

华夏首创奥特莱斯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：中信银行股份有限公司

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。

基金托管人中信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者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	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	18
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	23
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	24
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	25
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	25
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	26
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	29

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§ 8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	33
§ 9 其他业务参与人履职报告	34
9.1 托管人报告	34
9.2 资产支持证券管理人报告	34
9.3 原始权益人报告	35
§ 10 中期财务报告（未经审计）	36
10.1 资产负债表	36
10.2 利润表	40
10.3 现金流量表	42
10.4 所有者权益变动表	45
10.5 报表附注	49
§ 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	86
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	87
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	88
13.1 基金份额持有人大会决议	88
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	88
13.3 不动产基金投资策略的改变	88
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	88
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	89
§ 15 备查文件目录	89
15.1 备查文件目录	89
15.2 存放地点	90
15.3 查阅方式	90

§ 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	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏首创奥莱 REIT
场内简称	首创奥莱（扩位证券简称：华夏首创奥莱 REIT）
基金主代码	508005
交易代码	508005
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同初始生效后 34 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2024 年 8 月 14 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	34 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 8 月 28 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	北京首创奥莱商业管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：济南首创奥莱项目

项目公司名称	济南首钜置业有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，但区别于一般购物中心的业态组合（零售业态面积占比通常不超过 50%），奥莱项目以国际名品、运动户外、服装服饰、皮具皮鞋及黄金珠宝等零售品类折扣店为主（零售业态面积占比可达 80%以上），辅以餐饮、休闲、娱乐配套设施及室外氛围活动，集购物、休闲娱乐、社交于一体。项目公司以联营、抽成和固租三种收入模式向商户收取联营收入/租金收入，并向商户收取物业管理费等收入。
不动产项目地理位置	济南首创奥莱项目位于山东省济南市历城区、唐冶新区。

不动产项目名称：武汉首创奥莱项目

项目公司名称	武汉首钜商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，但区别于一般购物中心的业态组合（零售业态面积占比通常不超过 50%），奥莱项目以国际名品、运动户外、服装服饰、皮具皮鞋及黄金珠宝等零售品类折扣店为主（零售业态面积占比可达 80%以上），辅以餐饮、休闲、娱乐配套设施及室外氛围活动，集购物、休闲娱乐、社交于一体。项目公司以联营、抽成和固租三种收入模式向商户收取联营收入/租金收入，并向商户收取物业管理费等收入。
不动产项目地理位置	武汉首创奥莱项目位于湖北省武汉市江夏区、东湖新技术开发区（光谷）中心区。

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	北京首创奥莱商业管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	王立文
	职务	督察长	总会计师
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	010-85892857

注册地址	北京市顺义区安庆大街甲3号院	北京市大兴区榆顺路12号D座3682号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
办公地址	北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层	北京市朝阳区北三环东路8号静安中心7楼西区
邮政编码	100101	100028
法定代表人	邹迎光	李振

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	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司北京分行
注册地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层	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	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦C座、D座一层、E座一层及F座一层A室
办公地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦C座、D座一层、E座一层及F座一层A室
邮政编码	100020	100026	100010
法定代表人	方合英	张佑君	沈强（负责人）

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	《上海证券报》
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	143,821,677.15
本期净利润	41,327,314.54
本期经营活动产生的现金流量净额	33,378,323.84
本期现金流分派率（%）	2.20
年化现金流分派率（%）	4.44
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	2,084,338,726.66
期末不动产基金净资产	1,941,653,865.72
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	107.35

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、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。

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	2.4271
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	71,972,491.09	0.0900	-

2025 年	128,648,570.34	0.1608	-
2024 年	44,057,088.91	0.0551	为 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 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	64,856,001.98	0.0811	-
2025 年	93,304,007.14	0.1166	-
2024 年	14,544,000.42	0.0182	-

注：本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 8 月 14 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	41,327,314.54	-
本期折旧和摊销	32,654,718.11	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	7,064,414.11	-
本期息税折旧及摊销前利润	81,046,446.76	-
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	39,451,361.43	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-41,227,314.05	-
2.支付的利息及所得税费用	-5,009,229.74	-
3.当期购买不动产项目等资本性支出	-2,231,694.39	-
4.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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等当期购买不动产项目等资本性支出	-57,078.92	-
本期可供分配金额	71,972,491.09	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的租户结算款、本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、不可预见费用、租赁押金等变动的净额。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。

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

本报告期可供分配金额 71,972,491.09 元，相较上年同期可供分配金额 63,793,862.62 元，增长 12.82%。主要原因为：项目公司经营业绩同比提升。项目公司经营业绩数据详见本报告“4.3.1 不动产项目公司整体财务情况”章节。

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

①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，包括需要偿付的租户结算款、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。

②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 71,615,601.77 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 77,086,800.70 元（调增项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 5,471,198.93 元（调减项）。除资本性支出预留及因未到支付节点或不符合退回条件暂未支付的押金保证金外，均已支付或使用。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未超过 10%。

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 1,559,224.50 元，资产支持证券管理人管理费 389,805.22 元，基金托管人托管费 97,452.21 元，运营管理机构基础管理费 45,236,968.03 元，运营管理机构激励管理费 1,904,489.16 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

本基金通过不动产资产支持证券持有的项目公司为济南首钜置业有限公司及武汉首钜商业管理有限公司，并通过项目公司分别持有济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目。报告期内，两项目公司及底层资产整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目分别于 2019 年 1 月及 2018 年 4 月正式投入运营。截止报告期末，济南首创奥莱项目已平稳运营 7 年 5 个月，武汉首创奥莱项目已平稳运营 8 年 2 个月。

报告期内，济南首钜置业有限公司实现营业收入 7,835.03 万元、息税折旧摊销前利润 4,621.99 万元，武汉首钜商业管理有限公司实现营业收入 6,351.46 万元、息税折旧摊销前利润 3,951.24 万元；两项目公司整体实现营业收入 14,186.48 万元，息税折旧摊销前利润 8,573.23 万元，符合经营预期。

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	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	99,198.86	99,072.05	0.13
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各项正式商铺的租赁面积）	平方米	97,064.67	96,207.33	0.89
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	97.85	97.11	0.76
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	189.86	176.00	7.88
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期= $\sum_{i=1}^n$ [租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积]/租约总面积	年	1.76	1.69	4.14
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100.00%	%	99.94	100.00	-0.06

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：济南首创奥莱项目

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 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年	同比（%）
----	------	-------------	------	--	--	-------

				期末（2026 年 6 月 30 日）	同期末（2025 年 6 月 30 日）	
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	51,863.53	51,863.53	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各正式商铺的租赁面积）	平方米	50,496.85	50,787.54	-0.57
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	97.36	97.93	-0.58
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	208.80	188.06	11.03
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期=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	年	1.51	1.71	-11.70
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100.00%	%	99.88	100.00	-0.12

不动产项目名称：武汉首创奥莱项目

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	报告期末可供出租面积=Σ（各可供租赁给租户的正式商铺的可租赁面积）	平方米	47,335.33	47,208.52	0.27

2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积=Σ（已签订联营、租赁合同的各项正式商铺的租赁面积）	平方米	46,567.82	45,419.79	2.53
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积/可供出租面积×100%	%	98.38	96.21	2.26
4	报告期内租金单价	报告期内租金单价=报告期内实际出租面积对应的正式商铺租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	169.05	163.05	3.68
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期= $\sum_{i=1}^n$ [租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积]/租约总面积	年	2.03	1.67	21.56
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入×100.00%	%	100.00	100.00	-

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，不动产项目整体签约租户总数为 426 个，其中零售租户面积占比 90.77%、非零售租户面积占比 9.23%。报告期内不动产项目整体租金收入前五名租户及其占整体总租金收入比例分别如下：租户 A 为 514.21 万元，占比 4.39%；租户 B 为 490.86 万元，占比 4.19%；租户 C 为 317.28 万元，占比 2.71%；租户 D 为 244.58 万元，占比 2.09%；租户 E 为 238.81 万元，占比 2.04%；前五名租户租金收入合计 1,805.74 万元，占比 15.41%。

