

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年一月二十二日

§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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏华润商业 REIT
场内简称	华夏华润商业 REIT
基金主代码	180601
交易代码	180601
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同初始生效日起 28 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。存续期届满后，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 2 月 7 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	28 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 3 月 14 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，并通过资产支持专项计划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、后续扩募收购策略、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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。 如果相关法律法规发生变化，或者有权的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。
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、债券型基金和货币型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半年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
外部管理机构	华润商业资产控股有限公司、润欣商业投资（深圳）有限公司

注：①基金管理人信息披露负责人

姓名：李彬；职务：督察长；联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com

②运营管理机构信息披露事务负责人

姓名：朱国桃；职务：财务负责人；邮箱：180601_ir@crland.com.cn

③基金管理人：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

④资产支持证券管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

邮政编码：100016

法定代表人：张佑君

⑤基金托管人：招商银行股份有限公司

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

⑥资产支持证券托管人：招商银行股份有限公司深圳分行

注册地址：深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦

办公地址：深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦

邮政编码：518000

法定代表人：王小青（负责人）

⑦原始权益人：华润商业资产控股有限公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A

办公地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A

邮政编码：518000

法定代表人：梅阿敏

⑧运营管理机构：华润商业资产控股有限公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A

办公地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A

邮政编码：518000

法定代表人：梅阿敏

⑨运营管理机构：润欣商业投资（深圳）有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心 3 号楼

L36-01

办公地址：深圳市南山区深南大道铜鼓路 5 号华润置地大厦 B 座 30 楼

邮政编码：518000

法定代表人：王磊

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：青岛万象城

基础设施项目公司名称	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
基础设施项目类型	消费基础设施
基础设施项目主要经营模式	基础设施项目属于购物中心行业，运营模式主要为以自持购物中心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向承租商户收取租金、物业管理费、固定推广费等收入。各承租商户统一管理、分散经营。经营环节主要分为承租商户的招商与进租、续租、退租、运营管理、物业管理、支付结算及收入管理。
基础设施项目地理位置	青岛市市南区山东路 6 号甲、6 号乙、6 号丙、6 号丁 1，东侧以沿山东路营区边线为界，南侧以临香格里拉大饭店的营区边线为界，西侧以临海门路、北海宾馆的营区边线以及操场西边挡土墙为界，北侧以今日商务楼南地界沿绿化带闭合区域。该区域坐落于青岛市最核心商圈之一的香港中路商圈，毗邻青岛市政府、五四广场等城市地标，周边金融机构、跨国公司总部密集，商业气氛浓厚、配套设施完善，甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，同时，项目交通区位便利，处于地铁 2、3 号线交汇上盖，为本项目的日常经营提供良好的客流与收益支撑。

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	180,903,931.57
2.本期净利润	-15,012,678.18
3.本期经营活动产生的现金流量净额	118,592,332.58

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=报告期可供分配金额/报告期末市值，本期现金流分派率为 1.06%，按实际天数年化后的本期现金流分派率为 4.20%。

④年化现金流分派率是截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率，本报告期年化现金流分派率为 4.18%。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期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	88,677,402.45	0.0887	-
本年累计	315,345,871.33	0.3153	为 2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 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	88,779,997.55	0.0888	-
本年累计	226,659,992.42	0.2267	-

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	-15,012,678.18	-

本期折旧和摊销	86,289,130.90	-
本期利息支出	10,619,598.80	-
本期所得税费用	13,338,654.62	-
本期息税折旧及摊销前利润	95,234,706.14	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	-324,174.11	-
2.应收和应付项目的变动	24,142,175.62	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-11,011,024.29	-
2.支付的利息及所得税费用	-7,913,924.86	-
3.偿还借款支付的本金	-	-
4.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	-11,450,356.05	-
本期可供分配金额	88,677,402.45	-

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本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。

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 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

