

# 华夏金茂购物中心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：二〇二五年一月二十二日

## §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 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相关披露事项进行确认，不存在异议。

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 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

注：①基金管理人信息披露负责人

姓名：李彬；职务：督察长；联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com

②运营管理机构信息披露事务负责人

姓名：窦慧慧；职务：财务总监；邮箱：douhuihui@sinochem.com

③基金管理人：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

④资产支持证券管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

邮政编码：100016

法定代表人：张佑君

⑤基金托管人：中国银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

邮政编码：100818

法定代表人：葛海蛟

⑥资产支持证券托管人：中国银行股份有限公司上海市分行

注册地址：上海市黄浦区中山东一路 23 号

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号

邮政编码：200120

法定代表人：王晓

⑦原始权益人：上海兴秀茂商业管理有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 88 号 7 层 07 单元

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 88 号 7 层 07 单元

邮政编码：200120

法定代表人：张润红

⑧运营管理机构：金茂商业房地产（上海）有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 88 号 7 层 701 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 88 号 7 层 701 室

邮政编码：200120

法定代表人：丁蕤

## 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 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	23,233,426.79
2.本期净利润	3,483,604.05
3.本期经营活动产生的现金流量净额	14,939,107.84

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本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值，本期现金流分派率为 1.22%，按实际天数年化后的本期现金流分派率 4.87%。

④年化现金流分派率是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，本报告期年化现金流分派率为 4.78%。

### 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	13,830,518.52	0.0346	-

本年累计	49,592,155.00	0.1240	为 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 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

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	13,583,999.03	0.0340	-
本年累计	35,755,999.62	0.0894	-

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	3,483,604.05	-
本期折旧和摊销	9,088,587.64	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-	-
本期税息折旧及摊销前利润	12,572,191.69	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	2,366,916.15	-
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	2,209,958.04	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-542,732.02	-
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	-2,775,815.34	-
本期可供分配金额	13,830,518.52	-

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、运营管理机构的管理费、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长沙秀茂商业管理有限公司。本报告期内，项目公司整体运营平稳，实现营业收入 2,298.11 万元、息税折旧及摊销前利润 1,365.39 万元。

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，运营管理机构未发生变动。

#### (2) 基础设施项目经营情况

报告期内，项目公司持有的基础设施资产长沙览秀城项目于 2016 年 11 月开始运营，截至报告期末已持续运营 8 年。报告期内周边无新增竞争性项目。

租赁表现方面，截至 2024 年 12 月 31 日，报告期末可供出租面积为 61,179.92 平方米，报告期末实际出租面积为 60,400.33 平方米，报告期末出租率为 98.73%，平均租金单价为 92.68 元/平方米/月；报告期末加权平均剩余租期为 4.36 年，报告期末收缴率为 99.40%。

租户结构方面，报告期末租户总数为 168 个。按面积统计，主力店租赁面积占比为 53.82%，专门店租赁面积占比为 46.18%。主力店平均租金单价为 34.15 元/平方米/月，专门店平均租金单价为 161.18 元/平方米/月。

报告期内租金收入贡献前五名租户的租金收入合计 250.78 万元，占全部租金收入的比例为 16.38%。前五名租户租金收入及占比分别为：租户 A 为 93.87 万元、6.13%；租户 B 为 44.58 万元、2.91%；租户 C 为 42.44 万元、2.77%；租户 D 为 38.79 万元、2.53%；租户 E 为 31.10 万元、2.03%。

经营表现方面，报告期内销售额（不含汽车销售额）达成 24,890.66 万元，较上年同期增长 13.12%。

数据计算口径如下：

- ①平均租金单价指标口径为截至报告期末存续租约的平均固定租金单价。
- ②报告期末加权平均剩余租期指标口径为按租约面积加权计算的平均剩余租期。
- ③报告期末收缴率指标口径为截至报告期末全口径收入的当年累计收缴率。

### 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 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	15,311,226.94	66.63
2	物业管理费收入	5,584,327.64	24.30
3	其他收入	2,085,527.53	9.07
4	合计	22,981,082.11	100.00

注：其他收入包括场地管理收入、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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	7,037,930.57	21.42
2	折旧摊销成本	9,039,366.19	27.51
3	租赁成本	61,294.18	0.20
4	财务费用	14,243,829.97	43.35
5	管理费用	220,567.91	0.67
6	税金及附加	2,251,139.39	6.85
7	其他成本/费用	-	-
8	合计	32,854,128.21	100.00

