

华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年八月三十一日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	10
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	10
3.7 报告期内发生的关联交易	10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
3.10 报告期内不动产基金业务参与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	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	11
4.2 不动产项目所属行业情况	13
4.3 不动产项目运营相关财务信息	15
4.4 不动产项目公司经营现金流	17
4.5 项目公司对外借入款项情况	17
4.6 不动产项目投资情况	17
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	18
4.8 不动产项目相关保险的情况	18
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	18
4.10 其他需要说明的情况	18
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	18
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况	18
5.2 投资组合报告附注	19
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	19
§ 6 回收资金使用情况	19
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	19
§ 7 管理人报告	19
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	19
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	21
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	24

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	25
§ 8 运营管理机构报告	25
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	25
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	26
§ 9 其他业务参与人履职报告	26
9.1 托管人报告	27
9.2 资产支持证券管理人报告	27
9.3 原始权益人报告	28
§ 10 中期财务报告（未经审计）	29
10.1 资产负债表	29
10.2 利润表	33
10.3 现金流量表	35
10.4 所有者权益变动表	38
10.5 报表附注	42
§ 11 基金份额持有人信息	74
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	75
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	75
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	76
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	77
§ 12 不动产基金份额变动情况	77
§ 13 重大事件揭示	77
13.1 基金份额持有人大会决议	77
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	77
13.3 不动产基金投资策略的改变	77
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	77
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	77
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	78
13.7 其他重大事件	78
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	78
§ 15 备查文件目录	78
15.1 备查文件目录	79
15.2 存放地点	79
15.3 查阅方式	79

§ 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	华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏金茂消费 REIT
场内简称	金茂消费（扩位证券简称：华夏金茂消费 REIT）
基金主代码	508017
交易代码	508017
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同初始生效日之日起 30 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，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 1 月 31 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	30 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 3 月 12 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、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、债券型基金和货币市场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	金茂商业房地产（上海）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，本基金名称由华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金变更为华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金，基金简称及场内简称同步变更。

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：长沙览秀城

项目公司名称	长沙秀茂商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	通过固定店铺、多经点位的不动产租赁业务及商业管理服务 etc 获取经营收入
不动产项目地理位置	湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 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	金茂商业房地产（上海）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	窦慧慧
	职务	督察长	财务总监
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	douhuihui@sinochem.com
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道88号7层701室
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	上海市浦东新区世纪大道88号金茂大厦8F
邮政编码		100101	200120
法定代表人		邹迎光	吴进

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	中国银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国银行股份有限公司 上海市分行

注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	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	上海市黄浦区中山东一路 23 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	上海市浦东新区银城中路 200 号
邮政编码	100818	100026	200120
法定代表人	葛海蛟	张佑君	陈志能

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	-	-
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	-	-

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	50,685,867.33
本期净利润	9,563,811.51
本期经营活动产生的现金流量净额	28,663,436.84
本期现金流分派率（%）	2.03
年化现金流分派率（%）	4.10
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,028,644,129.76
期末不动产基金净资产	984,300,772.39
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	104.51

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.4608
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2026 年 6 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	29,667,659.10	0.0742	-
2025 年	58,704,801.04	0.1468	-
2024 年	49,592,155.00	0.1240	为 2024 年 1 月 31 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	29,675,999.06	0.0742	-
2025 年	57,580,002.39	0.1440	-
2024 年	35,755,999.62	0.0894	-

注：本基金合同于 2024 年 1 月 31 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 1 月 31 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	9,563,811.51	-
本期折旧和摊销	18,897,955.68	-
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	28,461,767.19	-
调增项		
1.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	3,089,194.67	-
2.应收和应付项目的变动	201,669.65	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,082,661.69	-
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	-1,002,310.72	-
本期可供分配金额	29,667,659.10	-

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、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

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、运营费用、税金、租赁押金、资本性支出等必要资金。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。

本基金上年同期未来合理支出相关预留科目列示为 395,702.28 元（调减项），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 1,321,379.00 元（调减项），资本性支出相关预留与使用的变动净额 925,676.72 元（调增项）。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%，主要原因是预留未使用的押金保证金，未到支付节点或不符合退回条件，暂未支付，未来负有清偿义务，因此具有合理性。

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法规文件，本报告期内计提基金管理人管理费 796,926.71 元，资产支持证券管理人管理费 199,232.13 元，基金托管人托管费 49,807.58 元，运营管理机构基础管理费 15,211,155.87 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人作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

（1）项目公司基本情况

本基金通过资产支持证券持有的项目公司为长沙秀茂商业管理有限公司。本报告期内，项目公司整体运营平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

（2）不动产项目经营情况

项目公司持有的底层资产长沙览秀城项目于 2016 年 11 月开始运营，截至报告期末已持续运营 9 年 7 个月。报告期内周边无新增竞争性项目。本报告期内，项目公司各项工作遵循年度经营计划稳步推进，整体经营情况保持稳定。

项目锚定“品质家庭艺术欢乐场”核心定位，以精准招商叠加高频次、高质量营销活动，驱动品牌矩阵持续优化，经营业绩稳步提升。

在招商管理方面，项目坚持招调并举，推动业态结构向高品质、强体验迭代升级。餐饮板块紧跟健康化与多元化消费趋势，引入“滨寿司”“禧潮上”“大熟小馆”“茶姥姥”“你好适绿”“野人先生”“顾二叔”及“薛记炒货”等品牌，有效填补细分品类空白，丰富餐饮业态层次；零售板块聚焦消费体验及档次升级，引入“TT1995”“DJI 大疆”“梵希雅”“溪上 UPSTREAM”及“西昊”等优质商户，显著提升品牌丰富度与消费级次。配套体验板块重点打造沉浸式消费场景，新增“HIPHO 河马视觉照相馆”“喜崽弹珠堂”及“淘鸭逃呀”等亲子互动、休闲体验类品牌，强化客群粘性与项目场景竞争力。

