

华夏华润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：招商银行股份有限公司

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。

基金托管人招商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	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	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	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
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	11
3.7 报告期内发生的关联交易	11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
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者作出承诺及承诺履行相关情况	11
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	18
4.4 不动产项目公司经营现金流	20
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	21
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8 不动产项目相关保险的情况	21
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	22
4.10 其他需要说明的情况	22
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况	22
5.2 投资组合报告附注	22
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	22
§ 6 回收资金使用情况	23
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
§ 7 管理人报告	23
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	23
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	25
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	28

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29
§ 8 运营管理机构报告	30
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	30
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§ 9 其他业务参与人履职报告	31
9.1 托管人报告	31
9.2 资产支持证券管理人报告	32
9.3 原始权益人报告	33
§ 10 中期财务报告（未经审计）	33
10.1 资产负债表	33
10.2 利润表	38
10.3 现金流量表	40
10.4 所有者权益变动表	43
10.5 报表附注	47
§ 11 基金份额持有人信息	88
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	88
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	88
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	89
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	90
§ 12 不动产基金份额变动情况	90
§ 13 重大事件揭示	90
13.1 基金份额持有人大会决议	90
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	90
13.3 不动产基金投资策略的改变	90
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	91
13.5 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	91
13.6 其他重大事件	91
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	92
§ 15 备查文件目录	92
15.1 备查文件目录	92
15.2 存放地点	92
15.3 查阅方式	92

§ 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	华夏华润消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏华润消费 REIT
场内简称	华夏华润消费 REIT
基金主代码	180601
交易代码	180601
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同初始生效日起 28 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2024 年 2 月 7 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	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	28 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 3 月 14 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、后续扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金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。
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半年不得少于 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	华润商业资产控股有限公司、润欣商业投资（深圳）有限公司

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华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更为华夏华润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：青岛万象城

项目公司名称	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，运营模式主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁及购物中心整体运营服务并向承租商户收取租金、物业管理费、固定推广费等收入。各承租商户统一管理、分散经营。经营环节主要分为承租商户的招商与进租、续租、退租、运营管理、物业管理、支付结算及收入管理。
不动产项目地理位置	青岛市市南区山东路 6 号甲、6 号乙、6 号丙、6 号丁 1，东侧以沿山东路营区边线为界，南侧以临香格里拉大饭店的营区边线为界，西侧以临海门路、北海宾馆的营区边线以及操场西边挡土墙为界，北侧以今日商务楼南地界沿绿化带闭合区域。

2.3 不动产基金扩募情况

（1）经本基金管理人决定，拟扩募并新购入昆山万象汇项目。相关事项已于 2025 年 3 月 25 日进行公告。根据相关工作进展，基金管理人后续于 2025 年 10 月 1 日披露《华夏基金管理有限公司关于提交华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请的公告》、于 2025 年 10 月 15 日披露《华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告》、于 2025 年 10 月 31 日披露《华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请收到深圳证券交易所审核问询函的公告》。根据有关法律法规的规定，相关交易尚需中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的基金产品变更申请和资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

（2）经本基金管理人决定，拟扩募并新购入杭州萧山万象汇项目、沈阳长白万象汇项目、淄博万象汇项目。相关事项已于 2025 年 7 月 9 日进行公告。根据有关法律法规的规定，相关交易尚需中

中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的基金产品变更申请和资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

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	华润商业资产控股有限公司 (运营管理统筹机构)	润欣商业投资 (深圳)有限公司(运营管理 实施机构)
信息披露 事务负责人	姓名	李彬	朱国桃	/
	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	联系电话：0755-26912951；邮 箱：180601_ir@crland.com.cn	/
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大冲 社区大冲一路18号大冲商务 中心(三期)3栋46A	深圳市前海深港合作区南山 街道梦海大道5035号前海华 润金融中心T5写字楼 1405-1408
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大冲 社区大冲一路18号大冲商务 中心(三期)3栋46A	深圳市南山区 深南大道铜鼓 路5号华润置 地大厦B座30 楼
邮政编码		100101	518000	518000
法定代表人		邹迎光	梅阿敏	王磊

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 深圳分行
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	深圳市福田区莲花街道 深南大道 2016 号招商 银行深圳分行大厦
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 22 层	深圳市福田区莲花街道 深南大道 2016 号招商 银行深圳分行大厦
邮政编码	518040	100026	518000

法定代表人	缪建民	张佑君	王兴海（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	《证券时报》
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	405,756,301.17
本期净利润	41,570,745.68
本期经营活动产生的现金流量净额	227,163,148.77
本期现金流分派率（%）	1.86
年化现金流分派率（%）	3.75
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	8,083,390,758.87
期末不动产基金净资产	6,241,087,372.86
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	129.52

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本期收入指不动产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	6.2411
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	182,265,771.90	0.1823	-
2025 年	365,063,481.02	0.3651	-
2024 年	315,345,871.32	0.3153	为 2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)到 2024 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	183,369,989.88	0.1834	-
2025 年	360,499,979.99	0.3605	-
2024 年	226,659,992.42	0.2267	-

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 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	41,570,745.68	-
本期折旧和摊销	167,239,994.31	-
本期利息支出	19,967,227.96	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	228,777,967.95	-
调增项		
1.应收应付的变动	683,449.64	-
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	10,672,122.79	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-10,431,941.25	-
2.支付的利息及所得税费用	-14,441,806.89	-
3.偿还借款支付的本金	-50,000.00	-
4.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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等	-32,944,020.34	-
本期可供分配金额	182,265,771.90	-

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、待缴纳的税金、未来合理期间的债务本息、运营费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。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。

3.3.2.2 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，本基金可供分配金额计算调整项目中设置了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、债务本息、运营费用等，对应预留资金根据相应协议约定及实际发生情况进行使用。

(2) 本基金上年同期（2025 年上半年）未来合理支出相关预留科目列示为调增项 37,905,852.82 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额、资本性支出相关预留与使用的变动净额、预留的未来运营资金等。截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额较前期设置金额的差异超过 10%，主要原因为：①部分预留的押金保证金、应付工程款/质保金、预付卡充值款等尚未达到支付或结转条件；②为避免短期现金流波动风险或不可预见支付需求而预留的资金尚未完全使用。

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 5,064,340.18 元，资产支持证券管理人管理费 1,266,084.14 元，基金托管人托管费 316,521.94 元，浮动管理费 63,894,506.64 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。

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

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金所持有的不动产项目为青岛万象城。项目于 2015 年开业，报告期内整体运营稳中有进，经营向好，体现在以下主要方面：

（1）不动产项目经营情况：

①底层资产运营平稳：截至报告期末，青岛万象城可供出租面积 139,750 平方米，实际出租面积 138,471 平方米，出租率 99.08%；报告期内收缴率为 100%；报告期末，入驻租户数量共计 575 家，租约加权平均剩余租期为 1.74 年，报告期内租金单价水平为 451.75 元/平方米/月[为报告期各月度租金、物业管理及固定推广费之和与各月末实际出租面积（不含自营冰场面积）之和之比，不包含项目其他收入科目，如多经收入、停车场收入等]。

②租金收入结构保持良好：报告期内租户集中度保持较低水平，租金收入贡献前五名租户的租金收入占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 1,136.54 万元、3.76%；租户 B 为 1,114.09 万元、3.69%；租户 C 为 608.77 万元、2.02%；租户 D 为 541.32 万元、1.79%；租户 E 为 490.78 万元、1.63%。上述前五大租户的租金收入占全部租金收入比例总计 12.89%。

截至报告期末，主力店所占的租赁面积约 28.41%，专门店所占的租赁面积约 71.59%。

③品牌级次高端多元：项目持续引入优质品牌，品牌焕新带动项目成长。报告期内新开设店铺 53 家，总计出租面积 5,593 平方米。其中 21 家为山东首店、6 家为青岛首店，重点品牌包括零售业态如 SK-II 华北首家精品店、BVLGARI 香水青岛首店、Birkenstock 山东首店、白岚山东首店、UNDERBOBO 山东首店、THE GUNDAM BASE 山东首店、番茄口袋山东首店等；餐饮业态如好利来 PINK 山东首店、羲和·京致山东首店、甬江烟火·宁波小馆山东首店、麒麟大口茶山东首店、山下奶司山东首店、天一天妇罗青岛首店等。以上品牌的引入，持续丰富消费者体验，进一步夯实项目的市场影响力。

