

华夏中证 REITs 全收益指数证券投资基金
2026 年第 3 季度报告
2026 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、净值表现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。

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。

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基金的招募说明书。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 8 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

基金简称	华夏中证 REITs 全收益指数	
基金主代码	028277	
交易代码	028277	
基金运作方式	契约型开放式	
基金合同生效日	2026 年 7 月 8 日	
报告期末基金份额总额	290,716,733.69 份	
投资目标	紧密跟踪标的指数，追求跟踪偏离度和跟踪误差的最小化、实现与标的指数表现相一致的长期投资收益。在正常市场情况下，力争控制本基金的份额净值与业绩比较基准的收益率日均跟踪偏离度的绝对值不超过 0.35%，年跟踪误差不超过 4%。	
投资策略	主要投资策略包括完全复制策略，替代性策略，债券投资策略，债券 ETF 投资策略，资产支持证券投资策略等。	
业绩比较基准	中证 REITs 全收益指数收益率*95%+活期存款基准利率*5%	
风险收益特征	本基金为 REITs 指数基金，主要投资于公募 REITs，由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。本基金主要采用完全复制法跟踪标的指数的表现，具有与标的指数相似的风险收益特征。	
基金管理人	华夏基金管理有限公司	
基金托管人	中国建设银行股份有限公司	
下属分级基金的基金简称	华夏中证 REITs 全收益指数 A	华夏中证 REITs 全收益指数 C
下属分级基金的交易代码	028277	028278
报告期末下属分级基金的份额总额	204,116,099.22 份	86,600,634.47 份

§3 主要财务指标和基金净值表现

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2026 年 7 月 8 日 (基金合同生效日) -2026 年 9 月 30 日)	
	华夏中证 REITs 全收益指数 A	华夏中证 REITs 全收益指数 C

1.本期已实现收益	1,790,083.65	927,614.04
2.本期利润	62,283.57	20,277.44
3.加权平均基金份额本期利润	0.0003	0.0002
4.期末基金资产净值	203,969,241.18	86,498,116.50
5.期末基金份额净值	0.9993	0.9988

注：①所述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用，计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

②本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入（不含公允价值变动收益）扣除相关费用和信用减值损失后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益。

③本基金合同于 2026 年 7 月 8 日生效。

3.2 基金净值表现

3.2.1 基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

华夏中证 REITs 全收益指数 A:

阶段	净值增长率 ①	净值增长率 标准差②	业绩比较基 准收益率③	业绩比较基 准收益率标 准差④	①—③	②—④
自基金合同生 效起至今	-0.07%	0.25%	-2.98%	0.43%	2.91%	-0.18%

华夏中证 REITs 全收益指数 C:

阶段	净值增长率 ①	净值增长率 标准差②	业绩比较基 准收益率③	业绩比较基 准收益率标 准差④	①—③	②—④
自基金合同生 效起至今	-0.12%	0.25%	-2.98%	0.43%	2.86%	-0.18%

