

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§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。

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏大悦城商业 REIT
场内简称	华夏大悦城商业 REIT
基金主代码	180603
交易代码	180603
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 24 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2024 年 9 月 3 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	24 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 9 月 20 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，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。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配

	在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	大悦城商业运营管理（天津）有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：成都大悦城

项目公司名称	成都博悦商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	以自持购物中心资产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收取租金、物业管理费、推广费等收入，各承租商户统一管理、分散经营。整体分为承租商户的招商与进租、续租、退租、项目现金流的回收流程以及运营管理、物业管理。
不动产项目地理位置	四川省成都市武侯区大悦路 518 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	大悦城商业运营管理（天津）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	王鹏
	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	wang.peng@cofco.com
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	天津自贸试验区（东疆综合保税区）澳洲路 6262 号查验库办公区 202 室（天津东疆商务秘书服务有限公司自贸区分公司托管第 8630 号）
办公地址		北京市朝阳区北辰西路 6 号院 北辰中心 C 座 5 层	北京市东城区建国门内大街 8 号北京中粮广场 B 座 8 层
邮政编码		100101	100005
法定代表人		邹迎光	魏学问

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	中国农业银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
注册地址	北京市东城区建国门内大街 69 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	北京市东城区建国门内大街 69 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F9	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F9
邮政编码	100031	100026	100031

法定代表人	谷澍	张佑君	谷澍
-------	----	-----	----

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	89,180,407.65
2.本期净利润	9,743,675.87
3.本期经营活动产生的现金流量净额	43,999,282.21
4.本期现金流分派率 (%)	1.00
5.年化现金流分派率 (%)	3.96

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

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

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

⑤若按基金募集规模计算，本期年化现金流分派率为 5.49%，指报告期可供分配金额/基金募集规模/报告期实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	46,018,961.20	0.0460	-
本年累计	182,139,521.76	0.1821	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	91,379,987.06	0.0914	-
本年累计	195,059,987.46	0.1951	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	9,743,675.87	-
本期折旧和摊销	35,840,786.40	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	909,302.63	-
本期息税折旧及摊销前利润	46,493,764.90	-
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	1,690,000.00	-
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）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	5,490,200.36	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-1,580,237.27	-
2.当期购买不动产项目等资本性支出	-6,074,766.79	-
本期可供分配金额	46,018,961.20	-

注：①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支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、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。

②此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

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

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管

理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②本基金上年同期（2024 年 4 季度）未来合理支出相关预留科目列示为调增项 3,208,709.28 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 1,970,338.14 元（调增项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 2,266,461.03 元（调增项）、预留的不可预见费用 1,028,089.89 元（调减项）；

上年同期（2024 年 4 季度）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、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，上述款项已在资产负债表中计提，未来有清偿义务，考虑经营安全进行预留，具备合理性，其余经营相关款项已经基本支付完毕；2、资本性支出由于 2024 年 4 季度没有新增预留，仅使用前期已经预留的款项 2,266,461.03 元；3、为覆盖未来不可预见的支付需求，避免短期现金流波动引起项目经营风险而预留的不可预见费用，因截止目前无此类事项发生，暂未使用，具备合理性。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,339,934.00 元，资产支持证券管理人管理费 334,983.96 元，基金托管人托管费 83,745.76 元，运营管理机构基础管理费 15,225,805.82 元，运营管理机构激励管理费 720,496.52 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过资产支持证券持有的项目公司为成都博悦商业管理有限公司。本报告期内，项目公司未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷，未发生重大租约变化，整体运营平稳。

成都博悦商业管理有限公司持有的不动产资产成都大悦城项目自 2015 年 12 月开始运营，截至报告期末已运营 10 年。本报告期内，项目周边无新增竞争性项目，项目所在商圈的商业格局呈现核心项目焕新引领、多元业态协同升级、周边配套补位赋能的特征。

报告期内不动产项目经营稳健，各项运营指标完成情况良好，详见本报告“4.1.2 报告期

以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.2 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（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，资产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式： $\Sigma(\text{各商铺的可租赁面积})$	平方米	85,590.84	85,114.71	0.56
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末，已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式： $\Sigma(\text{已签订租赁合同的各商铺租赁面积})$	平方米	83,967.95	83,501.51	0.56
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式： $\text{实际出租面积} / \text{可供出租面积} \times 100\%$	%	98.10	98.10	-
4	报告期内平均租金单价	报告期内，月度含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算	元/平方米/月，含增值税	377.29	363.83	3.70

