

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

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：中国农业银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，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，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对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	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	10
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	13
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13
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人作出承诺及承诺履行相关情况	13
§4 不动产项目基本情况	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2 不动产项目所属行业情况	16
4.3 不动产项目运营相关财务信息	19
4.4 项目公司经营现金流	21
4.5 项目公司对外借入款项情况	22
4.6 不动产项目投资情况	22
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	22
4.8 不动产项目相关保险的情况	23
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	23
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	26
4.11 其他需要说明的情况	26
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	26
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况	26
5.2 投资组合报告附注	27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	27
§6 回收资金使用情况	27
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	27
§7 管理人报告	28
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	28
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	30

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	33
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	35
§8	运营管理机构报告	36
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	36
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	38
§9	其他业务参与人履职报告	39
9.1	托管人报告	39
9.2	资产支持证券管理人报告	40
9.3	其他专业机构报告	41
9.4	原始权益人报告	41
§10	审计报告	42
10.1	审计意见	42
10.2	形成审计意见的基础	42
10.3	强调事项	43
10.4	其他事项	43
10.5	其他信息	43
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	43
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	43
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	45
§11	年度财务报告	45
11.1	资产负债表	45
11.2	利润表	48
11.3	现金流量表	50
11.4	所有者权益变动表	53
11.5	报表附注	56
§12	评估报告	101
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	101
12.2	评估报告摘要	102
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	103
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	104
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	104
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	104
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	104
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	105
§13	基金份额持有人信息	105
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	105
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	105
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	106
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	107
§14	不动产基金份额变动情况	107
§15	重大事件揭示	107
15.1	基金份额持有人大会决议	107
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	107

15.3	不动产基金投资策略的改变.....	107
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	107
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	107
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	108
15.7	其他重大事件.....	108
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	109
§17	备查文件目录.....	109
17.1	备查文件目录.....	109
17.2	存放地点.....	110
17.3	查阅方式.....	110

§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	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏大悦城商业 REIT
场内简称	华夏大悦城商业 REIT
基金主代码	180603
交易代码	180603
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 24 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2024 年 9 月 3 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	24 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 9 月 20 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。具体投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	大悦城商业运营管理（天津）有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：成都大悦城

项目公司名称	成都博悦商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	以自持购物中心资产向符合要求的承租商户提供租赁及购物中心整体运营服务并收取租金、物业管理费、推广费等收入，各承租商户统一管理、分散经营。整体分为承租商户的招商与进租、续租、退租、项目现金流的回收流程以及运营管理、物业管理。
不动产项目地理位置	四川省成都市武侯区大悦路 518 号

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	大悦城商业运营管理（天津）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬
	职务	督察长
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：wang.peng@cofc-service@ChinaAMC.com
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	天津自贸试验区（东疆综合保税区）澳洲路 6262 号查验库办公区 202 室（天津东疆商务秘书服务有限公司自贸区

		分公司托管第 8630 号)
办公地址	北京市朝阳区北辰西路 6 号院 北辰中心 C 座 5 层	北京市东城区建国门内大街 8 号 北京中粮广场 B 座 8 层
邮政编码	100101	100005
法定代表人	邹迎光	魏学问

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国农业银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
注册地址	北京市东城区建国门内大街 69 号	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	北京市东城区建国门内大街 69 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F9	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F9
邮政编码	100031	100026	100031
法定代表人	谷澍	张佑君	谷澍

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	广东省深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
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 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	341,581,654.91	106,085,957.70
本期净利润	37,778,435.35	-473,136.41
本期经营活动产生的现金流量净额	165,318,012.22	51,363,055.45
本期现金流分派率（%）	3.96	1.64
年化现金流分派率（%）	3.96	4.99
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	3,315,194,443.76	3,486,690,802.53
期末不动产基金净资产	3,165,245,306.91	3,322,526,859.02
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	104.74	104.94
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若按基金募集规模计算，本期年化现金流分派率为 5.48%，指报告期可供分配金额/基金募集规模/报告期实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 9 月 3 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	3.1652	3.3225
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 9 月 3 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 9 月 3 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	182,139,521.76	0.1821	-
2024 年	58,942,393.36	0.0589	为 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

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	195,059,987.46	0.1951	-
2024 年	-	-	-

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 9 月 3 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	37,778,435.35	-
本期折旧和摊销	142,954,352.49	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,797,913.84	-
本期税息折旧及摊销前利润	182,530,701.68	-
调增项		
1.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、金融资产相关调整、期初现金余额等	5,696,728.68	-

2.应收和应付项目的变动	8,858,748.62	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	20,875,544.55	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-13,578,874.34	-
2.支付的利息及所得税费用	-22,243,327.43	-
本期可供分配金额	182,139,521.76	-

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支付的基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、租赁押金等经营相关的应收应付款项变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

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 182,139,521.76 元，相较上年同期可供分配金额 58,942,393.36 元增长 209.01%。变化幅度较大的主要原因为，上年同期可供分配金额对应期间实际为 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异。

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

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

本基金上年同期（2024 年 9 月 3 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总额为 180,442,423.96 元，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的净额 149,120,995.50 元（调减项）、资本性支出 4,803,538.97 元（调减项）、预留的相当于一个季度运营管理费的营运资金 25,017,889.49 元（调减项）、预留的不可预见费用 1,500,000.00 元（调减项）。

上年同期（2024 年 9 月 3 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，其余经营相关款项已经基本支付完毕；（2）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，因截至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	18,213.95	17,698.02	102.92	差异原因主要是本报告期内实际经营业绩好于预期、招募预测外取得货币基金投资收益及项目期初预留现金等因素的影响。

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 5,316,042.50 元，资产支持证券管理人管理费 1,329,012.45 元，基金托管人托管费 332,252.20 元，运营管理机构基础管理费 58,077,153.54 元，运营管理机构激励管理费 897,995.50 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

根据《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”）的相关约定，报告期内运营管理机构超额完成目标运营净收益，计提 897,995.50 元激励管理费。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行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，相关交易均应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

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§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

本基金通过不动产投资信托基金持有的项目公司为成都博悦商业管理有限公司。本报告期内，项目公司未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷，未发生重大租约变化，整体运营平稳。

成都博悦商业管理有限公司持有的不动产资产成都大悦城项目自 2015 年 12 月开始运营，截至报告期末已运营 10 年。报告期内，成都大悦城周边无新增大型竞争性商业项目，商业格局整体稳定，区域市场以存量项目改造更新为主要特征，呈现出核心项目焕新引领、多元业态协同升级的发展态势。项目周边商业项目有两个更新类项目：（1）原武侯万达广场转型为尚品奥莱广场，保留部分餐饮、亲子教育及零售品牌，核心客群瞄准新中产家庭，截至报告期末仍处于招商优化阶段，暂未开业。本项目将持续关注尚品奥莱广场改造后的业态组合、品牌落位及未来客流表现。（2）原龙湖武侯星悦荟升级为龙湖成都武侯欢肆，于 2025 年 3 月 28 日开业，该项目建筑面积 3.6 万 m²，定位全时段美食社交场，强化下午茶与夜间消费场景，与成都大悦城形成业态互补。成都大悦城凭借成熟运营体系与差异化定位，持续稳固区域商业的主导地位。

报告期内不动产项目经营稳健，各项运营指标完成情况良好，详见本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（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 9 月 3 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	截至报告期末，资产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式： $\Sigma(\text{各商铺的可租赁面积})$	平方米	85,590.84	85,114.71	0.56
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末，已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式： $\Sigma(\text{已签订租赁合同的各商铺租赁面积})$	平方米	83,967.95	83,501.51	0.56
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式： $\text{实际出租面积} / \text{可供出租面积} \times 100\%$	%	98.10	98.10	-
4	报告期内平均租金单价	报告期内，月度含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式： $\text{报告期内的月均总租金收入} / \text{月均已出租面积}$	元/平方米/月，含增值税	362.75	360.10	0.74

5	报告期末 剩余租期	截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式： $\sum(i=1)^n[(租约 i 的剩余租期 \times 租约 i 的租约面积) / 租约总面积]$ ，n 为报告期末存量租约数量	年	3.16	3.43	-7.85
6	报告期末 租金收缴率	截至报告期末，与租赁合同相关的固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的全口径租金收入的当年累计收缴率。计算公式：截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金 $\times 100\%$	%	100.00	99.97	0.03

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 9 月 3 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 9 月 11 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，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增长情况。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金仅持有一个不动产项目：成都大悦城，项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

租户结构方面，截至报告期末，项目的签约租户（不含岛柜）总数为 342 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 15.83%，次主力店租赁面积占比为 29.04%，专门店租赁面积占比为 55.13%。

租户集中度方面，报告期内的租金收入（固定租金和抽成租金收入，含增值税）贡献前五名的租户，其租金收入及占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 720.55 万元、2.39%；租户 B 为 383.06 万元、1.27%；租户 C 为 336.25 万元、1.12%；租户 D 为 334.56 万元、1.11%；租户 E 为 302.33 万元、1.00%。单一租户占比均未超过 5%，前五名租户的租金收入占比总计 6.89%，不超过 10%，项目收入来源较为分散，租户集中度较低。

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

4.2 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

1、购物中心行业的基本情况

供给方面，2025 年全国商业地产存量规模保持高位运行，但是新开业量持续收缩，行业以存量为主导的特征加强。根据赢商大数据不完全统计，2025 年全国新开业集中式商业项目（含购物中心、独立百货等）369 个，新开业商业总体量 2,741 万平方米。新增商业的数量和体量同比下滑显著，分别为-24.39%、-25.03%。2025 年新开业项目中存量调改再开业项目占比近 20%，数量超 70 个。截至 2025 年末，全国集中式商业存量数量超 9,000 个，体量超 6.67 亿平方米。

