
华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年中期报告

2025 年 6 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：二〇二五年八月三十日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 2025 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，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。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§2 基金简介	4
2.1 基金产品基本情况	4
2.2 资产项目基本情况说明	5
2.3 基金扩募情况	5
2.4 基金管理人和运营管理机构	5
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	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	6
2.7 信息披露方式	6
§3 主要财务指标和基金运作情况	6
3.1 主要会计数据和财务指标	6
3.2 其他财务指标	7
3.3 基金收益分配情况	7
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	8
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	9
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	9
3.7 报告期内发生的关联交易	9
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	9
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	9
3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	9
§4 资产项目基本情况	10
4.1 报告期内资产项目的运营情况	10
4.2 资产项目所属行业情况	14
4.3 资产项目运营相关财务信息	16
4.4 资产项目公司经营现金流	18
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	19
4.6 资产项目投资情况	19
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	20
4.8 资产项目相关保险的情况	20
4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	20
4.10 其他需要说明的情况	20
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	20
5.1 报告期末基金资产组合情况	20
5.2 投资组合报告附注	20
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	21
§6 回收资金使用情况	21
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	21
6.2 报告期末净回收资金使用情况	21
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	21
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	21
§7 管理人报告	21

7.1 基金管理人及主要负责人员情况	21
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	23
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	26
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	28
§8 运营管理机构报告	29
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	29
§9 其他业务参与人履职报告	30
9.1 原始权益人报告	30
9.2 托管人报告	30
9.3 资产支持证券管理人报告	31
§10 中期财务报告（未经审计）	32
10.1 资产负债表	32
10.2 利润表	35
10.3 现金流量表	38
10.4 所有者权益变动表	40
10.5 报表附注	44
§11 基金份额持有人信息	80
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	80
11.2 基金前十名流通份额持有人	80
11.3 基金前十名非流通份额持有人	81
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	82
§12 基金份额变动情况	82
§13 重大事件揭示	82
13.1 基金份额持有人大会决议	82
13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	82
13.3 基金投资策略的改变	83
13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	83
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	83
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	83
13.7 其他重大事件	83
§14 影响投资者决策的其他重要信息	84
§15 备查文件目录	84
15.1 备查文件目录	84
15.2 存放地点	84
15.3 查阅方式	84

§2 基金简介

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
运营管理机构	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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：青岛万象城

资产项目公司名称	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
资产项目类型	消费设施
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	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。

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	华润商业资产控股有限公司（运营管理统筹机构）	润欣商业投资（深圳）有限公司（运营管理实施机构）
信息披露事务负责人	姓名	李彬	朱国桃
	职务	督察长	财务负责人
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	0755-26912951
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1405-1408
办公地址	北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A	深圳市南山区深南大道铜鼓路 5 号华润置地大厦 B 座 30 楼
邮政编码	100101	518000	518000
法定代表人	张佑君	梅阿敏	王磊

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	招商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	华润商业资产控股有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	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	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心(三期)3 栋 46A
邮政编码	518040	100026	518000	518000
法定代表人	缪建民	张佑君	王兴海（负责人）	梅阿敏

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
基金中期报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）
本期收入	366,834,559.79
本期净利润	16,111,198.05
本期经营活动产生的现金流量净额	204,374,784.26
本期现金流分派率（%）	1.80
年化现金流分派率（%）	3.62
期末数据和指标	报告期末（2025 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	8,306,652,903.85
期末基金净资产	6,526,823,252.54
期末基金总资产与净资产	127.27

的比例（%）	
--------	--

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年
期末基金份额净值	6.5268
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2025 年 06 月 30 日。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 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	179,426,567.80	0.1794	-
2024 年	315,345,871.32	0.3153	为 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 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	176,939,993.37	0.1769	-
2024 年	226,659,992.42	0.2267	-

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	16,111,198.05	-
本期折旧和摊销	166,131,850.67	-
本期利息支出	20,404,218.29	-
本期所得税费用	-6,005.83	-
本期息税折旧及摊销前利润	202,641,261.18	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	3,532,395.28	-
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)、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	37,905,852.82	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-48,759,498.90	-
2.支付的利息及所得税费用	-14,796,235.59	-
3.偿还借款支付的本金	-50,000.00	-
4.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	-1,047,206.99	-
本期可供分配金额	179,426,567.80	-

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、未来合理期间内的债务利息、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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期可供分配金额为 179,426,567.80 元，相较上年同期可供分配金额 137,883,479.26 元，增长 30.13%。变化幅度较大主要系因上年同期可供分配金额对应期间为 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日，期间天数存在较大差异。

3.3.2.3 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

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运

营管理机构费用收取情况及依据

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 5,306,148.94 元，资产支持证券管理人管理费 1,326,536.33 元，基金托管人托管费 331,633.63 元，浮动管理费 57,585,922.78 元（其中计提的基础运营管理费 57,417,854.47 元，超额报酬 168,068.31 元）。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

据本基金 2024 年年度报告披露，青岛万象城一期南区等局部区域拟进行相关改造，优化动线及功能设施，丰富经营业态。改造涉及区域建筑面积约 1.25 万平方米，预计投入金额 8,422 万元。为保持合理财务弹性，使用自有资金与外部借款相结合，作为本次改造资金来源。

改造区预计 2025 年第三季度完成并提前开业。开业后将为基础设施项目新增约 15 家店铺，涉及服饰、家居、餐饮等业态，为基础设施项目的经营创造新的增长引擎。按投资计划改造后，该区域零售额及租金坪效相比改造前或将大幅提升。

根据本基金公告披露，项目公司拟在已签署的《借款合同》额度内提取外部借款不超过 6,000 万元用于上述改造，符合改造方案计划安排，有利于缓释改造事项带来的短期现金流波动风险，保障本基金年度可供分配金额、现金流分派率平稳，对基金份额持有人权益有较为积极的影响。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§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

本基金所持有的基础设施项目为青岛万象城。报告期内基础设施项目未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

（1）基础设施资产项目经营情况：

本基金所持有基础设施项目为青岛万象城，项目于 2015 年开业，报告期内，基础设施项目经营稳定，运营绩效不断攀升，体现在以下方面：

①底层资产运营平稳：截至报告期末，青岛万象城可供出租面积 136,990 平方米，实际出租面积 135,658 平方米，出租率 99.03%，较基金招募说明书同期预测出租率 97.50%高出 1.53 个百分点；报告期内收缴率为 100%；报告期末，入驻租户店铺数量共计 558 家，租约加权平均剩余租期为 1.99 年，报告期内租金单价水平为 419.71 元/平方米/月（为报告期各月度租金、物业管理及固定推广费之和与各月末实际出租面积（不含自营冰场面积）之和之比，不包含项目其他收入科目，如多种经营收入、停车场收入等）。

②租户结构保持良好：报告期内租户集中度保持较低水平，租金收入贡献前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 1,200.54 万元、4.47%；租户 B 为 1,019.32 万元、3.79%；租户 C 为 608.77 万元、2.27%；租户 D 为 478.31 万元、1.78%；租户 E 为 336.01 万元、1.25%。上述前五大租户的租金收入占全部租金收入比例总计 13.56%。

截至报告期末，主力店所占的租赁面积约 28.99%，专门店所占的租赁面积约 71.01%。

③品牌级次高端多元：2025 年上半年，青岛万象城先后引入多家品牌，累计新开设店铺 60 家，其中 14 家为山东首店、4 家为青岛首店，重点引入包括零售品牌如高端香氛品牌 Byredo、HOURGLASS 山东首店、Songmont 山东首店、GROTTO 山东首店、KEEN 山东首店、UNDEFEATED 山东首店、大人糖山东首店等；餐饮品牌如肉肉大米山东首店、肥汁米蘭山东首店、巴奴毛肚火锅青岛首店、梨花甄选青岛首店等。以上品牌的引入，将不断提升品牌级次、优化业态布局，为项目持续注入商业活力，丰富消费者体验。

④客户粘性显著增强：一是客流量持续提升，2025 年上半年客流量创历史新高，同比增幅达 12.9%；二是会员人数持续提升，截至报告期末会员人数达到 160 万人，同比增长 21.3%，相当于青岛市常住人口的七分之一，充分体现了青岛万象城对消费者的吸引力；三是积极推动租户赋能、通过与租户的资源联动及全矩阵推广共创，助力店铺业绩长足发展，

