

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§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。本年度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 2026 年 3 月 27 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。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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

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

本报告中的财务资料经审计，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	2
§2 不动产基金简介.....	6
2.1 不动产基金产品基本情况.....	6
2.2 不动产项目基本情况说明.....	7
2.3 不动产基金扩募情况.....	7
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	7
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.....	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	9
2.7 信息披露方式.....	9
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....	9
3.1 主要会计数据和财务指标.....	9
3.2 其他财务指标.....	10
3.3 不动产基金收益分配情况.....	10
3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况.....	12
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	12
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	13
3.8 报告期内发生的关联交易.....	13
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	13
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	13
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	13
3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	13
§4 不动产项目基本情况.....	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	13
4.2 不动产项目所属行业情况.....	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	20
4.4 项目公司经营现金流.....	22
4.5 项目公司对外借入款项情况.....	23
4.6 不动产项目投资情况.....	23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	24
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	24
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	24
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	25
4.11 其他需要说明的情况.....	25
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	25
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况.....	25
5.2 投资组合报告附注.....	26
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	26
§6 回收资金使用情况.....	26
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	26
§7 管理人报告.....	26
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	26
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况.....	28

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	31
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	33
§8	运营管理机构报告	34
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	34
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	34
§9	其他业务参与人履职报告	35
9.1	托管人报告	35
9.2	资产支持证券管理人报告	36
9.3	其他专业机构报告	37
9.4	原始权益人报告	37
§10	审计报告	38
10.1	审计意见	38
10.2	形成审计意见的基础	38
10.3	强调事项	39
10.4	其他事项	39
10.5	其他信息	39
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	39
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	39
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	40
§11	年度财务报告	41
11.1	资产负债表	41
11.2	利润表	44
11.3	现金流量表	46
11.4	所有者权益变动表	49
11.5	报表附注	52
§12	评估报告	108
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	108
12.2	评估报告摘要	109
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	110
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	110
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	110
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	110
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	111
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	111
§13	基金份额持有人信息	111
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	111
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	111
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	112
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	113
§14	不动产基金份额变动情况	113
§15	重大事件揭示	113
15.1	基金份额持有人大会决议	113
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	113

15.3	不动产基金投资策略的改变.....	113
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	114
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	114
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	114
15.7	其他重大事件.....	114
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	116
§17	备查文件目录.....	116
17.1	备查文件目录.....	116
17.2	存放地点.....	116
17.3	查阅方式.....	116

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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。
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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：青岛万象城

项目公司名称	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，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。
不动产项目地理位置	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 不动产基金扩募情况

（1）经本基金管理人决定，拟扩募并新购入昆山万象汇项目。相关事项已于 2025 年 3 月 25 日进行公告。根据相关工作进展，基金管理人后续于 2025 年 10 月 1 日披露《华夏基金管理有限公司关于提交华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请的公告》、于 2025 年 10 月 15 日披露《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产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告》、于 2025 年 10 月 31 日披露《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产品变更暨扩募份额上市申请收到深圳证券交易所审核问询函的公告》。目前相关工作按计划推动。根据有关法律法规的规定，相关交易尚需中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的基金产品变更申请和资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

（2）经本基金管理人决定，拟扩募并新购入杭州萧山万象汇项目、沈阳长白万象汇项目、淄博万象汇项目。相关事项已于 2025 年 7 月 9 日进行公告。根据有关法律法规的规定，相关交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的基金产品变更申请和资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

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	姓名	李彬	朱国桃	/
披露	职务	督察长	财务负责人	/
事务负责人	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		邹迎光	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

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	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
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
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
邮政编码	518040	100026	518000
法定代表人	缪建民	张佑君	王兴海（负责人）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
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
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	2025 年	2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	762,299,913.58	641,985,940.06
本期净利润	55,734,549.19	12,312,039.93
本期经营活动产生的现金流量净额	442,222,788.37	335,729,132.44
本期现金流分派率(%)	3.72	3.75
年化现金流分派率(%)	3.72	4.18
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	8,222,579,471.00	8,466,283,868.65
期末不动产基金净资产	6,382,886,617.06	6,687,652,047.86
期末不动产基金总资产与净资产的比例(%)	128.82	126.60
内部收益率(%)	-	-

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、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本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	6.3829	6.6877
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-

注：①本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日

②本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

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	365,063,481.02	0.3651	-
2024 年	315,345,871.32	0.3153	为 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 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	360,499,979.99	0.3605	-
2024 年	226,659,992.42	0.2267	-

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 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	55,734,549.19	-
本期折旧和摊销	327,181,234.49	-
本期利息支出	40,813,316.22	-
本期所得税费用	-6,005.83	-

本期税息折旧及摊销前利润	423,723,094.07	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	18,997,339.52	-
2.应收和应付项目的变动	21,484,969.31	-
3.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	3,275,599.40	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-72,946,811.88	-
2.支付的利息及所得税费用	-29,370,709.40	-
3.偿还借款支付的本金	-100,000.00	-
本期可供分配金额	365,063,481.02	-

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、利息费用、运营费用、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。

3.3.2.2 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 365,063,481.02 元，相较上年同期可供分配金额 315,345,871.32 元，增长 15.77%。变化幅度较大主要系因上年同期可供分配金额对应期间为 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

（1）为保障不动产项目公司长期稳健运营，本基金可供分配金额计算调整项目中设置了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、债务利息、运营费用等，对应预留资金根据相应协议约定及实际发生情况进行使用。

（2）本基金上年同期（2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日）未来合理支出相关预留科目列示为调减项 634,040,385.93 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额、资本性支出相关预留与使用的变动净额、预留的未来运营资金等。截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留调整项

的实际使用金额较前期设置金额的差异超过 10%，主要原因为：①部分预留的押金保证金、应付工程款/质保金、预付卡充值款等尚未达到支付或结转条件；②为避免短期现金流波动风险或不可预见支付需求而预留的资金尚未完全使用。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额（万元）	招募说明书预测数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	36,506.35	36,489.76	100.05	本报告期内，本基金实现可供分配金额为 365,063,481.03 元，相较招募说明书中披露的可供分配金额同期目标值 364,897,649.70 元，偏离度为 0.05%，实际完成可供分配金额与同期目标值基本一致。

3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 10,700,245.10 元，资产支持证券管理人管理费 2,675,059.45 元，基金托管人托管费 668,763.95 元，浮动管理费 119,672,404.86 元（其中计提的基础运营管理费 119,186,034.66 元，计提的超额报酬 486,370.20 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。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

报告期内运营管理统筹机构协同运营管理实施机构，充分发挥华润置地与华润万象生活专业运营能力，持续赋能青岛万象城，超额完成预算目标值。项目公司依据《运营管理服务协议》相关约定，计提了相应超额报酬 486,370.20 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内，本基金发生资本性支出 7,294.68 万元（现金流口径），主要用于青岛万象城一期 L4-L5 及二期 L4-L5 的部分区域、一期南区等局部区域的业态调整及装修改造。该等资本性支出旨在持续优化相关区域动线及功能设施，丰富经营业态，强化商业氛围，从而促进不动产项目零售额、租金坪效及收入等关键经营指标的提升。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，运营管理机构与基金管理人紧密沟通，持续推进一期南区等局部改造实施，扎实做好资产价值提升计划。根据本基金此前公告，自 2024 年 10 月起，青岛万象城一期南区等局部区域进行相关改造，优化动线及功能设施，丰富经营业态，在青岛万象城目前良好

经营状态的基础上，实现客流与销售额的进一步提升，从而促进持有人长期利益最大化。相关改造工作计划投入金额 8,422 万元，资金来源为项目公司自有资金及使用外部借款，改造工程实际于 2025 年 8 月竣工并投入使用，实际投入成本初步估算约为 8,363 万元（最终以实际结算为准）。

上述区域已于 2025 年 8 月 1 日开启营业，相较原计划时间整体提前约两个月。该区域共计店铺 15 家，包括如 SETIROM、Miss Urban 等零售品牌，Harbor House、源氏木语等家居用品品牌，菲游乐、镭战大联盟等体验娱乐品牌，芸山季、驹马巷等 6 家首进山东的餐饮品牌。通过报告期内的经营表现来看，各项经营指标均较改造前大幅提升。该区域通过优化动线，丰富经营业态，给消费者带来更好的空间及消费体验，全面兑现改造预测，为项目长足发展提供助力。截至报告期末，前述改造资本性支出在计划金额范围内。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内无与不动产项目相关的资产减值计提。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金所持有的不动产项目为青岛万象城。报告期内不动产项目未发生安全生产事故，

不存在未决重大诉讼或纠纷。

(1) 不动产项目经营情况：

本基金所持有的不动产项目为青岛万象城，项目于 2015 年开业，报告期内，整体运营稳中有进，经营向好，体现在以下六个主要方面：

①底层资产运营平稳：截至报告期末，青岛万象城可供出租面积 139,789 平方米，实际出租面积 138,513 平方米，出租率 99.09%；报告期内收缴率为 100%；报告期末，入驻租户数量共计 571 家，租约加权平均剩余租期为 2.00 年，报告期内租金单价水平为 426.61 元/平方米/月[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，如多经收入、停车场收入等]。

②租户结构保持良好：报告期内租户集中度保持较低水平，租金收入贡献前五名租户的租金收入占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 2,414.83 万元、4.34%；租户 B 为 2,091.58 万元、3.76%；租户 C 为 1,217.54 万元、2.19%；租户 D 为 1,001.47 万元、1.80%；租户 E 为 862.87 万元、1.55%。上述前五大租户的租金收入占全部租金收入比例总计 13.63%。

截至报告期末，主力店所占的租赁面积约 28.41%，专门店所占的租赁面积约 71.59%。

③品牌级次高端多元：项目持续引入优质品牌，品牌焕新带动项目成长。报告期内新开设店铺 151 家，其中 46 家为山东首店、12 家为青岛首店。重点品牌包括零售业态 DESCENTE 山东省级旗舰店、Salomon 山东首家 S 级旗舰店、HOURGLASS 山东首店、DOCUMENTS 青岛首店、GROTTO 山东首店、GROVE 山东首店、ON 青岛首店、KEEN 山东首店、MAMMUT 山东首店、Haglöfs 山东首店、SMILEREPUBLIC 山东首店、DISSONA 青岛首店、STANLEY 山东首店、sanrio 山东首店等；餐饮业态如 tea'stone 山东首店、巴奴毛肚火锅青岛首店、入口天物山东首店、芸山季山东首店、四季椰林山东首店、驸马巷山东首店、魔宗山东首店、胡洽青岛首店、马鸿兴山东首店等。以上品牌的引入，持续丰富消费者体验，进一步夯实项目的市场影响力。

