华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 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

送出日期：二〇二六年八月三十一日

§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。本中期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 8 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。

运营管理机构已对中期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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录 2
1.1 重要提示 2
1.2 目录 3
§2 不动产基金简介 5
2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 6
2.4 基金管理人和运营管理机构 6
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 7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构 7
2.7 信息披露方式 7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 7
3.1 主要会计数据和财务指标 7
3.2 其他财务指标 8
3.3 不动产基金收益分配情况 8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 11
3.6 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 11
3.7 报告期内发生的关联交易 11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 11
3.10 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 11
§4 不动产项目基本情况 11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
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 20
4.4 不动产项目公司经营现金流 22
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 23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 23
4.8 不动产项目相关保险的情况 23
4.9 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 23
4.10 其他需要说明的情况 23
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 23
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况 23
5.2 投资组合报告附注 24
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 24
§6 回收资金使用情况 24
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 24
§7 管理人报告 24
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 24
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 28
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 31

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 32
§ 8 运营管理机构报告 33
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 33
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 34
§ 9 其他业务参与人履职报告 35
9.1 托管人报告 35
9.2 资产支持证券管理人报告 36
9.3 原始权益人报告 37
§ 10 中期财务报告（未经审计） 37
10.1 资产负债表 37
10.2 利润表 41
10.3 现金流量表 44
10.4 所有者权益变动表 47
10.5 报表附注 50
§ 11 基金份额持有人信息 86
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 86
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 87
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 88
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 88
§ 12 不动产基金份额变动情况 88
§ 13 重大事件揭示 89
13.1 基金份额持有人大会决议 89
13.2 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 89
13.3 不动产基金投资策略的改变 89
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 89
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 89
13.6 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 89
13.7 其他重大事件 89
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息 90
§ 15 备查文件目录 90
15.1 备查文件目录 90
15.2 存放地点 90
15.3 查阅方式 91

§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	华夏大悦城消费 REIT
场内简称	华夏大悦城消费 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

注：根据基金管理人发布的公告，自 2026 年 4 月 30 日起，本基金基金简称、场内简称由华夏大悦城商业 REIT 变更为华夏大悦城消费 REIT。

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	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	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（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	-	-
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	-	-

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）

本期收入	179,867,292.84
本期净利润	26,366,671.44
本期经营活动产生的现金流量净额	93,869,146.14
本期现金流分派率（%）	2.08
年化现金流分派率（%）	4.19
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	3,238,277,071.61
期末不动产基金净资产	3,099,401,980.10
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	104.48

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、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 5.59%，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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	3.0994
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2026 年 06 月 30 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	92,169,061.04	0.0922	-
2025 年	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	92,209,998.25	0.0922	-
2025 年	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	26,366,671.44	-
本期折旧和摊销	69,724,181.06	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	2,224,647.01	-
本期息税折旧及摊销前利润	98,315,499.51	-
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	3,576,278.21	-
2.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	967,033.14	-

调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-7,683,178.92	-
2.支付利息及所得税费用	-2,649,471.06	-
3.应收和应付项目的变动	-357,099.84	-
本期可供分配金额	92,169,061.04	-

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。

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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

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（2025 年上半年）未来合理支出相关预留科目列示为调增项 28,163,641.09 元，属于经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目及资本性支出项目新增预留与实际使用的变动净额。

上年同期（2025 年上半年）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。

3.4 报告期内不动产基金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、运营管理机构的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 2,511,384.05 元，资产支持证券管理人管理费 627,845.56 元，基金托管人托管费 156,961.39 元，运营管理机构基础管理费 30,297,716.59 元、激励管理费 3,361.11 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。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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。

3.7 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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 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

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超 10 年。本报告期内，项目 3 公里范围内无新增购物中心开业。城西商圈逐步由单一核心迈入武侯、青羊双核协同发展阶段，辐射客群范围持续拓宽、商圈整体能级稳步提升，商业格局由单点标杆转变为带状竞争、多中心协同发展。区域内头部商业地产平台集中布局，大悦城、万象系等多元商业品牌集聚，各项目错位经营、联动互补，依托产城融合助推区域消费升级，本项目依靠特色场景、城市首店形成差异化核心竞争力。

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（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 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户的商铺面积总和。计算公式：Σ（各商铺的可租赁面积）	平方米	83,643.17	85,251.35	-1.89
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（已签订租赁合同的各商铺租赁面积）	平方米	81,271.94	83,917.79	-3.15
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：实际出租面积/可供出租面积×100%	%	97.17	98.44	-1.29
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：报告期内的月均总租金收入/月均已出租面积	元/平方米/月，含增值税	382.05	357.00	7.02
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	年	2.93	3.49	-16.05

		算公式：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]，n 为报告期末存量租约数量				
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×100%	%	99.53	99.22	0.31

注：报告期末可供出租面积、实际出租面积及出租率同比小幅下滑主要是因为项目对场内部分低租金坪效空间进行整体升级改造，改造期间部分原可租赁面积处于不可出租状态，影响上述经营指标的同比变化。

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

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 342 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 16.35%，次主力店租赁面积占比为 24.93%，专门店租赁面积占比为 58.72%。

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 362.97 万元、2.31%；租户 B 为 180.79 万元、1.15%；租户 C 为 178.01 万元、1.13%；租户 D 为 168.86 万元、1.07%；租户 E 为 162.63 万

元、1.03%。单一租户占比均未超过 3%，前五名租户的租金收入占比总计 6.69%，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，项目紧扣“AAA 潮玩购物公园”定位全域深耕、提质增效。招商板块推进品牌迭代更新，落地多层级首店，持续优化零售、餐饮业态布局；运营板块运用二八法则实施品牌分级管理，重点培育销售千万级标杆门店，设立五大品类专项小组定向赋能商户，构建媒体聚场、会员聚人、SP 活动聚效三维运营体系，前置经营节奏、精准匹配各类资源，落地多场品牌首展与社群营销活动，实现销售额、租金抽成同步双位数增长；推广板块打造运动、二次元城市级 IP 主题活动全域引流，项目全域曝光量破亿；会员板块迭代分级权益体系，常态化运营周三悦粉日，深度挖掘会员全生命周期价值，会员规模及消费贡献同步提升；空间板块完成停车区域、公园景观、亲子场景全方位焕新，持续升级消费体验，稳步提升不动产资产运营价值。