在营运市推方面，项目深耕“梅溪湖大板块”区位优势，以自有 IP 与跨界资源联动持续激活场内消费活力。线下运营紧扣消费节点营销造势，一季度围绕“春节”及“春季上新”营造消费氛围；二季度推出“梅溪湖的春天·春樱漫赏季”特色热点 IP，并借势巨型球幕、明星应援等资源，推动“六一”单日客流创历史新高。同时项目持续深化跨界协同，联动金茂豪华精选酒店、梅溪湖艺术馆、大疆创新及乐刻健身等优质合作伙伴，落地“城市尊巴派对”、“第二届梅溪湖环岛亲子欢乐跑”等特色主题活动，持续强化区域影响力。线上运营聚焦流量转化与口碑塑造，一季度“春日宠粉直播”位列长沙

市热销榜首位，二季度“五一档”联合 70 家品牌跻身长沙抖音团购日榜前三，618 大促期间荣获抖音长沙商场好评榜首位，线上声量与线下引流形成良性互促。

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	报告期末可供 出租面积=Σ （各商铺的可 租赁面积）	平方米	60,938.42	60,938.42	-
2	报告期末 实际出租 面积	报告期末实际 出租面积=Σ （已签订租赁 合同并生效的 各租约租赁面 积）	平方米	60,735.72	60,350.05	0.64
3	报告期末 出租率	报告期末出租 率=实际出租 面积/可供出 租面积× 100%	%	99.67	99.03	0.65
4	报告期内 平均租金 单价	报告期内平均 租金单价为报 告期内各月月 末平均租金单 价的算术平均 值。月末平均 租金单价=Σ （各租约的月 固定含税租金 ）/Σ（各租 约的租赁面 积）	元/平方 米/月	92.27	91.45	0.90
5	报告期末 加权平均 剩余租期	报告期末加权 平均剩余租期 =Σ（各租约 的剩余租期× 各租约的租赁 面积）/实际出 租面积	年	3.73	3.97	-6.05
6	报告期末	报告期末收缴	%	99.51	97.88	1.67

	收缴率	率=当年累计实收金额/当年累计应收金额×100%，当年累计应收金额剔除因账期原因按照权责发生制计提的抽成租金。				
--	-----	---	--	--	--	--

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金仅持有一个不动产项目，即长沙览秀城项目，其运营指标详见“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

租户结构方面，报告期末租户总数为 183 个。按面积统计，主力店租赁面积占比为 50.03%，专门店租赁面积占比为 49.97%。截至报告期末，主力店平均租金单价为 31.67 元/平方米/月，专门店平均租金单价为 156.67 元/平方米/月。

报告期内租金收入贡献前五名租户的租金收入合计 555.59 万元，占全部租金收入的比例为 17.30%。前五名租户租金收入及占比分别为：租户 A 为 191.26 万元、5.96%；租户 B 为 100.04 万元、3.12%；租户 C 为 91.81 万元、2.86%；租户 D 为 87.05 万元、2.71%；租户 E 为 85.43 万元、2.66%。

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

本基金持有的不动产项目为位于长沙市梅溪湖板块的购物中心，属于商业不动产行业的商业零售领域。根据中指研究院《2026 上半年中国商铺租金指数研究报告》，2026 年上半年我国主要商业街和重点商圈（购物中心）商铺租金延续小幅下跌态势，行业竞争进一步分化。

当前行业处于存量优化与运营提升的发展阶段。2026 年上半年，重点城市新增供应较上年同期小幅减少，新建项目多位于新兴商圈，城市核心商圈则以存量改造项目为主。在政策和消费需求变化的共同推动下，零售商业加速向体验式、场景化方向转型，运营能力与差异化内容已成为项目竞争的关键。

在商品零售额增长放缓的背景下，行业竞争格局呈现显著分化特征，整体向专业化、品质化方向演进。行业重心已从外延扩张转向内生增长，发展逻辑从规模增长切换为质量提升，依赖精细化

运营、资产更新与体验升级实现可持续发展。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

长沙览秀城地处湘江新区梅溪湖板块，报告期内梅溪湖商圈内无新增优质商业零售项目入市，区域商业格局总体延续 2025 年末态势。步步高梅溪新天地作为同板块大型一站式综合体，2026 年围绕开业十周年持续推进调改与服务升级，巩固其河西商超流量目的地地位，其与览秀城存在一定距离、客群结构亦存在差异，对本项目核心家庭客群分流影响仍较小。华润欢乐颂 OUTLETS 维持城市奥莱折扣定位，体量、品牌级次与商户组合与览秀城差异显著，非直接可比竞品。

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

“坚持内需主导，建设强大国内市场”被列为 2026 年经济工作的首要任务。一月，国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，从激发重点领域发展活力、培育潜力领域发展动能、加强支持保障三方面系统部署消费扩容；商务部在全国市场运行和消费促进工作会议上明确，2026 年作为“十五五”开局之年，将坚持“政策+活动”双轮驱动，深入实施提振消费专项行动，打造“购在中国”品牌，加快培育服务消费新增长点，积极推进首发经济，创新多元化消费场景。三月，《政府工作报告》提出安排超长期特别国债 2,500 亿元支持消费品以旧换新；中共中央办公厅、国务院办公厅发布《提振消费专项行动方案》，围绕增收减负、优化供给等推出系统性举措。六月，商务部等 8 部门发布《关于加快“人工智能+消费”发展的实施意见》，推动人工智能与消费深度融合，培育消费新增长点，形成消费新动能。