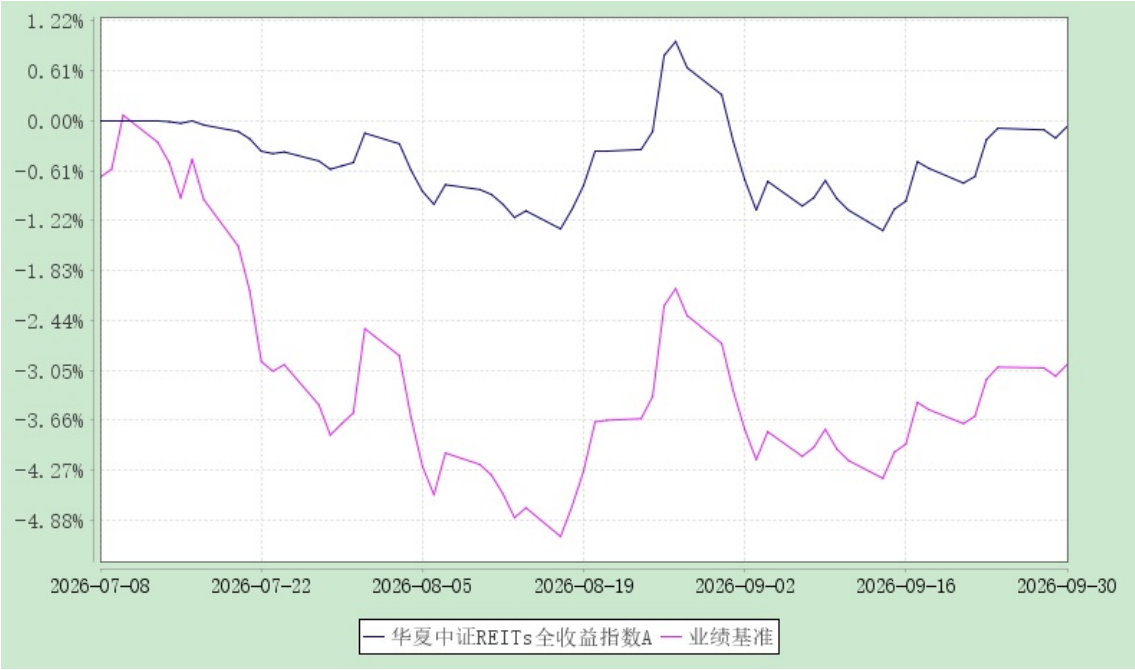
3.2.2 自基金合同生效以来基金累计净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较

华夏中证 REITs 全收益指数证券投资基金

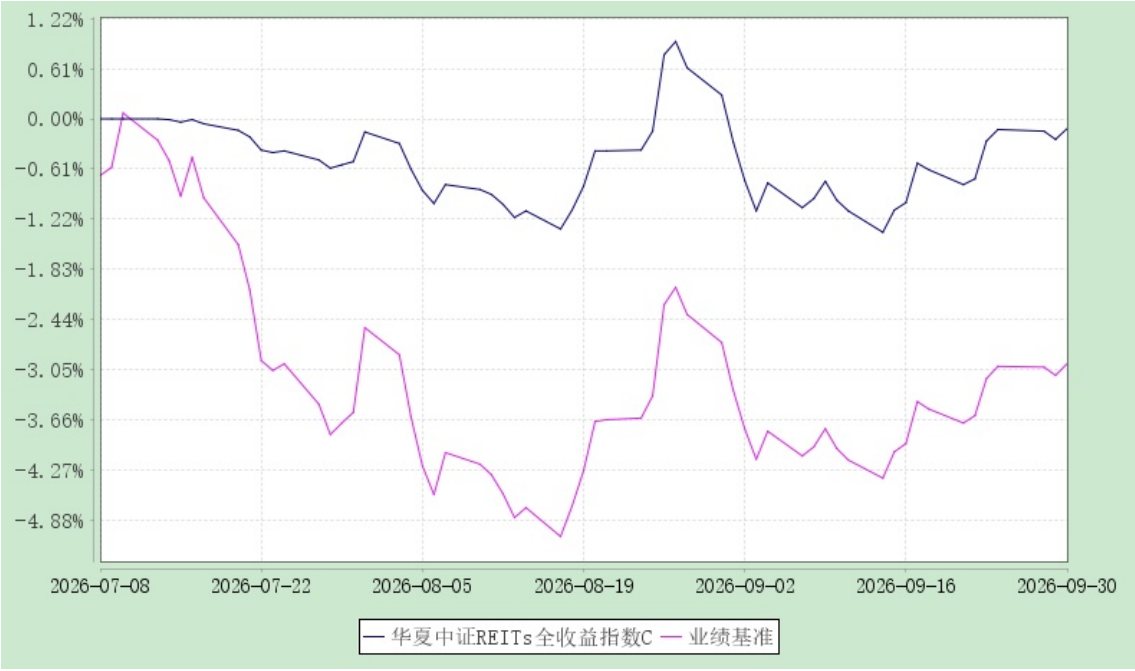
累计净值增长率与业绩比较基准收益率历史走势对比图

(2026 年 7 月 8 日至 2026 年 9 月 30 日)

