

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 3 季度报告

2025 年 9 月 30 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：二〇二五年十月二十八日

§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 10 月 24 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，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 7 月 1 日起至 9 月 30 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		邹迎光	魏学问

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

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 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)
1.本期收入	85,464,005.37
2.本期净利润	9,341,583.02
3.本期经营活动产生的现金流量净额	61,185,684.23
4.本期现金流分派率（%）	0.93
5.年化现金流分派率（%）	3.68

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

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

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

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

3.2 其他财务指标

无。

3.3 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	45,983,036.65	0.0460	-
本年累计	136,120,560.56	0.1361	-

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	-	-	-
本年累计	103,680,000.40	0.1037	-

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	9,341,583.02	-
本期折旧和摊销	35,712,153.14	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	46,891.44	-
本期息税折旧及摊销前利润	45,100,627.60	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	17,003,322.69	-
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	1,377,045.41	-
调减项		
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偿付的经营性负债、运营费用等	-12,778,296.90	-
2.当期购买基础设施项目等资本性支出	-4,719,662.15	-
本期可供分配金额	45,983,036.65	-

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 1,339,934.00 元，资产支持证券管理人管理费 334,983.96 元，基金托管人托管费 83,745.76 元，运营管理机构基础管理费 14,617,149.97 元、激励管理费 56,292.24 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，项目周边商业格局保持稳定，暂无新增竞争性项目。项目凭借成熟的运营体系和差异化定位，仍占据区域商业主导地位。截至报告期末，成都市武侯区尚品奥莱广场（前身为武侯万达广场）仍处于招商阶段，暂未开业。成都大悦城作为深耕区域的标杆商业项目，将持续密切追踪包括尚品奥莱广场在内的竞品动态，重点关注其改造后的业态组合、品牌落位及客流经营表现，精准把握区域消费趋势与市场竞

争态势。

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 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日） / 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日） -2024 年 9 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末	截至报告期	平方米	85,474.87	85,114.71	0.42

	可供出租面积	末，资产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式： $\Sigma(\text{各商铺的可租赁面积})$				
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	82,952.22	82,781.43	0.21
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： $\text{实际出租面积}/\text{可供出租面积}\times 100\%$	%	97.05	97.26	-0.22
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，含增值税	359.49	-	-
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	年	3.32	3.57	-7.00

		式： $\sum_{i=1}^n$ [(租约 i 的剩 余租期×租 约 i 的租约 面积)/租约 总面积]，n 为报告期末 存量租约数 量				
6	报告期末 租金收缴 率	截至报告期 末，与租赁 合同相关的 固定租金、 抽成租金、 物业管理费 及推广费收 入的全口径 租金收入的 当年累计收 缴率。计算 公式：截至 报告期末当 年的累计实 收租金/当年 的应收租金 ×100%	%	99.61	99.62	-0.01

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 9 月 3 日，未披露 2024 年第 3 季度的期间数据，且上年同期运营指标数据统计期间为 2024 年 9 月 11 日（合并日）至 2024 年 9 月 30 日，与本期报告期间不具可比性，因此本期不披露上年同期数据及同比变动数据。

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 337 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 16.02%，次主力店租赁面积占比为 29.39%，专门店租赁面积占比为 54.59%。

租户集中度方面，报告期内的租金收入（固定租金和抽成租金收入，含增值税）贡献前

五名的租户，其租金收入及占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 184.49 万元、2.45%；租户 B 为 96.10 万元、1.28%；租户 C 为 85.81 万元、1.14%；租户 D 为 80.64 万元、1.07%；租户 E 为 74.24 万元、0.99%。单一租户占比均未超过 5%，前五名租户的租金收入占比总计 6.93%，不超过 10%，项目收入来源较为分散，租户集中度较低。

2、项目重点运营举措

报告期内，成都大悦城启动项目十周年庆典活动，统筹各项经营举措，合力实现项目经营业绩高质提升。

（1）招商方面，聚首店强业态，多元品牌提升商业能级

报告期内，项目聚焦首店经济引领潮流，多业态形成集群效应，引入 1 家西南首店、2 家成都首店及 1 家区域首店，形成特色首店集群，覆盖烘焙、轻食、零售、餐饮等多元业态。零售与生活方式业态引入新势能品牌，满足多元消费需求：天然水晶集合空间「StoneDo」构建集收藏、美学与疗愈于一体的矿物生活体验，持续丰富年轻客群的品质生活方式；全球知名智能影像品牌「影石 Insta360」以全景技术为基点，致力于通过自主研发和技术创新满足不同场景的影像需求；源自墨尔本的年轻潮牌“欧若风”服饰品牌「D%Pa」，融合潮流元素与经典款式，满足不同消费者在多种场合的搭配需求。餐饮业态实现味蕾体验全面焕新，首店云集：西南首店手作烘焙「Okey Bakery」，以天然酵母与现烤工艺打造城市烘焙新地标；成都首店轻酸优格品牌「K22」，以“一杯三颗草莓”打造轻盈饮品新选择；成都首店「甘煸记」，以川式干煸技艺重塑地道江湖风味；区域首店「喜满多烤肉」补强烤肉餐饮矩阵，进一步丰富商圈的餐饮层次与消费吸引力。未来，成都大悦城将持续强化首店引入与业态组合创新，通过品牌焕新与场景升级相结合，不断激活商业空间活力，巩固项目在城市潮流消费领域的引领地位。