		公式：报告 期内的月均 总租金收入/ 月均已出租 面积				
5	报告期末 剩余租期	截至报告期 末，按面积 加权计算的 平均剩余租 期。计算公 式： $\sum_{i=1}^n[(\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}]$ ，n 为 报告期末存 量租约数量	年	3.16	3.43	-7.85
6	报告期末 租金收缴 率	截至报告期 末，与租赁 合同相关的 固定租金、 抽成租金、 物业管理费 及推广费收 入的全口径 租金收入的 当年累计收 缴率。计算 公式：截至 报告期末当 年的累计实 收租金/当年 的应收租金 $\times 100\%$	%	100.00	99.97	0.03

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：成都大悦城，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

1、其他运营指标完成情况

租户结构方面，截至报告期末，项目的签约租户（不含岛柜）总数为 342 个。各类型店

铺配比合理，主力店租赁面积占比为 15.83%，次主力店租赁面积占比为 29.04%，专门店租赁面积占比为 55.13%。

租户集中度方面，报告期内的租金收入（固定租金和抽成租金收入，含增值税）贡献前五名的租户，其租金收入及占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 184.49 万元、2.32%；租户 B 为 99.51 万元、1.25%；租户 C 为 92.11 万元、1.16%；租户 D 为 90.48 万元、1.14%；租户 E 为 84.74 万元、1.06%。单一租户占比均未超过 5%，前五名租户的租金收入占比总计 6.93%，不超过 10%，项目收入来源较为分散，租户集中度较低。

2、项目重点运营举措

报告期内，成都大悦城精准发力招商、运营、推广及会员管理，同步升级物业硬件与景观，通过引入多元首店完善业态矩阵，借节点营销、IP 活动提振客流业绩，深化会员精细化运营锁定高意向客群，以硬件焕新与安全运维为项目保驾护航，实现项目十周年圆满收官，达成业绩与品牌力双提升。

（1）招商方面，首店矩阵赋能焕新，筑牢城西消费地标

报告期内，成都大悦城围绕“AAA 潮玩购物公园”核心定位，持续深化“年轻、时尚、潮流、品位”核心内涵，以强劲招商力度冲刺年度目标。零售板块精准发力强化氛围，成功引入 Champion Kids 西南首店、李宁城西旗舰店、BeerBro 城西旗舰店及小林蓝鳄城市首店，凭借首店稀缺性与旗舰店高规格，进一步完善潮流零售矩阵，有效打破商业同质化竞争。餐饮领域加速布局，聚焦打造“城西餐饮首店聚集地”，新引入宽桃、章记牛叁叁、煲仔皇城市首店及甬江烟火城西首店，丰富多元菜系选择，满足消费者品质社交需求。

（2）运营管理方面，聚焦核心品牌，节点业绩爆发

报告期内，成都大悦城精准施策刺激顾客消费需求，通过布局多节点营销活动，聚焦核心业绩贡献品牌与高抽成品牌发力，稳步提升市场占有率。10 月“公园里”创新空间全新开街，凭借场景焕新优势实现客流显著提振，带动该区域临近商户客流平均提升 35%，销售同步增长；借势国庆假期，联动品牌落地主题展、快闪店及互动体验活动，推动 10 月全月业绩实现双位数增长。11 月持续加码线上线下促销力度，调整运营策略聚焦核心主力品类，重点发力高化、运潮赛道，将营销活动从 10 月末无缝延续至双十一档期；同步针对高卡级会员推出专项权益升级与定制礼遇，精准撬动大单消费，进一步拉升销售业绩。12 月逢项目十周年收官，月初即启动店庆 SP 大促活动，并延伸至双十二、圣诞节等关键节点，叠加餐饮团购、零售满返等多重优惠，推动业绩冲高，期间斩获全国销冠品牌 14 家、全城销冠品牌 63 家、业绩创新高品牌 15 家。运营管理机构端紧盯年度目标，实施每日进度跟进与动

