

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

报告送出日期：2025 年 1 月 22 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。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 20 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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并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，投资者在作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 10 月 1 日起至 12 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	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华安百联消费 REIT
场内简称	百联消费(扩位简称:华安百联消费 REIT)
基金主代码	508002
交易代码	508002
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 7 月 11 日
基金管理人	华安基金管理有限公司
基金托管人	中国工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	21 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 8 月 16 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升

	基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。	
投资策略	本基金主要投资策略包括基础设施资产的运营管理和投资策略、其它投资策略。其中，基础设施资产的运营管理和投资策略包括基础设施资产运营管理策略、基金扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略。	
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。	
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，以获取基础设施运营收益并承担基础设施资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。	
基金收益分配政策	1. 本基金收益分配采取现金分红方式，在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。 2. 每一基金份额享有同等分配权。 3. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。	
资产支持证券管理人	华安未来资产管理（上海）有限公司	
外部管理机构	上海百联集团股份有限公司	上海百联又一城商业管理有限公司

注：1. 基金扩募情况

截至报告期末，本基金未进行扩募。

2. 基金管理人：华安基金管理有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 8 号上海国金中心二期 31-32 层

邮政编码：200120

法定代表人：朱学华

信息披露事务负责人：杨牧云 职务：督察长 联系方式：021-38969999/service@huaan.com.cn

3. 运营管理统筹机构：上海百联集团股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 501 号 11 楼 1101 室

办公地址：上海市六合路 58 号新一百大厦 13 楼

邮政编码：200001

法定代表人：张申羽

信息披露事务负责人姓名：杨琴 职务：董事、财务总监、董事会秘书 联系方式：021-63229537

4. 运营管理实施机构：上海百联又一城商业管理有限公司

注册地址：上海市杨浦区淞沪路 8 号 1 层 G09-01F01-TG-0001

办公地址：上海市杨浦区淞沪路 8 号 6 层

邮政编码：200082

法定代表人：冯波

5. 基金托管人：中国工商银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

邮政编码：100140

法定代表人：廖林

6. 基础设施资产支持证券管理人：华安未来资产管理（上海）有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼

邮政编码：200120

法定代表人：杜焯君

7. 基础设施资产支持证券托管人：中国工商银行股份有限公司上海市分行

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城路 8 号

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区银城路 8 号

邮政编码：200120

负责人：赵桂德

8. 原始权益人：上海百联集团股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 501 号 11 楼 1101 室

办公地址：上海市六合路 58 号新一百大厦 13 楼

邮政编码：200001

法定代表人：张申羽

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：上海又一城购物中心

基础设施项目公司名称	上海又一城购物中心有限公司
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	主要经营模式为对外出租和运营管理，其收入来源主要包括租赁业务收入、联销业务收入、停车费及其他多经收入。
基础设施项目地理位置	上海市杨浦区淞沪路 8 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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	51,247,005.57
2. 本期净利润	4,088,010.56
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	37,838,225.52

注：1、本期现金流分派率：1.40%，年化现金流分派率：5.56%。本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值，年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

2、本基金于 2024 年 7 月 11 日成立，截止本报告期末，本基金成立不满一年。

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	33,244,999.62	0.0332	-
本年累计	62,901,953.34	0.0629	为 2024 年 7 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

注：本基金于 2024 年 7 月 11 日成立，截止本报告期末，本基金成立不满一年。

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	29,650,002.36	0.0297	-
本年累计	29,650,002.36	0.0297	-

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	4,088,010.56	-

本期折旧和摊销	30,113,064.29	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-4,847,784.58	-
本期税息折旧及摊销前利润	29,353,290.27	-
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	21,917,722.97	-
2-应收和应付项目的变动	-10,339,729.44	-
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-904,135.84	-
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）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-6,782,148.34	-
本期可供分配金额	33,244,999.62	-

注：未来合理相关支出预留中考虑了使用前期已预留的部分资本性支出等金额，以及未来资本性支出的合理预留、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、审计费、不可预见费用。

