

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月二十七日

§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。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 26 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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

本报告中的财务资料经审计，上会会计师事务所（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不动产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不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
§2	不动产基金简介	6
2.1	不动产基金产品基本情况	6
2.2	不动产项目基本情况说明	7
2.3	不动产基金扩募情况	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	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	主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1	主要会计数据和财务指标	8
3.2	其他财务指标	9
3.3	不动产基金收益分配情况	9
3.4	报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明	12
3.5	报告期内资本性支出使用情况	12
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动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	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10	报告期内其他不动产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	13
3.12	报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	13
§4	不动产项目基本情况	14
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	14
4.2	不动产项目所属行业情况	18
4.3	不动产项目运营相关财务信息	22
4.4	项目公司经营现金流	26
4.5	项目公司对外借入款项情况	26
4.6	不动产项目投资情况	27
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	27
4.8	不动产项目相关保险的情况	27
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	27
4.10	重要不动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	29
4.11	其他需要说明的情况	29
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	29
5.1	报告期末不动产基金资产组合情况	29
5.2	投资组合报告附注	29
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	29
§6	回收资金使用情况	30
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	30
§7	管理人报告	30
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	30
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	31

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	34
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	36
§8	运营管理机构报告	37
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	37
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	41
§9	其他业务参与人履职报告	42
9.1	托管人报告	42
9.2	资产支持证券管理人报告	42
9.3	其他专业机构报告	43
9.4	原始权益人报告	44
§10	审计报告	44
10.1	审计意见	44
10.2	形成审计意见的基础	45
10.3	强调事项	45
10.4	其他事项	45
10.5	其他信息	45
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	45
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	46
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	47
§11	年度财务报告	47
11.1	资产负债表	47
11.2	利润表	50
11.3	现金流量表	52
11.4	所有者权益变动表	55
11.5	报表附注	58
§12	评估报告	103
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	103
12.2	评估报告摘要	104
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	104
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	105
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	106
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	106
12.7	报告期内重要不动产项目或不动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	107
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	107
§13	基金份额持有人信息	107
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	107
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	107
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	108
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	109
§14	不动产基金份额变动情况	109
§15	重大事件揭示	109
15.1	基金份额持有人大会决议	109
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	109

15.3	不动产基金投资策略的改变.....	109
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	109
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	109
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、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	110
15.7	其他重大事件.....	110
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	111
§17	备查文件目录.....	111
17.1	备查文件目录.....	111
17.2	存放地点.....	112
17.3	查阅方式.....	112

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏首创奥莱 REIT
场内简称	首创奥莱（扩位简称：华夏首创奥莱 REIT）
基金主代码	508005
交易代码	508005
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同初始生效后 34 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2024 年 8 月 14 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	34 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 8 月 28 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金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。
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	北京首创奥莱商业管理有限公司
--------	----------------

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：济南首创奥莱项目

项目公司名称	济南首钜置业有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，但区别于一般购物中心的业态组合（零售业态面积占比通常不超过 50%），奥莱项目以国际名品、运动户外、服装服饰、皮具皮鞋及黄金珠宝等零售品类折扣店为主（零售业态面积占比可达 80%以上），辅以餐饮、休闲、娱乐配套设施及室外氛围活动，集购物、休闲娱乐、社交于一体。项目公司以联营、抽成和固租三种收入模式向商户收取联营收入/租金收入，并向商户收取物业管理费等收入。
不动产项目地理位置	济南首创奥莱项目位于山东省济南市历城区、唐冶新区。

不动产项目名称：武汉首创奥莱项目

项目公司名称	武汉首钜商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，但区别于一般购物中心的业态组合（零售业态面积占比通常不超过 50%），奥莱项目以国际名品、运动户外、服装服饰、皮具皮鞋及黄金珠宝等零售品类折扣店为主（零售业态面积占比可达 80%以上），辅以餐饮、休闲、娱乐配套设施及室外氛围活动，集购物、休闲娱乐、社交于一体。项目公司以联营、抽成和固租三种收入模式向商户收取联营收入/租金收入，并向商户收取物业管理费等收入。
不动产项目地理位置	武汉首创奥莱项目位于湖北省武汉市江夏区、东湖新技术开发区（光谷）中心区。

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	北京首创奥莱商业管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	汪霞
	职务	督察长	副总经理、董事会秘书
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	010-85892857
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	北京市大兴区榆顺路 12 号 D 座 3682 号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区

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	北京市朝阳区北三环东路 8 号静安 中心 7 楼西区
邮政编码	100101	100028
法定代表人	邹迎光	谢洪毅

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司北京分行
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	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	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座一层 A 室
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座一层 A 室
邮政编码	100020	100026	100010
法定代表人	方合英	张佑君	贺劲松（负责人）

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	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市静安区威海路 755 号 25 楼
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	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

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产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 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	2025 年	2024 年 8 月 14 日 （基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
---------	--------	--

本期收入	255,076,393.25	97,211,468.14
本期净利润	70,939,635.48	27,690,920.92
本期经营活动产生的现金流量净额	109,448,509.35	113,215,269.19
本期现金流分派率（%）	4.05	1.84
年化现金流分派率（%）	4.05	4.80
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	2,147,246,253.67	2,193,774,166.85
期末不动产基金净资产	1,965,182,553.16	1,987,546,924.82
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	109.26	110.38
内部收益率（%）	-	-

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、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本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.4565	2.4844
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-

注：①本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日

②本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

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	128,648,570.34	0.1608	-
2024 年	44,057,088.91	0.0551	为 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	93,304,007.14	0.1166	-
2024 年	14,544,000.42	0.0182	-

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日。

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	70,939,635.48	-
本期折旧和摊销	64,902,265.36	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	4,971,653.45	-
本期税息折旧及摊销前利润	140,813,554.29	-
调增项		
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	24,357,997.29	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	24,899.29	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-22,623,842.58	-
2.支付的利息及所得税费用	-8,626,693.63	-
3.当期购买不动产项目等资本性支出	-5,297,344.32	-
本期可供分配金额	128,648,570.34	-

注：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租户结算款、本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、不可预见费用、租赁押金等变动的净额。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。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

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

本报告期可供分配金额 128,648,570.34 元, 相较上年同期可供分配金额 44,057,088.91 元, 增长 192.00%。变化幅度较大的主要原因为: (1) 上年同期可供分配金额对应期间为 2024 年 8 月 14 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日, 本报告期较上年报告期, 期间天数存在较大差异。(2) 项目公司经营业绩同比提升。

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

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营, 避免短期现金流波动引起项目经营风险, 本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项, 包括需要偿付的租户结算款、基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留, 根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②本基金上年同期 (2024 年) 未来合理支出相关预留科目列示为 243,877,018.93 元, 包括: 经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 198,980,298.19 元 (调减项)、项目潜在资本性支出 (含装修补贴支出) 预留 39,896,720.74 元 (调减项)、水电费用支出预留 2,000,000.00 元 (调减项), 不可预见费用预留 3,000,000.00 元 (调减项)。上年同期 (2024 年 8 月 14 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日) 未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额, 较前期设置金额的差异超过 10%, 主要原因为: (1) 预留未使用的押金保证金, 未到支付节点或不符合退回条件暂未支付, 上述款项已在资产负债表中计提, 未来有清偿义务, 考虑经营安全进行预留, 具备合理性; (2) 预留的项目潜在资本性支出 (含装修补贴支出) 未发生, 尚未支付, 具备合理性; (3) 为保障项目平稳运营, 项目公司水电费账户需保有一定预付金额。因此项目滚动预留及使用 200 万元的水电费备付资金, 具备合理性; (4) 为覆盖未来不可预见的支付需求, 避免短期现金流波动引起项目经营风险而预留的不可预见费用, 因截止目前无此类事项发生, 暂未使用, 具备合理性。

3.3.3 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

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度 (%)	差异原因
可供分配金额	12,864.86	11,529.42	111.58	差异主要原因为: 本报告期内不动产项目运营业绩优于上市预测。上述差异原因非经营不利

				因素，不涉及后续应对措施。
--	--	--	--	---------------

3.4 报告期内不动产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 3,180,073.45 元，资产支持证券管理人管理费 795,017.45 元，基金托管人托管费 198,753.45 元，运营管理机构基础管理费 80,688,812.26 元，运营管理机构激励管理费 3,645,792.89 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《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》的相关约定，报告期内运营管理机构超额完成目标运营净收益，已计提激励管理费 3,645,792.89 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出使用情况。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，相关交易均符合法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”和“11.5.4.9 应收账款”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7

应收账款”和“11.5.7.20.3 其他应收款”。

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 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

1、报告期内原始权益人新的直接控股股东作出承诺的情况

报告期内，本基金原始权益人及运营管理机构所属北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）依据其整体业务战略安排，开展完成了其奥莱板块股权及业务重组工作。相关重组工作完成后，本基金原始权益人北京首创商业管理有限公司（以下简称“首创商业”）的 100%控股股东由首创集团子公司北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“首创城发集团”）变更为首创集团新设子公司首创奥特莱斯（北京）控股有限公司（以下简称“奥莱控股”）。

首创商业新的直接控股股东奥莱控股已于 2025 年 5 月 29 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

1）截至本函出具之日，除基础设施项目外，本公司自身和/或其实际控制的关联方不存在直接或通过其他方式间接持有及运营的位于基础设施项目同一区县区域的其他消费基础设施项目。本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营的消费基础设施项目与基础设施项目不存在竞争性关系（与基础设施项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）。

2）在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人根据基础设施基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

前述承诺已在本基金管理人于 2025 年 5 月 30 日发布的《关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金运营管理统筹机构、运营管理实施机构完成重组合并的公告》及 2025 年 6 月 3 日公告的《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更

新)》中予以及时披露。

2、报告期内原始权益人更新出具《回收资金使用承诺函》的情况

报告期内，本基金原始权益人首创商业为加快募集资金的使用，在履行了内部有关审批流程并向国家发展改革委完成报备后进行了净回收资金在各募投用途间使用比例的变更，并于 2025 年 5 月 30 日更新出具了《回收资金使用承诺函》，承诺内容如下：

1) 严格监督本项目的净回收资金中不低于人民币 1.63 亿元用于禧瑞金海 A 地块项目或其他经批准同意的基础设施项目建设；不超过人民币 1.78 亿元的净回收资金用于收购昆明奥特莱斯项目，不超过 15% 的净回收资金用于补充首创商业流动资金等。

2) 严格管控和确保本项目的净回收资金不会流入商品住宅开发领域，本公司不会以任何方式挪用回收资金。

3) 如违反上述承诺，本公司愿接受监管机关的相关处罚。

前述承诺已在本基金管理人于 2025 年 6 月 5 日发布的《华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金使用比例的公告》及 2025 年 6 月 5 日公告的《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》中予以及时披露。

3、除以上不动产基金业务参与者新增或更新作出的不动产基金相关承诺，其余不动产基金业务参与者已作出承诺事项均履行良好，无不利于维护不动产基金利益的情况。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过不动产资产支持证券持有的项目公司为济南首钜置业有限公司及武汉首钜商业管理有限公司，并通过项目公司分别持有济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目。报告期内，两项目公司及底层资产整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目分别于 2019 年 1 月及 2018 年 4 月正式投入运营。截止报告期末，济南首创奥莱项目已平稳运营 6 年 11 个月，武汉首创奥莱项目已平稳运营 7 年 8 个月。

报告期内，济南首钜置业有限公司实现营业收入 13,659.12 万元、息税折旧摊销前利润

7,911.48 万元，武汉首钜商业管理有限公司实现营业收入 11,597.54 万元、息税折旧摊销前利润 7,044.63 万元；两项目公司整体实现营业收入 25,256.66 万元，息税折旧摊销前利润 14,956.10 万元，符合经营预期。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）-2024 年 12 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	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	99,188.87	99,130.05	0.06
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各正式商铺的租赁面积）	平方米	98,161.76	97,212.30	0.98
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	98.96	98.07	0.92
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	168.62	175.66	-4.01
5	报告期末剩余租期	$\sum_{i=1}^n (\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的面积}) / \text{报告期末实际出租面积}$, n 为报告期末存量租约数	年	1.59	1.70	-6.17
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100%	%	100.00	100.00	-

