

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 1 季度报告

2025 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：二〇二五年四月二十二日

§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 2025 年 4 月 18 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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 3 月 31 日止。

§2 基金产品概况

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。 |
| 业绩比较基准 | 本基金暂不设立业绩比较基准。 如果今后法律法规发生变化,基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略,确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时在规定媒介上公告,并在更新的招募说明书中列示,无需召开基金份额持有人大会。 |
| 风险收益特征 | 本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征,本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券,并持有其全部份额,基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权,通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的,收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征,本基金的预期风险和收益高于债券 |

| | |
|-----------|---|
| | 型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。 |
| 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

| | |
|------------|---|
| 资产项目公司名称 | 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 | | 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 | 资产支持证券托管 | 原始权益人 |
|----|-------|----------|----------|-------|

| | | | | |
|-------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| | | 人 | 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 | 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 |

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标 | 报告期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日) |
|-------------------|---|
| 1.本期收入 | 84,699,066.78 |
| 2.本期净利润 | 9,867,488.33 |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 52,561,679.39 |
| 4.本期现金流分派率 | 1.02% |
| 5.年化现金流分派率 | 4.12% |

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/年初至今实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 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 | 44,737,594.46 | 0.0447 | - |
| 本年累计 | 44,737,594.46 | 0.0447 | - |

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 | 43,629,994.55 | 0.0436 | - |
| 本年累计 | 43,629,994.55 | 0.0436 | - |

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

| 项目 | 金额 | 备注 |
|--|---------------|----|
| 本期合并净利润 | 9,867,488.33 | - |
| 本期折旧和摊销 | 35,689,259.82 | - |
| 本期利息支出 | - | - |
| 本期所得税费用 | 531,920.19 | - |
| 本期息税折旧及摊销前利润 | 46,088,668.34 | - |
| 调增项 | | |
| 1.应收和应付项目的变动 | 7,532,483.55 | - |
| 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 | 383,683.27 | - |
| 调减项 | | |
| 1.当期购买基础设施项目等资本性支出 | -2,194,545.25 | - |
| 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 | -7,072,695.45 | - |
| 本期可供分配金额 | 44,737,594.46 | - |

注：①未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

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

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10% 的情况说明

无。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内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 1,310,805.00 元，资产支持证券管理人管理费 327,701.70 元，基金托管人托管费 81,925.20 元，运营管理机构基础管理费 14,282,130.51 元、激励管理费 61,096.85 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 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近 10 年。本报告期内项目周边无新增竞争性项目，区域竞争格局较为稳定。

报告期内基础设施项目经营稳健，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（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 3 月 31 日）/报告期末（2025 年 3 月 31 日） | 上年末（2024 年 12 月 31 日） | 同比（%） |
|----|------------|---|------|---|-----------------------|-------|
| 1 | 报告期末可供出租面积 | 截至报告期末，资产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式：Σ(各商铺的可租赁面积) | 平方米 | 85,114.71 | 85,114.71 | - |
| 2 | 报告期末实际出租 | 截至报告期末，已与租 | 平方米 | 83,735.36 | 83,501.51 | 0.28 |

| | | | | | | |
|---|------------|--|---------|--------|-------|------|
| | 面积 | 户签订租赁合同的面积总和。计算公式： $\Sigma(\text{已签订租赁合同的各商铺租赁面积})$ | | | | |
| 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： $\text{实际出租面积} / \text{可供出租面积} \times 100\%$ | % | 98.38 | 98.10 | 0.29 |
| 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 | 363.52 | - | - |
| 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 | 3.47 | 3.43 | 1.17 |
| 6 | 报告期末租金收缴率 | 截至报告期末，与租赁合同相关的 | % | 98.56 | - | - |

| | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|
| | | 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% | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|

注：报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期末加权平均剩余租期为报告期末时点指标，对比上年末数值；报告期内租金单价水平、报告期末租金收缴率为报告期内期间指标，对比上年同期数值。由于本产品成立未满一年，故不列示期间指标的上年同期数值及同比数据。

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

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 343 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 15.87%，次主力店租赁面积占比为 29.20%，专门店租赁面积占比为 54.93%。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 171.93 万元、2.31%；租户 B 为 93.21 万元、1.25%；租户 C 为 88.98 万元、1.19%；租户 D 为 88.51 万元、1.19%；租户 E 为 85.62 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 7.09%，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