报告期末，济南首创奥莱项目签约租户总数为 221 个，其中零售租户面积占比 89.27%、非零售租户面积占比 10.73%。报告期内济南首创奥莱项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 345.74 万元，占比 5.28%；租户 B 为 315.55 万元，占比 4.82%；租户 C 为 244.58 万元，占比 3.73%；租户 D 为 238.81 万元，占比 3.65%；租户 E 为 235.52 万元，占比 3.60%；前五

名租户租金收入合计 1,380.20 万元，占比 21.07%。

报告期末，武汉首创奥莱项目签约租户总数为 205 个，其中零售租户面积占比 92.40%、非零售租户面积占比 7.60%。报告期内武汉首创奥莱项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 317.28 万元，占比 6.14%；租户 B 为 237.31 万元，占比 4.59%；租户 C 为 175.31 万元，占比 3.39%；租户 D 为 168.46 万元，占比 3.26%；租户 E 为 134.30 万元，占比 2.60%；前五名租户租金收入合计 1,032.67 万元，占比 19.98%。

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

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

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

从行业规模来看，奥特莱斯作为中国零售业的一个重要细分类别，已在全国范围内形成了相当的规模。根据《2025-2026 中国奥特莱斯行业发展报告》，截至 2025 年末全国在营业奥特莱斯项目达到 265 个（其中 2025 年全年新开业奥莱项目 14 家），销售规模约为 2,480 亿元，比 2024 年增长约 3.8%。与百货、购物中心等已经相对成熟的零售业态相比，奥特莱斯在国内仍处于快速发展阶段，其较为强劲的发展势头体现新旧玩家对市场前景的期许。

奥特莱斯业态具有明显的抗周期性。具体而言，奥特莱斯凭借“名品+折扣”的经营模式，可以吸引到更多追求高性价比的消费者，体现为：在经济增长时，低收入消费群体上移，在奥特莱斯进行消费；在经济下行时，部分高收入消费群体下移，亦在奥特莱斯进行消费，因此，相比于其他零售业态，奥特莱斯业态具有更广泛的客群基础，在经济和零售市场下行时仍然能够保持相对稳定。

此外，随着近年来国内经济环境的转变以及消费者消费理性程度的提升，消费者的购买行为和消费习惯也发生了较大的变化，“性价比”越来越成为其更重要的考量因素。凭借与生俱来的性价比优势，奥特莱斯将持续获得消费者青睐。

行业竞争格局方面，因品牌资源和货品折扣是奥特莱斯的核心竞争力，这种资源与能力的壁垒需要长期的积累与沉淀，进而导致奥特莱斯行业具有较高的进入门槛，推高了行业集中度。根据《2025-2026 中国奥特莱斯行业发展报告》，2025 年国内六大头部奥特莱斯运营商（首创奥莱、王府井奥莱、百联奥莱、砂之船奥莱、杉杉奥莱、佛罗伦萨小镇）共有奥特莱斯项目 88 个，占行业项目总量约三分之一，同时销售额约占全国奥特莱斯市场的近三分之二，行业梯队较为稳固，竞争格局相对稳定，头部效应较为明显。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

1、济南市可比奥特莱斯项目情况

截至报告期末，除本基金持有的济南首创奥莱项目外，济南市另有可比奥特莱斯项目 2 家，分别为百联奥特莱斯广场（济南海那城店）及百联奥特莱斯广场（济南高新店）。

其中，百联奥特莱斯广场（济南海那城店）位于济南市西北方向，其一期项目开业于 2016 年 12 月、二期项目开业于 2025 年 12 月，与济南首创奥莱项目的部分零售品牌存在一定重合，但两项目直线距离约 30 公里，直接竞争较小。百联奥特莱斯广场（济南高新店）开业于 2019 年 3 月，位于济南首创奥莱项目东侧，其与济南首创奥莱项目直线距离约 6 公里，开业时间略晚于济南首创奥莱项目，市场占有率较低。

济南首创奥莱项目开业于 2019 年 1 月，品牌丰富度和品牌级次均具有较强的市场竞争力，消费者认可度高。2019 年开业当年销售额即超过同城奥莱项目竞品，之后销售额始终在济南奥莱市场排名第一。

2、武汉市可比奥特莱斯项目情况

截至报告期末，除本基金持有的武汉首创奥莱项目外，武汉市另有可比奥特莱斯项目 3 家，分别为百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）、杉杉奥特莱斯广场以及罗马春天奥特莱斯。

百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）开业于 2011 年 12 月，位于黄陂区盘龙城经济开发区，是武汉市开业最早且体量最大的奥莱项目，目前销售额位居武汉市奥莱市场第一。杉杉奥特莱斯广场开业于 2025 年 9 月，位于汉阳区武汉经济技术开发区。百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）与杉杉奥特莱斯广场均位于长江以北区域，与武汉首创奥莱项目长江相隔且直线距离分别约 34 公里及 24 公里，相互直接竞争关系较弱。

相对而言，罗马春天奥特莱斯与武汉首创奥莱项目均位于长江以南区域，且其与武汉首创奥莱项目直线距离在 20 公里以内，竞争较为直接，但武汉首创奥莱项目与之相比有一定竞争优势。

武汉首创奥莱项目开业于 2018 年 4 月，近年来销售额在武汉市奥莱市场中排名第二，仅次于百联奥特莱斯广场（武汉盘龙店）。

除武汉市可比奥特莱斯项目外，位于鄂州市的佛罗伦萨小镇与武汉首创奥莱项目直线距离同在 20 公里以内，彼此具备一定竞争关系，武汉首创奥莱项目与之相比有一定竞争优势。

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

2026 年国务院《政府工作报告》指出，2026 年要“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”，同时“实施服务消费提质惠民行动，打造一批带动面广、显示度高的消费新场景，加快培育消费新增长点”。2026 年 1 月，国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，聚焦重点领域、潜力领域，优化和扩大服务供给，促进服务消费提质惠民；2026 年 4 月，商务部等 9 部门联合印发《服务消费提质惠民行动 2026 年工作方案》，提出 6 个方面共 64 条具体任务举措，从供给和需求两端协同发力，打造一批带动面广、显示度高的消费新场景。国家层面的消费促进政策将持续有利于不动产项目的深化发展。

此外，本基金不动产项目所在的山东省于 2026 年 2 月推出“乐购新春·福满齐鲁”春节主题促消费活动，围绕“好吃、好住、好行、好游、好购、好玩”六大主题开展，同时筹集 6,000 万元财政资金，支持发放零售、餐饮消费券，鼓励开展购物抽奖、消费补贴、满减返券优惠活动；3 月至 5 月推出“山东春季焕新快乐购”促消费活动，聚焦春季消费热点，开展 150 余场特色促消费活动，覆盖数百个消费新场景，计划投入资金超 8,000 万元。湖北省于 2026 年 1 月至 3 月开展“乐在湖北 ‘马’上有喜”新春消费季活动，融合商、文、旅、体资源，贯通“吃住行游购娱”全链条，举办 1,600 场“中国年、国际范、荆楚味”特色活动，发放 1 亿元零售餐饮消费大礼包；6 月至 8 月举办第四届“乐购湖北·三好节”暨湖北服务消费季大型促消费活动，通过政策、活动、新场景、服务四轮驱动，全省共推出 500 多场主题活动，全面激活夏季消费市场；武汉东湖新技术开发区于 2026 年 1 月至 2 月推出“乐购武汉·光谷钜惠——2026 光谷汽车嗨购活动”，消费者购车所领取的消费券可在武汉首创奥莱项目核销使用，有效带动了项目销售增长。省市区三级提振消费政策的实施落地，有助于推动不动产项目在内的当地消费市场持续向好、量质齐升。

