

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进展情况的公告

公告送出日期：2025 年 7 月 5 日

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏华润商业REIT
场内简称	华夏华润商业REIT
公募REITs代码	180601
公募REITs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
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《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》《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》及其更新

二、基础设施项目公司对外借入款项情况及已提取外部借款情况

根据基金管理人于 2024 年 2 月 22 日发布的《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》及 2025 年 5 月 21 日发布的《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于变更基础设施项目公司外部贷款银行并修订基金合同的公告》，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，基础设施项目公司（青岛嘉昇润城商业管理有限公司）已与外部贷款银行签署《借款合同》，授信金额 20 亿元。借款情况如下：

- 1、借款银行：招商银行股份有限公司深圳分行
- 2、借款类型：经营性物业抵押贷款
- 3、已提取借款金额：人民币 123,030.00 万元
- 4、已提取借款用途：偿还原始权益人存量借款本息
- 5、借款利率：借款采用浮动利率，合同期内的利率按照定价日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LRP 减 122 个基点（BPs）确

定，以 3 个月为浮动周期进行浮动，按此计算的放款后首 3 个月利率为 2.98%/年，当前最新利率为 2.28%/年

6、借款期限及偿还结构：借款期限 120 个月，按季付息，每 6 个月还本 1 次，第 1-10 年的还本安排如下：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
还本比例	10 万元	10 万元	1%	1%	1%
年份	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
还本比例	1%	1%	1%	1%	剩余本金

7、增信方式、基础设施资产被抵押、质押等权利限制情况：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。项目公司将作为抵押人，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，并在放款后 30 个自然日内办妥抵押登记。借款存续期间，项目公司就抵押物办理的财产保险，需以借款银行为第一受益人。

上述抵押登记已完成，外部贷款银行已向项目公司发放借款 123,030.00 万元。截至本公告发布日，借款本金余额 123,020.00 万元。

三、本次提取外部借款的情况说明

（一）本次提取外部借款的背景及情况说明

根据本基金 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，为保持合理财务弹性，项目公司将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。目前改造工作按预期进度开展，相关招商工作已提前预铺排。

基于上述改造事项的资金需求以及项目公司已签署的《借款合同》额度使用情况，经本基金运营管理机构提议并经基金管理人批准，项目公司拟在已签署《借款合同》额度内提取外部借款不超过 6,000 万元，借款用途为项目公司相关区域改造，借款利率、借款期限及偿还结构、增信方式按照已签署《借款合同》的约定，与前述已提取的借款合并执行。项目公司将结合改造进度和工程款支付需求，分批执行提款工作。

(二) 本次提取借款金额占基础设施基金净资产的比例、借款前后基础设施基金总资产占基础设施基金净资产的比例

根据本基金 2024 年年度报告披露，本基础设施基金净资产为 6,687,652,047.86 元（截至 2024 年 12 月 31 日），本次拟提取外部借款金额不超过 6,000.00 万元，占截至 2024 年 12 月 31 日基础设施基金净资产比例不超过 0.90%。

本次借款前，根据本基金 2024 年年度报告披露的基础设施基金总资产及基础设施基金净资产，本基础设施基金总资产占基础设施基金净资产的比例为 126.60%，按本次拟提取借款的最大金额 6,000 万元计算，本次提取外部借款后，项目公司借款本金余额为 129,020.00 万元，测算本基础设施基金总资产占基础设施基金净资产的比例约为 127.49%，借款前后基础设施基金总资产占基础设施基金净资产的比例均未超过 140%。

四、本次提取外部借款的必要性、对基础设施基金可供分配现金流及基金份额持有人权益的影响分析

本次提取外部借款系为满足项目公司改造事项的资金需求，在已签署《借款合同》额度内，按照约定的借款条件执行提款，无需新签借款协议，无需补充增信措施，未改变项目公司和基础设施基金的权利限制情况。由于改造事项需在较短时间内投入较多资金，开展本次提款可缓释改造事项对项目公司短期现金流的冲击，缓释短期现金流波动风险，保障本基金年度可供分配金额、现金流分派率平稳，对基金份额持有人权益有较为积极的影响。

五、相关机构联系方式

投资者可拨打本公司的客户服务电话（400-818-6666）或通过本公司官网（www.ChinaAMC.com）咨询有关详情。

六、风险提示

截至本公告发布之日，本基金投资的基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常。

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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投

资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二五年七月五日