上半年超 200 家店铺零售额创新高。

⑤空间运营内容创新：项目运营团队注重消费场景体验，以消费者需求为导向，进行空间内容创新。一方面，坚持打造城市话题性活动，新春季推出特别企划，落地大型“星愿”艺术主题装置及“蛇来运转”游园会，强化仪式感塑造“城市节日必打卡地”。开业十周年庆之际，青岛万象城与消费者、城市深度共鸣：一是落地“拾光游园”大型户外主题街区，引入 Peet's Coffee、MondySleepingClub、快看漫画谷店等多家城市首进品牌快闪；二是举办“青年友好型街区”开街仪式、粉丝应援互动、毕业季等丰富可持续的街区活动，助力项目空间效能焕活及客流提升；三是成功举办“拾光绽放”十周年暨华夏华润商业 REIT 上市一周年庆典仪式，发布项目全新 slogan“大而不凡 新潮涌现”，致敬过往，启程未来，面向购物中心行业及消费者端持续发声。

另一方面，打造高能级资源的共创孵化平台，异业资源方面，引入“豚豚妙会”新年限定快闪山东首展、山东手账市集、火星快闪店等，通过热点事件链接消费者情绪价值，实现话题热度传播。品牌资源方面，引入李宁“日进斗金”华北首展、POPMART BabyMolly 抱抱探索计划系列全国首展、xiaomi 双 Ultra 全国首展、TOM FORD 限时空间华北独展、希思黎 Hair Rituel 睿秀快闪、COACH 巨型 Tabby POP UP 北区独展、Swatch&OMEGA 联名系列巡游、华为折叠家族路演山东首展等活动。

⑥冰场品质服务持续提升：一是联动属地赛事资源，成功举办“第十一届全国大众冰雪季”青岛站暨青岛市第六届冬季全民健身运动会开闭幕式及花样滑冰表演赛，“英派斯杯”青岛市第六届运动会开赛仪式及青少年花样滑冰比赛，两场比赛共计千余人员参加并在多渠道媒体同步宣推；二是 4 月底举办“拾光绽放、冰纷有你”十周年庆典活动，吸引众多学员参与表演，不仅成为冰场宣传的载体，更成为冰场学员展示的媒介和记忆锚点；三是成功举办为期两个月的俄罗斯冠军教练组国际训练营，吸引国内外 30 余位高水平运动员参与，积极有效提升品牌影响力。后续冰场将多措并举持续推动产品及活动差异化经营、提升品牌能级和运营能力，持续打造冰场品牌力。

⑦投资者开放日活动成功举办：6 月 18 日，华夏华润商业 REIT2025 年度投资者开放日活动在青岛万象城天空之城·滑板公园举办，活动吸引了来自 40 余家机构、共计约 60 位投资者代表莅临现场参加。通过实地参观调研并与原始权益人、运管团队、基金管理人沟通交流，全面了解青岛万象城十年发展历程、运营现状与未来潜力，并就基金业绩、投资价值与发展前景进行了交流展望。本次活动创新增设了圆桌讨论环节，并邀请合作十年的租户代表、运营机构、投资者、分析师通过“实地调研+行业分享+深度交流”的模式，有效搭建了资本市

场与原始权益人、运管团队的沟通桥梁。

（2）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 余年发展，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，截至 2024 年末，华润置地旗下共有 92 座在营购物中心，年内实现零售额 1,953 亿元，同比增长 19.2%，其中有 71 座购物中心零售额位列当地市场前三位；实现租金收入 193 亿元，同比增长 8.4%；全年新开购物中心 16 座，新开项目平均出租率 95.9%。截至 2024 年末，华润置地购物中心资产管理规模达 2,979 亿元，相比 2023 年末增加 10.1%，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 年末，华润万象生活在管购物中心 122 座，其中 86 座购物中心零售额排名当地市场前三、50 座购物中心零售额排名当地市场第一，经营业绩突出，行业影响力巩固提升。华润万象生活在管购物中心 2024 年零售额 2,150 亿元，同比增长 18.7%，可同比增长 4.6%，优于全国社会消费品零售总额增速（3.5%）。

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，已合作的 brand 数量近 15,000 家，年末在营品牌数量超 7,800 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 年末，“万象星”会员总量达 6,107 万人，较 2023 年末提升 32.0%，联盟体量延续增长势能。

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。

（3）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 540 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。

青岛是中国热门旅游城市，第三季度是传统的旅游旺季，青岛万象城将充分把握暑期节点，做强城市宣传与资源整合，充分调动租户和品牌的积极性，全力追求第三季度业绩达成和市场声量扩大。在空间运营方面，推出 MIXCARC 户外街区全新主题，焕新氛围场景及快闪品牌。结合南区改造焕新节点，于屋顶花园引入人气类活动，激活垂直客流动线。在会员可持续发展方面，重点把握旅游季大客流属性，定制青岛文创周边礼遇推动散客转化，形成“入会-首消-复购”营销闭环；并联合青岛地铁跨界合作万象星兑换地铁票，倡导绿色出行，提升会员增值权益体验感及满意度。

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方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/ 上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末总可供出租面积	平方米	136,990.00	137,729.50	-0.54
2	报告期末实际出租面积	报告期末已实际出租面积	平方米	135,658.00	136,403.50	-0.55
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积与可供出租面积之比	%	99.03	99.04	-0.01
4	报告期末收缴率	报告期内应收金额与实收金额之比，包含全口径收入	%	100.00	100.00	0.00
5	报告期末加权平均剩余租期	报告期末按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	1.99	1.84	8.15
6	报告期内租金单价水平	报告期各月度租金、物业管理及固定推广费之和与各月末实际出租面积（不含自营冰场面积）之和之比，不包含项目其他收入科目，如多种经营收入、停车场收入等	元/平方米/月	419.71	383.57	9.40

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，资产项目股权交割日为 2024 年 2 月 8 日，上年同期资产项目运营指标及财务信息数据期间实际为 2024 年 2 月 8 日至 2024 年 6 月 30 日，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

本基金持有资产项目为青岛万象城，项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

无。

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 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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。

我国购物中心行业发展正在逐渐进入成熟稳定阶段。根据赢商网数据，2025 年上半年，全国新开集中式商业项目约 120 余个，总体量约 900 万平方米，其中存量改造性质的商业项目接近 40 个，其余为新开业项目。对比去年同期数字（130 个、1,037 万平方米），新开商业项目体量基本保持稳定。可见购物中心行业在全国范围内，供需趋于平衡，其行业规模逐渐适应于消费者的总体需求。

购物中心行业具备一定周期性特点。一方面消费趋势随宏观经济的变化而波动，呈现为社会消费品零售总额的变动，影响购物中心零售门店或餐饮店铺的销售表现与租金水平；另一方面消费结构不断发生变迁，消费需求与消费趋势更加多样化，表现为追求消费活动的性价比、体验消费与青年消费占比提升、非标商业体不断涌现等。因此，体积容量大、经营业态多、品牌档次全的购物中心，相对而言稳定性更强，体现出较为明显的抗周期特征。

我国购物中心行业的竞争格局同样体现出趋于稳定的态势。根据仲量联行《中国零售地产与消费市场 2024 年度研究报告》，前十运营商的购物中心供应量占比达到 51.1%，其中占比超过 10%的供应方仅有华润品牌，达到 11.4%，第二至第五名依次为龙湖（9.9%）、王府井（5.4%）、英特宜家（4.9%）、万达（4.9%）。头部供应方凭借先发优势与体系化运营经验，

建立起相对稳固的竞争“护城河”，在短期内难以逾越。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

基础设施项目位于山东省青岛市市南区山东路 6 号。按本基金招募说明书所介绍，基础设施项目青岛万象城处于青岛市最核心的香港中路商圈，定位为城市级购物中心，是青岛市体量最大的购物中心项目，区域内无体量接近、级次相同的购物中心项目。

