

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资 基金

2026 年第 1 季度报告

2026 年 3 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：二〇二六年四月二十二日

§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 4 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 2026 年 1 月 1 日起至 3 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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日)
1.本期收入	91,477,636.11
2.本期净利润	13,769,371.22
3.本期经营活动产生的现金流量净额	54,279,129.37
4.本期现金流分派率 (%)	0.98
5.年化现金流分派率 (%)	3.99

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 5.64%，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	46,188,755.62	0.0462	-
本年累计	46,188,755.62	0.0462	-

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	46,019,998.91	0.0460	-
本年累计	46,019,998.91	0.0460	-

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	13,769,371.22	-
本期折旧和摊销	34,856,745.29	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,948,915.37	-
本期息税折旧及摊销前利润	50,575,031.88	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	4,427,193.04	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-7,099,543.08	-
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	-1,713,926.22	-
本期可供分配金额	46,188,755.62	-

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、租赁押金等经营相关的应收应付款项变动的净额。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（2025 年 1 季度）未来合理支出相关预留总额为 7,072,695.45 元，包

括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的净额 6,929,706.45 元、资本性支出 142,989.00 元。

上年同期（2025 年 1 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。

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 1,248,754.50 元，资产支持证券管理人管理费 312,188.40 元，基金托管人托管费 78,047.10 元，运营管理机构基础管理费 15,355,978.90 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超 10 年。本报告期内，项目 3 公里范围内暂无新增购物中心入市。本项目 8 公里外的成都市青羊新城板块，报告期内迎来两大重量级项目落地：青羊大悦城启动建设及华润置地成功拿地。整体来看，整个大城西商圈格局正从单一成熟核心，逐步转向武侯+青羊双核协同发展的趋势，将吸附更大范围的消费客群，带动商圈能级的提升。同时，城西商圈将呈现出头部房企主导、大悦系+万象系多强品牌集聚、项目间定位差异化互补、产城融合驱动消费升级，以场景体验与首店经济成为核心竞争力的特征；城西商业也将发展为从单点标杆转向带状竞争、多中心协同的新格局。

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（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 3 月 31 日） / 报告期末（2026 年 3 月 31 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日） / 上年同期末（2025 年 3 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，不动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	85,591.29	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： $\Sigma(\text{已签订租赁合同各商铺租赁面积})$	平方米	82,281.99	83,735.36	-1.74
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： $\text{实际出租面积} / \text{可供出租面积} \times 100\%$	%	96.13	98.38	-2.29
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。计算公式： $\text{报告期内的月均总租金收入} /$	元/平方米/月，含增值税	389.79	363.52	7.23

		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	3.00	3.47	-13.54
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×100%	%	98.20	98.56	-0.37

注：1、为了配合项目的品牌调改升级，本项目报告期内的出租率同比变化属于正常波动范围，且一季度各月末平均出租率为 97.28%与季末出租率 96.13%均超首发预测的出租率水平，报告期内项目出租率持续维持在高位水平。

2、为了保障项目品牌汰换的灵活性，报告期内适当调整了部分租约较长年限的商户，所以报告期末剩余租期同比下降。

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 335 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 16.15%，次主力店租赁面积占比为 28.14%，专门店租赁面积占比为 55.71%。

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 180.48 万元、2.25%；租户 B 为 101.22 万元、1.26%；租户 C 为 94.71 万元、1.18%；租户 D 为 90.88 万元、1.13%；租户 E 为 90.17 万元、1.12%。单一租户占比均未超过 3%，前五名租户的租金收入占比总计 6.94%，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，成都大悦城围绕招商、运营、推广、会员、物业五大维度统筹发力，通过首店强化业态差异化、节点营销激活消费、会员权益焕新锁定客群、硬件升级优化体验，辅以精细化运营，实现销售额同比增长 24%，客流同比增长 16%，持续巩固区域商业竞争力，进一步夯实市场地位。

