
华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年一月二十二日

§1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏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。
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
外部管理机构	首创钜大有限公司（运营管理统筹机构）、北京首钜商

业管理有限公司（运营管理实施机构）

注：①基金管理人信息披露负责人

姓名：李彬；职务：督察长；联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com

②运营管理机构信息披露事务负责人

姓名：汪霞；职务：副总经理；联系电话：010-85892857；邮箱：wangxia@bcgrand.com

③基金管理人：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

④资产支持证券管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

邮政编码：100016

法定代表人：张佑君

⑤基金托管人：中信银行股份有限公司

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

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

邮政编码：100020

法定代表人：方合英

⑥资产支持证券托管人：中信银行股份有限公司北京分行

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座
一层 A 室

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座
一层 A 室

邮政编码：100010

法定代表人：贺劲松

⑦原始权益人：北京首创商业管理有限公司

注册地址：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：北京市朝阳区北三环东路 8 号静安中心 7 楼西区

邮政编码：100028

法定代表人：张生靓

⑧运营管理统筹机构：首创钜大有限公司

注册地址：香港干诺道中 148 号粤海投资大厦 10 楼

办公地址：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：100028

授权代表：谢洪毅

⑨运营管理实施机构：北京首钜商业管理有限公司

注册地址：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：北京市朝阳区北三环东路 8 号静安中心 7 楼西区

邮政编码：100028

法定代表人：谢洪毅

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：济南首创奥莱项目

基础设施项目名称	济南首创奥莱项目
基础设施项目公司名称	济南首钜置业有限公司
基础设施项目类型	消费基础设施
基础设施项目主要经营模式	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。
基础设施项目地理位置	济南首创奥莱项目位于山东省济南市历城区、唐冶新区。

基础设施项目名称：武汉首创奥莱项目

基础设施项目名称	武汉首创奥莱项目
基础设施项目公司名称	武汉首钜商业管理有限公司
基础设施项目类型	消费基础设施
基础设施项目主要经营模式	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。

基础设施项目地理位置	武汉首创奥特莱斯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。
------------	--

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	70,394,321.05
2.本期净利润	20,922,044.00
3.本期经营活动产生的现金流量净额	96,072,597.72

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=报告期可供分配金额/报告期末市值，本期现金流分派率为 1.23%，按实际天数年化后的本期现金流分派率 4.89%。

④年化现金流分派率是截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率，本报告期年化现金流分派率为 4.80%。

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	29,513,088.91	0.0369	-
本年累计	44,057,088.91	0.0551	为 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 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	14,544,000.42	0.0182	-
本年累计	14,544,000.42	0.0182	-

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	20,922,044.00	-
本期折旧和摊销	16,185,535.02	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,377,666.86	-
本期税息折旧及摊销前利润	38,485,245.88	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	57,630,498.40	-
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	-43,146.56	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-10,521,628.07	-
2.支付的利息及所得税费用	-	
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	-56,037,880.74	-
本期可供分配金额	29,513,088.91	-

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、专项计划管理人的管理费、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。

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 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

1、基础设施项目公司基本情况

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。报告期内，两项目公司整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

报告期内，济南首钜置业有限公司实现营业收入 3,562.90 万元、息税折旧摊销前利润 1,983.14 万元，武汉首钜商业管理有限公司实现营业收入 3,445.44 万元、息税折旧摊销前利润 2,077.25 万元；两项目公司整体实现营业收入 7,008.34 万元，息税折旧摊销前利润 4,060.39 万元，符合经营预期。

2、基础设施项目主要运营指标情况

(1) 济南首创奥莱项目主要运营指标情况

济南首钜置业有限公司持有的基础设施项目为济南首创奥莱项目，项目于 2019 年 1 月正式投入运营，截止报告期末已平稳运营 5 年 11 个月。报告期内项目所在城市无新增奥特莱斯商业项目供应。

报告期末，济南首创奥莱项目可供出租面积为 51,921.53 平方米，实际出租面积为 50,394.05 平方米，出租率为 97.06%；报告期内项目租金单价（不含税）为 194.19 元/平方米/月，报告期末剩余租期为 1.75 年，租金收缴率为 100.00%。