（2）运营管理方面，革新运营打法，强化经营氛围

报告期内，项目围绕“聚人气、转销售”的目标，结合项目热点，与商户共创经营活动。7 月，借助暑期客流优势，包装场内吃喝玩乐品牌开展暑期权益卡活动，转化场内学生和家庭客群。8 月，造势周年庆活动，从往年的年底提前至 8 月 30 日举办成都大悦城十周年启幕活动，通过十周年“超级 IP 引爆——联动香港迪士尼 20 周年全球首展”，做到全渠道媒体宣传投入力度最大，资源投入最集中，全年促销折扣力度最大，旨在节点抢占市场，实现业绩和市场声量的爆发。十周年启幕活动期间项目实现客流同比提升 68%，8 月 30 日单日全场销售同比提升 36%；斩获全国销冠品牌 25 家，全城销冠品牌 82 家，销售创新高品牌 33 家，极大提振场内商户信心。9 月，项目跟随全国大悦城节奏开展“疯抢节”活动，投入餐

饮团购及零售满返活动与成都市场竞品进行差异化竞争。9 月底，成都大悦城新空间——“公园里 PARK MORE+”开街，空间联动江南布衣全国秋冬首展和华为智能生活馆开业活动，在线上线下协力宣发，助力场景出圈，实现客流大幅提升。

（3）推广活动方面，聚焦顶流 IP 活动，城市级声量破圈传播

报告期内，推广以项目十周年活动为核心主线，聚焦香港迪士尼乐园 20 周年庆典主题展览，落地顶流人偶见面会及暖场聚客活动，引爆场内客流和销售，实现 8 月 30 日活动单日客流达 15.5 万人次，创下年内客流新高，实现声量与影响力的全面突破。媒介宣传多方联动实现资源整合：线上以全域整合传播为核心策略，通过联动成都城 CDC、商业芭莎等垂直媒体深度发声，并积极携手武侯发布、成都电视台等政企官方资源，共同塑造项目标杆形象，累计发稿超百篇；线下投放城市地标春熙路大屏、全城地铁重点换乘站，打造“迪士尼痛车”全城派发邀请函活动，吸引全城市民参与。活动期间借势 IP 热度及流量联动极大地提升项目吸引力，精准满足客群的多元需求，实现单场活动即创造超 2 亿曝光，成功实现破圈层传播；同时项目以 IP 为核心建立长效活动机制，持续优化项目运营策略。

（4）会员管理方面，数字化结合内容营销，深化会员运营策略

报告期内，围绕“数字化会员营销”、“多元化主题营销”和“会员高质运营”三大核心策略开展会员活动，三季度实现消费会员总量同比增长超过 25%，新增消费会员数同比增幅高达 50%以上；截至报告期末，累计会员人数达 133 万人。会员消费占比持续提升，报告期内月均会员消费占比超 43%，突显了会员作为项目消费中坚力量的重要性。

数字化营销：成都大悦城全面完成了商业会员数字化平台的升级。首先，官方小程序矩阵焕新上线，实现了微信、支付宝、抖音三端合一的小程序矩阵，为会员提供了统一、便捷的线上入口。其次，会员积分路径优化，通过引入“AI 积分”、“无感积分”等创新方式，大幅提升了会员积分的便捷性。同时还开展支付宝“碰一下”推广活动，叠加“碰一碰立减”活动，实现了从“触达”到“无感”的体验跨越。

多元营销引流：围绕“暑期档”、“周年庆”、“高化会员节”三大主题，开展了一系列卓有成效的会员引流与提质活动。公域流量转化方面，将周年庆档期联动大众点评平台，上架限时秒杀活动，成功吸引公域流量，新增会员超 2,000 人。异业会员打通方面，积极拓展高碑社区、簇锦街道、银行及四川移动等社区与企业渠道，实现了跨行业的会员引流。高质会员转化方面，在高化会员节期间推出“消费直升璀璨卡”活动，有效转化品牌高质量会员，实现报告期内璀璨卡会员新增数量超过 2,800 人，同比增长超 20%。

会员高质运营：通过“消费行为+互动偏好+会员等级”的会员画像和标签体系，对会员数

据进行整合分析，精准勾勒会员画像，并通过短信、彩信、智能外呼等多渠道分级分类精准触达会员，实现十周年启幕活动期间触达会员超 100 万人次。同时，强化积分价值，重新上线积分抵现，至尊卡全年开放积分抵现且不限次数，进一步增强高质会员粘性。通过企微私域与 CRM 后台打通，打造会员个性化权益与活动，实现高客会员的标签化经营，精准推送专属卡券、活动周边礼品及开展会员专属活动。