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，报告期内租金单价水平指标的上年同期的数据统计期间为 2024 年 8 月 15 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，与

本期报告期间天数存在较大差异，且奥莱项目经营业绩具有较为明显的季节性波动特征，报告期内平均租金单价同比数值不能完全反映该指标实际的同比变动情况。后同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：济南首创奥莱项目

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- 2025 年 12 月 31 日) /报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 8 月 14 日 (基金合 同生效 日)-2024 年 12 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	报告期末可供出租面积=Σ(各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积)	平方米	51,863.53	51,921.53	-0.11
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ(已签订联营、租赁合同的各正式商铺的租赁面积)	平方米	51,363.34	50,394.05	1.92
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	99.04	97.06	2.04
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入(含联营、抽成、固租收入,不含税)/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	180.83	178.22	1.46
5	报告期末剩余租期	$\sum_{i=1}^n(\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{报告期末实际出租面积}$, n 为报告期末存量租约数	年	1.70	1.75	-2.71

6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100%	%	100.00	100.00	-
---	-----------	----------------------------------	---	--------	--------	---

不动产项目名称：武汉首创奥莱项目

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-2025 年 12 月 31 日) /报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 8 月 14 日 (基金合同生效日)-2024 年 12 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	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	47,325.34	47,208.52	0.25
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各正式商铺的租赁面积）	平方米	46,798.42	46,818.25	-0.04
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	98.89	99.17	-0.29
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	155.37	172.84	-10.11
5	报告期末剩余租期	$\sum_{i=1}^n (\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{报告期末实际出租面积}$ ，n 为报告期末存量租约数	年	1.48	1.65	-10.26
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收	%	100.00	100.00	-

		租金收入/应收租金收入×100%				
--	--	------------------	--	--	--	--

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，不动产项目整体签约租户总数为 429 个，其中零售租户面积占比 89.19%、非零售租户面积占比 10.81%。报告期内不动产项目整体租金收入前五名租户及其占整体总租金收入比例分别如下：租户 A 为 1,036.75 万元，占比 5.02%；租户 B 为 816.23 万元，占比 3.95%；租户 C 为 575.37 万元，占比 2.78%；租户 D 为 440.01 万元，占比 2.13%；租户 E 为 423.38 万元，占比 2.05%；前五名租户租金收入合计 3,291.74 万元，占比 15.93%。

报告期末，济南首创奥莱项目签约租户总数为 224 个，其中零售租户面积占比 88.47%、非零售租户面积占比 11.53%。报告期内济南首创奥莱项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 634.22 万元，占比 5.65%；租户 B 为 489.92 万元，占比 4.37%；租户 C 为 440.01 万元，占比 3.92%；租户 D 为 423.38 万元，占比 3.77%；租户 E 为 339.56 万元，占比 3.03%；前五名租户租金收入合计 2,327.09 万元，占比 20.75%。

报告期末，武汉首创奥莱项目签约租户总数为 205 个，其中零售租户面积占比 89.97%、非零售租户面积占比 10.03%。报告期内武汉首创奥莱项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 575.37 万元，占比 6.09%；租户 B 为 402.53 万元，占比 4.26%；租户 C 为 377.06 万元，占比 3.99%；租户 D 为 326.31 万元，占比 3.45%；租户 E 为 272.23 万元，占比 2.88%；前五名租户租金收入合计 1,953.49 万元，占比 20.68%。

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

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动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

奥特莱斯（OUTLETS）在零售商业中专指由销售名牌过季、下架、断码等商品的商店组成的购物中心，也被称为“品牌直销购物中心”。奥特莱斯起源于 20 世纪 70 年代的美国，滞胀时期品牌商面临库存压力而采取的消化库存行为，为奥特莱斯发展提供了商品基础，后伴随着中等收入人群对于高性价比消费需求的增加，奥特莱斯逐渐在全球成为主流、成熟的商业业态之一。

奥特莱斯于 2002 年进入中国，经过 10 余年的初步发展阶段，2013 年以后国内奥特莱斯市场步入快速发展阶段，销售额逐年增加。2013-2019 年，国内奥特莱斯项目迎来开业高峰期，且平均建筑体量稳中有升。伴随着二线及以下城市购买力的提升及其商业市场转型优

化需求增加，奥特莱斯开始下沉转移到二线城市，且以省会城市为主。

从行业规模来看，奥特莱斯作为中国零售业的一个重要细分类别，已在全国范围内形成了相当的规模。根据《2024-2025 中国奥特莱斯行业白皮书》，截至 2024 年末全国有在营业奥特莱斯项目达到 251 个（其中 2024 年全年新开业奥特莱斯项目 12 家），销售规模约为 2,390 亿元，比 2023 年增长约 4.5%。与百货、购物中心等已经相对成熟的零售业态相比，奥特莱斯在国内仍处于快速发展阶段，其较为强劲的发展势头体现市场对行业发展前景的期许。

奥特莱斯业态具有明显的抗周期性。具体而言，奥特莱斯凭借“名品+折扣”的经营模式，可以吸引到更多追求高性价比的消费者，体现为在经济增长时，低收入消费群体上移，在奥特莱斯进行消费；在经济下行时，部分高收入消费群体下移，亦在奥特莱斯进行消费，因而相比于其他零售业态具有更广泛的客群基础。因此奥特莱斯业态在经济和零售市场下行时仍然能够保持相对稳定。

此外，随着近年来经济环境的转变以及消费者消费理性程度的提升，消费者的购买行为和消费习惯也发生了较大的变化，“性价比”越来越成为其更重要的考量因素。凭借与生俱来的性价比优势，奥特莱斯将持续获得消费者青睐。

行业竞争格局方面，因品牌资源和货品折扣是奥特莱斯的核心竞争力，这种资源与能力的壁垒需要长期的积累与沉淀，进而导致奥特莱斯行业具有较高的进入门槛，推高了行业集中度。根据赢商网相关报道，2024 年国内六大头部奥特莱斯运营商（首创奥莱、王府井奥莱、百联奥莱、砂之船奥莱、杉杉奥莱、佛罗伦萨小镇）的市场占有率达到 34.9%，行业梯队较为稳固，竞争格局相对稳定。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

1、济南市可比奥特莱斯项目情况

截至报告期末，除本基金持有的济南首创奥莱项目外，济南市另有可比奥特莱斯项目 2 家，分别为百联奥特莱斯广场（济南海那城店）及百联奥特莱斯广场（济南高新店）。

其中百联奥特莱斯广场（济南海那城店），位于济南市西北方向，其一期项目开业于 2016 年 12 月，并于报告期内的 2025 年 12 月新开业其二期项目。百联奥特莱斯广场（济南海那城店）二期项目为济南市原有海宁皮革城存量改造项目，定位为涵盖较多餐饮、体验业态的综合性商业项目，非以零售业态为主的标准奥特莱斯项目。百联奥特莱斯广场（济南海那城店）与济南首创奥莱项目的部分零售品牌存在一定重合，但两项目直线距离约 30 公里，直接竞争较小。百联奥特莱斯广场（济南高新店）开业于 2019 年 3 月，位于济南首创奥莱

项目东侧，其与济南首创奥莱项目直线距离约 6 公里，开业时间略晚于济南首创奥莱项目，市场占有率较低。

济南首创奥莱项目开业于 2019 年 1 月，品牌丰富度和品牌级次均具有较强的市场竞争力，消费者认可度高。2019 年开业当年销售额即超过同城奥特莱斯项目竞品，之后销售额始终在济南奥莱市场排名第一。

2、武汉市可比奥特莱斯项目情况

截至报告期末，除本基金持有的武汉首创奥莱项目外，武汉市另有可比奥特莱斯项目 3 家，分别为百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）、杉杉奥特莱斯广场以及罗马春天奥特莱斯。

百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）开业于 2011 年 12 月，位于黄陂区盘龙城经济开发区，是武汉市开业最早且体量最大的奥特莱斯项目，目前销售额位居武汉市奥莱市场第一。杉杉奥特莱斯广场开业于报告期内的 2025 年 9 月，位于汉阳区武汉经济技术开发区。百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）与杉杉奥特莱斯广场均位于长江以北区域，与武汉首创奥莱项目长江相隔且直线距离分别约 34 公里及 24 公里，相互直接竞争关系较弱。

相对而言，罗马春天奥特莱斯与武汉首创奥莱项目均位于长江以南区域，且其与武汉首创奥莱项目直线距离在 20 公里以内，竞争较为直接，但武汉首创奥莱项目与之相比有一定竞争优势。

武汉首创奥莱项目开业于 2018 年 4 月，近年来销售额在武汉市奥莱市场中排名第二，仅次于百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）。

除武汉市可比奥特莱斯项目外，位于鄂州市的佛罗伦萨小镇与武汉首创奥莱项目直线距离同在 20 公里以内，彼此具备一定竞争关系，武汉首创奥莱项目与之相比有一定竞争优势。

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

为提振消费信心、激发经济活力，2025 年 2 月，市场监管总局等五部门印发《优化消费环境三年行动方案（2025-2027 年）》，深入开展消费供给提质、消费秩序优化、消费维权提效、消费环境共治、消费环境引领等五大行动，优化消费环境；2025 年 3 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》，部署了 8 方面 30 项重点任务，以全方位扩大国内需求，大力提振消费；2025 年 10 月，商务部等 5 部门办公厅印发《城市商业提质行动方案》，提出“因地制宜培育奥特莱斯、品牌专卖店、折扣店等业态，与旅游线路、休闲产业有机结合，打造国内外各层次优质品牌聚集地”。国家层面的消费促进政策及商业提质行动持续有利于商业不动产项目的深化发展。

此外，本基金不动产项目所在的山东省将提振消费作为“首要工程”，构建“1+N”提振消

费政策体系，2025 年 1 月印发《关于提振消费的实施方案》，围绕具有较大消费潜力的重点领域持续发力，举办"2025 山东迎新春消费季"、"2025 山东春季焕新快乐购"等全省 16 市消费活动；湖北省 2025 年 5 月印发《湖北省提振消费专项行动实施方案》，推动湖北发展实现能级跨越，强化消费对支点建设的战略支撑力，从需求端和供给端"两手抓"，一方面让居民能消费、敢消费，另一方面让居民想消费、好消费。省级提振消费政策的实施落地，有助于推动包括本基金持有的不动产项目在内的当地消费市场的持续向好、量质齐升。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1、奥特莱斯业态的经营业绩通常具有较为明显的季节性特点

一般而言，重大节假日（如春节、国庆等）和促销季（如“双十一”）是奥特莱斯业态的销售高峰期，又因这些时点所在的秋、冬季（对应第 4、第 1 季度）客单较高而往往呈现更高的销售业绩；相对而言，春、夏两季（对应第 2、第 3 季度）受节假日较少、货品单价较低、以及天气炎热等因素影响，销售业绩往往呈现一定程度的淡季特点。

虽然存在淡旺季情况，但奥特莱斯凭借稳定的性价比优势正获得消费者愈来愈多的熟悉、认可，优质项目的全年经营业绩整体呈现稳中有升的态势。

2、奥特莱斯业态经营业绩的同、环比变化受多种因素影响

因标准奥特莱斯项目一般选址于城市近郊，较多消费者须自驾或搭乘公共交通工具专门前往，且建筑形态多为开放式街区，因此相较购物中心、百货等倾向于选址城市或区域核心片区、利于消费者到达的盒子形态的商业项目，奥特莱斯项目的经营情况更易受高温、寒潮、雨雪等气候因素影响，同时相关天气因素于不同季度、不同年份在工作日及周末、节假日的不同分布情况也会对奥特莱斯项目销售业绩的实现情况产生一定影响。同时诸如春节等传统节日日期在 1 月或 2 月的波动亦会对第 4 季度的货品销售情况产生一定影响。