④客户粘性显著增强：一是客流量持续攀升，2025 年度客流量创历年新高；二是会员人数延续增长势能，截至报告期末会员人数达到 177 万人，同比增长 22%，总量超青岛市常住人口的六分之一，充分体现了会员对青岛万象城的认可度和满意度；三是租户业绩持续提升，超 400 家店铺零售额创历史新高。青万运营团队积极推动与租户共创，通过联动租户优质资源及全矩阵推广，为消费者提供更多前沿体验与选择，同时积极落地租户赋能举措与激励，助力店铺业绩稳定发展。

⑤空间场景迭代升级：一是强化项目场景化运营，优化多元消费体验，激活客流与消费

转化。结合年度节日节点及热点事件，策划开展主题性、城市首展首秀、明星见面等活动 230 余场。其中推出 MIXCARC 街区厂牌，全年打造“拾光游园”、“典藏俱乐部”、“冬日公园”三大沉浸主题场景，焕活空间活力，呈现全新空间体验；举办“星愿邀约”新春季、城市榜单鸡尾酒节、第三届万象戏剧节、“爱予万象”等系列主题活动，打造城市仪式感狂欢打卡地。二是为项目持续引入人气高能级资源，如火星快闪、抖音素龙快闪、阿尔卑斯明星见面会等城市独家资源活动等。同时，全年落地山东和青岛首进展览及独家品牌资源 53 场次，如李宁“日进斗金”华北首展、POPMART BabyMolly 抱抱探索计划系列全国首展、TOM FORD 限时空间华北独展、华为折叠家族路演山东首展、潮宏基移动博物馆华北首展、JORYA 山东独家秋冬回馈展、HAZZYS 宠爱图书馆主题青岛首展等活动。

⑥打造冰上运动领先品牌：一方面以赛事为引擎深化品牌势能，持续巩固区域冰上运动标杆地位，2025 年度积极承办 5 次赛事及冰雪实践活动，如青岛市第六届运动会开赛仪式及青少年花样滑冰比赛，提升品牌影响力。另一方面以专业资源赋能经营增长，引入国家级花滑教练及俄罗斯冠军级教练开展特训营，促进业绩增收。后续冰场将持续引入核心专业资源，推动产品及活动差异化经营、提升品牌能级和运营能力，打造冰场领先品牌。

（2）不动产项目可持续发展情况：

2025 年青岛万象城首次获得国际健康建筑评级—WELL HSR 认证，进一步提升项目市场竞争力与社会影响力，将 ESG 融入到日常经营，打造可持续消费场域，积极践行可持续发展实践。

①构建可持续发展共识网络：面向全体租户发起可持续发展倡议，建立“商业体+合作伙伴+消费者”的协同传播网络；同时打造空间场景与文化艺术赋能，构建可持续生态载体，如可持续主题街区及展览展示卖，以创意形式进行传播。

②策划主题活动提升社会感知：结合年度环保节日等节点，从“衣食住行”多个方面出发，联动租户策划线下、线上可持续主题活动，吸引消费者深度参与，将抽象的可持续理念转化为可感知的生活体验，提高公众认知度和参与热情。持续关注儿童成长与女性健康，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悦己沙龙等 37 场社区互动活动，形成了良好的社会反响。

（3）不动产项目改扩建情况：

运营管理机构与基金管理人将全面复盘过往经验，聚焦下阶段发展战略，提前着手布局，扎实做好资产价值提升计划，结合项目实际主动调改，为青岛万象城营造长期发展的新动力，积聚消费趋势变化的新动能。相关情况参见本报告“3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或

者扩建的情况”。

（4）不动产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 2025 年 6 月末，华润置地旗下共有 94 座在营购物中心，上半年实现零售额 1,101 亿元，同比增长 20.2%，其中有 82 座购物中心零售额位列当地市场前三位；实现租金收入 104 亿元，同比增长 9.9%；购物中心资产管理规模达 3,131 亿元，相比 2024 年末增加 5.1%，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 2025 年 6 月末，华润万象生活在管购物中心 125 座，其中 104 座购物中心零售额排名当地市场前三、53 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 2025 年上半年零售额 1,220 亿元，同比增长 21.1%，可同比增长 9.7%，优于全国社会消费品零售总额增速（5.0%）。

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，已合作的品牌数量超 16,000 家，截至 2025 年 6 月末在营品牌数量超 8,000 家，并构建完善的会员体系，以大会员积分品牌“万象星”，实现华润置地内全业态、华润集团内主要业务单元以及外部合作伙伴间的积分通，截至 2025 年 6 月末，“万象星”会员总量达 7,237 万人，较 2024 年末提升 18.5%，联盟体量持续增长。

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。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）-2024 年 12 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	报告期末可供出租面积	平方米	139,789.00	136,578.00	2.35
2	报告期末已实际出租面积	报告期末已实际出租面积	平方米	138,513.00	135,207.00	2.45
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	%	99.09	99.00	0.09
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	100.00	0.00
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	2.00	2.17	-7.83
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	426.61	397.73	7.26

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金持有不动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不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内租户集中度保持较低水平，租金收入贡献前五名租户的租金收入占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 2,414.83 万元、4.34%；租户 B 为 2,091.58 万元、3.76%；租户

C 为 1,217.54 万元、2.19%；租户 D 为 1,001.47 万元、1.80%；租户 E 为 862.87 万元、1.55%。上述前五大租户的租金收入占全部租金收入比例总计 13.63%。

截至报告期末，主力店所占的租赁面积约 28.41%，专门店所占的租赁面积约 71.59%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险
无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产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。

我国购物中心行业发展已初步进入成熟稳定阶段。根据赢商网数据，2025 年全国新开集中式商业项目约 360 余个，总体量约 2,740 万平方米，为 2013 年以来最低。同时新开项目中的 70 余个为存量改造项目再开业，实际仅不到 300 个项目为新开商业项目。截至 2025 年末，全国集中式商业项目数量超过 9,000 个，商业建筑面积约 6.3 亿平方米，新开商业项目数量和面积同比 2024 年分别下降 24.39%和 25.03%，市场进入存量博弈阶段，表现出行业集中度明显提升的特征。

伴随行业周期进入成熟稳定阶段，购物中心行业表现出存量规模见顶、扩张速度放缓、竞争有所加剧的特征。购物中心的经营表现更多来源于精益运营能力、品牌组织能力、主动调改焕新能力和消费者服务能力等“后天”要素，而非行业增长周期的市场红利或地段红利。头部运营商凭借过往的经营管理经验，能够更为深刻地洞察消费趋势及所在区域的客群变化，并进一步预见行业趋势与消费潮流，引入更为有吸引力的商业品牌、获取更丰富的推广资源、提供更为周到与粘性更强的会员服务，从而最终构成自身的竞争“护城河”。从本基金成立以来，青岛万象城的运营表现及披露信息，可以充分观察到其强势表现，正是来源于华润置地、华润万象生活持之以恒致力于开展的购物中心调改、消费者体验更新、品牌会员不断积累，最终形成了购物中心持续的客流增长、运营收益增长和运营指标增长。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产项目位于山东省青岛市市南区山东路 6 号。按本基金招募说明书所介绍，青岛万象城处于青岛市最核心的香港中路商圈，定位为城市级购物中心，是青岛市体量最大的购物中心项目，区域内无体量接近、级次相同的购物中心项目。

根据《戴德梁行 2025 年第四季度青岛写字楼与零售市场概况报告》，青岛市 2025 年度优质零售项目存量达到 435 万平方米。未来三年期间，区域内未有与青岛万象城同等级次项目入市计划，且青岛万象城所在的香港中路商圈无新增项目开业计划，区域内竞争环境预计将保持平稳。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 年是我国“十四五”收官之年。我国宏观经济总量站上 140 万亿元新台阶，年度国内生产总值同比增长 5.0%，其中消费支出对经济增长贡献度达到 52%。年内社会消费品零售总额历史首次迈入 50 万亿元门槛，实现同比增长 3.7%，相比 2024 年度提高 0.2 个百分点。其中除汽车以外的消费品零售额同比增长 4.4%。可以说 2025 年度对于我国消费行业整体发展而言是取得非凡成就、继续突破势头的一年。下阶段开启“十五五”征程，伴随着扩内需、稳就业的积极政策引导方针，我国消费市场规模预计将进一步扩大、结构进一步优化，从而在国民经济结构中发挥更为关键的作用。

2025 年，我国消费政策体现出全面覆盖、目标明确、落地性强的特点。一方面通过“以旧换新”、消费贴息等举措，提振短期消费积极性，另一方面关注消费驱动的长期趋势，从供需适配、优化机制角度入手，推动消费从“扩容增收”到“提质升级”进一步转型。

2025 年 3 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》，提出八大方面 30 项年度任务。由此各地开展大规模设备更新与消费品以旧换新专项行动。根据国家发改委、国家统计局、商务部的统计和介绍，2025 年度大规模设备更新与消费品以旧换新的“两新”行动效果显著，支持约 8,400 个设备更新项目，带动总投资超过 1 万亿元；超过 3.6 亿人次申领消费品以旧换新补贴，带动相关商品销售额超过 2.6 万亿元，直接拉动社会消费品零售总额增长 0.6 个百分点。其中汽车以旧换新超过 1,150 万辆，家电以旧换新超 1.29 亿件，手机等数码产品购新超 9,100 万部，家装厨卫“焕新”超 1.2 亿件，电动自行车以旧换新超 1,250 万辆。2026 年度，按照《国家发展改革委 财政部关于 2026 年实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》等政策方向，预计“两新”行动将进一步持续和深化，体现在资金保障进一步落实、补贴扩围补短板、降门槛惠中小等特征。

