

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2026年第3季度报告

2026年9月30日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§ 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2026年10月23日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2026年7月1日起至9月30日止。

§ 2 不动产基金产品概况

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

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	邮箱：wang.peng@cofco.com
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场1号楼1门1-1-3305
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	邹迎光	谷澍

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日)
1.本期收入	88,710,113.98
2.本期净利润	11,218,776.65
3.本期经营活动产生的现金流量净额	67,104,009.19
4.本期现金流分派率（%）	1.09
5.年化现金流分派率（%）	4.33

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 5.56%，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 不动产基金收益分配情况

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	46,569,341.31	0.0466	-
本年累计	138,738,402.35	0.1387	-

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	45,979,991.20	0.0460	-
本年累计	138,189,989.45	0.1382	-

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	11,218,776.65	-
本期折旧和摊销	34,856,663.91	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,144,459.47	-
本期息税折旧及摊销前利润	47,219,900.03	-
调增项		
1.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	1,698,731.32	-
2.应收和应付项目的变动	20,665,649.35	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-368,129.79	-

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	-22,646,809.60	-
本期可供分配金额	46,569,341.31	-

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。

3.3.4 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 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 3 季度）未来合理支出相关预留科目列示为调减项 12,778,296.90 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 3 季度）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

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 1,276,504.60 元，资产支持证券管理人管理费 319,125.92 元，基金托管人托管费 79,781.48 元，运营管理机构基础管理费 15,138,601.16 元、激励管理费 1,766.03 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 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，本项目 3 公里范围内未有新增购物中心入市。报告期内不动产项目经营稳健，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不动产项目整体运营指标”。

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 7 月 1 日 至 2026 年 9 月 30 日）/ 报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 9 月 30 日）/上年 同期末（2025 年 9 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	84,202.99	85,474.87	-1.49
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	82,752.68	82,952.22	-0.24
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	%	98.28	97.05	1.27

		积 $\times 100\%$				
4	报告期内平均租金单价	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	378.08	359.49	5.17
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： $\sum_{i=1}^n[(\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}]$ ，n为报告期末存量租约数量	年	2.97	3.32	-10.54
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 $\times 100\%$	%	99.53	99.61	-0.08

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 346 个。各类型店铺配比合理，主力店租赁面积占比为 16.06%，次主力店租赁面积占比为 26.33%，专门店租赁面积占比为 57.61%。

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 184.49 万元、2.37%；租户 B 为 90.48 万元、1.16%；租户 C 为 74.48 万元、0.96%；租户 D 为 74.28 万元、0.95%；租户 E 为 74.24 万元、0.95%。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 6.39%，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，成都大悦城锚定城市潮流商业标杆定位，聚焦招商迭代、精细运营、IP 推广、会员深耕、改造提升五大核心维度全线发力、提质增效。招商端以多层级首店矩阵焕新业态格局，「悦圈」智能生活社交圈重磅亮相，构筑科技消费新场景；运营端以节点营销与精细管理双轮驱动，核心大促冲高与日常品类深耕双双超额达标；推广端以次元 IP 矩阵与多元主题活动持续破圈，强化青年潮流标签，打造城市流量地标；会员端以全链路积分运营激活存量资产，实现客群价值释放与商户经营增长双向赋能；改造提升方面以场景改造升级与安全运维保障双管齐下，全面夯实经营发展根基。五大维度协同联动，经营质效与品牌势能同步提升，实现三季度经营指标超额完成，持续稳固城西商业核心标杆地位。

（1）招商方面，首店集群优化能级结构，场景焕新打造潮流消费高地

报告期内，成都大悦城项目新引入品牌 42 家，其中全国首店 1 家（「野麓山予」）、城市首店 5 家（「迈从」、「徕芬」、「ZH」、「十三腰」、「宠物部落」）、区域首店 8 家（「wahuh 鸡蛋仔」、「蓝岐」、「德益汤膳」、「奶糖派」、「乐贴」、「博多天一天妇罗牛排饭」、「贵厨」、「海底捞大排档」），合计 14 家，首店占比 33.33%。首店能级结构进一步优化。同期，项目「悦圈」主题区正式开业亮相，区域围绕 3C 数码品类形成业态聚集，与品牌落位形成空间与内容的双重协同。

从品牌落位结构看，新引入品牌覆盖餐饮、3C 数码、个护科技、潮流零售、生活方式、宠物经济及甜品轻食等多元业态。多层级首店构成特色首店集群，首店引领下消费流量聚合效应初步显现，对项目辐射能级与城市时尚度形成正向贡献。分业态看，零售与生活方式板块持续焕新并强化年轻客群与科技体验：城市首店「迈从」为国内电竞外设品牌，补强 3C 数码科技体验与电竞社群属性；「徕芬」为个护消费科技品牌，客群聚焦品质家庭；「ZH」补强潮流服饰与设计零售；「宠物部落」