态策略纠偏，专项投入 SP 费用及核心资源，保障全年经营目标的圆满达成。

（3）推广活动方面，多元 IP+精准运营，品牌业绩双增长

报告期内，10 月香港迪士尼乐园 20 周年庆典主题展览-达菲与好友花车装置亮相，延续主题展及“公园里”开街热度。同期开展 B 站宅舞城市计划、《同一个地球，绿色的家园》环保主题画展、奔跑吧·部落慢闪店、得力樱兰高校快闪等多元 IP 活动，带动国庆客流冲高，强化项目青年标签。11-12 月围绕“公园里”区域，PR 活动围绕宠物、运动、儿童、青年客群，开展毛孩子茶话会、生活市集、宠物邮局快闪等宠物活动，lululemon、韦德伍斯热汗派对，鬼灭之刃无限城快闪，高达基地快闪等多元 IP 快闪内容，精准触达不同客群，实现了区域标签强化与客流拉动。

媒体端聚焦外部社群与品牌联动，联合毛毛团、独角兽、成都 CDTG 等 20 个宠物社群，触达超 5,000 个精准客群协同宣传；周年庆期间主打 SP 活动，以低投放成本实现各公里范围的渗透率全线正增长。品牌力层面，携手建筑类头部媒体“一筑一事”举办设计力沙龙，汇聚行业顶尖建筑师及媒体人分享交流，成功打造行业声量。

（4）会员管理方面，会员运营深化与主题营销成效显著

报告期内，围绕“悦粉盛典”与“十周年庆”两大核心主题，系统推进会员精细化运营与营销创新。借助年末积分清零节点，有序开展“积分抵现”、“积分兑券”、“积分兑礼”等系列会员专属活动，不仅有效促进了积分消耗与循环，也显著提升了会员活跃度与满意度。报告期内消耗积分同比增长近 30%，会员消费黏性进一步增强。

为迎接十周年庆典，项目于 11 月初启动会员专项预热活动，通过企业微信、短信、彩信等自有渠道，累计精准触达会员超 50 万人次。依托“VIP 会员消费金”、“积分兑券”、“十周年会员盲盒”等七档梯度活动，成功提前锁定高意向会员 1.1 万余人，活动期间到店核销会员突破 4,000 人，带动会员消费金额超过 700 万元。通过存量会员的盘活为店庆奠定了良好的客流与销售基础。

（5）物业提升方面，硬件及景观升级，做好安全保障

报告期内，聚焦项目的硬件焕新与安全运维双主线，全面提升运营品质与消费体验。设备运维方面，针对场内部分老化空调末端设备，启动系统性汰换升级工作，通过精准排查、专业更换与调试，有效优化商场内部温控精度，大幅提升顾客购物过程中的体感舒适度，筑牢舒适消费环境的硬件基础。景观提质层面，重点完成潮汐广场月牙池及公园里北侧落客区的改造升级，通过水景焕新、绿植补栽与景观小品增设，进一步凸显项目“公园式商业”的独特定位，强化休闲氛围与场景吸引力。安全保障维度，严格依据年度工作计划开展全面消防

安全评估，覆盖消防设施、疏散通道、应急预案等关键环节，经专业检测各项指标均达标，为项目平稳运营与顾客安全消费提供坚实可靠的保障。

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

无。

4.2 不动产项目运营财务数据

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	3,175,598,354.86	3,285,067,606.61	-3.33
2	总负债	2,401,553,284.99	2,385,376,391.71	0.68
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	88,157,059.91	84,903,946.00	3.83
2	营业成本/费用	118,938,412.08	115,700,178.05	2.80
3	EBITDA	49,702,354.28	46,867,980.45	6.05

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：成都博悦商业管理有限公司

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	2,871,740,190.08	2,990,217,923.50	-3.96
主要负债科目				
1	其他非流动负债	2,214,000,000.00	2,225,210,220.00	-0.50

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日		金额同比（%）
		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	74,959,697.59	85.04	72,096,419.78	84.92	3.97
2	物业管理费收入	12,811,600.26	14.53	12,445,312.23	14.66	2.94
3	广告收入	241,990.57	0.27	221,023.49	0.26	9.49
4	停车场收入	130,560.49	0.15	127,887.76	0.15	2.09
5	其他收入	13,211.00	0.01	13,302.74	0.01	-0.69
6	营业收入合计	88,157,059.91	100.00	84,903,946.00	100.00	3.83

