

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券
投资基金

2024 年中期报告

2024 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：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二四年八月三十日

§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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 8 月 28 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。

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，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 2 月 7 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	1
1.1 重要提示.....	1
1.2 目录.....	2
§2 基金简介.....	4
2.1 基金产品基本情况.....	4
2.2 基础设施项目基本情况说明.....	5
2.3 基金管理人和基金托管人.....	5
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构.....	5
2.5 信息披露方式.....	6
2.6 其他相关资料.....	6
§3 主要财务指标和基金收益分配情况.....	6
3.1 主要会计数据和财务指标.....	6
3.2 其他财务指标.....	7
3.3 基金收益分配情况.....	7
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	8
§4 基础设施项目运营情况.....	8
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明.....	8
4.2 基础设施项目所属行业情况.....	11
4.3 基础设施项目运营相关财务信息.....	12
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息.....	13
4.5 基础设施项目公司经营现金流.....	14
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况.....	14
4.7 基础设施项目投资情况.....	15
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	15
4.9 基础设施项目相关保险的情况.....	15
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明.....	15
4.11 其他需要说明的情况.....	16
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	16
5.1 报告期末基金资产组合情况.....	16
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合.....	17
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细.....	17
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细.....	17
5.5 投资组合报告附注.....	17
5.6 报告期末其他各项资产构成.....	17
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分.....	17
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	17
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明.....	17
§6 管理人报告.....	18
6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	18
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....	19
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明.....	20
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....	20
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	21

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	21
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	22
§7 托管人报告	22
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	22
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明	23
7.3 托管人对中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见	23
§8 中期财务报告（未经审计）	23
8.1 资产负债表	23
8.2 利润表	26
8.3 现金流量表	28
8.4 所有者权益变动表	30
8.5 报表附注	32
§9 基金份额持有人信息	85
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	85
9.2 基金前十名流通份额持有人	85
9.3 基金前十名非流通份额持有人	85
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	86
§10 基金份额变动情况	86
§11 重大事件揭示	86
11.1 基金份额持有人大会决议	86
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	86
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	86
11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	86
11.5 基金投资策略的改变	87
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况	87
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况	87
11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	87
11.9 其他重大事件	87
§12 影响投资者决策的其他重要信息	88
§13 备查文件目录	89
13.1 备查文件目录	89
13.2 存放地点	89
13.3 查阅方式	89

§2 基金简介

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
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（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）

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。

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		华夏基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	李彬	张姗
	联系电话	400-818-6666	400-61-95555
	电子邮箱	service@ChinaAMC.com	zhangshan_1027@cmbchina.com
客户服务电话		400-818-6666	400-61-95555
传真		010-63136700	0755-83195201
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
办公地址		北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座8层	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
邮政编码		100033	518040
法定代表人		张佑君	缪建民

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	中信证券股份有限公司	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）
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	华润商业资产控股有限公司：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; 润欣商业投资(深圳)有限公司: 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	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	华润商业资产控股有限公司: 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; 润欣商业投资(深圳)有限公司: 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	100016	运营管理统筹机构: 518000; 运营管理实施机构: 518000
法定代表人	张佑君	华润商业资产控股有限公司: 梅阿敏; 润欣商业投资(深圳)有限公司: 王磊

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
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

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

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(2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日)
本期收入	274,484,196.95
本期净利润	6,478,306.35
本期经营活动产生的现金流量净额	92,401,759.10
期末数据和指标	报告期末(2024 年 6 月 30 日)
期末基金总资产	8,568,139,199.91
期末基金净资产	6,857,258,309.02
期末基金总资产与净资产的比例(%)	124.95

注: ①本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效, 本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

②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。

③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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
期末基金份额净值	6.8573
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：□本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

□本期末为 2024 年 06 月 30 日。

3.3 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	137,883,479.26	0.1379	为 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）到 2024 年 6 月 30 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	51,219,997.68	0.0512	-

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 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	6,478,306.35	-
本期折旧和摊销	131,733,861.46	-
本期利息支出	18,191,241.22	-
本期所得税费用	-4,322,889.77	-
本期税息折旧及摊销前利润	152,080,519.26	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份	8,045,067,538.16	-

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		
2.应收和应付项目的变动	-50,269,569.42	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-5,544,847,987.32	-
2.支付的利息及所得税费用	-36,676,944.23	-
3.偿还借款支付的本金	-1,903,773,488.37	-
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	-523,696,588.82	-
本期可供分配金额	137,883,479.26	-

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。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无

3.4 报告期内基金及资产支持证券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 4,375,992.70 元，资产支持证券管理人管理费 1,086,452.64 元，基金托管人托管费 273,499.00 元，基于项目公司营业收入及经营利润计提的基础运营管理费 42,867,571.01 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基于项目公司营业收入及经营利润计提的基础运营管理费。

§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 26,705.55 万元、息税折旧及摊销前利润 15,612.61 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，基础设施项目可租赁面积 137,730 平方米，实际出租面积 136,404 平方米，出租率 99.04%，继续维持高位，较基金招募说明书同期预测出租率 97.5% 提升 1.54 个百分点。

租户集中度继续保持较低水平，租户结构具备良好分散性。截至本报告期末，项目前十大面积租户占比总计 25.15%，前十大实收租金租户占比总计 19.10%；租户结构方面，主力店所占的租赁面积约 32.75%，专门店所占的租赁面积约 67.25%，其中面积较大（一般在 1,000 平方米以上）、租期较长的店铺为主力店，其他店铺归类为专门店。

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 25 家，总计出租面积 3,414 平方米，报告期重点引入品牌包括始祖鸟山东省首家 BETA LANDMARK 地标店、山东首家 NIKE RISE 1200（重装升级）、专业彩妆品牌 BOBBI BROWN 精品店、the Roll'ING 山东首店、失重餐厅山东首店、肉问屋山东首店、Wilson 山东首店、OLD ORDER 山东首店等，进一步丰富品牌组合和业态布局，不断提升品牌级次，将为项目引入客流并实现收益提升。

青岛万象城上半年客流量同比增长 10.0%，4-6 月客流连续创造单月历史新高。同时，会员指标进一步增长，会员消费黏性进一步提高，报告期末会员总人数超过 131 万，同比增长 27.8%，占青岛市常住人口的十分之一以上，消费活跃会员人数同比增长 26.0%，会员消费笔数同比增长 21.6%，会员总数和会员消费延续增长势能，体现了较高的客户认可度和客户黏性。

（3）基础设施项目其他情况

□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

根据本基金招募说明书披露，基于资产价值提升的目标，基础设施项目存在明确的业态主动优化调整与装修改造计划，即对青岛万象城一期 L4-L5 及二期 L4-L5 的部分区域进行业态调整及装修改造。该部分自 2023 年 6 月开始改造施工，计划于 2024 年 10 月末整体完成并开业。

依托运营统筹机构完善的管理体系和丰富的改造管理经验，项目运营管理团队通过前置规划、精细管理、过程管控等系列管理工具，扎实做好资产价值提升计划。

截至本报告期末，该部分改造工作实施进展顺利，部分区域实现提前开业。其中，二期 L4-L5 区域“天空之城·酒肆”于 6 月 30 日提前开业，该部分开业较招募说明书预测提早 4 个

月，打造在地主理人计划和全时段微醺场景，创造消费新体验，打造消费新场景；一期 L4-L5 区域计划于 8 月末完成改造并开业，较招募说明书提前 2 个月。上述区域新增可租赁面积约 7,166 平方米、42 个店铺，高于招募说明书相关预测。区域改造后将进一步强化区域商业氛围，提升资产价值和收益水平。