依据本基金上市以来各期定期报告的相关披露，相较其他商业业态，奥特莱斯业态经营业绩的同、环比变化受多种因素影响，但整体呈现稳健发展态势。

3、单一城市奥特莱斯项目市场容量有限，一、二线城市竞争态势相对稳定

由于奥特莱斯的商业模式主要是销售名牌过季、下架、断码等商品，而一般每 5-20 个正价店商品才能满足 1 个奥莱店的商品配置需求，因此品牌商虽然可以在一个城市布局较多的正价店，但奥莱店开店指标相对有限，从供给侧客观上限制了一个城市可布局的奥特莱斯项目数量；同时，城市中先开业的奥特莱斯项目具有一定的先发优势，先进入者一旦凭借良好的运营管理能力建立起防御性优势，后进入者将面临较为明显的市场竞争压力，亦即先进入者抬高了进入门槛，降低了后进入者的进入动力。

奥特莱斯项目先行发展的一、二线城市市场容量已趋于饱和，如济南市等城市的标准奥特莱斯项目预计一定时期内将维持在 3 家；武汉市作为强消费城市在杉杉奥莱新进布局后，标准奥特莱斯项目预计也将维持在 4 家，竞争态势整体稳定。

4、奥特莱斯项目的增量发展持续向三、四线城市下沉

根据《2024-2025 中国奥特莱斯行业白皮书》，在一、二线城市奥特莱斯增量项目生存空间日益压缩的情况下，随着三、四线城市消费者的购买力和品牌意识逐步提升，以及人工成本和租金价格方面的运营成本相对较低，同时在拿地、用工等方面相较在一、二线城市有可能获得更多的支持，越来越多的产业资本和奥特莱斯项目开始向三、四线等下沉市场转移。根据中国百货商业协会的统计，2023 年新开业的 17 家奥莱中，有 8 家在三、四线城市；2024 年新开业的 12 家奥莱中，有 5 家在三、四线城市，占比均接近一半。尽管如此，由于三、四线城市品牌资源相对较少，市场规模相对较小，奥莱行业向低线城市扩张的趋势仍有待持续观察。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	1,217,571,093.90	1,232,530,898.01	-1.21
2	总负债	1,530,277,449.55	1,518,738,480.32	0.76
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	252,566,571.08	95,300,737.48	165.02
2	营业成本/费用	274,935,666.37	104,379,929.04	163.40
3	EBITDA	149,561,011.03	55,589,903.56	169.04

注：本报告期相关科目金额相较上年同期变化幅度较大的主要原因为：本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 8 月 15 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异；下同。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：济南首钜置业有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	484,552,169.93	499,465,270.29	-2.99

2	货币资金	25,413,085.81	128,973,133.50	-80.30
3	交易性金融资产	114,074,245.41	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	602,350,000.00	602,350,000.00	-

项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	428,494,362.14	443,297,927.41	-3.34
2	货币资金	43,690,508.75	142,172,681.06	-69.27
3	交易性金融资产	100,065,162.60	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	681,380,000.00	681,380,000.00	-

项目公司货币资金及交易性金融资产报告期末金额较上年末变动超过 30%，原因为项目公司闲置资金在本年内购买了货币基金。涉及金额：济南首钜置业有限公司 114,074,245.41 元，武汉首钜商业管理有限公司 100,065,162.60 元。项目公司闲置资金购买货币基金安排非项目经营不利事项，不涉及后续应对措施。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称： 济南首钜置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	112,158,811.68	82.11	40,710,054.63	81.27	175.51
2	物业管理费收入	19,323,634.46	14.15	7,242,994.30	14.46	166.79
3	停车场收入	52,733.20	0.04	29,704.80	0.06	77.52
4	其他收入	5,055,974.61	3.70	2,108,687.15	4.21	139.77
5	合计	136,591,153.95	100.00	50,091,440.88	100.00	172.68

注：①租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入等。②其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等。③本期营业收入分项及合计较上年同期增长超过 30%，主要原因为本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 8 月 15 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异，不涉及后续应对措施。

4.3.3.2 项目公司名称： 武汉首钜商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	94,463,105.32	81.45	38,256,103.48	84.62	146.92
2	物业管理费收入	16,970,505.44	14.63	5,939,459.76	13.14	185.72
3	停车场收入	106,223.37	0.09	50,159.17	0.11	111.77
4	其他收入	4,435,583.00	3.83	963,574.19	2.13	360.33
5	合计	115,975,417.13	100.00	45,209,296.60	100.00	156.53

注：①租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入等。②其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等。③本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 8 月 15 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异，不涉及后续应对措施。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称：济南首钜置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	17,520,480.18	11.62	6,612,188.15	12.54	164.97
2	物业运营成本	48,838,361.01	32.39	18,391,096.54	34.87	165.55
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	9,406,696.35	6.24	3,513,893.31	6.66	167.70
5	销售费用	849.06	0.00	-7,187.61	-0.01	111.81
6	管理费用	572,302.18	0.38	217,700.35	0.41	162.89
7	财务费用	74,445,210.04	49.37	24,011,248.27	45.53	210.04
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	150,783,898.82	100.00	52,738,939.01	100.00	185.91

注：①本报告期项目公司物业运营成本包括能源费、运营管理费、物业管理费，财务费用主要为股东借款利息费用。

②本期营业成本分项及合计较上年同期增长超过 30%，主要原因为本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 8 月 15 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异。不涉及后续应对措施。

4.3.4.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额 同比 变化 （%）
		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	16,924,946.63	13.63	6,377,751.70	12.35	165.37
2	物业运营成本	38,633,971.91	31.12	14,524,867.98	28.13	165.99
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	7,332,732.78	5.91	3,309,739.42	6.41	121.55
5	销售费用	-	-	-85,734.26	-0.17	100.00
6	管理费用	584,769.59	0.47	232,861.80	0.45	151.12
7	财务费用	60,675,346.64	48.87	27,281,503.39	52.83	122.40
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	124,151,767.55	100.00	51,640,990.03	100.00	140.41

注：①本报告期项目公司物业运营成本包括能源费、运营管理费、物业管理费，财务费用主要为股东借款利息费用。

②本期营业成本分项及合计较上年同期增长超过 30%，主要原因为本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 8 月 15 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异。不涉及后续应对措施。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 项目公司名称：济南首钜置业有限公司

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 12 月 31 日	上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	51.42	50.08
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%	%	57.92	56.29

4.3.5.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

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	上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
----	------	-------------	------	-------------------	---

				至 2025 年 12 月 31 日	效日) 至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	52.09	53.76
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%	%	60.74	60.59

4.4 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

项目公司开设有监管账户、运营专项账户两类账户，两类账户均受托管人中信银行股份有限公司监管。监管账户和运营专项账户用于接收不动产项目底层现金流入。监管账户根据《项目公司监管协议》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 271,145,814.56 元。本报告期内，累计资金流入 1,636,689,213.31 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 1,636,549,805.30 元，取得投资收益 139,408.01 元；累计资金流出 1,838,731,433.31 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 1,521,816,113.47 元，申购货币基金 214,139,408.01 元，支付股东借款利息 97,478,567.51 元，资本性支出 5,297,344.32 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 69,103,594.56 元；货币基金账户余额为 214,139,408.01 元，本报告期投资收益 139,408.01 元。

上年同期项目公司累计资金流入 640,738,351.13 元，累计资金流出 558,449,467.92 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 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 对不动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 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、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 不动产项目相关保险的情况

基金管理人已为不动产项目购买包括财产一切险及营业中断险、机器损坏险、公共责任险、现金险等在内的足额保险，报告期内保险公司履约正常，无重大出险。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内本基金持有的济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目整体运营情况良好，出租率等经营指标较基金发行时有显著提升，经营业绩高于基金发行评估预测情况。不动产项目具体经营指标完成情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

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策略

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不动产项目的运营管理活动，年度预算按期完成，项目整体经营情况良好。

济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目以品牌升级、体验创新、区域辐射为核心，在招商、运营、营销推广等方面多措并举，每月对经营计划及预算指标的完成情况进行复盘分析，及时调整运营管理动作，持续提升消费者购物体验，较好地达成了既定经营目标，实现了综合经营业绩的稳健增长。

未来济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目将继续从以下方面发挥项目优势，以进一步满足顾客需求、实现业绩增长：

- 1、引进更多行业头部品牌，并通过业态创新，打造“零售+休闲+文娱”的综合体验空间；
- 2、通过业态的不断优化和品牌的改造升级提升项目的辐射范围，吸引更大范围的跨区域顾客；
- 3、紧密围绕“四节两季”等重要营销节点，深度洞察当下消费者的喜好与需求，开展创新型营销活动，并持续将“品牌、货品、价格”作为核心竞争力，以更好匹配消费者的需求变

化；

4、强化会员服务，升级场内购物环境及购物体验，提升会员粘性和购物频次，全方位满足顾客需求。

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、济南首创奥莱项目

济南首创奥莱项目是山东省目前销售额最高的奥特莱斯项目，品牌丰富度和品牌级次均具有较强的市场竞争力，受到消费者的普遍认可。项目自 2019 年开业以来，销售额始终蝉联济南奥莱市场第一，各项经营指标稳步提升，展现了良好的发展趋势。

济南首创奥莱项目所在济南市于报告期内 2025 年 12 月新开业原有竞品百联奥特莱斯广场（济南海那城店）的二期项目。该二期项目为其一期项目临近空置专业市场商业项目（海宁皮革城）的存量改造项目，定位为涵盖较多餐饮、体验业态的综合性商业项目，非以零售业态为主的标准奥特莱斯项目。因百联奥特莱斯广场（济南海那城店）距离济南首创奥莱项目直线距离近 30 公里，结合济南首创奥莱项目在济南奥莱市场已有的领先地位，百联奥特莱斯广场（济南海那城店）二期的开业预计对济南首创奥莱项目影响较小。

未来短期，济南首创奥莱项目竞争态势整体维持相对平稳状态，预期可通过加强主动管理，扩大对济南市及周边地市消费者的覆盖广度与深度，进一步提升项目经营业绩。

2、武汉首创奥莱项目

武汉首创奥莱项目开业于 2018 年，开业以来居于武汉长江以南区域奥莱市场领先地位。即使在 2020-2022 年公共卫生事件及 2024 年极端天气等因素影响下经营业绩有所波动，但自开业以来项目整体业绩仍实现较好增长。

武汉首创奥莱项目所在武汉市人均奥莱占有面积较高，报告期内 2025 年 9 月新开业杉杉奥特莱斯广场，位于长江北岸，与武汉首创奥莱项目隔江相望，直线距离约 24 公里，车行时间约 40 分钟至 1 小时，公共交通时间超 2 小时，与武汉首创奥莱项目直接竞争关系相对较弱。

在武汉首创奥莱项目所处武汉市长江以南区域，直线距离 20 公里以内开业有罗马春天奥特莱斯，彼此具备一定直接竞争关系，但武汉首创奥莱项目与之相比有一定竞争优势。

杉杉奥特莱斯广场开业后，武汉市主要于汉口、汉阳及武昌三镇在彼此直线 30 公里左右的空间距离上形成百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）、杉杉奥特莱斯广场以及武汉首创奥莱项目三足鼎立之态。在此背景下，一方面武汉奥莱市场整体饱和度有所提高，另一方面伴随近年奥特莱斯在零售商业领域的价值发现和获得消费者愈来愈多的熟悉、认可，优质奥特

莱斯项目也将合力推动武汉市奥特莱斯业态的渗透与发展，促进市场整体份额的扩大。

未来武汉首创奥莱项目将进一步深耕武昌，特别是光谷片区战略腹地，通过战略聚焦及积极主动运营管理，夯实、扩大自身于长江以南区域奥莱领域的竞争优势，以实现相对市场份额再平衡与绝对销售额持续巩固，进而追求经营业绩的稳健发展。

4.10 重要不动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 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,110,891.38	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,110,891.38	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 报告期内不动产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。会计师事务所所在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。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。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