（1）基础设施项目公司基本情况

本基金通过基础设施资产支持证券持有的项目公司为青岛嘉昇润城商业管理有限公司。本报告期内，项目公司整体运营平稳，实现营业收入 17,854.70 万元、息税折旧及摊销前利润 9,923.70 万元，符合经营预期，报告期内收缴率为 100%。

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。

（2）基础设施项目经营情况

截至报告期末，基础设施项目可供出租面积 136,578 平方米，实际出租面积 135,207 平

平方米，出租率 99.00%，继续维持高位，较基金招募说明书同期预测出租率 97.50% 高出 1.50 个百分点。截至报告期末，基础设施项目经营已超过 9 年，入驻租户数量共计 546 家，租约加权平均剩余租期为 2.17 年，报告期内租金单价水平（月租金坪效）为 328.29 元/平方米/月。

租户集中度继续保持较低水平。报告期内，租金收入贡献前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例分别为：租户 A579.30 万元、4.42%；租户 B563.82 万元、4.30%；租户 C301.62 万元、2.30%；租户 D274.95 万元、2.10%；租户 E189.40 万元、1.45%。上述前五大租户的租金收入占全部租金收入比例总计 14.57%。

租户结构具备良好分散性。截至本报告期末，主力店所占的租赁面积约 29.85%，专门店所占的租赁面积约 70.15%。

项目品牌组合进一步优化，持续引入多家山东及青岛首店。报告期内新开业店铺 34 家，总计出租面积 5,572 平方米，四季度重点引入品牌包括零售品牌如：零售类 Vivienne Westwood 山东省唯一旗舰店、VALENTINO BEAUTY 青岛首店、SMFK 山东首店、VICTORIA'S SECRET 山东首家精品店、LOLA ROSE 山东首店、BEERBRO 山东首店、a blueberry 青岛首店等；餐饮品牌如 Blueglass 山东首店、野果山东首店、裕莲茶楼青岛首店、淡马茶坊青岛首店等。通过高效的调整迭代，不断提升品牌级次、优化业态布局，为项目持续注入商业活力，吸引客流并实现收益提升。

青岛万象城四季度客流同比增长 11.9%，2024 年度累计同比增长 10.9%，本年度单月客流均创历史新高，其中 12 月 31 日当日客流突破 20 万人次。同时，会员规模持续上涨，报告期末会员总人数达 145 万，同比增长 22%，总量近青岛市常住人口的七分之一，展现了较好的会员发展势能，体现了会员对青岛万象城较高的认可度。

报告期内，基础设施项目周边未新增同体量、同定位竞争性项目。

注：各指标数据计算口径如下：

①租户中面积较大（一般在 1,000 平方米以上）的店铺归类为主力店，其他店铺归类为专门店。

②报告期内租金单价水平（月租金坪效）为基础设施项目平均月度租金收入与本报告期末可租赁面积（不含自营冰场面积）之比，不包含项目其他收入科目，如物业管理收入、推广费收入、多种经营收入、停车场及冰场收入等。

③报告期内收缴率为当期实收金额与当期应收账款之比。

④加权平均剩余租期为按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期。

（3）基础设施项目局部业态主动优化调整与资产价值提升管理工作

据本基金 2024 年第三季度报告披露，青岛万象城一期南区等局部区域拟进行相关改造，优化动线及功能设施，丰富经营业态，在青岛万象城目前良好经营状态的基础上，实现客流与销售额的进一步提升，从而促进持有人长期利益最大化。

运营管理机构全面复盘过往经验，经过积极筹备并获得基金管理人批准后，已于本季度着手实施相关改造及招商计划。本次改造预计将优化空间体验和调整客流动线，提升店铺经营和客户体验，从而提升基础设施项目零售额、租金坪效及收入。改造涉及区域建筑面积约 1.25 万平方米，预计投入金额 8,422 万元，计划于 2025 年内完成改造并开业。项目公司将结合改造进度，保持合理财务弹性，使用自有资金或择机使用外部借款作为本次改造资金来源。目前项目公司运营稳定，具有充足的现金储备及银行授信额度，可满足资本性支出需求，预计不会影响基金已披露的预测可供分配金额的实现。

