

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年第 1 季度报告

2025 年 3 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 4 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 4 月 18 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 2025 年 1 月 1 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
运营管理机构	上海百联集团股份有限公司（运营管理统筹机构）、上海百联又一城商业管理有限公司（运营管理实施机构）

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：上海又一城购物中心

资产项目公司名称	上海又一城购物中心有限公司
资产项目类型	消费基础设施
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	上海市杨浦区淞沪路 8 号

2.3 基金扩募情况

截至报告期末，本基金未进行扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
名称		华安基金管理有限公司	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
信息披露事务负责人	姓名	杨牧云	杨琴	—
	职务	督察长	董事、财务总监、董事会秘书	—
	联系方式	021-38969999	021-63229537	—
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖	中国（上海）自由贸易试验区张杨路	上海市杨浦区淞沪路 8 号 1 层 G09-

	西二路 888 号 B 楼 2118 室	501 号 11 楼 1101 室	01F01-TG-0001
办公地址	中国（上海）自由贸易 试验区世纪大道 8 号国 金中心二期 31 - 32 层	上海市六合路 58 号 新一百大厦 13 楼	上海市杨浦区淞沪 路 8 号 6 层
邮政编码	200120	200001	200082
法定代表人	朱学华	张申羽	冯波

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管 理人	资产支持证券托 管人	原始权益人
名称	中国工商银行股 份有限公司	华安未来资产管 理（上海）有限 公司	中国工商银行股 份有限公司上海 市分行	上海百联集团股 份有限公司
注册地址	北京市西城区复 兴门内大街 55 号	中国（上海）自由 贸易试验区富特 北路 211 号 302 部位 368 室	中国（上海）自 由贸易试验区银 城路 8 号	中国（上海）自 由贸易试验区张 杨路 501 号 11 楼 1101 室
办公地址	北京市西城区复 兴门内大街 55 号	上海市浦东新区 浦东南路 360 号 38 楼	中国（上海）自 由贸易试验区银 城路 8 号	上海市六合路 58 号新一百大厦 13 楼
邮政编码	100140	200120	200120	200001
法定代表人	廖林	杜煊君	赵桂德（负责 人）	张申羽

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 1 月 1 日 - 2025 年 3 月 31 日）
1. 本期收入	62,904,749.11
2. 本期净利润	10,754,333.40
3. 本期经营活动产生的现金流 量净额	35,645,883.78
4. 本期现金流分派率	1.38%
5. 年化现金流分派率	5.62%

注：1. 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	39,972,244.72	0.0400	-
本年累计	39,972,244.72	0.0400	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

无。

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	10,754,333.40	-
本期折旧和摊销	29,443,740.91	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-979,195.10	-
本期息税折旧及摊销前利润	39,218,879.21	-
调增项		
应收和应付项目的变动	7,524,138.37	-
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,681,328.37	-
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	-5,089,444.49	-
本期可供分配金额	39,972,244.72	-

注：未来合理相关支出预留中考虑了本报告期使用前期已预留的部分资本性支出、2024 年度专项计划管理人的管理费金额，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、审计费等。

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 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 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））。本报告期内计提的管理费为 920,051.40 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））。本报告期内计提的管理费为 230,013.30 元，报告期内支付 2024 年度管理费 440,973.54 元。

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 57,503.10 元，截至报告期末尚未支付。

运营管理机构（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 9,198,457.35 元，截至报告期末尚未支付。此外，本报告期内向运营管理机构支付了归属于 2024 年度的运营管理费 7,236,849.44 元。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

基础设施项目运营起始时间为 2007 年 1 月，截至 2025 年 3 月 31 日，基础设施项目运营时间约 18 年。

截至 2025 年 3 月 31 日，基础设施项目整体可租赁面积 56,175.71 平方米。其中，租赁业务面积 34,557.60 平方米，占比 61.52%；联销业务面积 21,613.11 平方米，占比 38.47%；经销业

务面积 5 平方米，占比 0.01%。项目整体已出租面积 53,390.00 平方米，出租率 95.04%。截至 2025 年 3 月 31 日，项目租赁部分平均租金单价为 226 元/平方米/月。报告期内租赁业务收缴率为 98.66%。

合同期限方面，截至 2025 年 3 月 31 日，项目整体加权平均签约年限 3.64 年，加权平均剩余租期 2.48 年。

客流及会员数量方面，本报告期内，项目实现客流量 634.39 万人次，截至 2025 年 3 月 31 日，项目会员数量达到 61.27 万人。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日)/报告期末(2025 年 3 月 31 日)	上年同期 (2024年1月1 日至2024年3 月31日)/上年 末(2024年12 月31日)	同比 (%)
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	- / 56,175.71	- / 56,311.71	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	- / 53,390.00	- / 53,813.14	-
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	- / 95.04	- / 95.56	-
4	租赁部分平均租金单价	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	元/平方米/月	- / 226.00	- / 233.00	-
5	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	- / 2.48	- / 2.39	-

