

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 3 季度报告

2025 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年十月二十八日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 10 月 24 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏首创奥莱 REIT
场内简称	首创奥莱（扩位简称：华夏首创奥莱 REIT）
基金主代码	508005
交易代码	508005
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同初始生效后 34 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2024 年 8 月 14 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	34 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 8 月 28 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。 如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	北京首创奥莱商业管理有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：济南首创奥莱项目

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

资产项目名称：武汉首创奥莱项目

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

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	北京首创奥莱商业管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	汪霞
	职务	督察长	副总经理、董事会秘书
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	010-85892857
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	北京市大兴区榆顺路12号D座3682号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
办公地址		北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	北京市朝阳区北三环东路8号静安中心7楼西区
邮政编码		100101	100028
法定代表人		邹迎光	谢洪毅

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司北京分行	北京首创商业管理有限公司

注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座一层 A 室	北京市大兴区榆顺路12号D座3686号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座一层 A 室	北京市朝阳区北三环东路8号静安中心7楼西区
邮政编码	100020	100026	100010	100028
法定代表人	方合英	张佑君	贺劲松	张生靓

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)
1.本期收入	50,680,778.75
2.本期净利润	10,225,852.34
3.本期经营活动产生的现金流量净额	53,830,413.07
4.本期现金流分派率（%）	1.02
5.年化现金流分派率（%）	4.03

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

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

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	32,425,453.34	0.0405	-

本年累计	96,219,315.96	0.1203	-
------	---------------	--------	---

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	63,800,005.05	0.0798	-
本年累计	93,304,007.14	0.1166	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	10,225,852.34	-
本期折旧和摊销	16,249,147.58	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	260,348.68	-
本期息税折旧及摊销前利润	26,735,348.60	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	27,041,952.61	-
2.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	53,111.86	-
调减项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-19,930,506.11	-
2.当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,474,453.62	-
本期可供分配金额	32,425,453.34	-

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

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

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 801,552.76 元，资产支持证券管理人管理费 200,387.96 元，基金托管人托管费 50,096.76 元，运营管理机构基础管理费 16,042,126.03 元，运营管理机构激励管理费 550,943.39 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

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

济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目分别于 2019 年 1 月及 2018 年 4 月正式投入运营。截止报告期末，济南首创奥莱项目已平稳运营 6 年 8 个月，武汉首创奥莱项目已平稳运营 7 年 5 个月。报告期内，济南首创奥莱项目所在济南市无新增奥特莱斯商业项目供应，武汉首创奥莱项目所在武汉市新增 1 个奥特莱斯商业项目，为开业于 2025 年 9 月的武汉杉杉奥特莱斯广场。

报告期内，济南首钜置业有限公司实现营业收入 2,797.85 万元、息税折旧摊销前利润 1,589.64 万元，武汉首钜商业管理有限公司实现营业收入 2,220.82 万元、息税折旧摊销前利润 1,343.51 万元；两项目公司整体实现营业收入 5,018.66 万元，息税折旧摊销前利润 2,933.15 万元。

项目公司报告期内营业收入等经营数据的环比变化也体现了奥莱项目经营业绩较为明显的季节性特点。一般而言，重大节假日（如春节、国庆等）和促销季（如“双十一”）是奥特莱斯业态的销售高峰期，又因这些时点所在的秋、冬季（对应第 4、第 1 季度）客单较高而往往呈现更高的销售业绩；相对而言，春、夏两季（对应第 2、第 3 季度）受节假日较少、货品单价较低、以及天气炎热等因素影响，销售业绩往往呈现一定程度的淡季特征。在此基础上，基于我国的高温与雨季更集中在 7 至 9 月，根据项目公司过往运营经验，第 3 季度的淡季特征相应的也较为明显；其中与济南项目相比，武汉项目所在的华中地区受夏季气候特点影响相对更为明显。