就回收资金事宜，原始权益人、原始权益人控股股东等已出具相关承诺函，并开立了原始权益人净回收资金监管账户。报告期内，原始权益人严格遵守执行其《回收资金管理办法》及其他相关法律法规，已将净回收资金使用情况按季度定期报送相关监管部门。原始权益人回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

为加快募集资金的使用，原始权益人在履行了内部有关审批流程后，于 2025 年 6 月 3 日就变更净回收资金在各募投用途间使用比例向国家发展改革委进行了报备。变更后具体回收资金使用计划为：将不超过 1.78 亿元的回收资金用于昆明首创奥莱项目小股东股权和股东借款债权收购，将不低于 1.63 亿元的回收资金用于禧瑞金海 A 地块在建项目的建设，将不超过 15% 的回收资金用于补充流动资金。基金管理人于 2025 年 6 月 5 日发布《华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金使用比例的公告》。

§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 管理人及其管理不动产基金的经验

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、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公

募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张聪	本基金的基金经理	2024-08-14	-	11 年	自 2014 年起从事不动产行业的投资管理工作。曾参与多个不动产项目投资管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、高速公路、能源电力、水务等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于平安信托有限责任公司、平安创赢资本管理有限公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。
张玮	本基金的基金经理	2024-08-14	-	11 年	自 2014 年起从事不动产行业的运营、投资管理工作。曾参与多个购物中心项目的招商管理工作、投资研测工作及酒店、写字楼项目的资产管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于华润置地有限公司、龙湖集团控股有限公司、翰同（北京）投资管理有限公司、万达商业管理集团有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
杨凯	本基金的基金经理	2024-08-14	-	13 年	自 2012 年起从事不动产行业的财务、运营管理工作。主要涵盖购物中心、保障性租赁住房、产业园、写字楼等不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于保利（四川）投资发展有限公司，万科（上海）商用置业有限公司、上海奔汇投资咨询有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

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，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，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。

7.2 管理人在报告期内对不动产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不动产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

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。

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。

3、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 137 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内不动产基金的投资分析

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不动产项目相关投资。报告期内，项目公司账户开展了协定存款和货币基金理财业务。

截至报告期末，本基金通过持有“首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期”资产支持证券穿透取得项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目为济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内不动产基金的运营分析

（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，未发生有损投资者利益的风险事件。

（2）项目公司运营情况

报告期内，项目公司济南首钜置业有限公司及武汉首钜商业管理有限公司运营安全稳定，资产管理绩效保持在高位水平，未发生安全生产事故或重大诉讼。基金管理人、项目公司按照经营计划及预算平稳开展不动产项目资产管理工作，并按月召开经营分析会议进行经营复盘和管理优化，项目公司运营业绩整体良好。

项目公司相关经营指标可参考本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配 2 次，基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

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）》等并根据实际情况更新修订，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。

针对不动产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不动产项目提供运营管理服务或持有同类型

不动产项目，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 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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，公司持续推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、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关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。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。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，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，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不动产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

基金管理人认真落实基金治理机制，依据相应授权体系参与基金产品治理，严格履行运营管理服务协议和监管协议的各项规定，执行协议规定的基金管理人在不动产项目运营管理中的必要工作。

报告期内管理人主动采取的运营管理措施包括但不限于：

1、严格落实不动产项目月度经营分析会制度，并通过对济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目隔月现场轮检等形式，对运营管理机构受托开展的不动产项目运营管理工作、安全生产工作、不动产项目的现场管理品质以及对经营计划和预算的落实执行情况等展开跟踪评估，组织并较为深入地参与复盘、优化等运营管理提升工作。

2、相较于不动产项目发行前的运营管理模式，管理人持续倡导并推进济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目由地产经营逻辑向资产管理逻辑的转变，积极探索不动产项目业绩长期稳健增长的合理方法和路径。

3、相较于不动产项目发行前的运营管理要求，管理人对运营管理机构在济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目运营管理过程中的财务管理标准化及合规管理提出更高要求并督促执行。

4、基金管理人持续主动开展前瞻性行业、市场研究及奥莱项目经营规律研究，并组织运营管理机构在不动产项目经营层面针对性地展开了持续性跟踪研究及相应的管理优化。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

1、本报告期内，本基金运营管理机构的母公司北京首都创业集团有限公司基于对其旗下奥特莱斯业务的整体战略考量，开展了奥特莱斯板块股权及业务重组工作。

本基金管理人就上述重组合并事项对本基金不动产项目运营管理能力及基金份额持有人利益的影响进行了核查分析，并聘请上海源泰律师事务所就该事项出具了法律意见，认为运营管理机构的重组合并工作实质上不构成本基金更换运营管理机构，本基金管理人在履行内部决策流程及适当备案程序后，通过与相关各方签署《运营管理服务协议》之补充协议，将原协议项下原运营管理统筹机构的运营管理职责合并至原运营管理实施机构整体履行，本基金“统筹-实施”双层外部管理机构模式已变更为单层外部管理机构模式。

以上重大事项具体情况及基金管理人的决策情况已在本基金管理人于 2025 年 5 月 8 日发布的《关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金运营管理统筹机构、运营管理实施机构开展重组合并工作的公告》、于 2025 年 5 月 30 日发布的《关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金运营管理统筹机构、运营管理实施机构完成重组合并的公告》

及 2025 年 6 月 3 日公告的《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(更新)》中予以及时披露。

2、本报告期内，本基金管理人审议并通过了 2025 年度经营计划及预算、2024 年度第二次以及 2025 年度第一次基金分红决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

报告期内，基金管理人主要通过现场召开月度经营分析会等形式，对运营管理机构受托开展的不动产项目运营管理工作、安全生产工作、不动产项目的现场管理品质以及对经营计划和预算的落实执行情况等展开常态化定期检查，并持续关注《运营管理服务协议》约定的运营收入、运营净收益、租金收缴率等考核指标的达成情况。

报告期内，基金管理人遵照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关要求，于 2025 年 2 月及 7 月对运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件进行了半年度检查，并对运营管理机构履职情况进行了半年度评估，检查及评估情况整体良好。

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

基金管理人持续关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分履职的能力；持续关注运营管理机构对避免同业竞争等相关承诺的履行情况。

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）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、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，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；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；重视并督促有关信息披露制度修订、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

基金管理人已制定《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并根据实际情况更新修订，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。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 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

报告期内，运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的约定，较好履行了不动产项目外部管理机构职责，未发生运营管理机构违反《运营管理服务协议》并对资产项目的运营管理造成重大不利影响的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求和《运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

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

报告期内，运营管理机构积极主动开展不动产项目运营管理工作，在资产管理方面亮点颇多，有效保障了不动产项目经营目标的实现。

1、招商管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目稳步推进实施品牌优化升级，分别完成招调品牌 49 个及 67 个，招调面积占比 22%及 33%，不仅拉动招调品牌业绩同比提升 28%及 10%，而且通过去化空铺使项目出租率维持在 99.04%及 98.89%的高位水平。

其中，济南首创奥莱项目完成重点品牌如李宁超级奥莱店、New Balance、LEVI'S、KAILAS 等的移位改造以及 MLB“F2+F3”旗舰店、FILA、波司登旗舰店等的扩铺升级，集中打造运动街区氛围，提升门店级次及货品优势，放大品牌业绩空间；同时，完成国际品牌爱步、NAVIGARE、J.LINDBERG 移位新装，并成功引入 PINKO、BESIONIA 等具备较大市场潜力的品牌，进一步提升国际街区的品牌定位及货品丰富度，强化协同效应；此外，项目新引入伯希和、CONVERSE、GANT 等潮流休闲品牌以及呷哺呷哺、野人先生等餐饮品牌，完善配套服务、丰富顾客一站式购物体验，项目整体品牌组合更具竞争力。

武汉首创奥莱项目持续优化品牌组合，新引进 TOMMY HILFINGER、PINKO、NAUTICA、Marc O'Polo、G-STAR、JOTT、Montbell 等国际及户外优质品牌，其中 Montbell 为华中地区首个奥莱店，不断提升品牌级次及货品吸引力；同时，完成 361°、特步、New Balance、GANT、LESS IS MORE、雅戈尔、URBAN REVIVO 等重点品牌的扩铺、重装升级等工作，优化品牌店铺形象及货品丰富度；另外，通过对客服中心的位置调整，不仅新增部分可租面积、提升收益空间，而且使品牌布局更加优化，助力项目业绩持续稳定增长。

2、运营管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目凭借品牌矩阵、货品组合及价格竞争力等优势持续领跑当地奥莱市场，聚焦六周年店庆、“五一”假期及中秋、国庆双节同庆等销售黄金时段，“抢货品、抢折扣、抢人员”，洽谈全省最低价，助力销售目标达成。1 月 18 日至 19 日六周年店庆期间，项目销售额同比提升 35%、客流同比提升 32%，刷新开业及历史店庆销售纪录，期间联动波司登邀请明星俞灏明助阵，并叠加新春年货节推出“头部品牌爆款尖货秒杀”、“大牌爆品发放补贴券”等活动；“五一”假期期间，李宁、MLB、New Balance 等 9 家新开及重装品牌集体亮相，助力项目销售额同比提升 31%，进一步夯实了项目在山东省奥莱市场的主导地位；国庆节期间，项目推出“全省优享价”、“200+品牌新品低至 2 折起”、“多件折上折”等多重优惠活动，众多品牌业绩表现亮眼：品牌 broadcast 斩获全国销冠，COACH、TOMMY HILFINGER、Nike、Adidas 等 84 个品牌实现山东省销冠，HAZZYS、LACOSTE、斯凯奇等 18 个品牌实现济南市销冠，销冠品牌数量再创新高。此外，项目于 4 月 26 日至 5 月 5 日举办 Coach 内购会，推出“万件商品全城独享价”，品牌销售额同比提升 99%；于 7 月 23 日至 27 日联动 COACH、TOMMY HILFINGER、HUGO BOSS、HAZZYS 等 13 家国际知名品牌举

办内购会，打造“首创名品节”，以“万件尖货全场 1 折起”为核心卖点，各品牌合计销售额同比提升 76%；于 11 月 22 日至 23 日举办 UGG“秋冬答谢会”，全场低至两折起、消费满额换购，品牌销售额同比提升 189%。

武汉首创奥莱项目聚焦节庆节点，利用新春年货节、七周年店庆及中秋、国庆假期等核心节点，整合品牌资源、开展多元化促销活动，挖掘节庆消费潜力与客群需求，多维度发力实现业绩稳步增长。1 月 18 日至 27 日新春年货节期间，通过满赠、限时折扣等促销方式，联动品牌打造年货市集及特色品牌活动，带动销售额同比提升 50%、客流同比增长 55%；“五一”期间恰逢项目七周年店庆，4 月 30 日至 5 月 5 日项目销售额同比提升 20%、客流同比提升 12%，创项目历史店庆纪录，其中萨尼、雅戈尔、Lily 等 9 个品牌实现湖北省销冠，GANT、麦檬、伊芙丽等 20 个品牌实现武汉市销冠；国庆节期间，项目国际品牌业绩表现突出，其中首创体系自营的 CO 时尚奥莱品牌集合店销售额同比提升 206%、Coach 销售额同比提升 198%。此外，项目品牌活动也精彩纷呈，4 月 11 日至 13 日推出的“Nike 全城独家折扣”活动，品牌销售额同比提升 109%；Nike、Adidas 于 9 月 12 日至 14 日推出“全城独家折扣”活动，分别实现销售额同比提升 175%、148%；巴拉巴拉于 9 月 19 日至 21 日举办“超级巴粉节”活动，品牌销售额同比提升 216%；10 月 25 日联合特步开展“传递奔跑力量”百人跑活动，有效激活消费活力，推动品牌销售额同比提升 160%。