□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

青岛万象城项目运营管理团队充分发挥稳健专业的运营能力，深入洞察消费者需求，结合九周年店庆，充分整合资源，围绕空间运营、城市地标、首展首店打造等维度，成功策划“明日海岛”城市级大型空间推广活动，不断提升空间运营能力，同时，项目持续获取山东和青岛首次展览及独家展览品牌资源，上半年累计开展超 40 场，如 Chanel 一号花园山东首展、COACH 喜迎龙年山东独展、小米“迪士尼联名 Civi 紫色童话派对”山东首展、LEGO“心愿列车”山东首展等。此外，项目在青岛 7-8 月旅游旺季充分引入城市高量级资源，举办了青岛市 3V3 足球赛、安踏品牌狂潮城市篮球赛、美年达品牌明星人气路演、霸王茶姬大家运动会、城市“躺营”计划露营场景、“久仰了·中国神话”华北首展等，进一步促进高客流和激活消费转化。

青岛万象城积极融入城市和社区，关注可持续发展，倡导绿色理念，举办社区互动活动，与青岛市妇女儿童中心共同发起“构建儿童友好商场计划”，举办童梦草坪音乐节、小小厨师系列儿童职业体验实践及女性身心健康关爱讲堂等社区互动活动，活动回访满意度 100%，形成了良好社会反响。

□成功申办花样滑冰国家级联赛，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”）成功申办中国花样滑冰俱乐部联赛，这是冰场继 2018 年承办首届联赛后第二次成功申办，也是国内首家两次承办国家级联赛的购物中心冰场。该赛事作为区域冰雪运动重点赛事，充分响应国家体育总局号召，发挥体育赛事综合效益，打造顾客体验新场景。

本次联赛于 7 月 22-26 日正式开赛，来自全国多家俱乐部 600 余名选手、300 余名教练员、30 多名裁判共计约 1,000 人参与。本次联赛在挖掘国家体育后备人才、加强各俱乐部交流联系、推进全民健康等方面具有重要推动作用，得到政府的大力支持，借助本次赛事承办，项目持续完善产品差异化经营、提升品牌能级和运营能力，打造国内商业冰场旗舰品牌。

（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 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，2023 年华润置地旗下 76 座在营购物中心实现零售额 1,638.7 亿元，同比增长 44.2%，出租率达 96.5%，同比增长 0.3 个百分点，商业竞争力保持行业领先；新开业购物中心 10 座，新获取高能级购物中心 8 座，购物中心资产管理规模达 2,705 亿元，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 2023 年末，华润万象生活在管购物中心 101 座，其中 82 座购物中心零售额排名当地市场前三，占比高达 81.2%，经营业绩突出。2023 年，华润万象生活荣获赢商网 2023 年度零售商业地产企业综合实力 TOP1 及金鼎奖—2023 年度商业地产卓越企业、观点指数研究院 2023 年度商业地产企业表现 TOP1。

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，合作品牌超 7,400 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 2023 年末，“万象星”会员总量达 4,625 万人，较 2022 年底同比提升 36.0%，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。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

基础设施项目属于购物中心行业。近年来，消费已成为经济稳定运行的压舱石，消费引擎作用凸现。根据国家统计局数据，2023 年最终消费支出对我国经济增长的贡献率达 82.5%，2024 年上半年则继续保持了 60.5% 的高水平。购物中心作为重要的消费场景载体，将持续发挥促进消费拉动经济增长、推动经济高质量发展的重要作用。

2024 年上半年消费市场持续恢复，但居民消费更趋理性，更加注重消费体验，业态出现分化，呈现结构性变化。一方面，2024 年上半年，社会消费品零售总额同比增长 3.7%，其中商品零售同比增幅 3.2%、餐饮消费同比增长 7.9%，稳中有升，增速有所放缓。上半年一线城市的社会消费品零售总额同比增速放缓或回落，而青岛市社会消费品零售总额同比增长

5.6%，反映出部分核心二线城市消费表现优于全国及一线城市平均水平。另一方面，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。

购物中心需顺应消费趋势变化，更高效地满足消费需求。依托于运营方市场洞察、品牌招商、会员运营、营销推广等专业能力，购物中心通过引入首店、首展或打造主题街区/城市地标等方式，可以为消费者提供新颖独特的、个性的空间体验和情感体验，激发消费热情。因此，规模体量大、业态组合丰富、运营能力突出的购物中心，可以快速响应市场变化，保持市场引领性，更好地满足消费需求，从而持续提升市场份额，实现业绩增长。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

购物中心行业已从高速开发逐步过渡为高质高效、强运营阶段，运营方专业运管能力愈发重要。根据赢商网统计，2024 年上半年全国主要城市新开集中式商业项目 130 个，所占面积约 1,037 万平方米，两指标相比上年同期分别下降约 17.2%和 7.5%，意味着商业地产市场新增供给趋于平缓。

在这一阶段，头部企业具备先发优势，通过精益化运营持续筑牢护城河，将进一步形成品牌影响力、商户资源壁垒、管理和人才壁垒，同时，完善的品牌资源和管理体系也会持续反哺购物中心项目运营和业绩提升，具有更强的稳定性。从项目展望角度，在新增供给有限、强调运营的现阶段，品牌将趋于向综合性强、客流量大的购物中心集中，推动项目客流量继续保持稳定，并巩固其出租率和收入水平，从而提升市场头部购物中心的韧性表现。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金、物业管理及固定推广费收入	243,886,906.45	91.32
2	多种经营及停车场收入	13,985,358.63	5.24
3	其他收入	9,183,281.70	3.44
4	合计	267,055,546.78	100.00

注：□本报告期项目公司财务数据期间为 2024 年 2 月 8 日（股权交割日）至 2024 年 6 月 30 日；□2024 年 5 月 27 日，项目公司与青岛润青城商业管理有限公司（SPV 公司）完成

反向吸收合并，如无特殊说明，本期项目公司财务数据均已包含 SPV 公司 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 5 月 27 日期间数据，下同；□其他收入主要为经营冰场收入、POS 机手续费收入等。

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

无。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	101,817,899.09	35.01
2	税金及附加	29,578,283.24	10.17
3	销售费用	14,517,788.77	4.99
4	管理费用	42,943,158.74	14.77
5	财务费用	101,938,444.28	35.06
6	其他成本/费用	-	-
7	合计	290,795,574.12	100.00

注：财务费用中包含项目公司对资产支持专项计划的股东借款利息 91,023,469.49 元。

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

无。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 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 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
				指标数值
1	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%	%	58.46
2	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	61.87
3	净利率	净利润/营业收入×100%	%	26.89

注：净利率的计算过程中，净利润调整为“项目公司财务报表净利润+当期计提的对资产支持专项计划的股东借款利息”。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

无。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

见本报告 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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（含 SPV，下同）货币资金余额 608,558,777.94 元，本报告期内，现金流入总金额为 8,897,657,058.47 元，其中收取营业收入、保证金押金及其他现金 362,962,425.66 元，代收租户营业款 403,399,748.58 元，收到外部银行借款及资产支持专项计划股东借款、资本金合计 8,131,294,884.23 元；现金流出总金额为 8,816,365,142.20 元，其中支付代收的租户营业款 465,725,806.64 元，支付日常运营支出、税款、银行借款利息及其他现金 249,547,550.27 元，向资产支持专项计划分配利润 55,880,000.00 元，项目公司股权转让对价及偿还原始权益人借款本息合计 8,045,211,785.29 元。

截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额 689,850,694.21 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

无。

4.5.3 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

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，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，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。

本报告期内，外部贷款银行向项目公司发放借款 1,230,300,000.00 元，用于偿还原始权益人借款本息。截止本报告期末，该笔借款本金余额为 1,230,300,000.00 元。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施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。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的青岛万象城项目外，无购入或出售其他基础设施项目的情况。

4.7.2 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。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本报告期内，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，借款期限为 2024 年 2 月 20 日到 2034 年 2 月 18 日，该笔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。

截至本报告期末，除上述抵押事项外，基础设施项目无其他抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制情况。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》之要求，购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险、公众责任险、机器损坏险、现金险。

报告期内，基础设施项目未发生出险事项。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

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 500 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。