隶属 KK 集团，以“零售+服务+社交”模型切入宠物友好场景；区域首店「蓝岐」完善潮流零售矩阵，「乐贴」扩充数码周边及生活方式品类，「奶糖派」增强年轻社交属性。餐饮板块实现多元升级与细分赛道补位：全国首店「野麓山予」与城市首店「十三腰」共同增厚特色餐饮供给；区域首店「wahuh 鸡蛋仔」切入创意轻食赛道，「德益汤膳」布局汤膳养生，「博多天一天妇罗牛排饭」拓展日式简餐矩阵，「贵厨」提升品质中餐供给，「海底捞大排档」强化社交聚餐场景，餐饮层次与消费吸引力同步提升。后续，成都大悦城项目将持续强化首店引入节奏与业态组合效率，通过品牌焕新与场景升级激活商业空间活力，巩固其在城市潮流消费领域的引领地位。

（2）运营管理方面，疯抢节提效冲绩，新场景焕新升级

报告期内，成都大悦城持续围绕精细化运营强化日常管理，经营规模稳步增长，在一级节点 9 月大悦疯抢节集中冲高业绩：疯抢节冲高日实现销售业绩 3,144 万元，同比提升 135%，超额达成既定目标。冲高日销冠品牌业绩亮点突出：全国销冠 13 家，如 HOKA、NB grey、麦檬、jnby by JNBY 等；全城销冠 70 家，如 UGG、ZUCZUG、Wilson、北面、迪桑特、喜庭、小米之家等；销售创新高品牌 18 家，如 lululemon、盒马、小董董、moodytiger 等，有效打响本项目的市场声量。在日常节点坚持小步快跑、定向精准投入，抢抓销售和抽成，7-8 月暑期档聚焦儿童、餐饮、运动三大品类定向开展经营助力，实现月度销售指标及抽成收入均超额完成；同时 9 月以疯抢节和中秋节「悦圈」开圈，全业态投入，推动品牌业绩冲高，悦圈与新会员中心同步投入运营，推动项目整体运营能级全面升级；三季度项目持续聚焦 S 级销售千万店重点品牌统筹运营，关注重点品牌业绩增长和排名提升，落地精细化品类分层管理，持续深化专项小组闭环运营机制，实现品牌、品类、团队协同增效，全面夯实经营增长底盘，为四季度指标达成筑牢基础。

（3）推广活动方面，次元 IP 筑潮玩引力，悦圈启幕夯实标杆定位

报告期内，成都大悦城紧扣“青年潮流、次元文化、运动体验”三大核心定位，分阶段精准布局营销节奏，以多元场景与节点活动双轮驱动，持续夯实潮玩购物公园核心定位。7-8 月暑期档精准锚定 Z 世代客群，打造“次元漫游季”主题 IP 矩阵，接连落地 MOMO 物语、银魂、数码宝贝等 10 场暑期次元 IP 快闪活动，持续聚拢年轻客流，打造城市级次元文化打卡地，有效强化项目青年潮流标签。8 月七夕节点以情感价值赋能品牌温度，联动场内品牌开展公益售卖活动，传递城市大爱，在节日节点实现口碑与客流的双向提升。9 月迎来西南首个智能生活社交圈——「悦圈」全新空间正式亮相，集结华为、外星人、Bose 等超 17 家头部数码智能品牌，将科技零售、互动体验、社交休闲融为一体，同期叠加 7 场 IP 首展、城市山径赛、年度疯抢节三大核心事件，联动全业态品牌推出专属满减、爆品秒杀、互动体验等多重权益，形成“新空间承载+强体验留客+大促销转化”的组合效应，实现客流稳步增长，其中年度大节点疯抢节冲高日客流同比提升 36.6%，进一步巩固项目在城市潮

流消费领域的引领地位。

（4）会员管理方面，积分运营释放存量价值，会员体系赋能经营生态

报告期内，会员运营体系持续深化，动卡会员 13.8 万人，同比提升 33.53%。9 月疯抢节以会员权益为纽带，通过多倍积分机制引导会员将沉淀积分用于积分兑券、兑礼等场景，有效激活会员资产并转化为实际消费动力。疯抢节期间，积分兑券共兑换 1,759 张、核销 1,551 张，核销率达 88.18%，会员权益与消费场景结合度较高。同时，项目围绕运动潮流、高化等重点业态定向加码，通过品牌专属券及高倍积分强化消费刺激，其中运潮专项券核销率最高，达 100%。通过“全场权益造势+重点品牌定向加码”，会员权益兼顾普惠促销与重点品牌销售冲刺，实现会员运营与商户经营的双向赋能。