需求方面，在国家促消费政策持续发力、行业竞争深化与消费持续升级的多重驱动下，消费者闲逛意愿增强，但消费更审慎，消费是为了自我愉悦、社群认同或独特体验，在消费过程中追求体验、情绪、圈层认同和实用价值的复合满足。消费群体细分使得消费需求多元化及细分趋势加剧，健康养生、疗愈经济、宠物经济、二次元、银发经济等垂直需求持续释放，同时 AI 赋能的沉浸式体验、夜间经济、文旅商融合消费、IP 跨界联名消费等新业态快速崛起，成为拉动线下消费的核心动力。

2、购物中心行业的发展阶段

2025 年购物中心行业进入存量博弈、质量竞争、范围扩展的成熟发展阶段，主要表现在以下几个方面：（1）从城市布局来看，一、二线城市仍是新开项目的主场，但同比下降；三、四线及下沉市场的新开商业更加活跃，县域商业开业数量占比提升，不少县域新开商业项目为当地首个一站式购物中心。（2）行业供给方呈现结构性分化，在存量商业增速下降的背景下，头部商业企业新开的节奏也放缓，更加追求项目的运营质量，但行业集中度进一步提高。2025 年新开商业项目数量 5 个及以上的企业有 8 家，合计新开数量 94 个，占新开总量的 25.47%。（3）存量商业项目不断“卷”质量，购物中心的运营逻辑从最初的“贩卖商品”

转向为“提供情感共鸣场景”，不断呈现出空间公共化、业态体验化、客群细分化的特征。(4) 随着商业不动产 REITs 的试点推进，为存量商业资产提供了有效的盘活和退出渠道，将有力推动行业运营管理水平整体提升。

3、购物中心行业的周期性特点

购物中心行业的周期性受宏观环境及行业自身特点共同影响。购物中心作为消费的重要载体，与宏观经济景气度紧密关联。当宏观经济上行时，消费者收入预期乐观，购物中心的客流和销售额也随之增长。反之，当经济面临下行压力时，消费也会趋于谨慎，导致客流和销售下降。但是，经济越是下行，越容易检验购物中心的运营质量，头部项目展现出较强的抗周期韧性。与此同时，购物中心自身一般也具有“淡旺季”的周期波动特征，全年来看，主要是第一、第四季度长假较多，叠加秋冬季零售客单价较高的影响，购物中心常在此阶段进行大型促销活动，推动客流和销售高峰，所以此阶段属于相对旺季，而第二、第三季度则相对属于淡季。

4、竞争格局

购物中心行业竞争呈现出“头部主导”和“极致内卷”的深度分化格局。其一，头部企业主导市场，华润万象生活、龙湖、大悦城、万达等标杆运营商通过“重资产持有+轻资产输出+资本联动”模式扩张规模，凭借成熟的产品线、强大的品牌、资金和运营能力构建竞争壁垒，持续扩大市场优势。其二，存量竞争白热化，不再单纯追求数量规模，而追求“深度运营”和“价值创造”，树立标杆项目。各项目互相“卷”品牌、场景打造、内容创造、体验和服务质量，以差异化运营应对激烈的市场竞争。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

成都大悦城位于成都市城西商圈，项目周边 5 公里半径范围内，体量大于 8 万平方米的购物中心仍以存量项目为主，包括：成都武侯吾悦广场，距离成都大悦城直线距离约 2.16 公里；龙湖成都金楠天街，距离成都大悦城直线距离约 2.71 公里；城西优品道广场，距离成都大悦城直线距离约 4.25 公里。上述项目在核心客群定位、业态组合侧重、场景打造方向等方面与成都大悦城存在较大差异，未形成重大实质竞争，区域商业呈现差异化协同发展态势。

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

国家政策方面，2025 年国家持续加码促消费、扩内需政策，重点支持消费升级与业态创新。2025 年 3 月，商务部办公厅发布《关于支持国际消费中心城市培育建设的若干措施》，积极推进首发经济、拓展低空消费场景、优化入境政策和消费环境等，为核心城市的大型购

物中心带来打造国际化消费地标、引入首店和首发活动、创造多元消费场景的政策机遇。2025 年 4 月，商务部、财政部、文化和旅游部、海关总署、税务总局和中国民航局联合发布《关于进一步优化离境退税政策扩大入境消费的通知》，降低退税门槛、优化服务流程、鼓励特色供给等一系列措施，将入境消费的市场红利导向实体商业空间，有助于购物中心更有效地吸引和转化入境消费客群。2025 年 12 月底，国家发展改革委、财政部发布《关于 2026 年实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》，在供给侧和需求侧两端同时发力，促进全国宏观消费。

区域政策方面，2025 年 5 月，成都市发展改革委联合多部门印发《2025 年成都市提振消费专项行动实施方案》（以下简称《方案》），围绕升级大宗消费、扩大服务消费、培育新型消费、创新消费场景、促进增收减负、优化消费环境六方面提出 26 条重点任务，加快打造国际消费中心城市。同时，成都市作为全国消费新业态新模式新场景试点城市，持续推进国际消费中心城市建设，发布《成都市消费新业态新模式新场景试点项目申报指南》，重点支持首店经济、IP 跨界联名、“商旅文体健”融合场景、适老化及亲子消费场景等领域发展。政策明确对亚洲级及以上或中国（内地）级首店、旗舰店、概念店给予支持，鼓励商圈向多元消费场景升级，推动智慧商圈建设与高品质步行街培育。

成都大悦城的核心定位与区域政策导向高度契合，通过吸引首店资源、打造城市级 IP、创新沉浸式体验空间等举措深化项目优势，有效转化政策支持为经营增长动力。

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、成都商业地产整体情况

2025 年成都商业地产市场进入“存量优化为主、增量适度补充”的高质量发展阶段，新增供给回调明显。根据仲量联行《2025 年成都商业地产市场年度报告》，截至 2025 年末，成都优质零售地产总存量维持在 1,200 万平方米以上，位居全国第三。根据赢商大数据，成都市 2025 年仅新开商业项目 6 个，商业建筑面积 31.66 万 m²。市场由增量开发转向存量调改，武侯万达广场转型为尚品奥莱广场、伊藤广场升级为锦江大融城等项目成为存量焕新的典型案例。

成都的非标商业项目持续引领，主要满足消费者情感共鸣，聚焦场景创新、文化内涵与社交归属及情绪价值提供，新增恒基旭辉中心 43 亩“垂直花园艺术商业”等标杆项目，以“PARK+ART+TOD”模式打造开放式社交空间，强化松弛感与体验感，精准契合成都公园城市特质；同时，东郊记忆通过引入全国首店 Couple Hunnid、BPM Live Space 等品牌，持续巩固潮流非标商业定位。传统购物中心则侧重业态升级与品牌优化，通过引入首店、拓展新

中式养生、情绪消费等新兴业态，提升运营质量。

理性消费趋势推动成都商业项目以奥特莱斯（如时代奥莱、时尚百盛奥莱）、量贩式零售店、社区折扣店为代表的业态快速增长，迎合了对价格敏感的消费需求。

此外，成都成为入境旅游的热门目的地，入境游持续升温，承接文旅消费的核心商圈也随之发力，如仁恒置地广场引入省内首家市内 CDF 免税店，王府井百货打造成成都首座“熊猫痛楼”等，中高端购物中心还推出离境退税、“即买即退”等便利措施，促进成都商业的国际化接轨。

2、成都商业地产竞争情况

2025 年成都商业“双中心+多组团”竞争格局进一步巩固，并出现网格化的特征。春盐商圈的代表项目成都 IFS 与成都远洋太古里地位格局稳固，销售额持续位居全国前列，聚集了高端的品牌与客群，是成都商业的绝对标杆；同时春盐商圈凭借 CDF 市内免税店落地强化高端消费引领。“南强”格局持续深化，城南新开商业项目数量占比提升至 38%。交子商圈持续扩容能级，两大百亿商圈成为城市商业核心。多区域级次级商圈同步崛起，消费客源分层愈发清晰。当前成都商业已进入旧改与非标商业深度发展期，随着非标商业项目的爆发，加剧细分化竞争程度，各项目通过圈层化营销、特色调性塑造，推动市场多元化发展。

成都大悦城所在的城西商圈，作为成熟区域级商圈，2025 年整体布局保持稳定，无新增竞争性大体量项目。成都大悦城依托深厚的区域运营根基，凭借“公园、宠物、潮玩”的精准定位、丰富的品牌矩阵、高品质客群基础及沉浸式消费体验，持续领跑区域市场，销售业绩稳居区域前列。商圈内竞品仍以存量项目为主，且周边商业项目在客群定位、业态组合上与成都大悦城差异显著，未形成重大实质竞争，进一步巩固了成都大悦城的区域主导地位。

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	3,175,598,354.86	3,285,067,606.61	-3.33
2	总负债	2,401,553,284.99	2,385,376,391.71	0.68
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	337,083,813.85	103,192,833.34	226.65
2	营业成本/费用	464,936,848.08	130,170,081.03	257.18
3	EBITDA	195,367,103.34	58,287,941.97	235.18

注：本报告期营业收入、营业成本/费用、EBITDA 较上年同期变动比例超过 30%，变

化幅度较大的主要原因为，上年同期对应期间实际为 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异。

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：成都博悦商业管理有限公司

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	2,871,740,190.08	2,990,217,923.50	-3.96
主要负债科目				
1	其他非流动负债	2,214,000,000.00	2,225,210,220.00	-0.50

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：成都博悦商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 9 月 3 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	283,678,749.57	84.15	87,486,668.82	84.79	224.25
2	物业管理费收入	50,682,748.08	15.04	15,202,044.13	14.73	233.39
3	广告收入	2,113,737.79	0.63	324,550.95	0.31	551.28
4	停车场收入	553,440.83	0.16	164,431.84	0.16	236.58
5	其他收入	55,137.58	0.02	15,137.60	0.01	264.24
6	合计	337,083,813.85	100.00	103,192,833.34	100.00	226.65

注：本报告期项目公司租金收入包括固定租金、抽成租金、推广费收入等多经收入；广告收入为广告位租金收入。

本报告期各项收入科目金额相较上年同期变化超过 30%，变化幅度较大的主要原因为，上年同期对应期间实际为 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异。