区域层面，2026 年上半年湖南省和长沙市促消费政策密集落地。湖南省将支持长沙打造国际消费中心城市纳入省“十五五”规划纲要，长沙先后获批国际化消费环境建设试点、现代商贸流通体系试点、消费新业态新模式新场景试点等多项国家试点。长沙市商务局、财政局印发《长沙市消费新业态新模式新场景试点项目专项资金管理办法（试行）》，聚焦健全首发经济服务体系、创新多元化服务消费场景、推动优质消费资源与知名 IP 跨界联名等三大方面。长沙市统计局数据显示，2026 年上半年全市实现社会消费品零售总额同比增长 0.9%，其中商品零售额同比增长 0.6%，餐饮收入同比增长 3.7%。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

从行业宏观环境来看，上半年商品零售提质升级，服务零售向优发展，消费新增长点不断培育，新业态新模式持续激活发展动能，2026 年上半年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%，通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、文体休闲服务类零售额增长较快。

2026 年 7 月，国务院批复同意《扩大消费“十五五”规划》，强调要坚持扩大内需这个战略基点，深入实施提振消费专项行动，扩大服务消费，升级商品消费，丰富业态场景，提升消费能力，优化

消费环境，健全制度政策，完善扩大居民消费长效机制，更好发挥消费对经济发展的基础性作用。政策支持下，消费市场有望保持增长，但短期内仍面临一定压力。政策和消费需求变化将加速推动零售商业向体验式、场景化转型，运营能力与差异化内容成为项目竞争关键，商业运营商需通过业态焕新、空间改造与品牌组合优化提升项目竞争力。

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	1,023,041,547.56	1,043,787,274.76	-1.99
2	总负债	764,373,753.06	765,468,296.52	-0.14
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	50,351,605.53	47,436,090.52	6.15
2	营业成本/费用	70,006,245.74	68,303,587.17	2.49
3	EBITDA	30,615,459.59	25,051,308.88	22.21

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：长沙秀茂商业管理有限公司

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	投资性房地产	934,303,904.72	952,156,845.56	-1.87
主要负债科目				
1	长期应付款	705,064,603.43	705,064,603.43	-

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：长沙秀茂商业管理有限公司

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 1 月 1 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	32,109,481.66	63.77	31,050,034.23	65.46	3.41
2	物业管理费收入	12,053,427.32	23.94	11,122,918.86	23.45	8.37

3	广告收入	684,284.10	1.36	655,668.69	1.38	4.36
4	其他收入	5,504,412.45	10.93	4,607,468.74	9.71	19.47
5	营业收入合计	50,351,605.53	100.00	47,436,090.52	100.00	6.15

注：广告收入为广告位使用收入，其他收入主要为场地管理收入。

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：长沙秀茂商业管理有限公司

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 1 月 1 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	物业运营成本	15,293,068.42	21.85	14,255,324.79	20.87	7.28
2	折旧摊销成本	18,799,512.78	26.85	18,249,212.40	26.72	3.02
3	租赁成本	89,488.86	0.13	121,046.82	0.18	-26.07
4	财务费用	31,156,525.70	44.50	31,075,600.54	45.50	0.26
5	管理费用	231,483.43	0.33	255,702.23	0.37	-9.47
6	税金及附加	4,436,166.55	6.34	4,346,700.39	6.36	2.06
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用 合计	70,006,245.74	100.00	68,303,587.17	100.00	2.49

注：物业运营成本主要为运营管理机构管理费，租赁成本主要为财产保险费，财务费用主要为股东借款利息费用。

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：长沙秀茂商业管理有限公司

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 1 月 1 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%	%	32.11	31.22
2	息税折旧 摊销前利 润率	(利润总额+利息 费用+折旧摊销) / 营业收入×100%	%	60.80	52.81

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

项目公司开立了基本户和一般户，两个账户均受到托管人中国银行股份有限公司上海市分行的监管。一般户用于收取项目公司运营收入及其他现金流入，并根据一般户监管协议的约定偿付借款本息、支付股东分红以及向基本户划付运营支出款项等；基本户用于接收一般户划付的运营支出款项，并根据基本户监管协议的约定对外支付运营管理机构管理费、税费、资本性支出、保证金退款等支出。

(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 81,604,754.94 元。本报告期内，累计资金流入 64,276,278.32 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 64,276,278.32 元；累计资金流出 66,189,203.32 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 32,422,450.23 元，资本性支出 1,082,661.69 元，支付股东借款利息 32,684,091.40 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 79,691,829.94 元。

上年同期项目公司累计资金流入 62,555,818.84 元，累计资金流出 70,967,091.58 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

项目公司已为不动产项目购买了财产一切险、公众责任险、营业中断险及机器损坏险，保险期限自 2025 年 9 月 15 日 0 时至 2026 年 9 月 14 日 24 时止。本报告期内，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

截至本报告送出日，项目公司已与沃尔玛（湖南）商业零售有限公司（以下简称“沃尔玛”）签署《〈房屋租赁协议〉第三修正案》，约定自 2026 年 8 月 25 日起，沃尔玛退还 3,819 平方米租赁面积，剩余面积由沃尔玛自行实施改造升级。

针对退还区域，项目公司已启动品牌升级工作，拟规划调整为 40 余个专门店，打造以“溪·时区”为主题的市集天地，实现与 LG 层零售区及室外水街的动线贯通与业态联动，旨在增强对社区及商务客群的粘性，提升客流触达效率、销售坪效及租金水平。整体 B1 层区域计划于 2027 年初焕新亮相。

§ 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	315,895.56	100.00

4	其他资产	-	-
5	合计	315,895.56	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

原始权益人净回收资金金额为 26,730.00 万元，承诺将 90%（含）以上的净回收资金用于新投资固定资产投资项，包括但不限于廊坊金茂览秀城项目和武汉金茂览秀城项目或其他符合国家发改委关于募投监管要求的项目。

