

---

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2024 年年度报告

2024 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

送出日期：二〇二五年三月三十一日

## §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。本年度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。

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 3 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。

运营管理机构已对年度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。

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及其更新。

本报告中的财务资料经审计，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2024 年 9 月 3 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
§2	基金简介	6
2.1	基金产品基本情况	6
2.2	资产项目基本情况说明	7
2.3	基金扩募情况	7
2.4	基金管理人和运营管理机构	7
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和原始权益人	8
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7	信息披露方式	8
§3	主要财务指标和基金运作情况	9
3.1	主要会计数据和财务指标	9
3.2	其他财务指标	9
3.3	基金收益分配情况	10
3.4	报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
3.5	报告期内资本性支出使用情况	11
3.6	报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7	报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	12
3.8	报告期内发生的关联交易	12
3.9	报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10	报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	12
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12	报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	12
§4	资产项目基本情况	12
4.1	报告期内资产项目的运营情况	12
4.2	资产项目所属行业情况	14
4.3	重要资产项目运营相关财务信息	17
4.4	资产项目公司经营现金流	18
4.5	资产项目公司对外借入款项情况	19
4.6	资产项目投资情况	19
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	19
4.8	资产项目相关保险的情况	19
4.9	资产项目回顾总结和未来展望的说明	19
4.10	重要资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	23
4.11	其他需要说明的情况	23
§5	除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	23
5.1	报告期末基金资产组合情况	23
5.2	投资组合报告附注	23
5.3	报告期内基金估值程序等事项的说明	23
§6	回收资金使用情况	24
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	24
6.2	报告期末净回收资金使用情况	24
6.3	剩余净回收资金后续使用计划	24
6.4	原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	24

§7	管理人报告.....	25
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	25
7.2	管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况.....	27
7.3	管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况.....	31
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	32
§8	运营管理机构报告.....	33
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	33
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况.....	35
§9	其他业务参与人履职报告.....	36
9.1	原始权益人报告.....	36
9.2	托管人报告.....	37
9.3	资产支持证券管理人报告.....	38
9.4	其他专业机构报告.....	39
§10	审计报告.....	39
10.1	审计意见.....	39
10.2	形成审计意见的基础.....	40
10.3	强调事项.....	40
10.4	其他事项.....	40
10.5	其他信息.....	40
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任.....	40
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任.....	41
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明.....	42
§11	年度财务报告.....	42
11.1	资产负债表.....	42
11.2	利润表.....	45
11.3	现金流量表.....	47
11.4	所有者权益变动表.....	49
11.5	报表附注.....	51
§12	评估报告.....	92
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	92
12.2	评估报告摘要.....	93
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明.....	93
12.4	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因.....	94
12.5	报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况.....	94
12.6	报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预 测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施.....	94
12.7	评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	94
§13	基金份额持有人信息.....	94
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构.....	94
13.2	基金前十名流通份额持有人.....	94
13.3	基金前十名非流通份额持有人.....	95
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	95
§14	基金份额变动情况.....	95
§15	重大事件揭示.....	96

15.1	基金份额持有人大会决议.....	96
15.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	96
15.3	基金投资策略的改变.....	96
15.4	为基金进行审计的会计师事务所情况.....	96
15.5	为基金出具评估报告的评估机构情况.....	96
15.6	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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	96
15.7	其他重大事件.....	97
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	98
§17	备查文件目录.....	98
17.1	备查文件目录.....	98
17.2	存放地点.....	98
17.3	查阅方式.....	98

## §2 基金简介

### 2.1 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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：成都大悦城

资产项目名称	成都博悦商业管理有限公司
资产项目类型	消费基础设施
资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。
资产项目地理位置	四川省成都市武侯区大悦路 518 号

## 2.3 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@cofc.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	张佑君	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和原始权益人

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	原始权益人
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	卓远地产（成都）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	四川省成都市武侯区大悦路 518 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 22 层	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F9	四川省成都市武侯区大悦路 518 号 6 层
邮政编码	100031	100026	100031	610041
法定代表人	谷澍	张佑君	谷澍	闫晟

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	广东省深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
----------------	---------



登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
基金年度报告备置地点	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	2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	106,085,957.70
本期净利润	-473,136.41
本期经营活动产生的现金流量净额	51,363,055.45
本期现金流分派率	1.64%
年化现金流分派率	4.99%
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	3,486,690,802.53
期末基金净资产	3,322,526,859.02
期末基金总资产与净资产的比例	104.94%
内部收益率	-

注：①本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，本报告期自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

②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。

③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。

#### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.3225
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：①本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，本报告期自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

②本期末为 2024 年 12 月 31 日。

3.3 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	58,942,393.36	0.0589	为 2024 年 9 月 3 日(基金合同生效日)到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，本报告期自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期及近三年无实际分配金额。

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	-473,136.41	-
本期折旧和摊销	43,482,431.51	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	7,860,955.05	-
本期税息折旧及摊销前利润	50,870,250.15	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	3,747,906.69	-
2.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	3,507,630,410.76	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-3,320,266,461.03	-
2.支付的所得税费用	-2,597,289.25	-
3.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	-180,442,423.96	-
本期可供分配金额	58,942,393.36	-

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。

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。

### 3.3.2.2 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 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

### 3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

本报告期内，本基金实现可供分配金额为 58,942,393.36 元，相较招募说明书中披露的可供分配金额同期目标数（将招募说明书中披露的当期可供分配金额，按基金成立期间 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日实际天数折算，为 56,874,612.37 元）偏离度为 3.64%。差异的主要原因为，自项目 2024 年 9 月 11 日交割以来实际经营业绩好于预期、基金募集阶段产生的孳息以及项目期初预留现金等因素。

## 3.4 报告期内基金及资产支持证券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文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,743,579.60 元，资产支持证券管理人管理费 428,630.28 元，基金托管人托管费 108,973.20 元，运营管理机构基础管理费 17,603,951.40 元、激励管理费 1,808,370.90 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。

### 3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

按照《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”）的相关约定，经审计报告确认，报告期内运营管理机构超额完成目标运营净收益，计提了 1,808,370.90 元激励管理费。

## 3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

### 3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

### 3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内完成了初次购入资产项目的交割审计，实际应支付的项目公司股权转让对价为 3,317,000,000.00 元，交割日基础设施基金实际取得资产项目的总资产为 3,334,764,473.04 元，总负债为 157,754,385.00 元（具体详见本基金于 2024 年 10 月 16 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购入基础设施项目交割审计情况的公告》）。因本次交易形成基础设施基金财产的应付上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

### 3.8 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易信息详见本报告“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

### 3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

### 3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

### 3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

### 3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

## §4 资产项目基本情况

### 4.1 报告期内资产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过基础设施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基础设施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 9 年。截至报告期末，周边无新增竞争性项目。

报告期内基础设施项目经营稳定，各项运营指标完成情况良好，详见本报告“4.1.2 报告

期以及上年同期资产项目整体运营指标”。

#### 4.1.2 报告期以及上年同期资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(2024 年 9 月 3 日(基金合同生效日)-2024 年 12 月 31 日)/报告期末(2024 年 12 月 31 日)
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	85,114.71
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	83,501.51
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
4	报告期内租金单价水平	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: $\text{报告期内的月均总租金收入}/\text{月均已出租面积}$	元/平方米/月	360.10
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: $\Sigma(i=1)^n[\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}]/\text{租约总面积}$	年	3.43
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: $\text{截至各月末当年的累计实收租金}/\text{截至各月末当年的应收租金} \times 100\%$	%	99.97

#### 4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

本基金仅持有一个资产项目: 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资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, 截至报告期末, 项目的签约租户(不含岛柜)总数为 340 个。各类型店铺配比合理, 主力店租赁面积占比为 15.91%, 次主力店租赁面积占比为 31.11%, 专门店租

赁面积占比为 52.98%。其中，主力店指租赁面积 1,000 平方米及以上或租期 10 年及以上的租户；次主力店指租赁面积 500 平方米（含）至 1,000 平方米或租期 5 年（含）至 10 年的租户；专门店指租赁面积 500 平方米以下或租期 5 年以下的租户。

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）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 213.95 万元、2.34%；租户 B 为 151.79 万元、1.66%；租户 C 为 115.70 万元、1.26%；租户 D 为 110.15 万元、1.20%；租户 E 为 105.69 万元、1.15%。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 7.62%，不超过 10%，项目收入来源较为分散，租户集中度较低。

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 资产项目所属行业情况

### 4.2.1 资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

#### 1、购物中心行业的基本情况

供给方面，2024 年全国商业地产新开业量持续下探，行业进入相对存量时期。根据赢商大数据，2024 年全国新开业集中式商业项目（含购物中心、独立百货等）超 430 个，新开业商业总体量约 3,400 万平方米。2024 年新开业项目数量、体量同比分别下降 17.58%、12.52%，增速放缓。2024 年新开业项目中，存量调改再开业项目占比提升至 21.79%，数量超 90 个，总体量超 675 万平方米，成为新开项目的重要组成部分。截至 2024 年末，全国集中式商业存量项目数量超 8,700 个，商业建筑面积约 6.3 亿平方米。

