

# 华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

## 2025 年第 3 季度报告

2025 年 9 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：二〇二五年十月二十八日

## §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 2025 年 10 月 24 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基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

## §2 基金产品概况

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏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	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	北京市朝阳区亮马	深圳市福田区莲花	深圳市南山区粤海

	7088 号招商银行大厦	桥路 48 号中信证券大厦 22 层	街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	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

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)
1.本期收入	197,573,721.06
2.本期净利润	20,115,074.80
3.本期经营活动产生的现金流量净额	125,891,761.62
4.本期现金流分派率（%）	0.90
5.年化现金流分派率（%）	3.53

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 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	92,396,214.03	0.0924	-
本年累计	271,822,781.83	0.2718	-

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	91,169,994.77	0.0912	-
本年累计	268,109,988.14	0.2681	-

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	20,115,074.80	-
本期折旧和摊销	79,724,413.11	-
本期利息支出	10,265,373.79	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	110,104,861.70	-
调增项		
1.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	11,776,377.59	-
2.应收和应付项目的变动	17,112,240.45	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-13,900,208.87	-
2.支付的利息及所得税费用	-7,402,816.50	-
3.偿还借款支付的本金	-50,000.00	-
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	-25,244,240.34	-
本期可供分配金额	92,396,214.03	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。

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

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10% 的情况说明

无。

### 3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

### 3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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 30,872,776.80 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 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

基础设施项目青岛万象城于 2015 年开业，报告期内基础设施项目整体运营平稳，实现营业收入 19,567.39 万元、息税折旧及摊销前利润 11,400.44 万元，符合经营预期，报告期内收缴率为 100%。

截至报告期末，基础设施项目可供出租面积 139,913 平方米，实际出租面积 138,137 平方米，出租率 98.73%。截至报告期末，入驻租户店铺数量共计 568 家，租约加权平均剩余租期为 1.92 年，租金单价水平为 430.07 元/平方米/月。

租户结构和集中度具备良好分散性。截至本报告期末，主力店所占的租赁面积约 28.38%，专门店所占的租赁面积约 71.62%。报告期内，项目前十大面积租户占比总计 22.86%；项目前十大租金收入租户占比总计 17.84%，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 588.33 万元、4.12%；租户 B 为 437.21 万元、3.06%；租户 C 为 304.38 万元、2.13%；租户 D 为 289.77 万元、2.03%；租户 E 为 176.52 万元、1.24%，上述租户报告期内租金收入占全部租金收入比例总计 12.57%，租户集中度继续保持较低水平。

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 63 家，总计出租面积 12,685 平方米，三季度重点引入品牌包括零售品牌如：ON 青岛首店、DESCENTE 山东旗舰店、Salomon 山东首家 S 级旗舰店、MAMMUT 山东首店、HUNTER 山东首店、FAKE ME 山东首店、SMILEREPUBLIC 山东首店、Haglöfs 山东首店、古良吉吉山东首店等，餐饮品牌如：tea'stone 山东首店、入口天物山东首店、礼面山东首店、红楼山东首店等。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。

客流及会员人数延续增长势能。其中，青岛万象城暑期客流再创历史新高。会员规模持续上涨，报告期末会员总人数达 170 万，同比增长 22.09%，总量超青岛市常住人口的七分

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，基础设施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）基础设施项目局部业态主动优化调整与资产价值提升管理工作：

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，实现客流与销售额的进一步提升，从而促进持有人长期利益最大化。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，计划于 2025 年内完成改造并开业。

本基金于 2025 年 7 月 5 日发布公告，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 6000 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。

