

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 3 季度报告

2024 年 9 月 30 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：二〇二四年十月二十五日

§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 10 月 22 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 7 月 1 日起至 9 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 7 月 1 日-2024 年 9 月 30 日)
1.本期收入	186,597,811.55
2.本期净利润	20,412,640.74
3.本期经营活动产生的现金流量净额	127,675,299.44

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	88,784,989.62	0.0888	-
本年累计	226,668,468.88	0.2267	为 2024 年 2 月 7 日(基金合同生效日)到 2024 年 9 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	86,659,997.19	0.0867	-
本年累计	137,879,994.87	0.1379	-

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	20,412,640.74	-
本期折旧和摊销	82,935,226.55	-
本期利息支出	11,103,864.36	-
本期所得税费用	-10,605,990.05	-
本期税息折旧及摊销前利润	103,845,741.60	-
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	7,765.81	-
2.应收和应付项目的变动	23,821,929.53	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-18,702,893.71	-
2.支付的利息及所得税费用	-8,473,916.11	-
3.偿还借款支付的本金	-50,000.00	-
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	-11,663,637.50	-
本期可供分配金额	88,784,989.62	-

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。本报告期内,项目公司整体运营平稳,实现营业收入 18,432.75 万元、息税折旧及摊销前利润 10,790.29 万元,符合经营预期,报告期内收缴率(当期实收金额/当期应收账款)为 100%。

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,基础设施项目可租赁面积 137,186 平方米,实际出租面积 136,227 平方米,出租率 99.30%,继续维持高位,较基金招募说明书同期预测出租率 97.50%提升 1.80 个百分点。

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 23.50%,前十大实收租金租户占比总计 17.8%;租户结构方面,主力店所占的租赁面积约 29.71%,专门店所占的租赁面积约 70.29%,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。

项目品牌组合进一步优化,持续引入多家山东及青岛首店。报告期内新开业店铺 69 家,总计出租面积 11,067 平方米,三季度重点引入品牌包括零售品牌如:RESIMPLE 山东首店、ANTA SNEAKER VERSE 山东首店、NO ONE ELSE 青岛首店、nice rice 山东首店、ZUCZUG MART 山东首店、中国名创山东首店、ITO 山东首店。餐饮品牌如:有三大馆山东首店、那时新疆山东首店、呛头家山东首店、汕意山东首店、Need 山东首店、九十葉山东首店、MINONO 山东首店、山缓缓青岛首店等,进一步丰富品牌组合和业态布局,不断提升品牌级次,将为项目引入客流并实现收益提升。

青岛万象城三季度客流同比增长 11.6%,1-9 月累计同比增长 10.4%,单月客流均创历史新高。同时,会员规模持续上涨,报告期末会员总人数达 139 万,同比增长 25.0%,总量突破青岛市常住人口的八分之一,会员发展延续增长势能,体现了稳定持续的客户认可度及

客户黏性。

(3) 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

①基金设立阶段所涉及的一期 L4-L5 及二期 L4-L5 部分区域改造已告完成

根据本基金招募说明书披露，基于资产价值提升的目标，基础设施项目青岛万象城一期 L4-L5 及二期 L4-L5 的部分区域拟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 月末整体完成并开业。

截至 2024 年 9 月，该部分改造工作已全部顺利完成，区域全部实现开业，实现一二期南北及立体纵深空间贯通。其中，一期 L4-L5 区域于 8 月末开业，提前招募说明书预测 2 个月；二期 L4-L5 区域于 6 月末开业，提前招募说明书预测 4 个月，以“天空之城 酒肆”主题打造在地主理人计划，丰富全时段社交场景。以上区域的开业为项目新增可租赁面积 7,027 平方米，涵盖服装、餐饮、娱乐等业态共 37 个品牌，引入众多山东首家及高级别形象店，打造了涵盖中国李宁、ANTA SNEAKER VERSE、BONELESS、chuu、NO ONE ELSE 等品牌的国潮氛围。此外，项目团队发挥前瞻性的建筑空间规划和创新运营视野，于 L5 层户外连桥打造潮流活力空间“天空滑板公园”，为热爱极限运动的都市青年提供专属的运动社交场所、引领城市风向与潮流。此次改造后将进一步强化区域商业氛围，提升资产价值和收益水平。

依托运营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。相较本基金招募说明书的预测，改造区域最终实现的可租赁面积、铺位数量、效果、业态、招商情况等，均明显优于最初计划。