④会员粘性显著增强：会员人数延续增长势能，截至报告期末会员人数达到 197 万人，同比增长 23%，总量超青岛市常住人口的六分之一，充分体现了会员对青岛万象城的认可度和满意度；围绕“青岛有海”、“青岛有山”、“青岛有酒”开展系列社群活动，探寻城市文化。联动 NIKE、昂跑、迪桑特、FILA、KEEN、ice breaker、青岛啤酒、华为等超 20 个品牌深入合作，开展帆船运动、沿海

跑步、骑行、啤酒溯源等多项城市特色会员活动，加深会员粘性与品牌感知。

⑤空间与内容运营双重驱动：一是强化空间场景运营，青岛万象城借势 11 周年庆“拾壹新章”主题，依托空间载体特性，搭建潮玩热点，于户外打造“新愿玩具店”主题强视觉张力与沉浸式的一体化空间场景，强化消费者互动性与体验感；二是打造系列人气活动内容，举办原创 IP 形象见面会、城市首届甜品节、抹茶节，吸引众多本地及旅游客群到访，活动期间日均客流超 16 万人次；三是持续引进品牌优质资源，上半年共落地山东或青岛首进展览及独家资源 27 场次，如 TOM FORD「蜜欲之果」限时主题展华北首展、香奈儿邂逅梦幻香水山东首展、POP BAKERY 主题快闪山东首店、ADIDAS KIDS「三条纹照相馆」山东首展、YSL LOVENUDE HOTEL 华北首展、潮宏基「意向东方非遗新生」主题快闪、HAZZYS 英伦艺廊主题快闪山东首展、TOMMY× 凯迪拉克 F1 联名快闪山东独展、Ecco topia 会员活动青岛独家、LEGO“世界玩乐节”主题快闪山东独展、MO&CO 姆明梦想生活夏季时装秀、FILA FUSION&潦草小狗全国首展等。

⑥冰场运营多元联动：青岛万象城冰纷万象滑冰场（后续简称“冰场”）经营策略以“内外联动、节点驱动”为主线；借势米兰冬奥热度，成功联动属地政府举办“奔跑吧·少年”青岛市青少年冰雪季启动仪式，获多家主流媒体报道，带动客流显著提升；依托十一周年店庆及年中庆等关键节点，深度联动 FILA、修丽可等场内品牌开展异业合作，实现业绩超额达成；通过“政府背书引流+节庆活动造势+品牌跨界联动”的组合拳，有效提升了冰纷万象的品牌影响力与市场竞争力。

（2）不动产项目可持续发展情况：

2026 年 3 月，青岛万象城连续第二年发布可持续发展报告，并在 4 月发布年度 ESG 主题「可持续的一万种方式」，将可持续发展理念积极融入项目日常经营管理，打造行业可复制、可推广模式，提升项目市场竞争力与社会影响力。2026 年上半年主要实践如下：

①绿色消费层面：结合周年庆，推出自带杯立减、积分兑换狗粮、免费领取咖啡渣、万象星兑换地铁票等绿色低碳活动。其中，万象星兑换地铁票超 3300 人次参与，将绿色出行理念传递给更多消费者。

②社区共荣与人文包容层面：创新空间场景并加持文化艺术赋能，根据环保节日等节点常态化举办环保类展陈，将生态科普转化城市公共服务；开展女性健康沙龙等关怀类活动，号召加强人文包容与宠物关爱；联动街道工会开展新业态劳动者普法、国际助残日义卖，获评本地新就业形态友爱商圈，进一步获得政府及社会层面认可。

（3）不动产项目运营管理机构情况：

本项目原始权益人及运营管理统筹机构华润商业资产控股有限公司（以下简称“华润商业资产”）于 2023 年 6 月 9 日完成设立，是华润置地（01109.HK）全资子公司，主要从事购物中心资产的持有、

运营和管理等业务。华润置地是最早布局购物中心业务的开发商之一，经过 20 余年发展，旗下购物中心业务已逐步形成全国化布局。

根据华润置地公告，截至 2025 年末，华润置地共有 98 座在营购物中心，年度实现零售额 2,392 亿元，同比增长 22.4%，其中有 82 座购物中心零售额位列当地市场前三位；实现租金收入 219 亿元，同比增长 13.3%；整体出租率同比提升 0.3 个百分点至 97.4%。未来可扩募资产储备充足、项目优质。

本项目运营管理实施机构润欣商业投资（深圳）有限公司为华润万象生活（01209.HK）全资子公司，华润万象生活是华润置地旗下轻资产管理业务上市平台，是中国领先的物业管理及商业运营服务商，拥有全国领先的购物中心全价值链运营能力。

根据华润万象生活公告，截至 2025 年末，华润万象生活在管购物中心 135 座，其中 105 座购物中心零售额排名当地市场前三、54 座购物中心零售额排名当地市场第一，经营业绩突出，行业影响力巩固提升。华润万象生活在管购物中心 2025 年零售额 2,660 亿元，同比增长 23.7%，可同比增长 12.2%，优于全国社会消费品零售总额增速（3.7%）。

此外，经过多年业务发展，华润置地及华润万象生活已积累深厚的品牌资源禀赋，已合作的品 牌数量超 18,800 家；截至 2025 年末在营品牌数量超 9,200 家，并构建完善的会员体系，以大会员积 分品牌“万象星”，实现华润置地内全业态、华润集团内主要业务单元以及外部合作伙伴间的积分通， 截至 2025 年末，大会员总量达 8,307 万人，同比增长 36%。

本项目运营管理机构具备卓越的购物中心全价值链运营管理能力，管理规模和经营业绩行业领 先，品牌资源和会员规模优势明显，将持续赋能项目运营，保障运营长期稳健。

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）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）/上年 同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比 （%）
1	报告期末 可供出租 面积	报告期末总可 供出租面积	平方米	139,750.00	136,990.00	2.01
2	报告期末 实际出租 面积	报告期末已实 际出租面积	平方米	138,471.00	135,658.00	2.07
3	报告期末 出租率	报告期末实际 出租面积与可 供出租面积之 比	%	99.08	99.03	0.05
4	报告期末 收缴率	报告期内应收 金额与实收金	%	100.00	100.00	-

		额之比，包含全口径收入				
5	报告期末加权平均剩余租期	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	1.74	1.99	-12.56
6	报告期内平均租金单价水平	报告期各月度租金、物业管理及固定推广费之和与各月末实际出租面积（不含自营冰场面积）之和之比，不包含项目其他收入科目，如多种经营收入、停车场收入等	元/平方米/月	451.75	419.71	7.63

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青岛万象城，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

报告期内租户集中度保持较低水平，租金收入贡献前五名租户的租金收入占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 1,136.54 万元、3.76%；租户 B 为 1,114.09 万元、3.69%；租户 C 为 608.77 万元、2.02%；租户 D 为 541.32 万元、1.79%；租户 E 为 490.78 万元、1.63%。上述前五大租户的租金收入占全部租金收入比例总计 12.89%。

截至报告期末，主力店所占的租赁面积约 28.41%，专门店所占的租赁面积约 71.59%。

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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目属于购物中心行业，运营模式主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁及购物中心整体运营服务并向承租商户收取租金、物业管理费、固定推广费等收入。各承租商户统一管理、分散经营。经营环节主要分为承租商户的招商与进租、续租、退租、运营管理、物业管理、支付结算及收入管理。

我国购物中心行业发展已初步进入成熟稳定阶段，商业项目新开业面积总量持续收缩。根据赢商网数据，2026 年上半年，全国新开集中式商业项目 149 个，商业体量约 868.97 万平方米。其中 40 个项目为存量改造项目再开业。市场逐步进入增量和存量并存的阶段，行业集中度呈现逐步提升的特征。