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：成都博悦商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	金额同比变化（%）
----	----	-------------------------------------	--	-----------

				月 31 日		
		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	136,867,834.53	29.44	41,622,662.13	31.97	228.83
2	物业运营成本	98,152,268.62	21.11	31,287,424.07	24.04	213.71
3	租赁成本	8,066,207.98	1.73	2,180,407.45	1.68	269.94
4	税金及附加	39,219,182.57	8.44	12,966,547.86	9.96	202.46
5	管理费用	430,112.84	0.09	225,494.69	0.17	90.74
6	财务费用	182,201,241.54	39.19	41,887,544.83	32.18	334.98
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	464,936,848.08	100.00	130,170,081.03	100.00	257.18

注：本报告期项目公司物业运营成本包括运营管理机构管理费、物业管理费；租赁成本包括能源费、保险费等其他成本费用；财务费用主要为股东借款利息费用。

本报告期各项成本费用科目金额相较上年同期变化超过 30%，变化幅度较大的主要原因为，上年同期对应期间实际为 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，非完整年度，期间天数存在较大差异，此情况不具有持续性。本期项目成本费用在预算范围内，管控良好。

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：成都博悦商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	27.89	27.23
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%	%	57.96	56.48

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

项目公司开立了基本户和一般户，两个账户均为运营收支账户（即监管账户），受到中

国农业银行股份有限公司成都成华支行的监管，用于接收专项计划发放的股东借款、专项计划支付的增资款、接收不动产项目收入、联营商户流水、押金、保证金、其他合法收入及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据资金监管协议的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 22,240,605.54 元。本报告期内，累计资金流入 511,747,500.60 元，其中收到租金收入、物业管理费收入及其他与经营活动相关的收入 398,566,293.29 元，赎回货币基金 113,181,207.31 元；累计资金流出 503,953,285.71 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 224,080,691.37 元，申购货币基金 118,000,000.00 元，支付股东借款利息 148,293,720.00 元，资本性支出 13,578,874.34 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 30,034,820.43 元；货币基金账户余额为 247,697,036.65 元，本报告期投资收益 3,834,842.55 元。

上年同期项目公司累计资金流入 133,369,231.44 元，累计资金流出 380,151,286.45 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

项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险、财产一切险下营业中断险、机器损坏险、机器损坏险下营业中断险、现金险、公众责任险、雇员忠诚险等在内的足额保险。保险期限自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 11 月 30 日二十四时止，共 334 天。上述保险为不动产项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

2025 年 11 月 1 日，项目公司（作为投保人和被保险人）已为本不动产项目继续购买财产一切险、财产一切险下营业中断险、机器损坏险、机器损坏险下营业中断险、商业综合责任险等在内的足额保险，保证保险的延续性。保险期限自 2025 年 12 月 1 日零时起至 2026 年 11 月 30 日二十四时止，共 365 天。

本报告期内，保险公司履约正常，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

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

报告期内不动产项目持续保持高水平的运营能力，经营业绩稳健，项目整体经营指标完成情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。项目各项经营举措合力推进项目高质增长，经营成效具体如下：

（1）招商方面，零售业态能级持续提升，成功引入知名国际品牌，有效带动品牌级次的整体升级；高阶潮流定位持续深化，吸引优质品牌持续加码入驻；餐饮品类不断完善，补充热门菜系并引入高流量品牌。报告期内品牌累计调改率为 15.76%，成功落地首店 42 家，出租率持续维持高位水平，推动租金收入与销售业绩的双增长，实现项目整体经营效益显著提升。

（2）运营方面，与推广的全年一级节点和节假日节点契合，铺排年度经营活动，开展 SP 促销活动及主题活动共 175 场，抢收业绩，全年实现销售业绩同比提升 6.12%。商户端精细化运营管理，分级分类制定经营策略，聚焦头部和销售额突破千万的品牌，提升业绩和市场排名，树立市场影响力。2025 全年洽谈商户展特卖活动 150 余场，落地明星及城市级品牌活动和首展资源 15 场，深度与品牌资源结合并拉动销售增长，促进收入提升。

（3）推广方面，活动开展上，完成头部资源合作和顶流明星活动 11 档，策划城市级营销事件 6 档，实现线下活动出圈，项目影响力持续提升，全年客流同比提升 2.61%。其中，线下活动实现单日客流破 14 万人次，项目 IP 快闪店销售屡创新高，从而提高项目城市话题度。媒介推广上，实现线上持续高量营销发声，强化小红书阵地运营，精准深度渗透年轻客群，打造 30 余篇爆文，助力 150 余家品牌破圈传播。线下精准投放提升渗透率，实现全年

媒体曝光量破 3 亿，大众点评多次冲榜全城榜单 TOP2 并斩获 23 项行业荣誉。

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

1、经营计划和财务预算具体执行情况

不动产项目结合基金相关预测目标及项目实际经营情况，制定了 2025 年的经营计划与财务预算。本报告期内，项目公司及运营管理机构按照制定的经营计划和财务预算严格执行并有序开展不动产项目的运营管理活动，项目整体经营情况超预期水平，年度预算按期完成。运营管理机构密切跟踪市场和竞品动态，实现各项经营举措高质落地，促进项目销售和客流持续增长。

2、未来的主要经营方针策略

（1）经营方针

2026 年成都大悦城以“再聚焦、再革新、再提效”为核心战略，锚定项目第二增长曲线的激活目标，凝聚全员目标共识、强化全链条行动协同，正式迈入第二个十年经营发展周期，以“标杆打造、动能激发、价值释放”为经营方针，实现高质量可持续发展。

（2）经营策略

2026 年成都大悦城锚定三大核心策略，攻坚高质量业绩突破。1）招商策略方面，聚焦零售、餐饮业态，焕新品牌组团。零售深化楼层差异化定位，打造多元场景、引入潮流品牌；餐饮汰旧引新，焕新核心区域，挖掘热点品牌，提升客群滞留时长。2）运营策略方面，深耕头部品牌，提质增效。聚焦资源倾斜重点品牌，分级管理，结合季节铺排业绩，冲刺市场排名持续领先。3）推广策略方面，紧扣“公园”定位，深化“宠物、运动、青年”标签，以空间、内容、会员升级及“公园里”IP 为增长内核，打造破圈声量；会员搭建“全量+高质”双层体系，依托周三悦粉日、积分生态圈两大核心手段焕活存量会员，提升到店率、客单价与粘性，以会员价值驱动业绩增长。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

1、发展趋势

（1）行业发展趋势

未来一年购物中心行业以存量焕新为核心，叠加数字化、绿色低碳与客群细分，从规模扩张转向价值深耕，构建“运营为王、体验至上、资产增值”新生态，行业发展也将呈现以下趋势：

1）存量主导，微改为主流。行业全面步入存量优化期，一二线城市新建项目收缩，新开项目通过建筑翻新、品牌汰换等低成本方式快速激活资产。非标商业与商业不动产 REITs

同步推进，倒逼运营聚焦现金流与租约质量，沉淀长期价值。

2) AI 驱动，数字化运营深透。数字化进入深水区，AI、数字孪生等技术覆盖招商、运营、推广全链路，实现数据驱动决策与线上线下体验贯通。

3) 客群细分，双轮驱动业态升级。聚焦 Z 世代与银发群体核心需求，深化客群布局：Z 世代侧重个性沉浸式体验，银发群体主打适老化康养服务，家庭客群强化便民亲子配套，精准匹配多元需求。

4) 主题化场景，深耕情绪价值。消费转向情绪供给，购物中心以“策展人”身份打造主题场景，融合在地文化与 IP 活动，从“首店之争”转向“大店之争”，凭独特体验提升用户粘性与吸引力。

(2) 成都大悦城项目的发展方向

结合当前市场趋势与消费升级需求，未来成都大悦城项目将紧扣“十五五”战略规划路线，以高质量发展为核心，以“固本强基，内生外延——跨越第二增长曲线”为战略方向，持续巩固其在成都非奢市场的头部地位。

项目将坚持“向内要发展，向外求突破”的原则，对内深度挖掘客源价值，依托成都武侯区、双流区与金牛区的人口密度提升潜力，通过区域资源整合外拓客流，拓展会员储备，构建稳定、高黏性的客群“基础盘”；同时精准聚焦 18-35 岁新兴阶层及城市中产群体，锁定高化、运潮、社交餐饮等高溢价策略型品类，服务年轻潮流消费需求，持续扩容销售千万级主力店，推动品牌价值跃升。对外则积极重塑商业格局，打造集公园、社交、运动、宠物等场景于一体的差异化复合消费体验，构筑坚实的品牌壁垒；聚焦线上流量矩阵，扩大公域触达，深耕私域运营，以此高质量经营兑现资本市场期望，持续提振投资者信心，实现内生增长与外延突破的协同发展。

2、前景展望

(1) 行业展望

购物中心行业加速升级为城市文化与品质生活核心载体，市场规模在结构性优化中扩容，行业迈入精细化、特色化、体验化高质量发展阶段。存量竞争加剧、消费升级与技术革新背景下，差异化突围、科技赋能、文商旅融合成为核心发展逻辑。业态与场景重构上，体验式消费权重攀升，购物中心聚焦多元业态，以 IP 联动、首店经济、主题市集激活消费，布局夜间经济构建全时段生态。线上线下深度融合，生成式 AI、物联网等技术重构消费链路，实现“千人千面”服务与营销闭环。存量商业升级逐步成为主流，老旧项目借城市更新政策，通过空间改造、功能优化、差异化定位破局，融合在地文化与新业态盘活资产。区域分化加

剧，一线及新一线城市提质升级，县域市场扩容成为未来增长极。购物中心核心竞争力源于不可替代的实体价值和深度运营管理能力，围绕“创造多元价值、服务品质生活”持续迭代，成为激活城市经济、承载文化内涵的重要引擎。

（2）项目发展展望

2026 年，成都大悦城立足成都市武侯区核心区位优势，紧扣行业精细化、特色化、体验化发展主线，以“AAA 潮玩购物公园”为核心定位，打造区域商业标杆与辐射全城的年轻力消费目的地，借力区域发展红利实现经营业绩稳步攀升。

