

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 1 季度报告

2024 年 3 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

报告送出日期：二〇二四年四月十九日

§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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 4 月 17 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 2 月 7 日起至 3 月 31 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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。 如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分

	配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每半年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
外部管理机构	华润商业资产控股有限公司、润欣商业投资（深圳）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：青岛万象城

基础设施项目公司名称	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
基础设施项目类型	消费基础设施
基础设施项目主要经营模式	基础设施项目属于购物中心行业，运营模式主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁及购物中心整体运营服务并向承租商户收取租金、物业管理费、固定推广费等收入。各承租商户统一管理、分散经营。经营环节主要分为承租商户的招商与进租、续租、退租、运营管理、物业管理、支付结算及收入管理。
基础设施项目地理位置	青岛市市南区山东路 6 号甲、6 号乙、6 号丙、6 号丁 1，东侧以沿山东路营区边线为界，南侧以临香格里拉大饭店的营区边线为界，西侧以临海门路、北海宾馆的营区边线以及操场西边挡土墙为界，北侧以今日商务楼南地界沿绿化带闭合区域。该区域坐落于青岛市最核心商圈之一的香港中路商圈，毗邻青岛市政府、五四广场等城市地标，周边金融机构、跨国公司总部密集，商业气氛浓厚、配套设施完善，甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，同时，项目交通区位便利，处于地铁 2、3 号线交汇上盖，为本项目的日常经营提供良好的客流与收益支撑。

§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（2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）-2024 年 3 月 31 日）
1.本期收入	100,743,385.57
2.本期净利润	-4,265,844.24
3.本期经营活动产生的现金流量净额	-6,162,856.01

注：①本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，本报告期自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 3 月 31 日。

②本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。因基金合并报表层面，根据相关会计准则于购买日将投资性房地产的账面价值调整至购买对价中分摊的购买成本，后续按成本模式计量并计提折旧，导致本期净利润为负。因本报告期时间较短，受代收代付租户营业款收支时间差影响，导致本期经营活动产生的现金流量净额为负，剔除该影响后的本期经营活动产生的现金流量净额为 65,597,890.62 元。

③本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、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	51,221,891.82	0.0512	-
本年累计	51,221,891.82	0.0512	为 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）到 2024 年 3 月 31 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

本报告期及近三年无实际分配金额。

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	-4,265,844.24	-
本期折旧和摊销	50,544,699.85	-
本期利息支出	6,861,074.87	-
本期所得税费用	3,895,278.12	-
本期税息折旧及摊销前利润	57,035,208.60	-
调增项		
1.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	8,132,300,000.35	-
2.应收和应付项目的变动	-63,198,066.60	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-5,519,130,863.37	-
2.支付的利息及所得税费用	-18,135,730.29	-
3.偿还借款支付的本金	-1,903,773,488.37	-

4.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-633,875,168.50	-
本期可供分配金额	51,221,891.82	-

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

（1）基础设施项目公司基本情况

本基金通过基础设施资产支持证券持有的项目公司为青岛嘉昇润城商业管理有限公司（于 2024 年 2 月 8 日更名，原名为华润置地（山东）有限公司）。

本报告期内，项目公司整体运营平稳，实现营业收入 9,568.96 万元、息税折旧及摊销前利润 5,742.92 万元，符合经营预期。本报告期内收缴率为 98.03%，因项目公司完成工商变更后导致出租方名称变化，个别租户按其内部管控要求需签署补充协议，完成变更后发起付款流程，剔除上述因素后收缴率 99.79%，上述款项预计均能收回。

本报告期内，项目公司未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

（2）基础设施项目经营情况

截至报告期末，可租赁面积 135,715 平方米，实际出租面积 134,573 平方米，出租率 99.16%，相比首发时点进一步提升，稳定维持高位。

租户集中度继续保持较低水平，租户结构具备良好分散性。截至本报告期末，项目前十大面积租户占比总计 25.52%，前十大实收租金租户占比总计 19.7%；租户结构方面，主力店所占的租赁面积约 33.24%，专门店所占的租赁面积约 66.76%，其中面积较大（一般在 1,000 平方米以上）、租期较长的店铺为主力店，其他店铺归类为专门店。