需求方面，在国家鼓励消费的政策环境、购物中心竞争加剧和消费升级的背景下，消费者更加理性，更加注重品质、个性化的追求和消费过程中的情感共鸣及价值认同，消费需求呈现多样化发展趋势，不仅要性价比，也要质价比。消费需求进一步细分，健康养生、疗愈经济、宠物经济、二次元、谷子文化、绿色环保等消费需求持续释放。同时，以体验为导向的夜经济、打卡式消费、艺术展览、沉浸式娱乐等体验消费成为新潮。

#### 2、购物中心行业的发展阶段

目前购物中心处于存量高位、持续供应，由数量增长向质量提升转变的成熟发展阶段。从市场扩张的城市布局来看，2024 年三四线城市及下沉市场的增长速度较快，未来其市场容量潜力将进一步释放；一线城市虽增量供给有所放缓，但仍是购物中心的核心增长极。从市场参与者的市场份额占比来看，购物中心行业处在两极分化的阶段，头部商业运营商资源整合优势明显，市场份额占比提升。根据仲量联行研究部发布的相关数据显示，2024 年新

增供应商业项目的市场份额，前十强商业运营商合计占比 53.3%，竞争优势显著。

### 3、购物中心行业的周期性特点

购物中心行业与经济周期关联紧密，因此呈现出周期性的发展特点。经济繁荣时，居民收入支出水平提高，消费活跃，品牌拓展和入驻购物中心意愿强，购物中心租金溢价能力上涨；反之，经济下行时，存在消费降级的风险，品牌经营业绩下滑，承租能力下降，导致退租或降租，使得项目空置率上升，租金收入降低。

### 4、竞争格局

中国购物中心行业的竞争格局呈现出多元化的态势。首先，行业主要竞争参与者，以华润、龙湖、大悦城、万达等为代表的头部品牌商业运营商，通过重资产和轻资产运营相结合的模式，实现了项目规模的扩张，积累了丰富的项目开发 and 运营经验，打造了一系列具有较高知名度和市场影响力的购物中心产品线 and 标杆项目。其次，线上线下竞争关系转变，从原来的线上对线下的冲击发展为线上线下消费的融合，购物中心发挥其线下体验消费和社交场景的优势，提供个性化服务，弥补线上消费的缺口，满足多元的消费需求。最后，购物中心的存量竞争加剧，各项目通过不断优化业态组合，引入特色品牌，打造独特的商业场景和主题活动，提供个性化的服务，从而应对激烈的市场竞争环境。

#### 4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

成都大悦城项目位于成都市双楠-紫荆商圈，项目周边 5 公里半径范围内体量大于 8 万平方米的购物中心项目主要有：武侯万达广场，距离成都大悦城直线距离约 1.34 公里；武侯吾悦广场，距离成都大悦城直线距离约 2.16 公里；龙湖成都金楠天街，距离成都大悦城直线距离约 2.71 公里；城西优品道广场，距离成都大悦城直线距离约 4.25 公里。相关项目在产品定位、业态丰富度、项目规模等方面与成都大悦城存在较大差异，不构成重大实质竞争。

#### 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

2024 年国家持续支持促消费、扩内需，强调消费在经济发展中的重要性，关注实体零售商业的发展和转型。2024 年商务部以“消费促进年”为主线，继续组织系列消费促进活动，出台针对性强的政策措施，激发有潜能的消费。此举为挖掘基础型消费潜力、激发改善型消费活力、培育壮大新型消费、增强服务消费动能、优化服务消费环境强化政策保障。

促进消费提升政策将为购物中心发展创造有利的政策环境。随着促消费政策的推进执行，部分政策和举措也在进一步地细化、深化和更有针对性，专注于消费者生活方面的消费需求。购物中心作为线下消费释放的主要消费场景之一，将承接促消费政策的落地机会，实现消费

需求的场内转化；同时，购物中心也持续创新消费空间、升级消费品牌、融合线上线下、优化消费供给以满足消费需求的迭代升级。

成都市持续围绕打造国际消费中心城市，抢抓成渝地区双城经济圈建设重大机遇，着眼服务全国大局，发挥成都消费引领带动作用，强化首位城市责任，促进消费扩容提质和高水平开放有机结合，加快建设蕴含天府文化特色、彰显公园城市特质和引领国际时尚的国际消费中心城市。《成都市加快打造国际消费中心城市实施方案》提出健全消费新场景新业态培育机制，完善“成都消费”品牌建设体系，深化消费品以旧换新等促消费举措；迭代升级首店经济，支持品牌企业开设旗舰店、实体店、快闪店等；推动消费新空间打造工程：支持春熙路商圈等打造千亿级商圈，建立智慧商圈大数据监测平台，升级培育高品质步行街。

成都大悦城项目“公园、宠物、潮玩”的标签与成都市促进消费发展的政策方向一致，项目围绕政策要求，持续深化项目定位。不断引入有天府文化特色的品牌和活动，强化首店效应，打造创新消费空间。同时，项目还将组织商户资源，积极承接消费品以旧换新政策优惠在场内的消费兑现，促进消费升级和扩容。

#### 4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

##### 1、成都商业地产整体情况

成都商业地产市场规模持续扩大，行业正处于积极发展阶段。根据仲量联行出具的《2024 年成都商业地产市场报告》，2024 年成都优质零售地产市场表现亮眼，新增供应 82.0 万平方米，总存量达 1,229.2 万平方米，排名全国第三。

非标商业和购物中心是成都商业市场的主要发展方向。非标商业项目注重消费场景营造与品牌调性，通过创新的空间设计和深度的品牌文化融合，提升了市场声量，并吸引了特定消费群体，如新开的麓湖 CPI、此地 Cy PARK，在场景打造上均迎合了成都的公园情节，重视松弛感和商业新体验，营造了更开放和包容的社交空间，获得了较高的市场声量。传统购物中心则更注重开业率和招商效果，通过品牌氛围的营造吸引消费客群。非标商业项目一般体量相对较小，对存量优质购物中心的竞争分流相对有限。随着市场的逐步成熟，成都商业地产行业面临着细分化竞争的压力，新项目的集中开设和老旧商业体的焕新升级成为市场的主要趋势。目前，成都商业地产市场正迎来旧改和非标商业的爆发期，各商业项目通过独特的调性和圈层化营销吸引消费者，推动市场的多元化发展。

##### 2、成都商业地产竞争情况

近年来成都商业发展“一路向南”，2024 年城南新开商业数量占比达 33%左右，逐步形成了以“春盐商圈”+“交子商圈”双百亿商圈为核心、多区域级次级商圈共存的“双中心+多组



团”竞争格局，消费客源进一步分层。商业竞争以商圈为单位，不同商圈的竞争程度差异较大。

成都大悦城位于成都市双楠-紫荆商圈，为区域级商圈。项目在区域市场的运营根基深厚，在区域市场的竞争格局中具有突出优势，而且商圈内未来 3 年的整体布局基本稳定。在这一竞争格局中，成都大悦城凭借其强大的品牌影响力和创新运营模式，销售业绩表现位居前列，展现了其在多元化市场中的强大竞争优势。项目依托优质的区位，精准的市场定位，丰富的品牌矩阵，高品质的客群，沉浸的消费体验，支撑项目良好的经营。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称： 成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	2,990,217,923.50
主要负债科目		
1	其他非流动负债	2,225,210,220.00

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称： 成都博悦商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	87,975,651.61	85.26
2	物业管理费收入	15,202,044.13	14.73
3	其他收入	15,137.60	0.01
4	合计	103,192,833.34	100.00

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称： 成都博悦商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧和摊销	41,622,662.13	31.97
2	物业运营成本	31,287,424.07	24.04
3	税金及附加	12,966,547.86	9.96
4	管理费用	225,494.69	0.17
5	财务费用	41,887,544.83	32.18

6	租赁成本	2,180,407.45	1.68
7	其他成本/费用	-	-
8	合计	130,170,081.03	100.00

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。

#### 4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

##### 4.3.4.1 资产项目公司名称：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 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	27.23
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	56.48

#### 4.4 资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、接收基础设施项目收入、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 269,022,660.55 元。报告期内，现金流入总金额为 133,369,231.44 元，项目公司收到租金及其他经营活动相关收入合计 131,242,572.11 元、收到吸收合并成都荣悦商业管理有限公司（以下简称“SPV 公司”）转入现金 2,126,659.33 元；现金流出总金额为 380,151,286.45 元，支付日常运营支出、税款及其他与经营活动相关支出 76,385,825.42 元，申购货币基金 238,400,000.00 元，向资产支持专项计划支付股东借款利息 63,099,000.00 元，资本性支出 2,266,461.03 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 22,240,605.54 元；货币基金账户余额为 239,043,401.41 元，本报告期投资收益为 643,401.41 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 资产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 对资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 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的成都大悦城项目外，无购入或出售其他基础设施。

4.6.2 购入或出售资产项目情况以及对基金运作、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 资产项目相关保险的情况

项目公司（作为投保人和被保险人）已为基础设施项目资产购买财产一切险、财产一切险下营业中断险、机器损坏险、机器损坏险下营业中断险、现金险、公众责任险、雇员忠诚险等在内的足额保险。保险期限自 2024 年 1 月 1 日零时起至 2024 年 12 月 31 日二十四时止，共 366 天。上述保险为基础设施项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