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、奥特莱斯业态的经营业绩通常具有较为明显的季节性特点

一般而言，重大节假日（如春节、国庆等）和促销季（如“双十一”）是奥特莱斯业态的销售高峰期，又因这些时点所在的秋、冬季（对应第 4、第 1 季度）客单较高而往往呈现更高的销售业绩；相对而言，春、夏两季（对应第 2、第 3 季度）受节假日较少、货品单价较低、以及天气炎热等因素影响，销售业绩往往呈现一定程度的淡季特点。

整体考虑淡旺季因素，随着奥特莱斯在商业零售领域的价值发现和获得消费者愈来愈多的熟悉、认可，优质项目的全年经营业绩整体呈现稳中有升的态势。

2、奥特莱斯业态经营业绩的同、环比变化受多种因素影响

因标准奥特莱斯项目一般选址于城市近郊，较多消费者须自驾或搭乘公共交通工具专门前往，且建筑形态多为开放式街区，因此相较购物中心、百货等倾向于选址城市或区域核心片区、利于消费者到达的盒子形态的商业项目，奥特莱斯项目的经营情况更易受高温、寒潮、雨雪等气候因素影响，同时相关天气因素于不同季度、不同年份在工作日及周末、节假日的不同分布情况也会对奥特莱斯项目销售业绩的实现情况产生一定影响。同时诸如春节等传统节日日期在 1 月或 2 月的波动亦会对第 4 季度、第 1 季度的货品销售情况产生一定影响。

依据本基金上市以来各期定期报告的相关披露，相较其他商业业态，奥特莱斯业态经营业绩的同、环比变化受多种因素影响，但整体呈现稳健发展态势。

3、单一城市奥莱项目市场容量有限，一、二线城市竞争态势相对稳定

由于奥特莱斯的商业模式主要是销售名牌过季、下架、断码等商品，而一般每 5-20 个正价店商品才能满足 1 个奥莱店的商品配置需求，因此品牌商虽然可以在一个城市布局较多的正价店，但奥莱店开店指标相对有限，从供给侧客观上限制了一个城市可布局的奥莱项目数量；同时，城市中先开业的奥莱项目具有一定的先发优势，先进入者一旦凭借良好的运营管理能力建立起防御性优势，后进入者将面临较为明显的市场竞争压力，亦即先进入者抬高了进入门槛，降低了后进入者的进入动力。

奥莱项目先行发展的一、二线城市市场容量已趋于饱和，如济南等城市的标准奥莱项目长期维持在 3 家；武汉作为强消费城市在杉杉奥莱新进战略布局后，标准奥莱项目预计也将维持在 4 家，竞争态势整体稳定。

4、奥特莱斯项目的增量发展持续向三、四线城市下沉

根据《2025-2026 中国奥特莱斯行业发展报告》，在一、二线城市奥莱增量项目生存空间日益压缩的情况下，随着三、四线城市消费者的购买力和品牌意识逐步提升，以及人工成本和租金价格方面的运营成本相对较低，同时在拿地、用工等方面相较在一、二线城市有可能获得更多的支持，下沉市场的增量奥莱项目已成为行业确定性的新增长极。根据中国百货商业协会的统计，2024 年新开业的 12 家奥莱中，有 5 家在三、四线城市，占比接近一半；2025 年新开业的 14 家奥莱中，有 5 家在三、四线城市，占比 36%。尽管如此，由于三、四线城市品牌资源相对较少，市场规模相对较小，奥莱行业向低线城市扩张的趋势仍有待持续观察。

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	1,170,150,579.81	1,217,571,093.90	-3.89
2	总负债	1,501,506,812.11	1,530,277,449.55	-1.88
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	141,864,816.35	129,953,799.43	9.17
2	营业成本/费用	155,199,266.87	136,261,485.89	13.90
3	EBITDA	85,732,302.31	77,460,610.40	10.68

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：济南首钜置业有限公司

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	476,113,457.57	484,552,169.93	-1.74
2	交易性金融资产	91,778,478.77	114,074,245.41	-19.54
主要负债科目				
1	长期应付款	602,350,000.00	602,350,000.00	-

4.3.2.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

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	422,114,265.08	428,494,362.14	-1.49
2	交易性金融资产	95,735,429.45	100,065,162.60	-4.33
主要负债科目				
1	长期应付款	681,380,000.00	681,380,000.00	-

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：济南首钜置业有限公司

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	65,494,168.24	83.59	57,739,507.94	82.48	13.43
2	物业管理费收入	10,267,081.72	13.10	9,543,644.58	13.63	7.58
3	停车场收入	26,808.23	0.04	29,611.26	0.04	-9.47
4	其他收入	2,562,193.89	3.27	2,692,741.22	3.85	-4.85
5	营业收入合计	78,350,252.08	100.00	70,005,505.00	100.00	11.92

注：①租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入等。②其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等。

4.3.3.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

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	51,677,562.92	81.36	49,422,544.11	82.44	4.56
2	物业管理费收入	9,249,660.58	14.56	8,204,611.85	13.69	12.74
3	停车场收入	53,705.06	0.09	41,483.58	0.07	29.46
4	其他收入	2,533,635.71	3.99	2,279,654.89	3.80	11.14
5	营业收入合计	63,514,564.27	100.00	59,948,294.43	100.00	5.95

注：①租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入等。②其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等。

4.3.4 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：济南首钜置业有限公司

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	8,857,477.62	9.87	8,754,036.39	11.84	1.18
2	物业运营成本	27,920,104.39	31.13	24,394,195.79	32.98	14.45
3	租赁成本	-	-	-	-	-

4	税金及附加	4,957,032.94	5.53	5,133,972.27	6.94	-3.45
5	销售费用	583.02	0.00	-	-	-
6	管理费用	297,059.80	0.33	306,905.82	0.42	-3.21
7	财务费用	47,669,175.26	53.14	35,363,957.42	47.82	34.80
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	89,701,433.03	100.00	73,953,067.69	100.00	21.30

注：①本报告期项目公司物业运营成本包括能源费、运营管理费、物业管理费；财务费用主要为股东借款利息费用。

②财务费用同比增长 34.80%，金额 12,305,217.84 元，原因主要为股东借款利率增长。股东借款利率增长预计将在 2026 年年内持续，非经营不利因素，不涉及后续应对措施。

③销售费用同比增长超过 30%，原因为：a.2026 年项目公司新增开设微信服务号，发生账号认证费用 283.02 元，非经营不利事项，不涉及后续应对措施。b.2026 年企业微信平台认证服务费 300 元，该事项延续上年，差异原因为费用发生时间不同，非经营不利事项，不涉及后续应对措施。

4.3.4.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

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	8,568,821.23	13.08	8,440,584.41	13.55	1.52
2	物业运营成本	20,953,301.03	31.99	19,812,718.26	31.80	5.76
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	3,635,132.90	5.55	3,713,910.77	5.96	-2.12
5	销售费用	-	-	-78.83	0.00	-
6	管理费用	293,224.79	0.45	305,907.97	0.49	-4.15
7	财务费用	32,047,353.89	48.93	30,035,375.62	48.20	6.70
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	65,497,833.84	100.00	62,308,418.20	100.00	5.12

注：①本报告期项目公司物业运营成本包括能源费、运营管理费、物业管理费，财务费用主要为股东借款利息费用。

②销售费用同比变动 30%，主要原因为：去年同期就前期计提销售费用与结算间差额做冲回，本报告期无该类事项，非经营不利事项，不涉及后续应对措施。

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：济南首钜置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (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%	%	53.06	52.65
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%	%	58.99	58.16

4.3.5.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (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%	%	53.52	52.87
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%	%	62.21	61.30

