

# 华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

## 基金产品资料概要更新

编制日期：2026年2月5日

送出日期：2026年2月6日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

### 一、产品概况

#### (一) 产品要素

基金简称	华夏华润商业 REIT	基金代码	180601
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
基金合同生效日	2024-02-07	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2024-03-14
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 28 年
基金经理	沈倩	开始担任本基金基金经理的日期 证券从业日期	2025-03-05 2022-11-01
基金经理	刘京虎	开始担任本基金基金经理的日期 证券从业日期	2024-02-07 2020-08-11
基金经理	郑韬	开始担任本基金基金经理的日期 证券从业日期	2024-02-07 2020-09-01
场内简称	华夏华润商业 REIT		
其他	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 原始权益人：华润商业资产控股有限公司 战略配售比例：80% 原始权益人及其关联方配售比例：36.50%		

#### (二) 标的不动产项目情况

本基金持有的不动产项目为青岛万象城项目，具体情况如下表：

表 1：项目概况

项目（资产）名称	青岛万象城
所在地（明确到县区级）	山东省青岛市市南区
行业	购物中心

产权证书号	鲁(2024)青岛市不动产权第0008794号、鲁(2024)青岛市不动产权第0008806号、鲁(2024)青岛市不动产权第0008801号、鲁(2024)青岛市不动产权第0008786号、鲁(2024)青岛市不动产权第0008804号
土地取得方式	竞价(招拍挂出让)
项目权属起止时间及剩余年限	一期、二期: 2011年6月22日起至2051年6月21日止, 剩余年限26年; 产权地下车位: 2011年6月22日起至2061年6月21日止, 剩余年限36年
资产范围	青岛市市南区山东路6号甲、6号乙、6号丙、6号丁 <sup>1</sup> , 东侧以沿山东路营区边线为界, 南侧以临香格里拉大酒店的营区边线为界, 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
运营开始时间	一期: 2015年、二期: 2021年
资产评估值	81.50亿元(截至2024年12月31日)

1、青岛万象城项目在本基金首次招募说明书中披露的近三年及一期的经营情况如下:

**表2: 青岛万象城项目历史收益情况**

单位: 万元

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
营业收入	50,241.60	50,845.58	52,628.48	38,157.86
净利润	6,401.30	-303.80	-139.81	-10,435.24

根据戴德梁行出具的评估报告, 青岛万象城项目于2023年9月30日之市场价值为人民币81.47亿元, 市场价值单价为19,433.52元/平方米。

2、截至2025年4季度不动产项目重要财务数据情况如下:

**表3: 不动产项目重要财务指标情况**

单位: 元

序号	指标名称	2025年4季度	2025年3季度	2025年1-6月	2024年2月7日(基金合同生效日)至2024年12月31日
1	营业收入	196,075,874.87	195,673,909.71	362,500,016.91	629,930,099.88
2	息税折旧摊销前利润率	58.59%	58.26%	58.02%	57.67%

数据来源: 本基金2024年报、2025年中期报告、2025年第3、4季度报告。

3、不动产基金现金流测算情况:

**表4: 不动产基金现金流分派率情况**

<sup>1</sup> 地址曾用名青岛市市南区山东路10号, 因青岛市内规划名称调整, 2016年8月30日青岛市国土局与项目公司签订的《变更协议》(变更协议编号: 青岛-03-2016-0035)明确约定将市南区山东路10号变更为山东路6号甲、6号乙、6号丙、6号丁。

金额单位：元

序号	项目	2025年1-12月	2024年2月7日（基金合同生效日）至
			2024年12月31日
1	可供分配金额	365,063,481.02	315,345,871.32
2	年化现金流分派率	3.72%	4.18%

数据来源：本基金2024年年报、2025年第4季度报告。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。