(1) 招商方面，锚定潮玩公园定位，多级首店驱动业态提质升级

报告期内，成都大悦城紧紧围绕项目核心定位，持续深化潮玩核心，延伸公园属性。上半年共计新签品牌 54 家，其中，零售 31 家、餐饮 20 家、综合 3 家，涵盖潮流运动、精品服饰、饮品小吃、热门 IP 潮玩等品类，项目的业态结构与品牌层级得到显著优化，为全年经营目标达成奠定了坚实基础。

零售业态：A 馆分层焕新、精准提效，以打造精致时尚女性消费氛围为核心主线，清退低效低产出品牌，落地 Rockfish 全国首展，同步新增 RICO VEA 女装，并完成 d'zzit 移位重装升级；B 馆垂直延展、构筑多元消费生态：上层布局高阶潮流、休闲男装、儿童运动业态，搭建全维度潮流运动生态圈，引进区域首店 Mont-bell、nice rice；重组男装组团，麦檬男装、速写、太平鸟男装移位升级，优化品类氛围；新增 Sun Tomorrow 童装，完善零售纵向布局；LG 层加码生活方式业态，扩充潮玩杂货赛道，引入杂货猫、铜师傅，精准匹配年轻客群休闲消费需求。

餐饮业态：依托公园垂直生态场景搭建完整社交生态，以提质餐饮为核心开展上半年餐饮招调工作。围绕休闲社交需求迭代品类结构，一方面大力布局区域级首店强化差异化竞争力，落地畔尼西餐、柠檬向右西南首店，茶芭蕾、松松噗噗成都首店；另一方面扩充饮品、轻小吃等全天候休闲配套，持续更新餐饮品类新鲜感，依靠多元社交餐饮场景与首店经济双向引流，带动场内客流稳步提升。

综合业态，爆款人气 IP 宝可梦成都首店道馆落地，吸引大量年轻客群打卡购物，进一步丰富项目的体验式消费场景，提升项目对年轻群体的吸引力。

成都大悦城上半年有序推进品牌调整与招商升级，三大业态协同共振，持续拓展消费体验，增

强时尚与潮流氛围。下半年，项目将进行区域场景焕新，积极应对消费市场变革，打造具有持久生命力的商业地标。

(2) 运营方面，优化运营统筹策略，经营业绩实现双位增长

报告期内，项目运营操盘逻辑迭代升级，二八原则分级管理核心品牌，持续打造千万级标杆门店；三大业务链路赋能，托举品牌高亮业绩：以媒体聚场×会员聚人×SP 聚效，坚持聚焦核心品牌、前置经营统筹节奏、精准统筹资源投放，全力冲刺阶段性经营指标。围绕 S 级品牌及千万级门店打造专项运营体系，分设高化、运动潮流、亲子儿童、餐饮、盒马五大品类专项小组，实行专人专属对接机制，实施定向资源倾斜、独立数据跟踪管控，定向赋能各品类头部品牌，推动标杆商户经营效益提质增效。

各品类经营成效突出，运动潮流品类依托精细化运营体系，配套高频次主题社群营销活动，持续强化场景运动消费氛围，项目核心品牌实现全市综合排名稳步提升，其中 NB Grey 系列、adidas 品牌全市销售名次各前进 1 位，均跻身城市榜单 TOP3；高端化妆品品类整体大盘保持稳步增长，销售额增长同步带动租金抽成与经营收益提升，品类销售业绩报告期内同比提升 9%，跑赢城市高化品类 5 个百分点。场内新引进品牌经营势头强劲，标杆门店业绩表现突出：宝可梦开业三日销售额连续位居全国门店榜首，6 月单店销售额突破 900 万元；区域首店 Montbell 开业首日销售业绩位列全国第一。

上半年项目累计落地高品质品牌首展及配套资源联动活动 7 场、常态化社群运营活动 23 场，深度联动品牌自有流量资源，有效拉动场内消费转化，拓宽经营收益来源。

系列运营举措推动项目上半年核心经营指标显著向好，整体销售额同比提升 18.95%，带动抽成租金收入同比提升。上半年经营规模稳步攀升，有效稳定场内商户经营预期、提振商户合作信心，项目区域市场口碑与行业综合影响力持续提升，为下半年各项经营指标顺利达成夯实发展基础。

(3) 推广方面，多元 IP 营销破圈，全域引流拉动客流销售双增长

报告期内，项目围绕全域客流增长目标，以主题场景造热点、IP 矩阵破圈层、全渠道宣发蓄水三大核心落地系列营销动作，分层覆盖家庭、运动、青年高校全客群，实现经营客流与品牌曝光双提升，有力支撑上半年经营指标达成，实现客流同比提升 16.75%。

活动方面，通过新春市集、潮流快闪活动稳固家庭及刚需客流，保障淡季经营平稳；依托「公园里」空间打造公园运动生活节，联动场内运潮商户，配套多元互动体验、专属消费福利，持续为场内运动商户导流。

策展方面，上半年落地 9 场高量级西南首展，打造二次元 IP 活动矩阵，精准触达高校、年轻潮流客群。

联动公私域渠道，圈层精准种草，大幅拉高周末、晚间场内客流量，带动零售、餐饮业态即时转化。线上线下渠道协同发力，形成“曝光-到店-消费”，全域传播总曝光突破 1 亿，小红书平台新增品牌粉丝 1.3 万，活动流量高效转化为商户到店消费，场内运动、潮流零售、餐饮商户业绩获得持续性拉动，商户合作满意度提升；为下半年悦圈、周年庆等重点节点提前储备流量基础。

(4) 会员方面，焕新会员权益体系，全链路激活会员消费潜力

报告期内，项目围绕“提升会员价值、拓展高质会员、赋能重点店铺”三大方向，全面焕新会员权益体系。权益升级方面，拉大不同等级权益差距，强化免费停车、积分灵活采取等感知措施，对至尊卡会员配置专属券包及感恩尊贵沙龙，以“断层式”权益强化高净值身份认同。将生日礼、升级礼、积分兑券等权益深度绑定核心店铺，为品牌精准导流高质会员。会员活动方面，系统规划了 2026 年会员权益及周三悦粉日活动，提升积分流通价值。在春节、三八节、嗨新节、五一节、超级会员月等节点开展会员专属回馈活动，其中超级会员月重点打通“消费-积分-返利-再消费”闭环。

