

华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金

2026年第3季度报告

2026年9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：二〇二六年十月二十七日

§ 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10月23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7月1日起至9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）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：佛山映月湖环宇城项目

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

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	中海商业发展（深圳）有限公司	中海环宇商业管理（深圳）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	孙广武	/
	职务	督察长	财务负责人	/
	联系方式	联系电话：400-818-6666； 邮箱： service@ChinaAMC.com	sungw@cohl.com	/
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号中国海外大厦2012	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号中国海外大厦2003
办公地址		北京市朝阳区北辰西路6 号院北辰中心C座5层	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号中国海外大厦20层	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号中国海外大厦20层

邮政编码	100101	518000	518000
法定代表人	邹迎光	王林林	孙亚茜

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司深圳分行
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场二期一层（15A、15-19、34-36、41-43）及五层至十层
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场二期北座
邮政编码	100020	100026	518048
法定代表人	方合英	邹迎光	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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日)
1.本期收入	30,024,500.65
2.本期净利润	-1,431,858.38
3.本期经营活动产生的现金流量净额	19,229,672.94
4.本期现金流分派率（%）	1.10
5.年化现金流分派率（%）	4.37

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	17,005,780.28	0.0567	-
本年累计	50,481,795.31	0.1683	-

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	17,021,994.34	0.0567	-
本年累计	46,475,977.45	0.1549	-

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	-1,431,858.38	-
本期折旧和摊销	16,583,328.51	-
本期利息支出	359,281.52	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,510,751.65	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	3,718,921.29	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-320,954.37	-
2.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	-1,902,938.29	-
本期可供分配金额	17,005,780.28	-

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 400,258.88 元，资产支持证券管理人管理费 400,258.88 元，基金托管人托管费 40,025.52 元，运营管理机构基础管理费 5,112,847.11 元和激励管理费 46,507.64 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 5 公里范围内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 2,993.12 万元、息税折旧及摊销前利润 1,700.37 万元，符合经营预期，报告期末收缴率为 99.99%。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 69,339.90 平方米，出租率 99.45%；入驻租户店铺数量共计 244 家，租约加权平均剩余租期为 3.80 年，租金单价水平为 153.52 元/平方米/月。

2、不动产项目其他运营情况

本项目原负一层卜蜂莲花超市自项目开业以来已持续经营逾 12 年，租赁面积达 11,864 平方米，占项目可租赁面积的 17.02%，占整体租金收入的 4.97%。由于该超市经营模式较为传统，对客流的带动作用有限，其业态形态在一定程度上制约了所在楼层整体经营效益的进一步提升。

为充分挖掘资产价值提升潜力，运营管理机构积极践行“主动求变，以调促活”的主动管理理念，在基金管理人及运营团队的紧密协作下，报告期内项目公司与原超市品牌协商一致，签署提前解约协议，租约商定于 2026 年 10 月 8 日正式终止。同时，经基金管理人及运营管理机构深入研判，拟推进本项目负一层整体调改计划，具体包括：压缩超市经营面积、汰换超市品牌、优化动线及业态布局，将负一层打造成为由“精品超市+超外业态（零售、餐饮及配套服务三大板块）”构成，兼具业态丰富度与游览体验的主力引流楼层。

截至本报告发布之日，项目公司已与阿里巴巴旗下的新零售标杆品牌“盒马鲜生”完成签约，租赁面积约 2,852 平方米。后续，项目公司将对负一层剩余面积进行整体规划和空间格局切分，在完成工程改造后重新对外出租，计划 2027 年上半年实现负一层整体开业。调改完成后，负一层经济收益预期将有效增长，其中调改区域预计将增加专门店约 40 个，租金水平显著提升，投资回收期（静态）不超过 7 年。受工程改造影响，调改区域在 2026 年四季度至 2027 年一季度将可能产生一定的空置期损失。

此次资产改造提升计划将涵盖负一层整体设计、拆除、土建、装修、机电等施工环节，总成本预计不超过 2,500 万元，改造资金将由项目公司以自有资金解决。鉴于项目公司现金储备充足，预计本次改造不会对基金已披露的预测可供分配金额的实现产生不利影响。基金管理人已对上述方案履行了相应的决策审批程序。

在推进负一层整体调改、提升资产中长期经营效益的同时，项目持续保障日常经营平稳有序，并不断推进品牌组合优化、商户经营帮扶、市场推广及会员促活，为主力店焕新后的客流承接和消费转化做好准备。主要经营举措如下：

（1）招商租赁方面，主力店焕新牵引品牌优化：报告期内，项目以负一层主力店升级为契机，带动全场品牌优化升级，完成新租、换租品牌 32 个，涉及面积 4,873.26 平方米。运营团队全力推进负一层重新规划铺位的预招商工作，已签约春熙桥南海首店、杨国福等快捷餐饮，并与 81 家品牌深

入洽谈中，招商工作稳步推进。同时，餐饮品牌持续迭代，于一层引入太犇牛（南海首店）、JPG 咖啡（平洲首店）、啡曼滋（广东首店）及 KOI 可宜等品牌，并推动喜茶形象升级，充分发挥人气餐饮引流作用；四层补充社交餐饮，引入永丽来冰室、上耘山，丰富日常休闲与聚会场景。女装零售方面，焕新中庭女装区品牌组合，聚焦年轻个性、设计师品牌，引入 MO&Co.、LAZZETT 及 Rokusense，进一步迎合当下目标客群个性化审美消费需求。

