华夏首创奥特莱斯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：中信银行股份有限公司

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。

基金托管人中信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日后 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	邹迎光	沈强（负责人）

§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	53,746,552.03
2.本期净利润	11,889,870.95
3.本期经营活动产生的现金流量净额	41,704,464.16
4.本期现金流分派率（%）	0.82
5.年化现金流分派率（%）	4.06

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。

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	26,825,821.89	0.0335	-
本年累计	98,798,312.98	0.1235	-

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	71,968,001.02	0.0900	-
本年累计	136,824,003.00	0.1710	-

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	11,889,870.95	-
本期折旧和摊销	16,412,441.93	-
本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	342,885.95	-
本期息税折旧及摊销前利润	28,645,198.83	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	13,493,547.97	-
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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	76,124.96	-
调减项		

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	-15,218,994.25	-
2.当期购买不动产项目等资本性支出	-170,055.62	-
本期可供分配金额	26,825,821.89	-

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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额 26,825,821.89 元，相较上年同期可供分配金额 32,425,453.34 元，减少 17.27%。变化幅度较大的主要原因为：上年同期可供分配金额中包含对前期预留项目的冲回调整，增加了可供分配金额。还原相关影响后，本期可供分配金额同比增加 8.43%。

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

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 3 季度）未来合理支出相关预留科目列示为调减项 19,930,506.11 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 27,615,140.69 元（调减项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 7,684,634.58 元（调增项）。除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 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未超过 10%。

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 792,534.00 元，资产支持证券管理人管理费 198,133.04 元，基金托管人托管费 49,533.72 元，运营管理机构基础管理费 16,947,725.44 元，运营管理机构激

励管理费 952,244.58 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述运营管理机构的管理费。

§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。截至报告期末，济南首创奥莱项目已平稳运营 7 年 8 个月，武汉首创奥莱项目已平稳运营 8 年 5 个月。报告期内，济南市、武汉市均无新增奥特莱斯商业项目供应。

报告期内，济南首钜置业有限公司实现营业收入 2,991.87 万元、息税折旧摊销前利润 1,719.66 万元，武汉首钜商业管理有限公司实现营业收入 2,312.67 万元、息税折旧摊销前利润 1,382.44 万元；两项目公司整体实现营业收入 5,304.54 万元、息税折旧摊销前利润 3,102.11 万元。

基金管理人及外部运营管理机构在报告期内良好协作，持续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。

（1）招商管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目持续推进品牌招调优化，不断夯实品牌矩阵，期末出租率维持在98.8%的高位水平。项目成功引进高端女装品牌 V·GRASS 并顺利开业亮相，同步落地 CARNAVAL DE VENISE、PALLADIUM 及 1807 等潮流休闲品牌，品牌组合得到进一步完善；推动时尚女装品牌麦檬、音儿、诗篇及儿童生活品牌玛米玛卡完成移位扩铺与重装焕新，助力品牌形象迭代升级，带动经营业绩稳步增长。此外，项目新增喜家德等餐饮连锁品牌入驻，进一步强化一站式消费场景，提升顾客购物体验。

武汉首创奥莱项目于报告期内提前收官全年品牌招调工作，依托空间改造与品牌焕新，持续优化业态结构，期末出租率达 100%。一方面，对原“食美汇”美食广场区域实施业态重构，落地 Adidas 全新旗舰形象店，焕新开业后品牌销售业绩表现突出；CCPARK 潮流街区顺利落成，F426、PSO Brand、CRYING CENTER 等新锐潮流品牌集中开业亮相，有效盘活场内低效冷区，进一步拓展年轻客群圈层。另一方面，持续深耕各品类结构优化，稳步提升整体品牌层级：户外运动方面，相继引入 THE

NORTH FACE、KAILAS、MAMMUT、PALLADIUM 等头部品牌，精准契合户外消费增长趋势；国际名品方面，新引入 LACOSTE 顺利开业，HAZZYS、ECCO 完成门店形象焕新升级，持续聚焦品牌级次与形象双提升；女装品类完成迭代更新，AIVEI、飞鸟和新酒、BANANA BABY 等优质品牌集中入驻开业，匹配女性客群多元化消费需求。