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

项目公司开设有监管账户、运营专项账户两类账户，两类账户均受托管人中信银行股份有限公司监管。监管账户和运营专项账户用于接收不动产项目底层现金流入。监管账户根据《项目公司监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 69,103,594.56 元。本报告期内，累计资金流入 944,234,910.92 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 914,860,410.71 元，赎回货币基金 28,000,000.00 元，取得投资收益 1,374,500.21 元；累计资金流出 949,685,852.40 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 875,690,987.12 元，资本性支出 2,231,694.39 元，支付利息 70,388,670.68 元，购买货币基金 1,374,500.21 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 63,652,653.08 元；

货币基金账户余额为 187,513,908.22 元，本报告期投资收益 1,374,500.21 元。

上年同期项目公司累计资金流入 838,139,126.14 元，累计资金流出 874,436,113.77 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

本报告期内，项目公司无新增外部借款。

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

基金管理人已为不动产项目购买包括财产一切险及营业中断险、机器损坏险、公共责任险、现金险等在内的足额保险，报告期内保险公司履约正常，无重大出险。

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	408,613.29	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	408,613.29	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，原始权益人、原始权益人控股股东等已出具相关承诺函，并开立了原始权益人净回收资金监管账户。报告期内，原始权益人严格遵守执行其《回收资金管理办法》及其他相关法律法规，已将净回收资金使用情况按季度定期报送相关监管部门。原始权益人回收资金的使用符

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			
杨凯	本基金的基金经理	2024-08-14	-	14 年	自 2012 年起从事不动产行业的财务、运营管理工作。主要涵盖购物中心、保障性租赁住房、产业园、写字楼等不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于保利（四川）投资发展有限公司，万科（上海）商用置业有限公司、上海奔汇投资咨询有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

张玮	本基金的基金经理	2024-08-14	-	12 年	自 2014 年起从事不动产行业的运营、投资管理工作。曾参与多个购物中心项目的招商管理工作、投资研测工作及酒店、写字楼项目的资产管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于华润置地有限公司、龙湖集团控股有限公司、翰同（北京）投资管理有限公司、万达商业管理集团有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
张聪	本基金的基金经理	2024-08-14	-	12 年	自 2014 年起从事不动产行业的投资管理工作。曾参与多个不动产项目投资管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、高速公路、能源电力、水务等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于平安信托有限责任公司、平安创赢资本管理有限公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。

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。

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。

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的投资分析

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项目相关投资。报告期内，项目公司账户开展了协定存款和货币基金理财业务。

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

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的运营分析

（1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资者利益的风险事件。

（2）项目公司运营情况

报告期内，项目公司济南首钜置业有限公司及武汉首钜商业管理有限公司运营安全稳定，资产管理绩效保持在高位水平，未发生安全生产事故或重大诉讼。基金管理人、项目公司按照经营计划及预算平稳开展不动产项目资产管理工作，并按月召开经营分析会议进行经营复盘和管理优化，项目公司运营业绩整体良好。

项目公司相关经营指标可参考本报告“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 1 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

基金管理人认真落实基金治理机制，依据相应授权体系参与基金产品治理，严格履行运营管理服务协议和监管协议的各项规定，执行协议规定的基金管理人在不动产项目运营管理中的必要工作。

报告期内管理人主动采取的运营管理措施包括但不限于：

1、严格落实不动产项目月度经营分析会制度，并通过对济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目定期或不定期现场巡检等形式，对运营管理机构受托开展的不动产项目运营管理工作、安全生产工作、不动产项目的现场管理品质以及对经营计划和预算的落实执行情况等展开跟踪评估，组织并较为深入地参与复盘、优化等运营管理提升工作。

2、相较于不动产项目发行前的运营管理模式，管理人持续倡导并推进济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目由地产经营逻辑向资产管理逻辑的转变，积极探索不动产项目业绩长期稳健增长的合理方法和路径。

3、相较于不动产项目发行前的运营管理要求，管理人对运营管理机构在济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目运营管理过程中的财务管理标准化及合规管理提出更高要求并督促执行。

4、基金管理人持续主动开展前瞻性行业、市场研究及奥莱项目经营规律研究，并组织运营管理机构在不动产项目经营层面针对性地展开了持续性跟踪研究及相应的管理优化。

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 2026 年度经营计划及预算、2025 年度第二次基金分红决策以及武汉首创奥莱项目“时尚奥莱品牌集合店”续约相关的关联交易事项。

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

报告期内，基金管理人主要通过现场召开月度经营分析会等形式，对运营管理机构受托开展的不动产项目运营管理工作、安全生产工作、不动产项目的现场管理品质以及对经营计划和预算的落实执行情况等展开常态化定期检查，并持续关注《运营管理服务协议》约定的运营收入、运营净收益、租金收缴率等考核指标的达成情况。

报告期内，基金管理人遵照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关要求，于2026年1月对运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件进行了半年度检查，并对运营管理机构履职情况进行了半年度评估，检查及评估情况整体良好。

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

基金管理人持续关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分履职的能力；持续关注运营管理机构对避免同业竞争等相关承诺的履行情况。

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

报告期内，运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的约定，较好履行了不动产项目外部管理机构职责，未发生运营管理机构违反《运营管理服务协议》并对资产项目的运营管理造成重大不利影响的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求和《运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

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，运营管理机构积极主动开展不动产项目运营管理工作，在资产管理方面亮点颇多，有效保障了不动产项目经营目标的实现。

1、招商管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目顺利完成原有品牌爱步的移位扩铺及依文的重装升级工作，并推动新引进品牌百丽、尹默、安奈儿等的开业亮相，通过品牌调整带动客流及销售额增长，为项目注入新的发展动能。同时，项目紧抓淡季招调契机，同步制定并推进下半年招调方案：一方面与 CARNAVAL DE VENISE、1807、帕拉丁等潮流休闲品牌达成合作意向，挖掘年轻客群消费潜力、丰富多元消费场景；另一方面重点聚焦大淑女装街区的迭代升级以及儿童区域低效品牌的专项调改，以进一步完善品牌矩阵、提升经营质效。

武汉首创奥莱项目聚焦场内两大核心区域空间改造与业态升级：一是推进原美食广场“食美汇”区域业态重构与铺位优化的全面落地，SKECHERS、Le Coq Sportif、波司登等移位、扩店品牌均已重装焕新开业，另有 Adidas 全新旗舰形象店已于 7 月亮相，夯实运动品类竞争优势；二是完成原二

层鞋区改造为餐饮区域的业态转型，引入胖仔蘇、辣汀、秦大宽等多家高翻台率的连锁餐饮品牌，优化顾客一站式消费体验。此外，项目持续拓展国际名品、优质户外、年轻潮流等品牌资源，完成 Y-3、Marisfrolg、ACMEITEM 等品牌开业及 LACOSTE、THE NORTH FACE、KAILAS 等品牌签约，形成新的业绩增长点。

2、运营管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目紧抓节庆节点窗口，开展多元化活动，整合品牌资源、打造消费热点。新年伊始恰逢 7 周年店庆叠加“新春年货节”，项目主打“200+品牌享山东省 ZUI 低价”，推出全场大牌低至 3 折、折后满千返百等重磅福利，带动 1-2 月整体销售额同比提升 15%、客流同比增长 7%，众多品牌业绩表现亮眼：94 个品牌斩获山东省销冠，13 个品牌斩获济南市销冠，销冠品牌数量再创新高；于 3 月 27 日至 4 月 6 日推出“春日狂抢节”，采用限时折扣、大牌补贴、春日团券等促销方式，并联动品牌打造 NAERSI“超级特卖会”、361°KIDS“热力少年团”等特色活动，带动品牌销售额分别同比提升 109%、53%；于“五一”假期期间打造“51 放价就要尽兴”主题活动，200 余个品牌推出独家折扣，通过满额返券、外埠远客专享补贴、会员积分抵现等多重活动构建全方位促销矩阵，带动 CO 时尚奥莱品牌集合店、KAILAS 销售额分别同比提升 91%、64%。

