
华夏大悦城购物中心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：中国农业银行股份有限公司

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。

基金托管人中国农业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	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏大悦城商业 REIT
场内简称	华夏大悦城商业 REIT
基金主代码	180603
交易代码	180603
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 24 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2024 年 9 月 3 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	24 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 9 月 20 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。具体投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。 如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时在规定媒介上公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全

	所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
外部管理机构	大悦城商业运营管理(天津)有限公司

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：王鹏；职务：财务负责人；联系电话：010-85001656；邮箱：wang.peng@cofco.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

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 9 层

邮政编码：100031

法定代表人：谷澍

⑥资产支持证券托管人：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

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 9 层

邮政编码：100031

法定代表人：谷澍

⑦原始权益人：卓远地产（成都）有限公司

注册地址：四川省成都市武侯区大悦路 518 号

办公地址：四川省成都市武侯区大悦路 518 号 6 层

邮政编码：610041

法定代表人：李书娟

⑧运营管理机构：大悦城商业运营管理(天津)有限公司

注册地址：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：100005

法定代表人：魏学问

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：成都大悦城

基础设施项目公司名称	成都博悦商业管理有限公司
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	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。
基础设施项目地理位置	四川省成都市武侯区大悦路 518 号

§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	86,061,787.53
2.本期净利润	-3,041,468.60
3.本期经营活动产生的现金流量净额	30,862,473.35

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 1.26%，按实际天数年化后的本期现金流分派率 5.00%。

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 4.99%。

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	45,290,855.68	0.0453	-
本年累计	58,942,393.36	0.0589	为基金合同生效日 2024 年 9 月 3 日至 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

本报告期及近三年无实际分配金额。

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	-3,041,468.60	-
本期折旧和摊销	35,576,534.88	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	7,860,952.80	-
本期税息折旧及摊销前利润	40,396,019.08	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	12,829,624.33	-
2.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	3,208,709.28	-

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		
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-6,279,746.73	-
2.支付的所得税费用	-2,597,289.25	-
3.当期购买基础设施项目等资本性支出	-2,266,461.03	-
本期可供分配金额	45,290,855.68	-

注：①未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。

②此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 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。

(2) 基础设施项目运营情况

成都博悦商业管理有限公司持有的基础设施资产成都大悦城项目自 2015 年 12 月开始运营，截至报告期末已运行 9 年。截至报告期末，周边无新增竞争性项目。

租赁表现方面，截至 2024 年 12 月 31 日，项目的可供出租面积为 85,114.71 平方米，实际出租面积为 83,501.51 平方米，期末出租率为 98.10%。报告期内租金单价水平为 363.83 元/平方米/月。期末加权平均剩余租期为 3.43 年，期末租金收缴率为 99.97%。

租户结构方面，截至 2024 年 12 月 31 日，项目的签约租户（不含岛柜）总数为 340 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 15.91%，次主力店租赁面积占比为 31.11%，

专门店租赁面积占比为 52.98%。

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)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 175.75 万元、2.32%;租户 B 为 122.24 万元、1.61%;租户 C 为 96.16 万元、1.27%;租户 D 为 90.48 万元、1.19%;租户 E 为 86.81 万元、1.14%。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 7.53%,不超过 10%,项目收入来源较为分散,租户集中度较低。

上述各指标数据计算口径如下:

①报告期内租金单价指标口径为含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的租金单价;

②期末加权平均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;

③期末收缴率指标口径为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;

④租户结构的划分标准为主力店指租赁面积 1,000 平方米及以上或租期 10 年及以上的租户;次主力店指租赁面积 500 平方米(含)至 1,000 平方米或租期 5 年(含)至 10 年的租户;专门店指租赁面积 500 平方米以下或租期 5 年以下的租户。

(3) 基础设施项目其他运营情况

①招商方面,引入首店,持续提升产品力,发力品牌升级。

项目围绕“AAA 潮玩购物公园”的核心定位方向,深化“年轻、时尚、潮流、品位”的核心内涵,加速升级品牌矩阵。四季度项目持续提档迭代,对主力店超市进行了优化,引入西南首家盒马花园甄选店;对品质餐饮氛围进一步完善,引入成都首店小董董。项目 A 馆以完善时尚女性氛围为主线,B 馆以潮流运动为主线,以 LG 层迪卡侬为基底,向上打造垂直联动氛围,并成功引入 Salomon、HOKA、The North Face 户外探索店等知名运动品牌城西首店,已初步形成时尚潮流氛围。