3、营销推广管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目紧扣“品牌、货品、价格”三大核心优势，以货品亮点及优惠力度为重点，在六周年店庆、“五一”假期及国庆节期间精准发力，通过多元营销举措屡创佳绩，全年客流再创历史新高。项目六周年店庆叠加新春年货节，推出“全省 ZUI 低价”主题活动，制定大牌补贴、阶梯返券等优惠机制，并创新打造泉城首届火把节、携手波司登品牌邀请明星到店助阵，以沉浸式体验引爆市场关注度；“五一”期间，项目定位“奥莱价再享折上折”营销主基调，强化“百万现金补贴”、“品牌售罄日”等话题传播，借助线上+线下精准媒介实现超 5,000 万曝光量，其中“Coach 内购会全场 1 折起”成为现象级热点，配合“澎湃音乐节”、“澎湃生活市集”、“BATTLEACE 青少年联赛”、“卡皮巴拉萌宠见面会”等活动形成立体化引流；国庆节期间，项目推出“百架无人机连续 7 天告白祖国”展演，叠加购物享百万现金补贴等重磅活动，引领消费热潮。项目通过高频次、差异化的主题活动与精准营销策略，成功构建起贯穿全年的营销体系，同时精准实施区域化营销战略，运用大数据技术聚焦线上平台及 20 公里外市区媒体资源，深度拓展淄博、泰安、滨州、聊城等外埠市场影响力。

此外，项目侧重会员精细化运营，通过升级会员系统、提升会员服务，实现全年会员拉新同比提升 76%，会员消费占比提升至 49%。

武汉首创奥莱项目聚焦节点营销、资源联动、会员深耕三大核心，以月度主题活动为抓手，串联赛事、IP、明星等多元热点，联动媒介矩阵及异业资源，精准触达客群。节点营销方面，项目利用新春年货节、七周年店庆、中秋、国庆假期等节庆节点，推出“奥莱价折上再 7 折”、“名品低至 2.5 折”、“超值团券”、“满额赠礼”等多种促销手段吸客引流，打造“沉浸式盛唐国风演艺”、“花镜女神 时尚盛典奥莱春日秀场”、“太空奇缘·城市音乐派对”、“蛋仔派对夏日欢乐赛”、“毕业季遇上奥莱消费节”等主题活动，引爆消费热潮，拉动节日销售；资源联动方面，一是构建媒介矩阵，通过光谷空轨、有轨电车、萝卜快跑等车身广告增加宣传渠道曝光，并利用大数据实现商圈宣传精准投放，同时通过线上“直播+团券+种草”的形式，联动抖音、美团等平台持续进行线下引流和销售转化，二是加大异业资源联动，包括联动武汉网球公开赛合作开展嘉年华活动，联动打造“赢鸟”美陈全国首展、“Terry Cat”治愈系猫主题 IP 美陈展，合作开展毛不易、胡彦斌、鹿晗、王心凌等多场粉丝应援活动等；会员深耕方面，年末“首创奥莱会员感恩季”推出五重会员礼遇和会员权益升级，借助场内及公众号宣传、异业合作等渠道拓新会员，并对沉睡会员进行唤醒召回，全年有效带动会员新增同比提升 149%、会员消费占比提升至 60%。

4、工程物业管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目设备设施均保持完好，全年未发生因工程管理问题导致的重大安全事故和运营中断事件，有力保障了项目高效稳定运营，为 REITs 资产的稳健增值筑牢根基。

同时，项目不断提升物业服务品质，加强与商户的沟通对接，积极提供经营支持与服务保障，物业费收取标准稳步提升，增加了项目整体收入。报告期内，济南首创奥莱项目平均物业费收取标准提升 3%，武汉首创奥莱项目平均物业费收取标准提升 9%。

5、安全生产管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目始终坚持“安全第一、预防为主”，进一步推进安全生产标准化管理，落实全员安全生产责任制。项目（1）积极开展安全培训工作，累计开展培训演练 20 次，参训人数 1,300 余人次，培训覆盖率、合格率均是 100%；（2）完善安全生产管理体系，加强安全组织领导，组织安全生产会议 12 次，开展安全检查 46 次，持续加强隐患排查力度；（3）落实“三管三必须”原则，开展网格化安全管理，加强相关方安全监督检查，

压实全员安全责任；（4）重大节假日及大型促销活动期间，安全管理人员全勤值守，确保活动期间安全运营。

武汉首创奥莱项目将安全生产管理置于核心位置，推出全员安全网格化、线上巡检等系统举措，取得了显著成效。项目（1）组织多层次、多形式的安全生产培训演练活动，涵盖运营管理人员、商场员工、一线工作人员等，累计培训演练 24 次，参训人数 1,900 余人次，有效提升了全员安全意识和突发事件应急处置能力；（2）持续加强隐患排查力度，进行定期周检和重大节假日检查，累计开展安全检查 50 余次；（3）推行全员安全网格化管理，制定网格化操作指引、张贴网格化公示牌 200 余张，将安全管理工作落实到项目每个人；（4）通过数字化工具赋能安全管理，将安全巡检、设备维护、施工管理等工作实现线上智能化，提高日常工作效率；（5）在营业期执行总值制度，重大节假日安全管理人员全勤值守，有效保障了应急处理能力。

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

运营管理机构已指定公司高级管理人员担任信息披露事务负责人，并向证券交易所进行报备。本报告期内，信息披露事务负责人正常履职，积极配合基金管理人开展信息披露工作，并配合基金管理人与投资者进行沟通联络。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定信息披露配合制度，并向证券交易所进行报备。报告期内运营管理机构按照该制度积极履行信息披露配合义务，严格落实信息披露配合职责，配合基金管理人良好开展了信息披露工作。运营管理机构同时已建立敏感信息知情人员管理名单，严格开展了内幕信息管理工作。截止本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格执行内部信息披露配合制度，持续关注不动产项目的运营情况，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不动产项目所属行业、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 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本不动产基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，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，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内不动产基金投资运作、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，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 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，本基金报告期内信息披露事务符合《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报告期内的财务指标、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，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

根据交易结构安排，中信证券股份有限公司代表“首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期”（以下简称专项计划）为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。中信证券股份有限公司代表不动产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,包括但不限于任命和更换执行公司事务的董事、监事,审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案,审批基本管理制度等。本报告期内,资产项目公司稳健运营,未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排,专项计划设立后向项目公司发放了借款,借款本金金额 1,283,730,000.00 元。专项计划作为资产项目公司债权人,依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内,项目公司根据相关协议约定偿付利息 2 次,不涉及本金偿还,截至本报告期末,资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、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。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内,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》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定,已披露包括专项计划相关《收益分配报告》、参与机构重组相关事项的《临时公告》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。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人依规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

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。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 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

本基金聘请上会会计师事务所(特殊普通合伙)提供审计服务,上会会计师事务所(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。

本报告期内,本基金聘请深圳市戴德梁行土地房产评估有限公司提供 2025 年项目资产跟踪评估服务,深圳市戴德梁行土地房产评估有限公司出具了基于 2025 年 12 月 31 日价值时点的资产评估报告。

9.3.2 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

本报告期内,上会会计师事务所(特殊普通合伙)在履职期间遵循基金审计业务约定书,未出现违约情况。

本报告期内,资产评估机构深圳市戴德梁行土地房产评估有限公司按照《跟踪评估合同》约定良好履行了相关职责。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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不动产基金份额情况

无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人持有本不动产基金份额共计 27,200 万份, 占不动产基金发行总份额的 34.00%, 相较不动产基金首发时点未发生变化; 原始权益人同一控制下关联方未持有本不动产基金份额。

9.4.3 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。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内原始权益人积极履行了信息披露配合义务, 配合基金管理人开展信息披露相关工作。

9.4.5 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其他变化情况

无。

§10 审计报告

上会师报字(2026)第 1349 号

华夏首创奥特莱斯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

我们审计了华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“华夏首创奥特莱斯 REIT”)财务报表, 包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表, 2025 年度的合并及

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的规定和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了华夏首创奥莱 REIT2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏首创奥莱 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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

华夏首创奥莱 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏首创奥莱 REIT2025 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首创奥莱 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首创奥莱 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首创奥莱 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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对华夏首创奥莱 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首创奥莱 REIT 不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、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。

（六）就华夏首创奥莱 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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国注册会计师
任丽君 池俊改
上海市静安区威海路 755 号 25 楼

2026 年 3 月 26 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不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 2,133,000,000.00 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、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。上会会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，执行了相关复核程序，认为基金管理人和评估机构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：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	70,237,509.62	273,391,000.15
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	214,139,408.01	-
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	7,523,866.96	6,383,390.20
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	1,841,587,776.78	1,901,761,280.48
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	13,757,692.30	12,238,496.02
资产总计		2,147,246,253.67	2,193,774,166.85
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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	924,159.25	948,973.67
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		31,576,230.45	25,520,491.81
应付托管费		198,753.45	75,576.20
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	11,784,768.92	15,708,450.77
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	406,418.72	222,482.47

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	-	-
其他负债	11.5.7.30	137,173,369.72	163,751,267.11
负债合计		182,063,700.51	206,227,242.03
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,974,400,004.32	1,974,400,004.32
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	-9,217,451.16	13,146,920.50
所有者权益合计		1,965,182,553.16	1,987,546,924.82
负债和所有者权益总计		2,147,246,253.67	2,193,774,166.85

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日,基金份额净值 2.4565 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

②本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	1,110,891.38	1,414,232.71
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	1,974,400,000.00	1,974,400,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,975,510,891.38	1,975,814,232.71
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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		3,180,073.45	1,209,226.20
应付托管费		198,753.45	75,576.20
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		151,800.00	81,800.00
负债合计		3,530,626.90	1,366,602.40
所有者权益:			
实收基金		1,974,400,004.32	1,974,400,004.32
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-2,419,739.84	47,625.99
所有者权益合计		1,971,980,264.48	1,974,447,630.31
负债和所有者权益总计		1,975,510,891.38	1,975,814,232.71

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期	上年度可比期间
-----	-----	----	---------

		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 14 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		254,653,830.32	97,211,468.14
1.营业收入	11.5.7.36	252,566,571.08	95,300,737.48
2.利息收入		1,642,947.48	1,910,730.66
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	139,408.01	-
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	304,903.75	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		179,165,104.32	68,500,584.91
1.营业成本	11.5.7.36	68,039,993.11	24,956,688.49
2.利息支出	11.5.7.42	-	88,875.71
3.税金及附加	11.5.7.43	21,196,899.86	8,855,347.07
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	-	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	69,814.16	44,653.69
8.管理人报酬		88,309,696.05	33,879,903.40
9.托管费		198,753.45	75,576.20
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	24,899.29	25,634.68
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	1,325,048.40	573,905.67
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		75,488,726.00	28,710,883.23
加：营业外收入	11.5.7.50	422,562.93	-
减：营业外支出	11.5.7.51	-	23,443.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		75,911,288.93	28,687,439.33
减：所得税费用	11.5.7.52	4,971,653.45	996,518.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,939,635.48	27,690,920.92
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		70,939,635.48	27,690,920.92
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		70,939,635.48	27,690,920.92

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至

2024 年 12 月 31 日。

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注 号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		94,367,323.71	15,958,833.31
1.利息收入		30,491.71	1,407,505.31
2.投资收益（损失以“-”号填列）		94,336,832.00	14,551,328.00
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		3,530,682.40	1,367,206.90
1.管理人报酬		3,180,073.45	1,209,226.20
2.托管费		198,753.45	75,576.20
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		151,855.50	82,404.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填 列）		90,836,641.31	14,591,626.41
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		90,836,641.31	14,591,626.41
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		90,836,641.31	14,591,626.41

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至

2024 年 12 月 31 日。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 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		281,045,707.54	92,362,129.32
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		1,643,595.90	1,909,837.93
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	1,353,912,191.67	547,897,515.79
经营活动现金流入小计		1,636,601,495.11	642,169,483.04
8.购买商品、接受劳务支付的现金		119,014,514.96	15,058,252.48
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		-	-
13.支付的各项税费		46,517,603.09	22,050,626.04
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	1,361,620,867.71	491,845,335.33
经营活动现金流出小计		1,527,152,985.76	528,954,213.85
经营活动产生的现金流量净额		109,448,509.35	113,215,269.19
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	139,408.01	-
投资活动现金流入小计		139,408.01	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,297,344.32	6,898,597.41
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	505,479,672.59
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	214,139,408.01	-
投资活动现金流出小计		219,436,752.33	512,378,270.00