依托华润置业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。

具体经营方面，将持续优化经营指标制定、指标分析、指标追踪三个维度的指标管理体系，同时完善数据分析体系，明确指标分析维度、分析周期，确保数据分析质量；坚持同城异业合作，同场多业态互动导流，与品牌同频，与区域联动，做优存量，做实增量的策略，扩大“万象城”品牌在青岛市场影响力，提升客质满足项目未来品类升级需求。

随着改造区开业，项目将引入 The North Face L2 3.0 形象旗舰店、ANTA SNEAKER VERSE、山缓缓、那时新疆、呛头家等近 15 家山东或青岛首店，将进一步优化零售、餐饮及娱乐业态组合。同时，在一二期改造区空中连廊处创新打造天空滑板公园，创新空间运营思路，打造项目旅游目的地和本地消费的时尚潮流标签。

营销推广方面，将围绕“城市悦动季”“万象戏剧节 2.0”、“百分百万象”等主题活动，促进客流及业绩更好增长。会员发展方面，将高效拓新并关注大体量会员的可持续发展，聚焦核心客群，应对市场趋势提升转化与复购，深挖强势业态的会员消费潜力，做有温度的顾客服务、高品质的会员活动、沉浸式的大客户维护，全渠道提升会员情绪价值。冰场方面，将以举办俱乐部联赛为契机全面拓宽引流渠道、聚力打造专业教学团队、精准聚焦顾客多样化运动需求，持续完善产品差异化经营、提升品牌能级和运营能力，打造国内商业冰场旗舰品牌。

4.11 其他需要说明的情况

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

单位：人民币元

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	货币资金和结算备付金合计	5,914,420.01
4	其他资产	-
5	合计	5,914,420.01

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 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人严格根据《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的资产进行估值。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。

本基金管理人设有估值委员会，由主管基金运营的公司领导或其授权人任主席并确定委员人选，由督察长、投资风控工作负责人、证券研究工作负责人、合规工作负责人及基金会计工作负责人组成。估值委员会负责公司基金估值政策、程序及方法的制定和修订，负责定期审议公司估值政策、程序及方法的科学合理性，保证基金估值的公平、合理。基金经理原则上不参与估值委员会的工作，其估值建议经估值委员会成员评估后审慎采用。估值委员会的相关人员均具有一定年限的专业从业经验，具有良好的专业能力，并能在相关工作中保持独立性。本基金参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

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。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

无。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

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历的主要负责人员，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	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

					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。	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。
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。
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。

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 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。

6.3 管理人对报告期内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。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

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。

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 基础设施项目运营情况”；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。

（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。未发生重大安全生产事故或诉讼。

2024 年 5 月 29 日，本基金发布了关于基础设施项目公司完成反向吸收合并的公告。项目公司（青岛嘉昇润城商业管理有限公司）已取得青岛市行政审批服务局出具的证明文件，SPV 公司（青岛润青城商业管理有限公司）已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 的反向吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，项目公司存续并承继 SPV 的全部资产、负债等，项目公司名称、住所、经营范围不变，合并后注册资本为人民币 230,033.3333 万元，股东变

更为中信证券股份有限公司。

6.5 管理人对报告期内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。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

2024 年上半年,按初步核算,国内生产总值同比增长 5.0%,其中第三产业增加值 349,646 亿元,同比增长 4.6%。上半年最终消费支出对经济增长贡献率为 60.5%,拉动 GDP 增长 3.0 个百分点。

2024 年上半年我国社会消费品零售总额达到 235,969 亿元,同比增长 3.7%,其中限额以上单位消费品零售额同比增长 3.1%。按消费类型分,商品零售额同比增加 3.2%,餐饮收入同比增加了 7.9%。结合上半年全国居民人均可支配收入实际同比增长 5.3%、城镇失业率同比下降、CPI 指标转正等情况,下阶段宏观经济尤其是消费方面的核心指标预计将继续保持稳定。

消费结构层面,上半年人均消费支出 13,601 元,扣除价格因素影响,比上年同期增长 6.7%。消费结构中占主要比例的包括食品烟酒类(31.0%)、居住类(22.1%)、交通通信类(13.4%)、教育文化娱乐类(9.9%)、医疗保健类(9.3%)、衣着类(6.1%)等。

限额以上单位商品零售额层面,通讯器材、体育娱乐用品、烟酒类方面的消费增长最为明显,同比增速分别达到 11.3%、11.2%与 10.0%。其他与购物中心业态相关度较强的消费类别包括家用电器和音像器材类、金银珠宝类、化妆品类、服装类的同比增速分别为 3.1%、0.2%、1.0%、1.3%。

2024 年上半年,山东省及青岛市经济发展继续保持积极健康态势。山东省上半年全省生产总值 46,677 亿元,按不变价格计算,同比增长 5.8%;省内社会消费品零售总额同比增长 5.5%,限额以上消费品零售额同比增长 7.5%。山东省上半年全省居民人均可支配收入达 21,464 元,同比名义增长 5.7%。青岛市上半年全市生产总值 7,978 亿元,按不变价格,同比增长 5.8%;社会消费品零售总额同比增长 5.6%;限额以上单位中,新能源汽车、体育及娱乐用品类、通讯器材类零售额同比分别增长 12.8%、28.6%和 1.7 倍。青岛市上半年居民人均可支配收入同比增长 5.3%。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。

自 2023 年以来,国家积极出台一系列促消费政策措施,国家商务部将 2024 年定位为“消费促进年”,护航消费升温始终是经济工作的重点,政策端有望迎来进一步发力,作为消费零售业态的重要组成部分,购物中心行业也将因此受益。

山东省及青岛市陆续出台了《关于进一步促进消费持续向好的意见》《关于进一步提振消费信心激发消费活力的若干政策措施》等促消费相关举措，营造良好消费氛围，释放消费潜力，积极促进社会消费品零售总额保持稳定增长，市南商圈作为青岛市最成熟的城市级商圈之一，将进一步增强消费集聚力和辐射力。

行业走势见本报告 4.2 基础设施项目所属行业情况。

6.7 管理人对关联交易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基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（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。

针对基础设施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基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，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 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本中期报告中利润分配情况真实、准确。

7.3 托管人对中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本中期报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日
资 产：		
货币资金	8.5.7.1	697,594,867.04
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	8.5.7.2	-
买入返售金融资产	8.5.7.3	-
债权投资	8.5.7.4	-
其他债权投资	8.5.7.5	-
其他权益工具投资	8.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	8.5.7.7	12,408,849.90

应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	8.5.7.8	-
合同资产	8.5.7.9	-
持有待售资产	8.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	8.5.7.11	7,833,465,964.80
固定资产	8.5.7.12	1,627,793.11
在建工程	8.5.7.13	-
使用权资产	8.5.7.14	-
无形资产	8.5.7.15	1,749.98
开发支出	8.5.7.16	-
商誉	8.5.7.17	-
长期待摊费用	8.5.7.18	-
递延所得税资产	8.5.7.19	2,298,893.55
其他资产	8.5.7.20	20,741,081.53
资产总计		8,568,139,199.91
负债和所有者权益		本期末 2024 年 6 月 30 日
负 债:		
短期借款	8.5.7.21	-
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	8.5.7.22	37,992,073.84
应付职工薪酬	8.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		15,033,387.34
应付托管费		273,499.00
应付投资顾问费		-
应交税费	8.5.7.24	23,314,072.51
应付利息	8.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	8.5.7.26	13,239,813.15
持有待售负债		-
长期借款	8.5.7.27	1,231,232,977.50
预计负债	8.5.7.28	-
租赁负债	8.5.7.29	-
递延收益		-

递延所得税负债	8.5.7.19	-
其他负债	8.5.7.30	389,795,067.55
负债合计		1,710,880,890.89
所有者权益：		
实收基金	8.5.7.31	6,902,000,000.35
其他权益工具		-
资本公积	8.5.7.32	-
其他综合收益	8.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	8.5.7.34	-
未分配利润	8.5.7.35	-44,741,691.33
所有者权益合计		6,857,258,309.02
负债和所有者权益总计		8,568,139,199.91