武侯区优质的区域资源禀赋为成都大悦城注入强劲动能。武侯区常住人口与人口密度均稳居成都市前列，为项目的客流增长奠定坚实基础。武侯区致力于建设成为先进制造业和现代服务业融合的发展先行区、转化医学创新实践区、音乐文创产业引领区、国际消费功能承载区、高品质生活都市区。区域高新产业集群吸引的年轻高知从业者与项目 18-35 岁核心客群高度契合，转化为项目稳定高消费力客群。同时，距项目 3 公里的武侯新城是武侯区重点打造的“产城融合”现代新区，以西部智谷为核心加速产城融合，吸引了多家知名企业入驻，形成了强大的产业聚集效应。产业升级带动常住人口导入，提升居民收入与多元消费需求，推动项目与产业园形成“商业赋能产业、产业反哺商业”的良性互动，优化区域商业氛围与项目品牌影响力。

未来，成都大悦城将深度整合行业发展逻辑与区域优质资源，通过品牌焕新、场景升级、客群深耕，持续提高区域客群渗透率与市场影响力，在成都非奢商业市场中巩固优势地位，成为激活商业活力、承载年轻潮流文化的城市地标。

3、经营风险

目前，成都大悦城项目经营稳定成熟，未来一年暂无明显经营风险因素。

4.10 重要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	7,469,806.09	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	7,469,806.09	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。会计师事务所对估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。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，本基金原始权益人卓远地产（成都）有限公司（以下简称“卓远地产”）已出具相关承诺函。本报告期内，卓远地产回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

卓远地产为加快净回收资金的投资进度，根据储备项目的实际进度，调整净回收资金使用方案，提高净回收资金的使用效率。根据本基金管理人于 2025 年 12 月 5 日发布的《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》，原始权益人卓远地产在履行了内部的有关审批流程后，于 2025 年 12 月 3 日向相关监管部门

及本基金基金管理人提交了《回收资金投向变更报告》，备案并说明了有关情况。

§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			
苗晓霖	本基金的基金经理	2024-09-03	-	9 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与北京地区产业园项目、仓储物流资产包等不动产项目投资和运营	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于人保资本股权投资有限公司、北京国有资本运营管理有限公司。2022

					管理工作。	年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
吴文婷	本基金的基金经理	2024-09-03	-	8 年	自 2017 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与商业区域和购物中心项目的客研、运营、主题空间及会员管理等管理工作，涵盖商业、租赁住房等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于中粮置地管理有限公司、北京弘泰基业商业管理有限公司、睿达天街商业运营管理（北京）有限公司。2023 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。
燕莉	本基金的基金经理	2024-09-03	-	9 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营及投资管理工作，曾参与郑州华润燃气、龙湖地产集团下属子公司年度审计工作，以及上海产业园区、境内仓储物流资产包、商业综合体、写字楼、长租公寓等项目投前财务尽职调查、存续期项目财务管理、银行融资等工作，涵盖产业园区、仓储物流、长租公寓等不动产类	学士，具有 5 年以上不动产运营及投资管理经验。曾就职于德勤华永会计师事务所、光控安石（北京）投资管理有限公司。2022 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。

					型。	
--	--	--	--	--	----	--

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

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

③苗晓霖女士休假期间，其基金经理相关职责由张九龙先生代为履行。

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、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。此外，在报告期内，项目公司开展了监管账户合格投资，申购了货币基金。

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

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 基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

在投资者关系维护方面，本基金于 2025 年 4 月 29 日在成都大悦城项目举办了 2025 年度投资者开放日活动，吸引共计 60 余名机构投资者、个人投资者及行业媒体报名参加。活动通过项目实地调研、业绩分享及投资者现场问答等环节，充分解读项目运营成果与长期价值逻辑。同时，为了与广大投资者交流和沟通本基金的主要业绩情况，本基金于 2025 年 9 月 4 日在网络直播间进行 2025 年中期业绩说明会直播，并就投资者普遍关注的问题进行回答。

为保障投资者的利益，本基金在 2025 年 9 月 22 日解除部分战略配售份额前及时发布解禁公告和提示性公告，并在解禁期间实时做好二级市场价格监测，做好价格波动预案。

（2）项目公司运营情况

报告期内，项目公司成都博悦商业管理有限公司各项工作按照 2025 年度经营计划稳步开展，经营表现稳健，资产管理绩效良好。报告期内项目公司未发生重大诉讼和仲裁事项。项目公司的相关经营指标完成情况可参考本报告“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 4 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/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、专兼职合规人员管理、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

本报告期内，基金管理人认真落实基金治理机制，按照相关法律法规要求，根据公司的授权体系参与基金产品治理，积极履行主动管理职责和勤勉尽责义务，以维护基金持有人利益为核心，开展基金管理并参与资产管理工作，具体如下：

（1）主动开展财务管理，基金管理人自行委派项目公司财务负责人，根据相关法规、制度和协议的要求，规范开展项目公司财务管理，对运营管理机构协助的具体财务执行工作进行指导、监督和复核；同时，确保项目公司购买了足额保险，并妥善保管各类证照和印章。

（2）与运营管理机构保持密切沟通，对项目业绩进行实时督导和管控，通过年度经营计划和预算，月度经营分析例会及运营专题沟通等方式对项目业绩完成情况进行过程实时监控，定期复盘项目关键业绩指标（如出租率、收缴率、营业收入、费用支出等）完成进度，确保全年业绩指标的达成。

（3）对项目现场和运营管理机构开展定期及不定期的质控检查、物业管理检查、安全生产检查等，现场调研项目的实际运营、现场秩序、物业维护及安全管理等情况，同步检查

运营管理机构执行《运营管理服务协议》的情况，并对物业管理机构的服务情况进行定期考评。

(4) 根据相关行业主管机构的要求，沟通协调相关项目现场管理事务，对本基金进行自查，并向相关机构报送情况说明。

(5) 根据相关法律法规和公司的信息披露制度履行信息披露义务，确保信息披露的真实性、准确性、及时性和完整性。

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

(7) 积极开展投资者关系维护活动，丰富投资者活动类型，组织投资者开放日活动和业绩说明会直播，就已公开披露信息与投资者进行沟通和交流。

(8) 密切进行本基金二级市场价格的日常监测，重点关注本基金重点时期（如解禁前后）的价格异常波动，做好价格波动预案，并按照要求及时做好信息披露工作。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人审议并通过了基金分红方案、年度经营计划及预算、关联交易。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

1、检查情况

报告期内基金管理人、项目公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和《运营管理服务协议》的相关要求，对运营管理机构的履职情况实施监督与检查，具体检查如下：

基金管理人、项目公司于 2025 年 2 月 26 日至 2 月 27 日、8 月 25 日至 8 月 26 日，对本基金运营管理机构开展的不动产项目之运营管理、财务进行了 2 次半年度现场检查，检查内容包括运营档案及合同、租赁协议签订、财务凭证及相关资料归档情况，项目收益管理和租金收缴情况，日常运营服务落地执行情况、改造情况、安全生产情况等，并对资产现场维护情况进行了质量控制巡检。对物业管理机构进行 2024 年年度及 2025 年上半年的巡检和考评，检查内容包括物业管理机构的日常管理、设备和设施管理、环境卫生管理、安全管理和绿化管理等方面的工作开展和完成质量。检查结束后，各方对相关工作的监督检查结论进行确认，形成检查报告并书面反馈运营管理机构 and 物业管理机构，运营管理机构 and 物业管理机构针对巡检提出的意见和建议持续优化运营管理和物业管理服务质量。

经检查，运营管理机构对《运营管理服务协议》核心条款的履行符合要求，物业管理机构的服务完成情况达到《物业管理服务协议》的考核标准，现场经营的质控结果总体良好，项目经营安全平稳。

2、考核情况

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人通过月度经营会议、业务流程审批、半年度巡检、相关业务人员现场办公及激励考核等多种方式对运营管理机构的履职情况进行监督。具体包括对 2025 年经营计划及预算的执行情况，2025 年项目经营业绩指标完成情况，项目重点经营举措执行效果，现场经营秩序维护情况，安全生产管理工作开展情况等方面进行监督。截至本报告期末，项目经营稳定，未发生因运营管理机构而影响项目平稳运营的重大风险事件。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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

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

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求和《运营管理服务协议》的约定，履行了运营管

理机构的职责和义务，确保项目稳定运营。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构主要从招商、运营、推广和空间改造等方面对项目进行运营管理，保证不动产项目的稳定运营，具体措施及效果如下：

1、招商方面，全业态升级赋能增长，业态调改成效显著

运营管理机构紧密围绕成都大悦城“AAA 潮玩购物公园”的核心定位，持续深化“年轻、时尚、潮流、品位”的内涵，加速推进品牌矩阵升级。报告期内，经调整优化的品牌呈现良好发展态势，2025 年调整后的新品牌较 2024 年同期原品牌月均销售额提升幅度较高，调改成效显著。部分品牌如华为智能生活馆、大同江、Ninebot 九号等在调改后市场排名显著提升或位列第一。此外，轻奢领域的品牌引入取得突破，成功引进 Polo Ralph Lauren，实现国际品牌布局的重要进展。高阶运动品牌持续丰富，陆续引入 DESCENTE、Wilson 等热门运动潮流品牌，逐步构建完整的高阶运动生态。餐饮品类也进一步完善，补充引入淮扬菜、湘菜、江西菜、东北菜等缺失的菜系，代表性品牌包括费大厨、瓷喜、宽桃、甬江烟火等，在实现租金收益与销售业绩双增长的同时，丰富了消费者的就餐选择和体验。