投资活动产生的现金流量净额		-219,297,344.32	-512,378,270.00
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		-	1,283,730,000.00
26.偿付利息支付的现金		-	3,572,895.67
27.分配支付的现金		93,304,007.14	14,544,000.42
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		93,304,007.14	1,301,846,896.09
筹资活动产生的现金流量净额		-93,304,007.14	-1,301,846,896.09
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		-203,152,842.11	-1,701,009,896.90
加：期初现金及现金等价物余额		273,390,107.42	1,974,400,004.32
六、期末现金及现金等价物余额		70,237,265.31	273,390,107.42

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 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.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		94,336,832.00	14,551,328.00
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		31,140.13	1,406,612.58
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		94,367,972.13	15,957,940.58
8.取得不动产投资支付的现金		-	1,974,400,000.00
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		1,366,657.90	604.50
经营活动现金流出小计		1,366,657.90	1,974,400,604.50
经营活动产生的现金流量净额		93,001,314.23	-1,958,442,663.92
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		93,304,007.14	14,544,000.42
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		93,304,007.14	14,544,000.42
筹资活动产生的现金流量净额		-93,304,007.14	-14,544,000.42
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		-302,692.91	-1,972,986,664.34
加：期初现金及现金等价物余额		1,413,339.98	1,974,400,004.32
五、期末现金及现金等价物余额		1,110,647.07	1,413,339.98

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日。

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：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	13,146,920.50	1,987,546,924.82
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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	13,146,920.50	1,987,546,924.82
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	22,364,371.66	22,364,371.66
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	70,939,635.48	70,939,635.48
(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	-	-	-	-	-	-	93,304,007.14	93,304,007.14
(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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	9,217,451.16	1,965,182,553.16
项目	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	-	1,974,400,004.32
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	13,146,920.50	13,146,920.50
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	27,690,920.92	27,690,920.92
(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	-	-	-	-	-	-	14,544,000.42	14,544,000.42
（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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	13,146,920.50	1,987,546,924.82

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 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：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,974,400,004.32	-	-	47,625.99	1,974,447,630.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,974,400,004.32	-	-	47,625.99	1,974,447,630.31
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-2,467,365.83	-2,467,365.83
（一）综合收益总额	-	-	-	90,836,641.31	90,836,641.31
（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	-	-	-	-93,304,007.14	-93,304,007.14

（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,974,400,004.32	-	-	-2,419,739.84	1,971,980,264.48
项目	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	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	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,974,400,004.32	-	-	-	1,974,400,004.32
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	47,625.99	47,625.99
（一）综合收益总额	-	-	-	14,591,626.41	14,591,626.41
（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	-	-	-	-14,544,000.42	-14,544,000.42
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,974,400,004.32	-	-	47,625.99	1,974,447,630.31

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日。

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：邹迎光 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

华夏首创奥特莱斯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〕1000 号文《关于准予华夏首创奥特莱斯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》、《华夏首创奥特莱斯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。自基金合同初始生效后 34 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会，封闭期为 34 年。本基金自 2024 年 8 月 6 日至 2024 年 8 月 9 日共募集 1,974,400,004.32 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_A43 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 8 月 14 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 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，基金托管人为中信银行股份有限公司。

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存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于消费基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以首创商业或其关联方拥有或推荐的消费基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）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。

本基金不投资于股票等权益类资产，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，并可依据届时有有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

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。

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

非同一控制下的企业合并

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本基金内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本基金为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本基金的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金和可随时用于支付的存款。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（a）金融资产

（i）分类和计量

本基金根据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，将金融资产划分为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，以摊余成本计量：

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

（ii）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。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本基金对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，认定为处于第一阶段的金融工具，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合	应收租赁款项及相关管理费用
其他应收款组合 1	应收关联方款项
其他应收款组合 2	应收其他款项

对于划分为组合的应收租赁款及应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（iii）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本基金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，但是放弃了对该金融资产控制。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损

益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，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 11.5.4.6 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

投资性房地产包括以出租为目的的房屋建筑物及相关土地使用权，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本基金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。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，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。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：房屋及建筑物预计使用寿命 37-38 年，预计净残值率 5%，年折旧率 2.5%-2.57%；土地使用权预计使用寿命 40 年，预计净

残值率为 0, 年折旧率 2.5%; 装修费预计使用寿命 10 年, 预计净残值率为 0, 年折旧率 10%; 持有设备预计使用寿命 15 年, 预计净残值率 10%, 年折旧率 6%。

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

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

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

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为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。资产减值准备以单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

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

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的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对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形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

（1）递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本基金内同一纳税主体征收的所得税相关；

（2）本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的

能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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 2.468 元。

11.5.4.27 收入

本基金对外提供物业管理服务及推广服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。在履约义务履行的期间内，按月确认收入。

按照已完成劳务的进度确认收入时，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；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。公司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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本基金作为出租人

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的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

本基金经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

11.5.4.30 政府补助

(a) 政府补助，是本基金从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(b) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本基金取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本基金日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本基金日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(c) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本基金对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与本基金日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本基金日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(d) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

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

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)本基金管理层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，则可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。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 投资性房地产的可使用年限和残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金按会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

(b) 所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在中国山东省济南市及湖北省武汉市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本基金需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异

将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本基金以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本基金通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本基金在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

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. 本基金适用的税种及税率如下：

根据财税[2004]78 号《关于证券投资基金税收政策的通知》、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《财政部、国家税务总局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《财政部、国家税务总局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》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

（1）以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。

（2）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。

（3）基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。

(4) 存款利息收入不征收增值税。

(5) 国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

(6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(7) 本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2%缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。

2. 本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资产管理人为增值税纳税人。资产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。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划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。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

(2) 对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 专项计划的城市维护建设税、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。

(4) 专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

3. 项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

(1) 企业所得税税率 25%，税基为应纳税所得额；

(2) 增值税税率 6%、9% 及 13%，税基为应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）；

(3) 城市维护建设税税率 7%，税基为缴纳的增值税税额；

- (4) 教育费附加税率 3%，税基为缴纳的增值税税额；
- (5) 地方教育附加税率 2%，税基为缴纳的增值税税额；
- (6) 房产税税率 1.2%或 12%，税基为应税房产原值的 70%或租金收入；
- (7) 土地使用税 4 元/平方米/年及 12.8 元/平方米/年，税基为实际占用的土地面积。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	8,354.00	16,498.80
银行存款	70,229,155.62	273,374,501.35
其他货币资金	-	-
小计	70,237,509.62	273,391,000.15
减：减值准备	-	-
合计	70,237,509.62	273,391,000.15

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	70,228,911.31	273,373,608.62
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	244.31	892.73
小计	70,229,155.62	273,374,501.35
减：减值准备	-	-
合计	70,229,155.62	273,374,501.35

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 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值	成本	公允价	公允价

			变动		值	值变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	214,139,408.01	214,139,408.01	-	-	-	-
小计	214,139,408.01	214,139,408.01	-	-	-	-
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 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值 值	公允价值 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	214,139,408.01	214,139,408.01	-	-	-	-

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	7,677,415.26	6,452,037.95
1—2 年	-	63,655.11
小计	7,677,415.26	6,515,693.06
减：坏账准备	153,548.30	132,302.86
合计	7,523,866.96	6,383,390.20

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 2025 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	7,677,415.26	100.00	153,548.30	2.00	7,523,866.96
合计	7,677,415.26	100.00	153,548.30	2.00	7,523,866.96
类别	上年度末 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	6,515,693.06	100.00	132,302.86	2.03	6,383,390.20
合计	6,515,693.06	100.00	132,302.86	2.03	6,383,390.20

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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收租赁款项及相关管理费用	7,677,415.26	153,548.30	2.00
合计	7,677,415.26	153,548.30	2.00

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
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	132,302.86	82,729.66	61,484.22	-	-	153,548.30
其中：应收租赁款项及相关管理费用	132,302.86	82,729.66	61,484.22	-	-	153,548.30
合计	132,302.86	82,729.66	61,484.22	-	-	153,548.30

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
客户 1	1,288,105.93	16.77	25,762.12	1,262,343.81
客户 2	973,398.61	12.68	19,467.97	953,930.64
客户 3	692,986.82	9.03	13,859.74	679,127.08
客户 4	533,056.03	6.94	10,661.12	522,394.91
客户 5	279,246.94	3.64	5,584.94	273,662.00
合计	3,766,794.33	49.06	75,335.89	3,691,458.44

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	1,926,172,534.78	-	-	1,926,172,534.78
2.本期增加金额	4,728,761.66	-	-	4,728,761.66
外购	4,728,761.66	-	-	4,728,761.66
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	1,930,901,296.44	-	-	1,930,901,296.44
二、累计折旧（摊销）				

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
1.期初余额	24,411,254.30	-	-	24,411,254.30
2.本期增加金额	64,902,265.36	-	-	64,902,265.36
本期计提	64,902,265.36	-	-	64,902,265.36
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	89,313,519.66	-	-	89,313,519.66
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	1,841,587,776.78	-	-	1,841,587,776.78
2.期初账面价值	1,901,761,280.48	-	-	1,901,761,280.48

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
济南首创奥莱项目	济南市历城区世纪大道 7181 号的首创奥特莱斯广场 1-1 号楼、1 号楼至 7 号楼	116,236.76 平方米	112,158,811.68
武汉首创奥莱项目	武汉市东湖新技术开发区高新二路 139 号的武汉首创奥莱项目 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#楼	87,397.55 平方米	94,463,105.32
合计	-	203,634.31 平方米	206,621,917.00

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

无。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	1,681,379.14	326,481.33
其他应收款	486,257.51	813,348.35
一年内到期的非流动资产	2,541,361.18	2,727,914.57
其他流动资产	2,572,216.22	488,626.08
其他非流动资产	6,476,478.25	7,882,125.69
合计	13,757,692.30	12,238,496.02

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,681,379.14	326,481.33
1—2 年	-	-

合计	1,681,379.14	326,481.33
----	--------------	------------

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
国网汇通金财（北京） 信息科技有限公司	1,108,777.17	65.94	2025-12-26	预付电费，报告 期末未使用
中国人寿财产保险股份 有限公司南京市中心支 公司	572,601.97	34.06	2025-12-31	保险费，按月分 摊入费用
合计	1,681,379.14	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	486,485.98	831,865.87
1—2 年	24,142.90	2,200.00
小计	510,628.88	834,065.87
减：坏账准备	24,371.37	20,717.52
合计	486,257.51	813,348.35

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应收代垫款项	112,014.29	354,551.19
应收关联方款项	398,614.59	479,514.68
小计	510,628.88	834,065.87
减：坏账准备	24,371.37	20,717.52
合计	486,257.51	813,348.35

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	20,717.52	-	-	20,717.52
期初余额在本期	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	13,778.84	-	-	13,778.84
本期转回	10,124.99	-	-	10,124.99
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	24,371.37	-	-	24,371.37

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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
北京钜麦电子商务有限公司	378,745.65	74.17	7,574.91	371,170.74
爱慕股份有限公司	33,000.00	6.46	660.00	32,340.00
北京宝运健能科技有限责任公司	22,414.43	4.39	1,120.72	21,293.71
北京恒盛华星投资管理有限公司	19,868.94	3.89	397.38	19,471.56
南京边城体育用品销售有限公司	2,544.72	0.50	50.89	2,493.83
合计	456,573.74	89.41	9,803.90	446,769.84

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付电费	861,702.89	948,973.67
应付水费	62,456.36	-
合计	924,159.25	948,973.67

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

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	3,607,729.84	3,820,381.55
消费税	-	-
企业所得税	4,711,456.84	8,366,497.02
个人所得税	-	-
城市维护建设税	259,300.13	262,644.96
教育费附加	111,128.62	112,562.12
房产税	2,714,632.25	2,764,870.20
土地使用税	306,435.49	306,453.50
土地增值税	-	-
地方教育附加	74,085.75	75,041.42
其他	-	-
合计	11,784,768.92	15,708,450.77