2025 年度青岛市生产总值 17,560.67 亿元，按不变价格计算比上年度增长 5.4%，其中服务业增加值比上年增长 5.6%，对经济增长贡献率达到 66.5%。青岛年度社会消费品零售总额同比增长 3.2%，达到 6,960.70 亿元；居民人均可支配收入达到 62,738 元，同比增长 4.7%。

2025 年度，山东省和青岛市有关部门出台系列举措，侧重消费环境改善与消费业态创新。山东省着力构建“1+N”提振消费政策体系，以山东省《关于提振消费的实施方案》作为

核心抓手，围绕具有较大消费潜力的“N”个重点领域持续发力，包括促进服务消费高质量发展、工业稳产优供、繁荣文化和旅游消费、优化消费环境助力提振消费、促进体育消费、加力扩围消费品以旧换新等。同时，青岛市在年初即出台《青岛市大力提振消费实施方案》，统筹 11 项配套政策，市级财政统筹超 8 亿元资源投入。方案在举办丰富促消费活动、加力扩围消费品以旧换新、推动零售业高质量发展、培育首发经济、拓展冰雪经济、加快特色消费场景建设等方面，均提出了一系列有利于商圈培育和购物中心发展的优质政策，充分支撑了青岛市本年度及下一阶段的消费热度和购物中心业绩表现。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

近年来，购物中心行业存量攀升、增速放缓，非标商业和存量改造亮点项目层出不穷，行业全面进入成熟稳定阶段。购物中心的持续经营受到消费趋势、消费结构不断变化和行业供给接近饱和的双重挑战。主动管理能力和精益运营能力将决定商业零售项目的经营成败，包括购物中心提供优质消费空间和丰富商业品牌的能力、持续调改和营造消费场景的能力、构建消费者粘性和积累会员客群的能力、精益管理项目收支和效益的能力等方面。青岛万象城在品牌更新、场景营造、会员服务、持续调改等方面，均有亮眼表现，印证运营管理团队的成熟专业与经验丰富。

青岛市商业零售市场竞争格局和竞争态势整体保持平稳。根据《戴德梁行 2025 年第四季度青岛写字楼与零售市场概况报告》，青岛市商业项目主要集中于香港中路、CBD、台东等 7 个主要商圈，2025 年度优质商业项目存量约 435.43 万平方米，供给保持有限稳定态势。2026-2029 年期间内，青岛万象城所在的香港中路商圈暂未有预计新增项目入市规划。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	4,622,398,060.29	4,738,938,181.73	-2.46
2	总负债	6,509,669,858.19	6,456,513,561.54	0.82
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	754,249,801.49	629,930,099.88	19.74
2	营业成本/费用	925,830,656.47	748,429,895.18	23.70
3	EBITDA	439,213,795.94	363,265,453.53	20.91

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 2 月 7 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 2 月 8 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，因本期报告期间天数与上期存在较大差异，营业收入、成本/费用及 EBITDA 指标变动比例较大。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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 2025 年 12 月 31 日 金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日 金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	货币资金	700,062,045.04	562,322,992.67	24.49
2	投资性房地产	3,883,454,943.16	3,987,992,938.37	-2.62
主要负债科目				
1	其他应付款	5,123,404,829.14	5,099,077,172.32	0.48
2	长期借款	1,242,367,068.91	1,230,150,000.00	0.99

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	556,870,869.49	73.83	460,771,854.42	73.15	20.86
2	物业管理费收入	108,222,953.65	14.35	93,004,555.71	14.76	16.36
3	固定推广费收入	12,022,956.13	1.59	10,621,873.43	1.69	13.19
4	停车场收入	20,459,853.40	2.71	18,004,626.61	2.86	13.64
5	其他收入	56,673,168.82	7.52	47,527,189.71	7.54	19.24
6	合计	754,249,801.49	100.00	629,930,099.88	100.00	19.74

注：其他收入主要为多经收入、冰场收入、手续费收入等。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	186,457,954.54	20.14	172,043,947.13	23.00	8.38
2	物业运营成本	70,708,475.20	7.64	63,697,564.53	8.50	11.01
3	租赁成本	8,861,879.01	0.96	7,280,898.07	1.00	21.71
4	税金及附加	79,506,541.94	8.59	66,068,907.28	8.80	20.34
5	销售费用	43,083,548.30	4.65	34,822,371.31	4.70	23.72

6	管理费用	120,428,580.84	13.00	103,783,214.02	13.90	16.04
7	财务费用	416,783,676.64	45.02	300,732,992.84	40.20	38.59
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	925,830,656.47	100.00	748,429,895.18	100.00	23.70

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、设备维修维护费等；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财务费用同比变动超过 30%，主要由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 12 月 31 日，项目公司对资产支持专项计划的借款计息天数与本期有较大差异，影响了可比性。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 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 12 月 31 日	上年同期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	64.73	61.42
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	58.23	57.67

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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货币资金余额 561,867,814.59 元（不含应收利息，其中大额存单本金 130,000,000.00 元）。本报告期内，累计资金流入 2,324,696,290.40 元，累计资金流出 2,187,402,224.34 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 699,161,880.65 元，其中大额存单本金 360,000,000.00 元。

上年同期项目公司累计资金流入 3,766,944,142.04 元，累计资金流出 3,813,635,105.39 元。

4.4.2 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。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

截至本报告期末，项目公司存续的外部借款共 1 笔，借款对象为招商银行股份有限公司深圳分行，借款形式为经营性物业抵押贷款，借款利率为浮动利率，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 个基本点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动。

上述借款按照借款合同的约定用途，分批提取。各笔提款的情况具体如下：

第 1 次，提款金额 1,230,300,000.00 元，本金起始日为 2024 年 2 月 20 日；第 2 次，提款金额 5,942,399.07 元，本金起始日为 2025 年 7 月 17 日；第 3 次，提款金额 2,549,831.36 元，本金起始日为 2025 年 8 月 27 日；第 4 次，提款金额 3,292,759.33 元，本金起始日为 2025 年 9 月 16 日；第 5 次，提款金额 2,516,983.54 元，本金起始日为 2025 年 10 月 28 日；第 6 次，提款金额 3,387,726.63 元，本金起始日为 2025 年 11 月 26 日；第 7 次，提款金额 821,424.60 元，本金起始日为 2025 年 12 月 24 日，以上各批次提取的借款到期日均为 2034 年 2 月 18 日。上述借款增信措施为以目标不动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，不依赖外部增信。本报告期内偿还本金 100,000.00 元，期末本金余额 1,248,661,124.53 元，未来还本计划为自首笔借款发放之日起，每 6 个月还本 1 次，第 1-2 年每年还款 10 万元，第 3-9 年每年还款 1% 本金，第 10 年还清剩余本金。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期期初项目公司外部借款余额 1,230,250,000.00 元，本报告期归还外部借款 100,000.00 元，本报告期期末外部借款余额 1,248,661,124.53 元。

上年同期期初项目公司外部借款余额 1,230,300,000.00 元，上年同期归还外部借款 50,000.00 元，上年同期期末外部借款余额 1,230,250,000.00 元。

4.5.3 对不动产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。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

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，青岛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，《借款合同》具体执行情况详见本报告“4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况”，该笔借款为抵押担保借款，项目公司作为抵押人，以目标不动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，不动产项目无其他抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制情况。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目青岛万象城已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》之要求，向中国平安财产保险股份有限公司北京市分公司购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险、公众责任险、机器损坏险、现金险。相关保险有效期为 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

报告期内，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金所持有的不动产项目为青岛万象城。报告期内，青岛万象城实现营业收入 75,424.98 万元，息税折旧及摊销前利润 43,921.38 万元，好于经营预期。项目公司底层资产运营平稳，租户结构保持良好，品牌级次高端多元，客户粘性显著增强，空间运营持续深化，冰上运动高质发展，整体经营稳健，业绩表现良好。详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

本基金成立后，不动产项目青岛万象城按照基金相关预测目标及实际经营情况，制定了相应的经营计划与财务预算。报告期内经营计划与财务预算得到有效执行，整体情况符合并好于预期。

未来经营策略方面，青岛万象城在经历上市首年的平稳发展和积极经营后，在下阶段将以业绩超额兑现为核心目标，不断提升项目及经营团队的招商能力、运营能力、服务能力和

安全保障能力，扎实做好资产价值提升计划，实现资产收益和资产价值可持续有韧性增长，为投资者贡献稳定现金流回报。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

在外部环境无明显变化的前提下，青岛万象城未来一至三年的发展趋势预计保持稳中有进，主要原因包括：

（1）青岛市各项宏观消费指标保持良好增长态势。2025 年度，青岛市全市生产总值 17,560.67 亿元，比上年增长 5.4%；社会消费品零售总额 6,960.7 亿元，同比增长 3.2%，在全国主要城市中位居前列，为本项目经营发展提供坚实基础；

（2）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。门店经营管理团队磨合已超 10 年，成熟稳定。华润置地与华润万象生活作为国内商业地产标杆企业，已积累深厚的品牌资源及会员体系，将发挥自身优势，持续赋能本项目，实现长期稳健运营，保障业绩充分实现；

（3）青岛万象城区位及规模优势突出。项目定位城市级购物中心，拥有 30 万平方米高品质商业空间，位于青岛市核心商圈——香港中路商圈，地铁双线接驳，交通便利，甲级写字楼、高端住宅、星级酒店及旅游景区等配套完善，聚集丰富的企业、文旅资源，商业氛围浓厚，客群消费能力强。

基于我国消费趋势总体向好、青岛市经济发展总量进一步扩大、本项目经营成熟稳定的情况，本项目经营风险总体可控，近一年内未见明显风险因素。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-

	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	17,627,328.22	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	17,627,328.22	100.00

5.2 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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。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。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。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。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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

原始权益人回收资金已使用完毕。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理不动产基金的经验

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、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即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 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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，涵盖消费不动产、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 年以上不动产投资管理经验。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。
沈倩	本基金的基金经理	2025-03-05	-	9 年	自 2016 年起从事不动产相关的投资管理管理工作。曾参与上海、嘉兴、常熟、济南、廊坊、肇庆、江门等地仓储物流及购物中心等不动产项目的投资管理管理工作。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。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。
刘京虎	本基金的基金经理	2024-02-07	-	10 年	自 2015 年开始从事不动产相关的运营管理管理工作，曾参与多个不动产项目运营管理，涵盖产业园、购物中心等资产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司、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	-	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 年以上不动产运营管理经验。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不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩，公司对其进行年度考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