展望未来，项目将扎实做好资产价值提升计划，主动实施业态优化调整和空间改造升级，通过品牌业态调整、区域焕新为项目不断赋能，带动经营向好，实现资产价值提升。

②新增一期南区局部区域改造的初步规划

青岛万象城开业至今已届 9 年，自 2024 年 3 月上市以来，在运营各个维度均取得积极经营绩效。运营管理机构全面复盘过往经验，结合项目未来发展规划，建议对位于项目动线末端的南区局部区域实施升级改造，进一步提升资产经营水平，充分激活青岛万象城作为山东省、青岛市最大消费基础设施之一的经营潜力。

该区域原先为项目西侧动线末端，业态主要包括教育培训、娱乐休闲等，相较其他区域，客流相对薄弱、店铺格局不规整，焕新升级有望进一步激活该区域经营，优化功能设施、丰富经营业态、拉动客流与销售额提升，最终长期贡献更多项目收入。

经基金管理人与运营管理团队紧密协商，初步计划于年内启动该区域主动调改，调改后预计将优化区域动线、改善空间格局及业态分布，提升店铺经营和客户体验，从而提高经营坪效，进一步提升项目整体竞争力。目前基金管理人与运营管理团队正在深入研判改造方案，由项目公司投入一定资本性支出，计划于 2025 年完成改造和开业。项目公司运营稳定，具有充足的现金储备及银行授信额度，可满足资本性支出需求。

（4）基础设施项目其他情况

①持续深化空间运营，提高客流及消费转化，提升客户满意度及黏性。

项目运营管理团队充分发挥稳健专业的运营能力，以消费者需求为导向，结合暑期及旅游季热度，充分整合资源，围绕话题营销、城市地标打造等维度，成功策划“城市悦动季”大型空间推广活动，不断提升空间运营能力，同时，项目持续获取山东和青岛首次展览及独家展览品牌资源，如 Chanel 一号花园山东独展、娇兰“蜂”光山东首站、海蓝之谜深眠愈颜舱山东首站、浪琴表七夕主题巡展全国独展、YI“云驿”北区独展、HAZZYS 时光之旅山东独展、小奇迹咖啡&SMG POPUPSTORE 青岛独家活动等，进一步促进高客流和激活消费转化。

青岛市暑期旅游旺季的到来，为项目客流提供了有力支撑。青岛万象城积极融入城市文旅布局战略，推出“万象趣玩一夏”主题指南，为消费者带来城市悦动季系列活动、“久仰了，中国神话”华北首展、青岛必打卡特色空间等众多游逛选择，持续夯实旅游目的地标签，为青岛旅游业提供丰富承载。

青岛万象城关注志愿服务、社会公益，践行“人人可公益”的理念。三季度与百胜中国、中国乡村发展基金会携手共同发起爱聚万象“捐一元”公益品牌活动，开展夏日热情公益友好市集、线上线下公益募捐等社区互动，号召会员、党员员工及品牌共同加入，再度掀起全民公益热潮。

②冰场成功举办花样滑冰国家级联赛，持续提升品牌影响力，利用暑期旺季，拉升业绩

青岛万象城冰纷万象滑冰场（以下简称“冰场”）成功举办中国花样滑冰俱乐部联赛，这是冰场继 2018 年承办首届联赛后第二次成功举办，也是国内首家两次承办国家级联赛的购物中心冰场。

本次联赛已于 7 月 26 日顺利完赛，来自全国多家俱乐部 600 余名选手、300 余名教练员、30 多名裁判共计约 1,000 人参与。作为区域内冰雪运动重点赛事，本次联赛在挖掘国家体育后备人才、加强各俱乐部交流联系、推进全民健康等方面具有重要推动作用，得到政府的大力支持。借助联赛宣推效应及旺季客流，冰场多措并举推动产品差异化经营、提升品牌

能级和运营能力，打造国内商业冰场旗舰品牌。

（5）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，2024 年上半年华润置地旗下共有 82 座在营购物中心，实现零售额 916 亿元，同比增长 21.9%；实现租金收入 95 亿元，同比增长 9.7%。上半年共有 6 座购物中心如期高品质开业，建筑面积 114.5 万平方米，综合开业出租率达 97.8%。华润置地购物中心资产管理规模达 2,857 亿元，相比 2023 年末增加 5.6%，其中有 69 座购物中心零售额位列当地市场前三位。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 2024 年上半年末，华润万象生活在管购物中心 108 座，其中 85 座购物中心零售额排名当地市场前三、46 座购物中心零售额排名当地市场第一，经营业绩突出。华润万象生活在管购物中心期内零售额 1,007 亿元，同比增长 19.7%，其中可同比项目增长 7.6%，优于全国社会消费品零售总额增速。