系列会员管理举措有效驱动会员集中消费与卡面升级，报告期内新增会员 7.96 万人，到场消费会员达 18.15 万人，会员销售及会员质量进一步提升，为后续业绩增长奠定了坚实基础。

(5) 空间改造方面，全维度焕新消费场景，多措并举升级场内配套

报告期内，围绕顾客体验优化、物业基础夯实、低坪效空间提升等推进多项改造工程。顾客体验上，完成车库地坪修复、B2 至尊卡会员停车区拓宽改造，强化客户服务体验；“公园式商业”景观升级上，焕新潮汐广场落客景观，升级屋顶蝴蝶广场景观，进一步增强公园式商业氛围。安全管理保障上，更换 15 台消防水炮并调试联动，自动灭火响应能力显著增强；整改室外总坪沉降，筑牢项目运营安全防线。亲子场景焕新方面，营造丰富童趣场景，打造免费亲子空间“奇悦森林”。经营提升方面，对原探奇乐园区域进行改造，规划复合型沉浸式体验空间，同步优化业态组团，提升坪效与空间价值。通过多维度升级消费场景，持续塑造舒适、安全、富有吸引力的购物中心消费环境，稳步提升顾客体验与资产运营价值。

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

2026 年上半年商业项目供给结构深度重构，增量放缓，存量主导。根据铱星云商统计，上半年全国共计 150 个商业项目开业，可统计商业建筑面积累计超 832 万㎡。从新开类型来看，存量改造项目达 69 个，占比进一步提升至 46%左右。从新开地区来看，华东地区新开 78 个项目，占比约 52%，

位居全国首位；华中、华北区域各 19 个项目并列第二梯队；商业新增供给持续向人口集聚、消费需求旺盛的核心区域集中。从新开体量来看，1.5 万-8 万㎡的中小体量项目共 101 个，占比接近 70%；大于等于 15 万㎡的超大型项目仅 7 个，占比不足 5%；小体量已成为新项目布局的主流选择。从供给类型来看，综合型购物中心仍是新增供给的主力，占比约 56%；体验型及特色商业占比提升至 21.3%；还有街区/开放式商业、社区及配套型商业，其根据区域属性和消费需求形成差异化布局，丰富商业项目类型。

需求总量方面，消费修复速度温和偏缓。根据国家统计局相关数据显示，2026 年上半年社会消费商品和服务零售总额同比增长 2.7%；其中，服务零售额同比增长 5.3%，商品零售额同比增长 1.1%。服务消费成为上半年的消费增长极，其中体验消费、文旅消费、数字文娱、线上健身、“互联网+医疗健康”等新业态快速发展。社会消费品零售总额 248,722 亿元，同比增长 1.3%，其中商品零售额增长 1.1%，餐饮收入增长 2.8%。零售品类整体平稳但细分业态分化，大额低频消费承压，其中汽车类零售额同比下降 12.6%，家用电器和音像器材类下降 7.4%，家具类下降 3.7%；智能升级类消费上扬，限额以上通讯器材类零售额增长 14.4%，高能效家电零售额增速超过 30%，智能眼镜等可穿戴智能设备受国家补贴政策带动，其零售额增速超过 1 倍。

2.购物中心行业的发展阶段

我国购物中心行业已从“开发驱动”转向“运营与内容驱动”的阶段。购物中心的运营逻辑不再依赖地理位置优势带来的收租模式，而将关注点转向品牌质量、业态优化、消费者体验。从关注品牌数量、出租率转向关注品牌级次、首店引入、租金贡献等维度；从大业态管理转向细分品类的精细化管理，针对不同细分业态制定不同的运营策略；从空间运营转向内容运营，增强项目自身的内容策划能力，与消费者产生情感共鸣。购物中心项目需要建立更强的数据化运营能力，强化会员运营和 AI 工具对经营复盘和决策的应用，实现运营管理水平全面升级。

3.购物中心行业的周期性特点

购物中心行业受宏观经济变化影响，发展具备较强的周期性。经济上行阶段，居民消费意愿与消费力同步提升，品牌拓店入驻需求旺盛，商场租金议价能力走强；经济下行期易出现消费收缩，商户营收承压，引发降租、撤铺现象，推高项目空置率、拉低租金收益。另一方面，购物中心行业呈现明显的季节性周期波动。报告期内一季度节假日较多，属于相对旺季；二季度受零售客单价的影响，为传统的消费淡季。为了降低季节性变化带来的项目业绩波动，部分商业运营平台采取“无节造节”的主动营销策略，弱化季节性周期变化对项目经营的影响。

4.竞争格局

购物中心行业的竞争格局呈现头部集中和业态更迭加速的特征，进入“存量精耕”时代。在竞争

梯队上，头部商管平台凭借在营项目的数量优势占据购物中心百强近半壁江山，而运营项目数量在5-20 个之间的中小商管企业则占比超过 50%，形成“头部寡头固化、中小长尾扎堆”的金字塔格局。业态竞争格局剧烈洗牌，品牌调整加速，零售整体承压，餐饮与生活服务业态经营表现相对稳定，文体娱在中档及大众化商场表现活跃，品牌的高频调改折射出市场对运营效率的极致追求。购物中心行业竞争的焦点已从纯粹的规模扩张转向存量改造能力、业态创新精度、数字化运营效率与资本运作的综合比拼，头部商管企业凭借品牌资源与资金优势进一步巩固护城河，而区域型企业则依靠对本地市场的深耕在垂直赛道寻求突破。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

成都大悦城项目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项目主要有：尚品奥莱广场（尚未开业），距离成都大悦城直线距离约 1.34 公里；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。相关项目在产品定位、业态丰富度、项目规模等方面与成都大悦城存在较大差异，不构成重大实质竞争。成都大悦城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。