1、公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

2、公平交易制度的执行情况

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。

3、异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 137 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产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不动产相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。为提高资金使用效率，在充分保障日常经营资金需求前提下，项目公司积极开展现金管理，申购了大额存单，截至报告期末，大额存单本金余额 3.6 亿元。

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不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目为青岛万象城购物中心项目。

本基金投资的不动产项目本期运营及财务情况详见本报告“§4 不动产项目基本情况”和“§10 审计报告”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“§3 主要财务指标和基金运作情况”。

（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重大风险事件。

2025 年 5 月 9 日，本基金开展了“华夏华润商业 REIT2024 年度及 2025 年 1 季度业绩说明会”活动，本基金基金经理、运营管理机构负责人共同就本基金 2024 年度及 2025 年 1 季度主要运营情况，与投资者进行交流沟通，解答投资者普遍关注的相关问题。

2025 年 6 月 18 日，本基金以促进不动产项目表现为目标，举办“华夏华润商业 REIT2025 年度投资者开放日”活动，邀请 60 余名投资者代表实地参观调研了青岛万象城经营情况，并展开业绩说明与交流，取得高度评价与良好反响。

②项目公司运营情况

项目公司青岛嘉昇润城商业管理有限公司在本报告期内运营安全稳定，资产管理绩效保持在高位水平。未发生安全生产事故或重大诉讼。相关经营指标可参考本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

项目公司、运营管理机构针对不动产项目的安全管理工作重难点，按华润置地、华润万象生活 EHS 管理体系管控要求，落实安全生产相关工作，确保不动产项目平稳、安全运转。报告期内，项目公司、运营管理机构每月均组织开展了各方面安全生产检查及培训活动，排查安全隐患、提升安全意识。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配 4 次，基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施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）》等并根据实际情况更新修订，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。

针对不动产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不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，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。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司持续推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，积极履行主动管理职责，履行勤勉尽责义务，以维护基金持有人利益为核心，开展基金管理并参与资产管理工作。采取主动运营管理措施包括：

①委派人员进行项目公司管理，保管项目公司证照公章，监督经营事项审批与控制公司账户，确保现金流封闭运作；

②按相关法律法规及本基金《监管协议》和《运营管理服务协议》各项规定，执行存续期管理工作；

③与运营管理机构保持密切沟通，对不动产项目日常资产管理工作进行监督和适度参与，通过资产管理报告与月度资管会议等机制共同开展工作；

④按照基金管理人内控制度要求，对基金及项目公司重大事项进行合理与审慎决策；

⑤协调并监督各中介机构按要求参与基金有关工作，包括审计、评估机构等；

⑥其他方面的主动提升工作，包括对不动产项目开展质量控制巡检、进行充分透明的信息披露活动如业绩说明会、投资者开放日活动等。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

经本基金管理人决定，拟扩募并新购入基础设施项目，包括昆山万象汇项目、杭州萧山万象汇项目、沈阳长白万象汇项目、淄博万象汇项目。相关事项已分别于 2025 年 3 月 25 日、2025 年 7 月 9 日进行公告。目前相关工作按计划推动。根据有关法律法规的规定，相关交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

此外，基金管理人报告期内还审议并通过了 2025 年度经营计划及预算、基金分红等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，管理人在报告期内于 2025 年 2 月和 2025 年 8 月分别对运营管理机构的档案管理工作进行了现场监督检查，并对不动产项目现场进行质量控制巡检。对相关工作的监督检查结论形成报告并书面反馈运营管理机构。报告期内，基金管理人按照本基金《运营管理服务协议》的相关约定，对运营管理机构的年度服务情况进行了考核，相关考核指标达成。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，管理人按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，在资产管理、事项审批、重大决策、履职考核等

角度，对运营管理机构开展监督工作，未发现运营管理机构存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

报告期内，运营管理机构充分发挥华润置地与华润万象生活专业运营能力，持续赋能青岛万象城，超额完成预算目标值。项目公司依据运营管理服务协议相关约定，计提了相应超额报酬 486,370.20 元。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署

保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，运营管理机构按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，受基金管理人及项目公司委托或协助其开展日常资产经营管理工作，不存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

报告期内，运营管理机构充分发挥华润置地与华润万象生活专业运营能力，持续赋能青岛万象城，超额完成预算目标值。项目公司依据《运营管理服务协议》相关约定，计提了相应超额报酬 486,370.20 元。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理统筹机构华润商业资产控股有限公司、运营管理实施机构润欣商业投资（深圳）有限公司严格遵守相关法律法规及协议要求开展相关履职，未有违反行业法律法规或基金相关协议的情况。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构坚持稳中求进的经营思路，通过系统化招调策略、高品质主动调改、精益化业绩管理、体系化会员运维、专业化空间运营等措施，在产品打造、运营管理方面持续精进。

经采取以上措施，本年度实现运营管理效果较佳。具体情况参见本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露负责人督促本机构按照相关法律法规和内部管理制度，配合基金管理人严格开展信息披露相关工作，所负责的信息披露事务不存在披露信息重大遗漏或失实情况；同时积极协调相关资源，组织实施各类投资者关系相关活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构按照所制定的《华润商业资产控股有限公司信息披露配合制度》及信息披露工作相关法律法规、相关制度与流程配合基金信息披露工作。

本基金运营管理机构制定了内幕信息管理规范并严格遵照执行，报告期内未有内幕信息泄露或不当知悉情况。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，本基金运营管理机构按照所制定的《华润商业控股有限公司配合基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》及信息披露工作相关法律法规，严格配合信息披露义务人开展基金信息披露工作，包括定期报告与临时报告的相关披露。不存在应披露而未披露的情况。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）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，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的

信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

根据交易结构安排，资产项目公司吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，中信证券股份有限公司代表资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排，专项计划设立后向项目公司和 SPV 发放了借款。项目公司完成反向吸并后，继承了被吸收方的全部股东借款本金。报告期内，资产支持专项计划作为资产项目公司债权人的权利情况如下：

专项计划持有青岛嘉昇润城商业管理有限公司（原名：华润置地（山东）有限公司）股东借款本金金额人民币 4,600,661,551.23 元，其中 3,830,962,962.63 元为 2024 年 5 月 27 日项目公司完成对 SPV 的反向吸并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《收益分配报告》《托管报告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人合规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

（1）会计师事务所

本报告期内，本基金聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（2）资产评估机构

本基金聘请的资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，已对本基金不动产项目出具相关年度资产跟踪评估报告。详情参见本报告“12.评估报告”。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作，同时按照中国注册会计师职业道德守则，独立于基础设施基金，履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及深圳证券交易所规定的要求，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方未有卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人华润商业资产控股有限公司持有本基金份额 301,312,619 份，原始权益人同一控制下关联方华润深国投信托有限公司持有本基金份额 65,000,000 份，共占本基金份额的 36.63%。其中战略配售取得的相关份额均处于限售期内。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人积极配合基金管理人进行信息披露，落实《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及深圳证券交易所规则指引等相关法律法规要求。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§10 审计报告

毕马威华振审字第 2601763 号

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了后附的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“该基金”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）、在财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了该基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，我们

独立于该基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无

10.4 其他事项

无

10.5 其他信息

该基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“该基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括该基金 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

该基金管理人管理层负责按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，该基金管理人管理层负责评估该基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非该基金预计在清算时资产无法按照公允价值处置。

该基金管理人治理层负责监督该基金的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为

错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3)评价该基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4)对该基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对该基金持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致该基金不能持续经营。

(5)评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6)就该基金中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与该基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

管祎铭 谢浩然

北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

2026 年 3 月 26 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

对项目公司持有的不动产项目青岛万象城项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 8,360,000,000 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率和 2026 年资本性支出。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	724,005,485.73	572,726,264.84
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	150,477,534.25
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	13,081,797.43	12,967,144.27
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	7,459,692,913.18	7,704,935,353.12
固定资产	11.5.7.12	1,709,940.09	1,669,443.08
在建工程	11.5.7.13	-	-

使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	41,076.00	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	24,048,258.57	23,508,129.09
资产总计		8,222,579,471.00	8,466,283,868.65
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	50,736,155.51	46,139,444.84
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		36,539,387.57	23,132,192.14
应付托管费		668,763.95	620,559.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	26,878,393.05	25,324,898.84
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	15,979,967.90	13,934,139.35
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	1,243,236,397.23	1,231,144,665.14
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	-	-
其他负债	11.5.7.30	465,653,788.73	438,335,920.68
负债合计		1,839,692,853.94	1,778,631,820.79
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.31	6,902,000,000.35	6,902,000,000.35
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-

未分配利润	11.5.7.35	-519,113,383.29	-214,347,952.49
所有者权益合计		6,382,886,617.06	6,687,652,047.86
负债和所有者权益总计		8,222,579,471.00	8,466,283,868.65

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 6.3829 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

②本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.1.2 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	17,627,328.22	8,569,626.82
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	11.5.19.2	6,901,800,000.00	6,901,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		6,919,427,328.22	6,910,369,626.82
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 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		20,629,221.64	9,928,976.54
应付托管费		668,763.95	620,559.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		170,000.00	160,000.00
负债合计		21,467,985.59	10,709,536.34
所有者权益：			
实收基金		6,902,000,000.35	6,902,000,000.35
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-4,040,657.72	-2,339,909.87
所有者权益合计		6,897,959,342.63	6,899,660,090.48
负债和所有者权益总计		6,919,427,328.22	6,910,369,626.82

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.2 利润表

11.2.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		761,890,994.02	641,549,724.33
1.营业收入	11.5.7.36	754,249,801.49	629,930,099.88
2.利息收入		6,582,125.20	11,099,322.05
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	1,529,806.15	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-477,534.25	477,534.25
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-3,410.71
7.其他收益	11.5.7.40	6,795.43	46,178.86
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		706,548,043.37	631,696,446.75
1.营业成本	11.5.7.36	406,732,753.47	372,001,484.05

