

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于
基础设施项目公司对外借入款项的公告

公告送出日期：2024年2月22日

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏华润商业REIT
场内简称	华夏华润商业REIT
公募REITs代码	180601
公募REITs合同生效日	2024年2月7日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、基础设施项目公司对外借入款项的情况

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，基础设施项目公司（青岛嘉昇润城商业管理有限公司）已与外部贷款银行签署《借款合同》，授信金额 20 亿元。本次外部贷款银行向项目公司发放银行借款，项目公司以获得的资金偿还存量债务。借款情况如下：

- 借款银行：招商银行股份有限公司青岛分行
- 借款类型：经营性物业抵押贷款
- 本次借款金额：人民币 123,030.00 万元
- 借款用途：偿还原始权益人存量借款本息
- 借款利率：本次借款采用浮动利率，合同期内的利率按照定价日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LRP 减 122 个基点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动，按此计算的放款后首 3 个月利率为 2.98%/年
- 借款期限及偿还结构：借款期限 120 个月，按季付息，每 6 个月还本 1

次，第 1-10 年的还本安排如下：

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

7、增信方式、基础设施资产被抵押、质押等权利限制情况：本基础设施基金的外部银行贷款遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信。本次借款，项目公司将作为抵押人，以目标基础设施资产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向借款银行提供财产抵押担保，并在放款后 30 个自然日内办妥抵押登记。借款存续期间，项目公司就抵押物办理的财产保险，需以借款银行为第一受益人。

三、借款的必要性、借款对基础设施基金可供分配现金流及基金份额持有人权益的影响分析

在当前市场环境下，本基础设施基金设置的外部银行借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的分派率，有利于提升本基金份额持有人的收益水平。本次借款的借款银行为本基金托管人招商银行股份有限公司之青岛分行，相关借款条款是在遵循基金份额持有人利益优先的原则下，根据初步询价情况，综合考虑当前市场环境、基础设施基金及项目公司资本结构及还款能力，以及对基础设施基金份额持有人的利益影响等因素后协商确定。

基于本基金招募说明书披露的可供分配金额预测数，在考虑本次对外借款的情形下，本基金 2024 年、2025 年的预计分派率分别为 4.94%、5.29%，较不考虑本次借款情形下的 2024 年、2025 年的预计分派率分别提升 0.32%、0.39%。

计算说明如下：

		考虑本次对外借款	不考虑本次对外借款	差异
借款金额（万元）		123,030.00	-	123,030.00
基金募集金额（万元）		690,200.00 ^注	813,230.00 ^注	-123,030.00
预测年度可供分配金额（万元）	2024 年	34,112.40	37,539.82	-3,427.42
	2025 年	36,489.76	39,794.23	-3,304.47
预测分派率	2024 年	4.94%	4.62%	0.32%
	2025 年	5.29%	4.89%	0.39%

注：上表考虑本次对外借款情形下的基金募集规模为基金实际募集规模；不考虑本次对外借款情形下的基金募集规模为不考虑借款杠杆作用下的模拟募集规模。

在此需特别说明的是：

①基金首次发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。基金上市后，二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

②以上计算说明中的可供分配金额系根据《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》中估价报告所载的2024年、2025年租金预测收入及本基金发行时可供分配金额测算报告中预测可供分配金额的计算方法等假设予以计算而得，不代表实际年度的可供分配金额，如实际年度可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派率的计算结果。

③净现金流分派率不等同于基金的收益率。

四、相关机构联系方式

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

五、风险提示

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二四年二月二十二日