根据《戴德梁行 2025 年第二季度青岛写字楼与零售市场概况报告》，青岛市 2025 年第二季度优质零售项目存量达到 417 万平方米，相比 2024 年末增加 1.5%。未来三年期间，区域内未有与青岛万象城同等级次项目入市计划，区域内竞争环境预计将保持平稳。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 上半年，我国国内生产总值增长 5.3%，社会消费品零售总额同比增长 5.0%，继续取得亮眼成绩。国家有关部门围绕扩大内需、提振消费为核心目的，制定出台了《提振消费行动专项方案》等一系列专项政策。在短期提振方面，各地通过扩大补贴范围、简化流程、优化服务，促进以旧换新政策效应不断显现，上半年限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类、家具类商品零售额同比分别增长 30.7%、25.4%、24.1%、22.9%；在中长期消费促进方面，政策指向根本性的促进城乡居民增收、消费能力保障支持、消费环境提升改善等体制机制性质的长期目标，并且在促进收入合理增长、解决拖欠企业账款、加大生育养育保障、完善城乡消费设施等主要政策维度上，出台了向深、向广的更多配套性政策。可见国家将扩大内需、提振消费作为长期政策目标，从源头发力，以精准施策的“组合拳”，打系统化提振消费的“攻坚战”，未来出台更为多元化和系统化的提振消费政策可期。

上半年山东省及青岛市大力贯彻落实“以旧换新”政策，山东省上半年汽车报废更新提交申请 24.7 万辆，居全国首位；汽车置换更新提交申请 24.2 万辆，家电以旧换新销售新家电 721.6 万台，3C 数码产品购新补贴销售 427.1 万件，电动自行车以旧换新 51.6 万辆，家装厨卫焕新 5 万件，合计带动销售近千亿元。青岛市 2025 年上半年完成国补资金近 28 亿元发放，惠及四百多万人次消费者，拉动消费近 200 亿；家电数码产品累计销售达 390 万台，拉动消费 110 亿元。山东省及青岛市落实贯彻“以旧换新”政策，有力提升了消费活跃度，上半年青岛市社会消费品零售总额 3,279.9 亿元，同比增长 2.1%；限额以上单位中，可穿戴智能设备、计算机及其配套产品、智能手机、新能源汽车等商品零售额同比分别增长 89.2%、23.3%、13.6%、11.4%。

此外，山东省在 2 月份发布了“1+N”提振消费政策体系，其中“1”是指《关于提振消费的实施方案》，围绕 6 个方面提出 20 条措施，71 项具体任务；“N”是围绕具有较大消费潜力的

重点领域持续发力。该等政策体系将致力于推动商品消费升级、促进服务消费提质、强化新型消费培育、创新多元化消费场景、推进消费环境优化提升、切实提振消费信心。将在相当长期内为青岛万象城在倡导首店经济、创新消费场景、加力“以旧换新”等方面的发展提供坚实助力。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2025 年度已过半，消费市场总体保持平稳，消费趋势的变化表现更为明显，体现为消费者群体的“实用主义”与“悦己消费”相结合。根据京东消费及产业发展研究院的消费者群体调查结论显示，消费者对性价比、质价比的关注超过以往，且同时注重愉悦自我，重视消费行为所带来的情感连接与满足。

相对而言，伴随消费总体水平稳定、消费结构不断变迁的行业基本态势，购物中心的经营存量博弈特征明显，积累成熟经营方法论与建立品牌护城河的购物中心项目，在客流量、销售额、租金收入等指标上维持强势地位，并利用已有资源优势，不断拓展边界，在创新商业模式和营造新消费空间的维度上继续探索，引领区域行业发展。购物中心需要在体量上纵向兼容不同业态、品牌，以覆盖更全面更广泛的消费者群体；同时又要在空间上横向拓展调改，以更好服务于不断推陈出新的消费需求。在此维度上，商业管理能力和调改能力将决定资产价值的长期稳定，保障购物中心经营的行稳致远。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	4,642,876,698.49	4,738,938,181.73	-2.03
2	总负债	6,455,312,125.50	6,456,513,561.54	-0.02
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	362,500,016.91	267,055,546.78	35.74
2	营业成本 / 费用	459,049,420.24	290,795,574.12	57.86
3	EBITDA	210,328,793.38	156,126,137.74	34.72

注：上述财务指标同比变动超过 30%，原因在于上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2024 年 2 月 8 日（股权交割日）至 2024 年 6 月 30 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				

1	货币资金	670,115,907.56	562,322,992.67	19.17
2	投资性房地产	3,937,265,878.96	3,987,992,938.37	-1.27
主要负债科目				
1	其他应付款	5,099,183,126.22	5,099,077,172.32	0.00
2	长期借款	1,230,100,000.00	1,230,150,000.00	0.00

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	268,670,929.10	74.12	196,070,141.47	73.42	37.03
2	物业管理费收入	52,264,354.16	14.42	39,877,974.21	14.93	31.06
3	固定推广费收入	5,795,957.77	1.60	4,490,812.96	1.68	29.06
4	多种经营及停车场收入	26,151,901.86	7.21	17,977,370.55	6.73	45.47
5	其他收入	9,616,874.02	2.65	8,639,247.59	3.24	11.32
6	营业收入合计	362,500,016.91	100.00	267,055,546.78	100.00	35.74

注：①其他收入主要为经营冰场收入、手续费收入等。②上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2024 年 2 月 8 日（股权交割日）至 2024 年 6 月 30 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	95,779,628.31	20.87	73,115,724.49	25.14	31.00
2	物业运营成本	33,661,506.17	7.33	25,992,010.44	8.94	29.51
3	租赁成本	3,509,525.40	0.77	2,710,164.16	0.93	29.49
4	税金及附加	39,677,813.50	8.64	29,578,283.24	10.17	34.15
5	销售费用	21,758,001.69	4.74	14,517,788.77	4.99	49.87
6	管理费用	57,661,649.30	12.56	42,943,158.74	14.77	34.27
7	财务费用	207,001,295.87	45.09	101,938,444.28	35.06	103.06
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本 / 费用合计	459,049,420.24	100.00	290,795,574.12	100.00	57.86

注：①物业运营成本为委托第三方物业管理公司提供物业管理服务之成本及公共能源费；租赁成本为营业成本中扣除折旧摊销及物业运营成本后的其他成本，如保险费、设备维修维护费等；管理费用主要为委托运营管理机构提供运营管理服务之费用；财务费用中包括了项目公司对资产支持专项计划的借款利息费用。②上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2024 年 2 月 8 日（股权交割日）至 2024 年 6 月 30 日，期间天数存在较大差异，同时上年同期因尚未完成项目公司对 SPV 公司的吸收合并，项目公司对资产支持专项计划的借款利息费用较少，影响了可比性。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 资产项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	63.32	61.87
2	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%	%	58.02	58.46

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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 561,867,814.59 元（不含应收利息，其中大额存单本金 130,000,000.00 元）。本报告期内，累计资金流入 1,386,039,792.55 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 1,106,039,792.55 元，到期赎回大额存单 130,000,000.00 元、结构性存款 150,000,000.00 元；累计资金流出 1,508,775,165.34 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 895,108,818.38 元，支付股东借款利息 190,054,606.64 元，偿还银行借款本息 14,852,241.42 元，申购大额存单 360,000,000.00 元，资本性支出 48,759,498.90 元。截至本报告期末，项目公司货币资金（不含应收利息）余额为 669,132,441.80

元，其中大额存单本金 360,000,000.00 元。

4.4.2 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。

4.4.3 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。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 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。

截至本报告期末，项目公司存续的外部借款有 1 笔，借款对象为招商银行股份有限公司深圳分行，借款形式为经营性物业抵押贷款，初始借款本金 1,230,300,000.00 元。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。借款期限为 2024 年 2 月 20 日到 2034 年 2 月 18 日。增信措施为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，不依赖外部增信。报告期内偿还本金 50,000.00 元，期末本金余额 1,230,200,000.00 元，还本计划为每 6 个月还本 1 次，第 1-2 年每年还款 10 万元，第 3-9 年每年还款 1%本金，第 10 年还清剩余本金。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期期初项目公司外部借款本金余额 1,230,250,000.00 元，本报告期归还外部借款 50,000.00 元，本报告期末外部借款本金余额 1,230,200,000.00 元。

上年同期期初项目公司外部借款本金余额 1,230,300,000.00 元，上年同期归还外部借款 0.00 元，上年同期期末外部借款本金余额 1,230,300,000.00 元。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

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，青岛项目公司与外部贷款银行（首次签署时为招商银行股份有限公司青岛分行，于 2025 年 5 月 26 日变更为招商银行股份有限公司深圳分行）签署《借款合同》，授信金额 20 亿元。上述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，向外部贷款银行提供财产抵押担保，2024 年 2 月 23 日已办妥抵押登记。截至本报告期末，除上述抵押事项外，基础设施项目无其他抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制情况。