2、运营管理方面，调整经营节奏，抢夺市场业绩份额

报告期内，运营管理机构突破性调整一级节点，放大十周年话题爆点，叠加项目十周年启幕活动和场景焕新“公园里”开街两大事件营销，成功树立业绩爆点。十周年启幕活动客流冲高至近 20 万人次，同比提升 68%，活动单日全场销售突破 3,000 万，同比提升 36%。多家品牌业绩大爆发：实现全国销冠 25 家、全城销冠 80 家、销售创新高 33 家。“公园里”新启活动实现客流和销售业绩双突破，项目销售同比增长 16%，客流同比增长 18%。运营持续重做三大一级节点：4 月“嗨新节”、9 月“疯抢节”和 12 月店庆，通过节点爆破，实现业绩增量，提升市场站位。持续提升重点品类业绩，资源倾斜至专项品类，如运动潮流、国际高化、新进核心定位品牌。SP 经营活动上策划团购、满返等活动，针对重点品类专项活动投入，直接撬动销售近亿元。运营活动聚焦，日常管理精细化，核心目标明确，运营管理机构不断破局市场挑战，保持领先身位。

3、推广活动方面，借势战略契机，多维发力强化商业标杆影响力

报告期内，运营管理机构紧抓十周年与“公园里”焕新升级契机，品牌线聚焦嗨新节、疯抢节、周年庆 3 大一级节点，以及“公园运动场”、“夏日浪人节”、“次元漫游季”3 档标签化活动，落地 7 档头部 IP 与 3 档明星活动；经营线打造 6 档自策节点，联动 18 家 S 级商户共

创。对客端以“顶流 IP+品牌升级+场景破圈”为核心，深耕小红书、抖音、大众点评运营，助力 200 余家品牌破圈传播，全年曝光量破 6 亿，客群渗透率有效提升；品牌端聚焦首店首展、空间升级与十周年节点，联动行业媒体强化行业影响力；政府端联动省市及区级官媒（如“四川文旅”、“成都文旅”、“武侯发布”等），将项目活动打造成城市社区盛事，全方位巩固西南商业标杆地位与社区纽带价值。

4、会员方面，深化会员体系建设实现消费提质增效

报告期内，运营管理机构开展了 VIP 会员提质和会员权益提质两大专项工作，实现累计会员总量超 120 万人，同比增长 10.09%。VIP 会员提质方面，通过 VIP 专属权益升级，专属活动打造，拓宽 VIP 会员池，提升 VIP 会员消费水平。会员权益提质方面，重塑会员新人礼、生日礼及升级礼权益，打造会员专属节点“周三悦粉日”，将周三打造成周内会员消费峰值，通过“积分”和“美食”两大主题，提升会员消费频次与粘性。

5、空间改造方面，生态空间焕新，赋能“公园式商业”定位

报告期内，运营管理机构围绕“公园式商业”定位，持续推进空间、设施与服务综合优化，创新打造“公园里 PARK MORE+”沉浸式生态场景，融合绿植、宠物、社交生态等元素，诠释了“都市松弛感绿洲”表达。同时通过空间场景重构结合品牌资源和迭代升级，进一步提升项目环境品质与运营效能。“公园里”创新空间于 2025 年 9 月底惊艳亮相，开街首月即实现主入口的客流量大幅增长，成为项目新增的客流发动机，开启了成都大悦城二次生长的新篇章。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照信息披露指引的要求及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和参与不动产项目信息披露配合的相关工作，安排相关人员与本基金基金管理人一同组织开展投资者开放日活动，进行业绩说明会直播路演，与投资者就项目的公开披露信息进行沟通交流，积极维护投资者关系；配合基金管理人履行相关的信息披露义务，提高信息披露配合水平，维护不动产证券投资基金投资者的合法权益。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人由田维龙变更为王鹏，运营管理机构已就前述事项履行完成内部决议程序。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格遵守了内部信息披露配合制度的要求，履行了信息披露配合义务，确保配合披露信息的真实、准确和及时披露。同时，运营管理机构按照公司要求严格做好内幕信息管理工作。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构严格执行内部信息披露配合制度，持续关注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遵规守信情况声明

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

9.1.2 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

在托管本基金过程中，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》相关法律法规的规定以及不动产项目资金监管协议的约定，切实履行托管人义务，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向执行了认真、严格的监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

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

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

9.1.5 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

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

9.2.2 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 SPV 公司发放了股东借款。专项计划下项目公司吸收合并 SPV 公司后，SPV 公司的债权债务由项目公司继承，专项计划作为项目公司债权人，持有项目公司股东借款本金合计 2,214,000,000 元，依法享有并行使债权人的各项权利。本报告期内，项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息 3 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，项目公司股东借款本金未发生变化。专项计划管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.2.3 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，资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，发布了包括专项计划相关《收益分配报告》、《托

管报告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

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

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 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

1、会计师事务所

本基金聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）提供 2025 年审计服务，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

2、资产评估机构

本基金聘请的资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），为本基金不动产资产提供 2025 年跟踪评估服务。戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，审阅所提供有关不动产项目之文件及资料，对不动产项目进行尽调工作，进行评估测算并根据测算结果出具评估报告。

9.3.2 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

1、会计师事务所

信永中和会计师事务所在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

2、资产评估机构

本报告期内，戴德梁行在履职期间遵守与本基金管理人、项目公司签署 2025 年跟踪评估服务合同，未出现违约情况。

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

本报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

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

截至报告期末，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共 4 亿份，占发售份额总数的比例为 40%。

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

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

9.4.5 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重大变化情况

无。

§10 审计报告

XYZH/2026CDAA3B0016

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏大悦城商业 REIT”）财务报表，包括 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和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下称“中国基金业协会”)发布的有关规定编制，公允反映了华夏大悦城商业 REIT 2025 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和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于华夏大悦城商业 REIT，并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

华夏大悦城商业 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司(以下称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏大悦城商业 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

基金管理人治理层负责监督华夏大悦城商业 REIT 的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预

期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

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

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向基金管理人治理层提供声明，并与基金管理人治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

马海霞 陈金菊

北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

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 3,248,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率、预测期内出租率、预测期内市场租金增长率和资本性支出。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）执行了相关审计程序，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：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：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	37,587,284.71	85,733,658.88
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	247,697,036.65	239,043,401.41
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	25,468,619.16	33,518,487.89
应收清算款		-	-

应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	3,003,783,814.70	3,128,348,066.08
固定资产	11.5.7.12	-	-
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	657,688.54	47,188.27
资产总计		3,315,194,443.76	3,486,690,802.53
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	13,694,646.80	15,466,637.76
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	50,012.25
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		8,029,430.15	4,121,769.62
应付托管费		332,252.20	108,973.20
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	8,268,824.23	25,945,814.25
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	4,176,516.12	3,675,033.75
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-

递延所得税负债	11.5.7.19	5,639,783.16	7,572,918.33
其他负债	11.5.7.30	109,807,684.19	107,222,784.35
负债合计		149,949,136.85	164,163,943.51
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	3,322,999,995.43	3,322,999,995.43
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-157,754,688.52	-473,136.41
所有者权益合计		3,165,245,306.91	3,322,526,859.02
负债和所有者权益总计		3,315,194,443.76	3,486,690,802.53

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日,基金份额净值 3.1652 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

②本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：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	7,469,806.09	61,782,330.30
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.19.2	3,322,900,000.00	3,322,900,000.00
其他资产		-	-

资产总计		3,330,369,806.09	3,384,682,330.30
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		5,316,042.50	1,743,579.60
应付托管费		332,252.20	108,973.20
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		170,000.00	90,000.00
负债合计		5,818,294.70	1,942,552.80
所有者权益:			
实收基金		3,322,999,995.43	3,322,999,995.43
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,551,515.96	59,739,782.07
所有者权益合计		3,324,551,511.39	3,382,739,777.50
负债和所有者权益总计		3,330,369,806.09	3,384,682,330.30

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 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：华夏大悦城购物中心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 9 月 3 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		341,543,906.09	106,019,565.49
1.营业收入	11.5.7.36	337,083,813.85	103,192,833.34
2.利息收入		445,226.32	2,183,330.74

3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	3,834,842.55	643,401.41
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	180,023.37	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		301,957,494.02	98,687,565.15
1.营业成本	11.5.7.36	190,197,680.05	57,537,940.73
2.利息支出	11.5.7.42	-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	45,167,605.90	18,847,905.20
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	222,565.65	309,044.38
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	9,639.04	11,345.15
8.管理人报酬		65,620,203.99	21,584,532.18
9.托管费		332,252.20	108,973.20
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	407,547.19	287,824.31
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		39,586,412.07	7,332,000.34
加：营业外收入	11.5.7.50	37,748.82	66,392.21
减：营业外支出	11.5.7.51	47,811.70	10,573.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,576,349.19	7,387,818.64
减：所得税费用	11.5.7.52	1,797,913.84	7,860,955.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		37,778,435.35	-473,136.41
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		37,778,435.35	-473,136.41
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		37,778,435.35	-473,136.41

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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 9 月 3 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		142,691,176.05	61,683,094.87
1.利息收入		292,579.79	1,033,417.74
2.投资收益（损失以“-”号填列）		142,398,596.26	60,649,677.13
其中：以摊余成本计量的金融资产终止 确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号 填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		5,819,454.70	1,943,312.80
1.管理人报酬		5,316,042.50	1,743,579.60
2.托管费		332,252.20	108,973.20
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		171,160.00	90,760.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填 列）		136,871,721.35	59,739,782.07
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		136,871,721.35	59,739,782.07
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		136,871,721.35	59,739,782.07

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 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：华夏大悦城购物中心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 9 月 3 日（基 金合同生效日）至
-----	-----	---	---

			2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		370,998,901.08	118,784,530.26
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		451,958.22	2,169,832.19
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	27,420,134.64	11,393,784.01
经营活动现金流入小计		398,870,993.94	132,348,146.46
8.购买商品、接受劳务支付的现金		122,381,900.04	39,580,105.45
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		45,283.70	164,257.04
13.支付的各项税费		87,361,925.86	33,329,380.49
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	23,763,872.12	7,911,348.03
经营活动现金流出小计		233,552,981.72	80,985,091.01
经营活动产生的现金流量净额		165,318,012.22	51,363,055.45
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	113,181,207.31	-
投资活动现金流入小计		113,181,207.31	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,578,874.34	2,266,461.03
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	3,047,976,429.52
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	118,000,000.00	238,400,000.00
投资活动现金流出小计		131,578,874.34	3,288,642,890.55
投资活动产生的现金流量净额		-18,397,667.03	-3,288,642,890.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		195,059,987.46	-