项目品牌质量进一步提升。报告期内新开业店铺 7 家，占地 458 平方米，一季度重点引

入品牌商铺包括始祖鸟山东省首家 BETA LANDMARK 地标店（已开业）、山东首家 NIKE RISE 1200（筹备开业中）、专业彩妆品牌 BOBBI BROWN 精品店（筹备开业中），以上品牌入驻将给项目带来更高收益提升与客流引入，进一步丰富业态布局。

青岛万象城客流量稳定增长，2024 年一季度客流量同比增长 12.3%，同时，会员指标进一步增长，会员消费黏性进一步提高，报告期内会员总数超 120 万人，同比增长超 16%，超青岛市常住人口的十分之一，延续增长势能，体现了较高的客户认可度和客户黏性。

（3）基础设施项目其他情况

①基础设施项目局部业态主动优化调整与资产价值提升管理工作

根据本基金招募说明书披露，基于资产价值提升的目标，基础设施项目存在明确的业态主动优化调整与装修改造计划，即对青岛万象城一期 L4-L5 及二期 L4-L5 的部分区域进行业态调整及装修改造。该部分自 2023 年 6 月开始改造施工，计划于 2024 年 10 月末完成并开业。届时预计将新增可租赁面积约 6,168 平方米，规划约 40 家商铺，预计将进一步提升资产价值和收益水平。

截至本报告期末，该部分改造工作实施进展正常。一期区域主体结构改造基本完成，二期区域结构施工已经全部完成。其他改造工作包括机电施工、精装修施工、幕墙施工等，进度均符合预期。

基于运营管理统筹机构完善的管理体系和丰富的改造管理经验，项目运营管理团队通过前置规划、精细管理、过程管控等系列管理工具，系统性提升设计效率、施工效率，全面保障装修改造和业态优化调整如期达成。

项目运营管理团队自 2023 年 11 月中旬已启动预招商工作，截至报告期末，已确认合作的店铺数量超过规划店铺数量的 40%，符合预期安排。

②持续提高客流及转化，提升客户满意度及黏性。

项目运营管理团队充分利用万象生活商管能力，以客户需求为导向，围绕话题营销、城市地标打造等维度，重点举办“爱予万象”春节主题展览及活动、“步步生花”大型户外限时艺术展两场城市级活动，实现一季度客流同比增长 12.3%，前三月客流均为历史新高数据，高客流进一步激活消费转化。

项目积极融入城市和社区，关注可持续发展，倡导绿色理念，举办社区互动活动，与青岛市妇女儿童中心共同发起“构建儿童友好商场计划”，落地儿童阅读区、推出小小银行家、图书管理员系列儿童职业体验实践及女性身心健康关爱讲堂等社区互动活动，提升了客户满意度及黏性，形成了良好社会反响。

（4）基础设施项目运营管理机构情况

本项目原始权益人及运营管理统筹机构华润商业资产控股有限公司（以下简称“华润商业资产”）于 2023 年 6 月 9 日完成设立，是华润置地（01109.HK）全资子公司，主要从事购物中心资产的持有、运营和管理等业务。华润置地是最早布局购物中心业务的开发商之一，经过 20 年发展，旗下购物中心板块已形成了“万象城”、“万象汇”、“万象天地”三大商业产品线的战略布局。

根据华润置地公告，2023 年华润置地旗下 76 座在营购物中心实现零售额 1,638.7 亿元，同比增长 44.2%，出租率达 96.5%，同比增长 0.3 个百分点，商业竞争力保持行业领先；新开业购物中心 10 座，新获取高能级购物中心 8 座，购物中心资产管理规模达 2,705 亿元，未来可扩募资产储备充足、项目优质。

本项目运营管理实施机构润欣商业投资（深圳）有限公司为华润万象生活（01209.HK）全资子公司，华润万象生活是华润置地旗下轻资产管理业务上市平台，是中国领先的物业管理及商业运营服务商，拥有全国领先的购物中心全价值链运营能力。

根据华润万象生活公告，截至 2023 年末，华润万象生活在管购物中心 101 座，其中 82 座购物中心零售额排名当地市场前三，占比高达 81.2%，经营业绩突出。2023 年，华润万象生活荣获赢商网 2023 年度零售商业地产企业综合实力 TOP1 及金鼎奖—2023 年度商业地产卓越企业、观点指数研究院 2023 年度商业地产企业表现 TOP1。