4.8 资产项目相关保险的情况

基础设施项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》之要求，向中国平安财产保险股份有限公司北京市分公司购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险、公众责任险、机器损坏险、现金险。相关保险有效期为 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

报告期内，基础设施项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

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

单位：人民币元

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	15,298,238.31	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	15,298,238.31	100.00

5.2 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。

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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

原始权益人回收资金已使用完毕。

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	-
报告期末净回收资金使用率（%）	100.00

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

不适用。

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

不适用。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 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、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“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。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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			
柳兰萱	本基金的基金经理	2024-02-07	2025-03-05	7 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。
沈倩	本基金的基金经理	2025-03-05	-	9 年	自 2016 年起从事基础设施与不动产相关的投资管理工作。曾参与多个基础设施项目的投资及发行工作，涵盖仓储物流、消费基础设施等资产类型。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于上海银行股份有限公司、新宜（上海）企业管理咨询有限公司、上海熙麦企业管理有限公司。2022 年 11 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	-	10 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。
郑韬	本基金的基金经理	2024-02-07	-	12 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。

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。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

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。

7.2.2.3 异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 74 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

（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。为提高资金使用效率，在充分保障日常经营资金需求前提下，项目公司积极开展现金管理，到期赎回结构性存款 1.5 亿元、大额存单 1.3 亿元，新申购大额存单 3.6 亿元。

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运营及财务情况详见本报告“§4 资产项目基本情况”和“§10 中期财务报告（未经审计）”；本基金本期可供分配金额详见本报告“§3 主要财务指标和基金运作情况”。

（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重大风险事件。

2025 年 5 月 9 日，本基金开展了“华夏华润商业 REIT2024 年度及 2025 年 1 季度业绩说明会”活动，本基金基金经理、运营管理机构负责人共同就本基金 2024 年度及 2025 年 1 季度主要运营情况，与投资者进行交流沟通，解答投资者普遍关注的相关问题。

2025 年 6 月 18 日，本基金以促进基础设施项目表现为目标，举办“华夏华润商业 REIT 2025 年度投资者开放日”活动，邀请 60 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。

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“4.1.1 对报告期内资产项目的运营情况”。

项目公司、运营管理机构针对基础设施项目的安全管理工作重难点，按华润置地、华润万象生活 EHS 管理体系管控要求，落实安全生产相关工作，确保基础设施项目平稳、安全运转。报告期内，项目公司、运营管理机构组织开展了大型消防疏散演练活动，包括消防应急、疏散演练、灭火实操、秩序保障、消防科普、演习总结等环节。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 2 次，符合相关法规及基金合同的规定。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制

度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对基础设施基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：

（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益

冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和公募基金信息披露责任意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，定期及不定期开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，积极履行主动管理职责，履行勤勉尽责义务，以维护基金持有人利益为核心，开展

基金管理并参与资产管理工作。采取主动运营管理措施包括：

- ①委派人员进行项目公司管理，保管项目公司证照公章，监督经营事项审批与控制公司账户，确保现金流封闭运作；
- ②按相关法律法规及本基金《监管协议》和《运营管理服务协议》各项规定，执行存续期管理工作；
- ③与运营管理机构保持密切沟通，对基础设施项目日常资产管理工作进行监督和适度参与，通过资产管理报告与月度资管会议等机制共同开展工作；
- ④按照基金管理人内控制度要求，对基金及项目公司重大事项进行合理与审慎决策；
- ⑤协调并监督各中介机构按要求参与基金有关工作，包括审计、评估机构等；
- ⑥其他方面的主动提升工作，包括对基础设施项目开展质量控制巡检、进行充分透明的信息披露活动如业绩说明会、投资者开放日活动等。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

经本基金管理人决定，拟扩募并新购入基础设施项目，包括昆山万象汇项目、杭州萧山万象汇项目、沈阳长白万象汇项目、淄博万象汇项目。相关事项已分别于 2025 年 3 月 25 日、2025 年 7 月 9 日进行公告。目前相关工作按计划推动。根据有关法律法规的规定，相关交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

此外，基金管理人报告期内还审议并通过了 2025 年度经营计划及预算、基金分红等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，管理人在报告期内于 2025 年 2 月对运营管理机构的档案管理工作进行了现场监督检查，并对基础设施项目现场进行质量控制巡检。对相关工作的监督检查结论形成报告并书面反馈运营管理机构。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，管理人按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，在资产管理、事项审批、重大决策、履职考核等角度，对运营管理机构开展监督工作，未发现运营管理机构存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

报告期内，运营管理机构充分发挥华润置地与华润万象生活专业运营能力，持续赋能青岛万象城，完成预算目标。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》等相关制度履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，运营管理机构按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、本基金《运营管理服务协议》等法律法规及协议要求，受基金管理人及项目公司委托或协助其开展日常资产经营管理工作，不存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理统筹机构华润商业资产控股有限公司、运营管理实施机构润欣商业投资（深圳）有限公司严格遵守相关法律法规及协议要求开展相关履职，未有违反行业法律法规或基金相关协议的情况。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构坚持稳中求进的经营思路，通过系统化招调策略、高品质主动调改、精益化业绩管理、体系化会员运维、专业化空间运营等措施，在产品打造、运营管理方面持续精进。

经采取以上措施，本年度实现运营管理效果较佳。具体情况参见本报告“4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露负责人督促本机构按照相关法律法规和内部管理制度，配合基金管理人严格开展信息披露相关工作，所负责的信息披露事务不存在披露信息重大遗漏或失实情况；同时积极协调相关资源，开展各类投资者关系相关活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构按照所制定的《华润商业控股有限公司配合基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》及信息披露工作相关法律法规、相关制度与流程配合进行本基金信息披露工作。

本基金运营管理机构制定了内幕信息管理规范并严格遵照执行，报告期内未有内幕信息

泄露或不当知悉情况。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，本基金运营管理机构按照所制定的《华润商业控股有限公司配合基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》及信息披露工作相关法律法规，严格配合信息披露义务人开展基金信息披露工作，包括定期报告与临时报告的相关披露。不存在应披露而未披露的情况。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方未有卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末，原始权益人华润商业资产控股有限公司持有本基金份额 301,312,619.00 份，占本基金份额总数的约 30.13%；原始权益人同一控制下关联方华润深国投信托有限公司持有本基金份额 65,000,000 份，占本基金份额总数的 6.50%。其中战略配售取得的相关份额均处于限售期内。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人积极配合基金管理人进行信息披露，落实《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等相关法律法规要求。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明:

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对基础设施基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为基础设施项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

根据交易结构安排，资产项目公司吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，中信证券股份有限公司代表基础设施资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据专项计划交易结构安排，专项计划设立后向项目公司和 SPV 发放了借款。专项计划下项目公司完成反向吸并后，继承了被吸收方的全部股东借款本金。报告期内，基础设施

资产支持专项计划作为资产项目公司债权人的权利情况如下。

专项计划持有青岛嘉昇润城商业管理有限公司（原名：华润置地（山东）有限公司）股东借款本金金额人民币 4,600,661,551.23 元，其中 3,830,962,962.63 元为 2024 年 5 月 27 日项目公司完成对 SPV 的反向吸并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，基础设施资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《收益分配报告》《年度管理报告》《年度托管报告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人依规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末	上年度末
-----	-----	-----	------

		2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
资 产:			
货币资金	10.5.7.1	687,301,920.54	572,726,264.84
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	150,477,534.25
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	17,929,411.34	12,967,144.27
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	7,583,856,071.34	7,704,935,353.12
固定资产	10.5.7.12	1,437,180.09	1,669,443.08
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	16,128,320.54	23,508,129.09
资产总计		8,306,652,903.85	8,466,283,868.65
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产		-	-
款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	40,631,471.98	46,139,444.84
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-

应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		28,851,811.49	23,132,192.14
应付托管费		952,193.43	620,559.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	26,055,842.49	25,324,898.84
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	14,688,977.43	13,934,139.35
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	1,231,013,298.89	1,231,144,665.14
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	437,636,055.60	438,335,920.68
负债合计		1,779,829,651.31	1,778,631,820.79
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	6,902,000,000.35	6,902,000,000.35
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-375,176,747.81	-214,347,952.49
所有者权益合计		6,526,823,252.54	6,687,652,047.86
负债和所有者权益总计		8,306,652,903.85	8,466,283,868.65