伴随行业周期进入成熟稳定阶段，购物中心行业表现出存量规模见顶、扩张速度放缓、竞争有所加剧的特征。购物中心的经营表现更多来源于精益运营能力、品牌组织能力、主动调改焕新能力和消费者服务能力等“后天”要素，而非行业增长周期的市场红利或地段红利。头部运营商凭借过往的经营管理经验，能够更为深刻地洞察消费趋势及所在区域的客群变化，并进一步预见行业趋势与消费潮流，引入更为有吸引力的商业品牌、获取更丰富的推广资源、提供更为周到与粘性更强的会员服务，从而最终构成自身的竞争“护城河”。从本基金成立以来，运营管理机构依托华润置地、华润万象生活全价值链运营管理体系，持续开展主动调改和品牌焕新、空间与内容运营、会员运营等工作，不断夯实并提升青岛万象城竞争力，最终形成了购物中心持续的客流增长、运营收益增长和运营指标增长。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产项目位于山东省青岛市市南区山东路 6 号。按本基金招募说明书所介绍，青岛万象城处于青岛市最核心的香港中路商圈，定位为城市级购物中心，是青岛市体量最大的购物中心项目，区域内无体量接近、级次相同的购物中心项目。

根据《戴德梁行 2026 年上半年青岛写字楼与零售市场概况报告》，青岛市 2026 年上半年优质零售项目存量达到 442.92 万平方米。未来三年期间，区域内未有与青岛万象城同等级次项目入市计划，且青岛万象城所在的香港中路商圈无新增项目开业计划，区域内竞争环境预计将保持平稳。

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，我国国内生产总值增长 4.7%，社会消费商品和服务零售总额同比增长 2.7%，其中服务零售额增长 5.3%，商品零售额增长 1.1%，消费市场从以商品消费为主，迈向商品消费与服务消费并重的发展阶段。上半年，最终消费支出拉动 GDP 增长 2.1 个百分点，持续发挥经济增长第一拉动力作用。

国家有关部门围绕扩大内需、提振消费为核心目的，制定出台了《提振消费行动专项方案》等一系列专项政策。2026 年以来，“以旧换新”政策锚定绿色与智能两大方向，汽车以旧换新 370.7 万辆，其中新能源车占比逐月攀升，6 月已达 65.4%，推动二季度新能源汽车零售市场渗透率升至 62.4%，创历史新高。此外，据商务部统计，“以旧换新”政策推动家电置换 6,326.6 万台；数码和智能产品购新 7,909.8 万台。上半年，高能效等级家电零售额增长超过 30%，包括智能眼镜在内的可穿戴智能设

备零售额增长超过一倍。补贴资金每投入 1 元带动 10.3 元居民消费。

为进一步巩固消费提振政策的长期性、协同性，2026 年 7 月初，国务院批准实施《扩大消费“十五五”规划》，明确提出总体工作目标，即到 2030 年，消费市场总体规模持续扩大，居民消费率明显提高，全社会商品和服务消费较快增长，社会消费品零售总额达到 60 万亿元左右。并具体在“促进服务消费提质惠民”、“推动商品消费扩容升级”、“培育打造消费新业态新模式新场景”、“着力提升消费能力”和“加力完善促进消费制度机制”等五大方面，提出 27 条具体政策方向。可见国家将扩大内需、提振消费作为长期政策目标，从源头发力，以精准施策的“组合拳”，打系统化提振消费的“攻坚战”。相关政策以及后续推动措施有望在未来五年内对购物中心行业、青岛万象城经营形成切实的助力和支撑。

2026 年上半年，青岛市生产总值 9,138.18 亿元，按不变价格计算比上年度增长 5.5%，其中服务业增加值比上年增长 6.4%，对经济增长贡献率达到 65.4%。青岛年度社会消费品零售总额同比增长 2.8%，达到 3,370.9 亿元。

上半年，山东省和青岛市有关部门出台系列举措，侧重消费环境改善与消费业态创新。山东省先后发布了《山东省 2026 年消费品以旧换新地方自主品类补贴实施方案》《关于促进餐饮业高质量发展的若干措施》《地方自主品类补贴实施方案》等多项深入、具体、细致的消费促进政策，直接指向对具体消费行业门类和商户的帮扶、对消费者消费行为的便利与促进。青岛市则围绕两项国家试点（“消费新业态新模式新场景试点”和“国际化消费环境建设试点”）推出了相应的资金及项目管理办法，精准发挥 5 亿元中央专项试点资金的撬动作用，推动青岛商品和服务供给提质升级。同时青岛市安排市级财政专项资金，于春节期间开展消费券发放活动，并于 5-6 月开展“2026 嗨购仲夏”新车消费补贴活动。相关活动对青岛市消费活动起到了直接促进作用，将有利于直接提振青岛万象城的日常经营。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

近年来，购物中心行业存量攀升、增速放缓，非标商业和存量改造亮点项目层出不穷，行业全面进入成熟稳定阶段。购物中心的持续经营受到消费趋势、消费结构不断变化和行业供给接近饱和的双重挑战。主动管理能力和精益运营能力将决定商业零售项目的经营成败，包括购物中心提供优质消费空间和丰富商业品牌的能力、持续调改和营造消费场景的能力、构建消费者粘性和积累会员客群的能力、精益管理项目收支和效益的能力等方面。青岛万象城在品牌更新、场景营造、会员服务、持续调改等方面，均有亮眼表现，印证运营管理团队的成熟专业与经验丰富。

青岛市商业零售市场竞争格局和竞争态势整体保持平稳。根据《戴德梁行 2026 年上半年青岛写字楼与零售市场概况报告》，青岛市商业项目主要集中于香港中路、CBD、台东等 7 个主要商圈，2026

年上半年优质商业项目存量约 442.92 万平方米，供给保持有限稳定态势。2026-2029 年期间内，青岛万象城所在的香港中路商圈暂未有预计新增项目入市规划。

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	4,547,575,168.94	4,622,398,060.29	-1.62
2	总负债	6,502,244,266.91	6,509,669,858.19	-0.11
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	402,282,219.75	362,500,016.91	10.97
2	营业成本/费用	469,945,619.48	459,049,420.24	2.37
3	EBITDA	236,126,936.73	210,328,793.38	12.27

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：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

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	725,914,463.31	700,062,045.04	3.69
2	投资性房地产	3,782,681,100.79	3,883,454,943.16	-2.59
主要负债科目				
1	其他应付款	5,124,048,960.08	5,123,404,829.14	0.01
2	长期借款	1,246,687,442.16	1,242,367,068.91	0.35

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：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

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)		上年同期 (2025 年 01 月 01 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比变化 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	301,978,783.42	75.07	268,670,929.10	74.12	12.40
2	物业管理费收入	56,265,683.14	13.99	52,264,354.16	14.42	7.66

3	固定推广费收入	6,137,178.12	1.53	5,795,957.77	1.60	5.89
4	停车场收入	9,695,998.50	2.41	9,980,768.44	2.75	-2.85
5	其他收入	28,204,576.57	7.00	25,788,007.44	7.11	9.37
6	营业收入合计	402,282,219.75	100.00	362,500,016.91	100.00	10.97

注：其他收入主要为多经收入、冰场收入、手续费收入等。

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：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

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)		上年同期 (2025 年 01 月 01 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	96,859,519.11	20.61	95,779,628.31	20.87	1.13
2	物业运营成本	35,017,421.57	7.45	33,661,506.17	7.33	4.03
3	租赁成本	4,053,939.58	0.86	3,509,525.40	0.77	15.51
4	税金及附加	42,849,739.95	9.12	39,677,813.50	8.64	7.99
5	销售费用	23,530,687.33	5.01	21,758,001.69	4.74	8.15
6	管理费用	63,935,887.70	13.60	57,661,649.30	12.56	10.88
7	财务费用	203,698,424.24	43.35	207,001,295.87	45.09	-1.60
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	469,945,619.48	100.00	459,049,420.24	100.00	2.37

注：物业运营成本为委托第三方物业管理公司提供物业管理服务之成本及公共能源费；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，如保险费、设备维修维护费等；管理费用主要为委托运营管理机构提供运营管理服务之费用；财务费用中包括了项目公司对资产支持专项计划的借款利息费用。

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：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

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)	上年同期 (2025 年 01 月 01 日-2025 年 6 月 30 日)
----	------	-------------	------	--	--

				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	66.21	63.32
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%	%	58.70	58.02

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

项目公司于招商银行青岛分行开立了监管账户、项目公司基本户，于工商银行青岛市分行开立了项目公司 POS 机账户，根据相关政府部门要求于交通银行青岛分行开立了遮光保证金账户，以上账户均按照《项目公司监管协议》《项目公司基本户监管协议》的约定进行管理，执行资金收支。

