

华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2026 年第 1 季度报告

2026 年 3 月 31 日

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

报告送出日期：二〇二六年四月二十二日

§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。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 4 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 2026 年 1 月 1 日起至 3 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	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏凯德商业 REIT
场内简称	凯德商业（扩位证券简称：华夏凯德商业 REIT）
基金主代码	508091
交易代码	508091
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同初始生效日之日起 27 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，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	2025 年 9 月 16 日
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
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	27 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 9 月 29 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。
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。
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	凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：长沙雨花亭项目

项目公司名称	湖南凯德商用置业有限公司
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，以自持购物中心资产向符合要求

	的承租租户提供店铺空间租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入、物业管理收入、推广费收入和其他收入等。
不动产项目地理位置	湖南省长沙市雨花区韶山中路 421 号

不动产项目名称：广州云尚项目

项目公司名称	广州云凯置业有限公司
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，以自持购物中心资产向符合要求的承租租户提供店铺空间租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入、物业管理收入、推广费收入和其他收入等。
不动产项目地理位置	广州市白云区云城西路 890 号裙楼负二层至地上六层

2.3 不动产基金扩募情况

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
名称		华夏基金管理有限公司	凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	LOH CHEE SENG（卢志昇）
	职务	督察长	董事长、总经理
	联系方式	联系电话：400-818-6666； 邮箱：service@ChinaAMC.com	邮箱：CLCR.IR@CapitaLand.com
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	中国（上海）自由贸易试验区东方路877号504A室
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	中国（上海）自由贸易试验区东方路877号504A室
邮政编码		100101	200122
法定代表人		邹迎光	LOH CHEE SENG（卢志昇）

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	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司上海分行
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	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	上海市浦东新区世博馆路 112、138 号地下一层、1 层 101-1 室、2 层 201-2、3 层 302-4、4 层、第 9-15 层
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	上海市浦东新区世博馆路 138 号中信银行大厦
邮政编码	100020	100026	200000
法定代表人	方合英	张佑君	朱义明（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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日)
1.本期收入	61,889,284.71
2.本期净利润	2,162,634.45
3.本期经营活动产生的现金流量净额	37,902,338.89
4.本期现金流分派率(%)	1.02
5.年化现金流分派率(%)	4.15

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	26,860,656.87	0.0672	-
本年累计	26,860,656.87	0.0672	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

本报告期及本年累计无实际分配金额。

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	2,162,634.45	-
本期折旧和摊销	28,686,188.03	-
本期利息支出	2,886,922.50	-
本期所得税费用	920,766.51	-
本期息税折旧及摊销前利润	34,656,511.49	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	5,322,252.39	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-8,063,891.09	-

2.支付的利息及所得税费用	-4,963,241.29	-
3.偿还借款支付的本金	-	-
4.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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	-106.20	-
5.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	-90,868.43	-
本期可供分配金额	26,860,656.87	-

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、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、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

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。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。截至报告期末，本基金成立时间不满一年，不涉及上年同期的未来合理支出预留的设置金额及使用差异。

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 566,853.30 元，资产支持证券管理人管理费 566,854.20 元，基金托管人托管费 56,685.60 元，运营管理机构管理费 8,540,191.50 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

本基金通过不动产资产支持证券持有的项目公司为湖南凯德商用置业有限公司及广州云凯置业有限公司。报告期内，项目公司整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

项目公司持有的长沙雨花亭项目及广州云尚项目分别于 2005 年 11 月及 2015 年 12 月开始运营。截止报告期末，长沙雨花亭项目已运营超 20 年，广州云尚项目已运营超 10 年，运营表现平稳，各项经营指标表现良好。

本报告期内，长沙雨花亭项目和广州云尚项目周边商业格局相对稳定，暂无新增竞争性购物中心入市。长沙项目围绕“一刻钟便民生活圈”深化亲子友好、休闲社交、品质生活标签。广州项目持续提升品牌级次和业态丰富度，优化场景体验。

长沙雨花亭项目与广州云尚项目根据年度经营计划精准落地各项举措，在招商租赁、运营管理、市场推广三大核心板块协同发力，精准聚焦项目定位与客群需求，持续推进品牌焕新与业态优化，深化会员运营与租户协同，并通过节点营销、主题活动及异业联动不断激活消费动能，为资产持续赋能。

（1）聚焦品牌组合优化，构建多元消费体验

长沙雨花亭项目秉持“社区友好空间”理念，在报告期内项目逐步规整零售品牌落位，提升餐饮业态竞争力，第一季度引入 12 家新品牌。其中，L1 新引进了国产优质护肤品牌“林清轩”和“薇诺娜”，适配 25-45 岁轻熟龄女性核心客群。餐饮方面，L1 休闲餐饮区引进“绝味鲜货”长沙二店，门店采用全新 2.0 版形象升级设计；L2 围绕家庭客群及年轻食客所需补位 4 家不同品类的中式简餐，满足一人食及工作日能量补给的多样化需求；L4 引入“一人一锅+回转自助”火锅品牌“蛮涮”，进一步强化项目餐饮业态吸引力。