注：①报告截止日 2025 年 6 月 30 日,基金份额净值 6.5268 元，基金份额总额

1,000,000,000.00 份。

②本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	15,298,238.31	8,569,626.82
结算备付金		-	-

存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	6,901,800,000.00	6,901,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		6,917,098,238.31	6,910,369,626.82
负债和所有者权益		本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		15,235,125.48	9,928,976.54
应付托管费		952,193.43	620,559.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		84,302.56	160,000.00
负债合计		16,271,621.47	10,709,536.34
所有者权益：			
实收基金		6,902,000,000.35	6,902,000,000.35
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-1,173,383.51	-2,339,909.87
所有者权益合计		6,900,826,616.84	6,899,660,090.48
负债和所有者权益总计		6,917,098,238.31	6,910,369,626.82

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日(基金 合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		366,626,177.55	274,333,723.61
1.营业收入	10.5.7.36	362,500,016.91	267,055,546.78
2.利息收入		3,073,115.17	7,233,106.68
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	1,529,806.15	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-477,534.25	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	773.57	45,070.15
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		350,717,519.13	272,328,780.37
1.营业成本	10.5.7.36	203,302,882.24	160,444,751.06
2.利息支出	10.5.7.42	20,404,218.29	18,191,241.22
3.税金及附加	10.5.7.43	40,359,814.67	29,896,423.52
4.销售费用	10.5.7.44	21,758,001.69	14,517,788.77
5.管理费用	10.5.7.45	75,726.52	75,588.73
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	167,454.77	114,445.87
8.管理人报酬		64,218,608.05	48,330,016.35
9.托管费		331,633.63	273,499.00
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	99,179.27	485,025.85
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		15,908,658.42	2,004,943.24
加：营业外收入	10.5.7.50	208,382.24	150,473.34
减：营业外支出	10.5.7.51	11,848.44	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,105,192.22	2,155,416.58
减：所得税费用	10.5.7.52	-6,005.83	-4,322,889.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,111,198.05	6,478,306.35
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,111,198.05	6,478,306.35

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		16,111,198.05	6,478,306.35

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金 合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		183,828,604.86	56,934,817.34
1.利息收入		39,799.66	1,582,125.98
2.投资收益（损失以“-”号填列）		183,788,805.20	55,352,691.36
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		5,722,085.13	4,720,409.55
1.管理人报酬		5,306,148.94	4,375,992.70
2.托管费		331,633.63	273,499.00
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		84,302.56	70,917.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		178,106,519.73	52,214,407.79
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		178,106,519.73	52,214,407.79
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		178,106,519.73	52,214,407.79

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金 合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		372,357,457.36	325,646,831.15
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		4,165,851.22	7,229,570.43
6.收到的税费返还		7,327,829.51	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	661,856,337.30	435,978,567.43
经营活动现金流入小计		1,045,707,475.39	768,854,969.01
8.购买商品、接受劳务支付的现金		100,502,830.62	113,634,461.11
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	243,400.93
13.支付的各项税费		61,534,481.64	41,344,413.24
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	679,295,378.87	521,230,934.63
经营活动现金流出小计		841,332,691.13	676,453,209.91
经营活动产生的现金流量净额		204,374,784.26	92,401,759.10
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	280,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		280,000,000.00	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,759,498.90	26,720,083.25
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	5,520,710,998.92
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	360,000,000.00	366,076.38
投资活动现金流出小计		408,759,498.90	5,547,797,158.55

投资活动产生的现金流量净额		-128,759,498.90	-5,547,797,158.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购 / 申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	1,230,300,000.00
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,230,300,000.00
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		50,000.00	1,903,773,488.37
26.偿付利息支付的现金		14,802,241.42	27,231,748.29
27.分配支付的现金		176,939,993.37	51,219,997.68
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		191,792,234.79	1,982,225,234.34
筹资活动产生的现金流量净额		-191,792,234.79	-751,925,234.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-116,176,949.43	-6,207,320,633.79
加：期初现金及现金等价物余额		439,341,485.57	6,902,000,000.35
六、期末现金及现金等价物余额		323,164,536.14	694,679,366.56

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日(基 金合同生效日) 至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金		-	-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		183,788,805.20	55,352,691.36
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		39,228.87	1,581,550.98
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		183,828,034.07	56,934,242.34
8.取得基础设施投资支付的现金		-	6,901,800,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-

11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		160,000.00	400.00
经营活动现金流出小计		160,000.00	6,901,800,400.00
经营活动产生的现金流量净额		183,668,034.07	-6,844,866,157.66
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购 / 申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		176,939,993.37	51,219,997.68
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		176,939,993.37	51,219,997.68
筹资活动产生的现金流量净额		-176,939,993.37	-51,219,997.68
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		6,728,040.70	-6,896,086,155.34
加：期初现金及现金等价物余额		8,568,710.41	6,902,000,000.35
五、期末现金及现金等价物余额		15,296,751.11	5,913,845.01

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	6,687,652,047.86
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-214,347,952.49	6,687,652,047.86
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-160,828,795.32	-160,828,795.32
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,111,198.05	16,111,198.05
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-176,939,993.37	-176,939,993.37
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-375,176,747.81	6,526,823,252.54
项目	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-	6,902,000,000.35
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-44,741,691.33	-44,741,691.33

（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	6,478,306.35	6,478,306.35
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-51,219,997.68	-51,219,997.68
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-	-	-	-44,741,691.33	6,857,258,309.02

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 6 月 30 日。

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-2,339,909.87	6,899,660,090.48
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	6,902,000,000.35	-	-	-2,339,909.87	6,899,660,090.48
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	1,166,526.36	1,166,526.36
（一）综合收益总额	-	-	-	178,106,519.73	178,106,519.73
（二）产品持有	-	-	-	-	-

人申购和赎回					
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-176,939,993.37	-176,939,993.37
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	-1,173,383.51	6,900,826,616.84
项目	上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	6,902,000,000.35	-	-	-	6,902,000,000.35
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	994,410.11	994,410.11
（一）综合收益总额	-	-	-	52,214,407.79	52,214,407.79
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-51,219,997.68	-51,219,997.68
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	6,902,000,000.35	-	-	994,410.11	6,902,994,410.46

注：本基金合同于 2024 年 2 月 7 日生效，上年度可比期间自 2024 年 2 月 7 日至 2024

年 6 月 30 日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2023〕2674 号文《关于准予华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，封闭期 28 年。本基金自 2024 年 1 月 30 日至 2024 年 2 月 2 日共募集 6,902,000,000.35 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70035283_A12 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2024 年 2 月 7 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以华润商业资产或其关联方拥有或推荐的消费基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会

计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 10.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求,真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 税项

(1)本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016]36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税[2016]140 号”)、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017]2 号”)、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017]56 号”)、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动

产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”）及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

(a)对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(b)资管产品管理人(以下称管理人)运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

(c)证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(d)对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(e)金融商品持有期间(含到期)利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(f)个人投资者从基金分配中获得的股票的股息、红利收入以及企业债券的利息收入，由上市公司和发行债券的企业代扣代缴 20%的个人所得税，基金向个人投资者分配股息、红利、利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

(g)对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。

(h)根据财税[2016]36 号文，企业投资者转让金融商品应按转让卖出价扣除买入价后的余额为销售额，转让金融商品出现的正负差，在同一年度内可按盈亏相抵后的余额为销售额。一般纳税人按 6%税率缴纳增值税，小规模纳税人或资管产品按 3%征收率缴纳增值税。个人投资者从事金融商品转让业务免征增值税。

(i)对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。

(j)对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2)专项计划适用税项

(a)根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b)资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

(c)金融商品持有期间(含到期)利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(d)截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2024 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(e)对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f)对资管产品运营过程中缴纳的增值税，应按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育附加。

(g)专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3)各项目公司主要税种及税率：

增值税：按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 13%、9%或 6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。对于按照简易征收办法计算的应税收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5%、3%计算应纳税额。

城市维护建设税：实际缴纳的增值税的 7%。

教育费附加：实际缴纳的增值税的 3%。

地方教育附加：实际缴纳的增值税的 2%。

城镇土地使用税：每年每平方米人民币 19.2 元。

房产税：房产出租收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%。

企业所得税：各项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	323,166,023.34
其他货币资金	364,135,897.20
小计	687,301,920.54
减：减值准备	-
合计	687,301,920.54