(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为 699,161,880.65 元（不含应收利息，其中大额存单本金 360,000,000.00 元）。本报告期内，累计资金流入 1,256,343,505.77 元；累计资金流出 1,232,841,608.06 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额（不含应收利息）为 722,663,778.36 元，其中大额存单本金 360,000,000.00 元。

上年同期项目公司累计资金流入 1,386,039,792.55 元，累计资金流出 1,508,775,165.34 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

截至本报告期末，项目公司存续的外部借款共 1 笔，借款对象为招商银行股份有限公司深圳分行，借款形式为经营性物业抵押贷款，借款利率为浮动利率，按照定价日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 减 122 个基点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动。上述借款按照借款合同的约定用途，分批提取。

各笔提款的情况具体如下：第 1 次，提款金额 1,230,300,000.00 元，本金起始日为 2024 年 2 月 20 日；第 2 次，提款金额 5,942,399.07 元，本金起始日为 2025 年 7 月 17 日；第 3 次，提款金额 2,549,831.36 元，本金起始日为 2025 年 8 月 27 日；第 4 次，提款金额 3,292,759.33 元，本金起始

日为2025年9月16日；第5次，提款金额2,516,983.54元，本金起始日为2025年10月28日；第6次，提款金额3,387,726.63元，本金起始日为2025年11月26日；第7次，提款金额821,424.60元，本金起始日为2025年12月24日；第8次，提款金额4,330,044.87元，本金起始日为2026年01月28日；第9次，提款金额1,804,517.47元，本金起始日为2026年03月26日；第10次，提款金额4,536,577.94元，本金起始日为2026年06月23日。

以上各批次提取的借款到期日均为2034年2月18日。上述借款增信措施为以目标不动产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向借款银行提供财产抵押担保，2024年2月23日已办妥抵押登记，不依赖外部增信。本报告期内偿还本金50,000.00元，期末本金余额1,259,282,264.81元，未来还本计划为自首笔借款发放之日起，每6个月还本1次，第1-2年每年还款10万元，第3-9年每年还款1%本金，第10年还清剩余本金。

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

本报告期期初项目公司外部借款本金余额1,248,661,124.53元，本报告期归还外部借款50,000.00元，本报告期期末外部借款本金余额1,259,282,264.81元。

上年同期期初项目公司外部借款本金余额1,230,250,000.00元，上年同期归还外部借款50,000.00元，上年同期期末外部借款本金余额1,230,200,000.00元。

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

根据本基金招募说明书及其更新中披露的对外借款安排，青岛项目公司与外部贷款银行（首次签署时为招商银行股份有限公司青岛分行，于2025年5月26日变更为招商银行股份有限公司深圳分行）签署《借款合同》，授信金额20亿元。上述借款为抵押担保借款，项目公司作为抵押人，以目标不动产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向外部贷款银行提供财产抵押担保，2024年2月23日已办妥抵押登记。截至本报告期末，除上述抵押事项外，不动产项目无其他抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制情况。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目青岛万象城已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》之要求，向中国平安财产保险股份有限公司北京市分公司购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险、公众责任险、机器损坏险、现金险。相关保险有效期为 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日，并已按期正常续签下年度保单。

报告期内，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	22,382,370.58	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	22,382,370.58	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所

所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25%以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

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

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人回收资金已使用完毕。

§ 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			
刘京虎	本基金的基金经理	2024-02-07	-	11 年	自 2015 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与多个不动产项目运营管理，涵盖产业园、购物中心等资产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022 年 1 月加入华夏基金管理有限公司。
沈倩	本基金的基金经理	2025-03-05	-	10 年	自 2016 年起从事不动产相关的投资管理工作。曾参与上海、嘉兴、常熟、济南、廊坊、肇庆、江门等地仓储物流及购物中心等不动产项目的投资管理工作。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于上海银行股份有限公司、新宜（上海）企业管理咨询有限公司、上海熙麦企业管理有限公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。

郑韬	本基金的基金经理	2024-02-07	-	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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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，报告期末持有的未到期大额存单本金 3.6 亿元。截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-华润消费 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的不动产的完全所有权或经营权利。

本基金持有的不动产为青岛万象城购物中心项目。本基金投资的不动产本期运营及财务情况详见本报告“§4 资产项目基本情况”和“§10 中期财务报告（未经审计）”；本基金本期可供分配金额详见本报告“§3 主要财务指标和基金运作情况”。

（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重大风险事件。

2026 年 5 月 29 日，本基金开展了“华夏华润消费 REIT2025 年度及 2026 年 1 季度业绩说明会”活动，本基金基金经理、运营管理机构负责人共同就本基金 2025 年度及 2026 年 1 季度主要运营情

况，与投资者进行交流沟通，解答投资者普遍关注的相关问题。

②项目公司运营情况

项目公司青岛嘉昇润城商业管理有限公司在本报告期内运营安全稳定，资产管理绩效保持在高位水平。未发生安全生产事故或重大诉讼。相关经营指标可参考本报告“4.1.1 对报告期内资产项目的运营情况”。

项目公司、运营管理机构针对不动产项目的安全管理工作重难点，按华润置地、华润万象生活EHS 管理体系管控要求，落实安全生产相关工作，确保不动产项目平稳、安全运转。

报告期内，项目公司、运营管理机构组织开展了大型消防疏散演练活动，包括消防应急、疏散演练、灭火实操、秩序保障、消防科普、演习总结等环节。

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

报告期内，基金管理人按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，积极履行主动管理职责，履行勤勉尽责义务，以维护基金持有人利益为核心，开展基金管理并参与资产管理工作。采取主动运营管理措施包括：

①委派人员进行项目公司管理，保管项目公司证照公章，监督经营事项审批与控制公司账户，确保现金流封闭运作；

②按相关法律法规及本基金《监管协议》和《运营管理服务协议》各项规定，执行存续期管理工作；

③与运营管理机构保持密切沟通，对不动产项目日常资产管理工作进行监督和适度参与，通过资产管理报告与月度资管会议等机制共同开展工作；

④按照基金管理人内控制度要求，对基金及项目公司重大事项进行合理与审慎决策；

⑤协调并监督各中介机构按要求参与基金有关工作，包括审计、评估机构等；

⑥其他方面的主动提升工作，包括对不动产项目开展质量控制巡检、进行充分透明的信息披露活动如业绩说明会活动等。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，本基金管理人审议并通过了 2026 年度经营计划及预算，以及基金分红相关决策。

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

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，管理人在报告期内于 2026 年 2 月对运营管理机构的档案管理工作进行了现场监督检查，并对不动产项目现场进行质量控制巡检。对相关工作的监督检查结论形成报告并书面反馈运营管理机构。

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

报告期内，管理人按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，在资产管理、事项审批、重大决策、履职考核等角度，对运营管理机构开展监督工作，未发现运营管理机构存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

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

报告期内，运营管理机构按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，受基金管理人及项目公司委托或协助其开展日常资产经营管理工作，不存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

报告期内，运营管理机构充分发挥华润置地与华润万象生活专业运营能力，持续赋能青岛万象城，营业收入实现同比增长。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理统筹机构华润商业资产控股有限公司、运营管理实施机构润欣商业投资（深圳）有限公司严格遵守相关法律法规及协议要求开展相关履职，未有违反行业法律法规或基金相关协议的情况。

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求进的经营思路，通过系统化招调策略、高品质主动调改、精益化业绩管理、体系化会员运维、专业化空间运营等措施，在产品打造、运营管理方面持续精进。

经采取以上措施，本年度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

报告期内，运营管理机构信息披露负责人督促本机构按照相关法律法规和内部管理制度，配合基金管理人严格开展信息披露相关工作，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，组织实施各类投资者关系相关活动。

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《华润商业资产控股有限公司信息披露配合制度》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。

本基金运营管理机构制定了内幕信息管理规范并严格遵照执行，报告期内未有内幕信息泄露或不当知悉情况。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，本基金运营管理机构按照所制定的《华润商业资产控股有限公司配合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，严格配合信息披露义务人开展基金信息披露工作，包括定期报告与临时报告的相关披露。不存在应披露而未披露的情况。