2024 年 12 月 1 日，项目公司（作为投保人和被保险人）已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，为本基础设施项目继续购买财产一切险、财产一切险下营业中断险、机器损坏险、机器损坏险下营业中断险、商业综合责任险等在内的足额保险，保证保险的延续性。保险期限自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 11 月 30 日二十四时止，共 334 天。

本报告期内，保险公司履约正常，基础设施项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内资产项目持续保持稳健的运营能力，经营业绩稳健，项目整体经营指标完成情况详见本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。项目各项经营举措合力推进项目高质增

长，具体如下：

（1）招商方面，持续发力，去化传统零售、引入高街潮流，对原有超市破局调改为盒马超市，同时新增超市次动线美食区改造，报告期内品牌累计调改率达 7.74%。引进首店品牌 17 家，实现项目期末出租率较招募说明书同期预测提升 2.60 个百分点。

（2）运营方面，落地城市级品牌活动 12 场，抢占明星/城市级首展资源 16 场，开展品牌首展 13 场。精细化运营管理商户经营，聚集精力及资源投放重点品牌，实现年度销售目标超额达成，同比提升 9.70%。同时，维护项目良好的经营秩序和消费体验，提升商户和消费者端的满意度。

（3）推广方面，完成头部资源合作和顶流明星活动 11 档，策划城市级营销事件 6 档，实现线下活动出圈，项目影响力提升，全年客流同比提升 2.61%。其中，线下活动实现单日客流破 14 万人次，项目 IP 快闪店销售屡创新高，从而提高项目城市话题度。媒介推广上，实现线上持续高量营销发声，强化小红书阵地运营，精准深度渗透年轻客群，打造 30 篇爆文，助力 150 余家品牌破圈传播；线下精准投放提升渗透率，实现全年媒体曝光量破 3 亿，大众点评多次冲榜全城榜单 TOP2，并斩获 23 项行业荣誉。

#### 4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针政策

##### 1、经营计划和财务预算具体执行情况

本基金成立后，基础设施项目结合基金相关预测目标及实际经营情况，制定了相应的经营计划与财务预算。本报告期内，项目公司及运营管理机构按照制定的经营计划和财务预算严格执行并有序开展基础设施项目的运营管理活动，项目整体经营情况超预期水平，年度预算按期完成。各项经营举措高质落地，招商、运营、推广等各业务紧密配合，实现项目销售和客流持续增长。

##### 2、未来的主要经营方针政策

###### （1）经营方针

2025 年基础设施项目的主要经营策略是以成都大悦城十周年里程碑为契机，坚持以“焕新升级，坚定提质，精细运营，高质回报”为经营方针，十年焕新，从新出发，持续深化“年轻 时尚 潮流 品位”的核心品牌内涵。

###### （2）经营策略

2025 年，成都大悦城将结合项目自身优势及市场环境的全新变化，全面调整思路，着力于“产品力提质，影响力提质，业绩提质，会员提质”四个质量提升，实现高质量业绩突破，步入项目二次生命曲线的蓬勃上升期。在招商方面，提品质做焕新，重调改做品牌组团；在

运营方面，树标杆品牌做头部质量，重产出提管理效能；在推广方面，聚资源做破圈活动，强曝光打市场声量；在会员方面，权益升级提会员卡级，品牌联动提会员客单。

#### 4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

##### 1、发展趋势

##### （1）行业发展趋势

2025 年提振消费、促内需仍是政策鼓励的方向，购物中心在此背景下将持续提升发展，助力消费增长，行业发展也将呈现以下趋势：

1）增量持续供应，存量竞争加剧，商业项目从量的竞争转向质的竞争，推动存量项目改造升级，优化消费环境，提升客群精准化营销。同时存量项目可通过 REITs 平台实现融资渠道拓展，回收资金，从而实现新项目的投资，扩大市场规模。

2）轻资产管理成为未来商业运营模式的重要发展方向，专业化的商业运营平台通过轻资产运营模式扩大市场影响力，通过输出品牌资源、管理经验和服务等，降低重资产运营的资金压力，扩大管理商业项目规模，实现市场份额的快速扩张。

3）购物中心的创新需求趋势增强，受消费需求的细分、个性化和多元化发展的影响，购物中心无论是品牌招商、业态打造、推广营销、服务体验还是场景打造，都将有必要引入创新元素，营销新的消费氛围适应变化的消费需求。

4）智能+购物中心将成为未来升级的方向。随着人工智能与消费场景的逐步结合，线下场景将变得更加沉浸化、智能化，场景转化也将变得更加高效；同时，购物中心运营管理可通过智能系统优化管理方式、提高管理效率、提升对客户服务精细化程度。

##### （2）成都大悦城项目的发展方向

项目未来将持续研究成都在地文化、城市客群特征、周边区位发展等因素，将项目自身的建筑设计特色与商业运营高度融合，坚定“Joy City Joy Park”的定位，并根据项目定位内涵，深化核心标签——“3A 景区”、“宠物友好 mall”和“节能环保 mall”。同时，项目将结合“休闲文化”、“公园文化”，持续深耕公园特色，做强项目亮点与感知度，回归项目生态休闲定位，强化公园、社交、休憩属性。持续通过产品优势、运营优势、管理优势，夯实成都大悦城在成都非奢商业市场的头部地位。

未来项目也将持续进行专业化的商业运营管理，坚持科学运营理念，以财务指标、经营指标、投资回报等主要目标为导向，对项目全生命周期的运营动作进行有效管理，从而提高运营效率，高质量达成资产管理目标。项目将通过运营管理机构精细化的运营管理和专业能力，有效为项目可持续稳定发展提供助力，保障租金收入稳定增长；适应市场需求的变化，

进行项目改造升级和良好运营，实现项目的增值。

## 2、前景展望

### （1）行业展望

未来购物中心将成为城市文化与消费的核心载体，市场规模持续扩张。随着市场存量竞争加剧、消费升级和技术迭代，购物中心将更加差异化、精细化、绿色化和智能化。线上线下消费融合加强，业态跨界发展，使得购物中心的消费场景更加多元丰富。为了适应消费需求变化和激烈的竞争环境，存量商业项目亟待升级转型，避免同质化竞争，不断汰换品牌实现创新，优化消费空间体验，以满足消费者多样化的消费需求。老旧商业项目通过空间改造升级、差异化定位、独特的业态组合和创新品牌矩阵实现新生。新开购物中心结合项目区位特色、融合在地文化元素、满足消费者偏好和新颖的品牌组合，聚焦特定目标客群，打造主题购物中心。

### （2）项目发展展望

成都大悦城项目所在的武侯区是成都市核心主城区之一，距离市中心直线距离 6 公里，毗邻地铁 3 号线，交通便捷。未来，武侯区在片区规划上将带来客群导入、消费升级、配套完善、区域活力提升方面的积极影响。

武侯区的常住人口数量和人口密度均排名成都市前列，为项目客流增长提供重要支撑。2024 年基础设施项目五公里范围内常住人口 174 万人，比 2023 年新增 5.8 万人，具备强大的客群基础和增长潜力。武侯区产业升级将吸引大量企业和人才入驻，如武侯区以先进材料等六大产业集群吸引众多从业者，这类人群消费力强，有助于为成都大悦城项目带来稳定客群，尤其是年轻高知群体，与项目 18-35 岁核心客群高度契合。

从周边的产业布局来看，武侯新城作为城市副中心规划之一，是武侯区最具发展潜力的板块，距成都大悦城项目直线距离约 3 公里。武侯新城以西部智谷产业区为核心，南北两大片区的产城发展正加速融合，尤其是武侯新城北区未来将成为武侯区产业升级的重要承载地。产业发展将带动区域经济发展，居民收入提高，消费需求增加，对多元化消费需求上升，有利于项目引入更多优质品牌，提升经营业绩。同时，产业园与项目形成产业与商业的良性互动，提升区域整体的消费活力和吸引力，消费者更愿意到访，为项目营造更好的商业氛围。区域产业影响力提升，有助于项目提升自身品牌形象和知名度，吸引更多商户和消费者关注，从而增强市场竞争力。

整体来看，成都大悦城未来将顺应行业发展的方向，借力区域发展的优质资源和客群基础，突出项目的特色亮点，提高客群渗透率、增强市场影响力、强化竞争优势，实现项目经

营业绩持续稳定增长。

3、经营风险

目前，项目经营稳定成熟，未来一年暂无明显经营风险因素。

4.10 重要资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。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占基础设施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	61,782,330.30	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	61,782,330.30	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。会计师事务所对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。同时，根据本公司制定的相关制度，估值工作决策机构的成员中不包括基金经理。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

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”）通过本次基础设施证券投资基金发行获得的净回收资金共计 1,438,169,827.77 元。根据卓远地产出具的承诺函，其承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目），包括但不限于拟新投资的项目武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目或其他经批准同意的基础设施项目；不超过 10% 的净回收资金用于补充流动资金。

根据国家发改委于 2024 年 7 月 6 日发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资(2024)1014 号)，用于补充发起人(原始权益人)流动资金等用途的净回收资金比例调整为不超过 15%。卓远地产为加快募集资金的使用，提高资金使用效率，在履行了内部的有关审批流程后，于 2024 年 10 月 31 日向四川省发展和改革委员会等监管部门就回收资金用途调整履行了报备程序，说明拟变更回收资金使用比例的情况：卓远地产拟将净回收资金的 85% 用于投资建设武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目或其他经批准同意的基础设施项目，并将剩余 15% 用于补充流动资金。