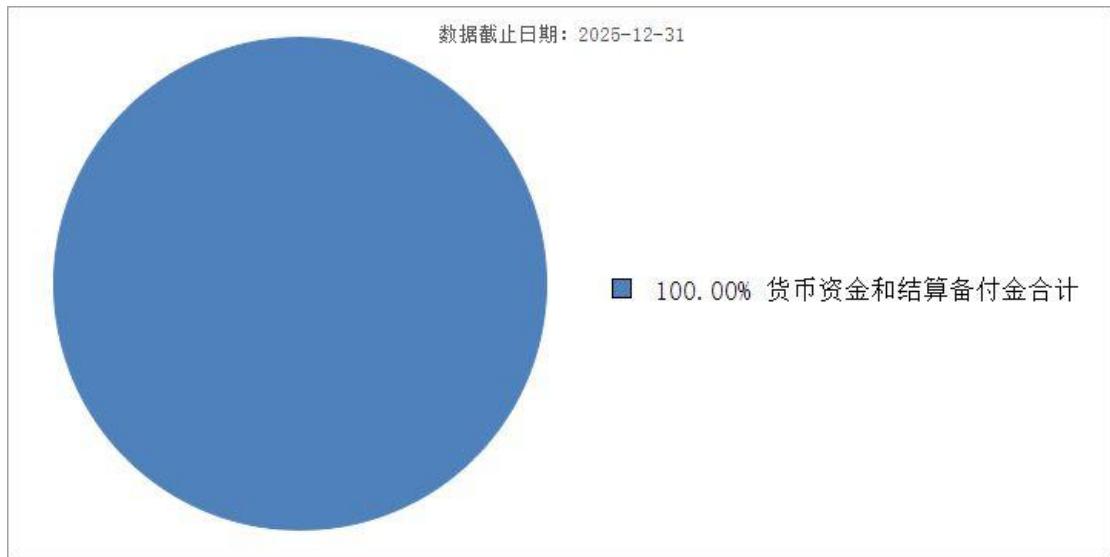
## 二、基金投资与净值表现

### (一) 投资目标与投资策略

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
投资范围	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。
主要投资策略	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。

注：投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

### (二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表 投资组合资产配置图表



注: ①图示比例为定期报告期末除不动产资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。  
②本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

### (三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无。

## 三、投资本基金涉及的费用

### (一) 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

### (二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除:

费用类别	收费方式/年费率	收费方
管理费	<p>本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费：</p> <p>1、固定管理费。由基金管理人管理费和计划管理人管理费组成。固定管理费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），按照 0.20%的年费率每日计提/计算；包括基金管理人管理费和计划管理人管理费两部分，年费率分别为 0.16%和 0.04%。</p> <p>2、浮动管理费。由以下两部分费用组成： 浮动管理费=基础运营管理费+超额报酬及运营管理补偿金；</p> <p>(1) 基础运营管理费基于营业收入及经营利润计</p>	基金管理人、计划管理人和运营管理机构

---

	提，基础运营管理费=每个基础运营管理费收费期间内的项目公司营业收入×基础运营管理费费率（年度）+每个基础运营管理费收费期间内的项目公司经营利润×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% (2)超额报酬及运营管理补偿金系根据预算实现率情况，确定运营管理机构收取的超额报酬或支付的运营管理补偿金。 浮动管理费由运营管理机构收取。	
托管费	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）的0.01%年费率计提。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元）50,000.00	会计师事务所
信息披露费	年费用金额（元）120,000.00	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	相关服务机构

---

注：①本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和运营管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

②管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

## 四、风险揭示与重要提示

### (一) 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基

具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在深圳证券交易所上市。场外基金份额持有人可在基金通平台转让或将基金份额转托管至场内参与深圳证券交易所场内交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

### 1、与不动产基金相关的风险

本基金可能面临的与公募基金相关的风险包括：基金价格波动风险、流动性风险、暂停上市或终止上市的风险、税收政策调整风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、操作或技术风险、政策变更风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、二级市场异常波动风险及解除禁售风险、不动产基金政策风险、其他风险。

### 2、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：不动产项目的行业风险、运营风险、收入来源集中度较高的风险、评估风险、资产维护及资本性支出风险、现金流预测的风险、同业竞争及利益冲突风险、关联交易风险、租赁合同未备案的风险、不动产项目部分区域拟进行业态调整及装修的相关风险、非入池资产权利义务承继的相关风险、不动产资产未来运营的可持续性、稳定性风险、不动产项目处置风险、财务风险、股东借款带来的现金流波动风险、意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成的风险。

### 3、与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险。

具体风险揭示详见本基金招募说明书及更新。

## (二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性的判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ChinaAMC.com][ 400-818-6666]:

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料