报告期内，原始权益人回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§ 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			
刘伟杰	本基金的基金经理	2024-01-31	-	8 年	自 2018 年起从事不动产项目投资管理工作，主要涵盖仓储物流、产业园区、高速公路等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于五矿国际信托有限公司、光控安石（北京）投资管理有限公司等。2023 年 4 月加入华夏基金管理有限公司。

谭琳	本基金的基金 金经理	2024-01-31	-	8 年	自 2018 年起从事不动产项目运营管理工作，主要涵盖产业园区、租赁住房、商业、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于成都凯光置业有限责任公司、万科（成都）企业有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
吕灵卓	本基金的基金 金经理	2024-01-31	-	10 年	自 2016 年起从事不动产项目投资及运营管理工作，主要涵盖商业、租赁住房、产业园、办公楼、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资及运营管理经验。曾就职于平安不动产上海分公司。2022 年 11 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。

③根据本基金管理人发布的调整基金经理公告，自 2026 年 7 月 7 日起，张九龙先生担任本基金的基金经理，吕灵卓先生不再担任本基金基金经理。

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相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款和定期存款业务。

截至报告期末，本基金通过持有“中信证券-金茂消费 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期可供分配金额详见“3.3 不动产基金收益分配情况”。

（2）管理人对报告期内基金运营分析

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见“§4 不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 2 次，符合相关法规及基金合同的规定。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和公募基金信息披露责任意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，深入推进洗钱

风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，定期及不定期开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

本报告期内，本基金管理人严格遵循各项法律法规，并依据基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件，秉持诚实信用、勤勉尽责的原则运营和管理基金资产，制定了完善的权责体系，通过有效的财务管理、主动的业绩督导、积极的分红策略、定期的监督检查等方式对基金与不动产项目进行主动的运营管理，全力保障基金持有人利益。同时，基金管理人通过业绩说明会、投资者开放日等多种形式，保持市场信息传递的及时性与透明度。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人审议并通过了基金分红方案。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

本基金聘任金茂商业房地产（上海）有限公司作为运营管理机构，为不动产项目提供相关运营管理服务。

本报告期内，本基金管理人依据基金合同及相关法律法规要求，每半年对运营管理机构现场巡查，不定期对运营情况进行抽查，未发现重大异常情况。

基金管理人与项目公司按照运营管理服务协议的相关约定，对运营管理机构开展年度考核，报告期内尚未进行考核。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，本基金管理人通过沟通问询、实地巡查、月度例会、业务流程审批、重大事项跟踪等方式，就不动产项目经营情况与运营管理机构保持沟通，监督运营管理机构经营举措落实情况，未发现重大异常情况。

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

本基金聘任金茂商业房地产（上海）有限公司作为运营管理机构，为不动产项目提供运营管理

服务。本报告期内，运营管理机构严格落实运营管理服务协议，勤勉履行协议约定的各项职责和义务，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构严格遵守国家法律法规要求和基金相关协议约定，秉持诚实守信原则，勤勉尽责，履职过程不存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构持续关注项目的运营情况，坚持主动管理的策略，围绕“品质家庭艺术欢乐场”的定位，通过精准招商与高频次、高质量的营销活动，实现了品牌矩阵的持续优化与经营业绩的稳步提升。

上半年本基金不动产项目整体运营良好，出租率稳中有升，实现营业收入 5,035.16 万元、息税折旧及摊销前利润 3,061.55 万元，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

运营管理机构已指定信息披露事务负责人，统筹协调信息披露事务，协同基金管理人落实披露要求，做好各项信息披露工作；积极参与业绩说明会、投资者开放日等活动，确保投资者联络畅通。

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

运营管理机构已制定《基础设施证券投资基金信息披露事务配合管理办法》，明确信息披露事务的主管部门及职责、信息披露事务负责人的选任及职责，细化信息披露审核流程与内幕信息管理规范。

本报告期内，运营管理机构严格遵守上述信息披露配合管理办法，配合基金管理人完成各项信息披露事项，严格履行保密义务。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构严格执行内部信息披露配合制度，持续关注不动产项目的运营情况，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时主动向基金管理人提供相关披露信息并确保所提供信息的真实、准确、完整。

§ 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

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》及其他有关法律法规的有关规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了应尽的义务。

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，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户实行专户管理，安全保管账户资金，对上述账户的款项用途进行审核监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金管理人的投资运作、收益分配进行了必要的监督，并根据管理人提供的为不动产项目购买保险信息和借入款项安排进行了必要的监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了认真的复核，未发现本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，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新招募说明书、基金产品资料概要等相关基金信息进行了认真的复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”、“关联方承销证券”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等财务数据真实、准确和完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中信证券股份有限公司代表“中信证券-金茂消费 1 号资产支持专项计划”为不动产项目公司股东，报告期内根据相关约定，中信证券股份有限公司履行了股东义务并行使了股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，不动产资产支持专项计划作为不动产项目公司债权人的权利情况如下：

专项计划持有项目公司股东借款本金金额人民币 705,064,603.43 元。

报告期内，项目公司仅付息不偿还本金，因此项目公司股东借款本金未发生变化。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，不动产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》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》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》《年度资产管理报告》《专项计划名称变更公告》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遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人上海兴秀茂商业管理有限公司持有本基金 136,000,000.00 份，占本基金总份额的 34.00%；其同一控制下关联方中国对外经济贸易信托有限公司持有本基金 115,200,000.00 份，占本基金总份额的 28.80%。

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，落实相关法律法规指引要求。

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其他变化情况

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：华夏金茂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	80,142,567.40	82,237,815.27
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	1,610,247.25	1,655,698.25
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	939,455,749.46	957,407,133.20