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		195,059,987.46	-
筹资活动产生的现金流量净额		-195,059,987.46	-
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		-48,139,642.27	-3,237,279,835.10
加：期初现金及现金等价物余额		85,720,160.33	3,322,999,995.43
六、期末现金及现金等价物余额		37,580,518.06	85,720,160.33

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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 9 月 3 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回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		142,398,596.26	60,649,677.13
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		299,311.69	1,019,919.19
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		142,697,907.95	61,669,596.32
8.取得不动产投资支付的现金		-	3,322,900,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		1,943,712.80	760.00
经营活动现金流出小计		1,943,712.80	3,322,900,760.00
经营活动产生的现金流量净额		140,754,195.15	-3,261,231,163.68
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-

17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		195,059,987.46	-
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		195,059,987.46	-
筹资活动产生的现金流量净额		-195,059,987.46	-
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		-54,305,792.31	-3,261,231,163.68
加：期初现金及现金等价物余额		61,768,831.75	3,322,999,995.43
五、期末现金及现金等价物余额		7,463,039.44	61,768,831.75

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 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：华夏大悦城购物中心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	3,322,99 9,995.43	-	-	-	-	-	-473,136 .41	3,322,52 6,859.02
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企 业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,322,99 9,995.43	-	-	-	-	-	-473,136 .41	3,322,52 6,859.02
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填 列）	-	-	-	-	-	-	-157,281 ,552.11	-157,281 ,552.11
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	37,778,4 35.35	37,778,4 35.35
（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	-	-	-	-	-	-	-195,059	-195,059

							,987.46	,987.46
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,322,99 9,995.43	-	-	-	-	-	-157,754 ,688.52	3,165,24 5,306.91
项目	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他权 益工具	资本 公积	其他 综合收 益	专项储 备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合 并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,322,99 9,995.43	-	-	-	-	-	-	3,322,99 9,995.43
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填 列）	-	-	-	-	-	-	-473,136 .41	-473,136 .41
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-473,136 .41	-473,136 .41
（二）产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,322,99 9,995.43	-	-	-	-	-	-473,136 .41	3,322,52 6,859.02

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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	3,322,999,995.43	-	-	59,739,782.07	3,382,739,777.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,322,999,995.43	-	-	59,739,782.07	3,382,739,777.50
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-58,188,266.11	-58,188,266.11
（一）综合收益总额	-	-	-	136,871,721.35	136,871,721.35
（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	-	-	-	-195,059,987.46	-195,059,987.46
（四）其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,322,999,995.43	-	-	1,551,515.96	3,324,551,511.39
项目	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 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	3,322,999,995.43	-	-	-	3,322,999,995.43

三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	59,739,782.07	59,739,782.07
（一）综合收益总 额	-	-	-	59,739,782.07	59,739,782.07
（二）产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,322,999,995.4 3	-	-	59,739,782.07	3,382,739,777.5 0

注：本基金合同于 2024 年 9 月 3 日生效，上年度可比期间自 2024 年 9 月 3 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

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2024〕1122 号文《关于准予华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 24 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会，封闭期为 24 年。本基金自 2024 年 8 月 27 日至 2024 年 8 月 29 日共募集 3,322,999,995.43 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70035283_A47 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 9 月 3 日正式生效，基金合同生效日的

基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中国农业银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

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

一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，判断为不构成业务。

以收购子公司方式收购资产。

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

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

11.5.4.4.1 控制的判断标准

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

11.5.4.4.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有

权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量方法

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融资产

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

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。本基金本报告期末无该分类的金融资产。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（3）金融负债分类、确认依据和计量方法

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

（4）金融工具减值

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

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

对于应收租赁款，本基金选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

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

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

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

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

投资性房地产的类别、预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

房屋建筑物：31.75 年、10.00%、2.83%；

土地使用权：31.75 年、0%、3.15%；

装修设施：10-31.75 年、0%-10.00%、2.83%-10.00%；

配套设施：5-15 年、5.00%、6.33%-19.00%

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 长期资产减值

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

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

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

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

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11.5.4.19 职工薪酬

本基金职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划，根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

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

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

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

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

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

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

11.5.4.26 实收基金

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

11.5.4.27 收入

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

11.5.4.28 费用

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

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

11.5.4.29 租赁

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

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

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

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

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

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

11.5.4.30 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年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，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本基金按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照平均分配的方法分期计入当期损益。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，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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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或冲减相关成本。用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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) 本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

无。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

(1) 本基金的主要税项列示如下：

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企业所得税按应纳税所得额的 25% 计缴企业所得税;

②增值税应税收入按 6%、9% 的税率计算销项税, 并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的税费收入, 按税法规定的 3% 的征收率计缴增值税;

③城市维护建设税按实际缴纳的流转税的 7% 计缴;

④教育费附加按实际缴纳的流转税的 3% 计缴;

⑤地方教育附加按实际缴纳的流转税的 2% 计缴;

⑥房产税从价计征的按照房产原值的 70% 为纳税基准, 年税率为 1.2%; 从租计征的(即

房产出租的)，以房产租金收入为计税依据，税率为 12%；

⑦土地使用税采用定额税率，每平方米 16 元/年。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	36,000.00
银行存款	37,587,284.71	85,697,658.88
其他货币资金	-	-
小计	37,587,284.71	85,733,658.88
减：减值准备	-	-
合计	37,587,284.71	85,733,658.88

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	37,580,518.06	85,684,160.33
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	6,766.65	13,498.55
小计	37,587,284.71	85,697,658.88
减：减值准备	-	-
合计	37,587,284.71	85,697,658.88

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 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	公允价 值变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-

银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
货币市场基金	247,697,036.65	247,697,036.65	-	239,043,401.41	239,043,401.41	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	247,697,036.65	247,697,036.65	-	239,043,401.41	239,043,401.41	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 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	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	247,697,036.65	247,697,036.65	-	239,043,401.41	239,043,401.41	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	2,909,486.44	3,226,814.49
1—2 年	-	-
未逾期	22,559,132.72	30,291,673.40
小计	25,468,619.16	33,518,487.89
减：坏账准备	-	-
合计	25,468,619.16	33,518,487.89

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 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	25,468,619.16	100.00	-	-	25,468,619.16
合计	25,468,619.16	100.00	-	-	25,468,619.16
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	33,518,487.89	100.00	-	-	33,518,487.89
合计	33,518,487.89	100.00	-	-	33,518,487.89

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
租户	25,468,619.16	-	-
合计	25,468,619.16	-	-

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	4,502,840.89	17.68	-	4,502,840.89
租户 2	906,563.09	3.56	-	906,563.09
租户 3	898,590.77	3.53	-	898,590.77
租户 4	767,254.85	3.01	-	767,254.85
租户 5	656,520.94	2.58	-	656,520.94
合计	7,731,770.54	30.36	-	7,731,770.54

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	983,999,234.78	2,184,534,624.67	3,296,638.14	3,171,830,497.59
2.本期增加金额	21,686,739.25	-	-3,296,638.14	18,390,101.11
外购	-	-	18,390,101.11	18,390,101.11
存货\固定资产\在建工程转入	21,686,739.25	-	-21,686,739.25	-
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	1,005,685,974.03	2,184,534,624.67	-	3,190,220,598.70
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	14,526,286.43	28,956,145.08	-	43,482,431.51
2.本期增加金额	48,188,786.75	94,765,565.74	-	142,954,352.49
本期计提	48,188,786.75	94,765,565.74	-	142,954,352.49
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	62,715,073.18	123,721,710.82	-	186,436,784.00
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
本期计提	-	-	-	-
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	942,970,900.85	2,060,812,913.85	-	3,003,783,814.70
2.期初账面价值	969,472,948.35	2,155,578,479.59	3,296,638.14	3,128,348,066.08

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
成都大悦城	四川省成都市武侯区大悦路 518 号	172,540.69 平方米	283,678,749.57
合计	-	172,540.69 平方米	283,678,749.57

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产 评估增值	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
收入税会差异	22,559,132.72	5,639,783.16	30,291,673.40	7,572,918.33
合计	22,559,132.72	5,639,783.16	30,291,673.40	7,572,918.33

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	657,688.54	47,188.27
合计	657,688.54	47,188.27

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	657,688.54	47,188.27
1—2 年	-	-
合计	657,688.54	47,188.27

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额 的比例（%）	预付款时间	未结算原因
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	608,688.54	92.55	2025-11-27	预付保险费

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
中国平安财产保险股份有限公司四川分公司	49,000.00	7.45	2025-12-29	预付保险费
合计	657,688.54	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
工程款	11,433,517.52	4,790,946.75

运营费用	1,023,608.53	9,305,120.70
能源费	275,227.09	1,059,379.66
物业管理费	962,293.66	311,190.65
合计	13,694,646.80	15,466,637.76

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	50,012.25	-	50,012.25	-
离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
合计	50,012.25	-	50,012.25	-

11.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

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

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	2,128,595.55	701,615.01
消费税	-	-
企业所得税	3,658,657.82	22,170,936.24
个人所得税	-	104.70

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
城市维护建设税	248,373.42	51,462.42
教育费附加	106,445.75	22,055.33
房产税	1,015,747.73	285,370.49
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	70,963.83	14,703.54
印花税	1,040,040.13	2,699,566.52
其他	-	-
合计	8,268,824.23	25,945,814.25

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业服务费	3,649,652.44	3,196,511.32
其他	526,863.68	478,522.43
合计	4,176,516.12	3,675,033.75

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	20,118,058.23	17,340,798.62
其他应付款	89,429,559.95	89,661,483.71

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他流动负债	260,066.01	220,502.02
合计	109,807,684.19	107,222,784.35

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租赁费	20,118,058.23	17,340,798.62
合计	20,118,058.23	17,340,798.62

