

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 1 季度报告

2025 年 3 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：二〇二五年四月二十二日

§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 4 月 18 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 2025 年 1 月 1 日起至 3 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，或者有权威的、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

运营管理机构	华润商业资产控股有限公司、润欣商业投资（深圳）有限公司
--------	-----------------------------

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：青岛万象城

资产项目公司名称	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
资产项目类型	消费基础设施
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	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。

2.3 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	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	华润商业资产控股有限公司 (运营管理统筹机构)	润欣商业投资（深圳）有限公司 (运营管理实施机构)
信息披露 事务 负责人	姓名	李彬	朱国桃
	职务	督察长	财务负责人
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	联系电话：0755-26912951；邮箱：180601_ir@crland.com.cn
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	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	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1405-1408
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	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	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	100101	518000	518000
法定代表人	张佑君	梅阿敏	王磊

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和原始权益人

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	原始权益人
名称	招商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	华润商业资产控股有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	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	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	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	深圳市深南大道	北京市朝阳区亮马	深圳市福田区莲花	深圳市南山区粤海

	7088 号招商银行大厦	桥路 48 号中信证券大厦 22 层	街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	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	518040	100026	518000	518000
法定代表人	缪建民	张佑君	王小青（负责人）	梅阿敏

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日)
1.本期收入	183,636,293.59
2.本期净利润	9,001,437.33
3.本期经营活动产生的现金流量净额	81,752,141.61
4.本期现金流分派率	0.97%
5.年化现金流分派率	3.93%

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/年初至今实际天数*本年总天数。

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	88,259,179.37	0.0883	-
本年累计	88,259,179.37	0.0883	-

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	88,679,997.26	0.0887	-
本年累计	88,679,997.26	0.0887	-

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	9,001,437.33	-
本期折旧和摊销	85,072,376.78	-
本期利息支出	10,145,651.58	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	104,219,465.69	-
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	34,892,745.76	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-21,289,172.14	-
2.当期购买基础设施项目等资本性支出	-21,598,810.92	-
3.支付的利息及所得税费用	-7,319,891.64	-
4.偿还借款支付的本金	-50,000.00	-
5.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	-595,157.38	-
本期可供分配金额	88,259,179.37	-

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、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、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。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

本报告期可供分配金额为 88,259,179.37 元，相较上年同期可供分配金额 51,221,891.82 元，增长 72.31%。变化幅度较大的主要原因为，上年同期可供分配金额对应期间实际为 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 3 月 31 日，期间天数存在较大差异。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 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、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 2,638,416.60 元，资产支持证券管理人管理费 659,603.70 元，基金托管人托管费 164,900.70 元，浮动管理费 28,617,577.58 元。本报

告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金所持有的基础设施项目为青岛万象城。报告期内基础设施项目未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

（1）基础设施资产项目经营情况

基础设施项目青岛万象城于 2015 年开业，报告期内基础设施项目整体运营平稳，实现营业收入 18,168.20 万元、息税折旧及摊销前利润 10,804.54 万元，符合经营预期，报告期内收缴率为 100%。

截至报告期末，基础设施项目可供出租面积 134,151 平方米，实际出租面积 132,950 平方米，出租率 99.10%，继续维持高位。截至报告期末，入驻租户数量共计 548 家，租约加权平均剩余租期为 2.03 年，租金单价水平为 421.03 元/平方米/月。

租户结构和集中度具备良好分散性。截至本报告期末，主力店所占的租赁面积约 28.80%，专门店所占的租赁面积约 71.20%。报告期内，项目前十大面积租户占比总计 23.84%；项目前十大租金收入租户占比总计 19.64%，租金收入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 A 为 652.42 万元、4.83%；租户 B 为 551.02 万元、4.08%；租户 C 为 304.38 万元、2.25%；租户 D 为 242.40 万元、1.79%；租户 E 为 178.08 万元、1.32%，上述租户报告期内租金收入占全部租金收入比例总计 14.27%，租户集中度继续保持较低水平。

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 16 家，总计出租面积 2,213 平方米，一季度重点引入品牌包括零售品牌如：零售类 Sam Edelman 青岛首家旗舰店、WOW BEAUTY 山东首家大师店、55 N 青岛首店等；餐饮品牌如巴奴毛肚火锅青岛首店、四季椰林山东首店、肉肉大米山东首店、奈雪の茶全国首家手作店、Pennehut 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。

客流及会员人数延续增长势能。2025 年一季度，青岛万象城客流同比增长 9%，单月客流再创历史新高。同时，会员规模持续上涨，报告期末会员总人数达 151 万，同比增长 20.85%，总量相当于超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和满意度。

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为报告期各月度租金、物业管理及固定推广费之和与各月末实际出租面积（不含自营冰场面积）之和之比，不包含项目其他收入科目，如多种经营收入、停车场收入等。

③报告期内收缴率为报告期内应收金额与实收金额之比，包含全口径收入。

④加权平均剩余租期为报告期末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。

（2）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 年年度报告披露，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，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。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。目前改造工作按预期进度开展，相关招商工作已提前预铺排。