上述区域已于 2025 年 8 月 1 日开启营业，较计划时间整体提前。截至报告期末，开业率 100%，该区域共计店铺 15 家。包含西町村屋等服装零售品牌，Harbor House 等家居用品品牌，菲游乐等体验娱乐品牌，驸马巷、十秋、芸山季、阿萨中东料理、魔宗烧肉、小岩隐等 6 家餐饮品牌均首进山东。通过开业至今经营表现来看，改造区域零售额、租金收入等业绩表现较改造前大幅提升。该区域改造后，进一步优化动线，实现横向连通、竖向贯通，有效提升空间利用、激活区域经营，同时，通过零售、餐饮、体验等多业态组合丰富经营业态，给消费者带来更好的空间及消费体验，为项目长足发展提供助力。

（3）基础设施项目其他运营情况

①借势旅游旺季 持续创新空间运营内容

空间场景焕新，营造多元消费场景。8 月旅游旺季，“MIXCARC 户外慢闪街区”进行主



题焕新，以静奢美学“海滩老钱风”为灵感蓝本，焕新呈现度假游逛主题“典藏俱乐部”。集结 9 家热门人气首店，如生活方式品牌 **dojo+jubo**、**TUNEE GOODS**、馥生六记、**Charlie Bears**、**oneup** 等。联动场内 **MAC**、**Wilson** 等高化、高阶运动品牌进行空间场景共创，营造丰富的打卡场景，持续吸引旅游及本地客群到访。于天空之城·酒肆主题区域，与高端香氛品牌 **Jo Malone** 打造全国独家“覆盆子海岸”主题空间氛围。同步推出定制香氛实验室、限定香氛赠礼、七夕浪漫之夜等形式丰富的互动活动，将酒肆打造为城市社交新地标。建立“好动俱乐部”运动厂牌社群，举办“好动俱乐部 × Nike City Run”首场跑团活动，链接垂类高质会员，持续强化会员黏性。

品牌资源投放，强化品牌市场发声。三季度落地 **Guerlain** 新品高定香氛展、**HR** 全新黑绷带上市限时空间展、卡诗黑钻鱼子酱 2025 轻快闪、潮宏基移动博物馆华北首展、**POPMART** 小野海极之歌主题快闪、**DISSONA** 自在出行山东首展、**JORYA** 山东独家秋冬回馈展等高品质活动。提升品牌影响力的同时，进一步体现出青岛万象城作为品牌新产品、新理念发声的首选之地。

#### ②聚拢人气资源 有效链接客群情绪价值

持续引入高流量、稀缺性的人气资源，丰富顾客体验。落地**李宁 NBA 球星中国行**见面会，通过体育类垂直媒体、本地新闻及微博、抖音广泛传播，吸引目标消费群体关注，活动当天客流 13.5 万，环比提升 21.82%。借势粉丝经济热度，于“十万伏特”演唱会青岛站契机，联动抖音本地生活服务及粉丝后援会，打造城市独家大型应援快闪活动。落地“抖音生活×素龙”IP 场景、“丰岛”快闪、痛楼打卡氛围，同步推出大场品牌粉丝专属到店福利及特享服务权益，促进客流转化，活动期客流同比提升 7.7%。

#### ③深化会员运营 提升散客纳新转化

7-9 月把握旅游季大客流属性，制定主理人拉新激励计划，实现“注册入会+无感集星开通”一体化，通过“纳新-首消-复购”闭环链路，实现人数、消费额的可持续性增长。打造节点『仪式感、趣味性』主题营销盛夏造浪节，与青岛地铁“青时选小程序”打通上线万象星兑换地铁票，以万象星为媒介促进万象星流转消费，为异业及品牌有效赋能，提升会员黏性及满意度。

#### ④冰场积极联动属地政府资源，承办花样滑冰比赛，扩大品牌发声

青岛万象城冰纷万象滑冰场（以下简称“冰场”）三季度积极联动青岛市体育局资源，成功举办“青岛时尚体育消费季‘青岛杯’花样滑冰冠军杯赛”、“青岛市中小学生健康体重夏令营-花样滑冰体验活动”，两场比赛活动共计两百余选手参加并在体育局官媒同步宣推，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。