本基金于 2024 年 11 月 2 日发布了《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使用比例的公告》对相关变更情况进行了公告说明。

本报告期内，卓远地产已按计划实际使用净回收资金 215,725,474.16 元用于补充流动资金，占净回收资金总额的 15%。

### 6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	1,222,444,353.61
报告期末净回收资金使用率	15.00%

### 6.3 剩余净回收资金后续使用计划

卓远地产后续计划将净回收资金的 85% 用于投资建设武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目或其他经批准同意的基础设施项目，拟用于新投资项目金额 1,222,444,353.61 元。

### 6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

本报告期内，卓远地产参照有关法律法规及有关规范性文件的最新规定，于 12 月 10



日经公司董事会决议修订并发布《卓远地产（成都）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理  
制度（2024 年 11 月修订版）》，并按有关法律法规及修订版制度处理回收资金相关事宜。

§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 管理人及其管理基础设施基金的经验

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、首批公募 MOM 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，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基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独  
立的基础设施基金业务主办部门，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 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经  
验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、  
园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施  
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		基础设施项 目运营或投 资管理年限	基础设施项 目运营或投 资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
苗晓霖	本基金的基金 经理	2024-09-03	-	8 年	自 2016 年开 始从事基础 设施相关的 运营管理工 作，曾参与北	硕士，具有 5 年以上基础 设施运营管 理经验。曾就 职于人保资

					京地区产业园项目、仓储物流资产包等基础设施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。
吴文婷	本基金的基金经理	2024-09-03	-	7 年	自 2017 年开始从事基础设施与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、租赁住房等基础设施类型	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。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。
燕莉	本基金的基金经理	2024-09-03	-	8 年	自 2016 年开始从事基础设施与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、存续期项目	学士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。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。

					财务管理、银行融资等工作，涵盖产业园区、仓储物流、长租公寓等基础设施类型。	
--	--	--	--	--	---------------------------------------	--

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。

③基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。因此，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩。

7.2 管理人在报告期内对基础设施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 增加执行的基金经理公平交易制度执行情况及公平交易管理情况

本基金管理人一贯严格执行公平交易原则，对兼任基金经理的交易情况进行持续监测。本年度所有相关组合的交易行为均符合法规、制度和流程要求，未发现违反公平交易原则的情况。本年度同一基金经理管理的不同组合在邻近交易日的同向和反向交易，交易时机和交易价差均可合理解释，未发现异常。

本基金管理人根据《基金经理兼任私募资产管理计划投资经理工作指引（试行）》要求，针对同经理管理多个组合间的收益率差异进行归因分析，本年度各组合间收益率差异均属正常情况，主要原因为业绩基准不同、投资策略不同，收益率差异可以合理解释。

#### 7.2.2.4 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 197 次，其中 1 次为不同基金经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，有关基金经理已根据公司管理要求提供决策依据；其余均为指数量化投资组合因投资策略需要和其他组合发生的反向交易。

### 7.2.3 管理人对报告期内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基础设施资产相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。此外，在报告期内，项目公司开展了监管账户合格投资，申购了货币基金。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产为成都大悦城项目。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 重要资产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

#### 2、管理人对报告期内基金运营分析

##### （1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者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。

本基金于 2024 年 9 月 19 日发布了《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告》。截至 2024 年 9 月 19 日，本基金已认购“中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划”全部份额，专项计划管理人中信证券股份有限公司代表专项计划已取得 SPV 公司全部股权、SPV 公司已取得项目公司全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本次权属变更登记完成后，本基金通过专项计划和 SPV 公司已合法拥有基础设施项目资产。

本基金于 2024 年 12 月 6 日发布了《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》。截至 2024 年 12 月 4 日，项目公司已取得成都市武侯区行政审批局出具的证明文件，SPV 公司取得合并注销证明，项目公司与 SPV 公司的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，项目公司存续并继承 SPV 公司的全部资产、负债等，项目公司名称、住所、经营范围不变，合并后项目公司的注册资本为人民币 130,000 万元。

## （2）项目公司运营情况

报告期内，项目公司成都博悦商业管理有限公司各项工作按照年度经营计划稳步开展，经营表现稳健，资产管理绩效表现良好。报告期内未发生重大诉讼。相关经营指标完成情况可参考本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

### 7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金本报告期末未进行利润分配，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基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（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。

针对基础设施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基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，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，在廉洁从业风险防控、信息披露、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。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基金销售等重点业务领域的合规督导培训，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，深入实践风险为本方法，认真贯彻落实各项反洗钱监管要求，持续加强“风险评估+合规检查”双支柱管理框架，深入推进洗钱风险管理数智化转型，持续提升洗钱风险管理水平。

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基础设施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，基金管理人认真落实基金治理机制，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，根据公司的授权体系参与基金产品治理，积极履行主动管理职责和勤勉尽责义务，以维护基金持有人利益为核心，开展基金管理并参与资产管理工作，具体如下：

（1）主动开展财务管理，并派遣专门人员参与项目现场的部分事务管理，为项目公司购买足额保险，并妥善保管各类证照和印章。

（2）与运营管理机构保持密切沟通，对项目业绩进行督导和管控，通过年度经营计划和预算，月度经营分析例会等方式对项目的业绩完成进行过程管控，定期复盘项目关键业绩指标（如出租率、收缴率、营业收入、费用支出等）完成进度并部署下个阶段的运营计划，确保全年业绩指标的达成。

（3）开展定期及不定期的质控检查和物业管理检查，现场调研项目的实际运营和物业维护情况，同步检查运营管理机构执行《运营管理服务协议》的情况。

（4）根据相关行业主管机构的要求，沟通协调相关现场管理事务，并向相关机构报送情况说明。

（5）按照监管指引的要求进行必要的信息披露，确保信息披露的真实性、准确性、及时性。

（6）按照法律法规的相关规定、行业的各项规则及公司合规要求，开展本基金和项目公司的合规管理工作，对运管机构的工作提出合规要求并督促执行。

（7）积极开展投资者关系维护活动，就已公开披露信息与投资者进行沟通和交流，同时密切进行本基金二级市场监测，保障其稳定运行。

#### 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，本基金管理人审议并通过了年度经营计划及预算、基金分红方案。

#### 7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

##### 1、检查情况

报告期内基金管理人、项目公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和《运营管理服务协议》的相关要求，对运营管理机构开展如下检查工作：

开展项目安全生产现场检查，项目现场经营安全、平稳、有序，报告期内未发生安全生产事故。现场检查的具体情况和结果已形成相关意见并与运营管理机构进行反馈，运营管理机构根据检查结果和要求落实相应的安全管理举措，各方将共同进一步做好基础设施项目的日常运营管理和安全生产管理工作。

## 2、考核情况

本报告期的自然年度的财务核算工作完成后，基金管理人根据《运营管理服务协议》约定的事项对运营管理机构进行考核，运营管理机构已完成运营净收益目标完成率和月平均租金收缴率的目标值，考核达标。

### 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，基金管理人就经营计划及预算执行，运营管理举措实施，安全生产管理，信息披露配合，运营管理机构董监高及核心管理团队配备等方面进行监督。截至本报告期末，项目经营稳定，未发生因运营管理机构而影响项目平稳运营的重大风险事件。

## 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）》、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，统筹安排公司有关部门制定《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基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》等相关制度，并严格按照法规规定及制度要求履职；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基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程，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《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》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

本报告期内，本基金聘任大悦城商业运营管理（天津）有限公司作为运营管理机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。基金管理人和运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的规定，未发生违反《运营管理服务协议》的情况，未对资产的运营管理造成重大不利影响。

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》的约定，遵守基金管理人合法而且合理的书面指示和指令，勤勉尽责，提供专业、高效的运营管理服务。运营管理机构积极打造和提升成都大悦城的市场口碑，提升基础设施项目的市场形象，并夯实基础设施项目现场的运营管理工作，包括但不限于品牌招商、商户管理、租金催缴、营销推广服务、客户满意度提升、安全生产管理、项目维修改造、物业管理监督、信息披露配合、协助基金管理人进行档案管理工作，维持基础设施项目的正常运营，并为承租人提供良好的租赁空间。后续运营管理机构将继续按照协议约定内容执行运营管理工作，持续优化经营管理举措，确保基础设施项目的良好经营。

#### 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，运营管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求和《运营管理服务协议》的约定，履行了运营管理机构的职责和义务，确保项目稳定运营。履职过程中未发现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，运营管理机构主要从招商、运营、推广和空间改造等方面对项目进行运营管理，保证基础设施项目的稳定运营，具体如下：

#### 1、招商方面，引入首店，持续提升产品力，发力品牌升级。

运营管理机构围绕“AAA 潮玩购物公园”的核心定位方向，深化“年轻、时尚、潮流、品位”的核心内涵，加速升级品牌矩阵。报告期内，运营管理机构对品牌持续提档迭代，对主力店超市进行了优化，引入西南首家盒马花园甄选店；对品质餐饮氛围进一步完善，引入小董成都首店。零售品牌重塑定位、强化品质，项目 A 馆以完善时尚女性氛围为主线，B 馆以潮流运动为主线，以 LG 层迪卡侬为基底，向上打造垂直联动氛围，并成功引入 Salomon、HOKA、The North Face 户外探索店等知名运动品牌城西首店，已初步形成时尚潮流氛围。