报告期内项目公司整体经营情况符合行业规律及经营预期，本年度累计实现的营业收入、息税折旧摊销前利润等经营数据均超额完成了本基金发行阶段评估报告披露的可比预测数据。

同时，基金管理人及外部运营管理机构在报告期内良好协作，积极主动开展了基础设施项目运营管理工作，在资产管理方面亮点颇多。

（1）招商管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目稳步推进实施品牌优化升级，完成了重点品牌的移位扩铺升级、低效品牌的汰换、新品牌的引入及品牌形象焕新等工作。

其中，济南首创奥莱项目通过品牌招调，期末出租率达 98.48%，创项目开业以来新高。具体来看，重点品牌 FILA、波司登旗舰店完成扩铺升级改造，已于报告期内开业亮相，本年度运动户外品牌矩阵排布工作圆满落地；国际品牌 NAVIGARE、J.LINDBERBERG 完成移位新装，国际街区店铺形象再次焕新，品牌组合更加完善；同时，项目新引入 OETZI、CONVERSE 等潮流休闲品牌以及呷哺呷哺、野人先生等餐饮品牌，完善配套服务、丰富顾客一站式购物体验，项目整体品牌组合更具竞争力。

武汉首创奥莱项目于报告期内提前完成全年到期品牌续约工作，同时通过对客服中心的位置调整，不仅新增部分可租面积、提升收益空间，而且使品牌布局更加优化。具体来看，项目新引进 indicia、DIKENI、SEPTWOLVES、安德玛户外等品牌，已于报告期内开业；并签约 TOMMY HILFINGER、NAUTICA、Marc O'Polo、G-STAR 等国际及户外品牌，预计将于第 4 季度亮相；同时，完成 GANT、LESS IS MORE、雅戈尔、URBAN REVIVO 等重点品牌扩铺、重装升级等工作。项目品牌级次及店铺形象的提升将进一步吸引消费者，助力项目业绩持续、稳定增长。

（2）运营管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目凭借“首创名品节”及“首创奥莱集团庆”，通过品牌折扣、限时促销，整合线上线下资源，优化营运策略，淡季不淡、引爆消费热潮。7 月 23 日至 27 日，项目联动 COACH、TOMMY HILFINGER、HUGO BOSS、HAZZYS 等 13 家国际知名品牌举办内购会，打造“首创名品节”，以“万件尖货全场 1 折起”为核心卖点，叠加优惠券优惠，较好推动中高端消费需求，活动期间，各品牌合计销售额同比提升 76%；进入 9 月，首创奥莱全国项目共同举办“首创奥莱集团庆”，项目推出“奥莱价折上 7 折”及“多件多折”促销，辅以团券、爆款推荐、名品专项补贴及运动头部品牌主题活动，凸显性价比优势，强化货品深度与消费者吸引力，9 月 1 日至 21 日活动期间，项目客流同比提升 6%、销售额同比提升

10%，众多品牌业绩表现优异：Nike、Adidas、FILA 等 52 个品牌实现山东省销冠，GAP、Champion、New Balance 等 16 个品牌实现济南市销冠，彰显项目在本地商业零售市场的商品竞争力及品牌号召力。

武汉首创奥莱项目则聚焦“年中大促”、“反季冰点·焕新开抢”及“首创奥莱集团庆”等节庆节点，集中品牌资源，开展多元促销活动，多措并举实现业绩增长。9 月 13 日至 21 日“首创奥莱集团庆”冲高期间，项目客流同比提升 32%、销售额同比提升 50%，安德玛户外、Lily、麦檬等 14 个品牌实现湖北省销冠，Adidas、太平鸟男装、伊芙丽等 32 个品牌实现武汉市销冠。报告期内，项目各品牌也开展多档特色促销活动，助力业绩目标达成，如 Nike、Adidas 于 9 月 12 日至 14 日推出“全城独家折扣”活动，分别实现销售额同比提升 175%、148%的佳绩；巴拉巴拉于 9 月 19 日至 21 日举办“超级巴粉节”活动，品牌销售额同比提升 216%。