§ 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

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、

不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

根据交易结构安排，资产项目公司吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“中信证券-华润消费 1 号资产支持专项计划资产支持证券”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，中信证券股份有限公司代表不动产资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排，专项计划设立后向项目公司和 SPV 发放了借款。项目公司完成反向吸并后，继承了被吸收方的全部股东借款本金。报告期内，资产支持专项计划作为资产项目公司债权人的权利情况如下：专项计划持有青岛嘉昇润城商业管理有限公司（原名：华润置地（山东）有限公司）股东借款本金金额人民币 4,600,661,551.23 元，其中 3,830,962,962.63 元为 2024 年 5 月 27 日项目公司完成对 SPV 的反向吸并后承担被吸收方的全部股东借款本金。报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

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，资产支持专项计划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》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《收益分配报告》《托管报告》等信息披露文件。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合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，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》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，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

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方未有卖出战略配售取得的不动产基金份额。

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

报告期末，原始权益人华润商业资产控股有限公司持有本基金份额 301,312,619.00 份，占本基金份额总数的约 30.13%；原始权益人同一控制下关联方华润深国投信托有限公司持有本基金份额 65,000,000 份，占本基金份额总数的 6.50%。其中战略配售取得的相关份额均处于限售期内。

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

报告期内，原始权益人积极配合基金管理人进行信息披露，落实《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及交易所有关规定要求。

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：华夏华润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	755,844,305.58	724,005,485.73
结算备付金		-	-
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	13,173,807.77	13,081,797.43
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	7,288,566,848.45	7,459,692,913.18
固定资产	10.5.7.12	1,547,548.78	1,709,940.09
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	29,340.00	41,076.00
开发支出	10.5.7.16	-	-

商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	24,228,908.29	24,048,258.57
资产总计		8,083,390,758.87	8,222,579,471.00
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	34,995,251.14	50,736,155.51
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		42,695,007.09	36,539,387.57
应付托管费		985,285.89	668,763.95
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	25,506,660.13	26,878,393.05
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	16,604,741.42	15,979,967.90
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	1,247,482,114.43	1,243,236,397.23
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-

其他负债	10.5.7.30	474,034,325.91	465,653,788.73
负债合计		1,842,303,386.01	1,839,692,853.94
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	6,902,000,000.35	6,902,000,000.35
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	-660,912,627.49	-519,113,383.29
所有者权益合计		6,241,087,372.86	6,382,886,617.06
负债和所有者权益总计		8,083,390,758.87	8,222,579,471.00

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 6.2411 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏华润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	22,382,370.58	17,627,328.22
结算备付金		-	-
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	6,901,800,000.00	6,901,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		6,924,182,370.58	6,919,427,328.22
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		25,693,561.82	20,629,221.64
应付托管费		985,285.89	668,763.95
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		84,302.56	170,000.00
负债合计		26,763,150.27	21,467,985.59
所有者权益:			
实收基金		6,902,000,000.35	6,902,000,000.35
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-4,580,780.04	-4,040,657.72
所有者权益合计		6,897,419,220.31	6,897,959,342.63

负债和所有者权益总计		6,924,182,370.58	6,919,427,328.22
------------	--	------------------	------------------

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏华润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	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		405,490,181.48	366,626,177.55
1.营业收入	10.5.7.36	402,282,219.75	362,500,016.91
2.利息收入		3,205,798.39	3,073,115.17
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	1,529,806.15
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-477,534.25
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	2,163.34	773.57
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		364,183,372.12	350,717,519.13
1.营业成本	10.5.7.36	206,283,102.62	203,302,882.24
2.利息支出	10.5.7.42	19,967,227.96	20,404,218.29
3.税金及附加	10.5.7.43	43,521,749.18	40,359,814.67
4.销售费用	10.5.7.44	23,530,687.33	21,758,001.69
5.管理费用	10.5.7.45	41,381.06	75,726.52
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	198,591.80	167,454.77
8.管理人报酬		70,224,930.96	64,218,608.05
9.托管费		316,521.94	331,633.63
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-	-

12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	99,179.27	99,179.27
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		41,306,809.36	15,908,658.42
加：营业外收入	10.5.7.50	266,119.69	208,382.24
减：营业外支出	10.5.7.51	2,183.37	11,848.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,570,745.68	16,105,192.22
减：所得税费用	10.5.7.52	-	-6,005.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,570,745.68	16,111,198.05
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		41,570,745.68	16,111,198.05
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		41,570,745.68	16,111,198.05

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏华润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	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		188,295,032.24	183,828,604.86
1.利息收入		49,707.18	39,799.66
2.投资收益（损失以“-”号填列）		188,245,325.06	183,788,805.20
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		5,465,164.68	5,722,085.13
1.管理人报酬		5,064,340.18	5,306,148.94
2.托管费		316,521.94	331,633.63

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		84,302.56	84,302.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		182,829,867.56	178,106,519.73
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		182,829,867.56	178,106,519.73
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		182,829,867.56	178,106,519.73

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏华润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	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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		409,846,309.50	372,357,457.36
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		848,649.24	4,165,851.22
6.收到的税费返还		-	7,327,829.51
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 1	767,596,572.20	661,856,337.30
经营活动现金流入小计		1,178,291,530.94	1,045,707,475.39
8.购买商品、接受劳务支付的现金		115,203,198.59	100,502,830.62
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		68,270,659.04	61,534,481.64
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 2	767,654,524.54	679,295,378.87
经营活动现金流出小计		951,128,382.17	841,332,691.13
经营活动产生的现金流量净额		227,163,148.77	204,374,784.26
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	-	280,000,000.00
投资活动现金流入小计		-	280,000,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,431,941.25	48,759,498.90
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	-	360,000,000.00
投资活动现金流出小计		10,431,941.25	408,759,498.90
投资活动产生的现金流量净额		-10,431,941.25	-128,759,498.90
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		10,671,140.28	-
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		10,671,140.28	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		50,000.00	50,000.00
26.偿付利息支付的现金		14,441,806.89	14,802,241.42
27.分配支付的现金		183,369,989.88	176,939,993.37
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		197,861,796.77	191,792,234.79
筹资活动产生的现金流量净额		-187,190,656.49	-191,792,234.79
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		29,540,551.03	-116,176,949.43
加：期初现金及现金等价物余额		719,956,485.89	439,341,485.57
六、期末现金及现金等价物余额		749,497,036.92	323,164,536.14

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏华润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	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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		188,245,325.06	183,788,805.20
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		49,446.39	39,228.87
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		188,294,771.45	183,828,034.07
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		170,000.00	160,000.00
经营活动现金流出小计		170,000.00	160,000.00

经营活动产生的现金流量净额		188,124,771.45	183,668,034.07
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		183,369,989.88	176,939,993.37
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		183,369,989.88	176,939,993.37
筹资活动产生的现金流量净额		-183,369,989.88	-176,939,993.37
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		4,754,781.57	6,728,040.70
加：期初现金及现金等价物余额		17,625,413.11	8,568,710.41
五、期末现金及现金等价物余额		22,380,194.68	15,296,751.11

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：华夏华润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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-519,113,383.29	6,382,886,617.06
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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-519,113,383.29	6,382,886,617.06
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-141,799,244.20	-141,799,244.20
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	41,570,745.68	41,570,745.68
（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	-	-	-	-	-	-	-183,369,989.88	-183,369,989.88
（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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-660,912,627.49	6,241,087,372.86
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	6,687,652,047.86
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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	6,687,652,047.86

三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-160,828,795.32	-160,828,795.32
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,111,198.05	16,111,198.05
（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	-	-	-	-	-	-	-176,939,993.37	-176,939,993.37
（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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-375,176,747.81	6,526,823,252.54

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏华润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	6,902,000,000.35	-	-	-4,040,657.72	6,897,959,342.63
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	6,902,000,000.35	-	-	-4,040,657.72	6,897,959,342.63
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-540,122.32	-540,122.32

（一）综合收益总额	-	-	-	182,829,867.56	182,829,867.56
（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	-	-	-	-183,369,989.88	-183,369,989.88
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-4,580,780.04	6,897,419,220.31
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	6,902,000,000.35	-	-	-2,339,909.87	6,899,660,090.48
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	6,902,000,000.35	-	-	-2,339,909.87	6,899,660,090.48
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,166,526.36	1,166,526.36
（一）综合收益总额	-	-	-	178,106,519.73	178,106,519.73
（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	-	-	-	-176,939,993.37	-176,939,993.37
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-1,173,383.51	6,900,826,616.84