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
物业管理费	364,405.34	204,810.96
推广费	42,013.38	17,671.51
合计	406,418.72	222,482.47

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收账款	1,560,300.83	1,176,232.74
其他应付款	115,665,384.23	144,158,033.53
一年内到期的非流动负债	13,921,301.40	12,896,693.06
其他流动负债	274,874.62	221,446.74
其他非流动负债	5,751,508.64	5,298,861.04
合计	137,173,369.72	163,751,267.11

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租赁款	1,560,300.83	1,176,232.74
合计	1,560,300.83	1,176,232.74

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	25,000.00	25,000.00
应付租户结算款	107,869,122.19	137,476,764.60
应付工程及设备款	5,182,423.89	3,560,269.05
其他	2,588,838.15	3,095,999.88
合计	115,665,384.23	144,158,033.53

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
上年度末	800,000,000.00	1,974,400,004.32
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	800,000,000.00	1,974,400,004.32

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
上年度末	13,146,920.50	-	13,146,920.50
本期利润	70,939,635.48	-	70,939,635.48
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	-93,304,007.14	-	-93,304,007.14
本期末	-9,217,451.16	-	-9,217,451.16

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		
	济南首钜置业 有限公司	武汉首钜商业 管理有限公司	合计	济南首钜置业有 限公司	武汉首钜商业 管理有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
租金收入	112,158,811.68	94,463,105.32	206,621,917.00	40,710,054.63	38,256,103.48	78,966,158.11
物业管理收入	19,323,634.46	16,970,505.44	36,294,139.90	7,242,994.30	5,939,459.76	13,182,454.06
其他收入	5,108,707.81	4,541,806.37	9,650,514.18	2,138,391.95	1,013,733.36	3,152,125.31
合计	136,591,153.95	115,975,417.13	252,566,571.08	50,091,440.88	45,209,296.60	95,300,737.48
营业成本	-	-	-	-	-	-
物业管理费	1,652,446.90	1,485,280.85	3,137,727.75	245,232.02	300,202.17	545,434.19
投资性房地产 折旧费用	31,087,533.72	33,814,731.64	64,902,265.36	11,699,833.22	12,711,421.08	24,411,254.30
合计	32,739,980.62	35,300,012.49	68,039,993.11	11,945,065.24	13,011,623.25	24,956,688.49

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 8 月 15 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，所属期间较短。

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
货币市场基金	139,408.01	-
合计	139,408.01	-

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

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
政府补贴	304,800.00	-
其他	103.75	-
合计	304,903.75	-

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	-	-
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	88,875.71
合计	-	88,875.71

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	3,979,884.58	3,199,587.72
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	1,886,838.83	105,284.13
教育费附加	808,645.22	45,121.76
房产税	12,324,460.57	4,589,245.65
土地使用税	1,225,795.96	463,619.82
土地增值税	-	-
地方教育附加	539,096.81	30,081.18
印花税	432,177.89	422,406.81
其他	-	-
合计	21,196,899.86	8,855,347.07

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

无。

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	69,814.16	44,653.69
其他	-	-
合计	69,814.16	44,653.69

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	21,245.44	23,992.11
其他应收款坏账损失	3,653.85	1,642.57
其他	-	-
合计	24,899.29	25,634.68

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月14日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
审计费	442,400.00	222,400.00
评估费	141,509.44	141,509.43
信息披露费	120,000.00	50,000.00
保险费	525,077.13	-
其他	96,061.83	159,996.24
合计	1,325,048.40	573,905.67

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 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	-	-
违约赔偿收入	418,475.33	-
其他	4,087.60	-
合计	422,562.93	-

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 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	-	23,443.90
合计	-	23,443.90

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	4,971,653.45	996,518.41
递延所得税费用	-	-
合计	4,971,653.45	996,518.41

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	75,911,288.93
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	-5,381,779.97
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,398,851.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,051,642.43
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	6,224.82
合计	4,971,653.45

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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年8月14日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
代收商户销售款	1,349,363,872.90	545,446,171.56
押金保证金	4,136,140.48	1,697,830.23
其他	412,178.29	753,514.00
合计	1,353,912,191.67	547,897,515.79

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月14日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
支付商户结算款	1,357,701,303.68	484,546,750.44
往来款	2,692,733.60	6,810,592.59
服务费用	1,157,071.77	317,164.62
其他	69,758.66	170,827.68
合计	1,361,620,867.71	491,845,335.33

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月14日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
收回货币基金收益收到的现金	139,408.01	-
合计	139,408.01	-

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	上年度可比期间
----	----	---------

	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年8月14日（基金合同生效日）至2024年12月31日
购买货币基金支付的现金	214,139,408.01	-
合计	214,139,408.01	-

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 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年8月14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	70,939,635.48	27,690,920.92
加：信用减值损失	24,899.29	25,634.68
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	64,902,265.36	24,411,254.30
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）	-139,408.01	-
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）	-	-
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）	-3,355,650.24	-549,168.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-22,923,232.53	61,547,751.87
利息支出	-	88,875.71
其他	-	-

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年8月14日（基金合 同生效日）至2024年12月 31日
经营活动产生的现金流量净额	109,448,509.35	113,215,269.19
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	70,237,265.31	273,390,107.42
减：现金的期初余额	273,390,107.42	1,974,400,004.32
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	-203,152,842.11	-1,701,009,896.90

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

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 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年8月14日（基金合 同生效日）至2024年12 月31日
一、现金	70,237,265.31	273,390,107.42
其中：库存现金	8,354.00	16,498.80
可随时用于支付的银行存款	70,228,911.31	273,373,608.62
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	70,237,265.31	273,390,107.42
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

无。

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	
首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
济南首钜置业有限公司	济南	济南	经营购物中心	-	100.00	收购
武汉首钜商业管理有限公司	武汉	武汉	经营购物中心	-	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）本基金管理层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，则可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 2026 年 3 月 4 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 6 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 0.8107 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

根据华夏基金管理有限公司于 2025 年 7 月 11 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、Qatar Holding LLC（出资比例 10%）。

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
北京首创奥莱商业管理有限公司（“首创奥莱”）	运营管理机构
首创证券股份有限公司（“首创证券”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制
北京首创商业管理有限公司（“首创商业”）	原始权益人，持有本基金 30%以上基金份额的持有人
北京首创奥莱商业管理有限公司济南分公司（“首钜商业济南分”）	运营管理机构
北京首创奥莱商业管理有限公司武汉分公司（“首钜商业武汉分”）	运营管理机构
北京钜麦电子商务有限公司（以下简称“北京钜麦”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制
北京恒盛华星投资管理有限公司（“恒盛华星”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制
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
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人

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

无。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

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
恒盛华星	商铺	1,784,996.48	484,924.23
合计	-	1,784,996.48	484,924.23

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 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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年8月14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	88,309,696.05	33,879,903.40
其中：固定管理费	3,975,090.90	1,509,373.07
浮动管理费	84,334,605.15	32,370,530.33
支付销售机构的客户维护费	1,191.07	51.66

注：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。具体计算方法如下：

（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日后首次经审计的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：

$$B=A\times 0.16\%\div \text{当年天数}$$

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

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 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日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 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：

$$C = A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

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

A 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。

（1）基础管理费

基础管理费包含以下服务的费用：运营管理机构为本项目运营维护所需的人工费用及行政费用、物业管理成本、营销管理费用、运营管理费用、招商管理费用、客户服务费用、《运营管理服务协议》中涉及的相关信息管理系统费用、维护项目正常运转所需的维修保养费用。

运营管理机构每年收取的基础管理费为本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入*基础管理费费率。

实收运营收入=当期营业收入+装修补贴冲减收入-信用减值损失。

基础管理费费率具体如下表：

年份	济南首创奥莱项目基础管理费费率	武汉首创奥莱项目基础管理费费率
2024-2028 年	33.54%	33.43%
2029 年及以后	32.03%	31.56%

（2）激励管理费

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%。

其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益根据评估机构作出的相关预测数据确定。

若年度实际运营净收益低于目标运营净收益，激励管理费为负时，负数激励管理费应从基础管理费中扣罚。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月14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	198,753.45	75,576.20

注：基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$E = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

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

A 的定义同上

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

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。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 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
首创商业	272,000,000.00	34.00%	-	-	-	272,000,000.00	34.00%
中信证券	56,226,686.00	7.03%	47,664,043.00	-	47,337,000.00	56,553,729.00	7.07%
首创证券	6,033,609.00	0.75%	795,900.00	-	2,789,300.00	4,040,209.00	0.51%

关联自然人 1	-	-	70,000.00	-	-	70,000.00	0.01%
关联自然人 2	-	-	22,500.00	-	-	22,500.00	0.00%
关联自然人 3	17,344.00	0.00%	-	-	-	17,344.00	0.00%
关联自然人 4	3,748.00	0.00%	-	-	-	3,748.00	0.00%
关联自然人 5	1,752.00	0.00%	-	-	-	1,752.00	0.00%
关联自然人 6	1,722.00	0.00%	-	-	-	1,722.00	0.00%
关联自然人 7	521.00	0.00%	-	-	-	521.00	0.00%
关联自然人 8	-	-	400.00	-	-	400.00	0.00%
关联自然人 9	175.00	0.00%	-	-	-	175.00	0.00%
关联自然人 10	161.00	0.00%	-	-	-	161.00	0.00%
关联自然人 11	88.00	0.00%	-	-	-	88.00	0.00%
关联自然人 12	18.00	0.00%	-	-	-	18.00	0.00%
关联自然人 13	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 14	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 15	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 16	175.00	0.00%	-	-	175.00	-	-
关联自然人 17	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 18	871.00	0.00%	-	-	871.00	-	-
关联自然人 19	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 20	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 21	-	-	-	-	-	-	-
合计	334,286,921.00	41.79%	48,552,843.00	-	50,127,346.00	332,712,418.00	41.59%
上年度可比期间 2024 年 8 月 14 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
首创商业	272,000,000.00	34.00%	-	-	-	272,000,000.00	34.00%
中信证券	55,680,000.00	6.96%	9,540,841.00	-	8,994,155.00	56,226,686.00	7.03%
首创证券	5,223,956.00	0.65%	809,653.00	-	-	6,033,609.00	0.75%
关联自然人 1	-	-	-	-	-	-	-

关联自然人 2	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 3	17,344.00	0.00%	-	-	-	17,344.00	0.00%
关联自然人 4	3,748.00	0.00%	-	-	-	3,748.00	0.00%
关联自然人 5	1,752.00	0.00%	-	-	-	1,752.00	0.00%
关联自然人 6	522.00	0.00%	1,200.00	-	-	1,722.00	0.00%
关联自然人 7	521.00	0.00%	-	-	-	521.00	0.00%
关联自然人 8	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 9	175.00	0.00%	-	-	-	175.00	0.00%
关联自然人 10	161.00	0.00%	-	-	-	161.00	0.00%
关联自然人 11	88.00	0.00%	-	-	-	88.00	0.00%
关联自然人 12	18.00	0.00%	-	-	-	18.00	0.00%
关联自然人 13	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 14	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 15	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 16	175.00	0.00%	-	-	-	175.00	0.00%
关联自然人 17	521.00	0.00%	-	-	521.00	-	-
关联自然人 18	871.00	0.00%	-	-	-	871.00	0.00%
关联自然人 19	1,735.00	0.00%	-	-	1,735.00	-	-
关联自然人 20	13,876.00	0.00%	-	-	13,876.00	-	-
关联自然人 21	868.00	0.00%	-	-	868.00	-	-
合计	332,946,382.00	41.62%	10,351,694.00	-	9,011,155.00	334,286,921.00	41.79%

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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年8月14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	期末余额	当期利息收入

中信银行活期存款	24,766,993.30	1,306,496.03	230,154,128.46	225,353.86
合计	24,766,993.30	1,306,496.03	230,154,128.46	225,353.86