注：□报告截止日 2024 年 6 月 30 日,基金份额净值 6.8573 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

□本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

8.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日
资 产：		
货币资金	8.5.19.1	5,914,420.01
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	8.5.19.2	6,901,800,000.00
其他资产		-
资产总计		6,907,714,420.01

负债和所有者权益		本期末 2024 年 6 月 30 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		4,375,992.70
应付托管费		273,499.00
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		70,517.85
负债合计		4,720,009.55
所有者权益:		
实收基金		6,902,000,000.35
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		994,410.11
所有者权益合计		6,902,994,410.46
负债和所有者权益总计		6,907,714,420.01

8.2 利润表

8.2.1 合并利润表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 2 月 7 日（基金 合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		274,333,723.61
1.营业收入	8.5.7.36	267,055,546.78
2.利息收入		7,233,106.68
3.投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.39	-
7.其他收益	8.5.7.40	45,070.15

8.其他业务收入	8.5.7.41	-
二、营业总成本		272,328,780.37
1.营业成本	8.5.7.36	160,444,751.06
2.利息支出	8.5.7.42	18,191,241.22
3.税金及附加	8.5.7.43	29,896,423.52
4.销售费用	8.5.7.44	14,517,788.77
5.管理费用	8.5.7.45	75,588.73
6.研发费用		-
7.财务费用	8.5.7.46	114,445.87
8.管理人报酬		48,330,016.35
9.托管费		273,499.00
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	8.5.7.47	-
12.资产减值损失	8.5.7.48	-
13.其他费用	8.5.7.49	485,025.85
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		2,004,943.24
加：营业外收入	8.5.7.50	150,473.34
减：营业外支出	8.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,155,416.58
减：所得税费用	8.5.7.52	-4,322,889.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,478,306.35
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,478,306.35
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		6,478,306.35

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

8.2.2 个别利润表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 2 月 7 日（基金 合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		56,934,817.34
1.利息收入		1,582,125.98
2.投资收益（损失以“-”号填列）		55,352,691.36
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		4,720,409.55
1.管理人报酬		4,375,992.70
2.托管费		273,499.00
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		70,917.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		52,214,407.79
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,214,407.79
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		52,214,407.79

8.3 现金流量表

8.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 2 月 7 日（基金 合同生效日）至 2024 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		325,646,831.15
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		7,229,570.43
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.1	435,978,567.43
经营活动现金流入小计		768,854,969.01
8.购买商品、接受劳务支付的现金		113,634,461.11
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		243,400.93
13.支付的各项税费		41,344,413.24

14.支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	521,230,934.63
经营活动现金流出小计		676,453,209.91
经营活动产生的现金流量净额		92,401,759.10
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	8.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,720,083.25
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		5,520,710,998.92
20.支付其他与投资活动有关的现金	8.5.7.53.4	366,076.38
投资活动现金流出小计		5,547,797,158.55
投资活动产生的现金流量净额		-5,547,797,158.55
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		1,230,300,000.00
23.收到其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		1,230,300,000.00
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		1,903,773,488.37
26.偿付利息支付的现金		27,231,748.29
27.分配支付的现金		51,219,997.68
28.支付其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		1,982,225,234.34
筹资活动产生的现金流量净额		-751,925,234.34
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		-6,207,320,633.79
加：期初现金及现金等价物余额		6,902,000,000.35
六、期末现金及现金等价物余额		694,679,366.56

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

8.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日） 至 2024 年 6 月 30 日
----	-----	--

一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		55,352,691.36
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		1,581,550.98
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		56,934,242.34
8.取得基础设施投资支付的现金		6,901,800,000.00
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		400.00
经营活动现金流出小计		6,901,800,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-6,844,866,157.66
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		51,219,997.68
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		51,219,997.68
筹资活动产生的现金流量净额		-51,219,997.68
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		-6,896,086,155.34
加：期初现金及现金等价物余额		6,902,000,000.35
五、期末现金及现金等价物余额		5,913,845.01

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益	资本公积	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

		工具		收益				
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-	6,902,000,000.35
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-44,741,691.33	-44,741,691.33
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	6,478,306.35	6,478,306.35
（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	-	-	-	-	-	-	-51,219,997.68	-51,219,997.68
（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	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-44,741,691.33	6,857,258,309.02

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

8.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 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	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-

其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	6,902,000,000.35	-	-	-	6,902,000,000.35
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	994,410.11	994,410.11
（一）综合收益总额	-	-	-	52,214,407.79	52,214,407.79
（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	-	-	-	-51,219,997.68	-51,219,997.68
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	994,410.11	6,902,994,410.46

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

8.5 报表附注

8.5.1 基金基本情况

华夏华润商业资产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〔2023〕2674 号文《关于准予华夏华润商业资产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》、《华夏华润商业资产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，封闭期 28 年。本基金自 2024 年 1 月 30 日至 2024 年 2 月 2 日共募集 6,902,000,000.35 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_A12 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 2 月 7 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 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，基金托管人为招商银行股份有限公司。

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，本基金的投资

范围为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基础设施资产支持专项计划,并将优先投资于以华润商业资产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。

8.5.2 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”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《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>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 8.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

8.5.3 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及其子公司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。

8.5.4 重要会计政策和会计估计

8.5.4.1 会计年度

本基金及其子公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日止。

8.5.4.2 记账本位币

本基金及其子公司的记账本位币为人民币。

8.5.4.3 企业合并

本基金及其子公司取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本基金及其子公司取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本基金及其子公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本基金及其子公司为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本基金及其子公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本基金及其子公司会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的

权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

8.5.4.4 合并财务报表的编制方法

总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司。控制，是指本基金及其子公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本基金及其子公司是否拥有对被投资方的权力时，本基金及其子公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本基金及其子公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

8.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本基金及其子公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外

币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 8.5.4.15）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

8.5.4.7 金融工具

本基金及其子公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本基金及其子公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本基金及其子公司按照根据附注 8.5.4.27 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本基金及其子公司金融资产的分类

本基金及其子公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本基金及其子公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本基金及其子公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本基金及其子公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本基金及其子公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本基金及其子公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出

售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本基金及其子公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本基金及其子公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指本基金及其子公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金及其子公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金及其子公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金及其子公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金及其子公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本基金及其子公司金融资产的后续计量

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本基金及其子公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

本基金及其子公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以摊余成本计量的金融负债初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本基金及其子公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本基金及其子公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本基金及其子公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本基金及其子公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本基金及其子公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本基金及其子公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本基金及其子公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本基金及其子公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金及其子公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本基金及其子公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件

而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款，本基金及其子公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本基金及其子公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本基金及其子公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本基金及其子公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金及其子公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本基金及其子公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金及其子公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金及其子公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金及其子公司可基于共同信

用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本基金及其子公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本基金及其子公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本基金及其子公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本基金及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本基金及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本基金及其子公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

8.5.4.8 应收票据

无。

8.5.4.9 应收账款

应收账款及其减值的确认和计量方法，参见附注 8.5.4.3。

8.5.4.10 存货

无。

8.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

8.5.4.12 投资性房地产

本基金及其子公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本基金及其子公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本基金及其子公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 8.5.4.18。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。土地使用权在房屋建造期间的摊销，是建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，应当予以资本化，计入投资性房地产的成本。

在建工程于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。在建工程不计提折旧。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

土地使用权，使用寿命 40 年，残值率 0%，年折旧率 2.5%；

房屋建筑物，使用寿命 30 年，残值率 5%，年折旧率 3.17%；

房屋附属设施，使用寿命 10 年，残值率 5%，年折旧率 9.50%；

精装修支出，使用寿命 5 年，残值率 0%，年折旧率 20%。

8.5.4.13 固定资产

固定资产指本基金及其子公司为生产商品或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 8.5.4.18）在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人

工和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入基础设施项目时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本基金及其子公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

