

---

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 2 季度报告

2024 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二四年七月十八日

## §1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 7 月 16 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

## §2 基金产品概况

### 2.1 基金产品基本情况

|              |   |
|--------------|---|
| 基金名称         | 华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金   |
| 基金简称         | 华夏金茂商业 REIT   |
| 场内简称         | 金茂商业（扩位简称：华夏金茂商业 REIT）  |
| 基金主代码        | 508017  |
| 交易代码         | 508017  |
| 基金运作方式       | 契约型封闭式。自基金合同初始生效日之日起 30 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，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 1 月 31 日   |
| 基金管理人        | 华夏基金管理有限公司  |
| 基金托管人        | 中国银行股份有限公司  |
| 报告期末基金份额总额   | 400,000,000.00 份  |
| 基金合同存续期      | 30 年  |
| 基金份额上市的证券交易所 | 上海证券交易所   |
| 上市日期         | 2024 年 3 月 12 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、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。  |
| 业绩比较基准       | 本基金暂不设立业绩比较基准。  |
| 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、债券型基金和货币市场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年不得少于 1 次。                    |
| 资产支持证券管理人    | 中信证券股份有限公司  |
| 外部管理机构       | 金茂商业房地产（上海）有限公司   |

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：长沙览秀城

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| 基础设施项目公司名称   | 长沙秀茂商业管理有限公司                     |
| 基础设施项目类型     | 消费基础设施                           |
| 基础设施项目主要经营模式 | 通过固定店铺、多经点位的不动产租赁业务及商业管理服务获取经营收入 |
| 基础设施项目地理位置   | 湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 号              |

## §3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标            | 报告期<br>(2024 年 4 月 1 日-2024 年 6 月 30 日) |
|-------------------|---|
| 1.本期收入            | 23,216,844.83                           |
| 2.本期净利润           | 3,791,203.84                            |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 18,999,769.50                           |

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

| 期间   | 可供分配金额        | 单位可供分配金额 | 备注  |
|------|---------------|----------|---|
| 本期   | 13,303,698.87 | 0.0333   | -   |
| 本年累计 | 22,176,485.09 | 0.0554   | 为 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）到 2024 年 6 月 30 日的可供分配金额。 |

#### 3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

| 期间   | 实际分配金额       | 单位实际分配金额 | 备注 |
|------|--------------|----------|----|
| 本期   | 8,872,001.36 | 0.0222   | -  |
| 本年累计 | 8,872,001.36 | 0.0222   | -  |

#### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

| 项目   | 金额            | 备注 |
|--|---------------|----|
| 本期合并净利润  | 3,791,203.84  | -  |
| 本期折旧和摊销  | 9,030,288.36  | -  |
| 本期利息支出   | -             | -  |
| 本期所得税费用  | 720.50        | -  |
| 本期税息折旧及摊销前利润   | 12,822,212.70 | -  |
| 调增项  |               |    |
| 1.应收和应付项目的变动   | 6,177,556.80  | -  |
| 2.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等 | 1,339,774.93  | -  |
| 调减项  |               |    |
| 1.当期购买基础设施项目等资本性支出   | -584,794.75   | -  |
| 2.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   | -6,451,050.81 | -  |
| 本期可供分配金额   | 13,303,698.87 | -  |

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

### 3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

## §4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，租户结构相对稳定，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，外部管理机构未发生变动。

报告期内，项目公司持有的基础设施资产长沙览秀城项目，可租赁面积 61,179.92 平方米。截至 2024 年 6 月 30 日，已出租面积 60,139.65 平方米，出租率 98.30%，平均租金（仅统计含税固定租金）85.89 元/平方米/月，期末收缴率为 99.43%。

租约结构方面，截至 2024 年 6 月 30 日，项目主力店租赁面积占比为 54.05%，专门店租赁面积占比为 45.95%。主力店平均租金 31.34 元/平方米/月，专门店平均租金 151.50 元/平方米/月。

经营指标方面，报告期内销售额（不含汽车销售额）达成 24,186.32 万元，较上年同期增长 16.03%。

#### 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

##### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：长沙秀茂商业管理有限公司

| 序号 | 构成      | 本期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日 |              |
|----|---------|------------------------------------|--------------|
|    |         | 金额（元）                              | 占该项目总收入比例（%） |
| 1  | 租金收入    | 14,423,817.84                      | 62.71        |
| 2  | 物业管理费收入 | 5,141,343.14                       | 22.35        |
| 3  | 其他收入    | 3,435,919.39                       | 14.94        |
| 4  | 合计      | 23,001,080.37                      | 100.00       |