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

华夏华润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〔2023〕2674 号文《关于准予华夏华润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》、《华夏华润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，封闭期 28 年。本基金自 2024 年 1 月 30 日至 2024 年 2 月 2 日共募集 6,902,000,000.35 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（2024）验字第 70035283_A12 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 2 月 7 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 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，基金托管人为招商银行股份有限公司。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华润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，华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金更名为华夏华润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，本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以华润商业资产或其关联方拥有或推荐的消费基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，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，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

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(以下简称“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 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：

增值税：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，按税法规定的相关收入的 5%、3%计算应纳税额。

城市维护建设税：实际缴纳的增值税的 7%。

教育费附加：实际缴纳的增值税的 3%。

地方教育附加：实际缴纳的增值税的 2%。

城镇土地使用税：每年每平方米人民币 12.8 元。

房产税：房产出租收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%。

企业所得税：各项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

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	2,710.00
银行存款	752,747,187.77
其他货币资金	3,094,407.81
小计	755,844,305.58
减：减值准备	-
合计	755,844,305.58

注：于本报告期末，其他货币资金系为保障不动产项目周边住户相关日照权益而存入指定银行的遮光保证金及零星诉讼冻结款项。

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	389,494,326.92
定期存款	360,000,000.00
其中：存款期限 1—3 个月	-
存款期限 3 个月-1 年	360,000,000.00
其他存款	-
应计利息	3,252,860.85
小计	752,747,187.77
减：减值准备	-

合计	752,747,187.77
----	----------------

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

于本报告期末，如附注 10.5.7.1.1 所述遮光保证金账户余额 2,923,591.48 元，该款项已被监管、不可转让、未对外支出且足以履行赔偿责任。此外，因项目公司存在零星诉讼，导致司法冻结金额人民币 170,816.33 元。

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	13,173,807.77
1—2 年	-
小计	13,173,807.77
减：坏账准备	-
合计	13,173,807.77

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

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 1	1,146,713.55	8.70	-	1,146,713.55
租户 2	1,008,725.13	7.66	-	1,008,725.13
租户 3	730,588.80	5.55	-	730,588.80
租户 4	541,491.59	4.11	-	541,491.59
租户 5	431,489.30	3.28	-	431,489.30
合计	3,859,008.37	29.30	-	3,859,008.37

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	8,086,755,571.42	-	-	8,086,755,571.42
2.本期增加金额	3,975,917.11	-	3,975,917.11	7,951,834.22
外购	-	-	3,975,917.11	3,975,917.11
存货\固定资产\在建工程转入	3,975,917.11	-	-	3,975,917.11
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	8,080,823.58	-	3,975,917.11	12,056,740.69
处置	-	-	-	-

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
在建投资性房地产转出	-	-	3,975,917.11	3,975,917.11
其他原因减少	8,080,823.58	-	-	8,080,823.58
4.期末余额	8,082,650,664.95	-	-	8,082,650,664.95
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	627,062,658.24	-	-	627,062,658.24
2.本期增加金额	167,021,158.26	-	-	167,021,158.26
本期计提	167,021,158.26	-	-	167,021,158.26
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	794,083,816.50	-	-	794,083,816.50
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,288,566,848.45	-	-	7,288,566,848.45
2.期初账面价值	7,459,692,913.18	-	-	7,459,692,913.18

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
青岛万象城	青岛市市南区山东路6号	商业:301,186.69 平方米 车库:118,037.37 平方米	301,978,783.42
合计	—	商业:301,186.69 平方米 车库:118,037.37 平方米	301,978,783.42

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	1,547,548.78
固定资产清理	-
合计	1,547,548.78

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	家具家电	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	1,154,014.38	22,294.95	645,700.03	825,151.50	2,647,160.86
2.本期增加金 额	-	-	-	27,378.76	17,329.98	44,708.74
购置	-	-	-	27,378.76	17,329.98	44,708.74
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	-	1,154,014.38	22,294.95	673,078.79	842,481.48	2,691,869.60
二、累计折旧						
1.期初余额	-	537,613.28	9,925.48	138,293.88	251,388.13	937,220.77

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具家电	合计
2.本期增加金额	-	32,778.12	1,845.42	60,000.40	112,476.11	207,100.05
本期计提	-	32,778.12	1,845.42	60,000.40	112,476.11	207,100.05
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	-	570,391.40	11,770.90	198,294.28	363,864.24	1,144,320.82
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	-	583,622.98	10,524.05	474,784.51	478,617.24	1,547,548.78
2.期初账面价值	-	616,401.10	12,369.47	507,406.15	573,763.37	1,709,940.09

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	-	-	-	-	50,081.93	50,081.93
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	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	50,081.93	50,081.93
二、累计摊销						
1.期初余额	-	-	-	-	9,005.93	9,005.93
2.本期增加金额	-	-	-	-	11,736.00	11,736.00
本期计提	-	-	-	-	11,736.00	11,736.00
其他原因增加	-	-	-	-	-	-

项目	特许经营 权	土地使用 权	专利权	非专有技 术	软件	合计
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	20,741.93	20,741.93
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	-	-	-	-	29,340.00	29,340.00
2.期初账面价值	-	-	-	-	41,076.00	41,076.00

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

无。

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

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

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

无。

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

无。

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
预付账款	4,637,186.18
其他应收款	19,591,722.11
合计	24,228,908.29

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 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	4,383,483.79
1—2 年	253,702.39
合计	4,637,186.18

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

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	3,127,165.16	67.44	2026-06-08	预缴能源费，收到发票后核销
中国平安财产保险股份有限公司	1,245,018.63	26.85	2026-06-02	预缴财产保险费，未到保险期
北京仲裁委员会	257,702.39	5.56	2025-05-26	预付仲裁费，尚未裁决
中国联合网络通信有限公司	7,300.00	0.16	2026-04-16	预付电信费，收到发票后核销
合计	4,637,186.18	100.00		

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	19,591,722.11
1—2 年	-
小计	19,591,722.11
减：坏账准备	-
合计	19,591,722.11

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
代垫能源费	5,916,163.46
应收在途款	10,693,825.28
计提预收款销项税	37,242.09
预提成本费用进项税	2,833,424.96
其他	111,066.32
小计	19,591,722.11
减：坏账准备	-
合计	19,591,722.11

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
润嘉物业管理（北京）有限公司	993,837.50	5.07	-	993,837.50
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	487,442.52	2.49	-	487,442.52
深圳前海周大福珠宝金行有限公司	470,114.44	2.40	-	470,114.44
山东荣易建设集团有限公司	306,353.81	1.56	-	306,353.81
华润商业资产控股有限公司	282,486.21	1.44	-	282,486.21
合计	2,540,234.48	12.97	-	2,540,234.48

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
应付工程款	29,634,856.25
应付经营款	5,360,394.89
合计	34,995,251.14

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
浙江东源建设有限公司	6,754,557.95	未达合同付款条件
北京润地建设管理有限公司	6,478,647.72	未达合同付款条件
北京优高雅装饰工程有限公司	2,724,632.87	未达合同付款条件
天元建设集团有限公司	1,680,639.75	未达合同付款条件
青岛丰耀建筑装饰工程有限公司	694,946.71	未达合同付款条件
合计	18,333,425.00	—

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	5,402,183.16
消费税	232,557.77
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	390,711.06
教育费附加	167,447.59

房产税	18,831,339.40
土地使用税	201,538.85
土地增值税	-
地方教育附加	111,631.74
印花税	169,250.56
其他	-
合计	25,506,660.13

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
预收经营款	11,448,997.56
其他	5,155,743.86
合计	16,604,741.42

注：其他主要为冰场业务预收款。

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

单位：人民币元

借款类别	本期末 2026 年 6 月 30 日
质押借款	-
抵押借款	1,246,687,442.16
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	794,672.27
合计	1,247,482,114.43

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	32,918,147.91
其他应付款	427,895,064.78
其他流动负债	13,221,113.22
合计	474,034,325.91

注：其他流动负债主要为一年内到期的待偿还长期借款 12,594,822.65 元。

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
预收租赁费	32,918,147.91
合计	32,918,147.91

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	-
押金及保证金	169,252,979.93
应付租户营业款	115,184,435.56
预付卡代收代付款	111,508,325.57

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
已提未付款	28,181,277.48
其他	3,768,046.24
合计	427,895,064.78