（2）运营管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目策划落地“首创名品节”、“首创奥莱集团庆”等主题活动，统筹场内品牌资源，整合线上、线下流量，激发市场消费潜力。7 月 22 日至 26 日，项目联动 COACH、TOMMY HILFIGER、HUGO BOSS 等 13 家国际知名品牌打造“首创名品节”，推出“大牌尖货低至 1 折起”，精准吸引品质客群，各品牌合计销售额同比增长 16%；9 月 17 日至 30 日“首创奥莱集团庆”期间，场内 200+品牌全场 2 折起，叠加超值团券、满额返券、名品专项补贴等丰富权益，构建多层次促销矩阵，有效拉动销售，其中 JORYA、麦檬品牌销售额分别同比提升 91%、69%。此外，场内其他品牌活动同样收获亮眼成效：8 月 1 日至 31 日，361°开展低折扣促销活动，同步开展抖音线上直播、上线专属团券，品牌销售额同比提升 99%；8 月 15 日至 30 日，乔丹举办“夏日活力嘉年华”特色活动，沉浸式场景营销带动客流转化，品牌销售额同比提升 203%。

武汉首创奥莱项目紧扣“首创奥莱集团庆”核心主线，叠加品牌新店开业、特色主题活动等关键经营节点，依托品牌折扣、限时特惠等多元营销举措，推动经营业绩稳步提升。7 月 1 日至 5 日，CO 时尚奥莱品牌集合店举办专场内购会，“全场 1 折起”叠加满减福利，品牌销售额同比提升 1131%；7 月 24 日，Adidas 旗舰形象店焕新开业，推出“全场 3 件 4.8 折”、“消费满额抽奖”等全省独家权益活动，联动线上、线下渠道开展立体化宣传，开业三天品牌销售额同比提升 224%；9 月 4 日，彪马门店重装开业，推出“精选货品 4.4 折起”专属福利，叠加场内集团庆“全场 2 折”、“会员折上 7 折”等多重优惠权益，开业三天品牌销售额同比提升 607%；9 月 27 日，项目联合 361°打造“粉漾开跑 耀动光谷”第二届粉红跑活动，影响力辐射光谷全域，带动当日品牌销售额同比提升 242%。

（3）营销推广管理方面

报告期内，济南首创奥莱项目把握暑期消费窗口以及七夕、中秋等节庆消费契机，以场景焕新为载体，主题营销造势、多元钜惠福利、高频特色活动多维联动，锚定核心客群，强化竞争优势。暑假期间，项目面向亲子家庭客群开展“暑期侏罗纪恐龙展”，聚焦年轻客群打造“七夕心动音乐会”，联动场内头部运动品牌落地户外运动主题赛事，提升项目客流、充分激活场景消费潜力；进入 9 月，项目紧抓“首创奥莱集团庆”核心营销主线，构建“秋日丰收季”主题消费场景，打造“飞天宫灯”网红爆点活动，强力拉动顾客打卡消费，同步推出品牌专场内购、独家爆品秒杀、团券返券让利、专属会员补贴等重磅福利，最大化释放奥莱价格优势，稳固区域行业标杆地位。

武汉首创奥莱项目则聚焦暑期经济与“首创奥莱集团庆”两大营销周期，以多元主题活动为引擎，深化异业资源联动、拓宽全媒体传播矩阵，有效带动客流与业绩双提升。主题活动方面，暑期以“逛首创 乐翻天”为主线，举办“冰河世纪夺宝争霸赛”、“落日音乐会”、“邻里美好生活节”等系列体验活动，持续吸引亲子家庭及年轻客群；“首创奥莱集团庆”期间，推出“武汉首届辣人节”、“中秋国风大赏”、“粉漾开跑 耀动光谷”第二届粉红跑等特色活动，引爆流量话题，掀起客流高峰。异业联动方面，充分发挥自身区位优势，落地艾志恒、韦礼安等多场明星应援活动，激活粉丝经济，促进销售转化。媒体传播方面，线下深耕地铁、有轨电车、网约车等交通流量场景，线上依托抖音、美团、高德等主流平台开展精准投放，叠加直播、团券、KOL 种草等多元营销手段，实现全域流量高效转化。