注：本报告期其他收入主要为场地管理收入、广告位使用收入等。

##### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：长沙秀茂商业管理有限公司

| 序号 | 构成      | 本期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日 |              |
|----|---------|------------------------------------|--------------|
|    |         | 金额（元）                              | 占该项目总成本比例（%） |
| 1  | 营业成本    | 16,087,185.93                      | 49.67        |
| 2  | 财务费用    | 14,123,151.21                      | 43.60        |
| 3  | 管理费用    | 171,246.84                         | 0.53         |
| 4  | 税金及附加   | 2,007,076.24                       | 6.20         |
| 5  | 其他成本/费用 | 0.00                               | 0.00         |
| 6  | 合计      | 32,388,660.22                      | 100.00       |

注：本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

##### 4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：长沙秀茂商业管理有限公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式  | 指标单位 | 本期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日 |
|----|------------|--|------|------------------------------------|
|    |            |  |      | 指标数值                               |
| 1  | 息税折旧摊销前利润率 | $(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$ | %    | 60.54                              |

#### 4.3 基础设施项目公司经营现金流

##### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

###### 1. 收入归集和支出管理

项目公司开立了基本户和一般户，两个账户均受到托管人中国银行股份有限公司上海市分行的监管。一般户用于收取项目公司运营收入及其他现金流入，并根据一般户监管协议的约定偿付外部借款本息、支付股东分红以及向基本户划付运营支出款项等；基本户用于接收一般户划付的运营支出款项，并根据基本户监管协议的约定对外支付运营管理费、税费、资本性支出、保证金退款等支出。

## 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 79,020,624.72 元。报告期内，收入归集总金额为 30,656,490.80 元，为租金收入及其他经营活动相关收入；对外支出总金额为 20,156,993.49 元，其中支付股东借款利息 8,343,908.19 元，支付外部管理机构管理费、税费及其他经营活动相关支出合计 11,813,085.30 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 89,520,122.03 元。

### 4.3.2 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

## 4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

### 4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

### 4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

## 4.5 基础设施项目投资情况

### 4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

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

无。

## §5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金资产组合情况

| 序号 | 项目                | 金额（元） |
|----|-------------------|-------|
| 1  | 固定收益投资            | -     |
|    | 其中：债券             | -     |
|    | 资产支持证券            | -     |
| 2  | 买入返售金融资产          | -     |
|    | 其中：买断式回购的买入返售金融资产 | -     |

|   |              |            |
|---|--------------|------------|
| 3 | 银行存款和结算备付金合计 | 874,754.50 |
| 4 | 其他资产         | -          |
| 5 | 合计           | 874,754.50 |

## 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

## 5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

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

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

## 5.5 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

## 5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

# §6 管理人报告

## 6.1 基金管理人及主要负责人员情况

### 6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人，国内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

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

### 6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

| 姓名  | 职务       | 任职期限       |      | 基础设施项目运营或投资管理年限 | 基础设施项目运营或投资管理经验   | 说明   |
|-----|----------|------------|------|-----------------|---|--|
|     |          | 任职日期       | 离任日期 |                 |   |  |
| 吕灵卓 | 本基金的基金经理 | 2024-01-31 | -    | 8 年             | 自 2016 年起从事基础设施项目投资及运营管理工作，主要涵盖商业、租赁住房、产业园、办公楼、酒店等基础设施类型。 | 硕士，具有 5 年以上基础设施投资及运营管理经验。曾就职于平安不动产有限公司上海分公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。           |
| 刘伟杰 | 本基金的基金经理 | 2024-01-31 | -    | 6 年             | 自 2018 年起从事基础设施项目投资管理工作，主要涵盖仓储物流、产业园区、高速公路等基础设施类型。        | 硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于五矿国际信托有限公司、光控安石(北京)投资管理有限公司等。2023 年 4 月加入华夏基金管理有限公司。 |
| 谭琳  | 本基金的基金经理 | 2024-01-31 | -    | 6 年             | 自 2018 年起从事基础设施项目运营管理工作，主要涵盖产业园区、租赁住房、商业、酒店等基础设施类型。       | 硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于成都凯光置业有限责任公司、万科(成都)企业有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。    |