固定资产	10.5.7.12	-	-
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	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	7,238,477.40	8,181,168.84
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	197,088.25	188,807.17
资产总计		1,028,644,129.76	1,049,670,622.73
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	564,359.95	1,602,588.13
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		9,068,114.56	9,756,747.23
应付托管费		49,807.58	104,634.55
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	1,746,921.23	1,872,821.80
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	2,679,703.70	2,681,600.71
持有待售负债		-	-

长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	30,234,450.35	29,239,270.37
负债合计		44,343,357.37	45,257,662.79
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,068,000,000.00	1,068,000,000.00
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	-83,699,227.61	-63,587,040.06
所有者权益合计		984,300,772.39	1,004,412,959.94
负债和所有者权益总计		1,028,644,129.76	1,049,670,622.73

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.4608 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏金茂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	315,895.56	522,186.00
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	1,067,800,000.00	1,067,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,068,115,895.56	1,068,322,186.00
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		-	-
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		796,926.71	1,674,123.60
应付托管费		49,807.58	104,634.55
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		73,887.82	149,000.00
负债合计		920,622.11	1,927,758.15
所有者权益：			
实收基金		1,068,000,000.00	1,068,000,000.00

资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-804,726.55	-1,605,572.15
所有者权益合计		1,067,195,273.45	1,066,394,427.85
负债和所有者权益总计		1,068,115,895.56	1,068,322,186.00

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏金茂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		50,682,410.86	47,848,226.36
1.营业收入	10.5.7.36	50,351,605.53	47,436,090.52
2.利息收入		330,805.33	412,135.84
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		41,122,055.82	39,543,240.90
1.营业成本	10.5.7.36	19,069,357.09	18,468,702.12
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	5,462,667.12	5,373,200.96
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	119,219.29	147,211.70
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	13,157.62	12,427.96

8.管理人报酬		16,207,314.71	15,293,052.09
9.托管费		49,807.58	51,887.27
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	200,532.41	196,758.80
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		9,560,355.04	8,304,985.46
加：营业外收入	10.5.7.50	3,456.47	2,462.58
减：营业外支出	10.5.7.51	-	3,800,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,563,811.51	4,507,448.04
减：所得税费用	10.5.7.52	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,563,811.51	4,507,448.04
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,563,811.51	4,507,448.04
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		9,563,811.51	4,507,448.04

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏金茂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		31,397,466.77	30,084,397.40
1.利息收入		4,146.77	4,471.40
2.投资收益（损失以“-”号填列）		31,393,320.00	30,079,926.00
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		920,622.11	955,956.93
1.管理人报酬		796,926.71	830,181.84
2.托管费		49,807.58	51,887.27
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		73,887.82	73,887.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,476,844.66	29,128,440.47
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		30,476,844.66	29,128,440.47
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		30,476,844.66	29,128,440.47

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏金茂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		55,432,424.05	50,958,354.65
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		330,829.29	140,347.96
6.收到的税费返还		-	-

7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 1	8,521,661.47	11,466,760.22
经营活动现金流入小计		64,284,914.81	62,565,462.83
8.购买商品、接受劳务支付的现金		16,113,262.69	15,099,238.08
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		8,568,150.70	8,272,323.30
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 2	10,940,064.58	15,390,741.88
经营活动现金流出小计		35,621,477.97	38,762,303.26
经营活动产生的现金流量净额		28,663,436.84	23,803,159.57
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53. 3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,082,661.69	3,943,177.99
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53. 4	-	-
投资活动现金流出小计		1,082,661.69	3,943,177.99
投资活动产生的现金流量净额		-1,082,661.69	-3,943,177.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53. 5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-

24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		29,675,999.06	27,947,999.49
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53. 6	-	-
筹资活动现金流出小计		29,675,999.06	27,947,999.49
筹资活动产生的现金流量净额		-29,675,999.06	-27,947,999.49
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		-2,095,223.91	-8,088,017.91
加：期初现金及现金等价物余额		82,237,747.51	91,128,620.14
六、期末现金及现金等价物余额		80,142,523.60	83,040,602.23

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏金茂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		31,393,320.00	30,079,926.00
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		4,171.95	4,444.62
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		31,397,491.95	30,084,370.62
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		1,927,758.15	1,816,295.84
经营活动现金流出小计		1,927,758.15	1,816,295.84
经营活动产生的现金流量净额		29,469,733.80	28,268,074.78
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		29,675,999.06	27,947,999.49
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		29,675,999.06	27,947,999.49
筹资活动产生的现金流量净额		-29,675,999.06	-27,947,999.49
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		-206,265.26	320,075.29
加：期初现金及现金等价物余额		522,130.12	444,428.83
五、期末现金及现金等价物余额		315,864.86	764,504.12

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：华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,068,000,000.00	-	-	-	-	-	-63,587,040.06	1,004,412,959.94

加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,068,000,000.00	-	-	-	-	-	-63,587,040.06	1,004,412,959.94
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-20,112,187.55	-20,112,187.55
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,563,811.51	9,563,811.51
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-29,675,999.06	-29,675,999.06
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,068,000,000.00	-	-	-	-	-	-83,699,227.61	984,300,772.39
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	1,068,000,000.00	-	-	-	-	-	-21,672,361.70	1,046,327,638.30
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	1,068,000,000.00	-	-	-	-	-	-21,672,361.70	1,046,327,638.30
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-23,440,551.45	-23,440,551.45
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	4,507,448.04	4,507,448.04
(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	-	-	-	-	-	-	-27,947,999.49	-27,947,999.49
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,068,000,000.00	-	-	-	-	-	-45,112,913.15	1,022,887,086.85