报告期内资产项目持续保持稳健的运营能力，各项运营举措合力推进项目高质增长，具

体如下：

（1）招商方面，首店引入矩阵焕新，完善品类组团

报告期内，成都大悦城紧扣“AAA 潮玩购物公园”核心定位，加速品牌升级。零售与美妆业态上实现品质焕新，引入迪桑特旗舰店、韩国人气美妆 3CE、丹麦高端鞋履品牌 ECCO AL 等不同层级的知名首店，成功圈粉年轻客群，满足都市时尚需求。餐饮与体验业态上实现年轻力爆发，引入达美乐、阿嬷手作、楠沐川手作、梘木小馆及城西首店么社宠物馆等多元首店品牌，持续激活夜经济，打造手作零售新场景，聚焦宠物社交与高端服务，填补区域宠物经济空白，吸引 Z 世代及养宠家庭，强化年轻潮流消费吸引力。首店集群落地进一步夯实项目“年轻引力场”定位，未来项目将持续以首店经济与场景创新驱动商业活力升级。

（2）运营管理方面，标杆品牌分类运营，紧盯产出创收提质。

报告期内项目围绕品类重要节点，结合商户资源，持续提升重点品牌业绩。运营打造活动包括“开门红”、“新春运潮专项”、“高化 CNY 专项”等品类专项活动，强有力输出品牌矩阵。运营深度挖掘品牌资源打造主题活动，如 YSL 爆闪派对快闪、FILA shoe space 明星活动、迪卡侬户外运动、HOKA 跑团活动、盒马宠粉节、周大福传福沙龙等。运营活动聚焦核心业态抓取高质资源，助力销售指标的达成。针对负一楼新开美食街区-“悦食汇”，3 月举行开街仪式，倾斜项目推广活动资源，助力新开 10 余家品牌销售业绩爆发，为项目带来月均超百万的销售业绩增量，带动商场整体销售提升及客流增长。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，解锁场景新密码，创新活动影响力破圈

报告期内，1-2 月项目借助迪士尼 IP 甜梦派的活动热度延续场内包装，持续拉动客流，同时密切联动场内商户，合作盒马新奇四市集等活动进行商户引流及销售转化。联动可口可乐落地“绽放心里话”主题美陈，营造喜庆的外场氛围。情人节档期，结合可口可乐开展花火大会&乐队演艺活动，联动外部资源熊猫邮局开展线下打卡活动，进行传播曝光。3 月，在成都市武侯区商务局的指导下，成都大悦城以“好食的糖酒市儿”为主题，集结中粮集团产业资源，联动场内餐饮品牌如上井、好利来、达美乐披萨等，以市集、快闪、音乐会等多元形式，设置昼夜双场景、线上线下齐联动，打造了一场轻量化的“糖酒快闪市集”，为消费者带来全新的沉浸式糖酒体验。活动期间，项目客流同比明显提升，媒体曝光量达 5,000 万，大众点评热度全城第二，行业影响力破圈传播。

（4）会员管理方面，权益焕新，黏性增强，会员总量强势上扬

报告期内，项目 1 月开展会员元旦到店礼、新春消费王和新春红包树活动，小程序上

线年货专区，打造新春氛围；2月元宵节开展盒马消费抽奖，助力盒马销售。情人节档期联动产业链长城葡萄酒在场内落地快闪，在场内拓新，邀约会员到店体验。同时策划全年会员权益升级方案，全面提升会员感知。3月联动小大董、博纳、香奈儿等主力店铺落地多场高质会员沙龙，为店铺引流高质会员。截至本报告期末，项目会员总量较2024年末提升8.26%。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，焕新美食区，提升春中庭氛围，实现租金增长

报告期内，项目将原超市铺位切铺改造，打造美食区——“悦食汇”并亮相，在空间打造上秉承了大悦城公园底色，延续成都大悦城“绿色、公园、自然、九寨黄龙元素”的场景要素，构建开放绿色的餐饮空间。“悦食汇”共有11家餐饮品牌，以时尚健康的简快餐品牌为主，集合蓉城特色美食，打造时尚烟火气的美食街区，并用时尚、绿色、开放的公区氛围与盒马超市有机结合，充分挖掘该区域租金空间，同时在品类上提升了餐饮细分品类的丰富度。项目依托运营管理机构专业的运营管理，精准的数据支撑，通过精准的业态迭代和空间优化，既能有效应对市场变化，又能挖掘潜在价值，最终实现客流、收益和品牌影响力的多重提升。