②运营管理方面,紧抓头部品牌,打造业绩标杆。

四季度项目围绕重要节点,结合商户资源,打造 10 月国庆主题活动(策划大牌零售满返、国庆潮玩券包),11 月感恩月活动(双十一满返、重点品牌会员感恩沙龙),12 月 9 周年庆主题活动(团购、加大力度满返、黄金克省)等 20 项促销活动和品牌互动活动,持续提升重点品牌业绩。针对主力店盒马超市开业,成立专项运营小组,倾斜项目推广活动资源,助力品牌开业活动及销售业绩爆发,实现开业三天销售业绩 230 万,带动商场整体业绩提升及客流增长。不断加强店铺精细化管理,不断提升经营氛围及现场品质,为顾客提供良好购

物环境。

③推广活动方面，线下活动出圈，商户资源共创，线上持续高量营销，提高市场影响力。

四季度，成都大悦城主打国庆、会员感恩月、9 周年店庆月等重点营销节点，实现客流同比上涨。10 月国庆期间，围绕“国潮”标签，打造“东方园景 福禄悦园”艺术主题展场景；联合青年艺术家千陌、3 家场内重点品牌及非遗皮影 X 时尚艺术首次跨界，打造“不夜东方 国潮秀”及 4 档国潮互动演艺活动；同时，档期借势顶流 IP 高达基地成都限定展和快闪店系列主题活动强势引流，实现档期业绩和客流双爆发。

11 月主打会员感恩月，主要落地线下会员回馈活动，包括联动 29 余家重点品牌，邀约高端会员参与答谢宴；进行全量会员互动赠礼，互动抽奖；同步通过积分兑好礼，开展会员回馈；联动多家品牌及产业链活动，开展会员线下沙龙。截至报告期末会员总人数达 109 万，同比增长 18%。会员发展延续增长势能，体现了稳定持续的消费者认可度和会员黏性。

12 月打造 9 周年店庆月，落地迪士尼顶级 IP“皮克斯甜梦派对”西南首展，集结皮克斯明星阵容，设置主题展陈与快闪店，同步开启 Warmies 毛绒快闪西南首秀。店庆期间开展 9 周年店庆盛大派对，明星助阵现场活动，搭配梦幻烟火秀，同期结合主题展进行梦幻 COS 巡游、千份草莓熊限定打卡礼等精彩活动，12 月实现项目客流创全年新高，环比提升 14%。

④空间改造方面，商铺调改，租金挖潜，品质提升，实现冷区盘活。

报告期内对原超市区域进行整体调改，改造后分为盒马超市和美食区两部分区域。其中，盒马超市已于 2024 年 12 月 6 日完成改造和开业亮相，目前超市运营状况良好。新增的次动线美食区域计划于 2025 年 1 月呈现，将依托运营管理机构充足的品牌资源储备、完善的商业管理体系和丰富的运营管理经验，通过前置规划、精细管理、过程管控等系列管理工具，实现冷区人气提升和现场品质升级，从而实现区域销售提升、租金增长，最终实现商业价值提升。

（4）基础设施项目运营展望

2025 年一季度，项目将围绕开门红、元旦、春节、元宵节、情人节、3.8 妇女节等重要节点开展各项经营活动，同时围绕产品力提升持续发力。招商方面，1 月计划新开品牌 13 家。活动方面，1 月计划开展“大悦开门红”活动，做业绩爆发；1 月中下旬至 2 月着力打造新春氛围，以新春赠礼，红色、生肖单品等作为主推；2 月结合情人节做化妆品、珠宝、餐饮等业态的节日活动；3 月全月围绕女性客群，结合高化、零售服装、饰品等打造女神节主题活动，整合女神礼包、品牌权益等对外宣发。通过持续、紧凑的活动开展，丰富场内节日氛围，吸引消费者到场转化，从而提升市场声量，实现客流和销售增长。

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：成都博悦商业管理有限公司

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	72,445,331.03	85.33
2	物业管理费收入	12,445,312.23	14.66
3	其他收入	13,302.74	0.01
4	合计	84,903,946.00	100.00

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：成都博悦商业管理有限公司

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	折旧摊销成本	34,054,905.39	29.43
2	物业运营成本	25,897,772.77	22.39
3	租赁成本	2,192,675.79	1.90
4	税金及附加	10,854,722.22	9.38
5	管理费用	212,559.99	0.18
6	财务费用	42,487,541.89	36.72
7	其他成本/费用	-	-
8	合计	115,700,178.05	100.00