广州云尚项目持续深化“首店经济”与“业态焕新”策略，在报告期内累计引入新品牌 19 家。首层引入健康轻食先锋“Wagas”、新中式茶饮“东方墨蘭”等区域首店，打造户外松弛感社交场景。L2 引入新法式风格服饰“AMON AVIS”、文艺美学服饰“木花巷”，优化女装氛围。L3、L4 引入专业科学美容“新氧青春诊所”、健康理疗“常乐”等区域首店，完善生活服务体验矩阵。B2 引入新鲜食品商店“几多全”、意式餐厅“萨莉亚”、零食折扣仓“好特卖”、网红泰

式茶饮“Tamkoko”，精准匹配地铁楼层客群画像。通过多维度品牌焕新，项目进一步覆盖家庭消费、社交聚会等多元消费场景，持续提升消费体验与经营效益。

截至报告期末，广州云尚项目 B2 超市及相邻区域工程改造进展顺利，预计第二季度完成交付，第三季度全面开业。目前招商进度符合预期，新签品牌中区域首店占比预计超 50%，开业后将进一步丰富项目的购物选择与综合体验。

（2）深耕精细化运营，夯实项目经营效能

长沙雨花亭项目紧抓春节前销售旺季及 3 月国际妇女节契机，加大重点租户促销资源投入，有效带动租户业绩提升。3 月，落地屈臣氏“有钱花”湖南首展，并叠加满减活动实现高效转化，活动期间品牌销售同比大幅增长；国际妇女节当天联动美妆租户开展欧莱雅艺溯巴黎沙龙活动，利用护肤课堂、美妆定制、法式 DIY 等高端体验强力聚客，精准触达高价值会员带动销售走高，参与活动租户销售同比上升 23%。主力店沃尔玛超市于 1-2 月完成内部购物环境升级及货架调整，持续增加自有品牌沃集鲜陈列比重，一季度销售额实现同比双位数增长，位列长沙市第一。L1 原优衣库区域引入的雨花区首家名创优品 IP 旗舰店 1 月盛大开业，室外联动街角公园打造餐饮社交氛围，2 月，新开云南菌汤火锅“云山板扎”河东首店、湖南地道家常菜人气品牌“大碗先生”；品牌焕新调整后，较原优衣库区域年租金收益提升约 48%，坪效同比大幅提升，有效盘活商业空间，提升区域聚客力。

广州云尚项目第一季度销售额及坪效稳中有升。2 月，以“马上好运”为主题开展新春营销活动，有效带动场内多个品牌业绩增长，GAP、UR 等品牌销售同比翻倍，优衣库实现了客单价及销售额的双位数增长。3 月，围绕国际妇女节打造“春日女神节”主题营销，联动丝芙兰等品牌推出专属活动，同步叠加商场促销活动。报告期内，运营团队积极联动周边万豪、希尔顿等高端酒店资源，通过定向礼赠精准触达高净值客群，为场内品牌有效引流并提振销售。项目还通过搭建多元化展示及互动场景，助力场内教育品牌英孚拓展客群，通过开展两场成果汇演累计拉新数百人，活动期间销售实现双位数提升，品牌影响力持续扩大。

（3）发力节点营销，激活消费增长潜力

长沙雨花亭项目深耕“悦邻里”场景，持续强化社区互动与品牌联动，聚焦新年、新春、春日消费节点，打造多项具备区域影响力的主题活动，有效激活区域消费活力。项目重磅打造“凯心骑迹·快乐加马”沉浸式新年场景，结合雨花区首个名创优品 IP 旗舰店开业形成“场景 IP+首店”联动效应引爆区域热度，开业期间客流与销售双爆发；项目联动多家银行推出异业补贴，以第三方资源赋能场内 60 余家商户。结合新春节点创新打造“马上有喜市”主题

市集，成为区域新春消费打卡地，配合年货节大促实现大促期间销售同比提升 28%。项目联动屈臣氏落地“颜值课代表”快闪湖南首展，带动品牌销售增长；打造“环保手作·春日美好工坊”，联合星巴克开展亲子公益活动，深化邻里情感联结。通过全周期营销布局，项目实现客流、销售及品牌影响力三重提升，持续夯实区域社区型商业标杆地位。