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 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	88,936,369.28	85,984,316.88
推广费	293,190.67	2,888,457.44
其他	200,000.00	788,709.39
合计	89,429,559.95	89,661,483.71

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	1,000,000,000.00	3,322,999,995.43
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	3,322,999,995.43

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	-473,136.41	-	-473,136.41
本期利润	37,778,435.35	-	37,778,435.35
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	-195,059,987.46	-	-195,059,987.46
本期末	-157,754,688.52	-	-157,754,688.52

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 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
	成都大悦城	合计	成都大悦城	合计
营业收入	-	-	-	-
租金收入	283,678,749.57	283,678,749.57	87,486,668.82	87,486,668.82
物业管理费收入	50,682,748.08	50,682,748.08	15,202,044.13	15,202,044.13
广告收入	2,113,737.79	2,113,737.79	324,550.95	324,550.95
停车场收入	553,440.83	553,440.83	164,431.84	164,431.84
其他收入	55,137.58	55,137.58	15,137.60	15,137.60
合计	337,083,813.85	337,083,813.85	103,192,833.34	103,192,833.34
营业成本	-	-	-	-
折旧摊销成本	142,954,352.49	142,954,352.49	43,482,431.51	43,482,431.51
物业运营成本	39,177,119.58	39,177,119.58	11,875,101.77	11,875,101.77
租赁成本	8,066,207.98	8,066,207.98	2,180,407.45	2,180,407.45
合计	190,197,680.05	190,197,680.05	57,537,940.73	57,537,940.73

注：物业运营成本为物业管理费；租赁成本包括能源费、保险费等其他成本费用。

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 日
货币市场基金	3,834,842.55	643,401.41
合计	3,834,842.55	643,401.41

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

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 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
个税手 续费返 还	23.37	-
政府激 励及补 贴	180,000.00	-
合计	180,023.37	-

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	5,311,092.23	2,164,346.21
消费税	-	-

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 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	1,850,448.33	529,179.01
教育费附加	793,049.30	226,791.01
房产税	35,827,694.86	10,744,077.59
土地使用税	628,542.24	192,054.57
土地增值税	-	-
地方教育附加	528,699.53	151,194.00
印花税	228,079.41	4,840,262.81
其他	-	-
合计	45,167,605.90	18,847,905.20

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
职工薪酬	-	132,020.95
中介咨询费等	222,565.65	177,023.43
合计	222,565.65	309,044.38

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 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	9,639.04	11,345.15
其他	-	-
合计	9,639.04	11,345.15

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年9月3日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
审计费用	287,547.19	43,050.31
信息披露费用	120,000.00	40,000.00
登记注册费用	-	199,374.00
验资费用	-	5,000.00
开户费	-	400.00
合计	407,547.19	287,824.31

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
其他	37,748.82	66,392.21
合计	37,748.82	66,392.21

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	47,811.70	10,573.91
合计	47,811.70	10,573.91

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	3,731,049.01	8,191,394.86
递延所得税费用	-1,933,135.17	-330,439.81
合计	1,797,913.84	7,860,955.05

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	39,576,349.19
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	-30,962,057.80
调整以前期间所得税的影响	72,391.20
非应税收入的影响	-958,710.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,646,291.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣 亏损的影响	-
合计	1,797,913.84

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9月3日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
收到租赁押金、保证金	20,501,525.72	5,369,708.86
维修改造等履约保证金	255,518.68	-
政府补助	180,024.77	-
代商户收取的其他款项	-	800,030.40
其他	6,483,065.47	5,224,044.75
合计	27,420,134.64	11,393,784.01

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年9月3日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
运营推广费用	6,445,160.46	6,976,677.13
退租赁押金、保证金	17,318,711.66	934,670.90

合计	23,763,872.12	7,911,348.03
----	---------------	--------------

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9月3日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
赎回货币基金	113,181,207.31	-
合计	113,181,207.31	-

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年9月3日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
购买货币基金	118,000,000.00	238,400,000.00
合计	118,000,000.00	238,400,000.00

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年9月3日（基金合同 生效日）至2024年12月31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	37,778,435.35	-473,136.41
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	142,954,352.49	43,482,431.51
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-” 号填列）	-	-

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9月3日（基金合同 生效日）至2024年12月31 日
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）	-3,834,842.55	-643,401.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,933,135.17	-330,439.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,439,368.46	6,845,226.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-17,092,898.26	2,496,785.38
其他	6,731.90	-14,410.73
经营活动产生的现金流量净额	165,318,012.22	51,363,055.45
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	37,580,518.06	85,720,160.33
减：现金的期初余额	85,720,160.33	3,322,999,995.43
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-48,139,642.27	-3,237,279,835.10

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

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9月3日（基金合同 生效日）至2024年12月31 日
一、现金	37,580,518.06	85,720,160.33
其中：库存现金	-	36,000.00
可随时用于支付的银行存款	37,580,518.06	85,684,160.33
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-

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9月3日（基金合同 生效日）至2024年12月31 日
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	37,580,518.06	85,720,160.33
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金 及现金等价物	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

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	
中信证券—大悦城购物中心1号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
成都博悦商业管理有限公司	成都	成都	租赁、物业管理	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 2 月 11 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 2 月 13 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 0.4602 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股份有限公司（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
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
中国农业银行股份有限公司（“中国农业银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	运营管理机构分公司
卓远地产（成都）有限公司	原始权益人、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人
中粮智尚科技有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月3日（基金合同生效日）至 2024年12月31日
大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	物业管理服务	39,177,119.58	11,875,101.77
合计	-	39,177,119.58	11,875,101.77

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月3日（基金合同生效日）至2024年12月31日
中粮智尚科技有限公司	推广服务收入	738.00	246.00
中粮智尚科技有限公司	物业管理收入	5,166.00	1,722.00
合计	-	5,904.00	1,968.00

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	停车场	553,440.83	163,961.89
中粮智尚科技有限公司	场地	31,089.91	9,267.33
合计	-	584,530.74	173,229.22

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 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9月3日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	65,620,203.99	21,584,532.18
其中：固定管理费	6,645,054.95	2,172,209.88
浮动管理费	58,975,149.04	19,412,322.30
支付销售机构的客户维护费	1,384.31	511.83

注：本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下：

1、固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

（1）基金管理人管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

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

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

基金净资产为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，基金净资产为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，基金净资产为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会

计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计算，计算方法如下：

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

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

基金净资产的定义同上。

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

2、浮动管理费

浮动管理费包括基础管理费和激励管理费两部分。运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取基础管理费，运营管理机构就提供《运营管理服务协议》下的运营管理服务实现超额收益时，有权收取激励管理费。《运营管理服务协议》约定的基础管理费、激励管理费均为不含增值税的费用。除《运营管理服务协议》规定的运营服务管理费外，运营管理机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人同意涉及本基础设施项目或项目公司的费用。鉴于大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司（以下简称“成都分公司”）负责《运营管理服务协议》项下运营管理服务委托事项、其他服务事项及协助事项的具体执行，由成都分公司实际收取《运营管理服务协议》项下运营管理费并确认收入。

（1）基础管理费

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

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

其中，信用减值损失，应于首个运营期内扣除交割审计日坏账准备余额的影响。

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

（2）激励管理费

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

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

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

3、客户维护费

客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用,该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算,从基金管理人收取的基金管理费中列支,不属于从基金资产中列支的费用项目。

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9月3日(基金合同生效日)至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	332,252.20	108,973.20

注:本基金的托管费自基金合同生效之日(含)起,按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前,以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时,自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前,以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和为基数),依据相应费率按日计提,计算方法如下:

$E = \text{基金净资产} \times 0.01\% \div \text{当年天数}$, E 为每日应计提的基金托管费,每日计提的基金托管费均以人民币元为单位,四舍五入保留两位小数。

基金托管费每日计提,按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后,以协商确定的日期及方式从基金财产中支付,若遇法定节假日、公休假等,支付日期顺延。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31 日	上年度可比期间 2024年9月3日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
期初持有的基金份额	956,371.00	-
期间申购/买入总份额	-	956,371.00
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	956,371.00	-
期末持有的基金份额	-	956,371.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	-	0.10

注：本基金管理人于本报告期卖出本基金，卖出费用为 1,462.83 元。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 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
卓远地 产（成 都）有 限公 司	400,000,000.00	40.00%	-	-	-	400,000,000.00	40.00%
中信证 券	60,255,180.00	6.03%	29,270,301.00	-	51,225,406.00	38,300,075.00	3.83%
关联自 然人 1	559.00	0.00%	-	-	-	559.00	0.00%
合计	460,255,739.00	46.03%	29,270,301.00	-	51,225,406.00	438,300,634.00	43.83%
上年度可比期间 2024 年 9 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
关联方 名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
卓远地 产（成 都）有 限公 司	400,000,000.00	40.00%	12,318,611.00	-	12,318,611.00	400,000,000.00	40.00%
中信证 券	59,900,000.00	5.99%	13,014,540.00	-	12,659,360.00	60,255,180.00	6.03%
关联自 然人 1	559.00	0.00%	-	-	-	559.00	0.00%

合计	459,900,559.00	45.99%	25,333,151.00	-	24,977,971.00	460,255,739.00	46.03%
----	----------------	--------	---------------	---	---------------	----------------	--------

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

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年9月3日（基金合同生效日） 至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国农业银行股份有限公司活期存款	37,587,284.71	445,226.32	85,697,658.88	1,484,350.03
合计	37,587,284.71	445,226.32	85,697,658.88	1,484,350.03

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

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 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
应收停车场租金	大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	142,310.94	-	139,397.66	-
合计	-	142,310.94	-	139,397.66	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	5,316,042.50	1,743,579.60
应付管理人报	中信证券股份有	334,983.96	-