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。

（3）基础设施项目其他运营情况

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，打造城市节日地标。推出新春季特别企划，举办“蛇来运转”游园会人气活动、打造巨型星愿新春装置、锦鲤许愿大道等特色场景；借势二次元&粉丝经济、十周年系列告白计划、新店开业等持续打造线上话题热点，实现裂变传播。资源联动方面，引入“豚豚妙会”新年限定快闪山东首展、山东手账市集等热门资源内容，多维度带动客流提升。青岛万象城持续引入优质品牌资源推出丰富体验内容，如李宁“日进斗金”华北首展、FILA KIDS“花赞新年”山东独展、POPMART BabyMolly 抱抱探索计划系列全国首展、xiaomi 双 Ultra 全国首展、北面 Mountain Jacket 40 周年山东独展、FILA FUSION x DUCATI 山东独展等活动。

青岛万象城深入践行企业社会责任，积极打造城市人文关怀新标杆，聚焦“儿童研学计划”、“Lady care 女性悦享服务”两大体系，开展趣探非遗文化、儿童研学课堂及女性养护沙

龙分享会等社区互动活动，关注儿童成长与女性健康，形成了良好的社会反响。

②冰场持续进行品质服务提升，联合属地政府资源，承办系列赛事活动，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“第十一届全国大众冰雪季”青岛站暨青岛市第六届冬季全民健身运动会开闭幕式及花样滑冰表演赛、“英派斯杯”青岛市第六届运动会开赛仪式及青少年花样滑冰比赛，两场比赛共计千余人员参加，并在政府官媒同步宣推，积极有效提升品牌影响力。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。

（4）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 余年发展，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，截至 2024 年末，华润置地旗下共有 92 座在营购物中心，年内实现零售额 1,953 亿元，同比增长 19.2%，其中有 71 座购物中心零售额位列当地市场前三位；实现租金收入 193 亿元，同比增长 8.4%；全年新开购物中心 16 座，新开项目平均出租率 95.9%。截至 2024 年末，华润置地购物中心资产管理规模达 2,979 亿元，相比 2023 年末增加 10.1%，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 年末，华润万象生活在管购物中心 122 座，其中 86 座购物中心零售额排名当地市场前三、50 座购物中心零售额排名当地市场第一，经营业绩突出，行业影响力巩固提升。华润万象生活在管购物中心 2024 年零售额 2,150 亿元，同比增长 18.7%，可同比增长 4.6%，优于全国社会消费品零售总额增速（3.5%）。

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，已合作的 brand 数量近 15,000 家，年末在营品牌数量超 7,800 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 年末，“万象星”会员总量达 6,107 万人，较 2023 年末提升 32.0%，

联盟体量延续增长势能。

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。

（5）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。

随着二季度的到来，青岛万象城将迎来 10 周年，项目会充分把握节点和契机，做强经营规划与资源整合，开展“拾光绽放”店庆系列活动。在空间运营方面，打造“拾光游园”主题慢闪街区，引入多家城市首进品牌，集游逛打卡、美味潮物、萌宠友好为一体。街区还将与品牌及资源共创，引入丰富活动，助力人气增长；在店铺经营方面，从品牌动员到店铺激励，进行全方位运营保障，做好业绩实现；在会员发展与召回方面，开展趣味盲盒与增值权益纳新、10 周年定制购物卡发售、分层级回店消费礼遇专属活动，不断促进会员回流，提升会员身份认同。

4.1.2 报告期以及上年同期资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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日）/报告 期末（2025 年 3 月 31 日）	上年同期（2024 年 2 月 7 日（基 金合同生效日） -2024 年 3 月 31 日）/上年末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	报告期末 可供出租 面积	报告期末总可供 出租面积	平方 米	134,150.50	136,577.50	-1.78
2	报告期末 实际出租 面积	报告期末已实际 出租面积	平方 米	132,949.50	135,206.50	-1.67
3	报告期末 出租率	报告期末实际出 租面积与可供出 租面积之比	%	99.10	99.00	0.10

4	报告期末 收缴率	报告期内应收金 额与实收金额之 比, 包含全口径收 入	%	100.00	98.03	2.01
5	报告期末 加权平均 剩余租期	报告期末按租约 租赁面积与租约 剩余期限加权计 算的平均剩余租 期	年	2.03	2.17	-6.45
6	报告期内 租金单价 水平	报告期各月度租 金、物业管理及固 定推广费之和与 各月末实际出租 面积(不含自营冰 场面积)之和之 比, 不包含项目其 他收入科目, 如多 种经营收入、停车 场收入等	元/平 方米/ 月	421.03	-	-

注：报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期末加权平均剩余租期为报告期末时点指标，对比“上年末”数值；报告期内租金单价水平、报告期末租金收缴率为报告期内期间指标，对比“上年同期”数值。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

本基金持有资产项目为青岛万象城，项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

无。

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 重要资产项目公司运营财务数据

4.2.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称： 青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	货币资金	525,767,493.82	562,322,992.67	-6.50
2	投资性房地产	3,945,868,883.62	3,987,992,938.37	-1.06
主要负债科目				
1	其他应付款	5,078,750,214.57	5,099,077,172.32	-0.40
2	长期借款	1,230,100,000.00	1,230,150,000.00	0.00