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。

§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

基础设施项目运营起始时间为 2007 年 1 月，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目运营时间约 18 年。报告期内，周边新开业项目 ZX 造趣场，为原商圈悠迈生活广场改造转型，经营面积 1.9 万平方米，全场 60 余家品牌，于 2024 年 12 月 28 日开业。该项目定位为二次元生活方式集聚地、次元商业体，强调“找同好、好有爱”的社交体验，摒弃传统商业模式，聚焦二次元文化精神消费，主打谷子经济与青年情绪价值创造。ZX 造趣场主要面向年轻消费群体社交需求，以二次元品牌谷子店为主。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目整体可租赁面积 56,311.71 平方米（2023 年末为 56,005.50 平方米），其中，租赁业务面积 34,334.60 平方米，占比 60.97%；联销业务面积 21,972.11 平方米，占比 39.02%；经销业务面积 5 平方米，占比 0.01%。项目整体已出租面积 53,813.14 平方米（2023 年末为 51,604.50 平方米），出租率 95.56%（2023 年末为 92.14%）。截至 2024 年 12 月 31 日，项目平均租金单价为 233 元/平方米/月（2023 年末为 260 元/平方米/月），下降原因系项目高楼层新引入了主力租户，以固定租金与提成租金取高的方式收取租金，其中固定租金部分的起始租金价格较低。报告期内租赁业务收缴率为 100%。

本报告期内项目租金收入为 1,536.84 万元，前五名租户的租金收入分别为 64.73 万元、52.25 万元、44.45 万元、44.07 万元及 38.38 万元，占全部租金收入的比例分别为 4.21%、3.40%、2.89%、2.87%和 2.50%。

租户结构方面，截至 2024 年 12 月 31 日，项目正在执行租赁及联销的商户合计 302 户，其中租赁业务 109 户，联销业务 193 户。项目已租赁面积中以零售业态为主，占比 44%，娱乐业态占比 26%，餐饮业态占比 19%，配套服务业态占比 11%。相比 2023 年末，引入“超级鸟局”等旗舰配套服务类品牌，零售业态占比减少 4%，配套服务业态占比增加 4%，使得项目的整体业态组合更加均衡。

合同期限方面，截至 2024 年 12 月 31 日，项目整体加权平均签约年限 3.61 年，加权平均剩余租期 2.39 年。2023 年末，项目整体加权平均签约年限 3.04 年，加权平均剩余租期 1.15 年。相比 2023 年末，项目整体加权平均签约年限及加权平均剩余租期分别同比提升 18.8%及 107.8%，主要因为项目在 2024 年签署了长租约的主力租户，使得项目整体合同期限结构更加稳定。

客流及会员数量方面，本报告期内，项目实现客流量 545.13 万人次，截至 2024 年 12 月 31 日，项目会员数量达到 60.50 万人。

注 1：平均租金单价为期末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金

注 2：租赁业务收缴率=（当期营业收入-截至 2024 年 12 月 31 日当期应收未收应收账款）/当期营业收入，并剔除增值税及因账期原因按照权责发生口径计提的提成租金收入影响，其中当期营业收入指租金收入和物业管理费收入。

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：上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	15,368,402.73	30.60
2	联销收入	21,829,899.39	43.46
3	物业及综合管理费收入	8,035,580.33	16.00
4	其他收入	4,992,475.50	9.94
5	合计	50,226,357.95	100.00

注：其他收入主要为经销收入、多经及广告收入、停车位收入等。

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：上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	12,222,735.61	17.31
2	税金及附加	3,800,243.01	5.38
3	销售费用	-334,711.65	-0.47
4	管理费用	11,630,267.96	16.47
5	财务费用	43,288,229.81	61.31
6	其他成本/费用	-	-
7	合计	70,606,764.74	100.00

注：1. 营业成本中折旧与摊销 7,203,461.89 元、物业管理费 3,009,137.92 元、经销成本 2,010,135.80 元。

2. 销售费用为负主要系冲回前期预提但实际未使用的销售费用。

3. 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：上海又一城购物中心有限公司

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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日) / 报告期末 (2024 年 12 月 31 日)
----	------	-------------	------	--

				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	75.66
2	息税折旧摊销前净利率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	63.95
3	货币资金	主要资产科目	元	173,591,915.19
4	投资性房地产	主要资产科目	元	435,201,635.71
5	长期应付款	主要负债科目	元	1,555,902,443.00