（3）营销推广管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目围绕暑期档及“首创奥莱集团庆”开展营销动作，拉动消费热度，精准触达消费需求。针对暑期档，项目一方面举办“夏日泳池派对”、“泼水节”、“星空音乐会”等清凉活动，并在中央广场搭建水幕秋千、遮阳天幕、水系喷泉等清凉设施，打造夏日消暑圣地，解锁夏日清爽新体验；另一方面积极推行“越夜越惠”、“越雨越惠”策略，推出“夜间折上折”、“夜间专属优惠”、“逢雨必惠”等活动，释放夜间消费潜力，发掘新的销售增长点。此外，9 月“首创奥莱集团庆”期间，多家品牌推出独家活动，突出折扣力度，强调极致性价比，配合“玄女飞天”、“阿拉丁神灯主题巡游”等主题活动，塑造“好玩、好逛、好买的主题欢购场”的品牌印象。

武汉首创奥莱项目结合品牌焕新升级，通过打造夏日清凉活动、加大异业资源联动、增加媒体宣传锁定目标客群，带动业绩提升。项目围绕“夏日反季出清”、“开学季”、“七夕情人节”等推广节点，增加清凉美陈场景，营造舒适购物环境，推出“蛋仔派对夏日欢乐赛”、“夏日恐龙展”、“跃动光谷荧光夜跑”等主题活动，吸引周边客群拉动销售；持续利用区位优势、联动异业资源，承办鹿晗、刘宇宁、胡彦斌等多场明星粉丝应援活动，借力粉丝经济，促进销售提升；通过光谷空轨、有轨电车、萝卜快跑等车身广告增加宣传渠道曝光，并利用大数据实现商圈宣传精准投放，同时通过线上“直播+团券+种草”的形式，联动抖音、美团等平台持续进行线下引流和销售转化。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及 计算方式	指标 单位	本期（2025 年 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日） / 报 告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期 （2024 年 8 月 14 日（基金合 同生效日） -2024 年 9 月 30 日） / 上年 同期末（2024 年 9 月 30 日）	同比 （%）
1	报告期末可供 出租面积	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	99,188.87	-	-
2	报告期末实际 出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各项正式商铺的租赁面积）	平方米	97,873.92	-	-
3	报告期末出租 率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	98.67	-	-
4	报告期内租金 单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	128.20	-	-
5	报告期末剩余 租期	报告期末剩余租期=Σ(i=1)^n[租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积]/租约总面积	年	1.79	-	-
6	报告期末租金 收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100%	%	100.00	-	-

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 14 日，未披露 2024 年第 3 季度报告，且上年同期运营指标数据统计期间为 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 9 月 30 日，与本期报告期间不具有可比性，因此本期报告不披露上年同期数据、上年同期末数据及同比变动数据。下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：济南首创奥莱项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日） / 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日） -2024 年 9 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	51,863.53	-	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各项正式商铺的租赁面积）	平方米	51,075.50	-	-
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	98.48	-	-
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	141.65	-	-
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期=Σ(i=1)^n[租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积]/租约总面积	年	1.86	-	-
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100%	%	100.00	-	-

资产项目名称：武汉首创奥莱项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日） / 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日） -2024 年 9 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	47,325.34	-	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各项正式商铺的租赁面积）	平方米	46,798.42	-	-
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	98.89	-	-
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	113.39	-	-
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期=Σ(i=1)^n[租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积]/租约总面积	年	1.72	-	-
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100%	%	100.00	-	-

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，基础设施项目整体签约租户总数为 427 个，其中零售租户面积占比 89.16%、非零售租户面积占比 10.84%。报告期内基础设施项目整体租金收入前五名租户及其占整体总租金收入比例分别如下：租户 A 为 247.46 万元，占比 6.36%；租户 B 为 141.08 万元，占

比 3.63%；租户 C 为 112.30 万元，占比 2.89%；租户 D 为 88.13 万元，占比 2.27%；租户 E 为 84.34 万元，占比 2.17%；前五名租户租金收入合计 673.31 万元，占比 17.31%。

