

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 2 季度报告

2025 年 6 月 30 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：二〇二五年七月二十一日

§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 7 月 17 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 2025 年 4 月 1 日起至 6 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
运营管理机构	大悦城商业运营管理（天津）有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：成都大悦城

资产项目公司名称	成都博悦商业管理有限公司
资产项目类型	消费设施
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	四川省成都市武侯区大悦路 518 号

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	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	王鹏
	职务	督察长	财务负责人
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	wang.peng@cofco.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		张佑君	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	卓远地产（成都）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	四川省成都市武侯区大悦路 518 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	四川省成都市武侯区大悦路 518 号 6 层
邮政编码	100031	100026	100031	610041
法定代表人	谷澍	张佑君	谷澍	闫晟

§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 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)
1.本期收入	82,238,175.11
2.本期净利润	8,825,688.13
3.本期经营活动产生的现金流量净额	7,571,366.39
4.本期现金流分派率（%）	0.87
5.年化现金流分派率（%）	3.48

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。

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

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	45,399,929.45	0.0454	-
本年累计	90,137,523.91	0.0901	-

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	60,050,005.85	0.0601	-
本年累计	103,680,000.40	0.1037	-

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	8,825,688.13	-
本期折旧和摊销	35,712,153.13	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	309,799.58	-
本期息税折旧及摊销前利润	44,847,640.84	-
调增项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	35,236,336.54	-
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、金融资产相关调整、期初现金余额等	2,246,000.00	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-589,900.15	-
2.支付利息及所得税费用	-22,243,327.43	-
3.应收和应付项目的变动	-14,096,820.35	-
本期可供分配金额	45,399,929.45	-

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、运营管理机构的管理费、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。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②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 1,325,369.50 元，资产支持证券管理人管理费 331,342.83 元，基金托管人托管费 82,835.48 元，运营管理机构基础管理费 13,952,067.24 元、激励管理费 60,109.89 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§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，截至报告期末已运营近 10 年。本报告期内，项目周边商业格局保持稳定，暂无新增竞争性项目。项目凭借成熟的运营体系和差异化定位，仍占据区域商业主导地位。未来，随着区域消费升级和政策支持，项目需进一步强化场景创新与业态升级，以巩固竞争优势。

报告期内基础设施项目经营稳健，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资产项目整体运营指标”。

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 4 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日） / 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 4 月 1 日 -2024 年 6 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 6 月 30 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	平方米	85,251.35	-	-

		户的商铺面积总和。计算公式： Σ (各商铺的可租赁面积)				
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： Σ (已签订租赁合同的可租赁面积)	平方米	83,917.79	-	-
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： $\frac{\text{实际出租面积}}{\text{可供出租面积}} \times 100\%$	%	98.44	-	-
4	报告期内租金单价水平	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： $\frac{\text{报告期内的月均总租金收入}}{\text{月均已出租面积}}$	元/平方米/月，含增值税	350.56	-	-
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： $\frac{\sum_{i=1}^n (\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的面积})}{\text{租约总面积}}$ ，n 为报告期末存量租约数量	年	3.49	-	-
6	报告期末租	截至报告期	%	99.22	-	-

	金收缴率	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×100%				
--	------	---	--	--	--	--

注：截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期数据、上年同期末数据及同比变动数据。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

本基金仅持有一个资产项目：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资产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

1、其他运营指标完成情况

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 340 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 15.84%，次主力店租赁面积占比为 29.99%，专门店租赁面积占比为 54.18%。其中，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。

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 179.64 万元、2.49%；租户 B 为 94.24 万元、1.31%；租户 C 为 85.89 万元、1.19%；租户 D 为 85.39 万元、1.19%；租户 E 为 73.43 万元、1.02%。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 7.20%，不超过 10%，项目收入来源较为分散，租户集中度较低。

2、项目重点运营举措

报告期内成都大悦城坚守项目定位和经营策略，结合第二季度的经营节点，统筹推进各项经营举措，实现项目高质运营，具体如下：

（1）招商方面，首店及品牌组团焕新，潮引力擎动消费

首店矩阵焕新，以多元业态构建消费新场景。报告期内，项目以首店经济为潮燃引擎，引入 9 家特色首店、强势焕新，包含 4 家成都首店：淮扬雅宴「夕拾未央」、赣味山珍「瓷野」、轻氧饮集「YEE3」、手作瑞士卷专门店「the Roll'ING」；4 家区域首店：百年运动传奇「Wilson」、时装界“美国经典”品牌「拉夫劳伦」、新中式美学「李若桃」、有格调的海鲜自助「喜庭」；1 家城西科技地标：沉浸式智能生活馆「小米之家」。