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

1.国家层面

《2026 年国务院政府工作报告》强调要深入实施提振消费专项行动，激发居民消费内生动力和促消费政策并举，推动消费持续增长。中央经济工作会议明确八大重点任务，将“坚持内需主导，建设强大国内市场”摆在首位。消费政策由“大力提振消费”升级为“着力建设强大国内市场”，实现从应急短期到常态长效的转变。政策以“加减乘除”组合拳系统发力：加法就是要在需求侧通过增加收入来扩大需求、在供给侧增加优质产品和优质服务供给，安排 2,500 亿元以旧换新国债+1,000 亿元财金协同资金，规模增、结构优；减法就是要减轻居民的“后顾之忧”，进一步释放消费潜力，提高基础养老金、优化休假制度，降低消费顾虑；乘法就是通过财政金融协同联动，发挥乘数效应，更好带动居民消费，以 1,000 亿元财政资金撬动 3-5 倍信贷资金，形成万亿级消费购买力，实现财金协同；除法就是要破除壁垒、清除障碍，畅通消费循环。推进消费税后移、简化促销活动的审批流程，解除消费限制，打通统一大市场堵点。

国家发展改革委会同财政部等部门，按季度分批次下达超长期特别国债 2,500 亿元支持消费品以旧换新资金，推动消费品以旧换新工作节奏更加平稳，资金使用均衡有序。通过消费品以旧换新补贴政策刺激居民消费，绿色智能消费潜力加速释放。

2.城市层面

作为国家促消费政策在地方的延伸，成都 2026 年 2 月 6 日颁布《成都市消费新业态新模式新场景试点项目及资金管理办法》，论述了资金重点支持健全首发经济服务体系（首店、首发首秀）、创新多元化服务消费场景（跨界融合场景、夜间经济、晨间经济、免税经济、宠物经济等）、优质消费资源与知名 IP 跨界联名等三个方面 15 个方向，明确了每个支持方向的支持内容、支持条件和支持标准，促进消费升级和高质量发展。

2026 年 2 月 12 日四川省商务厅等 5 部门联合颁布《四川省 2026 年家电以旧换新、数码和智能产品购新补贴实施细则》（以下简称“细则”），明确了补贴的范围、标准和上限；政策采用“补贴立减”模式支持线下实体零售消费。2026 年 2 月 14 日成都市商务局等 5 部门发布了关于落实细则的通知，通过消费券、消费立减等形式继续大力推进汽车、家电及数码产品的以旧换新。成都市内商圈同步配套换新专区改造扶持，多重政策叠加有效释放大宗、智能商品消费潜力，持续激活实体商业活力。

2026 年成都大悦城开启第二个十年发展新阶段，紧扣成都促消费政策，深耕“公园、宠物、潮玩”定位。项目围绕产品、场景、运营三维升级：提质招商、挖掘空间，引入天府特色品牌与首店打造创新消费空间；落地公园、儿童、服务新场景；精细化商户经营、全域赋能品牌、前置营销节奏，联动商户落地以旧换新政策，拉动消费扩容升级。

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

供给端，新增零星商业项目，全面进入“存量运营”阶段。据 CBRE2026 年上半年监测报告，成都商业市场无新增大体量购物中心供应，仅落地 5 万㎡非标商业旭辉温江九栖巷 C-PARKAPM 及近郊小型社区街区。上半年成都商业市场发展以存量调改升级为核心，多个大型商业项目预计于 2026 年下半年开业。上半年商业项目供给走低，标志着成都购物中心市场已全面进入“存量博弈”与“精细化运营”的深度调整期。

需求端，租赁需求边际回暖，空置率稳中有降，上半年全市零售平均空置率约 9%，优于绝大多数国内中部二线、全部三、四线城市，和深圳、杭州处于同一档位，在新一线城市里属于偏稳健水平。

2.成都商业地产竞争情况

成都商业形成以“春盐商圈”+“交子商圈”双百亿商圈为核心、多区域级次级商圈共存的“双中心+多组团”竞争格局，消费客源进一步分层。商业竞争以商圈为单位，不同商圈的竞争程度差异较大。2026 年上半年，成都市商圈竞争分化，受高端消费疲软和主力店撤离冲击，核心商圈承压，春盐商圈成都 IFS 的连卡佛闭店；新兴商圈崛起，青羊片区上半年吸引了大悦城、龙湖、华润三大商业标杆企业相继落子，逐步形成大城西商圈。此外，成都商业市场轻资产表现活跃，行业标杆商业运营

商积极在成都布局轻资产项目，进一步提升成都市商业零售行业的运营管理水平。

成都大悦城位于成都市城西商圈，项目在区域市场的运营根基深厚，在区域市场的竞争格局中具有突出优势，且商圈未来 3 年的整体布局基本稳定。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，销售业绩表现位居全市非奢购物中心头部，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，沉浸的消费体验，具有良好的经营韧性。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 不动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	3,107,463,972.75	3,175,598,354.86	-2.15
2	总负债	2,400,141,501.07	2,401,553,284.99	-0.06
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	177,552,030.53	164,485,422.11	7.94
2	营业成本/费用	244,157,584.31	229,527,875.19	6.37
3	EBITDA	104,943,320.90	97,320,831.74	7.83

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.3.2.1 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	2,805,052,106.07	2,871,740,190.08	-2.32
主要负债科目				
1	其他非流动负债	2,214,000,000.00	2,214,000,000.00	-

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 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	150,504,407.98	84.77	137,619,070.27	83.66	9.36
2	物业管理费收入	25,516,344.76	14.37	25,158,249.73	15.30	1.42
3	广告收入	1,250,202.14	0.70	1,402,902.36	0.85	-10.88
4	停车场收入	267,314.20	0.15	272,814.45	0.17	-2.02
5	其他收入	13,761.45	0.01	32,385.30	0.02	-57.51
6	营业收入合计	177,552,030.53	100.00	164,485,422.11	100.00	7.94

注：1、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。

2、其他收入同比减少 18,623.85 元，变动超过 30%，此科目主要为因商户变更签约方而收取的变更费收入，本期此事项同比减少。此项收入绝对金额及占整体收入的比重均较低，对整体收入情况不构成重大影响，也不具有持续性。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 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	66,680,922.08	27.31	68,358,153.97	29.79	-2.45
2	物业运营成本	50,739,015.74	20.78	47,401,354.14	20.65	7.04
3	租赁成本	3,679,592.14	1.51	3,292,986.66	1.43	11.74
4	税金及附加	20,253,047.74	8.30	18,577,432.48	8.09	9.02
5	管理费用	108,679.20	0.04	150,952.42	0.07	-28.00
6	财务费用	102,696,327.41	42.06	91,746,995.52	39.97	11.93
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	244,157,584.31	100.00	229,527,875.19	100.00	6.37