2.利息支出	11.5.7.42	40,813,316.22	39,960,319.36
3.税金及附加	11.5.7.43	80,881,974.49	67,037,393.50
4.销售费用	11.5.7.44	43,083,548.30	34,822,371.31
5.管理费用	11.5.7.45	331,647.68	611,613.33
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	363,801.55	310,199.32
8.管理人报酬		133,047,709.41	115,149,919.64
9.托管费		668,763.95	620,559.80
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-	152,722.17
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	624,528.30	1,029,864.27
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		55,342,950.65	9,853,277.58
加：营业外收入	11.5.7.50	408,919.56	436,215.73
减：营业外支出	11.5.7.51	23,326.85	1,449.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		55,728,543.36	10,288,043.71
减：所得税费用	11.5.7.52	-6,005.83	-2,023,996.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,734,549.19	12,312,039.93
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		55,734,549.19	12,312,039.93
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		55,734,549.19	12,312,039.93

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.2.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		370,338,241.19	235,030,018.89
1.利息收入		91,773.76	1,615,070.03
2.投资收益（损失以“-”号填列）		370,246,467.43	233,414,948.86
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		11,539,009.05	10,709,936.34
1.管理人报酬		10,700,245.10	9,928,976.54
2.托管费		668,763.95	620,559.80
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		170,000.00	160,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		358,799,232.14	224,320,082.55
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		358,799,232.14	224,320,082.55
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		358,799,232.14	224,320,082.55

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.3 现金流量表

11.3.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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		770,752,131.05	700,521,123.12
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		4,950,641.99	10,643,227.56
6.收到的税费返还		8,164,051.06	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	1,369,652,853.04	1,053,653,992.34
经营活动现金流入小计		2,153,519,677.14	1,764,818,343.02

8.购买商品、接受劳务支付的现金		210,228,163.01	165,878,838.72
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		-	-
13.支付的各项税费		126,302,573.79	101,576,768.50
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	1,374,766,151.97	1,161,633,603.36
经营活动现金流出小计		1,711,296,888.77	1,429,089,210.58
经营活动产生的现金流量净额		442,222,788.37	335,729,132.44
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		-	69,448.58
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	11.5.7.53.3	282,804,594.52	-
投资活动现金流入小计		282,804,594.52	69,448.58
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,946,811.88	54,163,768.62
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	11.5.7.53.4	-	280,366,076.38
投资活动现金流出小计		72,946,811.88	5,855,240,843.92
投资活动产生的现金流量净额		209,857,782.64	-5,855,171,395.34
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		18,511,124.53	1,230,300,000.00
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		18,511,124.53	1,230,300,000.00
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		100,000.00	1,903,823,488.37
26.偿付利息支付的现金		29,376,715.23	43,032,771.09
27.分配支付的现金		360,499,979.99	226,659,992.42
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		389,976,695.22	2,173,516,251.88
筹资活动产生的现金流量净额		-371,465,570.69	-943,216,251.88
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		280,615,000.32	-6,462,658,514.78
加：期初现金及现金等价物余额		439,341,485.57	6,902,000,000.35
六、期末现金及现金等价物余额		719,956,485.89	439,341,485.57

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024

年 12 月 31 日。

11.3.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		370,246,467.43	233,414,948.86
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		90,775.06	1,614,153.62
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		370,337,242.49	235,029,102.48
8.取得不动产投资支付的现金		-	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		780,559.80	400.00
经营活动现金流出小计		780,559.80	6,901,800,400.00
经营活动产生的现金流量净额		369,556,682.69	-6,666,771,297.52
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		360,499,979.99	226,659,992.42
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		360,499,979.99	226,659,992.42
筹资活动产生的现金流量净额		-360,499,979.99	-226,659,992.42
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		9,056,702.70	-6,893,431,289.94
加：期初现金及现金等价物余额		8,568,710.41	6,902,000,000.35
五、期末现金及现金等价物余额		17,625,413.11	8,568,710.41

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其 他 权 益 工 具	资 本 公 积	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	6,687,652,047.86
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	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	6,687,652,047.86
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-304,765,430.80	-304,765,430.80
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	55,734,549.19	55,734,549.19
（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	-	-	-	-	-	-	-360,499,979.99	-360,499,979.99
（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	-	-	-	-	-	-519,113,383.29	6,382,886,617.06
项目	上年度可比期间							
	2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							

	实收 基金	其 他 权 益 工 具	资 本 公 积	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	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	-	-	-	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	-214,347,952.49
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	12,312,039.93	12,312,039.93
（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	-	-	-	-	-	-	-226,659,992.42	-226,659,992.42
（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	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	6,687,652,047.86

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.4.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	6,902,000,000.35	-	-	-2,339,909.87	6,899,660,090.48

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	-	-	-2,339,909.87	6,899,660,090.48
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,700,747.85	-1,700,747.85
（一）综合收益总额	-	-	-	358,799,232.14	358,799,232.14
（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	-	-	-	-360,499,979.99	-360,499,979.99
（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	-	-	-4,040,657.72	6,897,959,342.63
项目	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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）	-	-	-	-2,339,909.87	-2,339,909.87
（一）综合收益总额	-	-	-	224,320,082.55	224,320,082.55
（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	-	-	-	-226,659,992.42	-226,659,992.42
（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	-	-	-2,339,909.87	6,899,660,090.48

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的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 11.5.4 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。

11.5.3 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。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

本基金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。

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。本基金为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期

损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本基金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，本基金将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。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 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(包括结构化主体，下同)。控制，是指本基金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。在判断本基金是否拥有对被投资方的权力时，本基金仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本基金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。

(2) 合并取得子公司

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。

11.5.4.5 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。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本基金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 11.5.4.15）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。

11.5.4.7 金融工具

本基金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，本基金按照根据附注 11.5.4.27 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) 本基金金融资产的分类

本基金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。

对于非交易性权益工具投资，本基金可在初始确认时将其不可撤销地指定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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金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) 本基金金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 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。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本基金将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 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，本基金终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本基金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；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本基金持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定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，以及衍生金融资产。

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。

对于应收账款和合同资产，本基金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借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本基金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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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。

11.5.4.8 应收票据

不适用。

11.5.4.9 应收账款

应收账款及其减值的确认和计量方法，参见附注 11.5.4.7。

11.5.4.10 存货

不适用。

11.5.4.11 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进行合并。

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。

11.5.4.12 投资性房地产

本基金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 11.5.4.18。

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 2.50%；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 20.00%。

11.5.4.13 固定资产

固定资产指本基金为生产商品、提供劳务、出租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 11.5.4.18）后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不动产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、残值率和年折旧率分别为：

机器设备使用寿命 3~10 年，残值率 5%，折旧率 9.50%~31.67%；办公设备使用寿命 3~5 年，残值率 5%，折旧率 19.00%~31.67%；运输设备使用寿命 4 年，残值率 5%，折旧率 23.75%；其他设备使用寿命 3~5 年，残值率 5%，折旧率 19.00%~31.67%。

本基金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。

11.5.4.14 在建工程

不适用。

11.5.4.15 借款费用

本基金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，本基金暂停借款费用的资本化。

11.5.4.16 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 11.5.4.18）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，本基金没有使用寿命不确定的无形资产。

11.5.4.17 长期待摊费用

本基金将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注 11.5.4.18）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金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
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本基金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。此外，无论是否存在减值迹象，本基金于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本基金依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

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 11.5.4.25）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。

11.5.4.19 职工薪酬

不适用。

11.5.4.20 应付债券

不适用。

11.5.4.21 预计负债

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

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。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

11.5.4.23 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纳税所得额，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。

11.5.4.24 持有待售

不适用。

11.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外，本基金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。

11.5.4.26 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。

11.5.4.27 收入

收入是本基金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。单独售价，是指本基金向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本基金综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本基金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。合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本基金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：

- 客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；
- 本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金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，来判断本基金从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本基金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 11.5.4.7 (6)）。本基金拥有的、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。

与本基金取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 销售商品

本基金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。

(2) 提供服务

本基金与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理服务、设计开发服务等履约义务，由于本基金履约的同时客户即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益，且本基金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。

11.5.4.28 费用

(1) 管理人报酬和托管费

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。

11.5.4.29 租赁

在合同开始日，本基金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 11.5.4.27 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本基金作为出租人

在租赁开始日，本基金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选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本基金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。

11.5.4.30 政府补助

政府补助是本基金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以后期间的相关成本费用或损失的，本基金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。

11.5.4.31 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。

11.5.4.32 分部报告

本基金以内部组织结构、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财务报表所采用的会计政策一致。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

- 当期购买不动产项目等资本性支出；
- 不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 取得借款收到的本金；
- 偿还借款本金支付的现金；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动（应付基金管理费及应付基金托管费除外）；
- 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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；
- 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

(1)本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税[2016]36 号”）、财税[2016]46 号《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》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、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》（以下简称“财税[2016]140 号”）、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》

(以下简称“财税[2017]2 号”)、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017]56 号”)、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)及其他相关税务法规和实务操作,本基金适用的主要税项列示如下:

(a)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。

(b)资管产品管理人(以下称管理人)运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,以管理人为增值税纳税人,暂适用简易计税方法,按照 3%的征收率缴纳增值税。

(c)证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税;对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税;同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(d)对投资者从证券投资基金分配中取得的收入,暂不征收企业所得税。

(e)金融商品持有期间(含到期)利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入,需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”,是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益,不属于利息或利息性质的收入,不征收增值税。

(f)个人投资者从基金分配中获得的股票的股息、红利收入以及企业债券的利息收入,由上市公司和发行债券的企业代扣代缴 20%的个人所得税,基金向个人投资者分配股息、红利、利息时,不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入,暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集不动产投资信托基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

(g)对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入,应并入企业的应纳税所得额,征收企业所得税。

(h)根据财税[2016]36 号文,企业投资者转让金融商品应按转让卖出价扣除买入价后的余额为销售额,转让金融商品出现的正负差,在同一年度内可按盈亏相抵后的余额为销售额。一般纳税人按 6%税率缴纳增值税,小规模纳税人或资管产品按 3%征收率缴纳增值税。个人投资者从事金融商品转让业务免征增值税。