此外，经过多年业务发展，华润置地及华润万象生活已积累深厚的品牌资源禀赋，合作品牌超 7,400 家，并构建完善的会员体系，以大会员积分品牌“万象星”，实现华润置地内全业态、华润集团内主要业务单元以及外部合作伙伴间的积分通，截至 2023 年末，“万象星”会员总量达 4,625 万人，较 2022 年底同比提升 36.0%，再创新高。

本项目运营管理机构具备卓越的购物中心全价值链运营管理能力，管理规模和经营业绩行业领先，品牌资源和会员规模优势明显，将持续赋能项目运营，保障运营长期稳健。

（5）未来运营展望

青岛万象城位于城市核心区，是山东省建筑面积最大的购物中心之一，在营店铺超 500 家，区位和规模优势突出，品牌丰富、业态多元，在青岛市具备较强竞争力和先发优势，有利于产生持续、稳定现金流。

基础设施项目发行上市后，华润置地和华润万象生活继续提供运营管理服务，与发行上市前一致，延续了既有的运营管理团队和既有的管理机制，保持了运营团队和管理机制的稳定性，有效保障基础设施项目稳定运营。原始权益人持有 30% 战略配售基金份额并计划长

期持有，促使原始权益人与其他公募基金份额持有人达成利益一致性，同时，运营管理协议设置了正负向考核激励机制，将有效保障华夏华润商业 REIT 长效稳定运行及长期价值稳定增长。

依托华润置地和华润万象生活深厚的品牌资源和完善的全价值链运营体系，青岛万象城将持续倡导国际化消费理念、彰显时尚品牌格调，力推“一站式”消费和“体验式”购物理念，辐射全域，夯实城市级购物中心的地位，持续提升业绩。

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

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：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金、物业管理及固定推广费收入	87,939,241.83	91.90
2	多种经营及停车场收入	4,604,610.77	4.81
3	其他收入	3,145,776.24	3.29
4	合计	95,689,628.84	100.00

注：①本报告期项目公司财务数据期间为 2024 年 2 月 8 日（股权交割日）至 2024 年 3 月 31 日，下同。②其他收入主要为经营冰场收入、POS 机手续费收入等。

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：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	37,259,210.89	46.58
2	税金及附加	10,971,034.73	13.71
3	销售费用	3,644,840.20	4.56
4	管理费用	15,684,878.18	19.61
5	财务费用	12,435,838.06	15.55
6	其他成本/费用	-	-
7	合计	79,995,802.06	100.00

注：财务费用中，项目公司对资产支持专项计划的借款利息费用 7,887,797.11 元，对外

部单位的借款利息费用 6,631,333.21 元, 银行存款利息收入 2,114,072.10 元, 手续费 30,779.84 元。

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: 青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 2 月 7 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 3 月 31 日
				指标数值
1	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	60.02

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 608,558,777.94 元。报告期内, 现金流入总金额为 2,278,377,487.66 元, 其中借入外部银行借款 1,230,300,000.00 元, 资产支持专项计划提供股东借款 769,698,588.60 元, 代收租户营业款 142,218,600.00 元, 收取营业收入、保证金押金及其他现金 136,160,299.06 元; 现金流出总金额为 2,210,185,085.34 元, 其中偿还原始权益人存量借款本息 1,918,853,973.66 元, 支付代收的租户营业款 213,979,346.63 元, 支付日常运营支出、税款、银行利息及其他现金 77,351,765.05 元。

截至 2024 年 3 月 31 日, 项目公司货币资金余额 676,751,180.26 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

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

本报告期内, 根据《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》中披露的对外借款安排, 项目公司与招商银行股份有限公司青岛分行(以下简称“外部贷款银行”)

签署《借款合同》，授信金额 20 亿元，借款期限为 2024 年 2 月 20 日到 2034 年 2 月 18 日。借款利率采用浮动利率，按照定价日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 减 122 个基点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动。本基础设施基金的外部银行贷款遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信。

本借款为抵押担保借款，项目公司作为抵押人，以目标基础设施资产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向借款银行提供财产抵押担保，2024 年 2 月 23 日已办妥抵押登记。

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

4.4.2 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

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

4.5.2 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	1,772,429.76
4	其他资产	-
5	合计	1,772,429.76