（1）招商方面，精耕潮玩定位，强化首店势能，夯实商业差异化优势

报告期内，项目紧扣“AAA 潮玩购物公园”核心定位，稳步推进招商工作，为年度目标达成奠定基础。一季度完成品牌汰换 19 家，其中零售 8 家、餐饮 9 家，其他业态 2 家，持续优化业态结构与品牌级次。零售板块精准聚焦潮玩消费赛道，成功引入「小猫来了」、「潮金」、「宝可梦」等城市首店及「铜师傅」区域首店，覆盖潮流文创、轻奢潮品、经典 IP 周边、新中式铜艺家居等多元业态，依托首店稀缺价值与品牌号召力，完善潮流零售生态矩阵，有效突破商业同质化竞争。餐饮领域同步提质扩容，加速品质化、差异化布局，新引入主打川渝特色小火锅的「万万子」购物中心首店、主打高端鲜牛乳茶饮的「本就」区域首店，进一步丰富品类选择与消费场景，精准匹配消费者品质社交需求，持续巩固项目餐饮首店集聚标杆优势。

（2）运营管理方面，多节点闭环强运营，全档期精准冲业绩

报告期内，成都大悦城围绕元旦、春节、情人节、三八节、开学季等关键节点开展多档营销活动，覆盖零售、数码、黄金、餐饮、超市、文教娱乐等全业态，有效激活消费、聚焦核心与高抽成品牌，顺利达成业绩目标，实现市场份额与区域商业地位的持续巩固。1 月项目以运动潮流、女装及餐饮、黄金数码品牌为重点，同步推出国际化妆品牌专项促销活动，

实现其销售业绩超额完成和全城销售排名大幅提升。2 月项目紧抓春节消费旺季，强化线上、线下促销，重点支持运动、女装、数码品牌，实现销售额与抽成租金均超额达成，1-2 月美妆、户外品类整体实现双位数同比增长。新春假期期间，项目销售同比上涨 10%，创历史新高，客流同比增长 15%，20 余家品牌登顶西南区域或成都市销冠。3 月项目聚焦开学季与三八节，针对儿童零售、文教、黄金等品牌开展专项活动，带动女性及家庭客群消费，实现活动档期销售同比提升。运营端实行“日追踪、周调整、月复盘”精细化管理，动态优化促销资源，补强较弱品类，最终实现一季度销售额、抽成收入同比增长，圆满完成季度经营目标，进一步夯实核心品牌竞争力。

（3）推广活动方面，场景深耕联动节点，精准触达拉升客流

报告期内，1-2 月项目围绕新春佳节与在地文化，联动三圣乡卉升花市及盒马鲜生、丝芙兰、乐高、海马体等品牌打造首届“公园有好市”活动，落地“竹马迎春”非遗竹编装置，并搭配市集、《故事之城》大型 VR 空间、顺丰王者荣耀快闪等活动拉升春节期间的客流。3 月项目紧扣“公园运动场”定位，举办公园运动生活节，联动 montbell、迪桑特、lululemon、hoka、可口可乐打造沉浸式场景，同时引入山海手账市集及西南首店，强化运动与青年标签。媒体传播以 IP 引流、场景破圈、会员转化为核心，先后落地夏以昼回归日痛楼主题展、新春花展、3CE×Okey Bakery 跨界全国独展等打卡热点，联动社交达人与媒体强化公园运动场传播。媒体资源重点倾斜 lululemon、迪桑特、香奈儿、优衣库、拉夫劳伦等品牌，通过种草、专属活动、私域运营实现流量转化业绩，为后续的嗨新节活动预热。

（4）会员管理方面，权益焕新提质，精准赋能高质运营

报告期内，项目系统规划了 2026 年会员权益及周三悦粉日活动，围绕“提升会员价值、拓展高质会员、赋能重点店铺”三大方向推进。强化会员价值，拉大会员卡不同等级的权益差距，以免费停车、积分使用等提升会员权益感知，实现报告期内会员销售额达 2.1 亿元，同比增长 10%。拓展高质会员，通过企微 1V1、生日及月度礼遇提升高价值会员粘性与消费，报告期内新增升级为至尊卡会员人数超 500 人，同比增长显著。深化重点商户赋能，将生日礼、升级礼、积分兑券等权益与重点商户深度绑定，为店铺精准导入高质会员，助力其业绩提升。

（5）物业提升方面，持续优化顾客体验、夯实物业管理基础

报告期内，项目以优化顾客体验、夯实物业管理基础为导向，重点围绕对客体验提升与设备设施保障两条主线协同推进。在对客层面，有序开展车库地坪修复工程，通过对停车场地面的破损修补、翻新与平整处理，全面提升地面平整度与使用耐久性，切实优化顾客停车