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。

4.3.5 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（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 -2025 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%	%	31.79	27.62
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%	%	59.11	59.17

4.4 不动产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、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 30,034,820.43 元。本报告期内，累计资金流入 266,349,674.70 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 206,683,001.67 元，赎回货币基金 59,666,673.03 元；累计资金流出 256,973,415.18 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 103,313,336.26 元，申购货币基金 50,000,000.00 元，支付股东借款利息 95,976,900.00 元，资本性支出 7,683,178.92 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 39,411,079.95 元，货币基金账户余额为 239,476,259.63 元，本报告期投资收益 1,445,896.01 元。

上年同期项目公司累计资金流入 265,216,146.03 元，累计资金流出 242,748,445.18 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）已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，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。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。

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 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。

4.10 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	1,747,416.45	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,747,416.45	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。会计师事务所在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。

§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、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、首批公募 REITs 指数基金管理人，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 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 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			

吴文婷	本基金的基金经理	2024-09-03	-	9 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	-	10 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型。	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。

苗晓霖	本基金的基金经理	2024-09-03	-	10 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管理工作。	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 年 9 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苗晓霖女士目前已返岗，张九龙先生不再代为履行其基金经理相关职责。

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遵规守信情况的说明

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

7.2.2.1 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。

7.2.2.2 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。

7.2.2.3 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 45 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、管理人对报告期内不动产基金投资分析

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 不动产基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内不动产基金运营分析

（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 2026 年 4 月 29 日在成都大悦城项目举办了 2026 年度投资者开放日活动，吸引共计 70 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，充分解读项目业绩表现。

（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 2026 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《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 2 次，符合相关法规及基金合同的规定。

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不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》等，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）基金管理人与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

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

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，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。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公募基金信息披露责任意识。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。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，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，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，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，定期及不定期开展内部检查，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，确保项目公司购买的保险在有效期范围内，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 2026 年上半年的业绩完成情况进行过程管控，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）的完成进度，部署下半年分解到月的运营计划，确保项目全年预算的达成。

（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。

（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。

（7）积极开展投资者关系维护活动，组织投资者开放日活动，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，并按照监管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。

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 2026 年 2 月 2 日至 2 月 4 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，并对项目现场维护情况进行了巡检。检查结束后，各方对相关工作的监督检查结果进行确认，形成检查报告并书面反馈运营管理机构，运营管理机构针对巡检提出的意见和建议进行整改，持续优化运营管理服务质量。

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，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

基金管理人按照《运营管理服务协议》的相关要求对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量，考核周期为年度，本报告期内暂无考核。

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 2026 年经营计划及预算执行情况，2026 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。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不动产投资信托基金信息披露业务管理规定》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。运营管理机构紧扣成都大悦城“AAA潮玩购物公园”核心定位，在夯实基础运营保障、搭建全域运营管理体系的基础上，统筹开展品牌招商、商户全周期管理、租金收缴、营销配套、客诉及满意度提升、安全生产管控、工程维修改造、物业监督、合规信息披露、配合基金管理人档案归集等全链条工作。一方面持续迭代业态布局，通过品牌汰换与多级首店引入打造多元潮流消费矩阵，塑造差异化竞争优势；另一方面深化商户精细化联动运营，依托品类专项小组定向赋能标杆品牌，常态化落地首展、社群联动活动拉动销售与租金增收；同时整合全域IP及产业链资源，落地运动、二次元城市级主题活动，联动多方主体全域宣发引流、扩大项目城市影响力；并持续优化分级会员权益体系，常态化开展会员专属活动打通积分消费闭环，充分挖掘存量客群消费潜力；同步推进车库、广场、亲子场景硬件焕新与消防安防升级，打造公园式消费场景，统筹实现消费体验升级与绿色低碳可持续运营，多维度保障项目高品质运营、为商户提供优质租赁经营空间。

下一阶段，运营管理机构将严格遵照《运营管理服务协议》履职，持续优化招商、商户运营、营销推广、会员管理、空间改造全流程管理手段，多措并举稳固场内经营基本盘，保障不动产资产长期良性高质量运营。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

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

报告期内运营管理机构从招商、运营、推广、会员、改造等方面，落地首店引进、场景焕新、会员升级、空间打造等运营管理措施，确保各项举措有效执行，在保证不动产项目经营稳健的前提下，实现报告期内各项运营指标的稳健增长。运营管理机构采取的具体措施及效果详见本报告“4.1.4其他运营情况说明”之“2、项目重点运营举措”。

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

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照监管信息披露指引以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合不动产项目信息披露配合的相关工作，安排相关人员与基金管理

人一同组织和参与投资者开放日活动、现场调研接待及投资者沟通交流，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，维护本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

无。

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

本报告期内，中国农业银行股份有限公司（以下简称“本基金托管人”）在本基金的托管过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法规的规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

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

本报告期内，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法规的规定和基金合同、托管协议、资金监管协议等约定，对本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现基金管理人有损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法

规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金的投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了监督，未发现基金管理人有损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法规的规定和基金合同、托管协议的约定，以自身能够获取的数据和信息为限，对托管人应当复核的本基金公开披露的信息进行了复核、审查和确认，并对本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行核查，未发现有损害基金份额持有人利益的行为。

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 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。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、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，包括不限于审议批准董事的报告、审议批准利润分配方案等。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 发放了股东借款。专项计划下项目公司吸收合并 SPV 后，SPV 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。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，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遵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 原始权益人报告

9.3.1 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。

9.3.2 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，占本基金份额总数的比例为 40%。

9.3.3 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。

9.3.4 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本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。

9.3.5 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 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日

资 产：			
货币资金	10.5.7.1	41,223,813.17	37,587,284.71
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	239,476,259.63	247,697,036.65
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	23,224,737.26	25,468,619.16
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	2,934,052,471.71	3,003,783,814.70
固定资产	10.5.7.12	-	-
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	299,789.84	657,688.54