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			
柳兰萱	本基金的基金经理	2024-02-07	-	6 年	自 2018 年起从事基础设施与不动产相关的研究及投资管理工作。曾参与华夏越秀高速 REIT 等多个公募 REITs 试点项目的投资及发行工作，涵盖消费基础设施、产业园、保障性租赁住房、仓储物流、高速公路等多个资产类型。曾参与境内外公募 REITs 投资研究工作。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾任凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司北京分公司资产管理部主任。2019 年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。
郑韬	本基金的基金经理	2024-02-07	-	11 年	自 2013 年起从事不动产相关的运营管理与投资管理工作。曾参与多个产业园、工业厂房、仓储物流、保障性租赁住房项目的运营管理工作。曾于 2021 年 6 月至 2022 年 7 月担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于天津生态城产业园运营管理有限公司、天津空港经济区科技发展有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、华安基金管理有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
刘京虎	本基金的基金经理	2024-02-07	-	9 年	自 2015 年开始从事基础设施与不动产相关的运营管理工作，曾参与多个基础设施项目运营管理，涵盖产业园、消费基础设施等资产类型。	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司（招商蛇口产业园区事业部）、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022 年 1 月加入华夏基金管理有限公司。

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《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》等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,629,680.04 元，资产支持证券管理人管理费 399,874.93 元，基金托管人托管费 101,854.80 元。根据未经审计的数据测算，本报告期内基于项目公司营业收入及经营利润计提的基础运营管理费 15,636,776.80 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述基础运营管理费。

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

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产为青岛万象城购物中心项目。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 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

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

项目公司青岛嘉昇润城商业管理有限公司在本报告期内运营安全稳定，资产管理绩效保持在高位水平。未发生安全生产事故或诉讼。

2024 年 2 月 9 日，本基金发布了关于项目公司完成权属变更登记的公告。项目公司名称由华润置地（山东）有限公司变更为青岛嘉昇润城商业管理有限公司。本基金已认购“中信证券—华润商业资产 1 号资产支持专项计划”的全部份额。该专项计划的管理人中信证券股份有限公司代表专项计划已取得青岛润青城商业管理有限公司的全部股权，青岛润青城商业管理有限公司已取得项目公司的全部股权。

2024 年 2 月 22 日，本基金发布了关于基础设施项目公司对外借入款项的公告。项目公司与招商银行股份有限公司青岛分行签署了《借款合同》并完成了经营性物业抵押贷款的借款，借款金额为人民币 123,030.00 万元。借款用途为偿还原始权益人存量借款本息，借款期限 120 个月。该借款对本基金未来的预计分派率将起到提升作用。

2024 年 3 月 13 日，本基金发布了购入基础设施项目交割审计情况的公告。根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2024 年 2 月 7 日）资产总计 4,730,394,461.93 元，负债合计 2,449,958,139.37 元，所有者权益合计 2,280,436,322.56 元。本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成了交易对价的支付。

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

2024 年第一季度，按不变价格计算，国内生产总值同比增长 5.3%，其中第三产业增加值 174,915 亿元，同比增长 5.0%。

开年来我国消费行业宏观数据稳中有进，春节假期带动服务业表现活跃。2024 年一季度，我国社会消费品零售总额达到 120,327 亿元，同比增长 4.7%。按消费类型分，商品零售额同比增加 4.0%，餐饮收入同比增加了 10.8%。按零售业态分，一季度限额以上零售业单位中超市、便利店、专业店、品牌专卖店零售额同比分别增长 2.2%、5.2%、6.3%、1.1%，百货店零售额下降 2.4%。结合一季度全国居民可支配收入名义同比增长 6.2%、城镇失业率同比下降、CPI 指标转正等情况，下阶段宏观经济尤其是消费方面的核心指标预计将继续保

持稳定。

消费结构层面，一季度人均消费 7,299 元，扣除价格因素影响，比上年同期增长 8.3%。消费结构中占主要比例的包括食品烟酒类（32.2%）、居住类（21.4%）、交通通信类（13.0%）、教育文化娱乐类（9.9%）、医疗保健类（8.6%）、衣着类（6.7%）等。

行业层面，体育及娱乐用品类、通讯器材类、烟酒消费增长最为亮眼，同比增速分别达到 14.2%、13.2%、12.5%。与购物中心业态相关度较强的消费类别包括家用电器和音像器材类、金银珠宝类、化妆品类、服装类的同比增速分别为 5.8%、4.5%、3.4%、2.5%。

近期，山东省及青岛市消费市场数据也录得较好表现。山东省 1-2 月社会消费品零售总额同比增长 7.2%，限额以上消费品零售额同比增长 10.5%；青岛市 1-2 月份限额以上消费品零售额同比增长 13.2%。期间新能源汽车消费、住宿餐饮消费、通讯器材类消费增长均较为亮眼。相关情况亦将对青岛万象城本年度的营业表现提供有力支撑。