体验与行车安全。另一方面，同步完成屋顶蝴蝶广场的景观提升，通过景观优化、细节美化与特色花境场景氛围营造，进一步彰显屋顶休闲空间特色，丰富项目“公园式商业”的体验感。在设备设施保障方面，完成场内 15 台消防水炮的系统性更换，严格遵循消防安全规范要求实施消防水炮拆装与联动调试，强化自动灭火响应能力，筑牢项目安全运营核心防线；同时有序推进室外总坪零星沉降点位整改施工，消除安全隐患，保障建筑主体稳定与日常通行使用安全。

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	3,135,826,415.37	3,175,598,354.86	-1.25
2	总负债	2,392,532,427.80	2,401,553,284.99	-0.38
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	90,524,933.88	83,308,384.06	8.66
2	营业成本/费用	120,163,283.65	116,474,485.83	3.17
3	EBITDA	53,794,448.87	49,300,526.52	9.12

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	2,838,405,074.28	2,871,740,190.08	-1.16
主要负债科目				
1	其他非流动负债	2,214,000,000.00	2,214,000,000.00	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

不动产项目公司名称：成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 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	76,812,303.07	84.85	70,036,061.05	84.08	9.68
2	物业管理费收入	12,853,286.70	14.20	12,491,001.50	14.99	2.90
3	广告收入	705,316.57	0.78	631,999.32	0.76	11.60
4	停车场收	140,266.09	0.15	145,652.47	0.17	-3.70

	入					
5	其他收入	13,761.45	0.02	3,669.72	0.00	275.00
6	营业收入合计	90,524,933.88	100.00	83,308,384.06	100.00	8.66

注：其他收入同比增加 10,091.73 元，变动超过 30%，此科目主要为因商户变更签约方而收取的变更费，本期商户变更签约主体的频次比去年同期多，此收入相应增加，但绝对金额及整体收入占比均较低，对整体收入情况不构成重大影响，也不具有持续性。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 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	33,335,115.80	27.74	34,167,630.33	29.34	-2.44
2	物业运营成本	25,714,665.32	21.40	23,977,527.61	20.59	7.24
3	租赁成本	1,680,777.95	1.40	1,847,805.26	1.59	-9.04
4	税金及附加	10,179,292.31	8.47	9,393,001.13	8.06	8.37
5	管理费用	15,551.90	0.01	75,471.70	0.06	-79.39
6	财务费用	49,237,880.37	40.98	47,013,049.80	40.36	4.73
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本 / 费用合计	120,163,283.65	100.00	116,474,485.83	100.00	3.17

注：①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。

②管理费用同比减少 59,919.80 元，变动超过 30%，此科目主要核算审计、评估等中介机构服务费，相关费用按预估金额计提，并于实际结算时调整，本期调减了前期计提的部分

费用，因此同比有所降低。此费用占整体成本费用比重较低，且该变动不具有持续性。后续将持续优化支出计划，保障成本费用的整体平稳。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	32.91	27.99
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%	%	59.43	59.18

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 30,034,820.43 元。本报告期内，累计资金流入 160,228,758.22 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合计 100,562,085.19 元，赎回货币基金 59,666,673.03 元；累计资金流出 107,889,092.74 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 38,557,699.66 元，支付股东借款利息 62,231,850.00 元，资本性支出 7,099,543.08 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 82,374,485.91 元；货币基金账户余额为 188,753,451.40 元，本报告期投资收益 723,087.78 元。

上年同期项目公司累计资金流入 95,608,997.68 元，累计资金流出 83,640,138.77 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

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	15,856,968.89	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	15,856,968.89	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。

§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	-	10 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于

					参与北京地区产业园项目、仓储物流资产包等不动产项目投资和运营管理工作。	人保资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	-	10 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	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。

					调查、存续期项目财务管理、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	-	9 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

2026 年 1 月 10 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二〇二五年下半年主要运营数据的公告。

2026 年 1 月 12 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新增流动性服务商的公告。

2026 年 2 月 11 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。

2026 年 3 月 31 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 2025 年年度评估报告。

2026 年 3 月 31 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 2025 年年度审计报告。

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管理人，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

二〇二六年四月二十二日