注：本报告期项目公司租金收入包括固定租金、抽成租金、推广费收入等多经收入；广告收入为广告位租金收入。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	34,319,156.91	28.86	34,054,905.39	29.43	0.78
2	物业运营成本	26,217,177.87	22.04	25,897,772.77	22.39	1.23
3	租赁成本	2,027,084.37	1.70	2,192,675.79	1.90	-7.55
4	税金及附加	10,933,349.90	9.19	10,854,722.22	9.38	0.72
5	管理费用	201,641.53	0.17	212,559.99	0.18	-5.14
6	财务费用	45,240,001.50	38.04	42,487,541.89	36.72	6.48
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	118,938,412.08	100.00	115,700,178.05	100.00	2.80

注：本报告期项目公司物业运营成本包括运营管理机构管理费、物业管理费；租赁成本包括能源费、保险费等其他成本费用，财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：成都博悦商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
----	------	-------------	------	--------------------------------------	--

					日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	29.03	26.03
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%	%	56.38	55.20

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

项目公司开立了基本户和一般户，两个账户均为运营收支账户（即监管账户），受到中国农业银行股份有限公司成都成华支行的监管，用于接收专项计划发放的股东借款、专项计划支付的增资款、项目收入、联营商户流水、押金、保证金、其他合法收入及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据资金监管协议的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 25,479,559.99 元。本报告期内，累计资金流入 125,766,340.60 元，其中收到租金收入、物业管理费收入及其他与经营活动相关的收入 103,607,938.00 元，赎回货币基金 22,158,402.60 元；累计资金流出 121,211,080.16 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 57,872,313.37 元，申购货币基金 12,000,000.00 元，支付股东借款利息 45,264,000.00 元，资本性支出 6,074,766.79 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 30,034,820.43 元；货币基金账户余额为 247,697,036.65 元，本报告期投资收益 912,402.97 元。

上年同期项目公司累计资金流入 102,145,798.72 元，累计资金流出 368,667,487.20 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

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

无。

§5 除不动产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的 投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-

	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	7,469,806.09	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	7,469,806.09	100.00

5.2 其他投资情况说明

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

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

就回收资金事宜，本基金原始权益人卓远地产（成都）有限公司（以下简称“卓远地产”）已出具相关承诺函。本报告期内，卓远地产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。

卓远地产为加快净回收资金的投资进度，根据储备项目的实际进度，调整净回收资金使用方案，提高净回收资金的使用效率。根据本基金管理人于 2025 年 12 月 5 日发布的《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》，原始权益人卓远地产在履行了内部的有关审批流程后，于 2025 年 12 月 3 日向相关监管部门及本基金基金管理人提交了《回收资金投向变更报告》，备案并说明了有关情况。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经历	说明
		任职日期	离任日期			
苗晓霖	本基金的基金经理	2024-09-03	-	9 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与北	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于人保资

					京地区产业园项目、仓储物流资产包等不动产项目投资和运营管理工作。	本股权投资有限公司、北京国有资本运营管理有限公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
燕莉	本基金的基金经理	2024-09-03	-	9 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营及投资管理工作，曾参与郑州华润燃气、龙湖地产集团下属子公司年度审计工作，以及上海产业园区、境内仓储物流资产包、商业综合体、写字楼、长租公寓等项目投前财务尽职调查、存	学士，具有 5 年以上不动产运营及投资管理经验。曾就职于德勤华永会计师事务所、光控安石（北京）投资管理有限公司。2022 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。

					续期项目财务管理、银行融资等工作，涵盖产业园区、仓储物流、长租公寓等不动产类型。	
吴文婷	本基金的基金经理	2024-09-03	-	8 年	自 2017 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与商业区域和购物中心项目的客研、运营、主题空间及会员管理等管理工作，涵盖商业、租赁住房等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于中粮置地管理有限公司、北京弘泰基业商业管理有限公司、睿达天街商业运营管理（北京）有限公司。2023 年 7 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苗晓霖女士休假期间，其基金经理相关职责由张九龙先生代为履行。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	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

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 10 月 1 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 10 月 15 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2025 年 11 月 27 日发布华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人和运营管理机构股东大悦城地产有限公司回购股份并于香港联交所撤销上市地位的公告。

2025 年 11 月 28 日发布关于代为履行华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责情况的公告。

2025 年 12 月 5 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告。

2025 年 12 月 17 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、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，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，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作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。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二六年一月二十二日