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

4.2.3 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：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 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	26.03
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	55.20
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	2,990,217,923.50
4	其他非流动负债	占期末总负债 10% 以上的负债科目余额	人民币元	2,225,210,220.00

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、接收基础设施项目收入、联营商户流水、押金、保证金、其他合法收入及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据资金监管协议的约定对外支付人民币资金。

(2) 现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 288,762,294.02 元。报告期内，现金流入总金额为 102,145,798.72 元，项目公司收到租金及其他经营活动相关收入合计 100,019,139.39 元、收到吸收合并成都荣悦商业管理有限公司（以下简称“SPV 公司”）转入现金 2,126,659.33 元；现金流出总金额为 368,667,487.20 元，支付日常运营支出、税款及其他与经营活动相关支出 64,902,026.17 元，申购货币基金 238,400,000.00 元，向资产支持专项计划支付股东借款利息 63,099,000.00 元，资本性支出 2,266,461.03 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 22,240,605.54 元；货币基金账户余额为 239,043,401.41 元，本报告期投资收益为 643,401.41 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	61,782,330.30
4	其他资产	-
5	合计	61,782,330.30

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。

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历	说明
		任职日期	离任日期			
苗晓霖	本基金的基金经理	2024-09-03	-	8 年	自 2016 年开始从事基础设施相关的运营管理工作，曾参与北京地区产业园项目、仓储物流资产包等基础设施项目投资和运营管理工作	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经历。曾就职于人保资本投资有限公司、北京国有资本运营管理有限公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
燕莉	本基金的基金经理	2024-09-03	-	8 年	自 2016 年开始从事基	学士，具有 5 年以上基

					<p>基础设施与不动产相关的运营及投资管理工作经验，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、长租公寓等基础设施类型。</p>	<p>基础设施投资管理经验。曾就职于德勤华永会计师事务所、光控安石（北京）投资管理有限公司。2022 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。</p>
吴文婷	本基金的基金经理	2024-09-03	-	7 年	自 2017 年开始从事基	硕士，具有 5 年以上基

					基础设施与不动产相关的运营管理工作，曾参与商业区域和购物中心项目的客研、运营、主题空间及会员管理等管理工作，涵盖商业、租赁住房等基础设施类型。	基础设施运营管理经验。曾就职于中粮置地管理有限公司、北京弘泰基业商业管理有限公司、睿达天街商业运营管理(北京)有限公司。2023 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。
--	--	--	--	--	---	---

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

②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 1,336,744.36 元，资产支持证券管理人管理费 334,186.32 元，基金托管人托管费 83,546.12 元，运营管理机构基础管理费 14,524,321.97 元，运营管理机构激励管理费 1,575,775.40 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费用。

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成都大悦城项目。

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，未发生有损投资人利益的风险事件。

本基金于 2024 年 12 月 6 日发布了《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》。截至 2024 年 12 月 4 日，项目公司已取得成都市武侯区行政审批局出具的证明文件，SPV 公司取得合并注销证明，项目公司与 SPV 公司的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，项目公司存续并继承 SPV 公司的全部资产、负债等，项目公司名称、住所、经营范围不变，合并后项目公司的注册资本为人民币 130,000 万元。

(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年度经营计划稳步开展，经营表现稳健，资产管理绩效表现良好。报告期内未发生重大诉讼。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”。

此外，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，对运营管理机构的生产安全情况进行了现场检查，项目现场经营安全、平稳、有序，报告期内未发生安全生产事故。现场检查的具体情况和结果已形成相关意见并与运营管理机构进行反馈，运营管理机构根据检查结果和要求落实相应的安全管理举措，各方将共同进一步做好基础设施项目的日常运营管理和安全生产管理工作。

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、宏观经济分析

2024 年四季度全国社会消费品零售总额 134,331 亿元，同比增长 3.8%，四季度市场销售保持增长。其中，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 月份全国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。

2024 年全年全国社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。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，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%。

居民收入方面，2024 年全年全国居民人均可支配收入 41,314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。居民消费支出方面，2024 年全年全国居民人均消费支出 28,227 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。