（5）改造提升方面，优化经营服务环境，筑牢安全生产运营根基

报告期内，本项目以优化经营服务环境、夯实安全生产基础为核心导向，聚焦场景品质提升与安全运维保障两大主线，有序落实各项运营提质与安全管控工作。

在场景品质提升方面，项目重点推进场景迭代改造。2026 年 6 月项目启动原探奇乐园区域改造工程，倾力打造西南首个智能生活社交圈「悦圈 JOY CIRCLE」，该全新智能空间共计约 3,500 m²，已于 9 月底正式开圈亮相。「悦圈」引入华为、外星人、Bose、OPPO、vivo、荣耀、联想、海信、科大讯飞等十余家优质数码智能品牌，构建沉浸式、场景化数码体验空间。

物业提升方面，项目完成 4 号、6 号垃圾房改造工作，通过优化功能布局、排水除味系统及垃圾清运路线，有效改善后勤区域环境卫生，提升后勤作业标准化与高效化水平；此外，项目还完成美食每客区域的油烟管道专项改造，升级排烟与净化功能，有效减少油烟排放，切实消除消防安全隐患。

在安全运维保障方面，项目扎实筑牢安全运营防线，完成消防水炮、燃气探测探头等核心设备更换，保障消防灭火、燃气监测预警系统平稳运行；项目同步开展 2026 年度全场消防电气、防雷专项检测工作，严格按照安全管理规范完成全方位排查与设备校验，全面消除安全隐患，稳固项目安全运营基底。

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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 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	3,097,553,703.16	3,175,598,354.86	-2.46

2	总负债	2,426,696,648.25	2,401,553,284.99	1.05
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	87,764,421.86	84,441,331.83	3.94
2	营业成本/费用	123,966,248.82	116,470,560.81	6.44
3	EBITDA	50,633,477.12	48,343,917.32	4.74

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1 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	2,778,522,575.10	2,871,740,190.08	-3.25
主要负债科目				
1	其他非流动负债	2,214,000,000.00	2,214,000,000.00	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 项目公司名称：成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	本期 (2026年7月1日-2026年9月30日)		上年同期 (2025年7月1日-2025年9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	74,403,425.83	84.78	71,099,981.71	84.19	4.65
2	物业管理费收入	12,694,269.51	14.46	12,712,898.09	15.06	-0.15
3	广告收入	504,471.87	0.57	468,844.86	0.56	7.60
4	停车场收入	158,584.93	0.18	150,065.89	0.18	5.68
5	其他收入	3,669.72	0.01	9,541.28	0.01	-61.54
6	营业收入合计	87,764,421.86	100.00	84,441,331.83	100.00	3.94

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 5,871.56 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，本期此类事项较上年同期有所减少。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。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 项目公司名称：成都博悦商业管理有限公司

序号	构成	本期 (2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日)		上年同期 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)		金 额 同 比 (%)
		金额 (元)	占该项目 总成本比 例 (%)	金额 (元)	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	折旧摊销成本	33,335,034.42	26.89	34,190,523.65	29.36	-2.50
2	物业运营成本	25,352,417.06	20.45	24,533,736.61	21.06	3.34
3	租赁成本	2,364,649.27	1.91	2,746,136.95	2.36	-13.89
4	税金及附加	10,225,338.54	8.25	9,708,400.19	8.34	5.32
5	管理费用	98,745.30	0.08	77,518.89	0.07	27.38
6	财务费用	52,590,064.23	42.42	45,214,244.52	38.81	16.31
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用 合计	123,966,248.82	100.00	116,470,560.81	100.00	6.44

注：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 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 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 7 月 1 日 -2026 年 9 月 30 日)	上年同期 (2025 年 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	30.44	27.20
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%	%	57.69	57.25

4.3 不动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、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 39,411,079.95 元。本报告期内，累计资金流入 116,485,562.75 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 106,485,562.75 元，赎回货币基金 10,000,000.00 元；累计资金流出 119,810,861.12 元，其中日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 37,395,281.33 元，申购货币基金 30,000,000.00 元，支付股东借款利息 52,047,450.00 元，资本性支出 368,129.79 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 36,085,781.58 元。货币基金账户余额为 260,256,280.49 元，本报告期投资收益 780,020.86 元。

上年同期项目公司累计资金流入 120,765,013.97 元，累计资金流出 139,993,760.37 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

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	5,794,970.71	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	5,794,970.71	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

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 不动产基金主要负责人员情况

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			
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。

吴文婷	本基金的基金经理	2024-09-03	-	9 年	<p>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。</p>	<p>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。</p>
-----	----------	------------	---	-----	--	--

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。
----	--------------	------------	---	------	--	---

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。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026年7月10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二〇二六年上半年主要运营数据的公告。

2026年8月19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。

2026年8月31日发布关于召开华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金2026年中期业绩说明会的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于1998年4月9日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批QDII基金管理人、境内首只ETF基金管理人、境内首只沪港通ETF基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、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。

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

二〇二六年十月二十七日