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,068,000,000.00	-	-	-1,605,572.15	1,066,394,427.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,068,000,000.00	-	-	-1,605,572.15	1,066,394,427.85
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	800,845.60	800,845.60

(一) 综合收益总额	-	-	-	30,476,844.66	30,476,844.66
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-29,675,999.06	-29,675,999.06
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,068,000,000.00	-	-	-804,726.55	1,067,195,273.45
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	1,068,000,000.00	-	-	-1,571,819.49	1,066,428,180.51
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,068,000,000.00	-	-	-1,571,819.49	1,066,428,180.51
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	1,180,440.98	1,180,440.98
(一) 综合收益总额	-	-	-	29,128,440.47	29,128,440.47
(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	-	-	-	-27,947,999.49	-27,947,999.49
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,068,000,000.00	-	-	-391,378.51	1,067,608,621.49

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

华夏金茂购物中心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]2675 号文《关于准予华夏金茂购物中心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》、《华夏金茂购物中心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30年。本基金自2024年1月22日至2024年1月26日共募集1,068,000,000.00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_A10号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2024年1月31日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为400,000,000.00份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中国银行股份有限公司。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金茂购物中心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，华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金更名为华夏金茂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消费类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以上海兴秀茂商业管理有限公司或其关联方拥有或推荐的消费类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基础设施证券投资基金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。

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:

(1) 企业所得税税率为 25%, 计税依据为应纳税所得额。

(2) 增值税税率为 3%、6%、9%、13%, 计税依据为相关税法规定的应税交易的销售额。

(3) 房产税税率为 12% 及 1.2%, 计税依据为租赁收入或投资性房地产原值减除 20% 后的余值。

(4) 城市维护建设税税率为 7%, 计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

(5) 教育费附加税率为 3%, 计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

(6) 地方教育附加税率为 2%, 计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

(7) 土地使用税税率为 8 元/平方米, 计税依据为实际占用的土地面积。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	80,142,567.40
其他货币资金	-
小计	80,142,567.40
减：减值准备	-
合计	80,142,567.40

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	20,142,523.60
定期存款	60,000,000.00
其中：存款期限 1—3 个月	15,000,000.00
存款期限 3—12 个月	45,000,000.00
其他存款	-
应计利息	43.80
小计	80,142,567.40
减：减值准备	-
合计	80,142,567.40

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,610,247.25
1—2 年	-
小计	1,610,247.25
减：坏账准备	-
合计	1,610,247.25

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,610,247.25	100.00	-	-	1,610,247.25
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,610,247.25	100.00	-	-	1,610,247.25

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户	1,610,247.25	-	-	-
合计	1,610,247.25	-	-	—

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	167,407.13	10.40	-	167,407.13
租户 2	83,340.51	5.18	-	83,340.51
租户 3	72,991.33	4.53	-	72,991.33
租户 4	35,299.98	2.19	-	35,299.98
租户 5	28,000.00	1.74	-	28,000.00

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
合计	387,038.95	24.04	-	387,038.95

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,025,810,358.44	-	-	1,025,810,358.44
2.本期增加金额	-	-	-	-

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
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,025,810,358.44	-	-	1,025,810,358.44
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	68,403,225.24	-	-	68,403,225.24
2.本期增加金额	17,951,383.74	-	-	17,951,383.74
本期计提	17,951,383.74	-	-	17,951,383.74
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	86,354,608.98	-	-	86,354,608.98
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	-	-	-	-

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
四、账面价值				
1.期末账面价值	939,455,749.46	-	-	939,455,749.46
2.期初账面价值	957,407,133.20	-	-	957,407,133.20

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
长沙览秀城	湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 号	102,741.61 平方米	32,109,481.66
合计	—	102,741.61 平方米	32,109,481.66

10.5.7.12 固定资产

无。

10.5.7.12.1 固定资产情况

无。

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

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	本期其他减少 金额	期末余额
维修改造费	8,181,168.84	3,880.50	946,571.94	-	7,238,477.40
合计	8,181,168.84	3,880.50	946,571.94	-	7,238,477.40

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	95,996,839.77
合计	95,996,839.77

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2029	33,182,531.16	-
2030	43,163,124.87	-
2031	19,651,183.74	-
合计	95,996,839.77	—

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	197,088.25
合计	197,088.25

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	197,088.25
1—2 年	-
合计	197,088.25

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
中国平安财产保险股份有限公司上海分公司	29,829.56	15.14	2025-09-19	服务期未结束
华泰财产保险有限公司	36,711.57	18.63	2026-03-04	服务期未结束
湖南麓谷城市运营管理有限公司	130,547.12	66.23	2026-05-21	服务期未结束
合计	197,088.25	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

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

无。

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
维修改造费	564,359.95
合计	564,359.95

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	928,619.91
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	69,164.44
教育费附加	29,641.90
房产税	662,927.66
土地使用税	14,753.10
土地增值税	-
地方教育附加	19,761.26
印花税	16,877.09
其他	5,175.87

合计	1,746,921.23
----	--------------

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
预收合同款	2,679,703.70
合计	2,679,703.70

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应付款	25,760,353.64
预收款项	4,356,828.44
其他流动负债	117,268.27
合计	30,234,450.35

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
预收租金	4,356,828.44
合计	4,356,828.44

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	23,213,336.38
其他	2,547,017.26
合计	25,760,353.64

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	400,000,000.00	1,068,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,068,000,000.00

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	-63,587,040.06	-	-63,587,040.06
本期利润	9,563,811.51	-	9,563,811.51
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-29,675,999.06	-	-29,675,999.06
本期末	-83,699,227.61	-	-83,699,227.61