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	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	99,094.62	99,188.87	-0.10
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	98,473.74	97,873.92	0.61
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%	%	99.37	98.67	0.71
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	133.96	128.20	4.49
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期=$\Sigma_{i=1}^{n}$	年	1.69	1.79	-5.59

		[租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积])/租约总面积				
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%	%	99.72	100.00	-0.28

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 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	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	51,242.65	51,075.50	0.33
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%	%	98.80	98.48	0.32
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	152.63	141.65	7.75
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期=$\Sigma_{i=1}^{n}$[租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积])/租约总面积	年	1.47	1.86	-20.97

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%	%	99.49	100.00	-0.51

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 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	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	47,231.09	47,325.34	-0.20
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	47,231.09	46,798.42	0.92
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%	%	100.00	98.89	1.12
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	113.82	113.39	0.38
5	报告期末剩余租期	报告期末剩余租期=$\Sigma_{i=1}^{n}$[租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积])/租约总面积	年	1.93	1.72	12.21
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%	%	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 422 个，其中零售租户面积占比 90.99%、非零售租户面积占比 9.01%。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 203.59 万元，占比 5.00%；租户 B 为 160.69 万元，占比 3.95%；租户 C 为 158.46 万元，占比 3.89%；租户 D 为 98.50 万元，占比 2.42%；租户 E 为 87.48 万元，占比 2.15%；前五名租户租金收入合计 708.72 万元，占比 17.41%。

报告期末，济南首创奥莱项目签约租户总数为 224 个，其中零售租户面积占比 89.09%、非零售租户面积占比 10.91%。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 132.19 万元，占比 5.59%；租户 B 为 105.66 万元，占比 4.47%；租户 C 为 98.50 万元，占比 4.16%；租户 D 为 87.48 万元，占比 3.70%；租户 E 为 77.26 万元，占比 3.27%；前五名租户租金收入合计 501.09 万元，占比 21.19%。

报告期末，武汉首创奥莱项目签约租户总数为 198 个，其中零售租户面积占比 93.05%、非零售租户面积占比 6.95%。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 160.69 万元，占比 9.41%；租户 B 为 71.41 万元，占比 4.18%；租户 C 为 53.98 万元，占比 3.16%；租户 D 为 52.79 万元，占比 3.09%；租户 E 为 36.16 万元，占比 2.12%；前五名租户租金收入合计 375.02 万元，占比 21.97%。

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	1,130,805,342.25	1,217,571,093.90	-7.13
2	总负债	1,480,889,452.04	1,530,277,449.55	-3.23
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	53,045,353.45	50,186,636.77	5.70
2	营业成本/费用	71,940,678.49	64,737,334.87	11.13
3	EBITDA	31,021,057.73	29,331,491.76	5.76

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：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	473,893,355.52	484,552,169.93	-2.20
2	交易性金融资产	62,013,715.16	114,074,245.41	-45.64
主要负债科目				
1	长期应付款	602,350,000.00	602,350,000.00	-

注：交易性金融资产报告期末金额较上年末金额下降 45.64%，减少金额 52,060,530.25 元，主要原因为本年前三季度对项目公司货币基金理财进行部分赎回，以满足资金流动性需要，不具备持续性，非经营不利事项，不涉及后续应对措施。

4.2.2.2 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	419,452,030.68	428,494,362.14	-2.11
2	交易性金融资产	78,001,349.82	100,065,162.60	-22.05
主要负债科目				
1	长期应付款	681,380,000.00	681,380,000.00	-

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：济南首钜置业有限公司

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	23,649,285.11	79.05	22,010,919.78	78.67	7.44
2	物业管理费收入	4,991,855.86	16.68	4,719,637.73	16.87	5.77
3	停车场收入	31,024.30	0.10	15,595.92	0.06	98.93
4	其他收入	1,246,532.68	4.17	1,232,331.27	4.40	1.15
5	营业收入合计	29,918,697.95	100.00	27,978,484.70	100.00	6.93

