

华夏凯德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

编制日期：2025年8月29日

送出日期：2025年9月1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	华夏凯德商业 REIT	基金代码	508091
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	中信银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 -
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 27 年
基金经理	许兆晗	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023-10-30
基金经理	刘海文	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023-08-11
基金经理	陈倩	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2022-11-07
场内简称	凯德商业（扩位简称：华夏凯德商业 REIT）		
其他	外部运营管理机构：凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司 募集份额：4 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 原始权益人：CAPITALAND MALL ASIA LIMITED（主要原始权益人）、长沙凯亭咨询管理有限公司（原始权益人 1）、广州凯云管理咨询有限公司（原始权益人 2）、广州云凯商业管理有限公司（原始权益人 3） 战略配售比例：60.11% 原始权益人及其关联方配售比例：20%		

(二) 标的基础设施项目情况

本基金拟初始投资的基础设施项目为长沙雨花亭项目和广州云尚项目。基础设施项目基本情况如下表所示：

表 1：项目概况

项目名称	长沙雨花亭项目	广州云尚项目
所在地	湖南省长沙市雨花区	广东省广州市白云区
基础设施类型	购物中心	购物中心
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用地性质	商业	商务金融
使用期限	商业用地 40 年：2044 年 3 月 3 日到期	商业、旅游、娱乐份额用地 40 年：2051 年 3 月 30 日到期； 车位等其它用地 50 年：2061 年 3 月 30 日到期
资产范围	湖南省长沙市雨花区韶山中路 421 号；西至韶山中路，东至公共道路，北至新建东路，南至金地巷	中国广东省广州市白云区云城西路 890 号、874 号 892 号；东至建设用地，南至建设用地，西至云城西路，北至齐乐路
建设内容和规模	土地使用权面积 26,522.03 平方米 总建筑面积 75,430.60 平方米 地上 4 层，地下 1 层	土地使用权面积 18,091.96 平方米 ¹ (包括地下车位的占地面积)； 建筑面积 92,974.39 平方米 (包括地下车位的建筑面积)； 地下 4 层，地上 6 层
建筑面积	75,430.60 平方米	商业：87,404.23 平方米；地下车库：5,570.16 平方米； 合计 92,974.39 平方米
可租赁面积	43,288.97 平方米 ²	48,774.20 平方米 ³
开竣工时间	开工时间：2004 年 6 月 15 日 竣工日期：2005 年 10 月 31 日	开工时间：2012 年 7 月 20 日； 竣工日期：2014 年 9 月 5 日
运营起始时间	2005 年 11 月开始运营，运营超过 19 年，已进入成熟稳定运营阶段	2015 年 12 月开始运营，运营超过 9 年，已进入成熟稳定运营阶段

¹ 广州项目最初系广州绿地获得土地使用权面积为 39,780.19 平方米的地块用以开发写字楼购物中心综合体项目，因此前期土地手续相关证照及广州绿地作为产权人取得的土地使用权证中载明的土地使用权面积均为整个综合体地块面积 39,780.19 平方米。广州项目为广州云凯单独向广州绿地收购所得，对应土地面积仅为综合体土地中的一部分，广州项目公司就该部分单独办理取得了对应的《房地产权证书》《不动产权证书》，对应《房地产权证书》《不动产权证书》载明其土地共用面积合计为 18,091.96 平方米。

² 可租赁面积较建筑面积有一定差异系购物中心类资产的共性特点，主要由走廊、中庭、电梯间、卫生间等公共区域公摊面积较大导致，长沙雨花亭项目可租赁面积占总建筑面积的比例介于 50%-60%之间，属于行业正常合理水平。

³ 可租赁面积较建筑面积有一定差异系购物中心类资产的共性特点，主要由走廊、中庭、电梯间、卫生间等公共区域公摊面积较大导致，广州云尚项目可租赁面积占总建筑面积比例介于 50%-60%之间，属于行业正常合理水平。

截至 2025 年 3 月 31 日，长沙雨花亭项目和广州云尚项目运营均已超过五年，已进入运营稳定期。基础设施项目近三年的整体经营情况如下：

1、长沙雨花亭项目

表 2：长沙雨花亭项目经营情况

单位：万元

项目	2025年1-3月/ 2025年3月31日	2024年度/ 2024年12月31日	2023年度/ 2023年12月31日	2022年度/ 2022年12月31日
营业收入	2,193.28	8,725.55	8,221.92	7,526.87
净利润	767.51	2,861.51	2,480.77	2,176.35
销售额	16,700.00	62,400.00	55,000.00	49,500.00
客流量 (万人/日)	3.02	3.16	2.93	2.65
租售比	12.50%	13.50%	14.40%	14.50%
期末时点出租率	96.50%	95.14%	98.50%	86.85%
平均出租率	96.97%	97.46%	95.15%	95.63%