注：物业运营成本为运营管理机构管理费，租赁成本包括财产保险费等，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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	29.77
2	息税折旧摊销前净利率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	59.41
3	投资性房地产	占期末总资产 10% 以上的资产科目余额	人民币元	987,862,727.24
4	长期应付款	占期末总负债 10% 以上的负债科目余额	人民币元	705,064,603.43

#### 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机构管理费、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 89,772,457.50 元。本报告期内，累计资金流入 32,002,947.88 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 32,002,947.88 元；累计资金流出 31,202,293.28 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 16,490,660.56 元，支付股东借款利息 14,168,900.70 元，资本性支出 542,732.02 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 90,573,112.10 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	444,476.35
4	其他资产	-
5	合计	444,476.35

注：银行存款和结算备付金合计占比为 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。

## 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、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 429,667.60 元，资产支持证券管理人管理费 107,416.44 元，基金托管人托管费 26,853.88 元，运营管理机构基础管理费 6,925,983.84 元、激励管理费 111,946.73 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运营管理机构管理费。

## 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和大额存单业务。

截至报告期末，本基金通过持有“中信证券-金茂购物中心 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，始终聚焦消费者趋势变化，围绕“品质家庭艺术欢乐场”的定位，着力推动业态组团的精细优化与品牌组合的迭代升级。报告期内品类招调成效显著，精准引入多个领域的头部品牌，如“谷子文化”赛道的“卡游”，深度贴合年轻客群的消费偏好；新自然户外领域的“伯希和”，以品质户外装备呼应健康潮流的生活风尚；运动时尚品类的“FILA”，以先锋设计引领时尚户外风潮；特色餐饮新增“探鱼”、“尹三顺”、“夺多山”等品牌，进一步丰富餐饮品类；儿童零售类“李宁 YOUNG”、“特步 kids”、“安奈儿”等组团布局，为亲子购物打造一站式便捷体验。

在营运管理方面，接连推出多档 SP 活动，10 月开启“自在金秋”主题活动，11 月迎来“八周年店庆”，12 月呈上“金粉盛典”与“超级品牌日”系列活动，持续引流造势。同时落地“华为折叠手机限时体验馆”湖南首展、“安奈儿快闪巡展”湖南首展等重磅快闪活动。四季度围绕运动潮流主题联合多品牌资源发力促销，其中耐克、伯希和等品牌业绩表现排名市场前列。

在市场推广方面，围绕梅溪湖运动大社群，以“不凡之年 无限热爱”为主题，联动各大运动潮流品牌，重磅开启“安踏垂直马拉松”热血竞速、“李宁欢乐跑”活力逐风、“一起匹克球”趣味挥拍等赛事活动，为消费者带来健康活力的生活方式和社交场景；紧跟年轻客群的消费新风尚，引入“国乙 ONLY 巡展”，深度触达本地二次元圈层。同时，持续夯实项目人气 IP 活动，落地“第六届长沙城市咖啡节”及“元旦跨年”等系列主题活动，咖啡节档期客流同比提升 24%，活动造势效果明显。

## 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，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，特别是及时部署出台一揽子增

量政策，推动社会信心有效提振、经济明显回升，经济社会发展主要目标任务顺利完成。经国家统计局初步核算，全年国内生产总值 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%。

从消费市场来看，市场销售保持增长，网上零售较为活跃。全年社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 421,166 亿元，增长 3.4%；乡村消费品零售额 66,729 亿元，增长 4.3%。按消费类型分，商品零售额 432,177 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 55,718 亿元，增长 5.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位家用电器和音像器材类、体育娱乐用品类、通讯器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 12.3%、11.1%、9.9%、9.9%。全国网上零售额 155,225 亿元，比上年增长 7.2%。四季度，社会消费品零售总额同比增长 3.8%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 3.7%，环比增长 0.12%。全年服务零售额比上年增长 6.2%。

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，中国式现代化迈出新的坚实步伐。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。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步深化改革开放，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。