注：于本报告期末，其他货币资金主要为大额存单、为保障基础设施项目周边住户相关日照权益而存入指定银行的遮光保证金及零星诉讼冻结款项。

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	323,164,536.14
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,487.20
小计	323,166,023.34
减：减值准备	-
合计	323,166,023.34

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

于本报告期末，如附注 10.5.7.1.1 所述遮光保证金账户余额 2,914,925.48 元，该款项已被监管、不可转让、未对外支出且足以履行赔偿责任。此外，因项目公司存在零星诉讼，导致司法冻结金额人民币 237,505.96 元。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	17,929,411.34
1—2 年	-
小计	17,929,411.34
减：坏账准备	-
合计	17,929,411.34

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	2,896,603.50	16.16	-	2,896,603.50
租户 2	905,616.66	5.05	-	905,616.66
租户 3	767,996.87	4.28	-	767,996.87
租户 4	729,710.01	4.07	-	729,710.01
租户 5	700,940.63	3.91	-	700,940.63
合计	6,000,867.67	33.47	-	6,000,867.67

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	8,004,168,993.92	-	1,158,993.51	8,005,327,987.43
2.本期增加金额	-	-	45,864,043.97	45,864,043.97
外购	-	-	45,864,043.97	45,864,043.97
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	1,110,532.76	-	-	1,110,532.76
处置	-	-	-	-
其他原因减少	1,110,532.76	-	-	1,110,532.76
4.期末余额	8,003,058,461.16	-	47,023,037.48	8,050,081,498.64
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	300,392,634.31	-	-	300,392,634.31
2.本期增加金额	165,832,792.99	-	-	165,832,792.99
本期计提	165,832,792.99	-	-	165,832,792.99
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	466,225,427.30	-	-	466,225,427.30
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,536,833,033.86	-	47,023,037.48	7,583,856,071.34
2.期初账面价值	7,703,776,359.61	-	1,158,993.51	7,704,935,353.12

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
青岛万象城	青岛市市南区山东路 6 号	商业：301,186.69 平方米 车库：118,037.37 平方米	268,670,929.10
合计	—	商业：301,186.69 平方米 车库：118,037.37 平方米	268,670,929.10

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
固定资产	1,437,180.09
固定资产清理	-
合计	1,437,180.09

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋 及建 筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具家电	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	1,150,492.26	18,113.53	500,163.13	432,552.37	2,101,321.29
2. 本期增加金额	-	-	-	-	66,794.69	66,794.69
购置	-	-	-	-	66,794.69	66,794.69
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	1,150,492.26	18,113.53	500,163.13	499,347.06	2,168,115.98
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	308,522.06	3,299.64	327.23	119,729.28	431,878.21
2. 本期增加金额	-	172,951.02	3,297.66	62,896.10	59,912.90	299,057.68
本期计提	-	172,951.02	3,297.66	62,896.10	59,912.90	299,057.68
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	481,473.08	6,597.30	63,223.33	179,642.18	730,935.89

三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	669,019.18	11,516.23	436,939.80	319,704.88	1,437,180.09
2. 期初账面价值	-	841,970.20	14,813.89	499,835.90	312,823.09	1,669,443.08

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预付账款	3,422,490.91
其他应收款	12,705,829.63
合计	16,128,320.54

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	3,422,490.91
1—2 年	-
合计	3,422,490.91

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总 额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
通力电梯有限公司	71,030.31	2.08	2025-04-22	按合同预付货款，未到合同约定结算条件
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	3,090,458.21	90.30	2025-06-20	预缴电费，未到结算期
中国电信集团有限公司青岛分公司	7,300.00	0.21	2025-06-23	预缴电信费，未到结算期
北京仲裁委员会	253,702.39	7.41	2025-05-26	预付仲裁费，收到发票后核销
合计	3,422,490.91	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	12,705,829.63
1—2 年	-
小计	12,705,829.63
减：坏账准备	-
合计	12,705,829.63

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
应收能源费	4,022,174.15
应收在途款	4,573,043.66
计提预收款销项税	2,333,412.03
应收进项税	1,767,199.79
其他	10,000.00
小计	12,705,829.63

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
减：坏账准备	-
合计	12,705,829.63

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末 余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	458,632.44	3.61	-	458,632.44
山东荣易建设集团有限公司	223,096.32	1.76	-	223,096.32
华润商业资产控股有限公司	136,499.37	1.07	-	136,499.37
山东首艺装饰工程有限公司	64,304.95	0.51	-	64,304.95
青岛正毅领航文化传媒有限责任公司	34,426.62	0.27	-	34,426.62
合计	916,959.70	7.22	-	916,959.70

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
应付工程款	34,722,342.64

应付经营款	5,909,129.34
合计	40,631,471.98

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
浙江省建工集团有限责任公司	2,453,754.27	工程款，未达支付条件
青岛丰耀建筑装饰工程有限公司	953,346.72	工程款，未达支付条件
青岛佳日电力工程有限公司	505,857.74	工程款，未达支付条件
青岛碳峰智能科技工程有限公司	497,752.83	工程款，未达支付条件
山东泰森日利木业有限公司	417,213.42	工程款，未达支付条件
合计	4,827,924.98	—

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
增值税	6,629,206.81
消费税	160,024.52
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	431,101.91
教育费附加	184,757.95
房产税	18,060,838.74
土地使用税	201,538.85
土地增值税	-
地方教育附加	123,171.97
印花税	265,201.74
其他	-
合计	26,055,842.49

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收经营款	9,619,972.42
其他	5,069,005.01
合计	14,688,977.43

注：其他主要为冰场业务预收款。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025 年 6 月 30 日
质押借款	-
抵押借款	1,230,100,000.00
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	913,298.89
合计	1,231,013,298.89

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收账款	36,607,325.62
其他应付款	400,412,467.41
其他流动负债	616,262.57
合计	437,636,055.60

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收租赁费	36,607,325.62
合计	36,607,325.62

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
押金及保证金	166,481,512.50
应付租户营业款	125,968,725.21
预付卡代收代付款	105,623,011.28
已提未付款	1,929,849.16
其他	409,369.26
合计	400,412,467.41

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	1,674,440.00	押金保证金，未达支付条件
租户 7	1,373,873.00	押金保证金，未达支付条件
租户 8	1,343,556.00	押金保证金，未达支付条件
租户 2	1,199,879.00	押金保证金，未达支付条件
租户 9	1,055,418.00	押金保证金，未达支付条件
合计	6,647,166.00	—

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	1,000,000,000.00	6,902,000,000.35
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	6,902,000,000.35

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-214,825,486.74	477,534.25	-214,347,952.49
本期利润	16,588,732.30	-477,534.25	16,111,198.05
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-176,939,993.37	-	-176,939,993.37
本期末	-375,176,747.81	-	-375,176,747.81

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	青岛嘉昇润城商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	268,670,929.10	268,670,929.10
物业管理费收入	52,264,354.16	52,264,354.16
固定推广费收入	5,795,957.77	5,795,957.77
多种经营及停车场收入	26,151,901.86	26,151,901.86
其他收入	9,616,874.02	9,616,874.02
合计	362,500,016.91	362,500,016.91
营业成本	-	-
折旧摊销成本	166,131,850.67	166,131,850.67
物业运营成本	33,661,506.17	33,661,506.17
租赁成本	3,509,525.40	3,509,525.40
合计	203,302,882.24	203,302,882.24

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
结构性存款利息收入	1,529,806.15
合计	1,529,806.15

10.5.7.38 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
交易性金融资产	-477,534.25
其中：债券投资	-
其中：结构性存款	-477,534.25
其他	-
合计	-477,534.25

注：本期负数系因期初结构性存款未实现公允价值变动损益于本期实现，转入投资收益。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
其他	773.57
合计	773.57

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	14,720,875.17
卖出回购金融资产利息支出	-
资产支持专项计划股东借款利息增值税	5,683,343.12
其他	-
合计	20,404,218.29

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	1,312,083.63
企业所得税	-
个人所得税	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
城市维护建设税	1,580,497.22
教育费附加	677,355.93
房产税	35,533,788.53
土地使用税	403,077.70
土地增值税	-
地方教育附加	451,570.64
印花税	398,774.22
其他	2,666.80
合计	40,359,814.67

10.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
市场推广费	21,283,090.80
广告宣传费	451,353.89
其他	23,557.00
合计	21,758,001.69