（5）改造升级方面，生态空间焕新揭幕，树立西南商业新标杆。

“公园里 PARK MORE+”（以下简称“公园里”）创新空间于 2025 年 9 月底正式开街亮相。空间整体设计秉承极简风格与非标商业理念，融合在地文化与客群定位，将绿植、宠物、社交生态等元素与软装有机结合，打造半开放生态空间。“公园里”联通 AB 馆垂直商业空间的同时，嫁接潮汐广场作为活动超级流量接口，以焕然一新的产品力表达，成为项目新增的客流发动机，激发消费体验升级，塑造项目的二次生命曲线，带动项目未来的可持续良性增长。“公园里”开街后，小红书关于“成都首个宠物室内公园”、“城市社交新聚点”、“成都首个能看到火车经过的购物中心”等标签爆款出圈，“成都首个宠物室内公园”成为爆款笔记，互动量破 5,000 次。线上口碑持续发酵激发探店博主线下自发打卡并二次传播，发布小红书笔记 80 余篇。未来，项目将超越“空间改造”的物理层面，深入“用户关系”的运营，以资源势能深耕垂类客群，通过“生活市集”、“遛遛萌宠”、“微醺磁场”、“花花社交学”等主题打造月度营销活动，将短期客流优势转化为经营的长效增长，打造项目成为城市级的商业引力场。

另一方面，项目于 9 月底前顺利完成对春区 B1、2F 卫生间的升级改造工作，对卫生间进行通道局部重塑、无障碍设施优化、男女客卫功能区升级及整体装饰品质提升，进一步改善顾客在场内的游逛体验感和舒适度。

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 资产项目公司运营财务数据

4.2.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	3,202,715,448.81	3,285,067,606.61	-2.51
2	总负债	2,397,880,273.68	2,385,376,391.71	0.52
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	84,441,331.83	-	-
2	营业成本/费用	116,470,560.81	-	-
3	EBITDA	48,343,917.32	-	-

注：本基金基金合同生效日为2024年9月3日，未披露2024年第3季度报告，且上年同期纳入本基金合并范围的项目公司财务数据期间为2024年9月11日（合并日）至2024年9月30日，与本期报告期间天数不具可比性，因此本期不列示上年同期数据及相关指标的同比数据。下同。

4.2.2 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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	2,891,770,047.52	2,990,217,923.50	-3.29
主要负债科目				
1	其他非流动负债	2,259,264,000.00	2,225,210,220.00	1.53

注：其他非流动负债主要包括应付股东借款本金及利息。

4.2.3 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 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 9 月 3 日（基 金合同生效日）至 2024 年 9 月 30 日		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目总收入比例 （%）	金额（元）	占该项目总收入比例 （%）	
1	租金收入	71,718,892.46	84.93	-	-	-
2	物业管理费收入	12,712,898.09	15.06	-	-	-
3	其他收入	9,541.28	0.01	-	-	-
4	营业收入合计	84,441,331.83	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。

4.2.4 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 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 9 月 3 日（基 金合同生效日）至 2024 年 9 月 30 日		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目总成本比例 （%）	金额（元）	占该项目总成本比例 （%）	
1	折旧摊销成本	34,190,523.65	29.36	-	-	-

2	物业运营成本	24,533,736.61	21.06	-	-	-
3	税金及附加	9,708,400.19	8.34	-	-	-
4	管理费用	77,518.89	0.07	-	-	-
5	财务费用	45,214,244.52	38.81	-	-	-
6	租赁成本	2,746,136.95	2.36	-	-	-
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本 / 费用合计	116,470,560.81	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。

4.2.5 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 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	27.20	-
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	57.25	-

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、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 44,708,306.39 元。本报告期内，累计资金流入 120,765,013.97 元，其中收到租金收入、物业管理费收入及其他与经营活动相关的收入 102,765,013.97 元，赎回货币基金 18,000,000.00 元；累计资金流出 139,993,760.37 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 39,502,098.22 元，申购货币基金 51,000,000.00 元，资本性支出 4,719,662.15 元，支付股东借款利息 44,772,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 25,479,559.99 元；货币基金账户余额为 256,943,036.28 元，本报告期投资收益 918,243.96 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	12,671,487.73	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	12,671,487.73	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，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%。本报告期内卓远地产未使用净回收资金。

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

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，	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职

					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。	于 人 保 资 本 股 权 投 资 有 限 公 司、北京 国 有 资 本 运 营 管 理 有 限 公 司。2022 年 9 月加入 华 夏 基 金 管 理 有 限 公 司。
燕莉	本基金的基金经 理	2024-09-0 3	-	9 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	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。

					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。	
吴文婷	本基金的基金经 理	2024-09-0 3	-	8 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。

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

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 7 月 7 日发布华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告。

2025 年 7 月 11 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 8 月 6 日发布华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告。

2025 年 8 月 30 日发布关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告。

2025 年 9 月 8 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基金份额解除限售的公告。

2025 年 9 月 15 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基金份额解除限售的提示性公告。

2025 年 9 月 19 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基金份额解除限售的提示性公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社

保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的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

二〇二五年十月二十八日