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
酬	限公司		
应付托管费	中国农业银行股份有限公司	332,252.20	108,973.20
应付代垫能源费	卓远地产（成都）有限公司	275,227.09	1,059,379.66
应付物业管理费	大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	962,293.66	311,190.65
预收款项	中粮智尚科技有限公司	3,246.81	3,624.64
租赁保证金	中粮智尚科技有限公司	10,403.27	8,579.41
应付管理人报酬	大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司	2,378,403.69	2,378,190.02
合计	-	9,612,853.18	5,613,517.18

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

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	2025-01-10	2025-01-10	0.4363	43,629,994.55	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 1 月 13 日，场外除息日为 2025 年 1 月 10 日。本次收益分配基准日可供分配金额 43,634,803.22 元，为

						2024 年 9 月 3 日（基金成立日）至 2024 年 11 月 30 日的可供分配金额。
2	2025-04-25	2025-04-25	0.6005	60,050,005.85	100.00	本次分红的场内除息日为 2025 年 4 月 28 日，场外除息日为 2025 年 4 月 25 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额为 60,049,993.27 元，包含前期未分配的可供分配金额 4,808.67 元，以及 2024 年 12 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额 60,045,184.60 元。
3	2025-10-17	2025-10-17	0.4539	45,389,998.21	99.98	本次分红的场内除息日为 2025 年 10 月 20 日，场外除息日为 2025 年 10 月 17 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 45,399,916.87 元，包含前期未分配的可供分配金额以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额。
4	2025-12-19	2025-12-19	0.4599	45,989,988.85	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 12 月 22 日，场外除息日为 2025 年 12 月 19 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 45,992,955.31 元，包含前期未分配的可供分配金额 9,918.66 元，以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日的可供分配金额 45,983,036.65 元。
合计				195,059,987.46	-	-

注：①根据本基金管理人于 2026 年 2 月 11 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 2 月 13 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 0.4602

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约责任，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

公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于本报告期末，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属于第一层次（上年末：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属于第一层次）。

(ii) 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。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至本报告期末，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。

于本报告期末，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	7,469,806.09	61,782,330.30
其他货币资金	-	-
小计	7,469,806.09	61,782,330.30
减：减值准备	-	-
合计	7,469,806.09	61,782,330.30

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末	上年度末
----	-----	------

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
活期存款	7,463,039.44	61,768,831.75
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	6,766.65	13,498.55
小计	7,469,806.09	61,782,330.30
减：减值准备	-	-
合计	7,469,806.09	61,782,330.30

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

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	3,322,900,000.00	-	3,322,900,000.00	3,322,900,000.00	-	3,322,900,000.00
合计	3,322,900,000.00	-	3,322,900,000.00	3,322,900,000.00	-	3,322,900,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划	3,322,900,000.00	-	-	3,322,900,000.00	-	-
合计	3,322,900,000.00	-	-	3,322,900,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，基金管理人聘任的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，戴德梁行是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划

提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。基金管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，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

公募 REITs 名称：华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：华夏大悦城商业 REIT

公募 REITs 代码：180603

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 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）

项目：中国四川省成都市武侯区大悦路 518 号「成都大悦城」商业及配套不动产项目，其中商业建筑面积为 137,403.86 平方米，配套停车位建筑面积为 35,136.83 平方米（合计 633 个），项目总建筑面积为 172,540.69 平方米；商业部分分摊国有建设用地使用权面积为

39,283.89 平方米，633 个车位分摊国有建设用地使用权面积为 13,664.27 平方米。于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 3,248,000,000 元(大写人民币叁拾贰亿肆仟捌佰万元整)，折合总建筑面积单价 18,825 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

1、根据评估机构出具的 2025 年度评估报告，本次评估参数较本基金 2024 年度评估报告的变化说明如下：

(1) 市场租金：估价对象的主力店固定租金单价由 2024 年评估预测的 22-122 元/平方米/月调整为 25-127 元/平方米/月。该变化来自估价对象持续实施升级改造，内部商业动线得以优化，主力店的客流可达性与商业展示面均得到有效提升，结合项目实际运营状况及市场行情，对主力店的市场租金进行相应小幅调整。

(2) 出租率：2024 年评估预测的预测期十年平均出租率为 95.8%，本次预测的预测期十年平均出租率为 96.2%；本次调整主要是由于项目的出租率一直处于一个较高的水平，历史三年期末平均出租率为 98%，故本次根据项目的实际运营情况调整了预测期十年平均出租率。

(3) 提成收入的比例：评估参数中计算提成收入占固定租金的比例由 2024 年评估预测的 14.5%调整为 12.5%。项目历史提成租金收入与固定租金收入有一定关联性，基于本次评估时点的历史三年提成租金占固定租金的比例平均值为 12.5%，因此根据项目实际完成的经营数据调整此参数更符合项目的实际经营情况。

(4) 折现率：2024 年评估预测的折现率与首发假设保持一致为 7%，本次调整为 6.75%。调整原因为无风险利率的下降，且最新上市的新一线城市商业不动产项目的折现率为 6.75%，故本次评估对本项目的折现率做了调整。

(5) 长期增长率：2024 年评估预测的长期增长率与首发假设保持一致为 2.75%，本次调整为 2.25%。根据最新的宏观经济环境，并参考最近一年新上市的新一线城市商业不动产项目的长期增长率，故本次评估对本项目的长期增长率做了调降。

2、以上重要评估参数变化的影响具体如下：

(1) 市场租金的调增对现金流的影响是正向的，但由于主力店的租金单价调整幅度较小，且调整部分的面积占项目整体可租赁面积的比重较小，所以对整体楼栋的租金单价和收入影响较小，故此项参数调整对估值影响较小。

(2) 提成收入的比例下降，对项目现金流收入是负向影响，由于抽成收入占比相对较小，其变化对估值影响较小。

(3) 预测期内平均出租率的调增对现金流是正向影响，但由于调整比例较小，其变化对估值影响较小。

(4) 折现率调降对估值是正向影响，长期增长率调降对估值是负向影响，这两个参数同步调降，产生的影响一定程度互相抵消。

综合上述评估参数的变化调整，整体对估价对象的估值结果影响较小。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次估值对象成都大悦城项目为成都市区域标杆型集中式商业综合体，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，成都市区域内缺乏足够数量、高度可比的大宗商业物业交易案例，不满足市场比较法正式应用条件，故本次评估以收益法为主要估价方法。估价对象未来收益可合理预测、现金流稳定可量化，具备收益法适用条件。

为校验估值合理性，评估机构选取成都大悦城项目周边多个临街商业物业案例进行对比，经交易情况、交易日期、区域及个别因素修正后，采用市场比较法测算得出成都大悦城的评估校验值为 32.99 亿元，与收益法结果差异在 20%之内，两种方法相互印证，确保评估结果客观公允、审慎可靠。

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

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

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(%)
-	成都大悦城	34,481.64	33,616.00	102.58	20,503.22	19,777.00	103.67
合计		34,481.64	33,616.00	102.58	20,503.22	19,777.00	103.67

注：(1) 预测数采用2025年3月31日披露的《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金2024年年度评估报告》的预测值。

(2) 营业收入未包含直线法的影响，实际与评估预测营业收入保持相同口径，均为运营相关收入。

(3) 运营净收益=营业收入-运营管理费-物业管理费-能源保险等运营相关成本费用-税金及附加-资本性支出，实际与评估预测运营净收益保持相同口径。

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 (%)
2,833	352,982.70	995,039,170.00	99.50	4,960,830.00	0.50
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 (%)
2,608	383,435.58	993,525,592.00	99.35	6,474,408.00	0.65

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	中邮人寿保险股份有限公司－传统险委托人 保组合四交行托管专户	78,262,059.00	7.83
2	国泰海通证券股份有限公司	57,512,397.00	5.75
3	新华人寿保险股份有限公司－财富一号万能 产品	57,160,000.00	5.72
4	华润深国投信托有限公司－华润信托·锐盈 3 号集合资金信托计划	44,900,000.00	4.49
5	中信证券股份有限公司	38,300,075.00	3.83
6	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	30,000,000.00	3.00
7	国信证券股份有限公司	20,723,531.00	2.07
8	申万宏源证券有限公司	19,389,270.00	1.94
9	中国国际金融股份有限公司	16,899,923.00	1.69
10	招商证券股份有限公司	13,802,713.00	1.38
合计		376,949,968.00	37.69
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	国泰君安证券股份有限公司	56,676,897.00	5.67
2	广发证券股份有限公司	15,394,457.00	1.54
3	国信证券股份有限公司	15,103,349.00	1.51
4	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	12,468,000.00	1.25
5	泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红-019L-FH002 深	9,146,145.00	0.91
6	长城证券股份有限公司	8,929,945.00	0.89
7	中国国际金融股份有限公司	8,309,373.00	0.83
8	紫金财产保险股份有限公司－自有资金	7,262,278.00	0.73
9	申万宏源证券有限公司	7,126,357.00	0.71
10	国投证券股份有限公司	6,999,512.00	0.70
合计		147,416,313.00	14.74

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

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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	2,796.00	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9月3日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

§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。

2025 年 2 月，中国农业银行总行决定陈振华任托管业务部副总裁。

2025 年 3 月，中国农业银行总行决定常佳任托管业务部副总裁。

2025 年 4 月，中国农业银行总行决定李亚红任托管业务部高级专家。

2025 年 9 月，中国农业银行总行决定蔡崎峰任托管业务部总裁。

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信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 300,000.00 元人民币；目前信永中和会计师事务所（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

本报告期内，为本基金出具评估报告的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。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 80,000.00 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	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-08
2	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二四年九月至十二月主要运营数据的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-11
3	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-24
4	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
5	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
6	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
7	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
8	关于华夏大悦城购物中心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
9	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-23
10	关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金停复牌、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	2025-05-13
11	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-13
12	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-23
13	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资	中国证监会规定报刊	2025-07-07

	资基金关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告	及网站	
14	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
15	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
16	关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-30
17	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-08
18	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-15
19	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-19
20	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
21	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-15
22	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人和运营管理机构股东大悦城地产有限公司回购股份并于香港联交所撤销上市地位的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-27
23	关于代为履行华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-28
24	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-05
25	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-17

§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

二〇二六年三月三十一日