武汉首创奥莱项目深度整合品牌资源，创新推出多元化促销与体验活动，多措并举推动业绩增长。1 月 24 日至 2 月 16 日（除夕），项目重磅推出“新春年货节”，叠加团购券满返、限时折扣等多重优惠以及“年货市集”等沉浸式消费场景，助力整体销售额同比提升 7%、客流量同比增长 9%；2 月 1 日至 28 日，Coach 开展“定向会员邀约”活动，以高端体验赋能销售，带动品牌销售额同比提升 176%；4 月 17 日至 5 月 5 日店庆叠加“五一”假期期间，项目打造“莱光谷 无限有戏 8 周年庆”主题活动，整合满额返券、限时团券、会员生日礼、多倍积分、积分抵现等多重权益提振销售，成效显著：5 月 1 日假期当天，Adidas 销售额破百万，创下门店历史单日销售新高；4 月 18 日至 19 日，乔丹举办“热爱不设限·向山而行”中乔会员户外节徒步活动，品牌销售额同比提升 92%；4 月 25 日至 26 日，巴拉巴拉上线“风火轮超燃开箱”限时寻宝活动，品牌销售额同比提升 61%。

3、营销推广管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目以“强主题、大力度、多体验”为核心，通过“聚焦假期流量+打造主题场景”等一系列组合打法，多维度激发消费活力，持续打造城市级消费热点。元旦以来，依托 7 周年店庆，充分释放品牌、货品与价格优势，持续夯实“山东省 ZUI 低价”促销体系，同步推出“新年狂欢派对”、“山东省首场烤骆驼”、“无需购物赢哈尔滨双飞 5 日游”等亮点活动，引爆开年首轮消费热潮；春节期间，深化“过年就逛济南首创奥莱”主题，聚焦民俗文化与家庭客群，引入“潮汕英歌舞”、“鱼灯巡游”等非遗展演，营造浓郁节日氛围，叠加满千返 500、外地顾客专属权益等优惠举措，有效

激活跨区域消费潜力；“五一”假期期间，以极致低价+超值体验为核心抓手，推出“山东省独享价”、“200+品牌 2 折起”、“百万现金补贴”等促销政策，打造差异化价格优势，同时借助线上+线下全媒体精准投放，有效引流全域客群，活动期间外地到店客流同比提升 12%。

武汉首创奥莱项目将“新春喜市年货节”及“八周年庆暨光谷首届国际戏剧嘉年华”作为关键营销节点，实施“引流+聚客+转化+赋能”的整合营销策略。引流方面，进行全域流量整合，依托线下核心商圈户外媒体、交通枢纽广告、社区触点以及线上高德地图、抖音、小红书、微信朋友圈等多平台矩阵，开展精准内容传播与高效引流；聚客方面，春节期间打造“年味市集”、“汉服巡游”、“非遗火焰秀”等系列主题体验活动，“光谷首届国际戏剧嘉年华”期间打造五大剧场、超 120 场情景剧目表演，重磅推出《飞鸟与夏花》及《万偶殿》当地首演，营造浓厚节日氛围及沉浸式艺术体验，有效聚集客流、提升顾客参与度；转化方面，上线满返券、专属团券、千份礼品抽奖、满赠活动等多重福利，并针对持续降雨天气推出雨天专属会员权益，全方位激活消费需求，促进销售转化；赋能方面，积极联动政府资源，引入“云闪付光谷汽车消费券”、“微信体育消费券”等政策支持，跨界拓展消费场景、释放消费动能。

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

运营管理机构已指定公司高级管理人员担任信息披露事务负责人，并向证券交易所进行报备。本报告期内，信息披露事务负责人正常履职，积极配合基金管理人开展信息披露工作，并配合基金管理人与投资者进行沟通联络。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，因公司业务需要，运营管理机构对公司董事会及高级管理人员安排进行了相应调整。因原信息披露事务负责人汪霞女士不再担任公司高管，运营管理机构在履行完成内部决议程序后，将信息披露事务负责人变更为公司总会计师王立文先生。具体情况可详见基金管理人于 2026 年 5 月 30 日发布的《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告》。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定信息披露配合制度，并向证券交易所进行报备。报告期内运营管理机构按照该制度积极履行信息披露配合义务，严格落实信息披露配合职责，配合基金管理人良好开展了信息披露工作。运营管理机构同时已建立敏感信息知情人员管理名单，严格开展了内幕信息管理工作。截止本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.4 配合信息披露情况

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

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本不动产基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

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

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内不动产基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何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

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何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

根据交易结构安排，中信证券股份有限公司代表“首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。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、项目公司公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产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

根据不动产资产支持专项计划交易结构安排，专项计划设立后向项目公司发放了借款，借款本金金额为 1,283,730,000.00 元。专项计划作为资产项目公司债权人，依法享有并行使债权人的各项权利。

报告期内，项目公司根据相关协议约定偿付利息 1 次，不涉及本金偿还，截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、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，不动产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》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定，已披露包括专项计划相关《收益分配报告》、《年度资产管理报告》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合规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

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

无。

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

报告期末原始权益人持有本不动产基金份额共计 27,200 万份，占不动产基金发行总份额的

34.00%，相较不动产基金首发时点未发生变化；原始权益人同一控制下关联方未持有本不动产基金份额。

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

报告期内原始权益人积极履行了信息披露配合义务，配合基金管理人开展信息披露相关工作。

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：华夏首创奥特莱斯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	64,527,974.48	70,237,509.62
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	187,513,908.22	214,139,408.01
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	5,761,353.73	7,523,866.96

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	1,811,540,548.10	1,841,587,776.78
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	14,994,942.13	13,757,692.30
资产总计		2,084,338,726.66	2,147,246,253.67
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	988,206.66	924,159.25
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		23,950,972.59	31,576,230.45
应付托管费		97,452.21	198,753.45
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	12,458,924.05	11,784,768.92
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	341,053.16	406,418.72
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	-	-
其他负债	10.5.7.30	104,848,252.27	137,173,369.72
负债合计		142,684,860.94	182,063,700.51
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,974,400,004.32	1,974,400,004.32
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	-32,746,138.60	-9,217,451.16
所有者权益合计		1,941,653,865.72	1,965,182,553.16
负债和所有者权益总计		2,084,338,726.66	2,147,246,253.67

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 2.4271 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏首创奥特莱斯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	408,613.29	1,110,891.38
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	1,974,400,000.00	1,974,400,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,974,808,613.29	1,975,510,891.38
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		1,559,224.50	3,180,073.45
应付托管费		97,452.21	198,753.45

应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		74,383.76	151,800.00
负债合计		1,731,060.47	3,530,626.90
所有者权益：			
实收基金		1,974,400,004.32	1,974,400,004.32
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-1,322,451.50	-2,419,739.84
所有者权益合计		1,973,077,552.82	1,971,980,264.48
负债和所有者权益总计		1,974,808,613.29	1,975,510,891.38

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏首创奥特莱斯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		143,504,350.92	130,869,661.82
1.营业收入	10.5.7.36	141,864,816.35	129,953,799.43
2.利息收入		264,951.74	915,862.39
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	1,374,500.21	-
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	82.62	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-

二、营业总成本		95,429,948.50	90,377,549.53
1.营业成本	10.5.7.36	34,386,666.34	33,954,060.49
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	11,198,334.06	11,009,179.67
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	-	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	40,484.11	38,677.14
8.管理人报酬		49,090,486.91	44,647,103.10
9.托管费		97,452.21	98,559.93
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-57,078.92	-63,377.12
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	673,603.79	693,346.32
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		48,074,402.42	40,492,112.29
加：营业外收入	10.5.7.50	317,326.23	256,161.76
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		48,391,728.65	40,748,274.05
减：所得税费用	10.5.7.52	7,064,414.11	2,601,432.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,327,314.54	38,146,841.48
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		41,327,314.54	38,146,841.48
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		41,327,314.54	38,146,841.48

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏首创奥特莱斯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	上年度可比期间
-----	-----	----	---------