(i)对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入,在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前,暂不征收个人所得税。

(j)对基金运营过程中缴纳的增值税,应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率,计

算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2)本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

(a)资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资产管理人为增值税纳税人。资产管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

(b)对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(c)专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(d)专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3)各项目公司主要税种及税率：

增值税：按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 13%、9%或 6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。对于按照简易征收办法计算的应税收入，按税法规定的相关收入的 5%、3%计算应纳税额。

城市维护建设税：实际缴纳的增值税的 7%。

教育费附加：实际缴纳的增值税的 3%。

地方教育附加：实际缴纳的增值税的 2%。

城镇土地使用税：每年每平方米人民币 12.8 元。

房产税：房产出租收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%。

企业所得税：各项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	13,260.60
银行存款	720,858,565.39	439,329,141.38
其他货币资金	3,146,920.34	133,383,862.86
小计	724,005,485.73	572,726,264.84
减：减值准备	-	-
合计	724,005,485.73	572,726,264.84

注：于本报告期末，其他货币资金系为保障不动产项目周边住户相关日照权益而存入指定银行的遮光保证金及零星诉讼冻结款项。

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	359,956,485.89	439,328,224.97
定期存款	360,000,000.00	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
存款期限 3 个月-1 年	360,000,000.00	-
其他存款	-	-
应计利息	902,079.50	916.41
小计	720,858,565.39	439,329,141.38
减：减值准备	-	-
合计	720,858,565.39	439,329,141.38

11.5.7.1.3 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

于本报告期末，如附注 11.5.7.1.1 所述的遮光保证金账户余额人民币 2,917,423.68 元，该款项已被监管、不可转让、未对外支出且足以履行赔偿责任。此外，因项目公司存在零星诉讼，导致司法冻结金额人民币 229,496.66 元。

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

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小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价	公允价	成本	公允价值	公允价值变动

		值	值变动			
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	150,000,000.00	150,477,534.25	477,534.25
小计	-	-	-	150,000,000.00	150,477,534.25	477,534.25
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小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	150,000,000.00	150,477,534.25	477,534.25

注：上期同期其他科目为上期内购入的保本浮动收益性结构性存款。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	13,081,797.43	12,967,144.27
1—2 年	-	-
小计	13,081,797.43	12,967,144.27
减：坏账准备	-	-
合计	13,081,797.43	12,967,144.27

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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	1,550,431.53	11.85	-	1,550,431.53
租户 2	823,888.36	6.30	-	823,888.36
租户 3	805,512.58	6.16	-	805,512.58
租户 4	465,250.25	3.56	-	465,250.25
租户 5	444,958.95	3.40	-	444,958.95

合计	4,090,041.67	31.27	-	4,090,041.67
----	--------------	-------	---	--------------

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 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。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	8,004,168,993.92	-	1,158,993.51	8,005,327,987.43
2.本期增加金额	82,586,577.50	-	-	82,586,577.50
外购	81,427,583.99	-	-	81,427,583.99
存货\固定资产\在建工程转入	1,158,993.51	-	-	1,158,993.51
其他原因增加	-	-	-	-

3.本期减少金额	-	-	1,158,993.51	1,158,993.51
处置	-	-	-	-
在建工程转出	-	-	1,158,993.51	1,158,993.51
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	8,086,755,571.42	-	-	8,086,755,571.42
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	300,392,634.31	-	-	300,392,634.31
2.本期增加金额	326,670,023.93	-	-	326,670,023.93
本期计提	326,670,023.93	-	-	326,670,023.93
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	627,062,658.24	-	-	627,062,658.24
三、减值准备				
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	7,459,692,913.18	-	-	7,459,692,913.18
2.期初账面价值	7,703,776,359.61	-	1,158,993.51	7,704,935,353.12

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 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	556,870,869.49
合计	-	商业：301,186.69 平方米 车库：118,037.37 平方米	556,870,869.49

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	1,709,940.09	1,669,443.08
固定资产清理	-	-
合计	1,709,940.09	1,669,443.08

11.5.7.12.1 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	-	1,150,492.26	18,113.53	500,163.13	432,552.37	2,101,321.29
2. 本期增加金额	-	3,522.12	4,181.42	145,536.90	621,499.13	774,739.57
购置	-	3,522.12	4,181.42	145,536.90	621,499.13	774,739.57
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	228,900.00	228,900.00
处置或报废	-	-	-	-	228,900.00	228,900.00
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	1,154,014.38	22,294.95	645,700.03	825,151.50	2,647,160.86
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	308,522.06	3,299.64	327.23	119,729.28	431,878.21
2. 本期增加金额	-	229,091.22	6,625.84	137,966.65	131,658.85	505,342.56
本期计提	-	229,091.22	6,625.84	137,966.65	131,658.85	505,342.56
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	-	537,613.28	9,925.48	138,293.88	251,388.13	937,220.77
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	-	616,401.10	12,369.47	507,406.15	573,763.37	1,709,940.09
2. 期初账面价值	-	841,970.20	14,813.89	499,835.90	312,823.09	1,669,443.08

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 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	-	-	-	-	3,137.93	3,137.93
2. 本期增加金额	-	-	-	-	46,944.00	46,944.00
购置	-	-	-	-	46,944.00	46,944.00
内部研发	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	50,081.93	50,081.93
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	3,137.93	3,137.93
2. 本期增加金额	-	-	-	-	5,868.00	5,868.00
本期计提	-	-	-	-	5,868.00	5,868.00
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	-	-	-	-	9,005.93	9,005.93

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	-	-	-	-	41,076.00	41,076.00
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	8,216,910.39	4,774,536.25
其他应收款	15,831,348.18	11,413,102.73
其他流动资产	-	7,320,490.11
合计	24,048,258.57	23,508,129.09

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	8,216,910.39	4,774,536.25
1—2 年	-	-
合计	8,216,910.39	4,774,536.25

11.5.7.20.2.2 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	5,052,950.00	61.49	2025-11-07	预缴供暖费，本期末尚在供暖季
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	2,902,958.00	35.33	2025-11-18	预缴电费，尚未结算
北京仲裁委员会	253,702.39	3.09	2025-05-26	预付仲裁费，尚未结算
中国电信集团有限公司青岛分公司	7,300.00	0.09	2025-10-16	预缴电信费，尚未结算
合计	8,216,910.39	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

1 年以内	15,831,348.18	11,413,102.73
1—2 年	-	-
小计	15,831,348.18	11,413,102.73
减：坏账准备	-	-
合计	15,831,348.18	11,413,102.73

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
代垫款	4,196,185.29	3,773,627.23
应收在途款	6,475,845.90	7,534,109.16
计提预收款销项税	1,781,574.65	-
预提成本费用进项税	3,338,887.66	-
其他	38,854.68	105,366.34
小计	15,831,348.18	11,413,102.73
减：坏账准备	-	-
合计	15,831,348.18	11,413,102.73

11.5.7.20.3.3 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。

11.5.7.20.3.4 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。

11.5.7.20.3.5 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
深圳前海周大福珠宝金行有限公司	1,472,588.52	9.30	-	1,472,588.52
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	414,380.56	2.62	-	414,380.56

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	280,037.50	1.77	-	280,037.50
山东荣易建设集团有限公司	214,439.30	1.35	-	214,439.30
招商银行股份有限公司青岛市南支行	144,381.34	0.91	-	144,381.34
合计	2,525,827.22	15.95	-	2,525,827.22

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	45,895,435.95	40,456,857.91
应付经营款	4,840,719.56	5,682,586.93
合计	50,736,155.51	46,139,444.84

11.5.7.22.2 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
青岛丰耀建筑装饰工程有限公司	953,346.72	工程进度款，未达付款条件
浙江省建工集团有限责任公司	453,754.27	工程进度款，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	293,779.26	工程预留款，未达付款条件
四川恒润昌劳务有限公司	147,388.29	工程进度款，未达付款条件
合计	2,265,481.96	-

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	7,061,283.22	6,447,020.26
消费税	290,787.11	225,769.82
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	459,213.93	467,095.30
教育费附加	196,805.96	200,183.70
房产税	18,393,297.74	17,510,037.04
土地使用税	201,538.85	201,538.85
土地增值税	-	-
地方教育附加	131,203.98	133,455.81
印花税	144,262.26	139,494.89
其他	-	303.17
合计	26,878,393.05	25,324,898.84

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收经营款	11,060,430.92	9,078,783.19
其他	4,919,536.98	4,855,356.16
合计	15,979,967.90	13,934,139.35

注：其他主要为冰场业务预收款。

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质押借款	-	-
抵押借款	1,242,367,068.91	1,230,150,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	869,328.32	994,665.14
合计	1,243,236,397.23	1,231,144,665.14

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	35,592,154.50	32,765,899.84
其他应付款	423,744,069.14	405,570,020.84
其他流动负债	6,317,565.09	-
合计	465,653,788.73	438,335,920.68

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租赁款	35,592,154.50	32,765,899.84
合计	35,592,154.50	32,765,899.84

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	166,669,242.07	158,976,160.12
应付租户营业款	136,561,110.39	110,448,696.62
预付卡代收代付款	112,395,011.37	103,186,525.89
已提未付款	6,342,381.32	-
其他	1,776,323.99	32,958,638.21
合计	423,744,069.14	405,570,020.84

11.5.7.30.3.2 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 6	1,249,517.00	报告期末在营租户, 押金/保证金未到退还时间
租户 7	937,500.80	报告期末在营租户, 押金/保证金未到退还时间
租户 8	900,533.00	报告期末在营租户, 押金/保证金未到退还时间
租户 9	899,296.00	报告期末在营租户, 押金/保证金未到退还时间
租户 10	850,811.00	报告期末在营租户, 押金/保证金未到退还时间
合计	4,837,657.80	—

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	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

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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
上年度末	-214,825,486.74	477,534.25	-214,347,952.49
本期利润	56,212,083.44	-477,534.25	55,734,549.19
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	-360,499,979.99	-	-360,499,979.99
本期末	-519,113,383.29	-	-519,113,383.29

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
	青岛嘉昇润城 商业管理有限 公司	合计	青岛嘉昇润城商业 管理有限公司	合计