报告期末，济南首创奥莱项目签约租户总数为 222 个，其中零售租户面积占比 88.41%、非零售租户面积占比 11.59%。报告期内济南首创奥莱项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 156.01 万元，占比 7.09%；租户 B 为 88.13 万元，占比 4.00%；租户 C 为 84.34 万元，占比 3.83%；租户 D 为 74.61 万元，占比 3.39%；租户 E 为 72.35 万元，占比 3.29%；前五名租户租金收入合计 475.45 万元，占比 21.60%。

报告期末，武汉首创奥莱项目签约租户总数为 205 个，其中零售租户面积占比 89.97%、非零售租户面积占比 10.03%。报告期内武汉首创奥莱项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 141.08 万元，占比 8.35%；租户 B 为 91.44 万元，占比 5.41%；租户 C 为 62.24 万元，占比 3.68%；租户 D 为 54.70 万元，占比 3.24%；租户 E 为 41.18 万元，占比 2.44%；前五名租户租金收入合计 390.65 万元，占比 23.12%。

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

无。

4.2 资产项目公司运营财务数据

4.2.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,163,401,289.68	1,232,530,898.01	-5.61
2	总负债	1,472,956,478.59	1,518,738,480.32	-3.01
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	50,186,636.77	-	-
2	营业成本/费用	64,737,334.87	-	-
3	EBITDA	29,331,491.76	-	-

注：本基金基金合同生效日为2024年8月14日，未披露2024年第3季度报告，且上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为2024年8月15日（合并日）至2024年9月30日，与本期报告期间天数不具可比性，因此本期不列示上年同期数值及相关指标的同比数据。下同。

4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：济南首钜置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	487,460,390.29	499,465,270.29	-2.40
2	货币资金	116,666,581.84	128,973,133.50	-9.54

主要负债科目				
1	长期应付款	602,350,000.00	602,350,000.00	-

资产项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	432,225,770.44	443,297,927.41	-2.50
2	货币资金	106,424,085.71	142,172,681.06	-25.14
主要负债科目				
1	长期应付款	681,380,000.00	681,380,000.00	-

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：济南首钜置业有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日） 至 2024 年 9 月 30 日		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目 总收入 比例 （%）	金额（元）	占该项目 总收入比 例（%）	
1	租金收入	22,010,919.78	78.67	-	-	-
2	物业管理费收入	4,719,637.73	16.87	-	-	-
3	其他收入	1,247,927.19	4.46	-	-	-
4	营业收入合计	27,978,484.70	100.00	-	-	-

注：①租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入等。②其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等。

资产项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日） 至 2024 年 9 月 30 日		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目 总收入 比例 （%）	金额（元）	占该项目 总收入比 例（%）	
1	租金收入	16,895,725.62	76.08	-	-	-
2	物业管理费收入	4,116,863.63	18.54	-	-	-
3	其他收入	1,195,562.82	5.38	-	-	-
4	营业收入合计	22,208,152.07	100.00	-	-	-

注：①租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入等。②其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等。

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：济南首钜置业有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至	上年同期 2024 年 8 月 14	金
----	----	--------------------	--------------------	---

		2025 年 9 月 30 日		日（基金合同生效日） 至 2024 年 9 月 30 日		额 同 比 （%）
		金额（元）	占该 项目总 成本比 例 （%）	金额（元）	占该 项目总 成本比 例 （%）	
1	折旧摊销成本	4,385,951.49	12.11	-	-	-
2	物业运营成本	10,218,265.39	28.24	-	-	-
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	1,899,105.38	5.25	-	-	-
5	销售费用	566.04	0.00	-	-	-
6	管理费用	144,712.48	0.40	-	-	-
7	财务费用	19,544,781.90	54.00	-	-	-
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	36,193,382.68	100.00	-	-	-

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

资产项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日） 至 2024 年 9 月 30 日		金 额 同 比 （%）
		金额（元）	占该 项目总 成本比 例 （%）	金额（元）	占该 项目总 成本比 例 （%）	
1	折旧摊销成本	4,248,986.45	14.89	-	-	-
2	物业运营成本	7,335,440.54	25.70	-	-	-
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	1,510,803.16	5.29	-	-	-
5	销售费用	-	-	-	-	-
6	管理费用	146,602.86	0.51	-	-	-
7	财务费用	15,302,119.18	53.61	-	-	-
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	28,543,952.19	100.00	-	-	-

