

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2025年10月21日

送出日期：2025年10月22日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一）产品要素

基金简称	华夏中海商业 REIT	基金代码	180607
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	中信银行股份有限公司
基金合同生效日	2025-10-20	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 -
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 24 年
基金经理	杨璐	开始担任本基金基金经理的日期	2025-10-20
		证券从业日期	2023-08-01
基金经理	陆莉娜	开始担任本基金基金经理的日期	2025-10-20
		证券从业日期	2022-12-21
基金经理	朱昱汀	开始担任本基金基金经理的日期	2025-10-20
		证券从业日期	2023-06-26
场内简称	华夏中海商业 REIT		
其他	运营管理统筹机构：中海商业发展（深圳）有限公司		
	运营管理实施机构：中海环宇商业管理（深圳）有限公司		
	原始权益人：中海环宇商业发展（深圳）有限公司		
	战略配售比例：70%		
	原始权益人及其关联方配售比例：20%		

（二）标的基础设施项目情况

本基金拟持有的基础设施项目为佛山映月湖环宇城项目，具体情况如下表：

表 1：项目概况

项目名称	佛山映月湖环宇城
项目类型	购物中心
所在地	广东省佛山市南海区石龙南路6号
四至	东至南海有轨电车康怡公园站、西至石龙南路、南至富丰新城、北至佛平四路
所处行业	消费基础设施
土地用途	批发零售、住宿餐饮、商务金融和其它商服用地（规划用途为商业用地）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
建筑面积	153,478.85 平方米
产权建筑面积	126,637.02 平方米
可租赁面积	63,878.90 平方米 ¹ （不含地下车位，截至 2025 年 3 月 31 日）
建设内容和规模	1 栋地上及地下建筑物、26,841.83 平方米地下人防车库（539 个），以及屋顶天面停车位 375 个 地上 6 层（包括一层夹层和一层天面层），地下 2 层
开竣工时间	开工时间为 2012 年 6 月，竣工时间为 2013 年 11 月
当期目标不动产评估值	12.90 亿元
运营起始时间	2014 年 5 月（中海完成收购时间为 2020 年 3 月）
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	项目权属到期时间：2048 年 12 月 11 日 剩余年限：约 24 年

佛山映月湖环宇城项目近三年及一期的经营情况如下：

表 2：佛山映月湖环宇城项目历史收益情况

单位：万元

项目	2025年一季度/ 2025年3月31日	2024年度/ 2024年12月31日	2023年度/ 2023年12月31日	2022年度/ 2022年12月31日
营业收入 （考虑租金减免，不含税）	3,245.56	13,664.62	11,234.93	10,114.06
其中：减免金额 ¹	-3.83	-55.58	-1,715.34	-602.41
营业收入 （还原租金减免，不含税）	3,249.39	13,720.20	12,950.27	10,716.48

¹ 可租赁面积较建筑面积有一定差异系购物中心类资产的共性特点，主要由走廊、中庭、电梯间、卫生间等公共区域公摊面积较大导致，佛山映月湖环宇城项目可租赁面积占总建筑面积的比例介于 50%-60%之间，属于行业正常合理水平。

净利润	919.50	4,448.52	4,503.78	3,460.06
-----	--------	----------	----------	----------

备注：减免金额来自审计报告，财政部于 2020 年 6 月与 2022 年 5 月分别发布《与公共卫生事件相关的租金减让会计处理规定及相关问题的通知》，对所有租赁相关的符合规定条件的租金减让，按照简化方法进行会计处理；

现金流预测情况如下：

表 3：可供分配金额测算表

单位：元

项目	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 4 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
可供分配金额	47,804,296.09	66,738,177.69
基金实际募集规模	1,584,299,998.42	
预测现金分派率	4.00%	4.21%

注：预测现金分派率=当期的预测可供分配金额/基金实际募集规模×100%

二、基金投资与净值表现

（一） 投资目标与投资策略

投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资范围	本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）、货币市场基金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（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资股票，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。
主要投资策略	本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。具体投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。 如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时在规定媒介上公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人

大会。

风险收益特征

本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

注：①投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表

暂无。

（三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率	收费方
基金管理费	基金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	基金管理人、计划管理人