#### 2、运营管理方面，紧抓头部品牌，打造业绩标杆。

报告期内项目围绕重要节点，结合商户资源，持续提升重点品牌业绩。运营打造活动包括“疯抢节”强化重点品牌联动（如 lululemon 社区沙龙活动、迪卡侬骑行台挑战赛、句象书店旧物漂流和中秋沙龙等活动），策划大牌零售满返活动、打造国庆潮玩券包，双十一满返促销，9 周年庆主题活动（团购、加大力度满返、黄金克省）。运营活动聚焦高质资源，超额完成销售指标。针对主力店盒马超市开业，成立专项运营小组，倾斜项目推广活动资源，助力品牌开业活动及销售业绩爆发，盒马超市实现开业三天销售业绩达 230 万，带动商场整体业绩提升及客流增长。运营管理机构不断加强店铺精细化管理，不断提升经营氛围及现场品质，为顾客提供良好的购物环境。

#### 3、推广活动方面，线下活动出圈，商户资源共创，线上持续高量营销，提高市场影响力。

报告期内，运营管理机构策划疯抢节、国庆、会员感恩月、9 周年店庆月等重点营销节点，实现客流同比上涨。

打造的推广活动类型多样，包括疯抢节面向全客群的户外疯抢运动会、宠物友好市集，强化宠物活动地标的标签；围绕“国潮”标签，打造“东方园景 福禄悦园”艺术主题展场景，联合青年艺术家千陌、3 家场内重点品牌及非遗皮影 X 时尚艺术首次跨界，打造“不夜东方 国

潮秀”及 4 档国潮互动演艺活动；店庆期间开展 9 周年店庆盛大派对，明星助阵现场活动，搭配梦幻烟火秀，同期结合主题展进行梦幻 COS 巡游、千份草莓熊限定打卡礼等精彩活动。

展陈方面，运营管理机构策划和落地多项西南首展，包括 X11 重返未来西南首展，设置主题展陈与快闪店，激活全客层；IP 高达基地成都限定展和快闪店系列主题活动强势引流；迪士尼顶级 IP“皮克斯甜梦派对”西南首展，集结皮克斯明星阵容，设置主题展陈与快闪店，同步开启 Warmies 毛绒快闪西南首秀。

丰富的推广活动实现疯抢节档期内的会员消费占比达 52.5%，媒体曝光量达 8,865 万，大众点评热度全城第二，行业影响力破圈传播；店庆月实现项目客流创全年新高，环比提升 14%。

#### 4、会员方面，丰富会员活动和权益，提升会员总量和黏性

报告期内，运营管理机构打造会员感恩月，落地线下会员回馈活动，包括联动 29 余家重点品牌，邀约高端会员参与答谢宴；进行全量会员互动赠礼，互动抽奖；同步通过积分兑好礼，开展会员回馈；联动多家品牌及产业链活动，开展会员线下沙龙。截至报告期末，项目会员总人数达 109 万人，同比增长 18%。会员发展延续增长势能，体现了消费者较高的认可度和会员黏性。

#### 5、空间改造方面，商铺调改，租金挖潜，品质提升，实现冷区盘活。

报告期内，运营管理机构对原超市区域进行整体调改，改造后分为盒马超市和次动线美食区两部分。其中，盒马超市已于 2024 年 12 月 6 日完成改造和开业亮相，目前超市运营状况良好。新开的次动线美食区域于 2025 年 1 月呈现。依托运营管理机构充足的品牌资源储备、完善的商业管理体系和丰富的运营管理经验，通过前置规划、精细管理、过程管控等系列管理工具，实现项目冷区的人气提升和现场品质升级，从而实现区域销售提升、租金增长，最终实现商业价值提升。

## 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

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合基础设施项目信息披露配合的相关工作，安排相关人员与基金管理人一同与投资者进

行沟通交流，维护投资者关系；配合基金管理人履行相关的信息披露义务，提高信息披露配合水平，维护基础设施证券投资基金投资者的合法权益。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

#### 8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人未发生变更。

#### 8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格遵守了《大悦城商业运营管理(天津)有限公司基础设施证券投资基金信息披露配合管理办法（试行）》的要求，履行了信息披露配合义务，确保配合披露信息的真实、准确和及时披露。同时，运营管理机构按照公司要求严格做好内幕信息管理工作。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

#### 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，持续关注基础设施项目的运营情况，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。对于报告期内发布的信息披露内容涉及基础设施项目所属行业、资产运营情况及运营管理机构情况等相关的内容，运营管理机构均已进行确认。

## §9 其他业务参与人履职报告

### 9.1 原始权益人报告

#### 9.1.1 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基础设施基金份额情况

本报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

#### 9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

截至报告期末，原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额共 4 亿份，占发售份额总数的比例为 40%。

#### 9.1.3 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。

#### 9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

本报告期内，原始权益人密切关注基础设施基金由于所属行业或者原始权益人相关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

#### 9.1.5 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重大变化情况

无。

### 9.2 托管人报告

#### 9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

在托管本基金的过程中，本基金托管人中国农业银行股份有限公司严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》相关法律法规的规定以及基金合同、托管协议的约定，对本基金基金管理人—华夏基金管理有限公司报告期内基金的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，认真履行了托管人的义务，没有从事任何损害基金份额持有人利益的行为。

#### 9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

在托管本基金过程中，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》相关法律法规的规定以及资产项目资金监管协议的约定，切实履行托管人义务，对本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向执行了认真、严格的监督，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。

#### 9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本托管人认为，华夏基金管理有限公司在本基金的投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项上，不存在损害基金份额持有人利益的行为；在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

#### 9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人认为，华夏基金管理有限公司的信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的本基金年度报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，未发现有关损害基金持有人利益的行为。

#### 9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

### 9.3 资产支持证券管理人报告

#### 9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

根据专项计划交易结构安排，SPV 公司将项目公司股权转让予专项计划后，中信证券股份有限公司代表“中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划”成为基础设施项目公司唯一股东，根据《中华人民共和国公司法》及项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。本报告期内，中信证券股份有限公司代表基础设施资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，项目公司稳健运营，未发现项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

#### 9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排，专项计划设立后向 SPV 公司发放了股东借款。专项计划下项目公司吸收合并 SPV 公司后，SPV 公司的债权债务由项目公司继承，专项计划作为项目公司债权人，持有项目公司股东借款本金合计 2,214,000,000 元，依法享有并行使债权人的各项权利。本报告期内，项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息 1 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，项目公司股东借款本金未发生变化。专项计划管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

#### 9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，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》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，发布了包括专项计划相关《收益分配报告》、《托管报告》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。

#### 9.3.4 报告期内资产支持证券管理人合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》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

#### 9.4 其他专业机构报告

9.4.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

##### 1、会计师事务所

本报告期内，本基金聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）提供 2024 年审计服务，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

##### 2、资产评估机构

本报告期内，本基金聘请的资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），为本基金基础设施资产提供 2024 年跟踪评估服务。戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，审阅所提供有关基础设施项目之文件及资料，对基础设施项目进行尽调工作，进行评估测算并根据测算结果出具评估报告。

9.4.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

##### 1、会计师事务所

本报告期内，信永中和会计师事务所在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

##### 2、资产评估机构

本报告期内，戴德梁行在履职期间遵守与本基金管理人、项目公司签署的《华夏大悦城商业 REIT 基础设施项目 2024 跟踪评估服务合同》，未出现违约情况。

## §10 审计报告

XYZH/2025CDAA6B0007

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

#### 10.1 审计意见

我们审计了华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏大悦城商业 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年 9 月 3

日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下称“中国基金业协会”)发布的有关规定编制，公允反映了华夏大悦城商业 REIT2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

## 10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏大悦城商业 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 10.3 强调事项

无。

## 10.4 其他事项

无。

## 10.5 其他信息

华夏大悦城商业 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司(以下称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏大悦城商业 REIT2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估华夏大悦城商业 REIT 的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非基金管理人管理层计划清算华夏大悦城商业 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督华夏大悦城商业 REIT 的财务报告过程。

#### 10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险;设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对华夏大悦城商业 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致华夏大悦城商业 REIT 不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华夏大悦城商业 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担

全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师  
马海霞 石卉  
北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层  
2025 年 3 月 27 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对基础设施项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 3,247,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率、预测期内出租率、预测期内市场租金增长率和资本性支出。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	85,733,658.88
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	239,043,401.41
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-

其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	33,518,487.89
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	3,128,348,066.08
固定资产	11.5.7.12	-
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	47,188.27
资产总计		3,486,690,802.53
负债和所有者权益		本期末 2024 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	-
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	11.5.7.22	15,466,637.76
应付职工薪酬	11.5.7.23	50,012.25
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		4,121,769.62
应付托管费		108,973.20
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	25,945,814.25
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	3,675,033.75
持有待售负债		-

长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19	7,572,918.33
其他负债	11.5.7.30	107,222,784.35
负债合计		164,163,943.51
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	3,322,999,995.43
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	-473,136.41
所有者权益合计		3,322,526,859.02
负债和所有者权益总计		3,486,690,802.53

注：①报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.3225 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