零售品质升级，引领潮流风尚。百年运动基因品牌 Wilson 以网球、篮球等专业装备演绎运动美学；拉夫劳伦是源自美国的经典美式优雅品牌，以标志性 Polo 衫和多元产品线传递奢华生活方式；城西科技旗舰品牌小米之家携智能生态矩阵及热门车型，缔造“科技+生活”沉浸实验室；全新升级泡泡玛特潮玩店，以盲盒潮玩引爆全球，LABUBU、MOLLY 等火热出圈。

多元餐饮焕新味蕾，餐饮矩阵全面升级。成都首店夕拾未央主打淮扬菜系，以精致菜品与典雅环境，重塑高品质商务宴请场景；瓷野深挖江西山水风味，以原生山野菜为特色，带来地道赣菜体验；YEE3 秉持“绿洲”天然饮品理念，聚焦“轻卡、轻味、轻松”，为年轻消费者带来健康清爽的味蕾享受；大同江作为东北朝鲜族地标美食的代表品牌，产品涵盖辣白菜、冷面、泡菜等品类，传承经典手艺和味道；裕莲茶楼以“传统工艺与现代美学融合”为核心理念，主打茶饮、甜品、点心及茶果零售的复合产品线；上海网红瑞士卷烘焙品牌 the Roll'ING 主打“现场手作”瑞士卷，强调新鲜度和工艺。

未来，成都大悦城将持续加码首店经济，通过引入更多元品牌与前沿体验，持续激发商业活力，巩固城市潮流消费地标领先地位。

（2）运营管理方面，经营节点创新，与品牌共创共赢

二季度属于购物中心的传统销售淡季，为了减少季节性因素对项目经营的影响，报告期内，项目紧扣头部品牌和销售千万店，抓住趋势品牌的增长风口，聚集资源投入助力销售增长。4 月“嗨新节”强化公园运动场标签，联动 SALOMON（萨洛蒙）、迪卡侬、New Balance 等商户资源，开展主题走秀活动，与重点品牌进行资源共创，投入大力度 SP 活动，实现业绩冲高，抢占市场排名。5 月首届“大悦 Beauty 美妆节”以巨型玫瑰花海瀑布进行场景打造吸引顾客，同时深度联动高化资源，定向导客，带动品牌销售业绩。6 月“儿童游园会”及“超级会员节”，与商户资源深度结合，丰富活动内容，大力度回馈会员，吸引会员回店，带动商场整体业绩提升及客流增长。运营管理机构结合市场情况，创造营销节点，创新运营打法，不断强化经营氛围，提升项目竞争力。

（3）推广活动方面，多元活动聚势，影响力破圈

报告期内，项目精准聚焦各档期特色，打造系列主题活动，整合营销实现影响力破圈。

档期活动方面：4 月“嗨新节”聚焦项目 B 馆高阶运动业态，联动青年艺术家、超 11 家运动品牌及潮流社群，打造“公园运动场 TIME TO RUN”主题，强化场景、氛围、品牌、活动的“运动”标签，线上线下联动拉动客流与销售。五一档期成功落地宝可梦西南首站 IP 快闪及限量周边发售，举办三场人偶见面会，并联动场内商户开展宇树机器人巡游、迪卡侬青少年慢骑等活动，引爆节日氛围。六一和端午档期结合亲子客群属性，联合奈尔宝、玩具反斗城等 10 余家儿童品牌打造专属主题场景，重点营造节日氛围，并举办首届儿童戏剧艺术生活节等 5 大活动，有效聚客。

整合传播方面：二季度聚焦“嗨新节”、五一小长假、IP 快闪、“520”、六一儿童节、“超级会员节”等核心节点，联动 100 余家高阶运动、零售、餐饮品牌，通过成都大悦城公众号、小红书、视频号、微博等自媒体矩阵，发动超 200 次达人探店带热社媒标签。此外，还联动武侯发布、成都电视台、簇锦街道等政务媒体扩大声量；线下宣传覆盖地铁灯箱、电梯轿厢、DM 地推等渠道，强力触达中远端客群。线上线下整合营销最终实现整体曝光量 1.25 亿，实现影响力破圈，有效助力场内客流与销售增长。

（4）会员管理方面，会员焕新升级，运营成效显著

报告期内，会员全面焕新，并对各卡级会员权益进行升级。重点优化了高粘性、高客质的 VIP 会员的权益，增强其价值感与尊享感，提升高端会员对成都大悦城的认可。在“嗨新节”、五一节、端午节等档期，运营管理机构通过短信、彩信、社群等渠道邀请会员参与“到店礼”、“消费礼”等活动，促进会员端的消费转化。策划了“超级会员节”活动，围绕积分这一“第二货币”开展系列赚积分、花积分活动，深化“积分当钱花”概念，强化会员连接纽带。“超级会员节”期间开放至尊卡专属停车区并举办了尊享答谢午宴，进一步提升了至尊卡会员的消费体验及满意度。报告期内累计升级会员超 23,000 名，实现会员提质。