注：长期应付款为项目公司对专项计划的股东借款负债。

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

项目公司根据《资金监管协议》开立专门用于接收基础设施项目产生的运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户，包括基本户和一般户。项目公司以基本户收取基础设施项目现金流入，并对外支付基础设施项目运营支出和费用；以一般户用于向计划管理人（代表专项计划）偿付标的债权，支付股东分红（如有），划付保证金、支付暂收款和其他款项以及进行合格投资等。

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 167,970,962.36 元。报告期内，收入归集总金额为 168,848,820.09 元，主要为租赁收入、联销收入及其他经营活动相关收入；对外支出总金额为 163,227,867.26 元，主要为支付基础设施项目的运营成本（物业费、能源费等）、暂收款、税费（增值税、消费税等）以及股东借款利息等。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 173,591,915.19 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

无。

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	920,580.15
4	其他资产	—
5	合计	920,580.15

注：

本基金本报告期末持有银行存款和结算备付金合计金额占除基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例为 100%。

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投资。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名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

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查的，也没有在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

5.6 其他资产构成

无。

§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

基金管理人自 2021 年 6 月 7 日起，管理华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（自 2023 年 6 月 28 日起，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金）。2024 年 7 月 11 日起，管理华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金。2024 年 12 月 12 日起，管理华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		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			
骆桑若	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	—	6 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括商业地产项目运营管理、住宅项目的招租运营管理、物流项目等投融资事项的预评审工作、集团总部经营服务业务发展策略研究、预算管理等工作。	硕士研究生，6 年基础设施项目运营管理经验。曾任万科集团总部财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
从静	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	—	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括消费基础设施、	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验，曾任上

					租赁型住房、产业园等资产类型的运营管理及决策评审等工作。	海万科企业有限公司投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
赵颖	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	6 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括基础设施收费资产支持专项计划、商业地产类 REITs 项目等。	硕士研究生，6 年基础设施项目投资管理经验，曾任上海光大证券资产管理有限公司产品经理、项目经理。2023 年 3 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

注：此处的任职日期和离任日期均指公司作出决定之日，即以公告日为准。证券从业的含义遵从行业协会《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_a = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 938,025.56 元，截至报告期末尚未支付。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_b = E \times 0.04\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 234,506.16 元，截至报告期末尚未支付。

托管人（中国工商银行股份有限公司）：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01% 的年费率计提。本报告期内计提的托管费为 58,627.00 元，截至报告期末尚未支付。

外部管理机构（上海百联集团股份有限公司担任运营管理统筹机构，上海百联又一城商业管理有限公司担任运营管理实施机构）：根据本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”之“2、运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 7,904,558.39 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运营管理费。以上费用截至本报告期末未支付。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及基金合同、招募说明书等有关基金法律文件的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的前提下，为基金份额持有人谋求最大利益，不存在违法违规或未履行基金合同承诺的情形。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

根据中国证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，公司制定了《华安基金管理有限公司公平交易管理制度》，将各投资组合在研究分析、投资决策、交易执行等方面全部纳入公平交易管理中。控制措施包括：在研究环节，研究员在为公司管理的各类投资组合提供研究信息、投资建议过程中，使用晨会发言、邮件发送、登录在研究报告管理系统等方式来确保各类投资组合经理可以公平享有信息获取机会。在投资环节，公司各投资组合经理根据投资组合的风格和投资策略，制定并严格执行交易决策规则，以保证各投资组合交易决策的客观性和独立性。同时严格执行投资决策委员会、投资总监、投资组合经理等各投资决策主体授权机制，投资组合经理在授权范围内自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。在交易环节，公司实行强制公平交易机制，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。（1）交易所二级市场业务，遵循价格优先、时间优先、比例分配、综合平衡的控制原则，实现同一时间下达指令的投资组合在交易时机上的公平性。（2）交易所一级市场业务，投资组合经理按意愿独立进行业务申报，由集中交易部对外进行申报。若该业务以公司名义进行申报与中签，则按实际中签情况以比例分配原则进行分配。（3）银行间市场业务遵循指令时间优先原则，先到先询价的控制原