华夏中证 REITs 全收益指数 A:



华夏中证 REITs 全收益指数 C:



注：①本基金合同于 2026 年 7 月 8 日生效。

②根据本基金的基金合同规定，本基金自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合本基金合同中投资范围、投资限制的有关约定。

§4 管理人报告

4.1 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理 期限	证券从业年限	说明
----	----	-----------------	--------	----

		任职日期	离任日期		
于成曜	本基金的基金经理	2026-07-08	-	7 年	硕士。2019 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。历任研究员、基金经理助理。
马楠	本基金的基金经理	2026-07-09	-	6 年	硕士。曾任中金期货有限公司研究员等。2023 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。历任研究员、基金经理助理。

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证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

4.3 公平交易专项说明

4.3.1 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，本公司严格执行了《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。

4.3.2 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 32 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。

4.4 报告期内基金投资策略和运作分析

本基金跟踪的标的指数为中证 REITs 全收益指数，业绩比较基准为：中证 REITs 全收益指数收益率*95%+活期存款基准利率*5%。中证 REITs 全收益指数选取沪深市场中满足一定流动性条件和上市时间要求的公开募集基础设施证券投资基金（REITs）作为指数样本，并将样本分红计入指数收益，以反映沪深市场上市 REITs 在计入分红收益后的整体表现。本基金采取完全复制法，即按照标的指数成份券及其权重构建投资组合，并根据标的指数成份券及其权重的变动对投资组合进行相应地调整。

公募 REITs 市场整体呈现底部盘整、量能收缩的运行特征，价格中枢下移，但下行动能明显减弱，市场已完成由流动性冲击向估值出清的过渡。今年以来，受商业不动产项目集中发行、限售份额集中解禁以及存量资金跨资产分流等多重因素叠加影响，市场出现了较为剧烈的调整，中证 REITs 指数一度创下年内新低。需要说明的是，该轮调整并非由底层资产基本面系统性恶化所驱动，而是供给节奏、流动性结构与机构行为共振的结果。随着首批 REITs 指数基金成立带来边际增量资金、原始权益人增持以及解禁高峰逐步过去，市场流动性最紧张的阶段基本度过，指数近期呈现企稳迹象，整体维持区间震荡格局。

板块层面，分化程度处于历史较高水平，其本质是市场对各类资产现金流确定性的重新定价。总体来看，面向消费端、现金流波动较小的资产类别（保障性租赁住房、消费基础设施、能源基础设施、市政设施）表现出较强的抗跌性。产权类与经营权类资产的相对强弱出现阶段性切换：前期经营权类资产整体占优，近期则转为产权类资产相对跑赢，其中数据中心板块因前期解禁压力充分释放、估值回落幅度较大，反弹弹性居前；高速公路、市政环保、能源等经营权类板块则以震荡为主。

基金投资运作方面，作为被动指数基金，本基金采取完全复制标的指数的投资策略。报告期内跟踪误差主要系基金建仓所致。后续本基金在紧密跟踪标的指数的基础上，认真应对投资者日常申购、赎回等工作。

4.5 报告期内基金的业绩表现

截至 2026 年 9 月 30 日，华夏中证 REITs 全收益指数 A 份额净值为 0.9993 元，本报告期份额净值增长率为-0.07%，同期业绩比较基准增长率-2.98%，本报告期跟踪偏离度为+2.91%；华夏中证 REITs 全收益指数 C 份额净值为 0.9988 元，本报告期份额净值增长率为-0.12%，同期业绩比较基准

增长率-2.98%，本报告期跟踪偏离度为+2.86%。与业绩比较基准产生偏离的主要原因为建仓期产生的跟踪误差、日常运作费用、指数结构调整、申购赎回、成分券分红等产生的差异。