6	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=（当期营业收入-截至报告期末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	%	- / 98.66	- / 100.00	-
---	---------	--	---	-----------	------------	---

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。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：上海又一城购物中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日) /报告期末 (2025 年 3 月 31 日)	上年同期 (2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日)/上年末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	- / 56,175.71	- / 56,311.71	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	- / 53,390.00	- / 53,813.14	-
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	- / 95.04	- / 95.56	-
4	租赁部分平均租金单价	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	元/平方米/月	- / 226.00	- / 233.00	-
5	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	- / 2.48	- / 2.39	-

6	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=（当期营业收入-截至报告期末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	%	- / 98.66	- / 100.00	-
---	---------	--	---	-----------	------------	---

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。

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期内项目租金收入为 1,596.24 万元，前五名租户的租金收入分别为 101.36 万元、80.21 万元、65.38 万元、45.36 万元及 44.93 万元，占全部租金收入的比例分别为 6.35%、5.03%、4.10%、2.84%和 2.81%。

租户结构方面，截至 2025 年 3 月 31 日，项目正在执行租赁及联销的商户合计 298 户，其中租赁业务 109 户，联销业务 189 户。项目已租赁面积中以零售业态为主，占比 43%，娱乐业态占比 26%，餐饮业态占比 19%，配套服务业态占比 12%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 重要资产项目公司运营财务数据

4.2.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目名称：上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	货币资金	167,653,639.02	173,153,903.63	-
2	投资性房地产	427,405,928.14	434,514,359.62	-
主要负债科目				
1	长期应付款	1,555,902,443.00	1,555,902,443.00	-

注：1. 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。

2. 本报告期末项目公司货币资金、投资性房地产、长期应付款科目金额对比上年末对应科目金额的变化分别为下降 3.18%、下降 1.64%、无变化。

3. 长期应付款为项目公司对专项计划的股东借款负债。

4.2.2 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	本期	
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	15,962,362.89	25.51
2	联销收入	32,658,073.64	52.18
3	物业及综合管理费收入	8,655,047.77	13.83
4	其他收入	5,307,672.61	8.48
-	合计	62,583,156.91	100.00

注：1. 其他收入主要为经销收入、多经及广告收入、停车位收入等。

2. 若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，系四舍五入原因造成，下同。

4.2.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	本期	
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧与摊销	6,991,377.70	10.52
2	物业管理费	1,851,805.80	2.79
3	经销成本	1,643,376.96	2.47
4	税金及附加	6,078,762.08	9.15
5	销售费用	13,391.89	0.02
6	管理费用	12,174,228.56	18.32
7	财务费用	37,687,882.86	56.72
8	其他成本/费用	-	-
-	合计	66,440,825.85	100.00

注：本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 3 月 31 日
				指标数值
1	毛利额	营业收入-营业成本	元	52,096,596.45
2	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	83.24
3	息税折旧摊销前 净利率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧}+\text{摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	66.63

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 173,153,903.63 元。报告期内，收入归集总金额为 240,611,358.91 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 246,111,623.52 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 167,653,639.02 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 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。

§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）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	36,681,752.16	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	36,681,752.16	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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。本基金发行后，原始权益人净回收资金金额 123,585.35 万元。根据本基金于 2025 年 4 月 16 日披露的《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告》，原始权益人在履行了内部有关审批程序后，拟变更净回收资金投向，并已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。变更后净回收资金拟主要集中用于青浦二期项目、成都熊猫基地项目。

报告期内，原始权益人使用净回收资金 11,523.20 万元，占全部净回收资金比例为 9.32%，其中用于青浦二期项目 4,323.20 万元，占全部净回收资金比例为 3.5%，用于成都熊猫基地项目 7,200.00 万元，占全部净回收资金比例为 5.83%。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	826,529,228.30
报告期末净回收资金使用率	33.12%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

报告期末，净回收资金余额为 82,652.92 万元，占全部净回收资金比例为 66.88%。剩余净回收资金将继续用于青浦二期项目、成都熊猫基地项目的建设。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

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。

§7 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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、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。	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验，曾任上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	-	7 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，7 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。
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。

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。

§8 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
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

无。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 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》

11.2 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>。

11.3 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 4 月 22 日