机器设备，使用寿命 3-10 年，预计残值率 5%，年折旧率 9.50% - 31.67%；

办公设备，使用寿命 3 - 5 年，预计残值率 5%，年折旧率 19.00% - 31.67%；

运输设备，使用寿命 4 年，预计残值率 5%，年折旧率 23.75%；

其他设备，使用寿命 3 - 5 年，预计残值率 5%，年折旧率 19.00% - 31.67%；

本基金及其子公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

8.5.4.14 在建工程

无。

8.5.4.15 借款费用

本基金及其子公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本基金及其子公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本基金及其子公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本基金及其子公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本基金及其子公司确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本基金及其子公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本基金及其子公司暂停借款费用的资本化。

8.5.4.16 无形资产

使用寿命及摊销方法

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注 8.5.4.18 后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本基金及其子公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

无形资产的摊销年限为：

软件，使用寿命 2 年。

本基金及其子公司至少在每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

本基金及其子公司将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，并对这类无形资产不予摊销。截至资产负债表日，本基金及其子公司没有使用寿命不确定的无形资产。

8.5.4.17 长期待摊费用

无。

8.5.4.18 长期资产减值

本基金及其子公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产

本基金及其子公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 8.5.4.25）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

8.5.4.19 职工薪酬

无。

8.5.4.20 应付债券

无。

8.5.4.21 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本基金及其子公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能导致经济利益流出本基金及其子公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本基金及其子公司会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本基金及其子公司综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本基金及其子公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

8.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

8.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本基金及其子公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本基金及其子公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本基金及其子公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本基金及其子公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所

得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

8.5.4.24 持有待售

无。

8.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外,本基金及其子公司按下述原则计量公允价值:

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金及其子公司估计公允价值时,考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等),并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

8.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 6.902 元。

8.5.4.27 收入

收入是本基金及其子公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本基金及其子公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本基金及其子公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本基金及其子公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本基金及其子公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一时,本基金及其子公司属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

- 客户在本基金及其子公司履约的同时即取得并消耗本基金及其子公司履约所带来的经济利益;

- 客户能够控制本基金及其子公司履约过程中在建的商品；
- 本基金及其子公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金及其子公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

本基金及其子公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本基金及其子公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本基金及其子公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本基金及其子公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本基金及其子公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本基金及其子公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 8.5.4.7 (6)）。本基金及其子公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金及其子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本基金及其子公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 服务收入

本基金及其子公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理服务等履约义务，由于本基金及其子公司履约的同时客户即取得并消耗本基金及其子公司履约所带来的经济利益，且本基金及其子公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本基金及其子公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本基金及其子公司按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本基金及其子公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(b) 商品销售收入

对于商品的销售，本基金及其子公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

8.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

8.5.4.29 租赁

在合同开始日，本基金及其子公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本基金及其子公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 8.5.4.27 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本基金及其子公司作为出租人

在租赁开始日，本基金及其子公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本基金及其子公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本基金及其子公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本基金及其子公司将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按系统合理的方法确认为租金收入。本基金及其子公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生

时计入当期损益。

8.5.4.30 政府补助

政府补助是本基金及其子公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本基金及其子公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本基金及其子公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本基金及其子公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本基金及其子公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本基金及其子公司以后期间的相关成本费用或损失的，本基金及其子公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

8.5.4.31 基金的收益分配政策

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。

8.5.4.32 分部报告

本基金及其子公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本基金及其子公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金及其子公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本基金及其子公司财务报表所采用的会计政策一致。

8.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

无。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及其子公司本报告期无会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及其子公司本报告期无会计估计变更。

8.5.5.3 差错更正的说明

本基金及其子公司本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

8.5.6 税项

1. 本基金及资产支持专项计划适用的主要税种及税率：

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下简称“资管产品运营业务”），暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款

服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价（2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

2.基础设施项目公司适用的主要税种及税率

基础设施项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

增值税：应税收入按 6%、9%或 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易征收办法计算的税费收入，按税法规定的 5%、3%的征收率计缴增值税。

城市维护建设税：按实际缴纳的流转税的 7%计缴。

教育费附加：按实际缴纳的流转税的 3%计缴。

地方教育费附加：按实际缴纳的流转税的 2%计缴。

企业所得税：按应纳税所得额的 25%计缴。

房产税：从价（房产原值的 70%）计征部分按税率 1.2%，从租（租金收入）计征部分税率 12%。

土地使用税：按纳税人实际占用土地面积以 19.2 元/平方米/年定额计缴。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	8,076.00
银行存款	694,671,865.56
其他货币资金	2,914,925.48
小计	697,594,867.04
减：减值准备	-
合计	697,594,867.04

注：其他货币资金为项目公司于交通银行股份有限公司山东路支行开立的遮光保证金账户余额。项目公司根据青岛市人民政府办公厅于 2015 年 11 月 26 日出具的《关于青岛华润中心项目规划审批专题会议确定事项》文件的要求，于交通银行股份有限公司山东路支行开设了专用资金监管账户。该账户是为保障项目周边潜艇学院家属楼住户相关日照权益而专项设立，项目公司与交通银行青岛分行就该事项已签署了相应的《资金监管协议》。截至 2024 年 6 月 30 日该账户余额为人民币 2,914,925.48 元，为遮光保证金及其孳息。根据原始权益人华润商业资产出具的《华润商业资产控股有限公司承诺及说明函》，该等遮光保证金已被监管、不可转让、未对外支出且应足以履行赔付责任。

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	694,671,290.56
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	575.00
小计	694,671,865.56
减：减值准备	-
合计	694,671,865.56

8.5.7.1.3 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

无。

8.5.7.2 交易性金融资产

无。

8.5.7.3 买入返售金融资产

8.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

8.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

8.5.7.4 债权投资

8.5.7.4.1 债权投资情况

无。

8.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.5 其他债权投资

8.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

8.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.6 其他权益工具投资

8.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.7 应收账款

8.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	12,251,911.93
1—2 年	22,334.80
2—3 年	1,439.29
3 年以上	133,163.88
小计	12,408,849.90
减：坏账准备	-
合计	12,408,849.90

注：应收账款账龄为 1 年以内的款项，均在合同信用期内。应收账款账龄在 1 年及 1 年以上款项，为基金合同生效日前的历史欠款。

8.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

8.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

8.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

8.5.7.7.7 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
租户 1	908,331.68	7.32	-	908,331.68
租户 2	531,583.69	4.28	-	531,583.69
租户 3	522,076.59	4.21	-	522,076.59
华网数据科技(广州)有限公司	406,945.88	3.28	-	406,945.88
租户 4	342,468.35	2.76	-	342,468.35
合计	2,711,406.19	21.85	-	2,711,406.19

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

8.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

8.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

8.5.7.9 合同资产

8.5.7.9.1 合同资产情况

无。

8.5.7.9.2 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。

8.5.7.9.3 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。

8.5.7.10 持有待售资产

无。

8.5.7.11 投资性房地产

8.5.7.11.1 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	-	-	-	-
2.本期增加金额	7,932,619,408.07	-	32,379,897.55	7,964,999,305.62
外购	-	-	32,379,897.55	32,379,897.55
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
取得子公司	7,932,619,408.07	-	-	7,932,619,408.07
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	7,932,619,408.07	-	32,379,897.55	7,964,999,305.62
二、累计折旧（摊 销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	131,533,340.82	-	-	131,533,340.82
本期计提	131,533,340.82	-	-	131,533,340.82
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	131,533,340.82	-	-	131,533,340.82
三、减值准备				

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
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
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	7,801,086,067.25	-	32,379,897.55	7,833,465,964.80
2.期初账面价值	-	-	-	-

8.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

8.5.7.11.3 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
青岛万象城	青岛市市南区山东路 6 号	商业：301,186.69 平方米 车库：118,037.37 平方米	195,185,186.18
合计	—	商业：301,186.69 平方米 车库：118,037.37 平方米	195,185,186.18

注：报告期租金收入包括固定租金收入、取高租金收入、零售额提成租金收入及联营租金收入。

8.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
固定资产	1,627,793.11
固定资产清理	-
合计	1,627,793.11