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。

②停车场收入同比增长 98.93%，金额 15,428.38 元，主要原因为项目停车收费政策调整。自 2026 年 9 月 1 日起，营业期间免费停车权益范围由全员调整为仅会员，当期非会员停车产生收入。该影

响预计将持续，非经营不利因素，不涉及后续应对措施。

4.2.3.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

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	17,069,049.14	73.81	16,895,725.62	76.08	1.03
2	物业管理费收入	4,371,793.70	18.90	4,116,863.63	18.54	6.19
3	停车场收入	40,249.79	0.17	34,999.90	0.15	15.00
4	其他收入	1,645,562.87	7.12	1,160,562.92	5.23	41.79
5	营业收入合计	23,126,655.50	100.00	22,208,152.07	100.00	4.14

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。③其他收入同比增长 41.79%，金额 484,999.95 元，主要原因为：a.展棚点位增加，展棚费收入增加 56,413.15 元，该影响预计持续，非经营不利因素，不涉及后续应对措施。b.合同推广费收入单价提升，推广费收入增加 270,464.18 元，该影响预计持续，非经营不利因素，不涉及后续应对措施。c. 店庆物料销售收入增加 76,492.40 元，垃圾清运费、装修管理费等有偿服务收入增加 81,630.22 元，此部分收入随业务量正常波动，非经营不利因素，不涉及后续应对措施。

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：济南首钜置业有限公司

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	4,477,667.68	10.72	4,385,951.49	12.11	2.09
2	物业运营成本	10,990,165.09	26.30	10,218,265.39	28.24	7.55
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	1,898,639.29	4.55	1,899,105.38	5.25	-0.02
5	销售费用	-	-	566.04	0.00	-100.00

6	管理费用	148,529.89	0.36	144,712.48	0.40	2.64
7	财务费用	24,253,009.58	58.07	19,544,781.90	54.00	24.09
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	41,768,011.53	100.00	36,193,382.68	100.00	15.40

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销售费用同比变动超过 30%，原因为：去年同期支付了项目公司小红书平台账号的认证费用，金额 600 元（含税），本年该项费用尚未支付，为费用发生的时间差异，非经营不利事项，不涉及后续应对措施。

4.2.4.2 项目公司名称：武汉首钜商业管理有限公司

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	4,320,564.62	14.32	4,248,986.45	14.89	1.68
2	物业运营成本	7,757,073.88	25.71	7,335,440.54	25.70	5.75
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	1,656,631.03	5.49	1,510,803.16	5.29	9.65
5	销售费用	-	-	-	-	-
6	管理费用	147,885.97	0.49	146,602.86	0.51	0.88
7	财务费用	16,290,511.46	53.99	15,302,119.18	53.61	6.46
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	30,172,666.96	100.00	28,543,952.19	100.00	5.71

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。

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：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 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%	%	48.30	47.80
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%	%	57.48	56.82

4.2.5.2 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 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%	%	47.78	47.84
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%	%	59.78	60.50

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 63,652,653.08 元。本报告期内，累计资金流入 356,667,033.87 元，其中收到租赁收入及其他经营活动相关收入 308,147,375.43 元，取得投资收益 510,407.60 元，赎回货币基金 48,009,250.84 元；累计资金流出 343,979,798.47 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 263,407,869.22 元，资本性支出 170,055.62 元，支付股东借款利息 79,891,466.03 元，申购货币基金 510,407.60 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 76,339,888.48 元，货币基金账户余额为 140,015,064.98 元，本报告期投资收益 510,407.60 元。

上年同期，累计资金流入 309,598,162.70 元，累计资金流出 321,356,322.08 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	4,907,023.63	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,907,023.63	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，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 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			

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。
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、上海旭辉投资有限公司、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。

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	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

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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 8 月 21 日发布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。

2026 年 9 月 2 日发布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 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。

3、管理人对报告期内本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。

§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