		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		67,684,419.79	30,243,359.00
1.利息收入		21,731.79	15,295.00
2.投资收益（损失以“-”号填列）		67,662,688.00	30,228,064.00
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		1,731,129.47	1,750,826.45
1.管理人报酬		1,559,224.50	1,576,967.93
2.托管费		97,452.21	98,559.93
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		74,452.76	75,298.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		65,953,290.32	28,492,532.55
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		65,953,290.32	28,492,532.55
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		65,953,290.32	28,492,532.55

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏首创奥特莱斯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	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025
-----	-----	-----------------------	---------------------------------

		2026 年 6 月 30 日	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		159,726,127.50	132,920,264.71
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		265,114.35	916,469.32
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	754,918,931.25	704,326,845.93
经营活动现金流入小计		914,910,173.10	838,163,579.96
8.购买商品、接受劳务支付的现金		63,455,790.17	51,519,341.70
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		-	-
13.支付的各项税费		30,491,605.30	25,933,331.07
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	787,584,453.79	766,865,995.13
经营活动现金流出小计		881,531,849.26	844,318,667.90
经营活动产生的现金流量净额		33,378,323.84	-6,155,087.94
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	29,374,500.21	-
投资活动现金流入小计		29,374,500.21	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,231,694.39	1,666,651.22
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	1,374,500.21	-
投资活动现金流出小计		3,606,194.60	1,666,651.22

投资活动产生的现金流量净额		25,768,305.61	-1,666,651.22
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		64,856,001.98	29,504,002.09
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		64,856,001.98	29,504,002.09
筹资活动产生的现金流量净额		-64,856,001.98	-29,504,002.09
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		-5,709,372.53	-37,325,741.25
加：期初现金及现金等价物余额		70,237,265.31	273,390,107.42
六、期末现金及现金等价物余额		64,527,892.78	236,064,366.17

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏首创奥特莱斯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		67,662,688.00	30,228,064.00
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		21,894.40	15,901.93
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		67,684,582.40	30,243,965.93
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		3,530,695.90	1,366,624.90
经营活动现金流出小计		3,530,695.90	1,366,624.90
经营活动产生的现金流量净额		64,153,886.50	28,877,341.03
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		64,856,001.98	29,504,002.09
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		64,856,001.98	29,504,002.09
筹资活动产生的现金流量净额		-64,856,001.98	-29,504,002.09
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		-702,115.48	-626,661.06
加：期初现金及现金等价物余额		1,110,647.07	1,413,339.98
五、期末现金及现金等价物余额		408,531.59	786,678.92

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：华夏首创奥特莱斯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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	-9,217,451.16	1,965,182,553.16
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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	-9,217,451.16	1,965,182,553.16
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-23,528,687.44	-23,528,687.44
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	41,327,314.54	41,327,314.54
（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	-	-	-	-	-	-	-64,856,001.98	-64,856,001.98
（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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	-32,746,138.60	1,941,653,865.72
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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	13,146,920.50	1,987,546,924.82
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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	13,146,920.50	1,987,546,924.82
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	8,642,839.39	8,642,839.39
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	38,146,841.48	38,146,841.48
（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	-	-	-	-	-	-	-29,504,002.09	-29,504,002.09
（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	1,974,400,004.32	-	-	-	-	-	21,789,759.89	1,996,189,764.21

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏首创奥特莱斯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	1,974,400,004.32	-	-	-2,419,739.84	1,971,980,264.48

加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,974,400,004.32	-	-	-2,419,739.84	1,971,980,264.48
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	1,097,288.34	1,097,288.34
(一) 综合收益总额	-	-	-	65,953,290.32	65,953,290.32
(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	-	-	-	-64,856,001.98	-64,856,001.98
(四)其他综合收益结 转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,974,400,004.32	-	-	-1,322,451.50	1,973,077,552.82
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	1,974,400,004.32	-	-	47,625.99	1,974,447,630.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,974,400,004.32	-	-	47,625.99	1,974,447,630.31
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-1,011,469.54	-1,011,469.54
(一) 综合收益总额	-	-	-	28,492,532.55	28,492,532.55
(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	-	-	-	-29,504,002.09	-29,504,002.09
(四)其他综合收益结 转留存收益	-	-	-	-	-

(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,974,400,004.32	-	-	-963,843.55	1,973,436,160.77

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

华夏首创奥特莱斯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〕1000 号文《关于准予华夏首创奥特莱斯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》、《华夏首创奥特莱斯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。自基金合同初始生效后 34 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会，封闭期为 34 年。本基金自 2024 年 8 月 6 日至 2024 年 8 月 9 日共募集 1,974,400,004.32 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_A43 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 8 月 14 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 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，基金托管人为中信银行股份有限公司。

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，本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于消费基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以首创商业或其关联方拥有或推荐的消费基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）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。

本基金不投资于股票等权益类资产，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，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

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。

10.5.5 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) 企业所得税税率 25%，税基为应纳税所得额；

(2) 增值税税率 6%、9%及 13%，税基为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)；

(3) 城市维护建设税税率 7%，税基为缴纳的增值税税额；

(4) 教育费附加税率 3%，税基为缴纳的增值税税额；

(5) 地方教育附加税率 2%，税基为缴纳的增值税税额；

(6) 房产税税率 1.2%或 12%，税基为应税房产原值的 70%或租金收入；

(7) 土地使用税 4 元/平方米/年及 12.8 元/平方米/年，税基为实际占用的土地面积。

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	5,360.10
银行存款	64,522,614.38
其他货币资金	-
小计	64,527,974.48
减：减值准备	-
合计	64,527,974.48

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	64,522,532.68
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	81.70
小计	64,522,614.38

减：减值准备	-
合计	64,522,614.38

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

本基金本报告期末不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

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	187,513,908.22	187,513,908.22	-
其他	-	-	-
小计	187,513,908.22	187,513,908.22	-
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	187,513,908.22	187,513,908.22	-

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	5,878,932.35
1—2 年	-
小计	5,878,932.35
减：坏账准备	117,578.62
合计	5,761,353.73

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	5,878,932.35	100.00	117,578.62	2.00	5,761,353.73
合计	5,878,932.35	100.00	117,578.62	2.00	5,761,353.73

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（%）
应收租赁款项及相关管理费用	5,878,932.35	117,578.62	2.00
合计	5,878,932.35	117,578.62	2.00

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
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	153,548.30	122,113.08	158,082.76	-	-	117,578.62
其中：应收租赁款项及相关管理费用	153,548.30	122,113.08	158,082.76	-	-	117,578.62
合计	153,548.30	122,113.08	158,082.76	-	-	117,578.62

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

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
客户 1	972,836.28	16.55	19,456.73	953,379.55
客户 2	692,886.52	11.78	13,857.73	679,028.79
客户 3	491,254.88	8.36	9,825.10	481,429.78
客户 4	339,719.98	5.78	6,794.40	332,925.58
客户 5	333,270.54	5.67	6,665.41	326,605.13
合计	2,829,968.20	48.14	56,599.37	2,773,368.83

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	1,930,901,296.44	-	-	1,930,901,296.44
2.本期增加金额	2,607,489.43	-	-	2,607,489.43
外购	2,607,489.43	-	-	2,607,489.43
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	1,933,508,785.87	-	-	1,933,508,785.87
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	89,313,519.66	-	-	89,313,519.66
2.本期增加金额	32,654,718.11	-	-	32,654,718.11
本期计提	32,654,718.11	-	-	32,654,718.11
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	121,968,237.77	-	-	121,968,237.77
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-

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
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	1,811,540,548.10	-	-	1,811,540,548.10
2.期初账面价值	1,841,587,776.78	-	-	1,841,587,776.78

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
济南首创奥莱项目	济南市历城区世纪大道7181号的首创奥特莱斯广场 1-1 号楼、1 号楼至 7 号楼	116236.76 平方米	65,494,168.24
武汉首创奥莱项目	武汉市东湖新技术开发区高新二路 139 号的武汉首创奥莱项目 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#楼	87397.55 平方米	51,677,562.92
合计	—	203634.31 平方米	117,171,731.16