2024 年 1-11 月，成都市实现社会消费品零售总额 9,294.2 亿元，同比增长 2.9%。按消费形态分，餐饮收入 1,755.2 亿元，同比增长 6.5%；商品零售 7,539.0 亿元，同比增长 2.0%。全市限额以上重点商品类值同比上升的有：日用品类零售额同比增长 31.4%，化妆品类零售额同比增长 12.9%，中西药品类零售额同比增长 11.5%，金银珠宝类零售额同比增长 8.5%，粮油食品饮料烟酒类零售额同比增长 5.2%，汽车类零售额同比增长 1.5%。

2、行业政策分析

今年以来，国家层面多次提出提振消费的政策，推动消费潜力持续释放。报告期内，中

中央经济工作会议在消费层面指出“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求”，加力扩围实施“两新”（消费品以旧换新和大规模设备更新）政策。工信部在四季度推出一系列新的促消费和扩内需的举措，其中包括消费券发放、线上促销和服务消费推动等方面。商务部等 7 部门联合印发的《零售业创新提升工程实施方案》，聚焦百货店、购物中心、超市、社区商业中心等零售商业设施改造提升和创新转型。方案部署五个方面的工作任务：推动场景化改造、推动品质化供给、推动数字化赋能、推动多元化创新和推动供应链提升。可以看出我国持续支持促消费、扩内需，强调消费在经济发展中的重要性，关注实体零售商业的发展和转型。

随着促消费政策的推进执行，部分政策和举措也在进一步地细化、深化和更有针对性，专注于消费者生活方面的消费需求。购物中心作为线下消费释放的主要消费场景之一，将承接促消费政策的落地机会，实现消费需求的场内转化；同时，购物中心也持续创新消费空间、升级消费品牌、融合线上线下、优化消费供给以满足消费需求的迭代升级。

四季度，成都市持续围绕打造国际消费中心城市，提出健全消费新场景新业态培育机制，完善“成都消费”品牌建设体系，深化以旧换新等促消费举措。成都市政府积极推动新型消费场景的发展，激发多样化的消费需求，尤其是夜间经济、宠物经济等；同时，成都还鼓励传统消费场景的品质升级，提升消费体验。12 月，成都市商务局正式印发《成都市消费空间专项规划（2024-2035 年）》（以下简称“规划”），明确了成都消费发展的总体定位为“蕴含天府文化特色、彰显公园城市特质、引领国际时尚的国际消费中心城市”。《规划》提出城市时尚文化消费圈区域消费空间布局匹配中心体系、城市轴线、重点片区、重要 TOD 站点等，形成“三轴四核多节点”的总体空间格局。其中，“三轴”即依托南北城市中轴、东西城市轴线、龙泉山东侧沱江发展轴，串联城市优质的消费空间和资源。“四核”即金牛区、青羊区、成华区、武侯区、锦江区(老城区)及高新区、天府新区、东部新区(城市新区)。“多节点”为其他中心城区以及县市新城。《规划》还提出，匹配特色消费需求和资源，包括时尚潮购、品质生活、川味烟火、夜间消费等，形成消费空间组合模式。

成都大悦城位于武侯区属于成都市重点消费圈“四核”之一，项目“公园、宠物、潮玩”的标签契合成都消费发展的总体定位，同时也满足成都特色消费需求，项目也将深化项目定位打造创新消费空间。

3、行业简要展望

（1）商业地产市场和发展趋势分析

商业供给方面，2024 年全国商业地产新开业量持续下探，行业进入相对存量时期。根

据赢商大数据，2024 年全国新开业集中式商业项目（含购物中心、独立百货等）超 430 个，新开业商业总体量约 3,400 万平方米。2024 年新开业项目数量、体量同比分别下降 17.58%、12.52%，增速放缓。2024 年新开业项目中，存量调改再开业项目占比提升至 21.79%，数量超 90 个，总体量超 675 万平方米，成为新开项目的重要组成部分。截至 2024 年末，全国集中式商业存量项目数量超 8,700 个，商业建筑面积约 6.3 亿平方米。

消费需求方面，在国家鼓励消费的政策环境、商业地产竞争加剧和消费升级的背景下，消费者更加理性，更加注重品质、个性化的追求和消费过程中的情感共鸣及价值认同，消费需求呈现多样化发展趋势，不仅要性价比，也要质价比。消费需求进一步细分，健康养生、疗愈经济、宠物经济、二次元、谷子文化、绿色环保等消费需求持续释放。同时，以体验为导向的夜经济、打卡式消费、艺术展览、沉浸式娱乐等体验消费成为新潮。