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	
	长沙秀茂商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	32,109,481.66	32,109,481.66
物业管理费收入	12,053,427.32	12,053,427.32
广告收入	684,284.10	684,284.10
其他收入	5,504,412.45	5,504,412.45
合计	50,351,605.53	50,351,605.53
营业成本	-	-
折旧摊销成本	18,897,955.68	18,897,955.68
租赁成本	89,488.86	89,488.86
物业运营成本	81,912.55	81,912.55
合计	19,069,357.09	19,069,357.09

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

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

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	916,518.36
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	265,870.72
教育费附加	113,944.58
房产税	3,938,158.13
土地使用税	88,518.60
土地增值税	-
地方教育附加	75,963.06
印花税	33,482.70
其他	30,210.97
合计	5,462,667.12

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介服务等	119,219.29

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
合计	119,219.29

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	11,587.95
其他	1,569.67
合计	13,157.62

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	141,025.04
信息披露费	59,507.37
合计	200,532.41

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	-
其他	3,456.47
合计	3,456.47

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

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	9,563,811.51
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	-4,912,795.94
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	4,912,795.94
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
代收水电费	5,657,267.89
收到押金及保证金	2,596,085.88
其他	268,307.70
合计	8,521,661.47

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
代付水电费	6,921,191.17
退还押金及保证金	1,017,317.63
其他	3,001,555.78
合计	10,940,064.58

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	9,563,811.51
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	17,951,383.74
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	946,571.94
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）	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
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）	37,193.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	164,475.77
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	28,663,436.84
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	80,142,523.60
减：现金的期初余额	82,237,747.51
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	-2,095,223.91

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	80,142,523.60
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	80,142,523.60

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
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	-
三、期末现金及现金等价物余额	80,142,523.60
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-金茂消费1号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
长沙秀茂商业管理有限公司	长沙	长沙	购物中心	-	100.00	收购

注：根据资产支持证券管理人发布的公告，自2026年5月15日起，中信证券-金茂购物中心1号资产支持专项计划更名为中信证券-金茂消费1号资产支持专项计划。

10.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 8 月 14 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 18 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 0.3738 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（“华夏基金”）	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券管理人
中国银行股份有限公司（“中国银行”）	基金托管人、资产支持证券托管人
上海兴秀茂商业管理有限公司（“上海兴秀茂”）	原始权益人、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人
中国对外经济贸易信托有限公司（“外贸信托”）	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人
金茂商业房地产（上海）有限公司（“金茂商业”）	运营管理机构
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司酒店管理分公司(“国广酒店分公司”)	间接持有本基金 30%以上基金份额的法人所控制的法人
长沙金茂商业管理有限公司（“金茂商管”）	间接持有本基金 30%以上基金份额的法人所控制的法人
上海金茂建筑装饰有限公司（“金茂建筑”）	间接持有本基金 30%以上基金份额的法人所控制的法人

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
-------	--------	--------------------------------	-------------------------------------

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
金茂建筑	维修改造费	-	3,794,266.89
合计	—	-	3,794,266.89

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
国广酒店分公司	物业管理费	-	635,314.32
金茂商管	物业管理费	662,033.16	-
合计	—	662,033.16	635,314.32

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
国广酒店分公司	房屋建筑物	-	883,437.12
金茂商管	房屋建筑物	918,081.72	-
合计	—	918,081.72	883,437.12

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	16,207,314.71	15,293,052.09
其中：固定管理费	996,158.84	1,037,727.30
浮动管理费	15,211,155.87	14,255,324.79
支付销售机构的客户维护费	476.57	447.85

注：①固定管理费包括基金管理人管理费和资产支持证券管理人管理费。

基金管理人管理费自基金合同生效日（含）起按日计提，四舍五入保留两位小数，计算方法如下：

每日应计提的基金管理人管理费=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，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数） $\times 0.16\% \div$ 当年天数。

资产支持证券管理人管理费自专项计划设立日（含）起按日计提，四舍五入保留两位小数，计算方法如下：

每日应计提的资产支持证券管理人管理费=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，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数） $\times 0.04\% \div$ 当年天数。

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，基金管理人管理费和资产支持证券管理人管理费的计费基数为：该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。

②浮动管理费指外部管理机构管理费，包括基础管理费和激励管理费。

每年应计提的基础管理费（含税金额）=当年实收运营收入 $\times$ 基础管理费费率。其中，2026 年及以前，费率为 32%；2027 年及以后，费率为 27%。

每年应计提的激励管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益） $\times$ 激励管理费费率。

当实际运营净收益高于目标运营净收益时，激励管理费为正，即外部管理机构有权收取激励管理费，具体如下：实际运营净收益高于目标运营净收益 $\times 100\%$ ，但不高于目标运营净收益 $\times 110\%$ 时，费率为 10%；实际运营净收益高于目标运营净收益 $\times 110\%$ 时，费率为 20%。

当实际运营净收益低于目标运营净收益时，激励管理费为负，即外部管理机构需向项目公司支

付该等金额的补偿，由项目公司自基础管理费中进行扣减，具体如下：当实际运营净收益低于目标运营净收益 100%，但不低于目标运营净收益*90%时，费率为 10%；实际运营净收益低于目标运营净收益*90%时，费率为 20%。

基础管理费和激励管理费详细计算方式见本基金招募说明书及其更新。

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	49,807.58	51,887.27

注：基金托管费自基金合同生效日（含）起按日计提，四舍五入保留两位小数，计算方法如下：

每日应计提的基金托管费=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，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）×0.01%÷当年天数。

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，基金托管费计费基数为：该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。

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	-	3,536,051.00
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	-	3,536,051.00
期末持有的基金份额	-	-
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	-	-

