华夏安博仓储物流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：招商银行股份有限公司

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。

基金托管人招商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	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏安博仓储 REIT
场内简称	华夏安博仓储 REIT
基金主代码	180306
交易代码	180306
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 41 年，基金合同另有约定的除外。本基金存续期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，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 11 月 18 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	41 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 12 月 19 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，基金通过基础设施资产支持证券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。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	深圳前海安博基础设施投资有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：安博广州开发区物流中心

项目公司名称	广州速诚仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流
不动产项目地理位置	广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号

不动产项目名称：安博东莞石排物流中心

项目公司名称	安博诚置仓储（东莞）有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流
不动产项目地理位置	广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号

不动产项目名称：安博东莞洪梅物流中心

项目公司名称	东莞安博盈顺仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流
不动产项目地理位置	广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号

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

名称		华夏基金管理有限公司	深圳前海安博基础设施投资有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	汪健
	职务	督察长	资本市场部副总裁
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	021-61351657
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	深圳市前海深港合作区南山街道前湾一路399号前海嘉里商务中心T8办公楼1804B-A-A号
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	深圳市前海深港合作区南山街道前湾一路399号前海嘉里商务中心T8办公楼1804B-A-A号
邮政编码		100101	518067
法定代表人		邹迎光	李林

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	招商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	招商银行股份有限公司重庆分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	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	重庆市北部新区星光大道 88 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	重庆市北部新区星光大道 88 号
邮政编码	518040	100026	401120
法定代表人	缪建民	邹迎光	魏广文（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	39,094,103.26
2.本期净利润	3,215,026.55
3.本期经营活动产生的现金流量净额	28,493,653.77
4.本期现金流分派率（%）	1.47

5.年化现金流分派率（%）	5.86

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	26,980,373.86	0.0675	-
本年累计	80,526,679.93	0.2013	-

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	26,787,989.39	0.0670	-
本年累计	66,395,979.02	0.1660	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	3,215,026.55	-
本期折旧和摊销	21,211,237.27	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	24,426,263.82	-

调增项		
1.应收和应付项目的变动	4,350,696.05	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	2,571,493.90	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-141,688.05	-
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）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-4,226,391.86	-
本期可供分配金额	26,980,373.86	-

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偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

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

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

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

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及资产支持证券管理人的管理费、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 618,313.60 元，资产支持证券管理人管理费 618,313.60 元，基金托管人托管费 61,831.36 元，运营管理机构基础管理费 5,274,970.38 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金所持的不动产项目组合包括 3 个仓储物流项目，分别为安博广州开发区物流中心、安博东莞石排物流中心和安博东莞洪梅物流中心，建筑面积合计 349,654.52 平方米，可供出租面积合计 359,347.00 平方米；截至报告期末，合计实际出租面积为 326,116.00 平方米，整体出租率 90.75%。报告期内，不动产项目公司整体运营保持平稳，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

安博广州开发区物流中心于 2010 年和 2011 年分两期投入运营，运营年限约 15 年，其位于广州黄埔子市场。根据仲量联行所提供的市场报告，报告期内子市场新增京东智能产业园·广州黄埔项目，总建筑面积约 21.9 万平方米，实际可租赁面积约 15 万平方米。该项目距本项目约 10 公里，采用五层盘道仓库设计，考虑其与本项目在建筑结构与卸货场地设计上存在使用差异，暂未对本项目运营产生重大影响。报告期内本项目未发生重大变化和经营策略调整。

安博东莞石排物流中心于 2014 年、2016 年和 2017 年分三期投入运营。报告期内项目所在的石排镇及东莞东部子市场（涵盖常平、石排、谢岗、企石、樟木头）内均无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

安博东莞洪梅物流中心于 2017 年投入运营。报告期内项目所在的洪梅镇及东莞西部子市场（涵盖麻涌、洪梅、虎门、沙田、道滘）内均无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

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	359,347.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	326,116.00

3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	90.75
4	报告期末有效租金单价	[Σ_(i=1)^n 租约 i 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	元/平方米/天	1.33
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.31
6	报告期末加权平均剩余租期	[Σ_(i=1)^n 租约 i 总剩余租期×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	年	1.24
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	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。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：安博广州开发区物流中心

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	127,906.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	99,627.00
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	77.89
4	报告期末有效租金单价	[Σ_(i=1)^n 租约 i 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	元/平方米/天	1.25
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.24
6	报告期末加权平均剩余租期	[Σ_(i=1)^n 租约 i 总剩余租期×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	年	1.42