营业收入	-	-	-	-
其他收入	56,673,168.82	56,673,168.82	47,527,189.71	47,527,189.71
租金收入	556,870,869.49	556,870,869.49	460,771,854.42	460,771,854.42
物业管理费收入	108,222,953.65	108,222,953.65	93,004,555.71	93,004,555.71
固定推广费收入	12,022,956.13	12,022,956.13	10,621,873.43	10,621,873.43
停车场收入	20,459,853.40	20,459,853.40	18,004,626.61	18,004,626.61
合计	754,249,801.49	754,249,801.49	629,930,099.88	629,930,099.88
营业成本	-	-	-	-
折旧摊销成本	327,162,399.26	327,162,399.26	301,023,021.46	301,023,021.46
物业运营成本	70,708,475.20	70,708,475.20	63,697,564.53	63,697,564.53
租赁成本	8,861,879.01	8,861,879.01	7,280,898.06	7,280,898.06
合计	406,732,753.47	406,732,753.47	372,001,484.05	372,001,484.05

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生 效日）至 2024 年 12 月 31 日
结构性存款利息收入	1,529,806.15	-
合计	1,529,806.15	-

11.5.7.38 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
交易性金融资产	-477,534.25	477,534.25
其中：债券投资	-	-
结构性存款	-477,534.25	477,534.25
其他	-	-
合计	-477,534.25	477,534.25

11.5.7.39 资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
持有待售处置利得或损失	-	-
固定资产处置利得或损失	-	-3,410.71
在建工程处置利得或损失	-	-
无形资产处置利得或损失	-	-
其他	-	-
合计	-	-3,410.71

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
个税手续费返还	6,795.43	46,178.86
合计	6,795.43	46,178.86

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	2,455,831.71
长期借款利息支出	29,351,378.41	29,433,769.11
卖出回购金融资产利息支出	-	-
专项计划借款利息增值税	11,461,937.81	8,070,718.54
其他	-	-
合计	40,813,316.22	39,960,319.36

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	2,805,922.18	2,157,830.50
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	3,370,481.02	2,702,233.28
教育费附加	1,444,491.83	1,157,948.25
房产税	70,754,661.93	58,212,038.54
土地使用税	806,155.40	722,561.99
土地增值税	-	-
地方教育附加	962,994.59	899,146.47
印花税	734,600.74	1,185,634.47
其他	2,666.80	-
合计	80,881,974.49	67,037,393.50

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
市场推广费	42,286,084.15	33,367,764.94
广告宣传费	700,890.46	996,989.33
其他	96,573.69	457,617.04
合计	43,083,548.30	34,822,371.31

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
残疾人就业保障金	-	267,098.37
专业机构费	304,578.25	352,624.93
其他	27,069.43	-8,109.97
合计	331,647.68	611,613.33

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	345,289.23	298,528.58
其他	18,512.32	11,670.74
合计	363,801.55	310,199.32

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	-	152,722.17
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	-	152,722.17

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
审计费用	504,528.30	505,356.27
信息披露费	120,000.00	110,000.00
其他	-	414,508.00
合计	624,528.30	1,029,864.27

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 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	-	-
违约赔偿收入	275,999.80	333,099.47
其他	132,919.76	103,116.26
合计	408,919.56	436,215.73

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	23,326.85	1,449.60
合计	23,326.85	1,449.60

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-6,005.83	-1,590,225.20
递延所得税费用	-	-433,771.02
合计	-6,005.83	-2,023,996.22

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	55,728,543.36
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	-42,534,048.74
调整以前期间所得税的影响	-6,005.83
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	42,534,048.74
合计	-6,005.83

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年2月7日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
代收租户营业款	1,251,585,051.22	962,240,349.08
押金保证金	59,351,787.46	40,996,458.32
预付卡业务收到的现金	58,716,014.36	42,317,012.20
其他	-	8,100,172.74
合计	1,369,652,853.04	1,053,653,992.34

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年2月7日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
代付租户营业款	1,245,083,411.02	992,388,811.50
预付卡业务支付的现金	42,109,716.53	41,445,789.95
支付的销售费用	44,291,909.89	35,589,594.48

押金保证金及撤铺结算费用	37,850,138.65	46,387,405.14
其他	5,430,975.88	45,822,002.29
合计	1,374,766,151.97	1,161,633,603.36

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
结构性存款本息	151,621,594.52	-
大额存单本息	131,183,000.00	-
合计	282,804,594.52	-

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
结构性存款	-	150,000,000.00
大额存单	-	130,000,000.00
工程保修金	-	366,076.38
合计	-	280,366,076.38

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同 生效日）至2024年12月31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	55,734,549.19	12,312,039.93
加：信用减值损失	-	152,722.17
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	505,342.56	431,878.21
投资性房地产折旧	326,670,023.93	300,522,689.82
使用权资产折旧	-	-

无形资产摊销	5,868.00	3,137.93
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）	-	3,410.71
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）	477,534.25	-477,534.25
财务费用（收益以“-”号填列）	363,801.55	310,199.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,529,806.15	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-433,771.02
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）	-2,507,871.19	-31,978,182.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	21,690,030.01	14,922,223.07
利息支出	40,813,316.22	39,960,319.36
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	442,222,788.37	335,729,132.44
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	719,956,485.89	439,341,485.57
减：现金的期初余额	439,341,485.57	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	280,615,000.32	-6,462,658,514.78

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生 效日）至2024年12月31日
一、现金	719,956,485.89	439,341,485.57
其中：库存现金	-	13,260.60
可随时用于支付的银行存款	719,956,485.89	439,328,224.97
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	719,956,485.89	439,341,485.57
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	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购
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。

11.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、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财务报表所采用的会计政策一致。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2025 年 2 月 6 日发布的收益分配公告，本基金向 2025 年 2 月 10 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 0.9324 元。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

根据华夏基金管理有限公司于 2025 年 7 月 11 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、Qatar Holding LLC（出资比例 10%）。

11.5.12.2 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
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
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
华润商业资产控股有限公司	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）
华润深国投信托有限公司	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
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
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
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
北京润地建设管理有限公司	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
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
华润网络(深圳)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
华润置地(济南)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(临沂)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(日照)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(烟台)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(淄博)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛城阳润欣商业发展有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛地铁华润置地开发有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润守正招标有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
海南润忻商贸有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润环保服务有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制

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。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生 效日）至2024年12月31日
华润商业资产控股有限公司	运营管理费、翻修改造服务专项费	54,304,605.52	47,093,694.18
润欣商业投资（深圳）有限公司	运营管理费	67,016,562.75	55,652,551.24
润忻享商业管理(成都)有限公司	物业服务费	53,448,336.86	50,534,157.03
华网数据科技(广州)有限公司	促销服务费	-	3,444,860.18
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	促销服务费	3,180.78	27,508.24
上海华润万家超市有限公司	促销服务费	397,912.09	223,100.63
润材电子商务有限公司	采购商品	1,953,766.55	2,033,857.75
青岛崂润投资发展有限公司	采购咨询服务	5,446,780.00	1,872,100.00
北京优高雅装饰工程有限公司	采购建筑服务	13,563,635.10	14,777,670.04
华润网络(深圳)有限公司	采购服务	676,721.57	94,789.05
华润环保服务有限公司	采购商品	-	56,070.80
润嘉物业管理(北京)有限公司	采购商品	-	243,188.07
海南润忻商贸有限公司	采购商品	19,584.00	-
华润守正招标有限公司	采购服务	1,015.77	-
华润置地(济南)有限公司	手续费支出	5,519.95	-
华润置地(临沂)有限公司	手续费支出	1,015.77	-
华润置地(日照)有限公司	手续费支出	6,113.11	-
华润置地(烟台)有限公司	手续费支出	2,711.62	-
华润置地(淄博)有限公司	手续费支出	2,081.41	-
青岛城阳润欣商业发展有限公司	手续费支出	14,123.08	-
青岛地铁华润置地开发有限公司	手续费支出	25,140.16	-
合计	-	196,888,806.09	176,053,547.21

11.5.13.1.2 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 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生 效日）至2024年12月31日
青岛崂润投资发展有限公司	展示服务收入	-	535,554.93
华网数据科技(广州)有限公司	促销服务收入	-	1,833,779.37
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	物业费、推广费收入	59,026.40	52,592.29

上海华润万家超市有限公司	物业费、推广费收入	2,211,662.00	1,798,329.65
青岛地铁华润置地开发有限公司	代收代付手续费收入	-	18,603.72
华润置地(济南)有限公司	代收代付手续费收入	-	6,539.30
青岛城阳润欣商业发展有限公司	代收代付手续费收入	-	12,282.27
华润置地(日照)有限公司	代收代付手续费收入	-	4,254.48
华润置地(临沂)有限公司	代收代付手续费收入	-	4,957.77
华润置地(烟台)有限公司	代收代付手续费收入	-	429.87
华润置地(淄博)有限公司	代收代付手续费收入	-	1,729.50
北京润地建设管理有限公司	零星赔偿	4,350.00	-
合计	-	2,275,038.40	4,269,053.15

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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	上年度可比期间确认的租赁收入
上海华润万家超市有限公司	商铺、仓库	3,336,341.03	2,502,416.34
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	商铺、仓库	574,352.14	463,361.14
合计	-	3,910,693.17	2,965,777.48

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年12月31日
----	-----------------------------	---

当期发生的基金应支付的管理费	133,047,709.41	115,149,919.64
其中：固定管理费	13,375,304.55	12,403,674.22
浮动管理费	119,672,404.86	102,746,245.42
支付销售机构的客户维护费	3,142.58	1,868.99

注：①固定管理费包括基金管理人管理费和资产支持证券专项计划管理人（以下简称“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：

浮动管理费=基础运营管理费+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：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 $95\% \leq \text{预算实现率} \leq 105\%$ ，无超额报酬及运营管理补偿金；

当 $105\% < \text{预算实现率}$ ，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 $\times 105\%$ ） $\times 15\%$ 。

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。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	668,763.95	620,559.80

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：

$$E = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

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 11.5.13.4.1。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 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 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同 生效日）至2024年12月31 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	7,244,277.00	-
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	7,244,277.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	0.72	0.72