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
上海兴秀茂	136,000,000.00	34.00%	-	-	-	136,000,000.00	34.00%
外贸信托	115,200,000.00	28.80%	-	-	-	115,200,000.00	28.80%
中信证券	9,851,315.00	2.46%	2,986,085.00	-	6,624,130.00	6,213,270.00	1.55%
合计	261,051,315.00	65.26%	2,986,085.00	-	6,624,130.00	257,413,270.00	64.35%
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
上海兴秀茂	136,000,000.00	34.00%	-	-	-	136,000,000.00	34.00%
外贸信托	115,200,000.00	28.80%	-	-	-	115,200,000.00	28.80%
中信证券	20,785,561.00	5.20%	8,002,450.00	-	20,005,072.00	8,782,939.00	2.20%
合计	271,985,561.00	68.00%	8,002,450.00	-	20,005,072.00	259,982,939.00	65.00%

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
中国银行	80,142,567.40	330,805.33	83,312,437.63	412,135.84
合计	80,142,567.40	330,805.33	83,312,437.63	412,135.84

注：本基金的银行存款由基金托管人中国银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

无。

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	796,926.71	1,674,123.60
应付管理人报酬	中信证券	47,331.39	51,599.70
应付管理人报酬	金茂商业	8,223,856.46	8,031,023.93
应付托管费	中国银行	49,807.58	104,634.55
应付账款	金茂建筑	123,969.47	127,404.65
其他应付款	金茂商业	1,242,825.30	1,263,923.28
合计	—	10,484,716.91	11,252,709.71

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	2026-04-13	2026-04-13	0.3740	14,959,998.72	99.99	本次分红的场内除息日为 2026 年 4 月 14 日，场外除息日为 2026 年 4 月 13 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 14,960,954.03 元，包含前期未分配的可供分配金额 2,683.31 元，以及 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 14,958,270.72 元。
2	2026-05-26	2026-05-26	0.3679	14,716,000.34	99.98	本次分红的场内除息日为 2026 年 5 月 27 日，场外除息日为 2026 年 5 月 26 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 14,719,337.81 元，包含前期未分配的可供分配金额 955.31 元，以及 2026 年 1 月 1 日至 2026

						年 3 月 31 日的可供分配金额 14,718,382.50 元。
合计				29,675,999.06	--	

注：根据本基金管理人于 2026 年 8 月 14 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 18 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 0.3738 元。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

10.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

截至本报告期末，本基金无以公允价值计量的金融工具。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至本报告期末，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于本报告期末，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	315,895.56
其他货币资金	-
小计	315,895.56
减：减值准备	-
合计	315,895.56

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	315,864.86
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	30.70
小计	315,895.56
减：减值准备	-
合计	315,895.56

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,067,800,000.00	-	1,067,800,000.00
合计	1,067,800,000.00	-	1,067,800,000.00

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-金茂消费1号资产支持专项计划	1,067,800,000.00	-	-	1,067,800,000.00	-	-
合计	1,067,800,000.00	-	-	1,067,800,000.00	-	-

§ 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 （%）
1,002	399,201.60	397,659,764.00	99.41	2,340,236.00	0.59
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 （%）
1,088	367,647.06	397,692,503.00	99.42	2,307,497.00	0.58

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	北京盈汇通投资管理有限公司	10,720,000.00	2.68
2	大家资产－招商银行－大家资产 厚坤 15 号集合资产管理产品	8,853,809.00	2.21
3	中泰证券股份有限公司	8,594,998.00	2.15
4	中国人民健康保险股份有限公司 －传统－普通保险产品	7,040,487.00	1.76
5	中信证券股份有限公司	6,213,270.00	1.55
6	德邦证券资管－横琴人寿保险有 限公司－德邦资管恒灿 1 号单一 资产管理计划	5,793,956.00	1.45
7	中国人民财产保险股份有限公司 －传统－普通保险产品－008C－ CT001 沪	4,641,825.00	1.16
8	华金证券－国任财产保险股份有 限公司－华金证券国任保险 5 号 基础设施基金策略 FOF 单一资产 管理计划	4,445,043.00	1.11

9	中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	4,426,164.00	1.11
10	华宝信托有限责任公司—华宝信托瑞思 1 号集合资金信托计划	3,701,414.00	0.93
合计		64,430,966.00	16.11
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	北京盈汇通投资管理有限公司	10,720,000.00	2.68
2	中信证券股份有限公司	9,851,315.00	2.46
3	德邦证券资管—横琴人寿保险有限公司—德邦资管恒灿 1 号单一资产管理计划	9,126,856.00	2.28
4	大家资产—招商银行—大家资产厚坤 15 号集合资产管理产品	7,960,504.00	1.99
5	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	6,892,339.00	1.72
6	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	5,888,356.00	1.47
7	华宝信托有限责任公司—华宝信托瑞思 1 号集合资金信托计划	5,318,500.00	1.33
8	中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	4,900,587.00	1.23
9	中泰证券股份有限公司	4,590,780.00	1.15
10	国泰海通证券股份有限公司	4,266,522.00	1.07
合计		69,515,759.00	17.38

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	上海兴秀茂商业管理有限公司	136,000,000.00	34.00
2	中国对外经济贸易信托有限公司	115,200,000.00	28.80
合计		251,200,000.00	62.80
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	上海兴秀茂商业管理有限公司	136,000,000.00	34.00
2	中国对外经济贸易信托有限公司	115,200,000.00	28.80
合计		251,200,000.00	62.80

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	6,002.00	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1月31日）基金份额总额	400,000,000.00
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

§ 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，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

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

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-21
2	关于召开华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-02-27
3	关于华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构董事及高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-11
4	华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-27
5	华夏金茂购物中心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	2026-03-27
6	华夏基金管理有限公司关于华夏金茂购物中心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	2026-04-09
7	关于召开华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-15
8	华夏基金管理有限公司关于华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金变更基金名称的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-25
9	华夏基金管理有限公司关于华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-22

§ 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