7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	100.00

不动产项目名称：安博东莞石排物流中心

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	149,918.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	144,966.00
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	96.70
4	报告期末有效租金单价	[Σ_(i=1)^n 租约 i 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	元/平方米/天	1.31
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.31
6	报告期末加权平均剩余租期	[Σ_(i=1)^n 租约 i 总剩余租期×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	年	1.16
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	100.00

不动产项目名称：安博东莞洪梅物流中心

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	81,523.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	81,523.00
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	100.00
4	报告期末有效租金单价	[Σ_(i=1)^n 租约 i 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	元/平方米/天	1.45
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.41

6	报告期末加权平均剩余租期	[Σ_(i=1)^n 租约 i 总剩余租期×租约 i 报告期末租约面积]/报告期末租约总面积	年	1.18
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	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。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的 3 个仓储物流中心之租户结构稳定，运行平稳。总计租户数量为 10 个，租户行业分布及其占总实际出租面积的比重为零售电商 42.83%、第三方物流 30.62%、快递快运 14.86%、制造业 11.68%。

报告期内，租户结构保持相对稳定。收入贡献前五名租户的租金及物业管理费收入及其占全部租金及物业管理费收入的比例分别为：租户 A 收入金额为 810.51 万元，占比 21.09%；租户 B 收入金额为 684.20 万元，占比 17.80%；租户 C 收入金额为 585.89 万元，占比 15.25%；租户 D 收入金额为 423.75 万元，占比 11.03%；租户 E 收入金额为 339.00 万元，占比 8.82%。上述前五大租户的租金及物业管理费收入占全部收入比例总计 73.99%。

基金管理人及运营管理机构将持续优化经营策略及租户结构，进一步拓展招商渠道，增强项目市场触达及潜在客户覆盖能力，推动资产运营保持平稳有序。

报告期内，3 个项目运营整体上保持基本平稳。受新增供应释放及市场竞争加剧影响，广州市场平均空置率较 2026 年第 2 季度上升 6.0 个百分点，达到 26.3%；东莞市场本季度去化有所改善，供需状况相对缓和，平均空置率由 2026 年第 2 季度的 21.7%下降 3.9 个百分点至 17.8%。同时，受租户调整及新增租赁需求不确定等因素影响，本季度项目出租率较上季度有所回落至 90.75%。本期新增租赁以短租为主，面积约 4,500 平方米，反映市场需求仍较为谨慎。运营管理机构持续推进重点客户沟通、租约管理及空置面积去化。经团队积极争取，前述短租客户已确认续租半年，为项目运营提供了一定支撑。同时，团队正积极对接开发区内的制造业、餐饮及供应链企业，并跟进广佛地区的电商仓储需求，拓展潜在租赁机会。后续将持续关注客户需求与市场变化，拓展招商渠道，推动空置面积去化，支持项目运营保持稳定。

此外，广州整体市场仍处于新增供应集中释放阶段。本季度，黄埔子市场亦有新增供应入市，区域竞争进一步加剧，相关影响逐步体现在市场去化及租金水平上。面对新增供应释放与市场需求恢复不均衡带来的压力，运营管理机构将持续跟踪区域市场及直接竞争项目动态，结合项目区位、

产品特点和客户需求，明确目标客户定位，优化招商及运营策略；同时积极推进空置面积去化、租约衔接及租金水平管理，提升项目经营韧性，维护经营业绩及资产价值稳定。

报告期内，基金底层资产持续强化安全运营及风险预防管理。三个项目开展消防系统及消防控制室专项风险排查，重点检查火灾自动报警、消防水系统及消防控制室值班管理等关键环节，并根据检查结果持续推进隐患整改与闭环管理，进一步提升消防安全风险识别和管控能力。同时，针对三季度华南地区台风、强降雨等季节性天气，各项目加强防台防汛专项检查及应急准备，重点关注园区排水、屋面、配电及光伏等设施的运行状况，落实相关防范措施并做好应急物资保障，持续提升底层资产应对极端天气的运营韧性，为园区及客户业务稳定运行提供保障。

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

仓储物流类项目存在一定经营风险，主要体现在租户经营状况变动、租赁需求调整及租金收缴不及预期等方面，可能对项目出租率及租金水平的稳定性造成影响，进而波及项目运营与现金流表现。

仓储物流行业风险体现在市场竞争、政策调整等多方面。全球地缘政治局势的变化，可能为相关贸易类租户的业务运营带来不确定性，进而影响其仓储需求的增长，对项目运营稳定性形成潜在影响。