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

无。

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	944,768.85
其他应收款	156,105.94
一年内到期的非流动资产	2,457,107.36
其他流动资产	6,130,896.28
其他非流动资产	5,306,063.70
合计	14,994,942.13

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	944,768.85
1—2 年	-
合计	944,768.85

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
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	665,239.63	70.41	2026-06-26	预付电费，报告期末未使用
中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司	270,095.26	28.59	2026-06-01	保险费，按月分摊入费用
北京市君合律师事务所	9,433.96	1.00	2026-06-30	预付律师费,按月分摊入费用
合计	944,768.85	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 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	62,050.12
1—2 年	97,317.95
小计	159,368.07
减：坏账准备	3,262.13
合计	156,105.94

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
应收关联方款项	-
应收代垫款项	159,368.07
小计	159,368.07
减：坏账准备	3,262.13
合计	156,105.94

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	
期初余额	24,371.37	-	-	24,371.37
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	21,016.58	-	-	21,016.58
本期转回	42,125.82	-	-	42,125.82
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	3,262.13	-	-	3,262.13

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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余 额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
武汉东湖新技术开发区 安得瑞娅服装店	73,139.17	45.89	1,462.78	71,676.39
北京宝运健能科技有限 责任公司	22,414.43	14.06	448.29	21,966.14

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
浙江和兆服饰有限公司	7,004.97	4.40	140.10	6,864.87
九牧王股份有限公司武汉分公司	5,880.74	3.69	117.61	5,763.13
爱发(武汉)体育用品有限公司	5,378.40	3.38	107.57	5,270.83
合计	113,817.71	71.42	2,276.35	111,541.36

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
应付电费	955,193.02
水费	33,013.64
合计	988,206.66

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	2,328,659.04
消费税	-

企业所得税	6,766,641.21
个人所得税	-
城市维护建设税	162,885.51
教育费附加	69,808.08
房产税	2,777,938.00
土地使用税	306,453.49
土地增值税	-
地方教育附加	46,538.72
其他	-
合计	12,458,924.05

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
预收物业管理费	322,349.81
预收推广费	18,703.35
合计	341,053.16

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
预收账款	1,297,909.04
其他应付款	83,750,996.04
一年内到期的非流动负债	14,594,090.80
其他流动负债	221,296.55
其他非流动负债	4,983,959.84
合计	104,848,252.27

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
预收租赁款	1,297,909.04
合计	1,297,909.04

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	-
应付租户结算款	76,051,261.26
应付工程及设备款	6,740,829.24
其他	958,905.54
合计	83,750,996.04

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	800,000,000.00	1,974,400,004.32
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	800,000,000.00	1,974,400,004.32

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	-9,217,451.16	-	-9,217,451.16
本期利润	41,327,314.54	-	41,327,314.54
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	-64,856,001.98	-	-64,856,001.98
本期末	-32,746,138.60	-	-32,746,138.60

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		
	济南首钜置业有限公司	武汉首钜商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-	-
租金收入	65,494,168.24	51,677,562.92	117,171,731.16
物业管理收入	10,267,081.72	9,249,660.58	19,516,742.30

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	济南首钜置业有限公司	武汉首钜商业管理有限公司	合计
其他收入	2,589,002.12	2,587,340.77	5,176,342.89
合计	78,350,252.08	63,514,564.27	141,864,816.35
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧费用	15,641,004.38	17,013,713.73	32,654,718.11
物业管理费	915,011.40	816,936.83	1,731,948.23
合计	16,556,015.78	17,830,650.56	34,386,666.34

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	1,374,500.21
合计	1,374,500.21

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
其他	82.62
合计	82.62

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	2,572,660.34
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	915,877.46
教育费附加	392,518.92
房产税	6,169,449.10
土地使用税	612,924.98
土地增值税	-
地方教育附加	261,679.28
印花税	273,223.98
其他	-
合计	11,198,334.06

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

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	40,484.11
其他	-
合计	40,484.11

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
应收账款坏账损失	-35,969.68
其他应收款坏账损失	-21,109.24
其他	-
合计	-57,078.92

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	232,168.45
评估费	70,754.72
税审费	-
信息披露费	59,507.37
其他	311,173.25
合计	673,603.79

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	-
违约赔偿收入	317,326.23
其他	-
合计	317,326.23

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

无。

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	7,064,414.11
递延所得税费用	-
合计	7,064,414.11

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	48,391,728.65
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	-2,896,365.64
调整以前期间所得税的影响	249,304.68
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,677,276.57
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	34,198.50
合计	7,064,414.11

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
代收商户销售款	754,111,297.01
押金保证金	357,682.00
其他	449,952.24

合计	754,918,931.25
----	----------------

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
支付商户结算款	783,771,090.41
往来款	2,083,846.73
服务费用	1,098,233.93
其他	631,282.72
合计	787,584,453.79

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
收回货币基金本金及收益收到的现金	29,374,500.21
合计	29,374,500.21

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
购买货币基金支付的现金	1,374,500.21
合计	1,374,500.21

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
净利润	41,327,314.54
加：信用减值损失	-57,078.92
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	32,654,718.11
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）	-1,374,500.21
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）	-
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）	1,254,230.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-40,426,360.00
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	33,378,323.84
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	64,527,892.78
减：现金的期初余额	70,237,265.31
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
现金及现金等价物净增加额	-5,709,372.53

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	64,527,892.78
其中：库存现金	5,360.10
可随时用于支付的银行存款	64,522,532.68
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	64,527,892.78
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	
首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
济南首钜置业有限公司	济南	济南	经营购物中心	-	100.00	收购
武汉首钜商业管理有限公司	武汉	武汉	经营购物中心	-	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）本基金管理层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，则可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 21 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 25 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 0.8996 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
北京首创奥莱商业管理有限公司（“首创奥莱”）	运营管理机构
首创证券股份有限公司（“首创证券”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制
北京首创商业管理有限公司（“首创商业”）	原始权益人，持有本基金 30%以上基金份额的持有人
北京首创奥莱商业管理有限公司济南分公司（“首钜商业济南分”）	运营管理机构分公司
北京首创奥莱商业管理有限公司武汉分公司（“首钜商业武汉分”）	运营管理机构分公司
北京钜麦电子商务有限公司（以下简称“北京钜麦”）	运营管理机构子公司，与首创商业受同一最终控股母公司控制

北京恒盛华星投资管理有限公司（“恒盛华星”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制
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
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人

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

无。

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

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
恒盛华星	商铺	666,033.84	792,203.09
合计	—	666,033.84	792,203.09

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	上年度可比期间
----	----	---------

	2026年1月1日至2026年6月30日	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	49,090,486.91	44,647,103.10
其中：固定管理费	1,949,029.72	1,971,209.46
浮动管理费	47,141,457.19	42,675,893.64
支付销售机构的客户维护费	1,335.11	35.43

注：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。具体计算方法如下：

（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：

$$B=A\times 0.16\%\div \text{当年天数}$$

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

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 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：

$$C=A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

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

A 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。

（1）基础管理费

基础管理费包含以下服务的费用：运营管理机构为本项目运营维护所需的人工费用及行政费用、物业管理成本、营销管理费用、运营管理费用、招商管理费用、客户服务费用、《运营管理服务协议》中涉及的相关信息管理系统费用、维护项目正常运转所需的维修保养费用。

运营管理机构每年收取的基础管理费为本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入*基础管理费费率。

实收运营收入=当期营业收入+装修补贴冲减收入-信用减值损失。

基础管理费费率具体如下表：

年份	济南首创奥莱项目基础管理费费率	武汉首创奥莱项目基础管理费费率
2024-2028 年	33.54%	33.43%
2029 年及以后	32.03%	31.56%