②本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，本报告期自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	61,782,330.30
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	11.5.19.2	3,322,900,000.00
其他资产		-
资产总计		3,384,682,330.30
负债和所有者权益		本期末 2024 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		1,743,579.60
应付托管费		108,973.20
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		90,000.00
负债合计		1,942,552.80
所有者权益:		
实收基金		3,322,999,995.43
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		59,739,782.07
所有者权益合计		3,382,739,777.50
负债和所有者权益总计		3,384,682,330.30

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		106,019,565.49
1.营业收入	11.5.7.36	103,192,833.34
2.利息收入		2,183,330.74

3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	643,401.41
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		98,687,565.15
1.营业成本	11.5.7.36	57,537,940.73
2.利息支出	11.5.7.42	-
3.税金及附加	11.5.7.43	18,847,905.20
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	309,044.38
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	11,345.15
8.管理人报酬		21,584,532.18
9.托管费		108,973.20
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	287,824.31
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		7,332,000.34
加：营业外收入	11.5.7.50	66,392.21
减：营业外支出	11.5.7.51	10,573.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,387,818.64
减：所得税费用	11.5.7.52	7,860,955.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-473,136.41
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-473,136.41
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		-473,136.41

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，本报告期自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
-----	-----	--

一、收入		61,683,094.87
1.利息收入		1,033,417.74
2.投资收益（损失以“-”号填列）		60,649,677.13
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		1,943,312.80
1.管理人报酬		1,743,579.60
2.托管费		108,973.20
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		90,760.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,739,782.07
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		59,739,782.07
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		59,739,782.07

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 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		118,784,530.26
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		2,169,832.19
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	11,393,784.01
经营活动现金流入小计		132,348,146.46
8.购买商品、接受劳务支付的现金		39,580,105.45

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		164,257.04
13.支付的各项税费		33,329,380.49
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	7,911,348.03
经营活动现金流出小计		80,985,091.01
经营活动产生的现金流量净额		51,363,055.45
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	11.5.7.53.3	-
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		2,266,461.03
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,047,976,429.52
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	238,400,000.00
投资活动现金流出小计		3,288,642,890.55
投资活动产生的现金流量净额		-3,288,642,890.55
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	11.5.7.53.5	-
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		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-3,237,279,835.10
加：期初现金及现金等价物余额		3,322,999,995.43
六、期末现金及现金等价物余额		85,720,160.33

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，本报告期自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日



单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		60,649,677.13
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		1,019,919.19
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		61,669,596.32
8.取得基础设施投资支付的现金		3,322,900,000.00
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		760.00
经营活动现金流出小计		3,322,900,760.00
经营活动产生的现金流量净额		-3,261,231,163.68
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-3,261,231,163.68
加：期初现金及现金等价物余额		3,322,999,995.43
五、期末现金及现金等价物余额		61,768,831.75

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-	3,322,999,995.43
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-473,136.41	-473,136.41
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-473,136.41	-473,136.41
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-473,136.41	3,322,526,859.02

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，本报告期自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日				
	实收	资本	其他	未分配	所有者权益

	基金	公积	综合收益	利润	合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,322,999,995.43	-	-	-	3,322,999,995.43
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	59,739,782.07	59,739,782.07
（一）综合收益总额	-	-	-	59,739,782.07	59,739,782.07
（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	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,322,999,995.43	-	-	59,739,782.07	3,382,739,777.50

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏大悦城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〔2024〕1122 号文《关于准予华夏大悦城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》、《华夏大悦城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。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，封闭期为 24 年。本基金自 2024 年 8 月 27 日至 2024 年 8 月 29 日共募集 3,322,999,995.43 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\_A47 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 9 月 3 日正式生效,基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 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,基金托管人为中国农业银行股份有限公司。

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,本基金的投资范围为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)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。

#### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的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(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《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>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

#### 11.5.3 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。

#### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

##### 11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2024 年 9 月 3 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日。

##### 11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

#### 11.5.4.3 企业合并

本基金在判断非同一控制下企业合并中取得的组合是否构成业务时，选择采用集中度测试。如果本基金取得的被购买方的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，判断为不构成业务。

以收购子公司方式收购资产

对于未构成业务的子公司收购，将收购成本以收购日相关资产和负债的公允价值为基础分配到单个可辨认资产及负债，不产生商誉或购买利得。

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

##### 11.5.4.4.1 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

##### 11.5.4.4.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

本基金现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

#### 11.5.4.7 金融工具

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转

出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量方法

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

### 1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款。

### 2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、

减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。本基金本报告期末无该分类的金融资产。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本基金不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。本基金仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本基金本报告期末无该分类的金融资产。

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本基金将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本基金该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产。

## (3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

### 1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本基金自身信用

风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本基金将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### （4）金融工具减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金管理人考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于应收租赁款，本基金选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收租赁款外，于每个资产负债表日，本基金管理人对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### 11.5.4.8 应收票据

无。

#### 11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

#### 11.5.4.10 存货

无。

#### 11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。



本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

#### 11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的房屋建筑物、土地使用权、装修设施及配套设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧，对于购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：房屋建筑物预计使用寿命 31.75 年，预计净残值率 10%，年折旧率 2.83%；土地使用权预计使用寿命 31.75 年，年折旧率 3.15%；装修设施预计使用寿命 10-31.75 年，预计净残值率 0%-10.00%，年折旧率 2.83%-10.00%；配套设施预计使用寿命 5-15 年，预计净残值率 5.00%，年折旧率 6.33%-19.00%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

#### 11.5.4.13 固定资产

无。

#### 11.5.4.14 在建工程

无。

#### 11.5.4.15 借款费用

无。

#### 11.5.4.16 无形资产

无。

#### 11.5.4.17 长期待摊费用

无。

#### 11.5.4.18 长期资产减值

于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、使用寿命有限的无形资产进行检查，当存在减值迹象时，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 11.5.4.19 职工薪酬

本基金职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供

的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

#### 11.5.4.20 应付债券

无。

#### 11.5.4.21 预计负债

无。

#### 11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

#### 11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本基金及其子公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本基金及其子公司对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本基金及其子公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本基金及其子公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：（1）暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本基金及其子公司在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

#### 11.5.4.24 持有待售

无。

#### 11.5.4.25 公允价值计量

无。

#### 11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 3.323 元。

#### 11.5.4.27 收入

本基金及其子公司的营业收入主要包括对外提供物业管理服务、推广服务及停车服务等劳务，在提供相关服务时确认收入。对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备（11.5.4.7）；如果已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### 11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

其他金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

#### 11.5.4.29 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本基金报告期内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 11.5.4.30 政府补助

无。

#### 11.5.4.31 基金的收益分配政策

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。

#### 11.5.4.32 分部报告

无。

#### 11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

无。

### 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

#### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

#### 11.5.5.3 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。

### 11.5.6 税项

(1)本基金及专项计划适用的税种及税率如下：根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(a)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。

资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品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。

(b) 本基金的城市维护建设税、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。

(2) 项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

企业所得税按应纳税所得额的 25% 计缴企业所得税；

增值税应税收入按 6%、9% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的税费收入，按税法规定的 3% 的征收率计缴增值税；

城市维护建设税按实际缴纳的流转税的 7% 计缴；

教育费附加按实际缴纳的流转税的 3% 计缴；

地方教育附加按实际缴纳的流转税的 2% 计缴；

房产税从价计征的按照房产原值的 70% 为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%；

土地使用税采用定额税率，每平方米 16 元/年。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	36,000.00
银行存款	85,697,658.88
其他货币资金	-
小计	85,733,658.88
减：减值准备	-
合计	85,733,658.88

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2024 年 12 月 31 日
活期存款	85,684,160.33
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	13,498.55
小计	85,697,658.88
减：减值准备	-
合计	85,697,658.88

### 11.5.7.1.3 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。

### 11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	239,043,401.41	239,043,401.41	-
其他	-	-	-
小计	239,043,401.41	239,043,401.41	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	239,043,401.41	239,043,401.41	-

### 11.5.7.3 买入返售金融资产

#### 11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

#### 11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	3,226,814.49
1—2 年	-
未逾期	30,291,673.40
小计	33,518,487.89
减：坏账准备	-
合计	33,518,487.89

11.5.7.7.2 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 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	33,518,487.89	100.00	-	-	33,518,487.89
合计	33,518,487.89	100.00	-	-	33,518,487.89

#### 11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

#### 11.5.7.7.4 按组合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 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
租户	33,518,487.89	-	-
合计	33,518,487.89	-	-

#### 11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

#### 11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

#### 11.5.7.7.7 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	4,525,361.11	13.50	-	4,525,361.11
租户 2	1,529,999.72	4.56	-	1,529,999.72
租户 3	1,035,306.73	3.09	-	1,035,306.73
租户 4	1,030,822.31	3.08	-	1,030,822.31
租户 5	934,730.49	2.79	-	934,730.49
合计	9,056,220.36	27.02	-	9,056,220.36

#### 11.5.7.8 存货

##### 11.5.7.8.1 存货分类

无。

##### 11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

##### 11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

#### 11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

#### 11.5.7.9 合同资产

##### 11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

##### 11.5.7.9.2 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。

##### 11.5.7.9.3 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。

#### 11.5.7.10 持有待售资产

无。

#### 11.5.7.11 投资性房地产

##### 11.5.7.11.1 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	-	-	-	-
2.本期增加金额	983,999,234.78	2,184,534,624.67	3,296,638.14	3,171,830,497.59
外购	-	-	6,509,676.22	6,509,676.22
存货\固定资产\在建工程转入	3,213,038.08	-	-3,213,038.08	-
取得子公司	980,786,196.70	2,184,534,624.67	-	3,165,320,821.37
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	983,999,234.78	2,184,534,624.67	3,296,638.14	3,171,830,497.59
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	14,526,286.43	28,956,145.08	-	43,482,431.51

