

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 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：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产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不动产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 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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。
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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：青岛万象城

项目公司名称	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售

不动产项目主要经营模式	不动产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。
不动产项目地理位置	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 不动产基金扩募情况

(1) 经本基金管理人决定，拟扩募并新购入昆山万象汇项目。相关事项已于 2025 年 3 月 25 日进行公告。根据相关工作进展，基金管理人后续于 2025 年 10 月 1 日披露《华夏基金管理有限公司关于提交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暨扩募份额上市申请的公告》、于 2025 年 10 月 15 日披露《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产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告》、于 2025 年 10 月 31 日披露《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产品变更暨扩募份额上市申请收到深圳证券交易所审核问询函的公告》。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金产品变更申请和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。

(2) 经本基金管理人决定，拟扩募并新购入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。相关事项已于 2025 年 7 月 9 日进行公告。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金产品变更申请和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。

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	联系电话：0755-26912951；邮箱：180601_ir@crland.com.cn
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	邹迎光	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

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
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
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
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
邮政编码	518040	100026	518000
法定代表人	缪建民	张佑君	王兴海（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	197,891,632.73
2.本期净利润	19,508,276.34
3.本期经营活动产生的现金流量净额	114,981,285.78
4.本期现金流分派率（%）	0.95
5.年化现金流分派率（%）	3.72

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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

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	93,240,699.19	0.0932	-
本年累计	365,063,481.02	0.3651	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	92,389,991.85	0.0924	-
本年累计	360,499,979.99	0.3605	-

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	19,508,276.34	-
本期折旧和摊销	81,319,102.71	-
本期利息支出	10,143,724.14	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	110,971,103.19	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	6,732,356.95	-
2.应收和应付项目的变动	2,596,439.50	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-10,507,534.88	-
2.支付的利息及所得税费用	-7,171,657.31	-
3.偿还借款支付的本金	-	-
4.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-9,380,008.26	-
本期可供分配金额	93,240,699.19	-

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、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的费用、待缴纳的税金、利息费用、运营费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

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 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

（1）为保障不动产项目公司长期稳健运营，本基金可供分配金额计算调整项目中设置了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、债务利息、运营费用等，对应预留资金根据相应协议约定及实际发生情况进行使用。

（2）本基金上年同期（2024 年 4 季度）未来合理支出相关预留科目列示为调减项 11,450,356.05 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额、资本性支出相关预留与使用的变动净额、预留的未来运营资金等。截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额较前期设置金额的差异超过 10%，主要原因为：①部分预留的押金保证金、应付工程款/质保金、预付卡充值款等尚未达到支付或结转条件；②为避免短期现金流波动风险或不可预见支付需求而预留的资金尚未完全使用。

3.4 报告期内不动产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 2,697,048.08 元，资产支持证券管理人管理费 674,261.56 元，基金托管人托管费 168,565.16 元，浮动管理费 31,213,705.28 元（其中计提的基础运营管理费 30,895,403.39 元，计提的超额报酬 318,301.89 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。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金所持有的不动产项目为青岛万象城。报告期内不动产项目未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

（1）不动产项目经营情况

不动产项目青岛万象城于 2015 年开业，报告期内不动产项目整体运营平稳，实现营业收入 19,607.59 万元、息税折旧及摊销前利润 11,488.06 万元，符合经营预期，报告期内收缴率为 100.00%。

截至报告期末，不动产项目可供出租面积 139,789 平方米，实际出租面积 138,513 平方米，出租率 99.09%。截至报告期末，入驻租户店铺数量共计 571 家，租约加权平均剩余租期为 2.00 年，平均租金单价水平为 436.44 元/平方米/月。

项目品牌组合进一步优化，持续引入多家山东及青岛首店。报告期内新开业店铺 28 家，总计出租面积 4,280 平方米，四季度重点引入品牌包括零售品牌如：DOCUMENTS 青岛首店、GROVE 山东首店、RAIVE 山东首店、VAUDE 山东首店、ACMEITEM 青岛首店、Dodopoli 山东首店等；餐饮品牌如：马鸿兴山东首店、泽田本家山东首店、胡恰青岛首店等。通过高效调整迭代，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，吸引客流并实现收益提升。

会员人数延续增长势能。会员规模持续上涨，报告期末会员总人数达 177 万，同比增长 22%，总量超青岛市常住人口的六分之一，展现了较好的会员发展势能，体现了会员对青岛万象城较高的认可度和满意度。