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
专业机构费	73,162.10
其他	2,564.42
合计	75,726.52

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
银行手续费	158,265.33
其他	9,189.44
合计	167,454.77

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
审计费	39,671.90
信息披露费	59,507.37
合计	99,179.27

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约赔偿收入	114,333.23
其他	94,049.01
合计	208,382.24

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	11,848.44
合计	11,848.44

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-6,005.83
递延所得税费用	-
合计	-6,005.83

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
利润总额	16,105,192.22
按法定 / 适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-23,824,956.01
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	23,818,950.18
合计	-6,005.83

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
代收租户营业款	610,340,649.32
押金保证金	24,492,076.38
购物卡业务收款	26,939,519.52
其他	84,092.08
合计	661,856,337.30

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
代付租户营业款	614,213,343.72
购物卡业务返款	22,345,158.67
支付的销售费用	26,301,604.24
押金保证金等	15,832,819.71
其他	602,452.53
合计	679,295,378.87

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
----	----------------------------

赎回结构性存款	150,000,000.00
赎回大额存单	130,000,000.00
合计	280,000,000.00

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
申购大额存单	360,000,000.00
合计	360,000,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	16,111,198.05
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	299,057.68
投资性房地产折旧	165,832,792.99
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	477,534.25
财务费用（收益以“-”号填列）	167,454.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,529,806.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,003,802.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,391,468.34
利息支出	20,404,218.29

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	204,374,784.26
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	323,164,536.14
减：现金的期初余额	439,341,485.57
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-116,176,949.43

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
一、现金	323,164,536.14
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	323,164,536.14
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	323,164,536.14
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-华润商业资产 1 号资产支	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购

持专项计划						
青岛嘉昇润城商业管理有限公司	青岛	青岛	非居住房地产租赁、物业服务等	-	100.00	收购

注：本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

10.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本基金以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制基金财务报表所采用的会计政策一致。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

(1) 2025 年 7 月 5 日，本基金管理人发布了《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进展情况的公告》，青岛万象城项目公司拟在已签署《借款合同》额度内提取外部借款不超过 6,000 万元，借款用途为项目公司相关区域改造，借款利率、借款期限及偿还结构、增信方式按照已签署《借款合同》的约定，与已提取的借款合并执行。

(2) 2025 年 7 月 9 日，本基金管理人发布了《华夏基金管理有限公司关于决定华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，公告经内部决策机构审批，本基金拟申请第二次扩募并新购入基础设施项目，并于同日在中国证监会规定信息披露网站披露了《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》和《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金第二次扩募方案草案》。

(3) 根据本基金管理人于 2025 年 8 月 13 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 8 月

15 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.9117 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
华润商业资产控股有限公司	原始权益人、运营管理机构（统筹机构）
润欣商业投资（深圳）有限公司	运营管理机构（实施机构）
上海华润万家超市有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
润嘉物业管理(北京)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
润忻享商业管理(成都)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
北京润地建设管理有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
北京优高雅装饰工程有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华网数据科技(广州)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润网络(深圳)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛崂润投资发展有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(济南)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(临沂)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(日照)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(烟台)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(淄博)有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛城阳润欣商业发展有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
青岛地铁华润置地开发有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润守正招标有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制
华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	与华润商业资产受同一最终控股母公司控制

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年6月30日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生 效日）至2024年6月30日
华润商业资产控股有限公司	运营管理费	25,316,913.47	19,543,163.69
润欣商业投资(深圳)有限公司	运营管理费	32,269,009.31	23,324,407.32
润忻享商业管理(成都)有限公司	物业管理费	25,566,932.96	21,305,148.94
华润守正招标有限公司	采购商品	1,015.77	-
华润网络(深圳)有限公司	采购服务	161,062.10	-
华润置地(济南)有限公司	手续费支出	5,519.95	-
华润置地(临沂)有限公司	手续费支出	3,237.46	-
华润置地(日照)有限公司	手续费支出	4,167.56	-
华润置地(烟台)有限公司	手续费支出	1,527.72	-
华润置地(淄博)有限公司	手续费支出	869.82	-
青岛城阳润欣商业发展有限公司	手续费支出	8,041.57	-
青岛地铁华润置地开发有限公司	手续费支出	15,560.41	-
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	采购商品	2,809.34	2,797.04
上海华润万家超市有限公司	采购商品	226,685.42	41,085.74
华网数据科技(广州)有限公司	采购服务	864,657.49	670,353.33
润材电子商务有限公司	采购货物	501,253.78	67,078.18
青岛崂润投资发展有限公司	采购服务	1,651,320.00	-
北京优高雅装饰工程有限公司	采购建筑服务	13,069,721.25	-
华润置地(武汉)数据咨询服务有限公司	采购服务	-	93,839.94
合计	—	99,670,305.38	65,047,874.18

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年6月30日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生 效日）至2024年6月30日
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	物业费、推广费收入	29,499.26	23,065.15
上海华润万家超市有限公司	物业费、推广费收入	1,105,686.78	876,924.00
华网数据科技(广州)有限公司	促销服务收入	-	635,485.85
青岛崂润投资发展有限公司	展示展览收入	-	447,504.62
合计	—	1,135,186.04	1,982,979.62

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
上海华润万家超市有限公司	商铺、仓库	1,728,554.83	1,299,662.56
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	商铺、仓库	290,889.46	198,726.56

合计	—	2,019,444.29	1,498,389.12
----	---	--------------	--------------

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 基金交易

无。

10.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 6月30日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效 日）至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	64,218,608.05	48,330,016.35
其中：固定管理费	6,632,685.27	5,462,445.34
浮动管理费	57,585,922.78	42,867,571.01
支付销售机构的客户维护费	885.64	852.98

注：①固定管理费包括基金管理人管理费和资产支持证券专项计划管理人（以下简称“计划管理人”）管理费。

（1）基金管理人管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.16\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

（2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），由专项计划财产承担，依据相应费率按日计算，计算方法如下：

$$C = A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同上。

②浮动管理费

运营管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取浮动管理费，浮动管理费由以下两部分费用组成：

$$\text{浮动管理费} = \text{基础运营管理费} + \text{超额报酬及运营管理补偿金}$$

（1）基础运营管理费

基础运营管理费基于营业收入及经营利润计提，覆盖运营管理机构直接及间接管理输出成本、运营管理委托事项及运营管理协助事项相关成本及服务费用。计提比例根据上述相关成本占营业收入、经营利润的比例情况确定。

$$\text{基础运营管理费} = \text{每个基础运营管理费收费期间内的项目公司营业收入} \times \text{基础运营管理费率（年度）} + \text{每个基础运营管理费收费期间内的项目公司经营利润} \times 8\%$$

其中，基础运营管理费费率（年度）取值为：2024 年为 11.4%，2025 年、2026 年、2027 年 11.0%，2028 年及以后为 10.5%。上述公式计算的基础运营管理费为已包含增值税的费用。

基础运营管理费按月支付。每月依据上月项目公司相关财务数据计算上月费用。项目公司年度审计报告出具后，计算年度基础运营管理费，对当年已支付基础运营管理费实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基础运营管理费等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

（2）超额报酬及运营管理补偿金

预算实现率=实际运营净收入/目标运营净收入×100%

其中，实际运营净收入根据每年审计报告确定，目标运营净收入在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据商业计划及经营预算的相关数据确定。当且仅当预算实现率大于 105%时，运营管理机构方可收取超额报酬；当且仅当预算实现率小于 95%时，运营管理机构需向项目公司支付运营管理补偿金。该等补偿金是对运营管理机构已收取的基础运营管理费的调整，构成基础运营管理费的一部分。超额报酬及运营管理补偿金具体如下：

当预算实现率<95%，运营管理补偿金=（每个运营管理补偿金支付期间内的目标运营净收入×95%-每个运营管理补偿金支付期间内的实际运营净收入）×15%；

当 95%≤预算实现率≤105%，无超额报酬及运营管理补偿金；

当 105%<预算实现率，超额报酬=（每个超额报酬收费期间内的实际运营净收入-每个超额报酬收费期间内的目标运营净收入×105%）×15%。

上述公式计算的超额报酬、运营管理补偿金为含增值税的费用。

③客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月 30日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效 日）至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	331,633.63	273,499.00