11.5.13.6.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	301,312,619.00	30.13%	-	-	-	301,312,619.00	30.13%
华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50%	-	-	-	65,000,000.00	6.50%
中信证券	77,366,650.00	7.74%	27,819,312.00	-	88,374,487.00	16,811,475.00	1.68%
关联自然人 1	-	-	-	-	-	-	-
合计	443,679,269.00	44.37%	27,819,312.00	-	88,374,487.00	383,124,094.00	38.31%
上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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%
华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50%	-	-	-	65,000,000.00	6.50%
中信证券	70,440,000.00	7.04%	15,896,868.00	-	8,970,218.00	77,366,650.00	7.74%

关联自 然人 1	289.00	0.00%	-	-	289.00	-	-
合计	435,440,289.00	43.54%	17,209,487.00	-	8,970,507.00	443,679,269.00	44.37%

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。

11.5.13.7 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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效日） 至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行活期存款	273,620,434.38	1,839,515.27	376,736,616.93	7,825,441.25
招商银行大额存单	210,515,506.85	2,870,828.78	130,455,178.08	455,178.08
合计	484,135,941.23	4,710,344.05	507,191,795.01	8,280,619.33

注：本基金由基金托管人招商银行保管的银行存款和大额存单，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收租赁款	山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	-	-	5,625.51	-
应收代垫能源款	华润商业资产控股有限公司	103,438.27	-	114,703.61	-
应收代垫能源款	润嘉物业管理(北京)有限公司	280,037.50	-	265,075.00	-
应收租赁款	上海华润万家超市有限公司	125,599.82	-	-	-
合计	-	509,075.59	-	385,404.12	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	20,629,221.64	9,928,976.54
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	5,149,757.13	2,474,697.68
应付管理人报酬、咨询服务费	华润商业资产控股有限公司	6,557,163.41	5,477,660.00
应付管理人报酬	润欣商业投资(深圳)有限公司	5,852,008.80	5,250,857.92
应付托管费	招商银行股份有限公司	668,763.95	620,559.80
应付工程款	北京润地建设管理有限公司	9,365,383.12	14,775,754.75
应付工程款	北京优高雅装饰工程有限公司	2,724,632.87	2,467,672.91
应付工程款	润材电子商务有限公司	683,458.98	2,269,895.65
应付服务款	润忻享商业管理(成都)有限公司	4,730,719.56	4,849,191.03
应付营业款、押金保证金	山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	183,688.17	438,947.99
应付采购款、营业款、押金保证金	上海华润万家超市有限公司	8,000.00	233,024.50
应付服务费	华网数据科技(广州)有限公司	-	992,289.10
长期借款本息	招商银行股份有限公司	1,243,236,397.23	1,231,244,665.14
应付服务费	华润网络(深圳)有限公司	288,351.35	-
合计	-	1,300,077,546.21	1,281,024,193.01

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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	2025-02-28	2025-02-28	0.8868	88,679,997.26	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 3 月 3 日，场外除息日为 2025 年 2 月 28 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 88,685,878.91 元，包含前期未分配的可供分配金额 8,476.46 元，以及 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额 88,677,402.45 元。
2	2025-05-23	2025-05-23	0.8826	88,259,996.11	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 5 月 26 日，场外除息日为 2025 年 5 月 23 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 88,265,061.01 元，包含前期未分配的可供分配金额 5,881.64 元，以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额 88,259,179.37 元。
3	2025-08-15	2025-08-15	0.9117	91,169,994.77	100.00	本次分红的场内除息日为 2025 年 8 月 18 日，场外除息日为 2025 年 8 月 15 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 91,172,453.33 元，包含前期未分配的可供分配金额 5,064.90 元，以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额 91,167,388.43 元。
4	2025-11-18	2025-11-18	0.9239	92,389,991.85	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 11 月 19 日，场外除息日为 2025 年 11 月 18 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 92,398,672.59 元，包含前期未分配的可供分配金额 2,458.56 元，以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日的可供分配金额 92,396,214.03 元。

合计				360,499,979.99	--
----	--	--	--	----------------	----

注：①根据本基金管理人于 2026 年 2 月 6 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 2 月 10 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 0.9324 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。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合同责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人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，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金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的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

本基金所投资的不动产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，交易价格受到不动产项目经营情况、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。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

11.5.18.1 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。

11.5.18.2 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

于本期末本基金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; 于 2024 年 12 月 31 日, 本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第二层次。

(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。

11.5.18.3 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

11.5.18.4 不以公允价值计量的金融工具

本基金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 2025 年 12 月 31 日, 其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位: 人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	17,627,328.22	8,569,626.82
其他货币资金	-	-
小计	17,627,328.22	8,569,626.82
减: 减值准备	-	-
合计	17,627,328.22	8,569,626.82

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	17,625,413.11	8,568,710.41
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	1,915.11	916.41
小计	17,627,328.22	8,569,626.82
减：减值准备	-	-
合计	17,627,328.22	8,569,626.82

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00
合计	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00

11.5.19.2.2 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	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供

评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行已参与多单国内公募 REITs 试点工作，积累了丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

本次评估报告评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在评估报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与评估对象没有现实或潜在的利益，与委托人及评估利害关系人没有利害关系，对评估对象、委托人及评估利害关系人不存在偏见；评估报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

不动产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，不动产的评估值并不代表不动产项目的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产项目出具的编号为粤戴德梁行评报字(2026/BJ/F1)第 044 号《不动产公募基金 2025 年度评估报告——华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值》，产证证载建筑面积为 419,224.06 平方米用途为商业及配套的房屋所有权、所占有范围内的国有土地使用权，以及人防车位使用权于价值时点的市场价值为 8,360,000,000 元，折合单价 19,942 元/平方米。

评估报告摘要如下：

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：根据《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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号--年度报告(试行)》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号--存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

相较本基金首次发行上市之评估报告，评估机构对本次评估报告中的重要评估参数发生变化及说明如下：

（1）抽成及联营取高收入占比假设变化：估价对象 2026 年-2030 年抽成及联营取高收入占比由 23.5%提高到 24%。主要因为 2025 年估价对象抽成收入实际占比为 24.3%。结合后续预算草案，未来抽成收入占比继续维持 24%水平。故本次评估对部分年度参数进行上调。

除以上情况外，本次评估报告中的重要评估参数，包括折现率、增长率等，相较本基金 2024 年度评估报告（价值时点 2024 年 12 月 31 日），未发生变化。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据本基金本次评估报告相关内容，评估机构对采取其他不同估值方法进行校验的相关说明如下：

根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条中之规定：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。通过对估价对象情况进行分析，本次采用比较法作为估价结果校验方法，即根据市场类似成交案例的搜集，通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正，计算得出估价对象的市场价格的方法。

经选取与估价对象近似的三个可比实例，对价格比较因素进行修正，以比较法进行估价结果校验，则估价对象（青岛万象城）的校验总价为 8,363,000,000 元（取整至百万位）。

综上所述，估价对象的收益法估值总价为 83.60 亿元，采用比较法校验测算总价为 83.63 亿元，结果差异在 20%之内，故本次评估所采用之收益法的估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估差异未超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	青岛万象城	74,572.19	72,314.82	103.12	41,206.38	38,321.25	107.53
合计		74,572.19	72,314.82	103.12	41,206.38	38,321.25	107.53

注：（1）预测数采用2025年3月31日披露的编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第044号《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值2024年度评估报告》对应年度预测值。

（2）营业收入及运营净收益实际数基于项目公司财务数据，按照评估报告口径计算。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

本次评估估值求取过程未采用除现金流折现法以外的评估方法。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
2,191	456,412.60	992,061,380.00	99.21	7,938,620.00	0.79
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
1,364	733,137.83	991,925,810.00	99.19	8,074,190.00	0.81

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并剔重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额(份)	占总份额比例(%)
1	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	49,251,900.00	4.93
2	中国人寿保险股份有限公司－寿险分红公募 REITs 产品国寿投	24,608,000.00	2.46
3	国信证券股份有限公司	23,108,156.00	2.31
4	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普	22,566,746.00	2.26

	通保险产品		
5	中国人民人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	22,558,346.00	2.26
6	国泰海通证券股份有限公司	21,286,317.00	2.13
7	中信建投证券股份有限公司	20,827,743.00	2.08
8	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
9	国新投资有限公司	18,075,100.00	1.81
10	中信证券股份有限公司	16,811,475.00	1.68
合计		239,093,783.00	23.91
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中信建投证券股份有限公司	24,023,132.00	2.40
2	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	23,473,564.00	2.35
3	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
3	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
5	国信证券股份有限公司	10,727,444.00	1.07
6	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
7	华夏基金管理有限公司	7,244,277.00	0.72
8	中信证券股份有限公司	6,926,650.00	0.69
9	广东粤财信托有限公司－粤财信托·鹏雅 2 号集合资金信托计划	4,300,000.00	0.43
10	国投证券股份有限公司	3,592,944.00	0.36
合计		135,388,041.00	13.54

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 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	华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50
合计		365,000,000.00	36.50
上年度末 2024 年 12 月 31 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－陕国投·金玉 93 号证券投资集合资金信托计划	56,600,000.00	5.66
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

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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不动产基金	2,546.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024年2月7日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

15.3 不动产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。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期应支付给毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为人民币 530,000 元整（含税），该会计师事务所目前已连续提供 2 年审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，为本基金出具评估报告的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构自本基金成立以来为本基金提供 2 年评估服务。本基金拟按照评估合同约定向其支付服务费用本期共计人民币 100,000 元整（含税）。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 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交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-07
2	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-26
3	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-28
4	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
5	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
6	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
7	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
8	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-13
9	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-25

	并新购入基础设施项目的公告		
10	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
11	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年度及 2025 年 1 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-30
13	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-21
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	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-21
15	关于举办华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-11
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流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-13
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	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-23
18	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-05
19	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-09
20	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
21	关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-01
22	华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-06
23	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-13
24	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-01
25	华夏基金管理有限公司关于提交华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-01
26	华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资	中国证监会规定报刊	2025-10-15

	产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告	及网站	
27	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产品变更暨扩募份额上市申请收到深圳证券交易所审核问询函的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-31
28	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-14

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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。

17.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二六年三月三十一日