报告期内，不动产项目周边未新增同体量、同定位竞争性项目。

注：各指标数据计算口径如下：

①租户中面积较大（一般在 1,000 平方米以上）的店铺归类为主力店，其他店铺归类为专门店。

②报告期内平均租金单价水平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。

③报告期内收缴率为报告期内应收金额与实收金额之比，包含全口径收入。

④加权平均剩余租期为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。

（2）不动产项目其他运营情况

①构建多元空间场景，引领城市艺术文化氛围

空间内容持续迭代，持续引入高流量、稀缺性人气资源，创新构建多元消费场景，丰富顾客体验。10 月超级会员日期间，举办第三届万象戏剧节，引入多场全国首演剧目，打造城市文化热点事件。12 月围绕冬日主题，精心打造「冬日坚果镇」、「MIXCARC 冬日公园」、「冬日花园」三大沉浸式场景，以氛围感点燃节日消费热情，吸引了众多本地客群与游客驻足打卡，广获好评。跨年之夜更引入法国原版音乐剧「莫里哀」主题快闪、法国顽童乐团青岛首演等重磅艺术文化资源，成功引爆年末客流高峰，实现人气与口碑的双重丰收。落地 2025

中韩友好周，创新打造集韩国生活方式、美食、文化与旅游于一体的“展览+体验+推广”多维空间，搭建两国文化交流新桥梁。

②整合高质量资源，打造高品质活动

通过百分百万象季全国联动大促及圣诞跨年节点，营造场内节日氛围，引入品牌优质资源，推进四季度业绩超预期达成。落地祖玛珑游戏之夜静态展、HAZZYS 宠爱图书馆主题青岛首展、UGG“感受温暖”冬季巡展山东首展、ERDOS 旋转木马系列山东首展、FILA KIDS 冬日灵感空间主题静态展等高品质活动，吸引众多高品质资源呈现，持续提升青岛万象城影响力。

③岁末敬献 TOP 会员，激发消费活力

四季度聚焦核心会员，以超级会员日活动为载体，通过精准客群触达、专属权益释放等方式，高效提升会员权益感知，助力 10 月单月业绩创历史新高；通过政企合作推进“市南英才升金计划”，提升高潜客群质量；深度运营金卡与银卡及以上会员专属社群，并联合运动品牌开展「跑起来」计划，增强消费粘性。启动万象星积分清零计划，结合会员需求与品牌联动创新“万象星消分赛”等活动，提升积分感知与异业赋能效果。年末联合高化品牌与本地高端餐饮举办「万象雅韵」TOP VIP 答谢晚宴，专属礼遇与权益，强化高质会员回店与消费共享。

④积极联动租户资源，提升冰场销售表现及口碑

青岛万象城冰纷万象滑冰场（以下简称“冰场”）协同场内活动热点，通过“多元形式，组合发力”的复合型营销策略，激发顾客消费活力，积极提升销售表现；12 月联合波司登、爱颖米等品牌举办“2025 年冰纷年会盛典”，吸引 90 余组学员及家庭参与，积极提升品牌影响力。

（3）不动产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 2025 年 6 月末，华润置地旗下共有 94 座在营购物中心，上半年实现零售额 1,101 亿元，同比增长 20.2%，其中有 82 座购物中心零售额位列当地市场前三位；实现租金收入 104 亿元，同比增长 9.9%；购物中心资产管理规模达 3,131 亿元，相比

2024 年末增加 5.1%，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 2025 年 6 月末，华润万象生活在管购物中心 125 座，其中 104 座购物中心零售额排名当地市场前三、53 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 2025 年上半年零售额 1,220 亿元，同比增长 21.1%，可同比增长 9.7%，优于全国社会消费品零售总额增速（5.0%）。

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 品牌数量超 16,000 家，截至 2025 年 6 月末在营品牌数量超 8,000 家，并构建完善的会员体系，以大会员积分品牌“万象星”，实现华润置地内全业态、华润集团内主要业务单元以及外部合作伙伴间的积分通，截至 2025 年 6 月末，“万象星”会员总量达 7,237 万人，较 2024 年末提升 18.5%，联盟体量持续增长。

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。

（4）项目运营展望

空间运营方面，一季度围绕“祥骥腾跃 福启万象”新春季主题，打造全新空间场景，融合高品质活动资源，以内容驱动消费体验升级，进一步巩固在城市创新消费领域的引领地位。营销推广方面，锚定“开门红”，1 月以“开年送福”为主线，2 月以“迎春贺岁”为主线，展开系列营销动作，推出“新春美陈打卡有礼”活动，同时推出商场营销以及会员送福活动，促销售强粘性。在会员可持续发展方面，借助新年档活动持续纳新扩充核心会员总量，挖掘消费潜力。聚焦由“增量”到“提质”的重心转化，通过不同卡级阶梯式维护与促销活动深度融合、线上线下服务场景渗透传播等方式，凸显身份感和惊喜感，激发高质会员消费活力；通过精细化社群运营、高端异业联盟等举措，灵活用好数字化营销工具，高效挖潜核心会员，助力 2026 年业绩实现“开门红”。