8.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋 及建 筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具家电	合计
一、账面原值						

1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	1,152,173.29	21,573.88	220,626.26	432,552.37	1,826,925.80
购置	-	-	-	16,046.62	22,915.03	38,961.65
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
取得子公司	-	1,152,173.29	21,573.88	204,579.64	409,637.34	1,787,964.15
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	1,152,173.29	21,573.88	220,626.26	432,552.37	1,826,925.80
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	137,168.05	3,289.28	6,633.97	52,041.39	199,132.69
本期计提	-	137,168.05	3,289.28	6,633.97	52,041.39	199,132.69
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	137,168.05	3,289.28	6,633.97	52,041.39	199,132.69
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	1,015,005.24	18,284.60	213,992.29	380,510.98	1,627,793.11
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

8.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

8.5.7.12.3 固定资产清理

无。

8.5.7.13 在建工程

无。

8.5.7.13.1 在建工程情况

无。

8.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

8.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

8.5.7.13.4 工程物资情况

无。

8.5.7.14 使用权资产

无。

8.5.7.15 无形资产

8.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	3,137.93	3,137.93
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
取得子公司	-	-	-	-	3,137.93	3,137.93
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	-	-	-	-	3,137.93	3,137.93

二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	1,387.95	1,387.95
本期计提	-	-	-	-	1,387.95	1,387.95
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	-	-	-	-	1,387.95	1,387.95
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	1,749.98	1,749.98
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

8.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

8.5.7.16 开发支出

无。

8.5.7.17 商誉

8.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

8.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

8.5.7.17.3 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。

8.5.7.18 长期待摊费用

无。

8.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
可抵扣亏损	9,195,574.20	2,298,893.55
合计	9,195,574.20	2,298,893.55

8.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

8.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

8.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	9,195,574.20
合计	9,195,574.20

8.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2024 年 6 月 30 日	备注
2029 年	9,195,574.20	-
合计	9,195,574.20	—

8.5.7.20 其他资产

8.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2024 年 6 月 30 日
预付账款	536,665.00
其他应收款	12,883,926.42
其他流动资产	7,320,490.11
合计	20,741,081.53

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	536,665.00
1—2 年	-
合计	536,665.00

8.5.7.20.2.2 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
华电青岛热力有限公司	529,365.00	98.64	2023-10-24	预缴供暖费，办理结算中
中国电信集团有限公司青岛分公司	7,300.00	1.36	2024-06-07	预缴电信费，收到发票后核销
合计	536,665.00	100.00		

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	12,883,926.42
1—2 年	-
小计	12,883,926.42
减：坏账准备	-
合计	12,883,926.42

8.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
关联方往来款	217,042.65

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
代垫款	4,984,705.22
应收在途款	7,625,029.30
其他	57,149.25
小计	12,883,926.42
减：坏账准备	-
合计	12,883,926.42

8.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

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。

8.5.7.20.3.4 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。

8.5.7.20.3.5 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
润嘉物业管理（北京）有限公司	950,000.00	7.37	-	950,000.00
华润商业资产控股有限公司	217,042.65	1.68	-	217,042.65
青岛丽达超市有限公司	105,482.60	0.82	-	105,482.60
汉海信息技术（上海）有限公司	38,432.00	0.30	-	38,432.00
飒拉商业(上海)有限公司	32,848.00	0.25	-	32,848.00
合计	1,343,805.25	10.43	-	1,343,805.25

8.5.7.21 短期借款

无。

8.5.7.22 应付账款

8.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
应付工程款	28,143,606.04
应付经营款	9,848,467.80
合计	37,992,073.84

8.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
青岛佳日电力工程有限公司	505,857.74	工程保修金，未达付款条件
山东泰森日利木业有限公司	417,213.42	工程预留款，未达付款条件
润材电子商务有限公司	246,207.72	工程预留款，未达付款条件
北京凯博擦窗机械科技有限公司	146,851.24	工程保修金，未达付款条件
青岛信浩宇仪表有限公司	130,373.96	工程保修金，未达付款条件
合计	1,446,504.08	—

8.5.7.23 应付职工薪酬

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.23.2 短期薪酬

无。

8.5.7.23.3 设定提存计划

无。

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
增值税	5,764,907.29
消费税	172,819.12
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	415,640.85
教育费附加	178,131.79
房产税	16,312,092.16
土地使用税	201,538.85
土地增值税	-
地方教育附加	118,754.52
印花税	150,187.93
其他	-
合计	23,314,072.51

8.5.7.25 应付利息

无。

8.5.7.26 合同负债

8.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收经营款	13,239,813.15
合计	13,239,813.15

8.5.7.26.2 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。

8.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2024 年 6 月 30 日
质押借款	-
抵押借款	1,230,300,000.00
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	932,977.50
合计	1,231,232,977.50

8.5.7.28 预计负债

无。

8.5.7.29 租赁负债

无。

8.5.7.30 其他负债

8.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收账款	30,350,962.66
其他应付款	358,945,388.49
其他流动负债	498,716.40
合计	389,795,067.55

8.5.7.30.2 预收款项

8.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收租赁款	30,350,962.66
合计	30,350,962.66

8.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.30.3 其他应付款

8.5.7.30.3.1 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 2024 年 6 月 30 日
押金及保证金	149,157,104.85
代收租户营业款	191,666,601.48
已提未付款	3,445,881.28
积分成本	14,155,669.24
其他	520,131.64
合计	358,945,388.49

8.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 5	1,674,440.00	报告期末在营租户，押金/保证金未到退还时间
租户 6	1,402,867.00	报告期末在营租户，押金/保证金未到退还时间
租户 7	1,379,873.00	报告期末在营租户，押金/保证金未到退还时间
租户 8	1,256,220.00	报告期末在营租户，押金/保证金未到退还时间
租户 9	1,220,871.00	报告期末在营租户，押金/保证金未到退还时间
合计	6,934,271.00	—

8.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	1,000,000,000.00	6,902,000,000.35
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	6,902,000,000.35

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 6,902,000,000.35 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 1,505,186.72 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

8.5.7.32 资本公积

无。

8.5.7.33 其他综合收益

无。

8.5.7.34 盈余公积

无。

8.5.7.35 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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	6,478,306.35	-	6,478,306.35
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	-51,219,997.68	-	-51,219,997.68
本期末	-44,741,691.33	-	-44,741,691.33

8.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日	
	青岛嘉昇润城商业 管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金、物业管理及固定推广费收入	243,886,906.45	243,886,906.45
多种经营及停车场收入	13,985,358.63	13,985,358.63
其他收入	9,183,281.70	9,183,281.70
合计	267,055,546.78	267,055,546.78
营业成本	-	-
折旧及摊销	131,733,861.46	131,733,861.46
物业成本	25,992,010.44	25,992,010.44
其他营业成本	2,718,879.16	2,718,879.16
合计	160,444,751.06	160,444,751.06

注：其他收入主要为经营冰场收入、手续费收入等。

8.5.7.37 投资收益

无。

8.5.7.38 公允价值变动收益

无。

8.5.7.39 资产处置收益

无。

8.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
个税手续费返还	45,070.15
合计	45,070.15

8.5.7.41 其他业务收入

无。

8.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	15,540,072.21
卖出回购金融资产利息支出	-
专项计划借款利息增值税	2,651,169.01
其他	-
合计	18,191,241.22

8.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	977,287.55
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	1,070,863.10
教育费附加	458,789.61
房产税	25,868,287.36
土地使用税	319,484.29
土地增值税	-
印花税	895,851.89
地方教育费附加	305,859.72
其他	-
合计	29,896,423.52

8.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
市场推广费	13,879,022.08
其他	638,766.69
合计	14,517,788.77

8.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
其他	75,588.73
合计	75,588.73

8.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
银行手续费	111,678.24
其他	2,767.63
合计	114,445.87