报告期末，项目签约租户总数为 229 个，其中零售租户面积占比 89.18%、非零售租户面积占比 10.82%；报告期内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 162.42 万元，占比 5.52%，租户 B 为 151.21 万元，占比 5.14%，租户 C 为 145.09 万元，占比 4.93%，租户 D 为 125.37 万元，占比 4.26%，租户 E 为 123.90 万元，占比 4.21%；前五名租户租金收入合计 707.99 万，占比 24.06%。

(2) 武汉首创奥莱项目主要运营指标情况

武汉首钜商业管理有限公司持有的基础设施项目为武汉首创奥莱项目，项目于 2018 年 4 月正式投入运营，截止报告期末已平稳运营 6 年 8 个月。报告期内项目所在城市无新增奥特莱斯商业项目供应。

报告期末，武汉首创奥莱项目可供出租面积为 47,208.52 平方米，实际出租面积为 46,818.25 平方米，出租率为 99.17%；报告期内项目租金单价（不含税）为 206.15 元/平方米/月，报告期末剩余租期为 1.65 年，租金收缴率为 100.00%。

报告期末，项目签约租户总数为 210 个，其中零售租户面积占比 86.74%、非零售租户面积占比 13.26%；报告期内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 196.97 万元，占比 6.58%，租户 B 为 150.59 万元，占比 5.03%，租户 C 为 113.24 万元，占比 3.78%，租户 D 为 108.89 万元，占比 3.64%，租户 E 为 84.69 万元，占比 2.83%；

前五名租户租金收入合计 654.39 万元，占比 21.86%。

（3）基础设施项目整体主要运营指标情况

报告期末，本基金持有基础设施项目整体可供出租面积为 99,130.05 平方米，实际出租面积为 97,212.30 平方米，出租率为 98.07%；报告期内项目整体租金单价（不含税）为 199.84 元/平方米/月，报告期末剩余租期为 1.70 年，租金收缴率为 100.00%。

项目整体签约租户总数为 439 个，其中零售租户面积占比 88.00%、非零售租户面积占比 12.00%；报告期内租金收入前五名租户及其占项目整体总租金收入比例分别如下：租户 A 为 271.31 万元，占比 4.57%，租户 B 为 264.45 万元，占比 4.45%，租户 C 为 196.97 万元，占比 3.32%，租户 D 为 150.59 万元，占比 2.54%，租户 E 为 145.09 万元，占比 2.44%；前五名租户租金收入合计 1,028.41 万元，占比 17.32%。

上述各指标数据计算口径如下：

□报告期内租金单价=报告期内已出租面积对应的正铺租金收入（含联营、抽成、固租收入）/报告期内各月末时点已出租面积之和；

□报告期末剩余租期指标口径为按租约面积加权计算的平均剩余租期；

□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*100.00%。

3、报告期内基础设施项目运营管理亮点

报告期内，基金管理人及外部运营管理机构良好协作，积极主动开展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

报告期内，济南项目完成了 Tommy Hilfiger、HAZZYS、LACOSTE 等多个国际品牌落位，丰富了国际品牌数量，提升了项目品牌级次；武汉项目调整引入“F2+F3”户外运动旗舰店骆驼户外运动城等代表性品牌，做强了运动户外氛围；同时两项目积极推进了优势品牌形象升级及经营面积扩租工作，实现了优势品牌销售业绩的跳跃式增长，如 2024 年 12 月济南项目 The North Face 店铺重装升级，经营面积扩大近一倍，升级后货品丰富度及吸引力大幅提升，当月销售额同比提升 73.78%。

（2）运营管理

报告期内，济南项目 2024 年国庆节期间提前洽谈品牌全省独家活动，组织团券、返券等统一营销活动，品牌活动参与率超 80%创历史新高；通过租赁临时停车场，增加车位约 1,200 个，较好提升了项目的峰值客流承载能力，7 天假期累计接待约 2 万辆车次、40 万客流；场内 48 个品牌实现山东省销冠，19 个品牌实现济南市销冠，期间销售额同比提升 22.18%，