（2）激励管理费

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%。

其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益根据评估机构作出的相关预测数据确定。

若年度实际运营净收益低于目标运营净收益，激励管理费为负时，负数激励管理费应从基础管理费中扣罚。

（3）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	97,452.21	98,559.93

注：基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$E=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

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

A 的定义同上

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

无。

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
首创商业	272,000,000.00	34.00%	-	-	-	272,000,000.00	34.00%
中信证券	56,553,729.00	7.07%	23,080,847.00	-	21,183,903.00	58,450,673.00	7.31%
首创证券	4,040,209.00	0.51%	1,943,600.00	-	4,851,300.00	1,132,509.00	0.14%
自然人 1	70,000.00	0.01%	282,400.00	-	187,400.00	165,000.00	0.02%

自然人 2	22,500.00	0.00%	-	-	-	22,500.00	0.00%
自然人 3	17,344.00	0.00%	-	-	-	17,344.00	0.00%
自然人 4	3,748.00	0.00%	-	-	-	3,748.00	0.00%
自然人 5	1,752.00	0.00%	-	-	-	1,752.00	0.00%
自然人 6	1,722.00	0.00%	-	-	-	1,722.00	0.00%
自然人 7	521.00	0.00%	200.00	-	-	721.00	0.00%
自然人 8	400.00	0.00%	-	-	-	400.00	0.00%
自然人 9	175.00	0.00%	-	-	-	175.00	0.00%
自然人 10	161.00	0.00%	-	-	-	161.00	0.00%
自然人 11	88.00	0.00%	-	-	-	88.00	0.00%
自然人 12	18.00	0.00%	-	-	-	18.00	0.00%
自然人 13	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
自然人 14	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
自然人 15	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
自然人 16	-	-	-	-	-	-	-
自然人 17	-	-	-	-	-	-	-
自然人 18	-	-	25,000.00	-	-	25,000.00	0.00%
合计	332,712,418.00	41.59%	25,332,047.00	-	26,222,603.00	331,821,862.00	41.48%
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
首创商业	272,000,000.00	34.00%	-	-	-	272,000,000.00	34.00%
中信证券	56,226,686.00	7.03%	22,494,667.00	-	22,359,675.00	56,361,678.00	7.05%
首创证券	6,033,609.00	0.75%	-	-	397,700.00	5,635,909.00	0.70%
自然人 1	-	-	-	-	-	-	-
自然人 2	-	-	9,500.00	-	-	9,500.00	0.00%
自然人 3	17,344.00	0.00%	-	-	-	17,344.00	0.00%
自然人 4	3,748.00	0.00%	-	-	-	3,748.00	0.00%

自然人 5	1,752.00	0.00%	-	-	-	1,752.00	0.00%
自然人 6	1,722.00	0.00%	-	-	-	1,722.00	0.00%
自然人 7	521.00	0.00%	-	-	-	521.00	0.00%
自然人 8	-	-	-	-	-	-	-
自然人 9	175.00	0.00%	-	-	-	175.00	0.00%
自然人 10	161.00	0.00%	-	-	-	161.00	0.00%
自然人 11	88.00	0.00%	-	-	-	88.00	0.00%
自然人 12	18.00	0.00%	-	-	-	18.00	0.00%
自然人 13	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
自然人 14	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
自然人 15	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
自然人 16	871.00	0.00%	-	-	-	871.00	0.00%
自然人 17	175.00	0.00%	-	-	175.00	-	-
自然人 18	-	-	-	-	-	-	-
合计	334,286,921.00	41.79%	22,504,167.00	-	22,757,550.00	334,033,538.00	41.75%

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
中信银行活期存款	39,430,645.81	154,236.23	212,163,545.14	718,663.28
合计	39,430,645.81	154,236.23	212,163,545.14	718,663.28

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中信银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

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
应收商户结算款	北京钜麦	-	-	378,745.65	7,574.91
应收电子商务款	恒盛华星	28,582.00	571.64	19,868.94	397.38
合计	—	28,582.00	571.64	398,614.59	7,972.29

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	首创奥莱	21,934,420.84	28,328,636.36
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,559,224.50	3,180,073.45
应付管理人报酬	中信证券	457,327.25	67,520.64
应付托管费	中信银行	97,452.21	198,753.45
应付租户结算款	恒盛华星	1,408,582.33	2,371,623.32
合计	—	25,457,007.13	34,146,607.22

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	2026-03-06	2026-03-06	0.8107	64,856,001.98	100.00	本次分红的场内除息日为 2026 年 3 月 9 日，场外除息日为 2026 年 3 月 6 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 64,857,651.69 元，包含前期未分配的可供分配金额 2,943.97 元，以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 64,854,707.72 元。
合计				64,856,001.98	--	

注：①根据本基金管理人于 2026 年 8 月 21 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 25 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 0.8996 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

1、公允价值估计

（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

①各层次金融工具公允价值

于 2026 年 6 月 30 日，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均属于第一层次。

②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。

③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 2026 年 6 月 30 日止，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 2026 年 6 月 30 日，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	408,613.29
其他货币资金	-
小计	408,613.29
减：减值准备	-
合计	408,613.29

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	408,531.59
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	81.70
小计	408,613.29
减：减值准备	-
合计	408,613.29

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	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00
合计	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00

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
首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期	1,974,400,000.00	-	-1,974,400,000.00	-	-	-
合计	1,974,400,000.00	-	-1,974,400,000.00	-	-	-

§ 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（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（%）
1,647	485,731.63	797,805,880.00	99.73	2,194,120.00	0.27
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（%）
1,732	461,893.76	797,282,973.00	99.66	2,717,027.00	0.34

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	中信建投证券股份有限公司	80,674,136.00	10.08
2	中信证券股份有限公司	58,450,673.00	7.31
3	国信证券股份有限公司	43,520,110.00	5.44

4	东方证券股份有限公司	24,728,010.00	3.09
5	招商证券股份有限公司	19,721,532.00	2.47
6	中国银河证券股份有限公司	19,526,099.00	2.44
7	中国国际金融股份有限公司	16,862,658.00	2.11
8	国投证券股份有限公司	14,909,583.00	1.86
9	申万宏源产业投资管理有限责任公司	12,000,000.00	1.50
10	国泰海通证券股份有限公司	9,301,942.00	1.16
合计		299,694,743.00	37.46
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	中信建投证券股份有限公司	81,488,629.00	10.19
2	中信证券股份有限公司	56,553,729.00	7.07
3	国信证券股份有限公司	43,590,468.00	5.45
4	北京金融控股集团有限公司	32,000,000.00	4.00
5	中国银河证券股份有限公司	20,466,712.00	2.56
6	招商证券股份有限公司	19,721,532.00	2.47
7	申万宏源产业投资管理有限责任公司	18,907,000.00	2.36
8	平安基金－中国平安财产保险股份有限公司（传统普通保险产品）农行托管专户 1 号－平安基金－平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划	18,906,844.00	2.36
9	东方证券股份有限公司	18,680,232.00	2.34
10	中国国际金融股份有限公司	17,123,930.00	2.14
合计		327,439,076.00	40.93

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	北京首创商业管理有限公司	272,000,000.00	34.00
合计		272,000,000.00	34.00

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	北京首创商业管理有限公司	272,000,000.00	34.00
合计		272,000,000.00	34.00

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	34,945.00	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8月14日）基金份额总额	800,000,000.00
报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
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	800,000,000.00

§ 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。

2026 年 6 月，经中信银行研究决定，杨璋琪任中信银行运营管理部总经理，不再任中信银行资产托管部总经理职务。

2026 年 6 月，王坚任中信银行资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。上述事项对中信银行基金业务无影响。

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	华夏基金管理有限公司关于华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-04
2	华夏首创奥特莱斯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	2026-03-27
3	华夏首创奥特莱斯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	2026-03-27
4	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-10
5	关于召开华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-17
6	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-15
7	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-30

§ 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