长沙雨花亭项目近三年及一期的营业收入、净利润、出租率等指标均较为平稳。其中，近三年及一期的营业收入分别为 7,526.87 万元、8,221.92 万元、8,725.55 万元和 2,193.28 万元；近三年及一期的净利润分别为 2,176.35 万元、2,480.77 万元、2,861.51 万元和 767.51 万元，均保持盈利状态。在公共卫生事件结束后，长沙雨花亭项目业绩快速恢复，展现出良好的复苏势头。

2、广州云尚项目

表 3：广州云尚项目经营情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月/ 2025 年 3 月 31 日	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	2022 年度/ 2022 年 12 月 31 日
营业收入	4,782.44	16,470.69	16,274.60	15,486.41
净利润	-15,193.98	-9,550.83	-4,270.17	-4,938.67
销售额	19,955	74,300	74,900	61,600
期间客流 (万人/日)	4.78	4.44	4.07	2.85
租售比	18.3%	19.3%	18.90%	24.2%
期末时点出租率 ¹²	95.82%	95.51%	94.53%	88.43%
平均出租率 ¹³	96.10%	95.50%	93.10%	92.90%

广州云尚项目 2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月的营业收入分别为 15,486.41 万元、16,274.60 万元、16,470.69 万元和 4,782.44 万元。除 2022 年公共卫生事件反复导致收入及运营净收益（NOI）略有下滑外，广州云尚项目近三年及一期的整体收入及运营净收益（NOI）较为平稳，且随着公共卫生事件影响的减弱，整体收入及运营净收益已呈现逐步回升的趋势。

广州云尚项目近三年及一期的净利润分别为-4,938.67 万元、-4,270.17 万元、-9,550.83 万元和-15,193.98 万元，项目净利润为负主要受非现金因素影响：一是每年约 7,000 万元的固定资产折旧与长期待摊费用摊销；二是每年约 4,000 万元的长期借款财务费用。

根据《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》，基础设施基金现金测算情况如下：

表 4：可供分配金额及分派率测算

单位：元

项目	自 2025 年 4 月 1 日 （假设基金成立日） 至 2025 年 12 月 31 日 止期间预测数	2026 年度预测数
一、净亏损/利润	-355,378.64	1,197,294.22
二、税息折旧及摊销前利润调整项		
折旧与摊销	80,492,864.32	110,075,771.17
利息支出	8,940,555.56	11,708,074.58
所得税费用	4,288,712.43	1,574,567.99
三、税息折旧及摊销前利润	93,366,753.67	124,555,707.96
四、可供分配金额调整项		
基础设施基金发行份额募集的资金	2,137,500,000.00	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	-1,200,710,164.98	-
偿还债务支付的现金	-778,973,480.46	-92,400.00
支付的利息费用	-8,940,555.56	-11,708,074.58
本期/本年资本性支出	-16,047,300.00	-20,822,400.00
支付的所得税费用	-4,288,712.43	-1,574,567.99
应收和应付项目的变动	-20,746,195.64	-429,967.78
向基金份额持有人分配支付的现金	-	-75,851,552.60
期/年初现金余额	-	201,160,344.60
未来合理相关支出预留	-125,308,792.01	-111,731,322.22
—预留经营活动所需现金	-124,808,792.01	-111,231,322.22
—预留不可预见费用	-500,000.00	-500,000.00
五、可供分配金额	75,851,552.59	103,505,767.39

六、预测现金分派率 ⁴	4.71%	4.84%
------------------------	-------	-------

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，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得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，并将优先投资于以原始权益人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、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，或者有基金管理人认为权威的、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。

注：①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。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

⁴预测现金流分派率=可供分配金额/基金拟募集规模（21.375 亿元），并按天数年化计算。

投资组合资产配置图表

暂无。

(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

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	认购金额（含认购费）	前端认购费率	备注
认购费	500 万元以下	0.40%	公众投资者（场外份额）
	500 万元(含)以上	1000 元/笔	公众投资者（场外份额）

注：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；对于战略投资者及网下投资者，认购费用为0；对于公众投资者，场外份额认购费率如表所示，场内份额认购费用参考场外认购费率设定。

(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	收取方
基金管理费	基金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年度报告披露的合并报表层面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： $B = A \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金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	基金管理人、计划管理人