	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： $B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金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）。 基金管理费按年支付，基金管理人及基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。	
运营管理费	本基金的运营管理费由运营管理机构收取，包括基础管理费和激励管理费两部分。运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取基础管理费，运营管理机构就提供《运营管理服务协议》下的运营管理服务实现超额收益时，有权收取激励管理费。《运营管理服务协议》约定的基础管理费、激励管理费均为含增值税的费用。除《运营管理服务协议》规定的运营服务费外，运营机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人同意涉及本基础设施项目或项目公司的费用。 （1）基础管理费 运营管理机构每年收取的基础管理费包含如下两个部分： 1）基础管理费用 $1=I \times 7\%$；其中 I 表示本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入，实收运营收入=当期营业收入+（其他收益+营业外收入）-（应收账款期末原值-应收账款期初原值）。当期营业收入按合同金额口径确认，其他收益和营业外收入须剔除运营收入以外部分。该部分费用，将用于覆盖与基础设施项目相关的全部营销活动费、渠道推广费、运营管理机构服务团队人员薪酬及行政费用支出。 2）基础管理费用 $2=I \times 4\% + C \times 8\%$；其中 I 表示本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入，C 表示扣除了基础管理费 1 及基础管理费 2 中实收运营收入的 4% 后的运营净收益，以经审计的金额为准。如当年运营净收益不为正，则按照运营净收益为 0 计算。该部分费用用于覆盖运营管理机构提供标准化购物中心运营管理体系及信息系统、品牌维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本。其中，首个运营期内实收运营收入还应扣除交割审计日与运营相关的坏账准备余额的影响。上述数据均以经审计数据为计算基础，为免歧义，上述运营收入为不含税收入。 （2）激励管理费	运营管理机构

	项目公司参考基础设施基金首次申报确定的可供分配金额测算报告及评估报告中记载的相关参数确定首3个运营收入回收期的考核目标值；后续年度根据经基金管理人审批同意后的年度预算制定目标运营净收益。激励管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额按比例计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告中载明的相关金额计算确定。 1) 激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%。 2) 若年度实际运营净收益低于目标运营净收益，项目公司在基础管理费支付中作对应金额的扣罚（即按照目标运营净收益减去实际运营净收益之差的20%作为扣罚金额）。激励管理费最高收取或扣罚金额不超过对应年度基础管理费用2的金额。 3) 目标运营净收益为扣除资本性支出后金额。资本性支出目标金额上限每3年确定一次，原则上该3年内资本性支出总额不得超过该3年的资本性支出目标总金额。对于为实现资产价值提升而开展的主动改造，经基金管理人审批后可申请资本性支出专项预算，资本性支出专项预算不参与运营净收益目标金额的计算及考核。 （《详见《招募说明书》“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（六）费用收取”部分）	
托管费	本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金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基础设施基金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的定义同上。 基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元）30,000.00	会计师事务所
信息披露费	年费用金额（元）30,000.00	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	相关服务机构

注：①本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

基金管理人、计划管理人和运营管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

②管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。

上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在深圳证券交易所上市，场外基金份额持有人可在基金通平台转让或将基金份额转托管至场内参与深圳证券交易所场内交易。本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与公募基金相关的风险

本基金可能面临的与公募基金相关的风险包括：基金价格波动风险、流动性风险、发售

失败的风险、交易失败的风险、停牌、暂停上市或终止上市的风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、关联交易及利益冲突风险、集中投资风险、新种类基金收益不达预期风险、基金净值波动的风险、基金提前终止的风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、政策变更风险等。

2、与基础设施项目相关的风险

本基金可能面临的与基础设施项目相关的风险包括：基础设施项目的行业风险、其他同类项目的竞争风险、基础设施项目的运营风险、承租人履约风险、基础设施项目运营管理机构的风险、基础设施项目部分区域拟进行业态调整及装修的相关风险、可租赁面积变动的风险、运营支出及相关税费增长的风险、基础设施项目处置风险、基础设施基金现金流预测偏差风险、股东借款风险、基础设施项目直接或间接对外融资的风险、基础设施项目评估风险、不可抗力、重大事故给基础设施项目运营造成的风险、租赁合同未备案的风险、相关经营资质展期的风险、部分租赁合同存在特殊条款的风险、基础设施项目存在关联方租户的风险等。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ChinaAMC.com][400-818-6666]:

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料