4.6 报告期内基金持有人数或基金资产净值预警说明

报告期内，本基金未出现连续二十个工作日基金份额持有人数量不满二百人或者基金资产净值低于五千万元的情形。

§5 投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基金总资产的比例（%）
1	权益投资	-	-
	其中：股票	-	-
2	基金投资	271,886,000.03	93.07
3	固定收益投资	2,911,940.85	1.00
	其中：债券	2,911,940.85	1.00
	资产支持证券	-	-
4	贵金属投资	-	-
5	金融衍生品投资	-	-
6	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
7	银行存款和结算备付金合计	17,058,962.86	5.84
8	其他各项资产	285,068.44	0.10
9	合计	292,141,972.18	100.00

5.2 报告期末按行业分类的股票投资组合

5.2.1 报告期末按行业分类的境内股票投资组合

本基金本报告期末未持有股票。

5.3 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的股票投资明细

5.3.1 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票投资明细

本基金本报告期末未持有股票。

5.4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

序号	债券品种	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
----	------	---------	--------------

1	国家债券	2,911,940.85	1.00
2	央行票据	-	-
3	金融债券	-	-
	其中：政策性金融债	-	-
4	企业债券	-	-
5	企业短期融资券	-	-
6	中期票据	-	-
7	可转债（可交换债）	-	-
8	同业存单	-	-
9	其他	-	-
10	合计	2,911,940.85	1.00

5.5 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量（张）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	019835	26 国债 09	29,000	2,911,940.85	1.00
2	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-

5.6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5.7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

本基金本报告期末未持有贵金属。

5.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权证投资明细

本基金本报告期末未持有权证。

5.9 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

5.9.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

本基金本报告期末无股指期货投资。

5.9.2 本基金投资股指期货的投资政策

本基金本报告期末无股指期货投资。

5.10 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

5.10.1 本期国债期货投资政策

本基金本报告期末无国债期货投资。

5.10.2 报告期末本基金投资的国债期货持仓和损益明细

本基金本报告期末无国债期货投资。

5.10.3 本期国债期货投资评价

本基金本报告期末无国债期货投资。

5.11 投资组合报告附注

5.11.1 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。

5.11.2 基金投资的前十名股票未超出基金合同约定的备选股票库。

5.11.3 其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	47,976.85
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	-
4	应收利息	-
5	应收申购款	237,091.59
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	285,068.44

5.11.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有处于转股期的可转换债券。

5.11.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末未持有股票。

5.11.6 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

§6 基金中基金

6.1 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名基金投资明细

序号	基金代码	基金名称	运作方	持有份额	公允价值	占基金	是否属于
----	------	------	-----	------	------	-----	------

			式	(份)	(元)	资产净 值比例 (%)	基金管理 人及管理 人关联方 所管理的 基金
1	180601	华夏华润 消费 REIT	契 约 型 封闭式	2,399,000.00	22,265,119.00	7.67	是
2	508028	中信建投 国家电投 新 能 源 REIT	契 约 型 封闭式	1,644,970.00	15,980,883.55	5.50	否
3	508018	华夏中国 交建高速 REIT	契 约 型 封闭式	2,741,769.00	15,924,194.35	5.48	是
4	508056	中金普洛 斯 REIT	契 约 型 封闭式	4,649,504.00	10,693,859.20	3.68	否
5	508009	中金安徽 交控 REIT	契 约 型 封闭式	1,713,541.00	10,353,214.72	3.56	否
6	508031	国泰海通 城投宽庭 保 租 房 REIT	契 约 型 封闭式	2,399,169.00	9,188,817.27	3.16	否
7	180603	华夏大悦 城 消 费 REIT	契 约 型 封闭式	2,056,481.00	8,801,738.68	3.03	是
8	180203	招商高速 公路 REIT	契 约 型 封闭式	1,199,600.00	8,665,910.40	2.98	否
9	180201	平安广交 投广河高 速 REIT	契 约 型 封闭式	1,199,330.00	8,153,045.34	2.81	否
10	508005	华夏首创 奥莱 REIT	契 约 型 封闭式	1,644,861.00	6,694,584.27	2.30	是