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，资源库品牌数量超 13,000 家，在合作品牌数量超 7,000 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 2024 年上半年末，“万象星”会员总量达 5,220 万人，较 2023 年末提升 12.9%，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。

（6）项目运营展望

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。

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。

随着四季度到来，将迎来国庆节小长假、双旦等重要节假日，项目将积极开展营销策划、空间运营、年末会员答谢等企划活动，打造青岛节日地标、为消费者提供缤纷消费体验。

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

基础设施项目名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 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	163,627,530.16	88.77
2	多种经营及停车场收入	13,875,936.90	7.53
3	其他收入	6,824,054.41	3.70
4	合计	184,327,521.47	100.00

注：其他收入主要为经营冰场收入、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

基础设施项目名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	70,014,314.89	31.01
2	税金及附加	17,000,060.03	7.53
3	销售费用	8,484,240.37	3.76
4	管理费用	30,804,624.29	13.65
5	财务费用	99,447,787.02	44.05
6	其他成本/费用	-	-
7	合计	225,751,026.60	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 93,035,600.26 元，对外部银行的借款利息费用 8,439,704.58 元，银行存款利息收入 2,137,660.90 元，手续费 110,143.08 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 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 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%	%	58.84

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 689,850,694.21 元。本报告期内,项目公司现金流入总金额为 519,716,981.46 元,其中收取营业收入、保证金押金及其他与经营活动相关的收入 262,335,626.62 元,代收租户营业款 257,381,354.84 元;现金流出总金额为 507,346,617.16 元,其中支付代收的租户营业款 252,429,293.73 元,支付日常运营支出、工程款、税款及其他与经营活动相关的支出 155,369,937.83 元,偿还银行借款本金 8,523,916.11 元,支付资产支持专项计划借款利息 91,023,469.49 元。

截至 2024 年 9 月 30 日,项目公司货币资金余额 702,221,058.51 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,项目公司无新增外部借款。

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。外部贷款银行已向项目公司发放借款 1,230,300,000.00 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。

本期归还上述借款本金 50,000.00 元,截止本报告期末,该笔借款本金余额为 1,230,250,000.00 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

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	7,329,068.63
4	其他资产	-
5	合计	7,329,068.63

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 2,776,491.92 元，资产支持证券管理人管理费 694,122.52 元，基金托管人托管费 173,530.40 元，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 30,154,933.49 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于项目公司营业收入及经营利润计提的基础运营管理费。

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重大诉讼。相关经营指标可参考本报告“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，项目公司协同运营管理机构，以促进基础设施项目表现为目标，举办“华夏华润商业 REIT 2024 年度投资者开放日”活动，邀请 50 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。

此外，报告期内基金管理人、项目公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求，对运营管理机构的档案管理情况和基础设施项目现场的安全生产情况、质量控制情况，进行了实地踏勘与检查，形成相关意见并进行反馈，共同进一步做好基础设施项目的日常管控工作。

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 年前三季度，按不变价格计算，国内生产总值同比增长 4.8%，其中第三产业增加值 530,651 亿元，同比增长 4.7%。

2024 年前三季度，我国社会消费品零售总额达到 353,564 亿元，同比增长 3.3%；其中第三季度增长 2.7%、9 月份增长 3.2%。按消费类型分，商品零售额同比增加 3.0%，餐饮收入增加 6.2%。此外，前三季度全国居民人均可支配收入实际同比增长 4.9%，将对消费方面宏观经济相关指标的稳定性继续起到支撑作用。

消费结构层面，前三季度人均消费支出 20,631 元，扣除价格因素影响，比上年同期增长 5.3%。取得较好增长的消费品主要包括通讯器材类（同比增长 11.9%）、粮油食品类（同比增长 9.9%）、体育娱乐用品类（同比增长 9.7%）、烟酒类（同比增长 6.8%）等。