（4）基础设施项目其他情况

①持续深化空间运营，提高客流及消费转化，提升客户满意度及黏性

项目运营管理团队注重与消费者的情感链接，以消费者需求为导向，结合节日热度，打造多元话题活动。策划“万象戏剧节 2.0”、“星愿邀约，爱予万象”艺术企划等主题活动，引入法国 CELESTROI 剧团城市戏剧首秀、大型“星愿”主题艺术亮化装置、UNDERBOBO 主题快闪店首进青岛、跨年狂欢活动内容。通过新颖的空间营造手法，打造成为城市节日地标，进一步激活客流及消费转化。

青岛万象城持续引入高能级资源，与品牌共创，推出丰富体验内容。如喜茶 x 草间弥生联名快闪 BOBO WORLD、西西弗刘同新书签售分享会、波司登品牌大使于朦胧见面会等，同时，项目持续获取山东和青岛首进展览及独家品牌资源，如比音勒芬丁禹兮见面会、TOM FORD 全新「极细管」口红上市华北首站、鄂尔多斯美丽新世界 POP-UP STORE 山东首展、ECCO BIOM CENTER 巡回快闪青岛站等活动。

青岛万象城关注志愿服务、社会公益，践行社会责任。以“爱聚万象”公益品牌发起“乡村振兴，教育先行”公益助学活动，于 2024 年 11 月赴山东沂蒙华润希望小镇开展“万象守护爱育希望”全国性公益助学活动，本次活动捐助共计 3000 余件学习及生活物资，助力乡村小学贫困学生求学圆梦。

②冰场成功举办市级花样滑冰锦标赛及年会盛典，持续提升品牌影响力

青岛万象城冰纷万象滑冰场（以下简称“冰场”）成功举办 2024 年“体彩杯”青岛市花样滑冰锦标赛暨青少年 U 系列联赛，引入俄罗斯冠军级教练达维组，达成中国区域独家合作

并成功举办为期 8 天的全新模式大师课，吸引了国内外众多高水平学员参与。成功举办冰场年终盛典汇演，邀请俄罗斯花样滑冰知名冠军级运动员 Lev Lazarev（知白）、Maria Gordeeva（卡布奇诺）、Alisa Zaikina（萌物）等参与表演并在线上公众号同步直播，收获学员及家长的热烈反响。后续冰场将多措并举持续推动产品及活动差异化经营、提升品牌能级和运营能力，持续打造冰场旗舰品牌。

（5）基础设施项目运营管理机构情况

本项目原始权益人及运营管理统筹机构华润商业资产控股有限公司（以下简称“华润商业资产”）于 2023 年 6 月 9 日完成设立，是华润置地（01109.HK）全资子公司，主要从事购物中心资产的持有、运营和管理等业务。华润置地是最早布局购物中心业务的开发商之一，经过 20 年发展，旗下购物中心板块已形成了“万象城”、“万象汇”、“万象天地”三大商业产品线的战略布局。

根据华润置地公告，2024 年上半年华润置地旗下共有 82 座在营购物中心，实现零售额 916 亿元，同比增长 21.9%；实现租金收入 95 亿元，同比增长 9.7%。上半年共有 6 座购物中心如期高品质开业，建筑面积 114.5 万平方米，综合开业出租率达 97.8%。华润置地购物中心资产管理规模达 2,857 亿元，相比 2023 年末增加 5.6%，其中有 69 座购物中心零售额位列当地市场前三位。未来可扩募资产储备充足、项目优质。