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

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：济南首钜置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标 单位	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效 日）至 2024
----	------	-------------	----------	---	---

					年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	47.80	-
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%	%	56.82	-

资产项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	47.84	-
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	60.50	-

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

项目公司开设有监管账户、运营专项账户两类账户，两类账户均受托管人中信银行股份有限公司监管。监管账户和运营专项账户用于接收基础设施项目底层现金流入。监管账户根据《项目公司监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 234,848,826.93 元。本报告期内，累计资金流入 309,598,162.70 元，其中收到租赁收入及其他经营活动相关收入 309,598,162.70 元；累计资金流出 321,356,322.08 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 253,627,835.03 元，支付股东借款利息 66,254,033.43 元，资本性支出 1,474,453.62 元，截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 223,090,667.55 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,108,860.06	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,108,860.06	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人北京首创商业管理有限公司通过华夏首创奥莱 REIT 发行所回收的净回收资金总额为 40,082.90 万元，原计划拟将其中 60%（含）的部分用于禧瑞金海 A 地块的在建项目建设，其中不超过 30%的部分用于昆明奥莱项目小股东股权和股东借款债权收购，其中不超过 10%的部分用于补充公司流动资金。

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

报告期内，原始权益人已将 2,004.15 万元净回收资金实际用于补充公司流动资金，占净回收资金总额的 5.00%；并支付收购昆明首创奥莱项目小股东股权和偿还股东借款债权的资金 3,543.06 万元，占净回收资金总额的 8.84%。截至本报告期末，原始权益人已将 6,012.44

万元净回收资金实际用于补充公司流动资金，占净回收资金总额的 15.00%；并已支付收购昆明首创奥莱项目小股东股权和偿还股东借款债权的资金 17,715.32 万元，占净回收资金总额的 44.20%；净回收资金的合计已使用比例为 59.20%。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	163,551,452.80
报告期末净回收资金使用率（%）	59.20

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

原始权益人将继续按照报告期内调整后的净回收资金使用计划，将剩余部分净回收资金用于前述在建项目建设。后续净回收资金用途或使用比例拟发生变化的，原始权益人将依据相关法律法规及内部管理制度履行必要的审批决策程序并向监管部门备案后配合基金管理人及时进行信息披露。

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

就回收资金事宜，原始权益人、原始权益人控股股东等已出具相关承诺函，并开立了原始权益人净回收资金监管账户。报告期内，原始权益人严格遵守执行其《回收资金管理办法》及其他相关法律法规，已将净回收资金使用情况按季度定期报送相关监管部门。

§7 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张聪	本基金的基金经理	2024-08-14	-	11 年	自 2014 年起从事基础设施与不动产行业的投资管理工作。曾参与多个基础设施与不动产项目投资管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、高速公路、能源电力、水务等基础设施类型	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于平安信托有限责任公司、平安创赢资本管理有限公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。
杨凯	本基金的基金经理	2024-08-14	-	13 年	自 2012 年起从事基础设施与不动产等行业的财务、运营管理工作。主要涵盖购物中心、保障性租赁住房、产业园、写字楼	学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于保利（四川）投资发展有限公司，万科（上海）商用置

					等基础设施类型	业有限公司、上海奔汇投资咨询有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
张玮	本基金的基金经理	2024-08-14	-	11 年	自 2014 年起从事基础设施与不动产等行业的运营、投资管理工作。曾参与多个购物中心项目的招商管理工作、投资研测工作及酒店、写字楼项目的资产管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、酒店等基础设施类型	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于华润置地有限公司、龙湖集团控股有限公司、翰同（北京）投资管理有限公司、万达商业管理集团有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

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

②基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

§8 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	800,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	800,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 7 月 11 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 8 月 4 日发布关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年第 2 季度业绩说明会的公告。

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

2025 年 8 月 14 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告。

2025 年 8 月 20 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告。

2025 年 8 月 28 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告。

2025 年 8 月 29 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2025 年 9 月 12 日发布关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经历的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年十月二十八日