宏观经济运行存在周期性波动，该波动或会影响仓储物流市场需求，对项目整体运营表现产生压力。

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	983,024,906.43	984,475,199.04	-0.15
2	总负债	1,632,963,654.16	1,116,294,130.25	46.28
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	38,949,921.56	-	-
2	营业成本/费用	51,273,578.33	-	-
3	EBITDA	26,670,391.87	-	-

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不动产项目公司总负债报告期末金额较上年末金额变动 516,669,523.91 元，变动比例较大的原因是 2 季度项目公司吸收合并 SPV 公司并承继了对应的股东借款本金及应付利息，该变动主要是

根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

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：广州速诚仓储有限公司

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	投资性房地产	218,642,836.59	230,672,259.80	-5.21
2	货币资金	75,874,825.06	59,773,949.83	26.94
主要负债科目				
1	长期应付款	525,112,438.38	273,066,666.63	92.30

注：广州速诚仓储有限公司（简称“广州项目公司”）“长期应付款”报告期末金额较上年末金额增加 252,045,771.75 元，变动比例较大的原因是 2 季度广州项目公司吸收合并广州速德仓储有限公司（简称“广州 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.2.2.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）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	投资性房地产	333,583,523.80	345,758,044.43	-3.52
2	货币资金	56,742,742.90	48,847,350.83	16.16
主要负债科目				
1	长期应付款	607,037,600.27	607,037,600.27	-

4.2.2.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

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	投资性房地产	231,413,407.87	240,255,089.75	-3.68
2	货币资金	57,920,881.98	46,374,198.71	24.90
主要负债科目				
1	长期应付款	406,887,793.32	172,531,684.50	135.83

注：东莞安博盈顺仓储有限公司（简称“东莞洪梅项目公司”）“长期应付款”报告期末金额较上年末金额增加 234,356,108.82 元，变动比例较大的原因是 2 季度东莞洪梅项目公司吸收合并安博盈

德仓储有限公司（简称“东莞 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

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：广州速诚仓储有限公司

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	7,960,046.81	68.03
2	物业管理费收入	3,296,027.00	28.17
3	其他收入	445,193.22	3.80
4	营业收入合计	11,701,267.03	100.00

注：租金收入和物业管理费收入中包含直线法调整影响金额，其他收入包括租户退租赔偿、场地租金等。

4.2.3.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）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	11,891,770.82	70.02
2	物业管理费收入	5,046,610.93	29.72
3	其他收入	43,408.05	0.26
4	营业收入合计	16,981,789.80	100.00

注：租金收入和物业管理费收入中包含直线法调整影响金额，其他收入包括充电桩收入、场地租金等。

4.2.3.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

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	7,986,124.06	77.79
2	物业管理费收入	2,249,652.88	21.91
3	其他收入	31,087.79	0.30

4	营业收入合计	10,266,864.73	100.00

注：租金收入和物业管理费收入中包含直线法调整影响金额，其他收入包括充电桩收入、场地租金等。

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：广州速诚仓储有限公司

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	物业运营成本	839,350.67	4.92
2	折旧摊销成本	3,844,917.59	22.52
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	1,479,202.37	8.66
5	管理费用	1,794,019.78	10.51
6	财务费用	9,114,276.61	53.39
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	17,071,767.02	100.00

注：物业运营成本为物业管理费、能源费等；管理费用为保险费、运营管理费、中介机构费等；财务费用主要为股东借款利息。

4.2.4.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）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	物业运营成本	1,256,196.87	5.64
2	折旧摊销成本	4,042,333.23	18.14
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	1,739,690.60	7.80
5	管理费用	2,552,107.55	11.45
6	财务费用	12,699,314.06	56.97
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	22,289,642.31	100.00

注：物业运营成本为物业管理费、土地管理费、能源费等；管理费用为保险费、运营管理费、中介机构费等；财务费用主要为股东借款利息。

4.2.4.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

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	物业运营成本	603,834.07	5.07
2	折旧摊销成本	3,044,056.16	25.55
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	979,444.62	8.22
5	管理费用	1,436,830.64	12.07
6	财务费用	5,848,003.51	49.09
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	11,912,169.00	100.00

注：物业运营成本为物业管理费、土地管理费、能源费等；管理费用为保险费、运营管理费、中介机构费等；财务费用主要为股东借款利息。

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：广州速诚仓储有限公司

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%	%	60.01
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%	%	67.43

4.2.5.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）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%	%	68.82
2	息税折旧摊销	（利润总额+利息费用+	%	67.63