为了适应消费需求变化，存量商业项目亟待升级转型，不断汰换调整实现品牌创新，优化消费空间的体验，以满足消费者多样化的消费需求。部分老旧商业项目通过空间改造升级、差异化定位、独特的业态组合和创新品牌矩阵，焕发新生。另一方面，新开商业项目，从规划之初就差异化定位，结合项目区位特色、融合在地文化元素、消费者偏好和新颖的品牌组合，聚焦特定目标客群，创新打造非标商业、公园式商业和主题式商业。

（2）成都商业市场及竞争分析

成都商业地产市场规模持续扩大，行业正处于积极发展阶段。尽管商业增量有所下滑，但非标商业、购物中心和奥特莱斯等商业产品领域的迅速发展仍然推动着市场需求的增长。当前，非标商业和购物中心是成都商业市场的主要发展方向。非标商业项目注重消费场景营造与品牌调性，通过创新的空间设计和深度的品牌文化融合，提升了市场声量，并吸引了特定消费群体。传统购物中心则更注重开业率和招商效果，通过品牌氛围的营造吸引消费客群。非标商业项目一般体量相对较小，对存量优质购物中心的竞争分流相对有限。

随着市场的逐步成熟，成都商业地产行业面临着细分化竞争的压力，新项目的集中开设和老旧商业体的焕新升级成为市场的主要趋势。目前，成都商业地产市场正迎来旧改和非标商业的爆发期，各商业项目通过独特的调性和圈层化营销吸引消费者，推动市场的多元化发展。

另一方面，成都商业竞争格局以商圈为单位，不同商圈的竞争程度差异较大。成都大悦城属于成都市双楠-紫荆商圈，商圈量级为区域级。项目在区域市场的运营根基深厚，周边竞争环境相对明确，在区域市场的竞争格局中具有突出优势。在这一竞争格局中，成都大悦城凭借其强大的品牌影响力和创新运营模式，处于成都市场的前列。项目在成都商业市场的

销售业绩表现位居前列，展现了其在多元化市场中的强大竞争优势。项目依托优质的区位，精准的市场定位，丰富的品牌矩阵，高品质的客群，优质的消费体验，支撑项目良好的经营。未来，项目将坚定定位，强化核心标签，重度运营，夯实影响力，持续吸引大量消费者和优质品牌，保持项目在成都商业市场的优势地位。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§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

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	956,371.00
报告期期间买入/申购总份额	-
报告期期间卖出总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	956,371.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例(%)	0.10

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

本基金原始权益人卓远地产（成都）有限公司（以下简称“卓远地产”）通过本次基础设施证券投资基金发行获得的净回收资金共计 1,438,169,827.77 元。根据卓远地产出具的承诺函，其承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目），包括但不限于拟新投资的项目武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目或其他经批准同意的基础设施项目；不超过 10%的净回收资金用于补充流动资金。

根据国家发改委于 2024 年 7 月 6 日发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资(2024)1014 号)，用于补充发起人(原始权益人)流动资金等用途的净回收资金比例调整为不超过 15%。卓远地产为加快募集资金的使

用，提高资金使用效率，在履行了内部的有关审批流程后，于 2024 年 10 月 31 日向四川省发展和改革委员会等监管部门就回收资金用途调整履行了报备程序，说明拟变更回收资金使用比例的情况：卓远地产拟将净回收资金的 85%用于投资建设武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目或其他经批准同意的基础设施项目，并将剩余 15%用于补充流动资金。

本基金于 2024 年 11 月 2 日发布了《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使用比例的公告》对相关变更情况进行了公告说明。

截至报告期末，原始权益人净回收资金余额 1,438,169,827.77 元，卓远地产已将 215,725,474.16 元净回收资金用于补充流动资金，尚未使用净回收资金投资“武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目”或其他经批准同意的基础设施项目，合计使用净回收资金的比例为 15%。卓远地产后续计划将净回收资金的 85%用于投资建设武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目或其他经批准同意的基础设施项目。

卓远地产参照有关法律法规及有关规范性文件的最新规定，于 12 月 10 日经公司董事会决议修订并发布《卓远地产（成都）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度（2024 年 11 月修订版）》，并按有关法律法规及修订版制度处理回收资金相关事宜。

2、报告期内披露的主要事项

2024 年 10 月 16 日发布华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告。

2024 年 11 月 2 日发布华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告。

2024 年 12 月 6 日发布华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告。

2024 年 12 月 27 日发布华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长及高级管理人员变更情况的公告。

§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