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 重要资产项目公司运营财务数据

4.2.1 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 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 同比（%） |
|--------|---------|------------------|------------------|-------|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 投资性房地产 | 2,956,050,293.17 | 2,990,217,923.50 | -1.14 |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 其他非流动负债 | 2,272,257,720.00 | 2,225,210,220.00 | 2.11 |

4.2.2 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称： 成都博悦商业管理有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日 | |
|----|---------|------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） |
| 1 | 租金收入 | 70,813,712.84 | 85.00 |
| 2 | 物业管理费收入 | 12,491,001.50 | 14.99 |
| 3 | 其他收入 | 3,669.72 | 0.01 |
| 4 | 合计 | 83,308,384.06 | 100.00 |

注：本报告期项目公司租金收入包括固定租金、抽成租金、停车场净收益、推广费收入、广告位收入等多经收入。

4.2.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称： 成都博悦商业管理有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日 | |
|----|---------|------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） |
| 1 | 折旧和摊销 | 34,167,630.33 | 29.34 |
| 2 | 物业运营成本 | 23,977,527.61 | 20.59 |
| 3 | 管理费用 | 75,471.70 | 0.06 |
| 4 | 财务费用 | 47,013,049.80 | 40.36 |
| 5 | 租赁成本 | 1,847,805.26 | 1.59 |
| 6 | 税金及附加 | 9,393,001.13 | 8.06 |
| 7 | 其他成本/费用 | - | - |
| 8 | 合计 | 116,474,485.83 | 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。

4.2.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日 |
|----|----------------|---|------|---------------------------------------|
| | | | | 指标数值 |
| 1 | 毛利率 | $(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$ | % | 27.99 |
| 2 | 息税折旧摊销 前利润率 | $(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$ | % | 59.18 |

4.3 资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、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 22,240,605.54 元。报告期内，现金流入总金额为 95,608,997.68 元，项目公司收到租金及其他经营活动相关收入合计 95,608,997.68 元；现金流出总金额为 83,640,138.77 元，支付日常运营支出、税款及其他与经营活动相关支出 41,445,593.52 元，申购货币基金 40,000,000.00 元，资本性支出 2,194,545.25 元。截至 2025

年 3 月 31 日,项目公司货币资金余额为 34,209,464.45 元;货币基金账户余额为 280,108,032.92 元,本报告期投资收益为 1,064,631.51 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

| 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 | 18,203,768.46 | 100.00 |
| 4 | 其他资产 | - | - |
| 5 | 合计 | 18,203,768.46 | 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

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,其承诺拟将净回收资金的 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。

截至本报告期末,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剩余净回收资金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

就回收资金事宜，原始权益人、原始权益人控股股东已出具相关承诺函。本报告期内，卓远地产严格遵照《卓远地产（成都）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》及有关法律法规处理回收资金相关事宜。

§7 基础设施基金主要负责人员情况

| 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 | - | 9 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 | 硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于人保资本投资有限公司、北京国有资本运营有限公司。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 | 2024-09-0 | - | 9 年 | 自 2016 | 学士，具 |

| | | | | | | |
|-----|---------|-----------|---|-----|---|---|
| | 理 | 3 | | | 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。 | 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。 |
| 吴文婷 | 本基金的基金经 | 2024-09-0 | - | 8 年 | 自 2017 | 硕士，具 |

| | | | | | | |
|--|---|---|--|--|---|--|
| | 理 | 3 | | | 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 | 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。 |
|--|---|---|--|--|---|--|

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。

§8 基金份额变动情况

单位：份

| | |
|---------------|------------------|
| 报告期期初基金份额总额 | 1,000,000,000.00 |
| 报告期期间基金份额变动情况 | - |
| 报告期期末基金份额总额 | 1,000,000,000.00 |

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

单位：份

| | |
|------------------|------------|
| 报告期初管理人持有的本基金份额 | 956,371.00 |
| 报告期期末管理人持有的本基金份额 | 956,371.00 |

报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例(%)

0.10

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 1 月 8 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2025 年 1 月 11 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二〇二四年九月至十二月主要运营数据的公告。

2025 年 1 月 24 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交易情况提示公告。

2025 年 3 月 7 日发布华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告。

2025 年 3 月 12 日发布华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告。

2025 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 2024 年年度评估报告。

2025 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 2024 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。

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

二〇二五年四月二十二日