（2）购物中心行业简要展望

近年来，国际政治和经济环境错综复杂，外部环境不确定因素增大，消费已成为经济稳定运行的压舱石，消费引擎作用凸现。根据国家统计局数据，2023 年最终消费支出拉动经济增长 4.3 个百分点，较上年提高 3.1 个百分点，对经济增长的贡献率达 82.5%，比上年提高 43.1 个百分点，消费的基础性作用更加显著。购物中心作为重要的消费场景载体，将持续发挥促进消费拉动经济增长、推动经济高质量发展的重要作用。

随着经济发展和城镇化进程深入，居民可支配收入持续增加，根据国家统计局的数据，过去 10 年我国城镇居民人均可支配收入持续提升，由 2013 年的 26,467 元提升至 2023 年的 51,821 元，年均复合增长率为 6.95%，为城镇居民消费提供有力支撑，居民日常购物需求也逐渐升级过渡到高品质购物和空间体验需求，同时，叠加近期“促消费、稳内需”政策不断出台，国内消费需求有望进一步释放，促进购物中心需求提升，发展潜力巨大。

（3）购物中心运营展望

购物中心行业运营模式主要为以持有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。购物中心运营管理涉及品牌招商、营销推广、租户运营、客户关系、调整升级等全流程多个环节，较其他不动产运营更为复杂、专业性更强，经营收益不仅取决于城市能级、区位等客观要素，很大程度上还依赖于专业运营管理能力。

当前我国购物中心主要由商业地产开发商开发、持有并运营，华润置地是头部参与者之一，根据公开数据，购物中心市场分散，集中度较低，2022 年中国前五大商管运营商市场

份额合计仅 14.3%，具备购物中心管理全价值链核心能力的头部企业将获得更大的发展机会，并进一步形成品牌影响力、商户资源壁垒、管理和人才壁垒，同时，完善的品牌资源和管理体系也将持续赋能项目精细化运营、持续提升业绩。

伴随消费者需求变化，“一站式”购物及空间体验需求日渐突出，规模体量大、业态组合丰富、运营能力突出的购物中心将更好地满足居民高品质消费需求，通过市场份额提升，实现业绩增长。青岛市 2023 年社会消费品零售总额同比增长 7.3%，青岛万象城 2023 年零售额同比增长 16.3%，上述更高增长或将有力支撑本项目营业表现。

§7 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日基金份额总额	1,000,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	-
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效。

§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

基金合同生效日管理人持有的本基金份额	7,244,277.00
基金合同生效日起至报告期期末买入/申购总份额	-
基金合同生效日起至报告期期末卖出总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	7,244,277.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	0.72

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

序号	交易方式	交易日期	交易份额（份）	交易金额（元）	适用费率
1	认购	2024-01-30	7,244,277.00	49,999,999.85	-
合计			7,244,277.00	49,999,999.85	

注：本基金管理人此项认购本基金适用的费用为 1,000.00 元。

§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

原始权益人华润商业资产控股有限公司通过本次基础设施 REITs 发行所回收全部净回收资金为 422,496 万元，其拟将其中不低于 90% 部分用于北京首开万象汇、广州长隆项目、

北京西北旺万象汇、杭州华丰商业项目、义乌天地、杭州城北万象城、北京朝阳站、无锡滨湖万象汇、杭州亚奥万象天地等 16 个项目建设，不超过 10% 部分拟用于已上市项目的小股东退出或补充原始权益人的流动资金。

截至 2024 年 3 月 31 日，原始权益人已使用回收资金 3,020 万元，占净回收资金金额的 0.71%，后续将按计划继续用于上述项目建设、补充流动资金或其他经批准同意的项目建设。

2、报告期内披露的主要事项

2024 年 2 月 8 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告。

2024 年 2 月 8 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告。

2024 年 2 月 9 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告。

2024 年 2 月 22 日发布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。

2024 年 3 月 11 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书。

2024 年 3 月 11 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告。

2024 年 3 月 12 日发布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。

2024 年 3 月 13 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告。

2024 年 3 月 13 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告。

2024 年 3 月 14 日发布华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告。

§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、《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

3、《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

4、法律意见书；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

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

二〇二四年四月十九日