8.5.7.47 信用减值损失

无。

8.5.7.48 资产减值损失

无。

8.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
审计费	22,037.10
评估费	-
信息披露费	48,480.75
其他	414,508.00
合计	485,025.85

8.5.7.50 营业外收入

8.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 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	-
其他	150,473.34
合计	150,473.34

8.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.51 营业外支出

无。

8.5.7.52 所得税费用

8.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
当期所得税费用	94,883.65
递延所得税费用	-4,417,773.42
合计	-4,322,889.77

8.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
利润总额	2,155,416.58
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	-5,886,120.96
调整以前期间所得税的影响	2,118,707.25
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	-
其他	-555,476.06
合计	-4,322,889.77

8.5.7.53 现金流量表附注

8.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日
代收租户营业款	403,399,748.58
押金保证金	14,118,100.00
购物卡业务收到的现金	12,323,340.79
其他	6,137,378.06
合计	435,978,567.43

8.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日
代付租户营业款	465,725,806.64
购物卡业务返款	20,602,656.70
支付的销售费用	18,175,847.31
押金保证金等	11,285,343.67
其他	5,441,280.31
合计	521,230,934.63

8.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日
工程保修金	366,076.38
合计	366,076.38

8.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.54 现金流量表补充资料

8.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024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 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日
净利润	6,478,306.35
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	199,132.69
投资性房地产折旧	131,533,340.82
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	1,387.95
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）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,298,893.55
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）	196,156.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-61,898,912.86
利息支出	18,191,241.22
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	92,401,759.10
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	694,679,366.56
减：现金的期初余额	6,902,000,000.35
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-6,207,320,633.79

8.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	6,126,357,811.63
其中：青岛嘉昇润城商业管理有限公司	6,126,357,811.63
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	605,646,812.71
其中：青岛嘉昇润城商业管理有限公司	605,646,812.71

项目	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同 生效日）至 2024 年 6 月 30 日
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：青岛嘉昇润城商业管理有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	5,520,710,998.92

8.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月 30日
一、现金	694,679,366.56
其中：库存现金	8,076.00
可随时用于支付的银行存款	694,671,290.56
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	694,679,366.56
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	-

8.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

8.5.8 合并范围的变更

8.5.8.1 非同一控制下企业合并

8.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

8.5.8.1.2 合并成本及商誉

8.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

8.5.8.1.2.2 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。

8.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

8.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

8.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

8.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

8.5.8.2 同一控制下企业合并

8.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

8.5.8.2.2 合并成本

无。

8.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

8.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

8.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

8.5.8.3 反向购买

无。

8.5.8.4 其他

本基金于 2024 年 2 月 7 日成立，扣除本基金预留的基金运营费用后购买专项计划全部份额。专项计划扣除预留费用后收购基础设施项目。专项计划、SPV 公司和项目公司于 2024 年 2 月纳入本基金合并范围。由于本基金和项目公司不受同一或相同的多方最终控制，本基金选择采用集中度测试对所购买的项目公司是否构成业务进行判断。由于基金在本次交易所取得的总资产公允价值几乎相当于项目公司投资性房地产的公允价值，可以通过集中度测试，故本基金购买项目公司股权交易不构成业务合并，将收购项目公司股权作为购买资产，以公允价值作为初始计量金额。

8.5.9 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	
中信证券-华润商业资产 1 号资产支持	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购

专项计划						
青岛嘉昇润城商业管理有限公司	青岛	青岛	非居住房地产租赁、物业服务等	-	100.00	收购

注：本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

8.5.10 分部报告

本基金及其子公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本基金及其子公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金及其子公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本基金及其子公司财务报表所采用的会计政策一致。

本基金及其子公司目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

8.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

8.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2024 年 8 月 1 日发布的分红公告，本基金向 2024 年 8 月 5 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 0.8666 元。

8.5.12 关联方关系

8.5.12.1 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。

8.5.12.2 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
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
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
华润商业资产控股有限公司（“华润商业资产”）	原始权益人、运营管理机构（统筹机构）
润欣商业投资（深圳）有限公司	运营管理机构（实施机构）
润忻享商业管理（成都）有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制

润嘉物业管理（北京）有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛崂润投资发展有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润建筑有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华网数据科技(广州)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
北京优高雅装饰工程有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
深圳市润腾智慧科技有限公司	受华润商业资产母公司重大影响
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
上海华润万家超市有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制

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。

8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.13.1 关联采购与销售情况

8.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024年2月7日（基金合同生效日） 至2024年6月30日
华润商业资产控股有限公司	运营管理服务费	19,543,163.69
润欣商业投资（深圳）有限公司	运营管理服务费	23,324,407.32
润忻享商业管理(成都)有限公司	物业管理服务费	21,305,148.94
华网数据科技(广州)有限公司	促销服务费	670,353.33
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	促销服务费	2,797.04
上海华润万家超市有限公司	促销服务费	41,085.74
华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	共享服务费	93,839.94
润材电子商务有限公司	采购商品	67,078.18
合计	—	65,047,874.18

8.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024年2月7日（基金合同生效 日）至2024年6月30日
青岛崂润投资发展有限公司	展览展示服务	447,504.62
华网数据科技(广州)有限公司	促销服务	635,485.85
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	物业费、推广费	23,065.15
上海华润万家超市有限公司	物业费、推广费	876,924.00
合计	—	1,982,979.62

8.5.13.2 关联租赁情况

8.5.13.2.1 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
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	商铺租金、仓库租金	198,726.56
上海华润万家超市有限公司	商铺租金、仓库租金	1,299,662.56
合计	—	1,498,389.12

8.5.13.2.2 作为承租方

无。

8.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.13.3.1 债券交易

无。

8.5.13.3.2 债券回购交易

无。

8.5.13.3.3 基金交易

无。

8.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

8.5.13.4 关联方报酬

8.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	48,330,016.35
其中：固定管理费	5,462,445.34
浮动管理费	42,867,571.01
支付销售机构的客户维护费	852.98

注：①固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

（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）。

（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），由专项计划财产承担，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。

②浮动管理费

运营管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取浮动管理费，浮动管理费由以下两部分费用组成：

$$\text{浮动管理费} = \text{基础运营管理费} + \text{超额报酬及运营管理补偿金}$$

（1）基础运营管理费

基础运营管理费基于营业收入及经营利润计提，覆盖运营管理机构直接及间接管理输出成本、运营管理委托事项及运营管理协助事项相关成本及服务费用。计提比例根据上述相关成本占营业收入、经营利润的比例情况确定。

基础运营管理费=每个基础运营管理费收费期间内的项目公司营业收入×基础运营管理费率（年度）+每个基础运营管理费收费期间内的项目公司经营利润×8%

其中，基础运营管理费率（年度）取值为：2024 年为 11.4%，2025 年、2026 年、2027 年 11.0%，2028 年及以后为 10.5%。上述公式计算的基础运营管理费为已包含增值税的费用。

基础运营管理费按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度审计报告出具后，计算年度基础运营管理费，对当年已支付基础运营管理费实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基础运营管理费等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

（2）超额报酬及运营管理补偿金

预算实现率=实际运营净收入/目标运营净收入×100%

其中，实际运营净收入根据每年审计报告确定，目标运营净收入在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据商业计划及经营预算的相关数据确定。当且仅当预算实现率大于 105%时，运营管理机构方可收取超额报酬；当且仅当预算实现率小于 95%时，运营管理机构需向项目公司支付运营管理补偿金。该等补偿金是对运营管理机构已收取的基础运营管理费的调整，构成基础运营管理费的一部分。超额报酬及运营管理补偿金具体如下：