资产总计		3,238,277,071.61	3,315,194,443.76
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	5,319,399.08	13,694,646.80
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		4,143,522.87	8,029,430.15
应付托管费		156,961.39	332,252.20
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	8,897,522.14	8,268,824.23
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	4,088,624.94	4,176,516.12
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	5,062,152.86	5,639,783.16
其他负债	10.5.7.30	111,206,908.23	109,807,684.19
负债合计		138,875,091.51	149,949,136.85
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	3,322,999,995.43	3,322,999,995.43

其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-223,598,015.33	-157,754,688.52
所有者权益合计		3,099,401,980.10	3,165,245,306.91
负债和所有者权益总计		3,238,277,071.61	3,315,194,443.76

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 3.0994 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	1,747,416.45	7,469,806.09
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	10.5.19.2	3,322,900,000.00	3,322,900,000.00

其他资产		-	-
资产总计		3,324,647,416.45	3,330,369,806.09
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 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		2,511,384.05	5,316,042.50
应付托管费		156,961.39	332,252.20
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		84,302.56	170,000.00
负债合计		2,752,648.00	5,818,294.70
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		-1,105,226.98	1,551,515.96
所有者权益合计		3,321,894,768.45	3,324,551,511.39
负债和所有者权益总计		3,324,647,416.45	3,330,369,806.09

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		**179,690,782.27**	**166,915,862.03**
1.营业收入	10.5.7.36	177,552,030.53	164,485,422.11
2.利息收入		189,937.86	246,220.93
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	1,445,896.01	2,004,195.62
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	502,917.87	180,023.37
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		**151,258,252.54**	**147,382,377.66**
1.营业成本	10.5.7.36	93,841,711.24	93,740,349.26
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	23,605,230.05	21,572,709.38
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	40,754.68	47,178.83
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	6,184.08	3,803.45
8.管理人报酬		33,440,307.31	31,650,623.52
9.托管费		156,961.39	164,760.68
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	167,103.79	202,952.54
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		28,432,529.73	19,533,484.37
加：营业外收入	10.5.7.50	176,510.57	21,379.86
减：营业外支出	10.5.7.51	17,721.85	19,968.00

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**28,591,318.45**	**19,534,896.23**
减：所得税费用	10.5.7.52	2,224,647.01	841,719.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**26,366,671.44**	**18,693,176.46**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26,366,671.44	18,693,176.46
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		26,366,671.44	18,693,176.46

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		**92,306,303.31**	**56,467,290.66**
1.利息收入		121,328.26	170,426.45
2.投资收益（损失以“-”号填列）		92,184,975.05	56,296,864.21
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		**2,753,048.00**	**2,885,637.74**
1.管理人报酬		2,511,384.05	2,636,174.50
2.托管费		156,961.39	164,760.68
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		84,702.56	84,702.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**89,553,255.31**	**53,581,652.92**
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**89,553,255.31**	**53,581,652.92**
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		89,553,255.31	53,581,652.92

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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		188,915,007.73	178,051,765.69
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		196,051.40	254,817.38
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	17,702,796.52	14,068,482.54
经营活动现金流入小计		206,813,855.65	192,375,065.61
8.购买商品、接受劳务支付的现金		65,118,833.52	65,210,577.19
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		-	28,543.70
13.支付的各项税费		37,764,861.69	53,437,361.36
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	10,061,014.30	13,565,537.58

经营活动现金流出小计		112,944,709.51	132,242,019.83
经营活动产生的现金流量净额		93,869,146.14	60,133,045.78
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	10.5.7.53.3	59,666,673.03	73,022,804.71
投资活动现金流入小计		59,666,673.03	73,022,804.71
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,683,178.92	2,784,445.40
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	50,000,000.00	55,000,000.00
投资活动现金流出小计		57,683,178.92	57,784,445.40
投资活动产生的现金流量净额		1,983,494.11	15,238,359.31
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	10.5.7.53.5	-	-
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		92,209,998.25	103,680,000.40
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		92,209,998.25	103,680,000.40
筹资活动产生的现金流量净额		-92,209,998.25	-103,680,000.40
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		3,642,642.00	-28,308,595.31

加：期初现金及现金等价物余额		37,580,518.06	85,720,160.33
六、期末现金及现金等价物余额		41,223,160.06	57,411,565.02

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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		92,184,975.05	56,296,864.21
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		127,441.80	179,022.90
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		92,312,416.85	56,475,887.11
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
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		5,818,694.70	1,942,952.80
经营活动现金流出小计		5,818,694.70	1,942,952.80
经营活动产生的现金流量净额		86,493,722.15	54,532,934.31
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		92,209,998.25	103,680,000.40
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		92,209,998.25	103,680,000.40
筹资活动产生的现金流量净额		-92,209,998.25	-103,680,000.40
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		-5,716,276.10	-49,147,066.09
加：期初现金及现金等价物余额		7,463,039.44	61,768,831.75
五、期末现金及现金等价物余额		1,746,763.34	12,621,765.66

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-157,754,688.52	3,165,245,306.91
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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-157,754,688.52	3,165,245,306.91
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-65,843,326.81	-65,843,326.81
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	26,366,671.44	26,366,671.44

（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	-	-	-	-	-	-	-92,209,998.25	-92,209,998.25
（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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-223,598,015.33	3,099,401,980.10
项目	**上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-473,136.41	3,322,526,859.02
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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-473,136.41	3,322,526,859.02
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-84,986,823.94	-84,986,823.94
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	18,693,176.46	18,693,176.46
（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	-	-	-	-	-	-	-103,680	-103,680

							,000.40	,000.40
（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	3,322,999,995.43	-	-	-	-	-	-85,459,960.35	3,237,540,035.08

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-	-	1,551,515.96	3,324,551,511.39
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	-	-	1,551,515.96	3,324,551,511.39
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-2,656,742.94	-2,656,742.94
（一）综合收益总额	-	-	-	89,553,255.31	89,553,255.31
（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	-	-	-	-92,209,998.25	-92,209,998.25
（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	-	-	-1,105,226.98	3,321,894,768.45