近期，山东省及青岛市消费市场维持了开年以来的亮眼态势。1-8 月份山东省社会消费品零售总额同比增长 5.3%，限额以上单位消费品零售额同比增长 7.2%；青岛市 1-8 月份限额以上消费品零售额同比增长 6.9%。期间通讯器材类消费同比增长 1.9 倍、智能家用电器和音像器材类增长 39.8%、新能源汽车消费增长 17.7%。相关情况对青岛万象城的经营业绩将进一步产生积极影响。

报告期内，国家层面多措并举，提出多项消费促进措施。国务院、发改委等主管机关先后出台了《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》等一系列重要政策，强调施政导向精准，护航社会消费的恢复和升温，直接指向餐饮消费、文化娱乐消费、旅游消费、汽车消费等多个细分领域，并提出培育与打造各类消费“新场景”的细化举措，重视消费体验空间的丰富与扩展，将进一步有利于购物中心行业的深化发展。

三季度，青岛市以消费品以旧换新为抓手，全面铺开消费促进措施。9 月 29 日晚，以“乐购青岛 悦享消费”为主题的 2024 年青岛城市购物节在青岛万象城正式启动。购物节横跨国庆黄金周和“双 11”“双 12”电商促销季，聚焦网络购物、文化旅游、国货“潮品”等，开展 300 余场特色主题促消费活动，叠加消费品以旧换新补贴政策，构建多渠道、多样化消费场景。

青岛城市购物节的在地举办，是对青岛万象城作为城市级购物中心标杆的充分认可与肯定，彰显青岛万象城的城市消费场所龙头地位。

2、购物中心行业简要展望

2024 年度以来，购物中心行业明显呈现三个主要趋势：第一是行业马太效应逐渐明显，高质高效项目不断涌现，运营方的综合管理能力重要性益发凸显；第二是购物中心的空间体验属性更为受到重视，新开及存量购物中心项目不断求新求变；第三是核心二三线城市的消费品零售总额增速表现优于一线城市，二三线城市具有核心竞争优势的购物中心项目经营稳定、业绩向好。以上趋势充分反映了当前宏观消费领域的主要特征，即消费总量稳中有进的前提下，不断发生结构性变迁，相应也在对购物中心的开发运营提出新挑战与新要求。

据赢商大数据，2024 年上半年全国开业集中式商业项目 130 个、商业总体量约 1,037 万平方米，同比分别下降 17.2%、7.5%。购物中心行业在新开商业项目数量增速不断降低的背景下，各主要城市的购物中心将过渡到存量竞争为主。购物中心的运营能力、改造能力、创新能力的综合比拼将成为下阶段的竞争重点。在这一过程中，积累了先发经验与更为丰富调改经验的开发商、运营商将凭借品牌影响力、商户资源壁垒、管理和人才壁垒脱颖而出。

3、购物中心运营展望

2024 年三季度消费市场总体平稳，但增长相对放缓，居民消费更趋理性，更加注重消费体验，业态出现分化。2024 年三季度，社会消费品零售总额同比增长 2.7%。消费者储蓄意愿增强，消费更趋理性，更加注重消费体验和情绪价值，“强社交属性”、“强社群属性”相关业态的消费增长较快，如运动户外、生活方式、新式餐饮等。目的性消费、体验式消费正在逐渐占据购物中心行业的中心位置。

购物中心运营顺应这一趋势，将经营重点放在提升客流水平和转化率，追求更高效满足消费需求，不断通过调改升级、项目存量改造、非标商业等方式，扩大自身的客群覆盖面。综合型购物中心的经营表现、增速保持良好，其经营风险显著小于聚焦于少数业态或高端消费品的部分项目。下一阶段规模体量大、业态组合丰富、运营能力突出的购物中心，可以快速响应市场变化，保持市场引领性，更好地满足消费需求，从而持续提升市场份额，实现业绩增长。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

§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	7,244,277.00
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	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

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。

此外，根据《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原始权益人变更回收资金投向的公告》，经向青岛市发展和改革委员会备案并说明了具体情况、投资计划及可行性，华润商业资产拟新增武汉光谷商业项目、上海宝山丰翔路商业项目、北京北神树商业项目等 16 个项目作为募投项目。

截至 2024 年 9 月 30 日，原始权益人已使用回收资金 249,512 万元，占净回收资金金额的 59.06%，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 8 月 1 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收益分配的公告。

2024 年 8 月 2 日发布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。

§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、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。

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

二〇二四年十月二十五日