当预算实现率<95%，运营管理补偿金=（每个运营管理补偿金支付期间内的目标运营净收入×95%-每个运营管理补偿金支付期间内的实际运营净收入）×15%；

当 95%≤预算实现率≤105%，无超额报酬及运营管理补偿金；

当 105%<预算实现率，超额报酬=（每个超额报酬收费期间内的实际运营净收入-每个超额报酬收费期间内的目标运营净收入×105%）×15%。

上述公式计算的超额报酬、运营管理补偿金为含增值税的费用。

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。

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	273,499.00

注：本基金的托管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：

$$E=A\times0.01\%\div\text{当年天数}$$

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 8.5.13.4.1。

8.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

8.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期
	2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日
基金合同生效日（2024 年 2 月 7 日）持有的基金份额	7,244,277.00
期初持有的基金份额	-
期间申购/买入总份额	-
期间因拆分变动份额	-
减：期间赎回/卖出总份额	-
期末持有的基金份额	7,244,277.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例	0.72%

注：本基金管理人于 2024 年 1 月 30 日认购本基金，认购费用为 1000.00 元。

8.5.13.6.2 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 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 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
华润商业资产控股有限公司	300,000,000.00	30.00%	1,312,619.00	-	-	301,312,619.00	30.13%
中信证券	70,440,000.00	7.04%	5,980,728.00	-	352,233.00	76,068,495.00	7.61%
合计	370,440,000.00	37.04%	7,293,347.00	-	352,233.00	377,381,114.00	37.74%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

8.5.13.7 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 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行活期存款	574,582,284.59	5,182,673.82
合计	574,582,284.59	5,182,673.82

注：本基金及其子公司的活期银行存款由基金托管人招商银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

8.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.14 关联方应收应付款项

8.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 6 月 30 日	
		账面余额	坏账准备
应收租赁款	上海华润万家超市有限公司	192,626.04	-
应收租赁款	青岛崂润投资发展有限公司	206,666.67	-
应收服务费	华网数据科技(广州)有限公司	406,945.88	-

代垫能源费	润嘉物业管理(北京)有限公司	950,000.00	-
代垫能源费	华润商业资产控股有限公司	217,042.65	-
合计	—	1,973,281.24	-

8.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 6 月 30 日
应付管理人报酬	润欣商业投资(深圳)有限公司	5,125,762.00
应付管理人报酬	华润商业资产控股有限公司	4,445,180.00
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	4,375,992.70
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	1,086,452.64
应付托管费	招商银行股份有限公司	273,499.00
应付工程款	华润建筑有限公司	10,998,733.12
应付工程款	北京优高雅装饰工程有限公司	1,099,465.45
应付工程款	润材电子商务有限公司	461,108.20
应付营业款	上海华润万家超市有限公司	11,373.19
应付服务费	润忻享商业管理(成都)有限公司	5,550,667.25
应付服务费	华网数据科技(广州)有限公司	571,915.58
应付服务费	华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	107,062.22
应付服务费	深圳市润腾智慧科技有限公司	40,538.12
应付押金保证金、营业款	山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	284,715.20
长期借款	招行银行股份有限公司	1,231,232,977.50
合计	—	1,265,665,442.17

8.5.15 期末基金持有的流通受限证券

8.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.16 收益分配情况

8.5.16.1 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	2024-05-15	2024-05-15	0.5122	51,219,997.68	100.00	本次分红的场内除息日为 2024 年 5 月 16 日，场外除息日为 2024 年 5 月 15 日。本次收益分配基准日可供分配金额 51,221,891.82 元，为 2024 年 2 月 7 日（基金成立日）至 2024 年 3 月 31 日的可供分配金额。
合计				51,219,997.68	-	-

注：①根据本基金管理人于 2024 年 8 月 1 日发布的分红公告，本基金向 2024 年 8 月 5 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 0.8666 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。

8.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.17 金融工具风险及管理

8.5.17.1 信用风险

信用风险是指在交易过程中因交易对手未履行合同责任，或者所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致资产损失和收益变化的风险。本基金及其子公司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，本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金及其子公司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及其子公司的合同要求。本基金及其子公司的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金及其子公司存放定期存款前，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。

8.5.17.2 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。本基金及其子公司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。

8.5.17.3 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。

本基金所投资的基础设施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，交易价格受到基础设施经营情况、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。

8.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(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

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2024 年 6 月 30 日，本基金及其子公司未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 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 2024 年 6 月 30 日止，本基金及其子公司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

本基金及其子公司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 2024 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

8.5.19 个别财务报表重要项目的说明

8.5.19.1 货币资金

8.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	5,914,420.01

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
其他货币资金	-
小计	5,914,420.01
减：减值准备	-
合计	5,914,420.01

8.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	5,913,845.01
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	575.00
小计	5,914,420.01
减：减值准备	-
合计	5,914,420.01

8.5.19.1.3 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。

8.5.19.2 长期股权投资

8.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00
合计	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00

8.5.19.2.2 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
中信证券-华润 商业资产 1 号 资产支持专项 计划	-	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00	-	-
合计	-	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00	-	-

§9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 6 月 30 日					
持 有 人 户 数 (户)	户 均 持 有 的 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 (%)
1,544	647,668.39	988,771,307.00	98.88	11,228,693.00	1.12

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	广东粤财信托有限公司—粤财信托·鹏雅10号集合资金信托计划	33,096,764.00	3.31
2	中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	22,958,346.00	2.30
2	中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	22,958,346.00	2.30
4	中信建投证券股份有限公司	22,737,975.00	2.27
5	中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	9,183,338.00	0.92
6	华夏基金管理有限公司	7,244,277.00	0.72
7	中信证券股份有限公司	5,628,495.00	0.56
8	江苏省国际信托有限责任公司—江苏信托—禾享添利1号集合资金信托计划	5,307,969.00	0.53
9	华泰证券股份有限公司	4,839,084.00	0.48
10	中国中金财富证券有限公司	4,757,026.00	0.48
合计		138,711,620.00	13.87

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	华润商业资产控股有限公司	300,000,000.00	30.00
2	中信证券股份有限公司	70,440,000.00	7.04
3	华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50
4	中国人寿保险股份有限公司—寿险传统公募 REITs 产品国寿投	57,750,000.00	5.78
5	陕西省国际信托股份有限公司—陕国	56,600,000.00	5.66

	投·金玉 93 号证券投资集合资金信托计划		
6	中国人寿保险股份有限公司－寿险分红公募 REITs 产品国寿投	28,850,000.00	2.89
7	国新投资有限公司	28,300,000.00	2.83
8	招商财富资管－招商银行－招商财富－招银基础设施 6 号集合资产管理计划	21,200,000.00	2.12
9	新华人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-018L-CT001 深	20,000,000.00	2.00
10	兴瀚资管－兴业银行－兴瀚资管－兴元 18 号集合资产管理计划	15,300,000.00	1.53
合计		663,440,000.00	66.34

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	12,952.00	0.00%

§10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024年2月7日）基金份额总额	1,000,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	-
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效。

§11 重大事件揭示

11.1 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。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门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。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期未发生影响基金管理人经营或基金运营业务的诉讼。

本报告期内，无涉及基金托管业务的诉讼。

11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

本基金报告期内，无原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得份额的情况。

11.5 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。

11.6 为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。

11.7 为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。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

11.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本基金管理人及其高级管理人员在本报告期内无受稽查或处罚等情况。

11.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，基金托管人及其高级管理人员没有受到监管部门稽查或处罚。

11.9 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	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-02-08
2	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-02-08
3	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-02-09
4	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司对外借入款项的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-02-22
5	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-02-28
6	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-11
7	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上市交易公告书提示性公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-11
8	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流动性服务商的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-12
9	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-13
10	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-13
11	关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资	中国证监会指定报刊及	2024-03-14

	资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	网站	
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-03-14
13	关于新增海通证券股份有限公司为部分基金流动性服务商的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-04-17
14	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	中国证监会指定报刊及网站	2024-05-13
15	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成反向吸收合并的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-05-29
16	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	中国证监会指定报刊及网站	2024-06-07
17	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流动性服务商的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-06-12
18	关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会指定报刊及网站	2024-06-26

§12 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（以下简称“华润商业资产”）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。

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人已使用回收资金 135,010 万元，占净回收资金金额的 31.96%，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。

§13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 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。

13.2 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。

13.3 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

二〇二四年八月三十日