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	1,743,826.00	押金/保证金，未到退还时间
租户 7	1,249,517.00	押金/保证金，未到退还时间
租户 8	944,432.00	押金/保证金，未到退还时间
租户 9	942,397.00	押金/保证金，未到退还时间
租户 10	937,500.80	押金/保证金，未到退还时间
合计	5,817,672.80	—

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	1,000,000,000.00	6,902,000,000.35
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	6,902,000,000.35

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	-519,113,383.29	-	-519,113,383.29
本期利润	41,570,745.68	-	41,570,745.68
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	-183,369,989.88	-	-183,369,989.88
本期末	-660,912,627.49	-	-660,912,627.49

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	
	青岛嘉昇润城商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	301,978,783.42	301,978,783.42
物业管理费收入	56,265,683.14	56,265,683.14
固定推广费收入	6,137,178.12	6,137,178.12
多种经营及停车场收入	9,695,998.50	9,695,998.50
其他收入	28,204,576.57	28,204,576.57
合计	402,282,219.75	402,282,219.75
营业成本	-	-
折旧摊销成本	167,211,741.47	167,211,741.47
物业运营成本	35,017,421.57	35,017,421.57
租赁成本	4,053,939.58	4,053,939.58
合计	206,283,102.62	206,283,102.62

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
个税手续费返还	2,163.34
合计	2,163.34

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	14,367,150.84
卖出回购金融资产利息支出	-
专项计划借款利息增值税	5,600,077.12
其他	-
合计	19,967,227.96

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	-
消费税	1,718,631.30
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	1,783,342.83
教育费附加	764,289.78
房产税	38,030,178.19
土地使用税	403,077.70
土地增值税	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
地方教育附加	509,526.53
印花税	312,702.85
其他	-
合计	43,521,749.18

10.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
市场推广费	23,127,013.80
广告宣传费	403,673.53
合计	23,530,687.33

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
专业机构费	13,128.20
其他	28,252.86
合计	41,381.06

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	188,651.74
其他	9,940.06
合计	198,591.80

10.5.7.47 信用减值损失

无。

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
审计费用	39,671.90
信息披露费	59,507.37
合计	99,179.27

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	-
违约赔偿	157,322.02
其他	108,797.67
合计	266,119.69

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

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	2,183.37
合计	2,183.37

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

无。

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	41,570,745.68
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	-16,849,325.02
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	16,849,325.02
合计	-

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
代收租户营业款	707,887,211.19
押金保证金	18,358,090.79
购物卡业务收款	41,119,480.42
其他	231,789.80
合计	767,596,572.20

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
代付租户营业款	697,668,039.58
购物卡业务返款	29,499,437.76
支付的销售费用、管理费用	26,770,346.30

押金保证金等	11,583,865.10
其他	2,132,835.80
合计	767,654,524.54

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	41,570,745.68
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	207,100.05
投资性房地产折旧	167,021,158.26
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	11,736.00
长期待摊费用摊销	-
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）	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,570,928.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	956,109.70
利息支出	19,967,227.96
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	227,163,148.77
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	749,497,036.92
减：现金的期初余额	719,956,485.89
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	29,540,551.03

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	749,497,036.92
其中：库存现金	2,710.00
可随时用于支付的银行存款	749,494,326.92
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
三、期末现金及现金等价物余额	749,497,036.92
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

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-华润消费1号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购
青岛嘉昇润城商业管理有限公司	青岛	青岛	非居住房地产租赁、物业服务等	-	100.00	收购

注：本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

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。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本基金以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本基金财务报表所采用的会计政策一致。

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 0.9214 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
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
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
华润商业资产控股有限公司	原始权益人、运营管理机构（统筹机构）、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人
润欣商业投资（深圳）有限公司	运营管理机构（实施机构）
华润深国投信托有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
上海华润万家超市有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
润嘉物业管理(北京)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
润忻享商业管理(成都)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
北京润地建设管理有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
北京优高雅装饰工程有限公司	受华润商业资产最终控股母公司重大影响
润材电子商务有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华网数据科技(广州)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润网络(深圳)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛崂润投资发展有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(济南)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(临沂)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(日照)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(烟台)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制

华润置地(淄博)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛城阳润欣商业发展有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛地铁华润置地开发有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润守正招标有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
海南润忻商贸有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润环保服务有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛置胜投资有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制

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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6 月30日
华润商业资产控股有限公司	运营管理费	28,000,257.14	25,316,913.47
润欣商业投资(深圳)有限公司	运营管理费	35,894,249.50	32,269,009.31
润忻享商业管理(成都)有限公司	物业管理费	26,908,286.38	25,566,932.96
华润守正招标有限公司	采购商品	-	1,015.77
华润网络(深圳)有限公司	采购服务	578,734.37	161,062.10
华润置地(济南)有限公司	手续费支出	5,441.11	5,519.95
华润置地(临沂)有限公司	手续费支出	1,904.85	3,237.46
华润置地(日照)有限公司	手续费支出	10,014.66	4,167.56
华润置地(烟台)有限公司	手续费支出	942.61	1,527.72
华润置地(淄博)有限公司	手续费支出	343.22	869.82
青岛城阳润欣商业发展有限公司	手续费支出	13,628.09	8,041.57
青岛地铁华润置地开发	手续费支出	47,853.05	15,560.41

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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6 月30日
有限公司			
山东东阿阿胶健康管理 连锁有限公司	采购商品	-	2,809.34
上海华润万家超市有限 公司	采购商品	85,957.70	226,685.42
华网数据科技(广州)有 限公司	采购服务	-	864,657.49
润材电子商务有限公司	采购货物、采购服务	-	501,253.78
青岛崂润投资发展有限 公司	采购服务	-	1,651,320.00
北京优高雅装饰工程有 限公司	采购建筑服务	615,398.55	13,069,721.25
合计	—	92,163,011.23	99,670,305.38

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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6 月30日
山东东阿阿胶健康管理 连锁有限公司	物业费、推广费收入	29,499.26	29,499.26
上海华润万家超市有限 公司	物业费、推广费收入	1,105,686.78	1,105,686.78
青岛置胜投资有限公司	展览展示收入	251,886.79	-
北京润地建设管理有限 公司	零星赔款	20,197.03	-
合计	—	1,407,269.86	1,135,186.04

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	上年度可比期间 确认的租赁收入
上海华润万家超市有限 公司	商铺、仓库	1,558,787.90	1,728,554.83
山东东阿阿胶健康管理 连锁有限公司	商铺、仓库	296,785.78	290,889.46

合计	—	1,855,573.68	2,019,444.29
----	---	--------------	--------------

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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	70,224,930.96	64,218,608.05
其中：固定管理费	6,330,424.32	6,632,685.27
浮动管理费	63,894,506.64	57,585,922.78
支付销售机构的客户维护费	2,332.69	885.64

注：①固定管理费包括基金管理人管理费和资产支持证券专项计划管理人（以下简称“计划管理人”）管理费。

（1）基金管理人管理费

基金管理人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基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A\times 0.16\%\div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四

舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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），由专项计划财产承担，依据相应费率按日计算，计算方法如下：

$$C = A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同上。

②浮动管理费

运营管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取浮动管理费，浮动管理费由以下两部分费用组成：

$$\text{浮动管理费} = \text{基础运营管理费} + \text{超额报酬及运营管理补偿金}$$

（1）基础运营管理费

基础运营管理费基于营业收入及经营利润计提，覆盖运营管理机构直接及间接管理输出成本、运营管理委托事项及运营管理协助事项相关成本及服务费用。计提比例根据上述相关成本占营业收入、经营利润的比例情况确定。

$$\text{基础运营管理费} = \text{每个基础运营管理费收费期间内的项目公司营业收入} \times \text{基础运营管理费费率（年度）} + \text{每个基础运营管理费收费期间内的项目公司经营利润} \times 8\%$$

其中，基础运营管理费率（年度）取值为：2025 年、2026 年、2027 年 11.0%，2028 年及以后为 10.5%。上述公式计算的基础运营管理费为已包含增值税的费用。

基础运营管理费按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度

审计报告出具后，计算年度基础运营管理费，对当年已支付基础运营管理费实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基础运营管理费等于根据项目公司对对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