本项目运营管理实施机构润欣商业投资（深圳）有限公司为华润万象生活（01209.HK）全资子公司，华润万象生活是华润置地旗下轻资产管理业务上市平台，是中国领先的物业管理及商业运营服务商，拥有全国领先的购物中心全价值链运营能力。

根据华润万象生活公告，截至 2024 年上半年末，华润万象生活在管购物中心 108 座，其中 85 座购物中心零售额排名当地市场前三、46 座购物中心零售额排名当地市场第一，经营业绩突出。华润万象生活在管购物中心期内零售额 1,007 亿元，同比增长 19.7%，可同比增长 7.6%，优于全国社会消费品零售总额增速。

此外，经过多年业务发展，华润置地及华润万象生活已积累深厚的品牌资源禀赋，资源库品牌数量超 13,000 家，在合作品牌数量超 7,000 家，并构建完善的会员体系，以大会员积分品牌“万象星”，实现华润置地内全业态、华润集团内主要业务单元以及外部合作伙伴间的积分通，截至 2024 年上半年末，“万象星”会员总量达 5,220 万人，较 2023 年末提升 12.9%，再创新高。

本项目运营管理机构具备卓越的购物中心全价值链运营管理能力，管理规模和经营业绩行业领先，品牌资源和会员规模优势明显，将持续赋能项目运营，保障运营长期稳健。

(6) 项目运营展望

青岛万象城位于城市核心区，是山东省建筑面积最大的购物中心之一，在营店铺超 540 家，区位和规模优势突出，品牌丰富、业态多元，在青岛市具备较强竞争力和先发优势，有利于产生持续、稳定现金流。

依托华润置地和华润万象生活深厚的品牌资源和完善的全价值链运营体系，青岛万象城将持续倡导国际化消费理念、彰显时尚品牌格调，力推“一站式”消费和“体验式”购物理念，辐射全域，夯实城市级购物中心的地位，持续提升业绩。

随着 2025 年一季度的到来，项目将充分把握岁末新春消费旺季，规划宣传声量高、互动趣味性强的主题活动，打造青岛节日地标的同时，给予青岛消费者更多优质购物体验。同时，2025 年项目将迎来十周年，一季度也将启动全面的经营规划与资源整合，为业绩增长做充分筹划。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	131,065,155.27	73.41
2	物业管理费收入	26,351,600.38	14.76
3	固定推广费收入	2,915,069.11	1.63
4	多种经营及停车场收入	13,538,977.60	7.58
5	其他收入	4,676,229.27	2.62
6	合计	178,547,031.63	100.00

注：其他收入主要为经营冰场收入、手续费收入等。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	51,113,019.72	22.00
2	物业运营成本	17,720,133.52	7.63
3	租赁成本	2,357,042.51	1.02
4	税金及附加	19,490,564.01	8.39
5	销售费用	11,783,187.30	5.07
6	管理费用	30,035,430.99	12.93
7	财务费用	99,801,939.62	42.96
8	其他成本/费用	-	-
9	合计	232,301,317.67	100.00

注：①物业运营成本为委托第三方物业管理公司提供物业管理服务之成本；租赁成本为营业成本中扣除折旧摊销及物业运营成本后的其他成本，如保险费、设备维修维护费等；②管理费用主要为委托运营管理机构提供运营管理服务之费用；③财务费用中，项目公司对资产支持专项计划的借款利息费用 93,035,600.26 元，对外部银行的借款利息费用 7,909,824.03 元，银行存款利息收入 1,212,839.95 元，手续费 69,355.28 元。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	60.13
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	55.58
3	货币资金	占期末总资产 10% 以上的资产科目余额	人民币元	562,322,992.67
4	投资性房地产	占期末总资产 10% 以上的资产科目余额	人民币元	3,987,992,938.37
5	其他应付款	占期末总负债 10% 以上的负债科目余额	人民币元	5,099,077,172.32
6	长期借款	占期末总负债 10% 以上的负债科目余额	人民币元	1,230,150,000.00