项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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）	-	-	-	-50,098,347.48	-50,098,347.48
（一）综合收益总额	-	-	-	53,581,652.92	53,581,652.92
（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	-	-	-	-103,680,000.40	-103,680,000.40
（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	-	-	9,641,434.59	3,332,641,430.02

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，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

10.5 报表附注

10.5.1 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。

10.5.2 会计报表的编制基础

本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”)、中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的《公开募集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(REITs 部分)》编制，同时也参考了中国证监会、中国基金业协会发布的基金行业实务操作的其他有关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 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。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.4.1 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。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 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。

10.5.6 税项

1、本基金存续期间主要税项列示如下：

根据财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、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》、中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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交易，资管产品管理人为纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。

（2）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；对证券投资基金从证券市场中取得的买卖债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

（3）存款利息收入不征收增值税。

（4）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税。

（5）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）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，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

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、本基金的项目公司存续期间主要税项列示如下：

（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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	41,223,813.17
其他货币资金	-
小计	41,223,813.17
减：减值准备	-
合计	41,223,813.17

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	41,223,160.06
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	653.11
小计	41,223,813.17
减：减值准备	-
合计	41,223,813.17

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 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 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-

资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	239,476,259.63	239,476,259.63	-
其他	-	-	-
小计	239,476,259.63	239,476,259.63	-
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 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	239,476,259.63	239,476,259.63	-

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	2,976,125.83
1—2 年	-
未逾期	20,248,611.43
小计	23,224,737.26
减：坏账准备	-
合计	23,224,737.26

10.5.7.7.2 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 2026 年 6 月 30 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	23,224,737.26	100.00	-	-	23,224,737.26
合计	23,224,737.26	100.00	-	-	23,224,737.26

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 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 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
租户	23,224,737.26	-	-
合计	23,224,737.26	-	-

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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	5,127,680.49	22.08	-	5,127,680.49
租户 2	1,007,663.97	4.34	-	1,007,663.97
租户 3	803,721.65	3.46	-	803,721.65
租户 4	663,261.90	2.86	-	663,261.90
租户 5	641,139.26	2.76	-	641,139.26
合计	8,243,467.27	35.50	-	8,243,467.27

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 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。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	1,005,685,974.03	2,184,534,624.67	-	3,190,220,598.70
2.本期增加金额	-7,161.93	-	-	-7,161.93
外购	-7,161.93	-	-	-7,161.93
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	1,005,678,812.10	2,184,534,624.67	-	3,190,213,436.77
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	62,715,073.18	123,721,710.82	-	186,436,784.00
2.本期增加金额	22,341,398.19	47,382,782.87	-	69,724,181.06
本期计提	22,341,398.19	47,382,782.87	-	69,724,181.06
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-

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
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	85,056,471.37	171,104,493.69	-	256,160,965.06
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
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	920,622,340.73	2,013,430,130.98	-	2,934,052,471.71
2.期初账面价值	942,970,900.85	2,060,812,913.85	-	3,003,783,814.70

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 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	150,504,407.98
合计	—	172,540.69 平方米	150,504,407.98

10.5.7.12 固定资产

无。

10.5.7.12.1 固定资产情况

无。

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	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	20,248,611.43	5,062,152.86
合计	20,248,611.43	5,062,152.86

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 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。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	299,789.84
合计	299,789.84

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	299,789.84
1－2 年	-
合计	299,789.84

10.5.7.20.2.2 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	276,676.62	92.29	2025-11-27	预付保险费
中国平安财产保险股份有限公司四川分公司	23,113.22	7.71	2025-12-29	预付保险费
合计	299,789.84	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 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。

10.5.7.20.3.4 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。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
工程款	2,987,235.46
运营费用	615,180.87
能源费	831,326.73
物业管理费	885,656.02
合计	5,319,399.08

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	3,340,271.02
消费税	-
企业所得税	3,811,464.07
个人所得税	-

城市维护建设税	279,070.62
教育费附加	119,601.69
房产税	227,340.15
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	1,040,040.13
地方教育附加	79,734.46
其他	-
合计	8,897,522.14

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收物业服务费	3,565,793.00
预收推广服务费	522,831.94
合计	4,088,624.94

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	20,945,314.37
其他应付款	90,016,276.39
其他流动负债	245,317.47
合计	111,206,908.23

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租赁费	20,945,314.37
合计	20,945,314.37

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	89,531,999.00
推广费	202,047.48
其他	282,229.91
合计	90,016,276.39

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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	-157,754,688.52	-	-157,754,688.52
本期利润	26,366,671.44	-	26,366,671.44
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	-92,209,998.25	-	-92,209,998.25
本期末	-223,598,015.33	-	-223,598,015.33

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	成都博悦商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	150,504,407.98	150,504,407.98
物业管理费收入	25,516,344.76	25,516,344.76
广告收入	1,250,202.14	1,250,202.14
停车场收入	267,314.20	267,314.20
其他收入	13,761.45	13,761.45

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	成都博悦商业管理有限公司	合计
合计	177,552,030.53	177,552,030.53
营业成本	-	-
折旧摊销成本	69,724,181.06	69,724,181.06
物业运营成本	20,437,938.04	20,437,938.04
租赁成本	3,679,592.14	3,679,592.14
合计	93,841,711.24	93,841,711.24

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
货币市场基金	1,445,896.01
合计	1,445,896.01

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
个税手续费返还	17.87
政府激励及补贴	502,900.00
合计	502,917.87

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	2,993,019.90
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	994,414.98
教育费附加	426,177.85
房产税	18,483,169.90
土地使用税	314,271.12
土地增值税	-
地方教育附加	284,118.57
印花税	110,057.73
其他	-
合计	23,605,230.05

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介咨询费等	40,754.68
合计	40,754.68

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	6,184.08
其他	-
合计	6,184.08

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费用	107,596.42
信息披露费用	59,507.37
合计	167,103.79

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	176,510.57
合计	176,510.57

注：其他项主要为商户违约罚没收入等。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	17,721.85
合计	17,721.85

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	2,802,277.31
递延所得税费用	-577,630.30
合计	2,224,647.01

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	28,591,318.45
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	-16,124,487.80
调整以前期间所得税的影响	-1,009,186.76
非应税收入的影响	-361,474.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,719,795.57
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	2,224,647.01