（2）超额报酬及运营管理补偿金

预算实现率=实际运营净收入/目标运营净收入×100%

其中，实际运营净收入根据每年审计报告确定，目标运营净收入在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据商业计划及经营预算的相关数据确定。当且仅当预算实现率大于 105%时，运营管理机构方可收取超额报酬；当且仅当预算实现率小于 95%时，运营管理机构需向项目公司支付运营管理补偿金。该等补偿金是对运营管理机构已收取的基础运营管理费的调整，构成基础运营管理费的一部分。超额报酬及运营管理补偿金具体如下：

当预算实现率<95%，运营管理补偿金=（每个运营管理补偿金支付期间内的目标运营净收入×95%-每个运营管理补偿金支付期间内的实际运营净收入）×15%；

当 95%≤预算实现率≤105%，无超额报酬及运营管理补偿金；

当 105%<预算实现率，超额报酬=（每个超额报酬收费期间内的实际运营净收入-每个超额报酬收费期间内的目标运营净收入×105%）×15%。

上述公式计算的超额报酬、运营管理补偿金为含增值税的费用。

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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	316,521.94	331,633.63

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：

$E = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$

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

A 的定义同 10.5.13.4.1。

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

份额单位：份

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
期初持有的基金份额	7,244,277.00	7,244,277.00
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	7,244,277.00	7,244,277.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	0.72	0.72

注：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
华润商业资产控股有限公司	301,312,619.00	30.13%	-	-	-	301,312,619.00	30.13%
华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50%	-	-	-	65,000,000.00	6.50%
中信证券	16,811,475.00	1.68%	11,761,688.00	-	7,572,407.00	21,000,756.00	2.10%

自然人 1	-	-	70,000.00	-	-	70,000.00	0.01%
合计	383,124,094.00	38.31%	11,831,688.00	-	7,572,407.00	387,383,375.00	38.74%
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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
华润商业资产控股有限公司	301,312,619.00	30.13%	-	-	-	301,312,619.00	30.13%
华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50%	-	-	-	65,000,000.00	6.50%
中信证券	77,366,650.00	7.74%	11,861,049.00	-	66,503,427.00	22,724,272.00	2.27%
自然人 1	-	-	-	-	-	-	-
合计	443,679,269.00	44.37%	11,861,049.00	-	66,503,427.00	389,036,891.00	38.90%

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		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行活期存款	321,429,657.07	631,540.10	287,607,125.70	1,100,514.83
招商银行大额存单	211,973,424.67	1,457,917.84	210,561,821.92	1,289,643.84
合计	533,403,081.74	2,089,457.94	498,168,947.62	2,390,158.67

注：本基金由基金托管人招商银行保管的银行存款和大额存单，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
应收代垫能源款	华润商业资产控股有限公司	282,486.21	-	103,438.27	-
应收代垫能源款	润嘉物业管理(北京)有限公司	993,837.50	-	280,037.50	-
应收租赁款	上海华润万家超市有限公司	106,385.84	-	125,599.82	-
应收服务费	华润网络(深圳)有限公司	532,508.27	-	-	-
合计	—	1,915,217.82	-	509,075.59	-

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	25,693,561.82	20,629,221.64
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	6,415,841.27	5,149,757.13
应付管理人报酬、咨询服务费	华润商业资产控股有限公司	4,622,100.00	6,557,163.41
应付管理人报酬	润欣商业投资(深圳)有限公司	5,963,504.00	5,852,008.80
应付托管费	招商银行股份有限公司	985,285.89	668,763.95
应付工程款	北京润地建设管理有限公司	8,079,202.79	9,365,383.12
应付工程款	北京优高雅装饰工程有限公司	2,847,712.58	2,724,632.87
应付工程款	润材电子商务有限公司	679,072.58	683,458.98
应付服务款	润忻享商业管理(成都)有限公司	5,100,028.56	4,730,719.56
应付营业款、押金保证金	山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	167,142.00	183,688.17
应付采购款、营业款、押金保证金	上海华润万家超市有限公司	-	8,000.00
应付服务费	华润网络(深圳)有	-	288,351.35

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
	限公司		
长期借款本息 余额	招商银行股份有限公司	1,260,076,937.08	1,243,236,397.23
合计	—	1,320,630,388.57	1,300,077,546.21

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	2026-02-10	2026-02-10	0.9324	93,239,995.43	99.99	本次分红的场内除息日为 2026 年 2 月 11 日，场外除息日为 2026 年 2 月 10 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 93,249,379.93 元，包含前期未分配的可供分配金额 8,680.74 元，以及 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 93,240,699.19 元。

2	2026-06-09	2026-06-09	0.9013	90,129,994.45	99.99	本次分红的场内除息日为 2026 年 6 月 10 日，场外除息日为 2026 年 6 月 9 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 90,139,657.70 元，包含前期未分配的可供分配金额 9,384.50 元，以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的可供分配金额 90,130,273.20 元。
合计				183,369,989.88	--	

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 0.9214 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

10.5.18.1 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。

10.5.18.2 持续的以公允价值计量的金融工具

①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。

②公允价值所属层次间的重大变动

无。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

10.5.18.3 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

10.5.18.4 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	22,382,370.58
其他货币资金	-
小计	22,382,370.58
减：减值准备	-
合计	22,382,370.58

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	22,380,194.68
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	2,175.90
小计	22,382,370.58
减：减值准备	-
合计	22,382,370.58

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	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00
合计	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00

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-华润消费1号资产支持专项计划	6,901,800,000.00	-	-6,901,800,000.00		-	-
合计	6,901,800,000.00	-	-6,901,800,000.00		-	-

§ 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（%）
2,034	491,642.08	992,729,450.00	99.27	7,270,550.00	0.73
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（%）
2,191	456,412.60	992,061,380.00	99.21	7,938,620.00	0.79

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	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	49,251,900.00	4.93
2	国泰海通证券股份有限公司	30,025,417.00	3.00

3	国信证券股份有限公司	28,572,756.00	2.86
4	中国人寿保险股份有限公司－寿 险分红公募 REITs 产品国寿投	24,608,000.00	2.46
5	中国人民财产保险股份有限公司 －传统－普通保险产品	23,531,346.00	2.35
6	中国人民人寿保险股份有限公司 －传统－普通保险产品	22,649,546.00	2.26
7	中信证券股份有限公司	21,000,756.00	2.10
8	新华人寿保险股份有限公司－传 统－普通保险产品-018L-CT001 深	20,000,000.00	2.00
9	中信建投证券股份有限公司	16,609,443.00	1.66
10	中国人民健康保险股份有限公司 －传统－普通保险产品	14,625,138.00	1.46
合计		250,874,302.00	25.09
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	中国人寿保险股份有限公司－寿 险传统公募 REITs 产品国寿投	49,251,900.00	4.93
2	中国人寿保险股份有限公司－寿 险分红公募 REITs 产品国寿投	24,608,000.00	2.46
3	国信证券股份有限公司	23,108,156.00	2.31
4	中国人民财产保险股份有限公司 －传统－普通保险产品	22,566,746.00	2.26
5	中国人民人寿保险股份有限公司 －传统－普通保险产品	22,558,346.00	2.26
6	国泰海通证券股份有限公司	21,286,317.00	2.13
7	中信建投证券股份有限公司	20,827,743.00	2.08
8	新华人寿保险股份有限公司－传 统－普通保险产品-018L-CT001 深	20,000,000.00	2.00
9	国新投资有限公司	18,075,100.00	1.81
10	中信证券股份有限公司	16,811,475.00	1.68
合计		239,093,783.00	23.91

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	华润商业资产控股有限公司	300,000,000.00	30.00
2	华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50
合计		365,000,000.00	36.50
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	华润商业资产控股有限公司	300,000,000.00	30.00
2	华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50
合计		365,000,000.00	36.50

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	2,546.00	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（2024年2月7日）基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

§ 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。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

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毕马威华振会计师事务所（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 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。

13.6 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华润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	华夏基金管理有限公司关于华夏华润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	2026-02-02
3	华夏基金管理有限公司关于华夏华润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	2026-02-06
4	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
5	华夏华润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华润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
7	华夏华润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
8	关于召开华夏华润消费封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度及 2026 年 1 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-22
9	华夏基金管理有限公司关于华夏华润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	2026-06-05

10	华夏基金管理有限公司关于华夏华润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	2026-06-10
----	--	--------------	------------

§ 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