#### （4）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 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。

#### （5）项目运营展望

第四季度，青岛万象城将充分把握一年一度的超级会员日与双旦节点，举办万象戏剧节 3.0、爱予万象等系列标签性城市事件活动，打造具有仪式感的城市节日首选打卡地。通过深度运营存量会员，策划金卡圈层运维、大客户年终答谢等活动，提升会员权益体验与高质

会员的尊享感，利用“百分百万象”、圣诞及跨年节点，全方位保障、辅导、激励品牌运营，助力品牌年底业绩冲刺，助力 2025 年业绩实现。

#### 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 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日） / 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 7 月 1 日-2024 年 9 月 30 日） / 上年同期末（2024 年 9 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	139,913.00	137,186.00	1.99
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	138,137.00	136,227.00	1.40
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	%	98.73	99.30	-0.57
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	1.92	1.79	7.26
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	430.07	412.61	4.23

#### 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 资产项目公司运营财务数据

4.2.1 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	4,663,549,106.78	4,738,938,181.73	-1.59
2	总负债	6,513,099,025.49	6,456,513,561.54	0.88
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	195,673,909.71	184,327,521.47	6.16
2	营业成本/费用	232,889,106.61	225,751,026.60	3.16
3	EBITDA	114,004,386.64	107,902,873.03	5.65

4.2.2 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	692,823,550.66	562,322,992.67	23.21
2	投资性房地产	3,928,968,282.99	3,987,992,938.37	-1.48
主要负债科目				
1	其他应付款	5,126,953,181.49	5,099,077,172.32	0.55
2	长期借款	1,235,674,564.81	1,230,150,000.00	0.45

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

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	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 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	142,924,143.91	73.04	133,636,557.68	72.50	6.95
2	物业管理费收入	27,925,759.22	14.27	26,774,981.12	14.53	4.30
3	固定推广费收入	3,096,495.99	1.58	3,215,991.36	1.74	-3.72
4	多种经营及停车场收入	15,947,883.58	8.15	13,875,936.90	7.53	14.93
5	其他收入	5,779,627.01	2.96	6,824,054.41	3.70	-15.31
6	营业收入合计	195,673,909.71	100.00	184,327,521.47	100.00	6.16

注：其他收入主要为经营冰场收入、手续费收入等。

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 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	44,543,593.12	19.13	47,815,202.92	21.18	-6.84
2	物业运营成本	19,874,515.56	8.53	19,985,420.57	8.85	-0.55
3	租赁成本	3,881,485.88	1.67	2,213,691.40	0.98	75.34
4	税金及附加	19,417,419.39	8.34	17,000,060.03	7.53	14.22
5	销售费用	8,969,503.27	3.85	8,484,240.37	3.76	5.72
6	管理费用	31,282,024.39	13.43	30,804,624.29	13.65	1.55
7	财务费用	104,920,565.00	45.05	99,447,787.02	44.05	5.50
8	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	232,889,106.61	100.00	225,751,026.60	100.00	3.16

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租赁成本较上年同期同比变动 75.34%，系相关成本发生的时间性差异导致，影响因素不具持续性，后续将按业务需求及年度预算稳健执行。

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：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 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	65.10	62.02
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%	%	58.26	58.54

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

(1) 收入归集和支出管理：

项目公司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 669,132,441.80 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 590,808,630.23 元，累计资金流出 569,431,836.44 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 690,509,235.59 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 519,716,981.46 元，累计资金流出 507,346,617.16 元。

## 4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

## 4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

# §5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

## 5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	19,114,308.83	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	19,114,308.83	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。

## 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

注：原始权益人回收资金已使用完毕。

## 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 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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。
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。
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。

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。

## §8 基金份额变动情况

单位：份

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

## §9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	7,244,277.00
报告期期末管理人持有的本基金份额	7,244,277.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例(%)	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 7 月 5 日发布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。

2025 年 7 月 9 日发布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。

2025 年 7 月 11 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 8 月 1 日发布关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告。

2025 年 8 月 6 日发布华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告。

2025 年 8 月 13 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。

### 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

二〇二五年十月二十八日