注：其他应付款主要为项目公司对资产支持专项计划的借款余额。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

(1) 收入归集和支出管理：

项目公司于招商银行青岛分行开立了监管账户、项目公司基本户，于工商银行青岛市分行开立了项目公司 POS 机账户，根据相关政府部门要求于交通银行青岛分行开立了遮光保证金账户，以上账户均按照《项目公司监管协议》《项目公司基本户监管协议》的约定进行管理，执行资金收支。

(2) 收入归集和支出管理：

本报告期初项目公司货币资金余额 702,221,058.51 元。本报告期内，累计资金流入 535,647,662.52 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 535,647,662.52 元；累计资金流出 676,000,906.44 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 414,203,148.24 元，支付股东借款利息 93,035,600.26 元，偿还银行借款利息 7,913,924.86 元，

资本性支出 10,848,233.08 元，购买结构性存款 150,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金（不含未到期应收利息）余额为 561,867,814.59 元，其中大额存单本金 130,000,000.00 元；结构性存款账户余额为 150,000,000.00 元。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 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。

根据《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》中披露的对外借款安排，项目公司与招商银行股份有限公司青岛分行（以下简称“外部贷款银行”）签署《借款合同》，授信金额 20 亿元。外部贷款银行已向项目公司发放借款 1,230,300,000.00 元，借款期限为 2024 年 2 月 20 日到 2034 年 2 月 18 日。借款利率采用浮动利率，按照定价日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 减 122 个基点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动。本基础设施基金的外部银行贷款遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信。本借款为抵押担保借款，项目公司作为抵押人，以目标基础设施资产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向借款银行提供财产抵押担保，2024 年 2 月 23 日已办妥抵押登记。

按上述《借款合同》约定，本期无需归还本金，截止本报告期末，上述借款本金余额为 1,230,250,000.00 元，其中一年内到期的本金为 100,000.00 元。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	8,569,626.82
4	其他资产	-
5	合计	8,569,626.82

注：银行存款和结算备付金合计占比为 100%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

5.5 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。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

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资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管

理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人，国内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
柳兰萱	本基金的基金经理	2024-02-07	-	6 年	自 2018 年起从事基础设施与不动产相关的研究及投资管理工作。曾参与华夏越秀高速 REIT 等多个公募 REITs 试点项目的投资及发行工作，涵盖消费基础设施、产业园、保障性租赁住房、仓储物流、高速公路等多个资产类型。曾参与境内外公募 REITs 投资研究工作。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾任凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司北京分公司资产管理部主任。2019 年加入华夏基金管理有限公司。历任机构债券投资部研究员、投资经理助理。
郑韬	本基金的基金经理	2024-02-07	-	11 年	自 2013 年起从事不动产相关的运营管理与投资管理工作。曾参与多个产业园、工业厂房、仓储物流、保障性租赁住房项目的运营管理工作。曾于 2021 年 6 月至 2022 年 7 月担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于天津生态城产业园运营管理有限公司、天津空港经济区科技发展有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、华安基金管理有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

刘京虎	本基金的基金经理	2024-02-07	-	9 年	自 2015 年开始从事基础设施与不动产相关的运营管理工作，曾参与多个基础设施项目运营管理，涵盖产业园、消费基础设施等资产类型。	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司（招商蛇口产业园区事业部）、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022 年 1 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证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

③基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、委托经营管理合同等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 2,776,491.92 元，资产支持证券管理人管理费 694,122.52 元，基金托管人托管费 173,530.40 元，浮动管理费 29,723,740.92 元（其中计提的基础运营管理费 28,855,816.39 元，计提的超额报酬 867,924.53 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浮动管理费。