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中信银行保管，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

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收商户结算款	北京钜麦	378,745.65	7,574.91	476,841.68	9,536.83
应收电子商务款	恒盛华星	19,868.94	397.38	2,673.00	53.46
合计	-	398,614.59	7,972.29	479,514.68	9,590.29

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	首创奥莱	28,328,636.36	24,263,758.96
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	3,180,073.45	1,209,226.20
应付管理人报酬	中信证券	67,520.64	47,506.65
应付托管费	中信银行	198,753.45	75,576.20
应付租户结算款	恒盛华星	2,371,623.32	2,866,878.16
合计	-	34,146,607.22	28,462,946.17

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

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例（%）	备注
1	2025-05-07	2025-05-07	0.3688	29,504,002.09	99.97	本次分红的场内除息日为 2025 年 5 月 8 日，场外除息日为 2025 年 5 月 7 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 29,513,088.49 元，包含 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额以及前期实际分配的尾差金额。
2	2025-09-02	2025-09-02	0.7975	63,800,005.05	100.00	本次分红的场内除息日为 2025 年 9 月 3 日，场外除息日为 2025 年 9 月 2 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 63,802,949.02 元，包含前期未分配的可供分配金额 9,086.40 元，以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额 63,793,862.62 元。
合计				93,304,007.14	--	

注：①根据本基金管理人于 2026 年 3 月 4 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 6 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 0.8107 元。

②收益分配占可供分配金额比例 100.00%是四舍五入计算结果，与实际比例有尾差。

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。

本基金所投资的不动产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,交易价格受到不动产项目经营情况、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

1、公允价值估计

(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

①各层次金融工具公允价值

于 2025 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。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

③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 2025 年 12 月 31 日止，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 2025 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	1,110,891.38	1,414,232.71
其他货币资金	-	-
小计	1,110,891.38	1,414,232.71
减：减值准备	-	-
合计	1,110,891.38	1,414,232.71

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	1,110,647.07	1,413,339.98
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	244.31	892.73
小计	1,110,891.38	1,414,232.71
减：减值准备	-	-
合计	1,110,891.38	1,414,232.71

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

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00
合计	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00

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
首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期	1,974,400,000.00	-	-	1,974,400,000.00	-	-
合计	1,974,400,000.00	-	-	1,974,400,000.00	-	-

§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

报告期内，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为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”）。戴德梁行经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。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内部必要的审批决策流程。

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。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。

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；在评估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；与评估对象没有现实或潜在的利益，与委托人及评估利害关系人没有利害关系，对评估对象、委托人及评估利害关系人不存在偏见；评估报告的分析、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。

不动产项目的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，不动产项目的评估值并不代表不动产项目的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产项目出具的《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508005）持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，总建筑面积为 203,634.31 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,133,000,000 元（大写人民币贰拾壹亿叁仟叁佰万元整）。评估报告摘要如下：

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）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第 2 号——存续业务》等的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

标的项目一：项目公司一持有的位于中国山东省济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 1-1 号楼及 1-7 号楼「济南首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 116,236.76 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 1,115,000,000 元，折合单价 9,592 元/平方米。

标的项目二：项目公司二持有的位于中国湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 1-8 栋「武汉首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 87,397.55 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 1,018,000,000 元，折合单价 11,648 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

相较于评估机构在本基金 2024 年度跟踪评估阶段基于 2024 年 12 月 31 日价值时点出具的评估报告，本基金 2025 年度评估报告基于不动产项目 2025 年度的实际经营情况及对

项目未来短期经营策略、长期经济环境的整体考量，对于济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目的联营、抽成扣率、非固销售额增长率、销售额完成率等评估参数假设进行了一定调整。具体调整情况如下：

济南首创奥莱项目 2026 年联营扣率参数参照 2025 年实际经营情况由 2024 年度跟踪评估预测的 10.4%调整为 11.2%，抽成扣率参数参照 2023 年至 2025 年实际经营情况由 2024 年度跟踪评估预测的 4.0%调整为 4.3%，扣率的调整契合项目当前实际招商方向。

武汉首创奥莱项目 2026 年联营扣率参数参照 2025 年实际经营情况由 2024 年度跟踪评估预测的 11.0%调整为 11.7%，扣率的调整契合项目当前实际招商方向。

另考虑到 2025 年下半年武汉奥莱市场新增 1 家奥莱项目入市，武汉市奥莱市场整体饱和度和进一步增加，其对存量奥莱项目经营业绩的影响在未来短期预计仍或有所持续，基于审慎原则，结合项目运营管理团队预测，本次跟踪评估工作中武汉首创奥莱项目 2026 年非固销售额增长率由 2024 年度跟踪评估预测假设的 3%下调至 2%。

此外，为确保当前扣率的可持续性并充分考虑了未来经济环境的不确定性，基于审慎原则，本次跟踪评估工作中将预测期内济南及武汉首创奥莱项目非固销售额完成率假设由 2024 年度跟踪评估预测的 2027 年 99%、2028 年及之后 98%，进一步审慎调整为 2027 年 98%、2028 年 97%、2029 年 96%、2030-2031 年 95%、2032-2033 年 94%、2034 年 92%以及 2035 年 90%。

前述评估参数的调整充分考量了本基金不动产项目 2025 年的实际经营情况、未来短期市场环境和招商调整等经营策略，以及长期经济环境发展变化等因素，使得现金流的评估预测较为客观、审慎。在此基础上，济南、武汉首创奥莱项目及不动产项目资产整体评估价值相较 2024 年度跟踪评估情况均实现稳健增长。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

评估机构通过对不动产项目进行分析，本次采用市场比较法作为评估结果的校验方法。

因本次估价对象均为所在城市标杆型奥特莱斯项目，其物业规模、业态组合及运营特征具有较强独特性与稀缺性，于价值时点近期，不动产项目所在区域内缺乏足够数量的，与估价对象规模、业态、运营模式高度可比的大宗商业物业交易案例，评估机构认为仅可选取不动产项目所在区域非奥莱业态的商业物业交易案例作为参考，间接校验、佐证本次评估结果的合理性。

经过市场调查与研究，评估机构最终分别确定三个不动产项目作为估价对象一、估价对象二的校验可比实例，并从交易时间、交易情况、房地产状况等方面进行了相应的修正。

由于可比实例业态基本一致，区域因素类似，故对权重进行平均分配，即每个可比实例的权重相同。经校验，估价对象一的比较法校验总价为 1,120,000,000 元（取整至百万位）；估价对象二的比较法校验总价为 1,051,000,000 元（取整至百万位）。

本基金持有的不动产项目基于收益法（现金流折现法）的估值总价为 21.33 亿元，采用比较法校验测算的估值总价为 21.71 亿元，结果差异在 20%之内，本次估值评估结果具备合理性。

具体校验情况可详见《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508005）持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》之“5.附件”之“5.2 不同评估方法校验说明”。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	济南首创奥莱项目	13,908.00	12,305.30	113.02	7,794.46	6,925.71	112.54
2	武汉首创奥莱项目	11,683.59	11,016.51	105.82	6,682.54	6,549.69	102.03
合计		25,591.59	23,321.81	109.73	14,477.00	13,475.40	107.43

注：①预测数采用2025年3月31日披露的《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金2024年年度评估报告》中相关指标对应到单项目的不含税金额。

②本期营业收入实际值=营业收入+装修补贴摊销冲减收入。本期运营净收益实际值=营业收入+装修补贴摊销冲减收入-信用减值损失+政府补助+其他运营相关收益-税金及附加-营业成本和管理费用、销售费用+折旧及摊销-当期新购建固定资产、无形和其他长期资产所支付的资本性开支-其他运营相关支出。

③本期营业收入实际值及运营净收益实际值，均为不含税、剔除直线法影响后的金额。

④本期运营净收益预测数未考虑运营管理机构利润影响，本期运营净收益实际值已扣除运营管理机构利润。因不动产项目运营采用支出包干制，本基金不掌握运营管理机构利润的准确数据，本章节运营净收益实际数保留此项口径差异，特此提示。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动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。

12.8 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 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
1,732	461,893.76	797,282,973.00	99.66	2,717,027.00	0.34
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
1,613	495,970.24	797,775,887.00	99.72	2,224,113.00	0.28

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并别重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份 额比例 (%)
1	中信建投证券股份有限公司	81,488,629.00	10.19
2	中信证券股份有限公司	56,553,729.00	7.07
3	国信证券股份有限公司	43,590,468.00	5.45
4	北京金融控股集团有限公司	32,000,000.00	4.00
5	中国银河证券股份有限公司	20,466,712.00	2.56
6	招商证券股份有限公司	19,721,532.00	2.47
7	申万宏源产业投资管理有限责任公司	18,907,000.00	2.36
8	平安基金—中国平安财产保险（传统普通保险产品）农行托管专户 1 号—平安基金—平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划	18,906,844.00	2.36
9	东方证券股份有限公司	18,680,232.00	2.34

10	中国国际金融股份有限公司	17,123,930.00	2.14
合计		327,439,076.00	40.93
上年度末 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	国都证券股份有限公司	19,266,080.00	2.41
2	中国国际金融股份有限公司	16,888,328.00	2.11
3	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	13,179,612.00	1.65
4	招商证券股份有限公司	11,238,532.00	1.40
5	国信证券股份有限公司	9,973,503.00	1.25
6	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	9,633,027.00	1.20
7	浙商证券股份有限公司	8,941,119.00	1.12
8	长城证券股份有限公司	7,693,789.00	0.96
9	长城人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	7,656,327.00	0.96
10	东方证券股份有限公司	7,180,659.00	0.90
合计		111,650,976.00	13.96

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京首创商业管理有限公司	272,000,000.00	34.00
合计		272,000,000.00	34.00
上年度末 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	北京首创商业管理有限公司	272,000,000.00	34.00
2	中信建投证券股份有限公司	80,000,000.00	10.00
3	中信证券股份有限公司	55,680,000.00	6.96
4	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	32,800,000.00	4.10
5	国信证券股份有限公司	32,000,000.00	4.00
5	北京金融控股集团有限公司	32,000,000.00	4.00
7	宏源汇智投资有限公司	20,000,000.00	2.50
7	中国银河证券股份有限公司	20,000,000.00	2.50
9	中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	12,000,000.00	1.50
10	国寿资本投资有限公司－国寿瑞驰（天津）基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	11,520,000.00	1.44
合计		568,000,000.00	71.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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不动产基金	8,885.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024年8月14日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	800,000,000.00

§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、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

本报告期内，基金托管人中信银行股份有限公司发生以下重大人事变更：

2025 年 4 月，经国家金融监督管理总局核准，芦苇先生正式就任中信银行行长。

2025 年 12 月，芦苇先生因工作调整，辞去本行执行董事、行长、董事会风险管理委员会主席及委员、董事会战略与可持续发展委员会委员职务。同日，本行董事会审议通过由方合英先生代为履行行长职责。上述事项对中信银行公募基金业务无影响。

15.3 不动产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 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期应支付给上会会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 466,400.00 元人民币。目前上会会计师事务所（特殊普通合伙）已连续提供 2 年审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

为本基金出具评估报告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，该评估机构自本基金成立以来为本基金提供 2 年评估服务。

本基金报告期内应支付评估费用为人民币 150,000.00 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、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，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、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

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	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理统筹机构港股私有化的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-25
2	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-05
3	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
4	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
5	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-27
6	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
7	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
8	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-08
9	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-16
10	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-16
11	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-17
12	华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-30
13	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金运营管理统筹机构、运营管理实施机构开展重组合并工作的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-08
14	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资	中国证监会规定报刊	2025-05-30

	资基金运营管理统筹机构、运营管理实施机构完成重组合并的公告	及网站	
15	华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金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	2025-06-05
16	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构公司名称变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-25
17	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
18	关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年第 2 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-04
19	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-06
20	华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯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	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-14
21	华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-20
22	华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯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	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-28
23	华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-29
24	关于华夏首创奥特莱斯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	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-12
25	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-01

§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

二〇二六年三月二十七日