	前利润率	折旧摊销）/营业收入×100%		

4.2.5.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

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%	%	64.50
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%	%	71.06

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

项目公司开立了收入监管账户和支出监管账户，账户均受到招商银行股份有限公司重庆分行的监管。项目公司收入监管账户用于接收不动产项目所有现金流入，并根据《资金监管协议》的约定自动划扣税款、水电费等公用事业费及其他政府性收费、支付保证金（含代收代付款）、向支出监管账户划转资金；项目公司支出监管账户用于接收项目公司收入监管账户划转的资金，并根据《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 184,463,940.35 元。本报告期内，累计资金流入 49,594,174.09 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 45,068,295.76 元，吸收合并 SPV 公司转入现金 4,521,078.33 元，处置资产收到现金 4,800.00 元；累计资金流出 43,519,664.50 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 11,573,752.29 元，支付税费 4,083,510.20 元，资本性支出 141,688.05 元，向专项计划支付股东借款利息 27,720,713.96 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 190,538,449.94 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

报告期内，不动产项目整体有 4 家租户的现金流占比超过 10%：

租户 A，报告期内贡献营业收入为 810.51 万元，占报告期内营业收入总额的 20.81%。该租户为一家具有较强市场地位的电商平台运营企业，业务涵盖平台运营、订单履约及供应链服务等环节。公司依托稳定的用户群体及商家生态，具备持续经营能力，收入来源具备一定稳定性。该租户租赁本项目已超过 2.0 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

租户 B，报告期内贡献营业收入为 684.20 万元，占报告期内营业收入总额的 17.57%。该租户为一家具有较强市场地位的综合物流服务企业，主要从事快运、零担及大件物流运输等业务，服务网络覆盖范围较广。公司依托较为完善的直营网点体系及稳定的客户基础，业务规模持续保持在较高水平，收入来源具备一定稳定性与持续性。该租户租赁本项目已超过 12.5 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

租户 C，报告期内贡献营业收入为 585.89 万元，占报告期内营业收入总额的 15.04%。该租户为一家具有较强市场地位的供应链及物流服务企业，主要服务于大型线上零售平台的自营业务，涵盖仓储管理、订单履约及配送支持等环节。其依托稳定的线上消费需求及成熟的平台体系，业务规模持续保持在较高水平，收入来源具备较强稳定性。该租户租赁本项目已超过 8.5 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

租户 D，报告期内贡献营业收入为 423.75 万元，占报告期内营业收入总额的 10.88%。该租户为一家具有较强市场地位的综合供应链及第三方物流服务企业，主要从事仓储管理、订单履约及一体化供应链解决方案等业务。公司依托全球化客户资源及成熟的供应链管理体系，服务对象涵盖多个行业领域，业务结构相对多元，收入来源具备较强稳定性与持续性。该租户租赁本项目已超过 9.5 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

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	7,891,764.66	100.00
4	其他资产	-	-

5	合计	7,891,764.66	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

截至 2026 年二季度末，原始权益人及其关联方回收资金已使用完毕，有关情况详见本基金 2026 年第 2 季度报告。

§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			
王江飞	本基金的基金经理	2025-11-18	-	10 年	自 2016 年起从事不动产项目的运营管理及财务管理工作，曾参与多个不动产项目运营及财务管理工作，涵盖产业园区、社区商业、租赁住房等不动产项目类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于稳盛（天津）投资管理有限公司、华润置地控股有限公司、深圳市龙湖发展有限公司。2023 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。

贾瑞	本基金的基金经理	2025-11-18	-	7 年	自 2019 年起从事不动产项目的投资管理工作，曾参与多个不动产项目投资管理工作，涵盖仓储物流、购物中心等不动产项目类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于平安证券股份有限公司、平安基础产业投资基金管理有限公司。2024 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
郑韬	本基金的基金经理	2025-11-18	-	13 年	自 2013 年起从事不动产相关的运营管理与投资管理工作。曾参与多个产业园、工业厂房、仓储物流、保障性租赁住房项目的运营管理工作。曾于 2021 年 6 月至 2022 年 7 月担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于天津生态城产业园运营管理有限公司、天津空港经济区科技发展有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、华安基金管理有限公司。2022 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	400,000,000.00
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	400,000,000.00

§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 7 月 4 日发布华夏安博仓储物流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。

2026 年 7 月 10 日发布华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年上半年主要运营数据的公告。

2026 年 7 月 16 日发布关于举办华夏安博仓储物流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 8 月 21 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏安博仓储物流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。

§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