4.1.2 报告期以及上年同期不动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 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 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	139,789.00	136,578.00	2.35
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	138,513.00	135,207.00	2.45
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	%	99.09	99.00	0.09
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	-
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	2.00	2.17	-7.83
6	报告期内平均租金单价水平	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	436.44	406.46	7.37

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

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不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，青岛万象城入驻租户店铺数量共计 571 家，租户结构和集中度具备良好分散性。主力店所占的租赁面积约 28.41%，专门店所占的租赁面积约 71.59%。报告期内项

目前十大面积租户占比总计 22.88%；项目前十大租金收入租户占比总计 21.29%，租金收入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 635.05 万元、4.37%；租户 B 为 625.96 万元、4.31%；租户 C 为 346.63 万元、2.39%；租户 D 为 304.38 万元、2.10%；租户 E 为 246.33 万元、1.70%，上述租户报告期内租金收入占全部租金收入比例总计 14.86%，租户集中度继续保持较低水平。

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 不动产项目运营财务数据

4.2.1 不动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	4,622,398,060.29	4,738,938,181.73	-2.46
2	总负债	6,509,669,858.19	6,456,513,561.54	0.82
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	196,075,874.87	178,547,031.63	9.82
2	营业成本/费用	233,892,129.63	232,301,317.67	0.68
3	EBITDA	114,880,615.91	99,237,026.10	15.76

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	700,062,045.04	562,322,992.67	24.49
2	投资性房地产	3,883,454,943.16	3,987,992,938.37	-2.62
主要负债科目				
1	其他应付款	5,123,404,829.14	5,099,077,172.32	0.48
2	长期借款	1,242,367,068.91	1,230,150,000.00	0.99

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比（%）
		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	145,275,796.48	74.09	131,065,155.27	73.41	10.84
2	物业管理费收入	28,032,840.27	14.30	26,351,600.38	14.76	6.38
3	固定推广费收入	3,130,502.37	1.60	2,915,069.11	1.63	7.39
4	停车场收入	4,684,629.08	2.39	4,995,392.55	2.80	-6.22
5	其他收入	14,952,106.67	7.62	13,219,814.32	7.40	13.10
6	营业收入合计	196,075,874.87	100.00	178,547,031.63	100.00	9.82

注：其他收入主要为多经收入、冰场收入、手续费收入等。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同 比(%)
		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	46,148,859.53	19.73	51,113,019.72	22.00	-9.71
2	物业运营成本	17,172,453.47	7.34	17,720,133.52	7.63	-3.09
3	租赁成本	1,470,867.73	0.63	2,357,042.51	1.02	-37.60
4	税金及附加	20,411,309.05	8.73	19,490,564.01	8.39	4.72
5	销售费用	12,356,043.34	5.28	11,783,187.30	5.07	4.86
6	管理费用	31,470,780.74	13.46	30,035,430.99	12.93	4.78
7	财务费用	104,861,815.77	44.83	99,801,939.62	42.96	5.07
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	233,892,129.63	100.00	232,301,317.67	100.00	0.68

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、设备维护维修费等；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租赁成本较上年同期同比变动-37.6%，系相关成本发生的时间性差异导致，影响因素不具持续性，全年按业务需求及年度预算稳健执行。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	66.96	60.13
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%	%	58.59	55.58

4.3 不动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 690,509,235.59 元（不含应收利息，其中大额存单本金 360,000,000.00 元）。本报告期内，累计资金流入 598,043,917.68 元，累计资金流出 589,391,272.62 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 699,161,880.65 元，其中大额存单本金 360,000,000.00 元。

上年同期项目公司累计资金流入 535,647,662.52 元，累计资金流出 676,000,906.44 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 除不动产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产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	17,627,328.22	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	17,627,328.22	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§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

截至 2025 年一季度末，原始权益人回收资金已使用完毕，有关情况详见本基金 2025 年第 1 季度报告。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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 年以上不动产运营管理经验。曾就职于天津生态城产业园运营管理有限公司、天津空港经济区科技发展有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、华安基金管理有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
刘京虎	本基金的基金经理	2024-02-07	-	10 年	自 2015 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与多个不动产项目运营管理，涵盖产业园、购物中心等资产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司、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。
沈倩	本基金的基金经理	2025-03-05	-	9 年	自 2016 年起从事不动产相关的投资管理管理工作。曾参与上海、嘉兴、常熟、济南、廊坊、肇庆、江门等地仓储物流及购物中心等不动产项目的投资管理管理工作。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。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。

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不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	7,244,277.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	7,244,277.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例 (%)	0.72

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 10 月 1 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 10 月 1 日发布华夏基金管理有限公司关于提交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暨扩募份额上市申请的公告。

2025 年 10 月 15 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告。

2025 年 10 月 31 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请收到深圳证券交易所审核问询函的公告。

2025 年 11 月 14 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2、其他相关信息

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不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，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 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

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。

§11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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

二〇二六年一月二十二日