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
租赁押金、保证金	9,700,065.95

政府补助	502,900.00
收取商户待定款项	7,499,830.57
合计	17,702,796.52

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
运营推广费用	1,007,500.11
退租赁押金、保证金	8,895,340.54
退履约保证金、质保金	158,173.65
合计	10,061,014.30

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
赎回货币市场基金	59,666,673.03
合计	59,666,673.03

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
购买货币市场基金	50,000,000.00
合计	50,000,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	26,366,671.44
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	69,724,181.06
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）	-
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）	-1,445,896.01
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）	-577,630.30
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）	2,601,780.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,806,074.19
其他	6,113.54
经营活动产生的现金流量净额	93,869,146.14
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	41,223,160.06
减：现金的期初余额	37,580,518.06
加：现金等价物的期末余额	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	3,642,642.00

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	41,223,160.06
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	41,223,160.06
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
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	41,223,160.06
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 8 月 19 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 21 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 0.4598 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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

本基金本报告期不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。

10.5.12.2 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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30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	20,437,938.04	19,045,949.65
合计	—	20,437,938.04	19,045,949.65

10.5.13.1.2 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 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
中粮智尚科技有限公司	推广服务收入	369.00	369.00
中粮智尚科技有限公司	物业管理收入	2,583.00	2,583.00
合计	—	2,952.00	2,952.00

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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	267,314.20	272,814.45
中粮智尚科技有限公司	场地	16,084.52	15,318.56
合计	—	283,398.72	288,133.01

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	33,440,307.31	31,650,623.52
其中：固定管理费	3,139,229.61	3,295,219.03
浮动管理费	30,301,077.70	28,355,404.49
支付销售机构的客户维护费	801.33	554.81

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＝基金净资产×0.16%÷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算，计算方法如下：

C＝基金净资产×0.04%÷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*(-10%)+(90%X-A)*(-20%)；

2）若 0.9X≤A＜X，激励管理费=(X-A)*(-10%)；

3）若 A=X，激励管理费=0；

4）若 X＜A≤1.1X，激励管理费=(A-X)*10%；

5）若 A＞1.1X，激励管理费=10%X*10%+(A-110%X)*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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	156,961.39	164,760.68

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：

E＝基金净资产×0.01%÷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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 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 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
期初持有的基金份额	-	956,371.00
期间申购/买入总份额	-	-
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	-	-
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	-	-

注：基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.6.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	38,300,075.00	3.83%	2,653,815.00	-	1,855,753.00	39,098,137.00	3.91%
自然人 1	559.00	0.00%	-	-	-	559.00	0.00%
合计	438,300,634.00	43.83%	2,653,815.00	-	1,855,753.00	439,098,696.00	43.91%
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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%	25,725,552.00	-	25,459,258.00	60,521,474.00	6.05%
自然人 1	559.00	0.00%	-	-	-	559.00	0.00%
合计	460,255,739.00	46.03%	25,725,552.00	-	25,459,258.00	460,522,033.00	46.05%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.7 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 2026年1月1日至2026年6月30日		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30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	41,223,813.17	189,937.86	57,416,467.12	246,220.93
合计	41,223,813.17	189,937.86	57,416,467.12	246,220.93

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 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	138,482.44	-	142,310.94	-
合计	—	138,482.44	-	142,310.94	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
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	1,316,481.66	2,378,403.69
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	2,511,384.05	5,316,042.50
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	315,657.16	334,983.96
应付托管费	中国农业银行股份有限公司	156,961.39	332,252.20
应付代垫能源费	卓远地产（成都）有限公司	831,326.73	275,227.09
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	885,656.02	962,293.66
租赁保证金	中粮智尚科技有限公司	10,403.27	10,403.27
预收款项	中粮智尚科技有限公司	-	3,246.81
合计	—	6,027,870.28	9,612,853.18

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	2026-02-13	2026-02-13	0.4602	46,019,998.91	100.00	本次分红的场内

						除息日为 2026 年 2 月 24 日，场外除息日为 2026 年 2 月 13 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 46,021,927.66 元，包含前期未分配的可供分配金额 2,966.46 元，以及 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 46,018,961.20 元。
2	2026-05-15	2026-05-15	0.4619	46,189,999.34	100.00	本次分红的场内除息日为 2026 年 5 月 18 日，场外除息日为 2026 年 5 月 15 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 46,190,684.37 元，包含前期未分配的可供分配金额 1,928.75 元，以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的可供分配金额 46,188,755.62 元。
合计				92,209,998.25	--	

注：①根据本基金管理人于 2026 年 8 月 19 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 21 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 0.4598 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。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 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

（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。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	1,747,416.45
其他货币资金	-
小计	1,747,416.45
减：减值准备	-
合计	1,747,416.45

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	1,746,763.34
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-

其他存款	-
应计利息	653.11
小计	1,747,416.45
减：减值准备	-
合计	1,747,416.45

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	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
合计	3,322,900,000.00	-	3,322,900,000.00

10.5.19.2.2 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	-	-

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日			
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额	持有人结构	
		机构投资者	个人投资者

	（份）	持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,767	361,402.24	995,829,920.00	99.58	4,170,080.00	0.42
上年度末 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

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并剔重。

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	57,812,597.00	5.78
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	中信证券股份有限公司	39,098,137.00	3.91
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	35,760,200.00	3.58
6	申万宏源证券有限公司	21,876,770.00	2.19
7	国信证券股份有限公司	21,164,831.00	2.12
8	招商证券股份有限公司	19,663,113.00	1.97
9	中国国际金融股份有限公司	16,928,862.00	1.69
10	泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红-019L-FH002 深	11,371,645.00	1.14
合计		359,098,214.00	35.91
上年度末 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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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 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

11.4 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）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	8,314.00	0.00

§12 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

报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 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。

13.2 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，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

13.3 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。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 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、专业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。

13.7 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二〇二五年下半年主要运营数据的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-10
2	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新增流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-12
3	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物	中国证监会规定报刊	2026-02-11

	中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	及网站	
4	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
5	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
6	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新增流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-17
7	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	2026-04-22
8	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变更基金简称的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-25
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	2026-05-13
10	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新增流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-25
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新增流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-10

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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

二〇二六年八月三十一日