夯实了济南项目在山东省商业市场中的优势地位。

武汉项目 2024 年国庆节期间开展“国庆 HIGH 不打烊，满 1000 送 500”活动，品牌活动参与率超 85%，30 余个品牌实现湖北省销冠；报告期内武汉项目同时开展了“运动品牌助力武网，首创奥莱专项特惠折上 8 折”等多档促销活动，并针对重点品牌制定一店一策经营提升方案，重点策划百丽集团内购会“美鞋疯 GO”、斯凯奇“全城独家 5 折封顶”、361° 儿童“热爱吧少年”等品牌独家活动，活动期间品牌销售额同比提升 123.63%，积极主动的运营管理较好提升了项目经营业绩。

（3）营销推广管理

报告期内，济南项目将货品价格及优惠作为主抓手，聚焦拓展线上客流，有效扩大了推广半径。2024 年国庆节期间，项目以“山东省独享折扣”为主基调，通过推广媒体精细化投放，覆盖项目周边 20 公里客群及淄博、泰安、聊城、滨州等周边城市，项目客流量及外地顾客占比均创开业以来新高。项目同时通过开展包括大型无人机表演、城市音乐节、草坪电影节等 PR 活动，以及萌宠展出、交响乐快闪、房车露营展、中医市集等异业活动，良好提升了顾客体验，延长了顾客留店时间；通过开展“线上线下无畏比价”，推出“购买 TOP 榜单”，开展“全场 200+品牌现货抄底”等活动，借助品牌流量及优惠力度实现了项目销售增长。

武汉项目紧扣热点，报告期内引入“黑神话·悟空”热门活动引爆话题；通过打造海狮表演 PR 亮点，落地“新年奶 fufu”奶龙 IP 展、跨年音乐会等主题活动，有效带动了商圈品质家庭客群到达和项目客流提升；通过创新开展线上线下互动直播，开启了业绩提升突破口，“大 V 直播”GMV 单日超 600 万元创开业以来新高；也通过借势光谷国际网球中心明星演唱会资源，开展“梁静茹粉丝应援会”等多场粉丝应援会，有效撬动了粉丝经济。

基金管理人及外部运营管理机构将持续良好协作，主动创新管理，积极提升基础设施项目资产管理水平，致力于为投资者奉献稳定收益回报。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：济南首钜置业有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	29,423,739.48	82.58
2	物业管理收入	4,820,968.06	13.53
3	其他收入	1,384,302.18	3.89

4	合计	35,629,009.72	100.00
---	----	---------------	--------

基础设施项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	29,939,628.30	86.90
2	物业管理收入	3,968,534.30	11.52
3	其他收入	546,222.78	1.58
4	合计	34,454,385.38	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。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：济南首钜置业有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧及摊销	4,363,438.60	12.53
2	物业运营成本	13,340,612.55	38.30
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	2,508,068.97	7.20
5	销售费用	-7,187.61	-0.02
6	管理费用	141,683.67	0.41
7	财务费用	14,480,367.21	41.58
8	其他成本/费用	-	-
9	合计	34,826,983.39	100.00

基础设施项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧及摊销	4,207,886.78	12.21
2	物业运营成本	11,251,366.91	32.63
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	2,487,346.70	7.21
5	销售费用	-85,734.26	-0.25
6	管理费用	154,124.36	0.45
7	财务费用	16,462,649.65	47.75
8	其他成本/费用	-	-
9	合计	34,477,640.14	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。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	50.31
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%	%	55.66
3	投资性房地产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	499,465,270.29
4	货币资金	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	128,973,133.50
5	长期应付款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	602,350,000.00
6	其他应付款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	71,930,148.82

基础设施项目公司名称：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 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	55.13
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%	%	60.29
3	投资性房地产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	443,297,927.41
4	货币资金	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	142,172,681.06
5	长期应付款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	681,380,000.00