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任

基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

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

## 6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、委托经营管理合同等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 424,997.30 元，资产支持证券管理人管理费 106,248.87 元，基金托管人托管费 26,561.99 元，以实收运营收入为基数计提的外部管理机构基础管理费 7,045,495.50 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述外部管理机构基础管理费。

## 6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

## 6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

### 1.管理人对报告期内基金投资分析

本报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款和大额存单业务。

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

### 2.管理人对报告期内基金运营分析

#### (1) 基金运营情况

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发

生有损投资人利益的风险事件。

## (2) 项目公司运营情况

本报告期内，项目公司各项工作按照年度经营计划稳步开展，经营情况稳定。

在招商管理方面，项目围绕“品质家庭艺术欢乐场”的定位方向加速升级品牌矩阵。项目运营管理团队持续优化租约结构，对主力店“CGV”进行了空间优化，并成功签约“花薷”、“万智千趣”等潮玩品牌；同时汰换了主力店“奇迹健身”，并顺利引进了湖南首家“云川台球”休闲体育消费品牌。此外，还成功吸引了多个首店品牌入驻，包括河西首家“Kinglomo”超级零食店、梅溪湖首个“瑞幸咖啡”大师店、“安踏”Elite 店等优质品牌或店型，持续打造项目潮流运动氛围，进一步提升品牌级次。

在营运管理方面，结合项目运动潮流系列主题活动，策划落地运动品牌团券、限量潮品发售、抖音餐饮套票、六一满赠等 19 项促销活动，持续提升重点品牌业绩，报告期内销售额较上年同期增长 16.03%，增长势能延续。针对新开品牌制定一店一策经营提升方案，其中策划“新一番回转寿司”开业活动，结合线上线下宣传加持，实现品牌开业三天销售排名全市第一。不断强化店铺品质管理，以保障购物环境和经营氛围持续改善，报告期末收缴率 99.43%，稳定在高位。

在市场推广方面，围绕运动潮流主题，持续打造梅溪湖运动大社群。项目携手多个品牌资源，共同举办了 24 场运动潮流系列推广活动，其中包括“邻里集结 热力开赛”暨首届梅溪湖篮球赛事、李宁“反伍怒沸撕-星启赛”全国篮球赛以及“2024 世界滑板日”等精彩活动。此外，二季度还策划了“快乐长沙”系列主题街区，包括 L1 西广场持续打造夜经济主题、L1 圆广场聚焦社群友好主题、L1 外广场呈现露营室外街区、LG 室外街围绕艺文烟火主题、LG 南下沉广场营造松弛微醺氛围，成功塑造了览秀城的市井烟火与潮流玩趣的名片。二季度客流量超 415 万人次，较上年同期提升 9.49%，会员有效率较上年同期增长 59.92%，客流的丰富度和会员消费粘性显著增强。

项目致力于可持续发展，倡导并推广安全生产理念，二季度联合湖南湘江新区天顶街道举办了 2024 年“安全生产月”咨询日暨应急综合演练活动，积极传播安全知识和技能。同时荣获 2024 年度“中国不动产商管金融赋能商办特色项目奖”，为城市消费发展创新持续赋能。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### 1. 宏观经济概况

2024 年上半年，外部环境复杂性严峻性不确定性明显上升、国内结构调整持续深化等带来新挑战，但宏观政策效应持续释放、外需有所回暖、新质生产力加速发展等因素也形成

新支撑。总的来看，上半年国民经济延续恢复向好态势，运行总体平稳、稳中有进。

经国家统计局初步核算，上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

从消费市场来看，消费市场规模持续增长，基本生活类和部分升级类商品销售较好；新型消费不断发展，线上消费占比持续提高，实体新业态增势较好，服务消费保持较快增长。上半年，社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 204,559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31,410 亿元，增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 209,726 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 26,243 亿元，增长 7.9%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70,991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59,596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

总的来看，上半年我国经济运行总体平稳，转型升级稳步推进。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。尽管消费市场总体保持增长态势，但要看到，消费市场恢复基础仍需巩固，居民消费能力有待进一步提升，部分大宗消费波动不稳。下阶段，要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进消费品以旧换新释放消费潜能，着力增强居民消费能力，不断培育壮大消费新增长点，推动消费市场持续扩大，进一步发挥消费对经济发展的基础性作用。