6.3 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。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后,在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。报告期内,项目公司监管账户开展了协定存款业务。为提高资金使用效率,在充分保障日常经营资金需求前提下,项目公司还购买了大额存单和结构性存款。购买大额存单金额为 1.3 亿元,期限 182 天,允许提前支取,不允许赎回和转让,到期一次性还本付息;购买结构性存款金额为 1.5 亿元,期限 184 天,产品性质为保本浮动收益型(保障本金及最低收益),不可提前赎回,本金及收益将在产品到期后收取。

截至本报告期末,本基金通过持有“中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产为青岛万象城购物中心项目。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 基础设施项目公司运营财务数据”;本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

(1) 基金运营情况

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

2024 年 10 月 30 日,本基金共同开展了“华夏华润商业 REIT2024 年第 3 季度业绩说明会”活动,本基金基金经理、运营管理机构负责人就基金成立至 2024 年第 3 季度以来相关运营情况,与投资者进行交流沟通,解答投资者普遍关注的相关问题。

(2) 项目公司运营情况

项目公司青岛嘉昇润城商业管理有限公司在本报告期内运营安全稳定,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。相关经营指标可参考本报告“4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明”。

本报告期内,项目公司、运营管理机构针对基础设施项目在中秋、国庆、元旦等假日期间的安全管理工作重难点,按华润置地、华润万象生活 EHS 管理体系管控要求,落实节日期间安全生产相关工作,确保节假日期间基础设施项目平稳、安全运转,进行了专题部署和假日值守。2024 年 11 月 8 日,项目公司、运营管理机构开展了“2024 年度下半年大型消防疏散演练”活动,包括消防应急、疏散演练、灭火实操、秩序保障、消防科普、演习总结等环节。活动特邀青岛市消防部门现场指导,并要求全体租户人员共同参与,提升消防安全意识、完善消防安全的相关保障。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

1、宏观经济

2024 年全年度，按不变价格计算，国内生产总值同比增长 5.0%，其中第三产业增加值 492,087 亿元，同比增长 5.3%。

2024 年，我国社会消费品零售总额达到 487,895 亿元，同比增长 3.5%。按消费类型分，商品零售额同比增加 3.2%，餐饮收入增加 5.3%。此外，2024 年全国居民人均可支配收入实际同比增长 5.3%，扣除价格因素，实际同比增长 5.1%，将对消费方面宏观经济相关指标的稳定性继续起到支撑作用。

消费结构层面，全年全国人均消费支出 28,227 元，扣除价格因素影响，比上年同期增长 5.1%。取得较好增长的消费品主要包括其他用品及服务类（同比增长 10.8%）、教育文化娱乐类（同比增长 9.8%）、交通通信类（同比增长 8.9%）、食品烟酒类（同比增长 5.4%）等。

近期，山东省及青岛市消费市场保持总体稳定增长。2024 年 1-11 月山东省社会消费品零售总额同比增长 5.1%；同期青岛市限额以上消费品零售额同比增长 5.9%。期间新能源汽车、智能家用电器和音像器材类、通讯器材类商品零售额分别增长 23.6%、50.1%、1.8 倍。相关情况对青岛万象城的经营业绩将进一步产生积极影响。

2024 年 9 月 25 日，国家发改委召开新闻专题发布会，介绍消费品以旧换新行动成效和典型做法。在 7 月份加力支持“两新”政策的若干措施出台后，有关部门又陆续制定印发了汽车、家电、电动自行车、家装厨卫等四个领域配套细则。同时国家发改委会同财政部，综合各地区常住人口、地区生产总值、汽车和家电保有量等因素，向地方下达 1,500 亿元超长期特别国债资金，支持各地因地制宜实施消费品以旧换新。

随着消费品以旧换新工作持续推进，政策效果正在逐步显现。从直接效果看，有效激发了消费潜力，直接带动汽车、家电、家居家装等重点消费品销量快速增长。与此同时，消费品以旧换新政策还有力拉动了相关行业投资和效益增长，进一步增强企业发展动能。此外，截至本报告发布日，国家发改委在 2025 年初召开的“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会上表示，要加力扩围实施“两新”政策，并重点提及“实施手机等数码产品购新补贴，对个人消费者购买手机、平板、智能手表手环等 3 类数码产品给予补贴。”可以预见开年后，以旧换新工作在消费电子等领域将继续掀起“促消费”热潮。