则。交易监控、分析与评估环节，公司风险管理部对公司旗下的各投资组合投资境内证券市场上交易的品种、进行场外的非公开发行股票申购、以公司名义进行的债券一级市场申购、不同投资组合同日和临近交易日的反向交易以及可能导致不公平交易和利益输送的异常交易行为进行监控，根据市场公认的第三方信息（如：中债登的债券估值），定期对各投资组合与交易对手之间议价交易的交易价格公允性进行审查，对不同投资组合临近交易日的同向交易的交易时机和交易价差进行分析。本报告期内，公司公平交易制度总体执行情况良好。

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

截至本报告期末，本基金通过资产支持专项计划持有项目公司 100%的股权，项目公司持有基础设施项目上海又一城购物中心。本报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。

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。

招商管理上，项目聚焦品质家庭的核心客群，持续关注零售及餐饮业态的改善提升，新引入雅诗兰黛、波司登、The Balancing 等品牌，为顾客提供一站式的高端购物体验。餐饮业态新引入韩宴、成都你六姐、萨莉亚、苏小柳等人气餐厅，丰富餐饮品牌结构，为顾客提供了多元化餐饮消费选择。同时，本报告期内开展多个主力品牌的引入及提升：一楼和二楼北区成功引入超级鸟局并于年末开业，打造宠物友好的零售及体验旗舰店，满足宠物爱好者对于专业宠物服务和商品的需求；七楼南区持续开展冰场的改造升级，打造杨浦区唯一真冰溜冰场，形成商场公区与冰场的互动体验空间；八楼南区引入电竞主题馆 AG 绿树超玩，通过组织 AG 超玩会成员出席的独家电竞赛事活动，为电竞爱好者提供集娱乐、竞技和社交于一体的综合性平台，为商场增添时尚、科技的元素，增加商场的整体客流量，提升人气和活力；九楼南区引入剧场及密室头部品牌屋有岛，打造区域旗舰店，增添独特的娱乐元素，吸引追求刺激、喜爱解谜和角色扮演的消费者，进而扩大项目的客源覆盖范围。

在市场推广领域，项目积极与政府、校企、官方媒体以及头部品牌展开深度合作，构筑多元

消费场景。在亲子、亲宠场域方面，与超级鸟局携手举办“百变萌宠节·秋季派对”，打造治愈系撸猫馆。同时打造运动电竞活力场，举办百变宅舞派对、华东悠悠球公开赛等系列精彩赛事活动，提升场域的活力指数，成功吸引大量年轻客群。此外，深度挖掘艺术文化创新场域，开展了戏剧巡游《美女与野兽》、“春·序”百联迎春音乐会、冰花堂·艺术馆等文化艺术类展示活动，为项目源源不断地注入全新活力。

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

根据国家统计局发布的数据，初步核算，2024 年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 91,414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492,087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765,583 亿元，增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

2024 年，全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%，工业生产增势较好，装备制造业和高技术制造业增长较快；服务业增加值比上年增长 5.0%，服务业持续增长，现代服务业发展良好；社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%，市场销售保持增长，网上零售较为活跃；全国固定资产投资（不含农户）514,374 亿元，比上年增长 3.2%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.2%，固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快；居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%，居民消费价格总体平稳，核心 CPI 小幅上涨；全国居民人均可支配收入 41,314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%，居民收入继续增加，农村居民收入增速快于城镇。

总的来看，2024 年国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进。但也要看到，当前外部环境变化带来不利影响加深，国内需求不足，部分企业生产经营困难，经济运行仍面临不少困难和挑战。

2. 基础设施项目所属行业概况及展望

（1）基础设施项目所属行业概况

2024 年作为“消费促进年”，商务部出台一系列政策措施，稳定和扩大传统消费、培育壮大新型消费、优化消费环境。上海市根据《上海市建设国际消费中心城市实施方案》，形成 2024 年上海国际消费中心建设年度工作要点，更好地发挥消费在经济发展中的基础性作用，加强商旅文体展联动，大力发展服务消费，激发有潜能的消费，全力推进国际消费中心城市建设迈上新台阶。