（5）改造升级方面，智控能耗筑基，焕活商业新境

报告期内，项目积极响应国家节能降耗政策，大力提升公区能耗精细化管理水平。5 月，重点推进公区用水高效监测，完成 75 只智能水表改造，并成功搭建了运行稳定的“公区水耗监测智能平台”，实现监测数据实时上传分析，为精准调控用水、深挖节能潜力奠定了坚实数据基础。

空间改造提升方面，持续优化空间体验。项目于 2025 年 6 月实施 AB 馆中段公区精装提升工程，在已有的半开放式退台空间、超大尺度的屋顶花园、户外广场的基础上，在内部整体打造开放式的空间。打通 1-4 层挑空楼层，打造半开放生态空间，构筑空间结构美学；

首层嫁接潮汐广场作为活动超级流量接口，承载品牌、艺术等多元场景；以建筑为幕布演绎动态视觉场景，在 1-4 层全域植入约 900 平方米的立体垂直绿脉系统，还原成都大悦的公园基因。

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	3,221,173,235.65	3,285,067,606.61	-1.94
2	总负债	2,385,180,562.75	2,385,376,391.71	-0.01
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	81,177,038.05	-	-
2	营业成本/ 费用	113,053,389.36	-	-
3	EBITDA	48,020,305.22	-	-

注：截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期金额、变动比例及财务指标数值，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：成都博悦商业管理有限公司

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	2,921,859,769.53	2,990,217,923.50	-2.29
主要负债科目				
1	其他非流动负债	2,258,772,000.00	2,225,210,220.00	1.51

注：其他非流动负债主要包括应付股东借款本金及利息。

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：成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 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	68,481,074.24	84.36	-	-	-
2	物业管理 费收入	12,667,248.23	15.60	-	-	-
3	其他收入	28,715.58	0.04	-	-	-
4	营业收入	81,177,038.05	100.00	-	-	-

合计					
----	--	--	--	--	--

注：本报告期项目公司租金收入包括固定租金、抽成租金、停车场净收益、推广费收入、广告位收入等多经收入。

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： 成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 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	34,190,523.64	30.24	-	-	-
2	物业 运营 成本	23,423,826.53	20.72	-	-	-
3	租赁 成本	1,445,181.40	1.28	-	-	-
4	税金 及附 加	9,184,431.35	8.12	-	-	-
5	管理 费用	75,480.72	0.07	-	-	-
6	财务 费用	44,733,945.72	39.57	-	-	-
7	其他 成本 / 费 用	-	-	-	-	-
8	营业 成本/ 费用 合计	113,053,389.36	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。

4.2.5 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： 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 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同 期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年
----	------	-----------------	------	--	--

					6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	27.25%	-
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%	%	59.16%	-

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、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 34,209,464.45 元。报告期内，累计资金流入 169,607,148.35 元，其中收到租金及其他经营活动相关收入 96,584,343.64 元，赎回货币基金 73,022,804.71 元；累计资金流出 159,108,306.41 元，其中支付日常运营支出、税款及其他与经营活动相关支出 85,260,686.26 元，申购货币基金 15,000,000.00 元，资本性支出 589,900.15 元，支付股东借款利息 58,257,720.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 44,708,306.39 元；货币基金账户余额为 223,024,792.32 元，本报告期投资收益为 939,564.11 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	12,626,667.76	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	12,626,667.76	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

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，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。

截至本报告期末，卓远地产已按计划实际使用净回收资金 215,725,474.16 元用于补充流动资金，占净回收资金总额的 15%。

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	1,222,444,353.61
报告期末净回收资金使用率（%）	15.00

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

卓远地产后续计划将剩余净回收资金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，拟用于新投资项目金额 1,222,444,353.61 元。

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已出具相关承诺函。本报告期内，卓远地产严格遵照《卓远地产（成都）有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》及有关法律法规处理回收资金相关事宜。

§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			
苗晓霖	本基金的基金经理	2024-09-03	-	9 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验。曾就职于人保资本投资有限公司、北京国有资本运营有限公司。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	-	9 年	自 2016 年开始从事基础设施与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	学士，具有 5 年以上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。

					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。	2022 年 7 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	硕士，具有 5 年以上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

					及会员管理等工作, 涵盖商业、租赁住房等基础设施类型。	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	1,000,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	956,371.00
报告期期末管理人持有的本基金份额	-
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例 (%)	-

§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 4 月 16 日发布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。

2025 年 4 月 23 日发布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。

2025 年 5 月 13 日发布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。

2025 年 6 月 13 日发布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。

2025 年 6 月 23 日发布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。

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、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。

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

二〇二五年七月二十一日