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，1-11 月，全市规模以上工业增加值同比增长 9.1%，全市固定资产投资同比增长 1.6%，全市社会消费品零售总额 5,273.85 亿元，同比增长 4.5%。按行业分组，批发业实现零售额 613.74 亿元，增长 5.3%；零售业实现零售额 4,145.52 亿元，增长 4.5%；住宿业实现零售额 54.30 亿元，增长 2.3%；餐饮业实现零售额 460.29 亿元，增长 4.3%。

## 2.基础设施项目所属行业概况及展望

今年以来，各地在扩内需、促消费、惠民生等方面政策持续发力，推动激发消费潜力、扩大有效需求。随着中央政治局会议的召开，一揽子增量政策部署实施，使社会信心有效提

振，经济明显回升。12 月 11 日至 12 日召开中央经济工作会议，强调明年要提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性，将大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求，加力扩围实施“两新”政策，创新多元化消费场景，扩大服务消费，促进文化旅游业发展。各项提振消费的相关政策正陆续落地，持续释放政策红利。

四季度，长沙市第十七届“福满星城”购物消费节正式启动，消费节将发放 3.09 亿元消费券，为岁末年初的长沙消费再添一把火。今年以来，长沙举办各类主题消费活动 100 余场，实现线上线下销售累计超 300 亿元。超 132 万人次领取“消费品以旧换新”补贴，兑现政府补贴资金 19.8 亿元，直接带动汽车、家电、家居等销售金额超 199 亿元。根据长沙市统计局发布的数据，2024 年 1-11 月，长沙零售业零售额同比增长 4.5%，住宿业零售额同比增长 2.3%，餐饮业零售额同比增长 4.3%，长沙市的零售住宿餐饮业延续增长态势。

区域市场供需方面，根据戴德梁行的相关报告，2024 年四季度，长沙市优质零售市场新增长沙万象城和观沙岭招商花园城入市，全市核心商圈优质零售物业总存量升至 346.9 万平方米，整体空置率稳定在 9.6%。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 1.8%，维持在较低水平。长沙万象城和观沙岭招商花园城两个河西项目的开业将进一步填充河西板块大型商业综合体的空缺，有助于平衡长沙河东和河西的商业发展，进一步促进全市商业从“一中心”走向“多商圈多组团”的均衡发展。

今年以来，政府加大宏观调控力度，着力扩大国内需求、优化经济结构，经济运行总体平稳、稳中有进，消费需求总体延续恢复态势。展望 2025 年，随着财政货币等一揽子增量政策陆续出台，消费品以旧换新政策加力扩围，商旅文体健融合的促消费活动创新举办，消费环境将持续优化，国内市场的消费潜力将不断释放。

## §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

原始权益人净回收资金金额为 26,730.00 万元，承诺将 90%（含）以上的净回收资金用于新投资固定资产投资项目，包括但不限于廊坊金茂览秀城项目或其他符合国家发改委关于募投监管要求的项目。

本报告期内进行了回收资金投向变更，新增了武汉金茂览秀城作为募投项目。变更原因为廊坊金茂览秀城项目开发节奏调整，短期内资金整体使用需求有限，通过新增募投项目，提高回收资金使用效率。原始权益人就本次变更履行了内部有关审批流程，并于 2024 年 11 月 13 日向湖南省发展和改革委员会、上海证券交易所及基金管理人提交了回收资金投向变更报告，基金管理人于 2024 年 11 月 15 日发布了《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原始权益人变更回收资金投向的公告》。

本报告期内，共使用净回收资金 1,000.00 万元，占净回收资金金额的 3.7%，其中投入武汉金茂览秀城项目 1,000.00 万元，投入廊坊金茂览秀城项目 0.00 万元。截至本报告期末，累计使用净回收资金 7,068.44 万元，使用率 26.4%，净回收资金余额 19,661.56 万元，后续将继续使用净回收资金投资廊坊金茂览秀城项目和武汉金茂览秀城项目或其他符合国家发改委关于募投监管要求的项目。

就回收资金事宜，原始权益人、原始权益人控股股东已出具相关承诺函。原始权益人已制定回收资金管理制度，原始权益人及其相关方按有关法律法规及回收资金管理制度处理回收资金相关事宜。

### 2、报告期内披露的主要事项

2024 年 10 月 11 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 年中期业绩说明会的公告。

2024 年 11 月 15 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。

2024 年 11 月 15 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原始权益人变更回收资金投向的公告。

2024 年 12 月 3 日发布华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告。

## §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

二〇二五年一月二十二日