根据上海市统计局发布的数据，2024 年 1-11 月，全市实现社会消费品零售总额 16,369.85 亿元，比去年同期下降 3.1%。分行业看，1-11 月批发和零售业实现零售额 15,065.85 亿元，比去年同期下降 3.0%；住宿和餐饮业实现零售额 1,304.01 亿元，下降 5.3%。分商品类别看，1-11 月吃、穿、用、烧的商品零售额分别为 3,403.94 亿元、3,939.30 亿元、8,544.79 亿元和 481.82 亿元，分别占社会消费品零售总额的 20.8%、24.1%、52.2%和 2.9%。其中，吃的商品零售额比去年同期增长 1.6%，穿、用和烧的商品零售额分别下降 0.6%、5.7%和 8.5%。2024 年，基础设施项目所在的杨浦区社会消费品零售总额居上海市全市第二、中心城区第一。2024 年 1-11 月，五角场商圈销售额在 19 个市级商圈中排名第 6，客流排名第 4。

根据戴德梁行的相关报告，2024 年四季度内，上海零售市场共有 12 个新项目入市，新增零售建筑面积共计 736,300 平方米，推升上海全市总存量增加至约 2,469 万平方米。截至四季度末，全市整体空置率环比上升 0.28 个百分点至 9.51%。

（2）基础设施项目所属行业展望

2024 年四季度，上海持续加力消费品以旧换新政策，并开展消费券发放活动，对本地区消费市场产生积极影响。2024 年消费品以旧换新政策实施期间，上海消费市场领域，家居家电“国补”“市补”累计发放补贴金额超 18 亿元，各平台合力带动，实现相关产品消费额约 120 亿元。据消费大数据实验室（上海）数据，自 9 月 28 日第一轮餐饮消费券发放以来，截至 11 月 26 日，餐饮消费券发放期间全市线下餐饮消费合计 583.9 亿元，同比增长 11.4%；10 月份 35 家市级与地区级商圈的日均客流总量较去年同期上升 10.1%；元旦跨年期间（2024 年 12 月 31 日-2025 年 1 月 1 日），上海市线下消费 142.9 亿元，环比节前增长 27.7%。此外，上海围绕“首发经济”和“精品消费”推出一系列政策措施，将吸引全球消费者到访上海，增加上海对国际品牌的吸引力。

§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

无。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

原始权益人上海百联集团股份有限公司承诺将 60%（含）以上的净回收资金直接投向原始权益人持有的在建基础设施资产或以资本金注入等合法合规的方式投入在建项目或前期工作成熟的新项目，确保投入项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求，承诺将不超过 30%的净回收资金用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。结合原始权益人业务安排，本次净回收资金 123,585.35 万元，拟主要集中用于青浦二期项目、成都熊猫基地项目、济南高新项目、青浦百联奥莱（B9B10）等新投资项目。

2024 年第 4 季度内，原始权益人使用净回收资金 650.69 万元，占全部净回收资金比例为 0.53%，其中用于青浦二期项目 650.69 万元，占全部净回收资金比例为 0.53%。

截至 2024 年第 4 季度末，原始权益人已使用净回收资金 29,409.22 万元，净回收资金使用率为 23.80%；其中用于青浦二期项目 17,050.69 万元，用于补充流动资金 12,358.54 万元。截至 2024 年第 4 季度末，净回收资金余额为 94,176.13 万元，占全部净回收资金比例为 76.20%。剩余净回收资金将继续用于青浦二期项目、成都熊猫基地项目、济南高新项目、青浦百联奥莱（B9B10）项目的建设。

为进一步规范净回收资金的管理和运营，原始权益人制定了《基础设施 REITs 回收资金管理办法》。在净回收资金使用过程中，原始权益人控股股东或者其关联方严格遵守《基础设施 REITs 回收资金管理办法》以及相关法律法规，不存在任何违规情形。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

- 1、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- 2、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
- 3、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

10.2 存放地点

基金管理人和基金托管人的住所，并登载于基金管理人互联网站

<http://www.huaan.com.cn>。

10.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的住所免费查阅。

华安基金管理有限公司

2025 年 1 月 22 日