注：本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$E=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同 10.5.13.4.1。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30 日	上年度可比期间 2024年2月7日（基金合同生效 日）至2024年6月30日
基金合同生效日（2024 年 2 月 7 日）持有的基金份额	-	7,244,277.00
期初持有的基金份额	7,244,277.00	-
期间申购 / 买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回 / 卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	7,244,277.00	7,244,277.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例	0.72%	0.72%

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购 / 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回 / 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
华润商业资产 控股有限公司	301,312,619.00	30.13%	-	-	-	301,312,619.00	30.13%

中信证券	77,366,650.00	7.74%	11,861,049.00	-	66,503,427.00	22,724,272.00	2.27%
华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50%	-	-	-	65,000,000.00	6.50%
合计	443,679,269.00	44.37%	11,861,049.00	-	66,503,427.00	389,036,891.00	38.90%
上年度可比期间 2024 年 2 月 7 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购 / 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回 / 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
华润商业资产控股有限公司	300,000,000.00	30.00%	1,312,619.00	-	-	301,312,619.00	30.13%
中信证券	70,440,000.00	7.04%	5,980,728.00	-	352,233.00	76,068,495.00	7.61%
华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50%	-	-	-	65,000,000.00	6.50%
合计	435,440,000.00	43.54%	7,293,347.00	-	352,233.00	442,381,114.00	44.24%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期		上年度可比期间	
	2025年1月1日至2025年6月30日		2024年2月7日（基金合同生效日）至2024年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行活期存款	287,607,125.70	1,100,514.83	574,582,284.59	5,182,673.82
招商银行大额存单	210,561,821.92	1,289,643.84	-	-
合计	498,168,947.62	2,390,158.67	574,582,284.59	5,182,673.82

注：本基金上述活期银行存款及大额存单由基金托管人招商银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
------	-------	------------------------	--------------------------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收租赁款	上海华润万家超市有限公司	187,391.02	-	-	-
应收能源费	华润商业资产控股有限公司	136,499.37	-	114,703.61	-
应收租赁款	山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	-	-	5,625.51	-
应收能源费	润嘉物业管理(北京)有限公司	-	-	265,075.00	-
合计	—	323,890.39	-	385,404.12	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	15,235,125.48	9,928,976.54
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	3,801,234.01	2,474,697.68
应付管理人报酬	华润商业资产控股有限公司	4,332,300.00	5,477,660.00
应付管理人报酬	润欣商业投资(深圳)有限公司	5,483,152.00	5,250,857.92
应付托管费	招商银行股份有限公司	952,193.43	620,559.80
应付物业管理费	润忻享商业管理(成都)有限公司	5,066,389.28	4,849,191.03
应付工程款	北京润地建设管理有限公司	9,365,383.12	14,775,754.75
应付工程款	北京优高雅装饰工程有限公司	5,410,115.88	2,467,672.91
应付采购款	润材电子商务有限公司	696,472.00	2,269,895.65
应付营业款、押金 保证金	山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	182,711.50	438,947.99
应付营业款	上海华润万家超市有限公司	2,407.38	233,024.50
应付服务费	华网数据科技(广州)有限公司	269,724.01	992,289.10
应付服务费	华润网络(深圳)有限公司	55,000.00	-
长期借款	招商银行股份有限公司	1,231,013,298.89	1,231,244,665.14
合计	—	1,281,865,506.98	1,281,024,193.01

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发 / 增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分 配占可供分 配金额比例 (%)	备注
1	2025-02-28	2025-02-28	0.8868	88,679,997.26	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 3 月 3 日，场外除息日为 2025 年 2 月 28 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 88,685,878.91 元，包含前期未分配的可供分配金额 8,476.46 元，以及 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额 88,677,402.45 元。
2	2025-05-23	2025-05-23	0.8826	88,259,996.11	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 5 月 26 日，场外除息日为 2025 年 5 月 23 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 88,265,061.01 元，包含前期未分配的可供分配金额 5,881.64 元，以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额 88,259,179.37 元。
合计				176,939,993.37	--	

注：根据本基金管理人于 2025 年 8 月 13 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 8 月 15 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.9117 元。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。

于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

10.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的基础设施项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到基础设施经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

10.5.18.1 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

10.5.18.2 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2025 年 6 月 30 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

10.5.18.3 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

10.5.18.4 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。

于 2025 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	15,298,238.31
其他货币资金	-
小计	15,298,238.31
减：减值准备	-
合计	15,298,238.31

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	15,296,751.11
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,487.20
小计	15,298,238.31
减：减值准备	-
合计	15,298,238.31

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00
合计	6,901,800,000.00	-	6,901,800,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划	6,901,800,000.00	-	-	6,901,800,000.00	-	-
合计	6,901,800,000.00	-	-	6,901,800,000.00	-	-

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 6 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基 金 份 额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例(%)	持有份额(份)	占总份额比例(%)
1,880	531,914.89	993,978,820.00	99.40	6,021,180.00	0.60
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基 金 份 额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例(%)	持有份额(份)	占总份额比例(%)
1,364	733,137.83	991,925,810.00	99.19	8,074,190.00	0.81

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额(份)	占总份额比例(%)
1	中国人寿保险股份有限公司一寿险传统公募 REITs 产品国寿投	57,750,000.00	5.78
2	陕西省国际信托股份有限公司一陕国投·金玉 93 号证券投资集合资金信	31,539,100.00	3.15

	托计划		
3	中国人寿保险股份有限公司－寿险分红公募 REITs 产品国寿投	28,850,000.00	2.89
4	国新投资有限公司	28,300,000.00	2.83
5	中信建投证券股份有限公司	23,405,443.00	2.34
6	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品	22,958,346.00	2.30
6	中国人民人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	22,958,346.00	2.30
8	中信证券股份有限公司	22,724,272.00	2.27
9	上海中远汇丽建筑装潢有限公司	21,730,382.00	2.17
10	新华人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-018L-CT001 深	20,000,000.00	2.00
合计		280,215,889.00	28.02
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中信建投证券股份有限公司	24,023,132.00	2.40
2	广东粤财信托有限公司－粤财信托·鹏雅 10 号集合资金信托计划	23,473,564.00	2.35
3	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品	22,958,346.00	2.30
3	中国人民人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	22,958,346.00	2.30
5	国信证券股份有限公司	10,727,444.00	1.07
6	中国人民健康保险股份有限公司－传统－普通保险产品	9,183,338.00	0.92
7	华夏基金管理有限公司	7,244,277.00	0.72
8	中信证券股份有限公司	6,926,650.00	0.69
9	广东粤财信托有限公司－粤财信托·鹏雅 2 号集合资金信托计划	4,300,000.00	0.43
10	国投证券股份有限公司	3,592,944.00	0.36
合计		135,388,041.00	13.54

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	华润商业资产控股有限公司	300,000,000.00	30.00
2	华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50
合计		365,000,000.00	36.50

上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	华润商业资产控股有限公司	300,000,000.00	30.00
2	中信证券股份有限公司	70,440,000.00	7.04
3	华润深国投信托有限公司	65,000,000.00	6.50
4	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	57,750,000.00	5.78
5	陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·金玉 93 号证券投资集合资金信托计划	56,600,000.00	5.66
6	中国人寿保险股份有限公司－寿险分红公募 REITs 产品国寿投	28,850,000.00	2.89
7	国新投资有限公司	28,300,000.00	2.83
8	招商财富资管－招商银行－招商财富－招银基础设施 6 号集合资产管理计划	21,200,000.00	2.12
9	新华人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-018L-CT001 深	20,000,000.00	2.00
10	兴瀚资管－兴业银行－兴瀚资管－兴元 18 号集合资产管理计划	15,300,000.00	1.53
合计		663,440,000.00	66.34

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	12,808.00	0.00%

§12 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024年2月7日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

13.3 基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期未发生影响基金管理人、托管人经营或基金运营业务的诉讼。

运营管理机构及其高级管理人员、原始权益人、资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人、资产项目公司和其他专业机构未涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-07
2	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-26
3	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解除限售的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-28
4	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
5	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
6	华夏基金管理有限公司关于调整华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金经理的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
7	华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
8	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-13
9	华夏基金管理有限公司关于决定华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-25
10	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
11	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	中国证监会规定报	2025-03-31

	2024 年年度审计报告	刊及网站	
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年度及 2025 年 1 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-30
13	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于变更基础设施项目公司外部贷款银行并修订基金合同的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-21
14	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-05-21
15	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-11
16	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-13
17	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-23

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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

二〇二五年八月三十日