近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

运营管理费包含基础管理费（包括基础管理费用 A 和基础管理费用 B）和激励管理费两部分。运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费。

《运营管理服务协议》约定的运营管理费为含增值税的费用。除《运营管理服务协议》规定的运营管理费外，运管机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人同意涉及本基础设施资产或项目公司的费用。

1、基础管理费

(1) 基础管理费用 $A = \sum (I_i \times R_i)$;

I_i 表示单个基础设施资产的当年度实收运营收入；实收运营收入=当期营业收入-本期计提应收账款与其他应收款的信用减值损失+本期收回或转回的应收账款与其他应收款的信用减值损失。其中，营业收入及信用减值损失的金额均以项目公司年度审计报告为准。

R_i 表示该单个基础设施资产对应的基础管理费用 A 的费率，该部分费用将用于覆盖与基础设施资产相关且由运营管理机构承担的成本，每个项目不同经营年度对应的费率如下：

运营管理费

R_i	第 1 年-第 3 年	第 4 年-第 6 年	第 7 年及以后
广州项目	4.02%	3.67%	3.47%
长沙项目	6.65%	6.18%	5.77%

运营管理机构

(2) 基础管理费用 $B = \sum (I_i \times 4\%) + \sum (P_i \times 8\%)$;

I_i 表示单个基础设施资产的当年度实收运营收入；实收运营收入=当期营业收入-本期计提应收账款与其他应收款的信用减值损失+本期收回或转回的应收账款与其他应收款的信用减值损失。其中，营业收入及信用减值损失的金额均以项目公司年度审计报告为准。

P_i 表示未扣除基础管理费用 B 的单个基础设施资产的运营净收益，以项目公司年度审计报告为准。如当年运营净收益不为正，则按照运营净收益为 0 计算。该部分费用用于覆盖运营管理机构提供标准化购物中心运营管理体系及信息系统、财务及行政共享中心、会员体系维护、品牌授权、各类平台资源导入所需的管理输出成本。

特别地，首个运营期内实收运营收入还应扣除交割审计日应收账款及其他应收款的坏账准备余额的影响。上述数据均以经审计数据为计算基础。

2、激励管理费

激励管理费根据单个基础设施资产的预算实现率计算得出。预算实现率=实际运营净收益/目标运营净收益×100%。当且仅当预算实现率大于 105%时，运营管理机构方可收取激励

管理费。激励管理费=（每个运营收入回收期内的实际运营净收益-每个运营收入回收期内的目标运营净收益×105%）×15%；反之，当且仅当预算实现率小于95%时，激励管理费为负，即运营管理机构需向项目公司支付运营管理补偿金。运营管理补偿金=（每个运营收入回收期内的目标运营净收益×95%-每个运营收入回收期内的实际运营净收益）×15%，但最高扣罚金额不超过对应年度应收的基础管理费用B的金额。

项目公司参考基础设施基金首次申报确定的可供分配现金流报告中记载的首2年运营净收益为考核基准，2年期后参考最近一期公开披露的评估报告中预测的对应年度运营净收益为参考，经基金管理人及运营管理机构协商确定考核基准，并以此类推。激励管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额按比例计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告中载明的相关金额计算确定。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

基金托管费	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年度报告披露的合并报表层面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的定义同上 基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。	基金托管人
-------	---	-------

审计费用	暂无	会计师事务所
信息披露费	暂无	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。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、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%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出。本基金与股票型基金、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。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与基础设施基金相关的风险

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，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、基金解禁风险、流动性风险、停牌/暂停上市或终止上市的风险、税收政策调整风险、发售失败风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、集中投资风险、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、新种类基金的投资风险和创新风险、基金净值波动风险、基金提前终止的风险、计划管理人/基金托管人及计划托管人尽职履约风险、其他风险。

2、与基础设施项目相关的风险

本基金可能面临的与基础设施项目相关的风险包括：行业风险、基础设施项目未来经营的可持续性/稳定性风险、基础设施项目价格波动的风险、现金流预测的风险、潜在利益冲

突风险、关联交易风险、基础设施项目处置风险、财务风险、股东借款带来的现金流波动风险、基础设施项目运营相关风险、基础设施项目合规相关的风险、本基金扩募收购资产范围可能受到限制的风险、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险、主要原始权益人财务数据波动的风险等。

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：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与资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律与政策环境改变的风险。

4、其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：项目公司人员尽责履约风险，政策与法律风险，税务风险，技术风险，操作风险。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（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。

基金销售相关费用中的认购/申购金额含认购费。

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