2、购物中心行业简要展望

回顾 2024 年度，在一线城市社会消费品零售总额不断趋向饱和的态势下，购物中心行业也在发生明显深刻变化。一是城市能级对购物中心项目的影响不再是决定性因素，精益运

营能力和品牌影响力将是下阶段的经营关键要点。根据赢商大数据，2024 年度全国新增购物中心 430 余座、商业项目新开业面积约 3,400 万平方米，相比 2023 年分别下降约 18%与 13%，市场进入存量博弈阶段。二三线城市购物中心维持良好增长，有望继续保持积极经营状态；二是在宏观消费的趋势性、结构性变化过程中，重奢、高奢项目表现一般，综合性强、体量较大的项目凭借对消费群体的广泛覆盖，取得较好效益；三是线上零售渗透率接近见顶，购物中心等线下消费渠道将保持合理的社会零售消费品总量占比。以上趋势共同体现在本基金基础设施项目 2024 年度的经营状况当中。

2024 年消费市场总体平稳，但增长相对放缓，居民消费更趋理性，更加注重消费体验，业态出现分化。2024 年，全国社会消费品零售总额同比增长 3.5%。消费者储蓄意愿增强，消费更趋理性，更加注重消费体验和情绪价值，“强社交属性”、“强社群属性”相关业态的消费增长较快，如运动户外、生活方式、新式餐饮等。目的性消费、体验式消费正在逐渐占据购物中心行业的中心位置。

在行业趋于稳定、逐步进入存量博弈阶段的背景下，将进一步考验成熟项目的调改能力，要求购物中心提供更为差异化的消费体验。购物中心运营方的品牌积累、精益管理、综合设计、趋势把握能力将决定购物中心项目的脱颖而出。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	7,244,277.00
报告期期间买入/申购总份额	-
报告期期间卖出总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	7,244,277.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例(%)	0.72

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

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。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

1、回收资金的使用情况

原始权益人华润商业资产控股有限公司通过本次基础设施 REITs 发行所回收全部净回收资金为 422,496 万元，其拟将其中不低于 90% 部分用于北京首开万象汇、广州长隆项目、北京西北旺万象汇、杭州华丰商业项目、义乌天地、杭州城北万象城、北京朝阳站、无锡滨湖万象汇、杭州亚奥万象天地等 16 个项目建设，不超过 10% 部分拟用于已上市项目的小股东退出或补充原始权益人的流动资金。

此外，根据《华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告》，经向青岛市发展和改革委员会备案并说明了具体情况、投资计划及可行性，华润商业资产拟新增武汉光谷商业项目、上海宝山丰翔路商业项目、北京北神树商业项目等 16 个项目作为募投项目。

报告期内，华润商业资产按照所建立的《华润商业资产控股有限公司基础设施 REITs 回收资金管理规定》及其出具承诺函内容遵照执行并使用回收资金。截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人已使用回收资金累计 377,431 万元，占净回收资金金额的 89.33%。本报告期内使用回收资金 127,918 万元，占净回收资金总额的 30.28%；其中报告期内使用回收资金较充分的项目包括佛山项目（占比 6.89%）、深圳项目（占比 6.11%）、长沙项目（占比 4.54%）、常州项目（占比 2.95%）、杭州项目（占比 1.89%）等。后续将按计划继续用于上述项目建设、补充流动资金或其他经批准同意的项目建设。

2、报告期内披露的主要事项

2024 年 10 月 25 日发布关于召开华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2024 年 3 季度业绩说明会的公告。

2024 年 11 月 15 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

§10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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。

10.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年一月二十二日