 2026 年 1 月 16 日发布了《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成吸收合并的公告》，本基金管理人于 2026 年 1 月 14 日取得佛山市南海区市场监督管理局关于佛山海映商业管理有限公司（以下简称“项目公司”）吸收合并佛山佳映商业管理有限公司（以下简称“SPV”）已完成的证明材料。本次吸收合并完成后，SPV 将不包含在合并范围内。

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 8 月 26 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 28 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 0.5674 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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。

10.5.12.2 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、持有本基金 10%以上基金份额的法人
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
广州海宇商业管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
深圳领潮供应链管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司

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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2026年1月1日至2026年6月30日
海纳万商物业管理有限公司	物业管理服务	2,949,545.17
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	采购商品	226,345.75
深圳领潮供应链管理有限公司	采购商品	95,810.61
合计		3,271,701.53

10.5.13.1.2 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 2026年1月1日至2026年6月30日
佛山市中海环宇城商业管理有限公司	物业管理收入	689,738.19
广州海宇商业管理有限公司	物业管理收入	138,277.45
合计		828,015.64

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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	908,989.44
广州海宇商业管理有限公司	商铺、设备	321,719.83
合计		1,230,709.27

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	11,623,707.72
其中：固定管理费	1,574,931.68
浮动管理费	10,048,776.04
支付销售机构的客户维护费	0.65

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日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×0.2%÷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日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×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×4%+C×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）×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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	78,745.86

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日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＝基金净资产×0.01%÷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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.6.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	12,615,347.00	4.21%	8,685,687.00	-	8,718,426.00	12,582,608.00	4.19%
合计	72,615,347.00	24.21%	8,685,687.00	-	8,718,426.00	72,582,608.00	24.19%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.7 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 2026年1月1日至2026年6月30日

	期末余额	当期利息收入
中信银行活期存款	88,791,455.10	154,288.55
中信银行大额存单	45,000,000.00	110,000.00
合计	133,791,455.10	264,288.55

注：本基金的活期银行存款和大额存单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。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	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	-
应收租赁款	广州海宇商业管理有限公司	245,329.25	2,134.36	-	-
合计		245,329.25	2,134.36	107,784.21	666.22

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	787,465.84	318,292.41
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	787,465.84	318,292.41
应付管理人报酬	中海商业发展（深圳）有限公司	1,361,818.79	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	1,636,392.44	1,900,951.87
应付托管费	中信银行股份有限公司	78,745.86	31,829.46
应付物业管理费用	海纳万商物业管理有限公司	1,021,993.58	735,184.46

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付货款	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	78,019.31	40,427.12
应付货款	深圳领潮供应链管理有限公司	31,927.79	-
合计	—	5,783,829.45	4,736,707.31

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2026-03-03	2026-03-03	0.4333	12,998,990.32	99.98	本次分红的场内除息日为 2026 年 3 月 4 日，场外除息日为 2026 年 3 月 3 日。本次收益分配基准日可供分配金额 13,001,812.32 元，为 2025 年 10 月 20 日（基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额。
2	2026-05-22	2026-05-22	0.5485	16,454,992.79	99.97	本次分红的场内除息日为 2026 年 5 月 25 日，场外除息日为 2026 年 5 月 22 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 16,460,447.99 元，包含前期未分配的可供分配金额 2,822.00 元，以及 2026 年 1

						月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的可供分配金额 16,457,625.99 元。
合计				29,453,983.11	--	--

注：根据本基金管理人于 2026 年 8 月 26 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 28 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 0.5674 元。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 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

于 2026 年 6 月 30 日，本基金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。

(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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	8,567,443.19
其他货币资金	-
小计	8,567,443.19
减：减值准备	-
合计	8,567,443.19

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	8,567,324.19
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	119.00
小计	8,567,443.19
减：减值准备	-
合计	8,567,443.19

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 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

10.5.19.2.2 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-中海消费 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	-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 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（%）
1,500	200,000.00	297,977,521.00	99.33	2,022,479.00	0.67
上年度末 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。

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	13,013,142.00	4.34
2	招商证券股份有限公司	6,680,573.00	2.23
3	申万宏源证券有限公司	6,353,724.00	2.12
4	国信证券股份有限公司	5,833,698.00	1.94
5	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	3,805,799.00	1.27
6	国投证券股份有限公司	3,156,715.00	1.05
7	中国国际金融股份有限公司	2,959,101.00	0.99
8	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	2,411,332.00	0.80
9	中国人民健康保险股份有限公司－传统－普通保险产品	2,102,070.00	0.70
10	国泰海通证券股份有限公司	2,054,853.00	0.68
合计		48,371,007.00	16.12

上年度末 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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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 FOF 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
上年度末 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

11.4 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）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	3.00	0.00

§12 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
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

§13 重大事件揭示

13.1 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。

13.2 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，本基金管理人未发生重大人事变动。

2026 年 6 月，经中信银行研究决定，杨璋琪任中信银行运营管理部总经理，不再任中信银行资产托管部总经理职务。

2026 年 6 月，王坚任中信银行资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。上述事项对中信银行基金业务无影响。

13.3 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。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

为本基金提供审计服务的会计师事务所由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）更换为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。本次变更系基于实际业务并综合考虑公司对审计服务的需求。本次变更已经华夏基金管理有限公司董事会审议通过，并已按照相关规定及基金合同约定通报基金托管人。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 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、专业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。

13.7 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	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-12
2	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-16
3	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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-02-27
4	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
5	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
6	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	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-17
7	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	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-18
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变更基金名称的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-25
9	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	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-15
10	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	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-20
11	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	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-17
12	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	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-26
13	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	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-26

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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

二〇二六年八月三十一日