6.1.1 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名公开募集不动产投资信托基金投资明细

序号	基金代码	基金名称	运作方式	持有份额 (份)	公允价值 (元)	占基金资 产净值比 例 (%)	是否属于基金 管理人及管理 人关联方所管 理的基金
1	180601	华夏华润 消费 REIT	契约型封 闭式	2,399,000.0 0	22,265,11 9.00	7.67	是
2	508028	中信建投 国家电投 新能源	契约型封 闭式	1,644,970.0 0	15,980,88 3.55	5.50	否

		REIT					
3	508018	华夏中国交建高速 REIT	契约型封闭式	2,741,769.00	15,924,194.35	5.48	是
4	508056	中金普洛斯 REIT	契约型封闭式	4,649,504.00	10,693,859.20	3.68	否
5	508009	中金安徽交控 REIT	契约型封闭式	1,713,541.00	10,353,214.72	3.56	否
6	508031	国泰海通城投宽庭保租房 REIT	契约型封闭式	2,399,169.00	9,188,817.27	3.16	否
7	180603	华夏大悦城消费 REIT	契约型封闭式	2,056,481.00	8,801,738.68	3.03	是
8	180203	招商高速公路 REIT	契约型封闭式	1,199,600.00	8,665,910.40	2.98	否
9	180201	平安广交投广河高速 REIT	契约型封闭式	1,199,330.00	8,153,045.34	2.81	否
10	508005	华夏首创奥莱 REIT	契约型封闭式	1,644,861.00	6,694,584.27	2.30	是

6.1.2 报告期末基金持有的全部公开募集不动产投资信托基金情况

合计持有数量（只）	合计持有份额（份）	合计公允价值（元）	合计占基金资产净值比例（%）
49	65,917,207.00	269,366,401.13	92.74

6.2 当期交易及持有基金产生的费用

项目	本期费用	其中：交易及持有基金管理人以及管理人关联方所管理基金产生的费用
当期交易基金产生的申购费（元）	-	-
当期交易基金产生的赎回费（元）	-	-
当期持有基金产生的应支付销售服务费（元）	-	-
当期持有基金产生的应支付管理费（元）	88,166.43	21,405.14
当期持有基金产生的应支付托管费（元）	6,053.37	1,251.46

注：当期持有基金产生的应支付销售服务费、应支付管理费、应支付托管费按照被投资基金基金合同约定已作为费用计入被投资基金的基金份额净值，上表列示金额为按照本基金对被投资基金

的实际持仓情况根据被投资基金基金合同约定的相应费率计算得出。

根据相关法律法规及本基金合同的约定，基金管理人运用本基金财产申购自身管理的基金的（ETF 除外），应当通过直销渠道申购且不得收取申购费、赎回费（按照相关法规、基金招募说明书约定应当收取，并记入基金财产的赎回费用除外）、销售服务费（如有）等销售费用。

6.3 本报告期持有的基金发生的重大影响事件

无。

§7 开放式基金份额变动

单位：份

项目	华夏中证 REITs 全收益 指数 A	华夏中证 REITs 全收益 指数 C
基金合同生效日基金份额总额	176,212,745.31	120,804,060.92
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	68,649,015.21	9,068,972.80
减：基金合同生效日起至报告期期末基金总赎回份额	40,745,661.30	43,272,399.25
基金合同生效日起至报告期期末基金拆分变动份额	-	-
报告期期末基金份额总额	204,116,099.22	86,600,634.47

注：本基金合同于 2026 年 7 月 8 日生效。

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

9.1 报告期内单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况

本基金本报告期无需要披露的单一投资者持有基金份额比例达到或超过 20%的情况。

9.2 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 7 月 9 日发布华夏中证 REITs 全收益指数证券投资基金基金合同生效公告。

2026 年 8 月 5 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏中证 REITs 全收益指数证券投资基金规模控制方案的公告。

2026 年 8 月 5 日发布华夏中证 REITs 全收益指数证券投资基金开放日常申购、赎回业务的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

§10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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。

10.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日