4.3 基础设施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合计货币资金余额 199,857,731.07 元。报告期内，现金流入总金额为 478,711,521.64 元，为项目公司收到租赁收入及其他经营活动相关收入合计。现金流出总金额为 407,423,438.15 元，其中支付税金 17,125,703.39 元，购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关支出 369,882,910.70 元，支付股东借款利息 20,414,824.06 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司合计货币资金余额为 271,145,814.56 元。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

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）
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	银行存款和结算备付金合计	1,414,232.71
4	其他资产	-
5	合计	1,414,232.71

注：银行存款和结算备付金合计占比为 100%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

5.5 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。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

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、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人，国内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

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

设施等领域。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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	-	10 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	-	12 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、写字楼等基础设施类型。	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	-	10 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证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

③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。

6.2 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 794,634.36 元，资产支持证券管理人管理费 198,658.36 元，基金托管人托管费 49,664.36 元，运营管理机构基础管理费 22,477,559.03 元，运营管理机构激励管理费 1,589,238.41 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述运营管理机构的管理费。

6.3 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。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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基础设施资产相关投资。报告期内，项目公司账户开展了协定存款业务。

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

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 基础设施项目公司运营财务数据”；本基金本期预计实现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，未发生有损投资者利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

报告期内，项目公司济南首钜置业有限公司及武汉首钜商业管理有限公司运营安全稳定，资产管理绩效保持在高位水平，未发生安全生产事故或重大诉讼。基金管理人、项目公司按照经营计划及预算平稳开展基础设施项目资产管理，并按月召开经营分析会议进行经营复盘和管理优化；完成了 2025 年度基础设施项目足额保险的投保等工作。

项目公司相关经营指标可参考本报告“4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明”。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

1、宏观经济情况及相关政策

2024 年，面对复杂严峻的外部环境和国内经济运行中的新情况新问题，国家层面加大宏观调控力度，着力深化改革开放、扩大国内需求、优化经济结构，有效落实存量政策，加力推出增量政策，国民经济运行总体平稳。

2024 年全年社会消费品零售总额 487,895 亿元，比 2023 年增长 3.5%；除汽车以外的消费品零售额为 437,581 亿元，同比增长 3.8%。

报告期内 10 月份全国社会消费品零售总额 45,396 亿元，同比增长 4.8%，增速比 9 月加快 1.6 个百分点；11 月份全国社会消费品零售总额 43,763 亿元，同比增长 3.0%，增速有所放缓，主要是受“双十一”促销前移、上年同期基数较高等短期因素影响；12 月份社会消费品零售总额 45,172 亿元，同比增长 3.7%，增速比 11 月回升 0.7 个百分点。整体来看，四季度全国社会消费品零售总额为 134,331 亿元，月度平均增速为 3.8%，比三季度平均增速加快 1.1 个百分点，表明四季度以来市场销售总体回升。

细分来看 2024 年社会消费品零售数据，按消费类型分，商品零售额 432,177 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 55,718 亿元，增长 5.3%。按零售业态分，2024 年限额以上零售业单位中便利店、专业店、超市零售额比上年分别增长 4.7%、4.2%、2.7%；百货店、品牌专卖店零售额分别下降 2.4%、0.4%。按零售品类细分，受益于补贴和以旧换新等政策，限额以上单位中家用电器和音像器材类等品类增速较高，同比增长 12.3%；偏可选消费的化妆品、金银珠宝类等品类增速较低，分别同比下降 1.1%、3.1%；服装、鞋帽、针纺织品类 2024 年累计

零售总额为 14,691 亿元，同比增长 0.3%，相对平稳。

1-11 月，湖北省社会消费品零售总额 22,228 亿元，同比增长 5.1%，高于全国 1.6 个百分点，武汉市社会消费品零售总额为 7,007 亿元，同比增长 5.3%，增速位列全国消费十强城市之首；1-11 月山东省社会消费品零售总额 34,216 亿，规模居全国第 3 位，同比增长 5.1%，高于全国 1.6 个百分点，济南市限额以上消费品零售总额 1,766 亿元，同比下降 3.2%。