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
本期计提	14,526,286.43	28,956,145.08	-	43,482,431.51
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	14,526,286.43	28,956,145.08	-	43,482,431.51
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	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	969,472,948.35	2,155,578,479.59	3,296,638.14	3,128,348,066.08
2.期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 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
成都大悦城	四川省成都市武侯区 大悦路 518 号	172,540.69 平方米	87,975,651.61
合计	-	172,540.69 平方米	87,975,651.61

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产 评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
收入税会差异	30,291,673.40	7,572,918.33
合计	30,291,673.40	7,572,918.33

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	47,188.27
合计	47,188.27

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	47,188.27
1—2 年	-
合计	47,188.27

11.5.7.20.2.2 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四川分公司	47,188.27	100.00	2024-12-09	预付保险费
合计	47,188.27	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 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。

11.5.7.20.3.4 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。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------

工程款	4,790,946.75
运营费用	9,305,120.70
能源费	1,059,379.66
物业管理费	311,190.65
合计	15,466,637.76

#### 11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

#### 11.5.7.23 应付职工薪酬

##### 11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	-	154,315.85	104,303.60	50,012.25
离职后福利-设定提存计划	-	12,948.00	12,948.00	-
合计	-	167,263.85	117,251.60	50,012.25

##### 11.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	138,232.25	88,220.00	50,012.25
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	6,723.60	6,723.60	-
其中：医疗保险费	-	6,474.00	6,474.00	-
工伤保险费	-	249.60	249.60	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	9,360.00	9,360.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	-	154,315.85	104,303.60	50,012.25

##### 11.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	-	12,480.00	12,480.00	-
失业保险费	-	468.00	468.00	-
合计	-	12,948.00	12,948.00	-

##### 11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
增值税	701,615.01
消费税	-
企业所得税	22,170,936.24
个人所得税	104.70
城市维护建设税	51,462.42
教育费附加	22,055.33
房产税	285,370.49
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	2,699,566.52
地方教育附加	14,703.54
其他	-
合计	25,945,814.25

#### 11.5.7.25 应付利息

无。

#### 11.5.7.26 合同负债

##### 11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收物业服务费	3,196,511.32
其他	478,522.43
合计	3,675,033.75

##### 11.5.7.26.2 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。

#### 11.5.7.27 长期借款

无。

#### 11.5.7.28 预计负债

无。

#### 11.5.7.29 租赁负债

无。

#### 11.5.7.30 其他负债

##### 11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元



项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	17,340,798.62
其他应付款	89,661,483.71
其他流动负债	220,502.02
合计	107,222,784.35

#### 11.5.7.30.2 预收款项

##### 11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收租赁费	17,340,798.62
合计	17,340,798.62

##### 11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

#### 11.5.7.30.3 其他应付款

##### 11.5.7.30.3.1 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 2024 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	85,984,316.88
推广费	2,888,457.44
其他	788,709.39
合计	89,661,483.71

##### 11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

#### 11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	1,000,000,000.00	3,322,999,995.43
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	3,322,999,995.43

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 3,322,999,995.43 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 698,969.57 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	-473,136.41	-	-473,136.41
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	-	-	-
本期末	-473,136.41	-	-473,136.41

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期	
	2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
	成都大悦城	合计
营业收入	-	-
租金收入	87,975,651.61	87,975,651.61
物业管理费收入	15,202,044.13	15,202,044.13
其他收入	15,137.60	15,137.60
合计	103,192,833.34	103,192,833.34
营业成本	-	-
折旧摊销成本	43,482,431.51	43,482,431.51
物业运营成本	11,875,101.77	11,875,101.77
租赁成本	2,180,407.45	2,180,407.45
合计	57,537,940.73	57,537,940.73

注：物业运营成本为物业管理费，租赁成本包括能源费、保险费等其他成本费用。

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
货币市场基金	643,401.41
合计	643,401.41

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,164,346.21
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	529,179.01
教育费附加	226,791.01
房产税	10,744,077.59
土地使用税	192,054.57
土地增值税	-
地方教育附加	151,194.00
印花税	4,840,262.81
其他	-
合计	18,847,905.20

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
职工薪酬	132,020.95
中介咨询费等	177,023.43
合计	309,044.38

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	11,345.15
其他	-
合计	11,345.15

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
审计费用	43,050.31
信息披露费用	40,000.00
登记注册费用	199,374.00
验资费用	5,000.00
开户费	400.00
合计	287,824.31

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	66,392.21
合计	66,392.21

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	10,573.91
合计	10,573.91

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	8,191,394.86
递延所得税费用	-330,439.81
合计	7,860,955.05

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	7,387,818.64
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	-6,569,735.04
调整以前期间所得税的影响	-335,057.75
非应税收入的影响	-160,850.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,867,199.34
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	-
其他	59,398.85
合计	7,860,955.05

11.5.7.53 现金流量表附注

#### 11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
收到租赁押金、保证金	5,369,708.86
代商户收取的其他款项	800,030.40
其他	5,224,044.75
合计	11,393,784.01

#### 11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
运营推广费用	6,976,677.13
退租赁押金、保证金	934,670.90
合计	7,911,348.03

#### 11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
购买货币基金	238,400,000.00
合计	238,400,000.00

#### 11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.54 现金流量表补充资料

##### 11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-473,136.41
加：信用减值损失	-

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	43,482,431.51
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
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）	-
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）	-643,401.41
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）	-330,439.81
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）	6,845,226.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,496,785.38
其他	-14,410.73
经营活动产生的现金流量净额	51,363,055.45
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	85,720,160.33
减：现金的期初余额	3,322,999,995.43
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	-3,237,279,835.10

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,318,000,000.00
其中：成都博悦商业管理有限公司	3,317,000,000.00
成都荣悦商业管理有限公司	1,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	270,023,570.48
其中：成都博悦商业管理有限公司	269,022,660.55

项目	本期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
成都荣悦商业管理有限公司	1,000,909.93
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：成都博悦商业管理有限公司	-
成都荣悦商业管理有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	3,047,976,429.52

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、现金	85,720,160.33
其中：库存现金	36,000.00
可随时用于支付的银行存款	85,684,160.33
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	85,720,160.33
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	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债



11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

本基金采用集中度测试的方式判断本基金取得的组合是否构成一项业务，因本基金取得的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值，本基金判断报告期内收购的组合不构成业务，本次收购为资产收购。

11.5.9 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	
专项计划	北京	北京	资产支持 专项计划	100.00	-	认购
成都博悦商业管 理有限公司	成都	成都	租赁、物业 管理	-	100.00	收购

11.5.10 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）本基金的基金管理人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。

#### 11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

##### 11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

##### 11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2025 年 1 月 8 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 1 月 10 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 0.4363 元。

#### 11.5.12 关联方关系

##### 11.5.12.1 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。

##### 11.5.12.2 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	基金管理人
中国农业银行股份有限公司（“中国农业银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	运营管理机构分公司
卓远地产（成都）有限公司	原始权益人、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人
中粮智尚科技有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司

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。

#### 11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

##### 11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
大悦城商业运营 管理（天津） 有限公司成都 分公司	物业管理服务	11,875,101.77
合计	-	11,875,101.77

11.5.13.1.2 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 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
中粮智尚 科技有限 公司	推广服务收入	246.00
中粮智尚 科技有限 公司	物业管理收入	1,722.00
合计	-	1,968.00

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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
大悦城商业运营 管理（天津） 有限公司成都分 公司	停车场	163,961.89	-
中粮智尚 科技有限 公司	场地	9,267.33	-
合计	-	173,229.22	-

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 基金交易

无。

11.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	21,584,532.18
其中：固定管理费	2,172,209.88
浮动管理费	19,412,322.30
支付销售机构的客户维护费	511.83

注：本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下：

1、固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

（1）基金管理人管理费

基金管理人管理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：

$$B = \text{基金净资产} \times 0.16\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

基金净资产为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（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，基金净资产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基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，基金净资产为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）。

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。

## （2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（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算，计算方法如下：

$$C = \text{基金净资产} \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

基金净资产的定义同上。

基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

## 2、浮动管理费

浮动管理费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》项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、激励管理费均为不含增值税的费用。除《运营管理服务协议》协议规定的运营服务管理费外，运营管理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。鉴于大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司（以下简称“成

都分公司”)负责《运营管理服务协议》项下运营管理服务委托事项、其他服务事项及协助事项的具体执行,由成都分公司实际收取《运营管理服务协议》项下运营管理费并确认收入。

#### (1) 基础管理费

每年的基础管理费为本基础设施项目经审计的当年度经调整的营业收入×基础管理费费率 M。

经调整的营业收入=当期营业收入-当期因直线法分摊的营业收入差额-当期信用减值损失(确认时为正值,转回时为负值)-当期标的车位经营净收益。

其中,信用减值损失,应于首个运营期内扣除交割审计日坏账准备余额的影响。

基础管理费费率 M:《运营管理服务协议》生效日-2028 年度为 16.87%,2029 年度-2033 年度为 15.63%,2034 年度及以后为 15.39%。