4.2.2 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称： 青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		上年同期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 3 月 31 日		金额同比（%）
		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	135,085,769.78	74.35	71,003,869.47	74.20	90.25
2	物业管理费收入	25,972,813.56	14.30	14,613,025.73	15.27	77.74
3	固定推广费收入	2,896,520.11	1.59	1,622,731.70	1.70	78.50
4	多种经营及停车场收入	12,926,916.62	7.12	5,138,604.39	5.37	151.56
5	其他收入	4,799,987.43	2.64	3,311,397.55	3.46	44.95
6	合计	181,682,007.50	100.00	95,689,628.84	100.00	89.87

注：①其他收入主要为经营冰场收入、手续费收入等；

②上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2024 年 2 月 8 日（股权交割日）至 2024 年 3 月 31 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

4.2.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称： 青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		上年同期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 3 月 31 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	49,896,265.60	21.84	27,103,187.00	33.88	84.10
2	物业运营成本	17,566,330.60	7.69	9,744,495.97	12.18	80.27
3	租赁成本	1,472,830.01	0.64	411,527.92	0.51	257.89
4	税金及附加	19,415,815.30	8.50	10,971,034.73	13.71	76.97
5	销售费用	8,394,172.73	3.67	3,644,840.20	4.56	130.30
6	管理费用	28,620,434.62	12.52	15,684,878.18	19.61	82.47
7	财务费用	103,156,175.00	45.14	12,435,838.06	15.55	729.51
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	228,522,023.86	100.00	79,995,802.06	100.00	185.67

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及公共能源费；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、设备维护维修费等；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；财务费用中包括了项目公司对资产支持专项计划的借款利息费用；

②上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2024 年 2 月 8 日（股权交割日）至 2024 年 3 月 31 日，期间天数存在较大差异，同时上年同期因尚未完成项目公司对 SPV 公司的吸收合并，项目公司对资产支持专项计划的借款利息费用较少，影响了可比性。

4.2.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称： 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日	上年同期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 3 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	62.06	61.06
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	59.47	60.02

4.3 资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）现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额 561,867,814.59 元（不含应收利息）。本报告期内，累计资金流入 573,613,941.71 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 573,613,941.71 元；累计资金流出 610,746,426.87 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 488,742,125.05 元，支付股东借款利息 93,035,600.26 元，偿还银行借款本息 7,369,891.64 元，资本性支出 21,598,809.92 元。截至本报告期末，项目公司货币资金（不含应收利息）余额为 524,735,329.43 元，其中大额存单本金 130,000,000.00 元；另有结构性

存款账户余额为 150,000,000.00 元。

上年同期(2024 年 2 月 8 日至 2024 年 3 月 31 日)项目公司累计资金流入 2,278,377,487.66 元，累计资金流出 2,210,185,085.34 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）	占基础设施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	9,753,970.79	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	9,753,970.79	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

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。

基金管理人于 2024 年 6 月 7 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。

截至 2025 年 3 月 31 日，原始权益人已使用回收资金累计 422,496 万元，占净回收资金金额的 100%。本报告期内使用回收资金 45,065 万元，占净回收资金总额的 10.67%，其中报告期内使用回收资金较充分的项目包括武汉项目（占比 18.64%）、佛山项目（占比 15.31%）、无锡项目（占比 13.69%）、杭州项目（占比 13.38%）、义乌项目（占比 5.40%）等。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	-
报告期末净回收资金使用率	100.00%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

截至本报告期末，原始权益人已使用回收资金累计 422,496 万元，已完成净回收资金的全部使用。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

报告期内，华润商业资产控股有限公司遵照所建立的《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，并按要求向相关监管部门定期汇报回收资金使用情况，报告期内未发生有违管理制度或相关法律法规情形。

§7 基础设施基金主要负责人员情况

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	2025-03-05	7 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	-	12 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	-	10 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。
沈倩	本基金的基金经理	2025-03-05	-	9 年	自 2016 年起从事基础设施与不动产相关的投资管理工作。曾参与多个基础设施项目的投资及发行工作，涵盖仓储物流、消费基础设施等资产类型。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于上海银行股份有限公司、新宜（上海）企业管理咨询有限公司、上海熙麦企业管理有限公司。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。

§8 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
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

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

§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

2025 年 1 月 7 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告。

2025 年 2 月 26 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。

2025 年 2 月 28 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告。

2025 年 3 月 7 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告。

2025 年 3 月 7 日发布华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告。

2025 年 3 月 7 日发布华夏基金管理有限公司关于调整华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金经理的公告。

2025 年 3 月 12 日发布华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告。

2025 年 3 月 13 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告。

2025 年 3 月 25 日发布华夏基金管理有限公司关于决定华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告。

2025 年 3 月 31 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告。

2025 年 3 月 31 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度审计报告。

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，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。

3. 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二五年四月二十二日