2024 年是商务部定位的“消费促进年”。在年内国务院、发改委等主管机关先后出台《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》等一系列重要政策的基础上，报告期内，在 12 月 11 日至 12 日召开的中央经济工作会议部署的九大重点任务中，排在第一的是“大力提振消费，提高投资效益，全方位扩大国内需求，实施提振消费专项行动，加力扩围实施两新政策。”国家层面的消费促进政策持续有利于消费基础设施项目的深化发展。

2、奥特莱斯行业简要展望

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

奥特莱斯于 2002 年进入中国，经过 10 余年的初步发展阶段，2013 年以后国内奥特莱斯市场步入快速发展阶段，销售额逐年增加。2013-2019 年，国内奥特莱斯项目迎来开业高峰期，且平均建筑体量稳中有升。伴随着二线及以下城市购买力的提升及其商业市场转型优化需求增加，奥特莱斯的重点开始下沉转移到二线城市，且以省会城市为主，主要典型代表城市有武汉、济南、合肥、贵阳等。

据赢商研究中心统计，截至 2023 年底，国内 3 万平方米及以上购物中心（包含奥特莱斯）有 5,821 个，其中奥特莱斯只有 229 个。有限的供应表明奥莱项目具有较高的进入门槛。这是因为奥特莱斯的商业模式主要是销售名牌过季、下架、断码等商品，而一般每 5-20 个正价店商品才能满足 1 个奥莱店的商品配置需求，因此品牌商在一个城市可以布局较多的正价店，但奥莱店指标天然有限，既从供给侧客观上限制了奥莱项目的数量，同时城市中先开的奥莱项目会具有明显的先发优势，若能通过良好的运营管理能力建立起坚实的防御性优势，后入者则会面临较为残酷的竞争，亦即抬高了进入门槛，降低了后入者的进入动力。基

于此，国内一二线城市奥特莱斯项目基本维持在个位数，且数量长期保持稳定。

随着近年中国经济发展进入新常态，奥特莱斯项目在供给侧作为品牌商库存去化渠道显得愈发重要；在需求侧“名品+折扣”模式亦将吸引更多追求高性价比的消费者，获取更为广泛的客群基础，预计奥特莱斯行业将进入新的发展阶段，奥特莱斯业态在商业领域将得到新的价值发现，已经“跑出来”的奥莱项目可以通过更加主动的精益管理预期稳定乃至增长的经营业绩。

报告期内，基金管理人也关注到近年愈发明显的气候变化对以开放式建筑形态为主要特点的奥莱项目日常经营造成的些许正负面影响，并已协同运营管理机构针对性的展开了持续性跟踪研究及应对性管理优化。

3、济南、武汉奥莱市场竞争分析

报告期内，本基金所持有济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目所在济南市及武汉市无新增奥特莱斯商业项目供应，竞争态势维持平稳状态。

武汉市预计 2025 年下半年将有武汉杉杉奥莱项目开业入市，该项目位于长江北岸，与武汉首创奥莱项目长江相隔，直线距离约 24km，车行时间约 40 分钟至 1 小时，公共交通时间超 2 小时，预计竞争性相对较弱。基金管理人将于该项目开业后持续关注对武汉首创奥莱项目及武汉奥莱市场的整体影响，并协同运营管理机构酌情应对。

§7 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
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	800,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

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。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

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。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

1、回收资金的使用情况

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 4.01 亿元，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收购，其中不超过 10%的部分用于补充公司流动资金。

报告期内原始权益人已按计划将 0.40 亿元净回收资金实际用于补充公司流动性，占净回收资金总额的 10%。报告期末原始权益人净回收资金监管账户余额为 3.61 亿元，净回收资金使用率为 10%。原始权益人后续将继续按计划将其余部分净回收资金用于前述在建项目建设及存量资产项目股权收购等工作。

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国家发改委、北京市发改委、上交所等监管部门。

2、报告期内披露的主要事项

2024 年 10 月 10 日发布华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告。

2024 年 12 月 3 日发布华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告。

2024 年 12 月 17 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。

§10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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
二〇二五年一月二十二日