（2）营运管理方面，商户经营提升与调改衔接并重：报告期内，项目围绕商户销售提升与调改经营稳定两大目标，整合品牌资源开展主题活动。7 月 18 日至 19 日，联动联想举办佛山独家 FIFA 世界杯嘉年华，借助代言人资源及官方媒体推广，线上曝光超 200 万次、引流进店超 2000 人次，联想两日销售超 15 万元；7 月 25 日至 8 月 2 日，联动科大讯飞举办“一日学长”佛山站活动，邀请《最强大脑》王宇轩到场，结合机器人表演及科技体验，吸引超 2 万人次参与。现场管理方面，有序推进超市撤场及公示工作，加强对同层商户经营跟进与帮扶，做好调改衔接及后续客流承接。

（3）市场推广方面，自主 IP 活动与稀缺资源协同引流：报告期内，项目围绕“广佛中轴全客层欢聚生活圈”定位，统筹暑期与六周年庆营销，以自主 IP、稀缺资源及在地活动协同引流。报告期内客流保持良好增长态势，同比提升 15.85%。7 月依托“环宇嗨享节”全国联动资源，打造“微醺生活节”自主 IP，集结超 20 家品牌，融合品牌体验与场内消费，承接暑期及夜间休闲需求；7 月 25 日，联动影城举办电影《功夫女足》周星驰映后见面会，借助城市稀缺资源扩大区域吸引力，带动项目客流创历史新高；9 月围绕六周年“萌友欢聚季”，推出“松弛小狗”广佛首展、全运会吉祥物见面会及麦当劳“薯条挑战”等系列活动，强化在地文化联结，丰富欢聚体验，持续激发消费者回访动力。

（4）会员方面，会员促活与消费转化协同推进：报告期内，项目推动会员运营由规模增长向活跃提升与消费转化延伸，强化会员流量、商户内容与消费权益匹配。新增会员 1.74 万人，截至 9 月底会员总量达 64.41 万人，同比增长 10.54%。7 月，联动世界杯活动及科大讯飞广东首展，以赛事热点和科技体验促进会员到店互动；8 月，联合周六福开展七夕会员活动，带动门店七夕当日销售超 15 万元；9 月，结合六周年庆推出抖音 138 元会员超值畅享包，发售前 3 天成交金额超 20 万元，以多场景促活与权益联动推动会员消费转化，助力商户经营增长。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 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	69,339.90

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	%	99.45
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	153.52
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	3.80
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。	%	99.99

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 244 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 50.51%、24.74%、20.32%、3.64%和 0.79%。租金收入前五大租户合计占比 13.19%，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 538,839.80 元，占比 3.91%；租户 B：金额 449,748.57 元，占比 3.26%；租户 C：金额 327,248.77 元，占比 2.37%；租户 D：金额 316,422.45 元，占比 2.30%；租户 E：金额 186,574.59 元，占比 1.35%。租户集中度保持较低水平。单一租户经营波动影响相对有限，项目收入来源具备较高的安全边际。

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

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

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	701,947,153.95	717,588,302.40	-2.18
2	总负债	1,126,625,992.17	247,879,159.86	354.51
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	29,931,151.80	-	-
2	营业成本/费用	38,585,091.25	-	-
3	EBITDA	17,003,703.73	-	-

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 8.79 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	126,337,160.01	117,284,152.72	7.72
2	投资性房地产	563,933,981.96	583,369,002.39	-3.33
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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例

			(%)
1	租金收入	13,783,588.77	46.05
2	物业管理费收入	9,193,933.04	30.72
3	推广费收入	1,077,800.32	3.60
4	停车场收入	600,821.86	2.01
5	广告收入	825,514.00	2.76
6	其他收入	4,449,493.81	14.86
7	营业收入合计	29,931,151.80	100.00

注：①租金收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

②广告收入为广告位租赁收入。

③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报告期内因原超市提前解约，根据会计准则要求，将直线法确认的租金收入高于合同约定的租金收入的差额 382.02 万元一次性转回，由此带来三季度营业收入对应下降，此会计处理对现金流无影响。若不考虑该差额转回的影响，项目公司营业收入基本保持稳定，对项目现金流的实现未发生明显不利影响。

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7月1日-2026年9月30日)	
		金额(元)	占该项目总成本比例(%)
1	折旧摊销成本	6,611,609.57	17.14
2	物业运营成本	10,064,389.09	26.08
3	租赁成本	72,561.75	0.19
4	税金及附加	2,824,103.12	7.32
5	管理费用	94,538.69	0.25
6	财务费用	18,917,889.03	49.02
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	38,585,091.25	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7月1日-2026年9月30日)
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	44.04
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%	%	56.81

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 125,258,470.01 元。本报告期内，累计资金流入 35,863,474.09 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 35,863,474.09 元；累计资金流出 34,784,784.09 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 16,033,296.38 元，偿还专项计划借款利息 18,430,533.34 元，资本性支出 320,954.37 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 126,337,160.01 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	9,375,425.58	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	9,375,425.58	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	不动产项目运	说明
----	----	------	-------	--------	----

		任职日期	离任日期	运营或投资管理年限	营或投资管理 经验	
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。
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。

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8月26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。

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、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

二〇二六年十月二十七日