2024 年以来，长沙市经济运行总体稳定。经长沙统计局初步核算，1-5 月，全市规模以上工业增加值同比增长 6.7%，全市固定资产投资同比增长 1.9%，全市社会消费品零售总额 2,269.90 亿元，同比增长 5.6%。按行业分组，批发业实现零售额 254.14 亿元，增长 3.8%；零售业实现零售额 1,809.71 亿元，增长 6.1%；住宿业实现零售额 19.71 亿元，下降 0.2%；餐饮业实现零售额 186.34 亿元，增长 3.7%。

## 2.基础设施项目所属行业概况及展望

商务部围绕推动消费持续扩大，把 2024 年定为“消费促进年”，出台系列政策，增强消费信心。根据中指研究院的相关报告，在政策带动下，上半年我国消费市场和服务业经济总体延续 2023 年恢复态势，重点城市商铺及写字楼租赁需求温和释放，商业街和购物中心租

金延续小幅上涨态势，但涨幅收窄，当前居民收入预期不确定性有所提升，消费信心仍有待提振。

根据长沙市统计局发布的数据，2024 年 1-5 月，长沙零售业零售额同比增长 6.1%，住宿业零售额同比下降 0.2%，餐饮业零售额同比增长 3.7%，但餐饮业的增幅有所收窄。2024 年，长沙将以“消费促进年”为引领，全力推动消费扩容升级。二季度，第十三届中国中部投资贸易博览会中部投资促进推介会在长沙举行，以“开放创新、中部崛起”为主题，推进中部地区高水平对外开放，持续为新时代中部地区崛起发展搭建合作平台。

区域市场供需方面，根据戴德梁行的相关报告，2024 年二季度，长沙市优质零售市场无新项目开业，全市核心商圈优质零售物业总存量保持在 311.5 万平方米，整体空置率环比下降 1.8 个百分点至 9.2%。其中梅溪湖商圈优质零售物业存量 30.0 万平方米，空置率为 2.3%，维持在较低水平。市场整体租金稳中略降，二季度核心商圈优质零售物业首层平均租金 365.8 元/平方米/月，环比下降 2.6%。为应对不断升级的消费需求和日益激烈的竞争环境，核心商圈运营商纷纷积极进行招商调整和品牌调改，品牌挪位及重装升级数量较去年同期上升约 45.0%。

展望未来，短期看，扩内需促消费政策持续发力，消费市场总体呈恢复态势，但恢复动能略显不足；长期看，政府将加大力度推出扩内需、促消费政策，消费市场有望保持平稳恢复态势，商铺租赁需求亦有望继续释放，商业运营企业应顺应消费和服务需求变化，强化项目运营水平。同时，下半年长沙优质零售市场将迎来包括华润万象城、保利岳麓时光汇、观沙岭招商花园城等在内的约 44.9 万平方米的新增供应，整体市场处于持续扩张升级状态。

## §7 基金份额变动情况

单位：份

|               |                |
|---------------|----------------|
| 报告期期初基金份额总额   | 400,000,000.00 |
| 报告期期间基金总申购份额  | -              |
| 报告期期间其他份额变动情况 | -              |
| 报告期期末基金份额总额   | 400,000,000.00 |

## §8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

|                  |              |
|------------------|--------------|
| 报告期期初管理人持有的本基金份额 | 3,536,051.00 |
| 报告期期间买入/申购总份额    | -            |
| 报告期期间卖出总份额       | -            |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 报告期期末管理人持有的本基金份额         | 3,536,051.00 |
| 报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例(%) | 0.88         |

## 8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

## §9 影响投资者决策的其他重要信息

### 1.回收资金的使用情况

原始权益人上海兴秀茂商业管理有限公司承诺，将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于新投资固定资产投资项，包括但不限于廊坊览秀城商业综合体项目或其他符合国家发改委关于募投监管要求的项目。

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人净回收资金 26,730.00 万元，廊坊览秀城商业综合体项目已使用净回收资金合计 5,002.66 万元，占净回收资金金额的 18.7%，后续将继续使用净回收资金投资廊坊览秀城商业综合体项目或其他符合国家发改委关于募投监管要求的项目。

### 2.报告期内披露的主要事项

2024 年 4 月 19 日发布关于华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年第 1 季度业绩说明会的公告。

2024 年 5 月 28 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

## §10 备查文件目录

### 10.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

### 10.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

### 10.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二四年七月十八日