#### (2) 激励管理费

激励管理费为运营收入回收期内的实际运营净收益 A 与目标运营净收益 X 差值的绝对值分区间按照超额累进的计算方式乘以对应区间相应的费率,最后加总计算得出,具体如下:

- 1) 若  $A < 0.9X$ , 激励管理费 =  $10\%X \times (-10\%) + (90\%X - A) \times (-20\%)$ ;
- 2) 若  $0.9X \leq A < X$ , 激励管理费 =  $(X - A) \times (-10\%)$ ;
- 3) 若  $A = X$ , 激励管理费 = 0;
- 4) 若  $X < A \leq 1.1X$ , 激励管理费 =  $(A - X) \times 10\%$ ;
- 5) 若  $A > 1.1X$ , 激励管理费 =  $10\%X \times 10\% + (A - 110\%X) \times 20\%$ 。

当激励管理费为负时,由项目公司直接从支付给运营管理机构的基础管理费进行扣减。

#### 11.5.13.4.2 基金托管费

单位:人民币元

项目	本期 2024年9月3日(基金合同生效日)至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	108,973.20

注: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:

$E = \text{基金净资产} \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ , 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。

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。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 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 2024年9月3日(基金合同生效日)至2024年12月31日
期初持有的基金份额	-
期间申购/买入总份额	956,371.00
期间因拆分变动份额	-
减: 期间赎回/卖出总份额	-
期末持有的基金份额	956,371.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例(%)	0.10

注: 本基金管理人于本报告期申购本基金, 申购费用为 957.04 元。

11.5.13.6.2 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 2024 年 9 月 3 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 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
卓远地 产(成 都)有 限公 司	400,000,000.00	40.00%	12,318,611.00	-	12,318,611.00	400,000,000.00	40.00%
中信证 券	59,900,000.00	5.99%	13,014,540.00	-	12,659,360.00	60,255,180.00	6.03%
合计	459,900,000.00	45.99%	25,333,151.00	-	24,977,971.00	460,255,180.00	46.03%

注: 除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

11.5.13.7 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 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中国农业银行股份有限公司活期存款	85,697,658.88	1,484,350.03
合计	85,697,658.88	1,484,350.03

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中国农业银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收停车场租金	大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	139,397.66	-
合计	-	139,397.66	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,743,579.60
应付托管费	中国农业银行股份有限公司	108,973.20
应付代垫能源费	卓远地产（成都）有限公司	1,059,379.66
应付物业管理费	大悦城商业运营管理（天津）有限	311,190.65



项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日
	公司成都分公司	
预收款项	中粮智尚科技有限公司	3,624.64
租赁保证金	中粮智尚科技有限公司	8,579.41
应付管理人报酬	大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	2,378,190.02
合计	-	5,613,517.18

#### 11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

##### 11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

##### 11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

###### 11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

###### 11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

#### 11.5.16 收益分配情况

##### 11.5.16.1 收益分配基本情况

本基金本报告期无利润分配事项。根据本基金管理人于 2025 年 1 月 8 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 1 月 10 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 0.4363 元。

##### 11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

#### 11.5.17 金融工具风险及管理

##### 11.5.17.1 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同责任，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。

#### 11.5.17.2 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。

#### 11.5.17.3 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。

本基金所投资的基础设施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，交易价格受到基础设施经营情况、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。

#### 11.5.18 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

于 2024 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

##### (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 2024 年 12 月 31 日，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 2024 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	61,782,330.30
其他货币资金	-
小计	61,782,330.30
减：减值准备	-
合计	61,782,330.30

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	61,768,831.75
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	13,498.55
小计	61,782,330.30
减：减值准备	-
合计	61,782,330.30

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,322,900,000.00	-	3,322,900,000.00
合计	3,322,900,000.00	-	3,322,900,000.00

11.5.19.2.2 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—大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划		3,322,900,000.00		3,322,900,000.00	-	-
合计		3,322,900,000.00		3,322,900,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，基金管理人聘任的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，戴德梁行是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。基金管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2024 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价

格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

## 12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：华夏大悦城商业 REIT

公募 REITs 代码：180603

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目：中国四川省成都市武侯区大悦路 518 号「成都大悦城」商业及配套不动产项目，其中商业建筑面积为 137,403.86 平方米，配套停车位建筑面积为 35,136.83 平方米（合计 633 个），项目总建筑面积为 172,540.69 平方米；商业部分分摊国有建设用地使用权面积为 39,283.89 平方米，633 个车位分摊国有建设用地使用权面积为 13,664.27 平方米。于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 3,247,000,000 元（大写人民币叁拾贰亿肆仟柒佰万元整），折合总建筑面积单价 18,819 元/平方米。

## 12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

根据评估机构出具的 2024 年度评估报告，本次评估参数较本基金首次发行上市之评估报告的变化说明如下：

市场租金假设：估价对象的专门店固定租金单价由首发预测的 175-492 元/平方米/月调整为 176-500 元/平方米/月，次主力店的固定租金单价由首发预测的 66-226 元/平方米/月调整为 66-218 元/平方米/月。该变化来自估价对象本身楼层系数的微小变化，导致部分楼层（2 层和 B1 层）的租金发生了微小调整。由于调整部分的面积占项目整体可租赁面积的比重较小，所以其租金的微小调整对整体楼栋的租金单价影响较小。

市场租金假设的变化对现金流是正向影响，但由于调整幅度较小，故此项参数调整对项目收入的整体影响较小，对估值影响也较小。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

本报告期内，项目整体实际现金流，包括营业收入、息税折旧及摊销前利润较最近一次评估报告预测值的同口径对比数，未发生重大差异。

12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 日					
持有人 户数（户）	户均持 有的基金份 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 （%）
2,608	383,435.58	993,525,592.00	99.35	6,474,408.00	0.65

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比 例（%）
1	国泰君安证券股份有限公司	56,676,897.00	5.67
2	广发证券股份有限公司	15,394,457.00	1.54
3	国信证券股份有限公司	15,103,349.00	1.51
4	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢 两全保险	12,468,000.00	1.25
5	泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分 红-019L-FH002 深	9,146,145.00	0.91
6	长城证券股份有限公司	8,929,945.00	0.89
7	中国国际金融股份有限公司	8,309,373.00	0.83

8	紫金财产保险股份有限公司—自有资金	7,262,278.00	0.73
9	申万宏源证券有限公司	7,126,357.00	0.71
10	国投证券股份有限公司	6,999,512.00	0.70
合计		147,416,313.00	14.74

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	卓远地产（成都）有限公司	400,000,000.00	40.00
2	中邮人寿保险股份有限公司传统险委托人保组合四交行托管专户	89,900,000.00	8.99
3	新华人寿保险股份有限公司—财富一号万能产品	59,900,000.00	5.99
3	中信证券股份有限公司	59,900,000.00	5.99
5	华润深国投信托有限公司—华润信托 锐盈 3 号集合资金信托计划	44,900,000.00	4.49
6	中国人寿保险股份有限公司—寿险传统公募 REITs 产品国寿投	30,000,000.00	3.00
7	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	26,900,000.00	2.69
8	陆家嘴国际信托有限公司	10,400,000.00	1.04
9	中国国际金融股份有限公司	8,900,000.00	0.89
10	富荣基金—中粮信托 丰惠 1 号集合资金信托计划—富荣基金丰惠一号单一资产管理计划	6,000,000.00	0.60
合计		736,800,000.00	73.68

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	3,578.00	0.00%

# §14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024年9月3日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效。

## §15 重大事件揭示

### 15.1 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。

### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门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。

### 15.3 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。

### 15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期内选聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）提供首年审计服务。本基金本报告期应支付给信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 300,000.00 元人民币。

### 15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，为本基金连续服务年限未超过 3 年。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 98,000.00 元。

15.6 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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

#### 1、基金管理人：

受到稽查或处罚等措施的时间：2024 年 7 月 5 日

采取稽查或处罚等措施的机构：中国证监会北京监管局

受到的具体措施类型：责令改正并暂停办理相关业务行政监管措施

受到稽查或处罚等措施的原因：部分制度不健全或执行不到位，部分业务管控不严

管理人采取整改措施的情况（如提出整改意见）：基金管理人高度重视，已按要求完成了整改，并已将整改落实情况报送监管机构

#### 2、基金管理人的高级管理人员：

受到稽查或处罚等措施的时间：2024 年 8 月 16 日

采取稽查或处罚等措施的机构：中国证监会北京监管局

受到的具体措施类型：警示函



受到稽查或处罚等措施的原因：部分制度不健全或执行不到位，部分业务管控不严

管理人采取整改措施的情况（如提出整改意见）：不适用

3、其他业务参与人：

无。

#### 15.7 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	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-04
2	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-05
3	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-06
4	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-13
5	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上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-13
6	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-19
7	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-19
8	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流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-19
9	关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-20
10	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-09-20
11	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-10-16
12	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使用比例的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-11-02
13	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-12-06
14	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资	中国证监会规定报刊	2024-12-27

	资基金关于运营管理机构董事长及高级管理人员变更情况的公告	及网站	
--	------------------------------	-----	--

## §16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## §17 备查文件目录

### 17.1 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。

### 17.2 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。

### 17.3 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

二〇二五年三月三十一日