广州云尚项目以会员及社群精细化运营为核心，针对不同等级会员打造专属权益与特色活动，促进会员转化与消费提升。元旦期间恰逢项目开业十周年庆，项目联合场内餐饮、教培和美容等多业态开展消费会员超级抽奖、10 倍积分、消费卡包膨胀等会员营销活动，活动期间新增会员数量同比增长 111%。项目针对不同标签的会员开展定制化主题活动，针对宠物标签会员，项目联合宠物公益机构“熙熙森林”及爬宠机构，组织 5 场主题 workshop，吸引超 200 名会员参与；针对粉丝标签会员，项目组织明星周年应援粉丝活动，吸引超 250 名会员到场，并有效带动同楼层餐饮租户业绩提升；针对亲子标签会员，项目联动场内租户英孚、作业帮等开展开学汇演及新品路演等活动，拉动近 300 名会员到场。通过圈层精准营销，项目会员活跃度与消费贡献度持续提升，为稳定经营提供有力支撑。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日） / 报告期末（2026 年 3 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，不动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式： Σ （各商铺的可租赁面积）	平方米	87,649.87
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末，已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式： Σ （已签订租赁合同各商铺租赁面积）	平方米	85,931.55
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式： $\text{实际出租面积} / \text{可供出租面积} \times 100\%$	%	98.04
4	报告期内平均租金单价	报告期内，含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式： Σ （各月度总租金收入）/ Σ （各月末实际出租	元/平方米/月（不含增值税）	218.58

		面积)		
5	报告期末 剩余租期	截至报告期末, 按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式: $\Sigma(\text{各租约的剩余租期} \times \text{各租约的租赁面积}) / \text{实际出租面积}$	年	2.84
6	报告期末 租金收缴率	截至报告期末, 包含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费等收入的全口径收入的当年累计收缴率。计算公式: $\text{截至报告期末当年的累计实收租金} / \text{当年的应收租金} \times 100\%$	%	97.27

注: ①截至报告期末, 本基金成立时间不满一年, 因此不披露上年同期数据、上年同期末数据及同比变动数据, 下同。

②报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积及报告期内平均租金单价计算均剔除升级改造区域, 下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称: 长沙雨花亭项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026年1月1日-2026年3月31日) / 报告期末(2026年3月31日)
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末, 不动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式: $\Sigma(\text{各商铺的可租赁面积})$	平方米	43,216.26
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末, 已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式: $\Sigma(\text{已签订租赁合同各商铺租赁面积})$	平方米	42,792.41
3	报告期末出租率	截至报告期末, 实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式: $\text{实际出租面积} / \text{可供出租面积} \times 100\%$	%	99.02
4	报告期内平均租金单价	报告期内, 含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式: $\Sigma(\text{各月度总租金收入}) / \Sigma(\text{各月末实际出})$	元/平方米/月(不含增值税)	155.36

		租面积)		
5	报告期末剩余租期	截至报告期末,按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式: Σ (各租约的剩余租期×各租约的租赁面积)/实际出租面积	年	3.95
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末,包含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费等收入的全口径收入的当年累计收缴率。计算公式:截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金×100%	%	98.27

不动产项目名称: 广州云尚项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026年1月1日-2026年3月31日)/报告期末(2026年3月31日)
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末,不动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式: Σ (各商铺的可租赁面积)	平方米	44,433.61
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末,已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式: Σ (已签订租赁合同各商铺租赁面积)	平方米	43,139.14
3	报告期末出租率	截至报告期末,实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式: 实际出租面积/可供出租面积×100%	%	97.09
4	报告期内平均租金单价	报告期内,含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式: Σ (各月度总租金收入)/ Σ (各月末实际出租面积)	元/平方米/月(不含增值税)	280.47
5	报告期末剩余租期	截至报告期末,按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式: Σ (各租约的剩余租期×各租约的租赁面积)/实际出租面积	年	1.75
6	报告期末租	截至报告期末,包含固定租	%	96.73

	金收缴率	金、抽成租金、物业管理费及推广费等收入的全口径收入的当年累计收缴率。计算公式：截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金×100%		
--	------	---	--	--

4.1.4 其他运营情况说明

租户结构方面，报告期末，长沙雨花亭项目签约租户总数（含岛柜）为 209 个，其中主力店面积占比 48.32%、专门店面积占比 51.68%。广州云尚项目签约租户总数（含岛柜）为 246 个，其中主力店面积占比 12.75%、专门店面积占比 87.25%。

租户集中度方面，长沙雨花亭项目和广州云尚项目租金收入（含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入，不含增值税，下同）来源分散，租户集中度较低。报告期内长沙雨花亭项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 131.42 万元，占比 6.61%；租户 B 为 100.44 万元，占比 5.05%；租户 C 为 40.99 万元，占比 2.06%；租户 D 为 33.51 万元，占比 1.69%；租户 E 为 27.69 万元，占比 1.39%；前五名租户租金收入合计 334.05 万元，占比 16.80%。广州云尚项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 77.02 万元，占比 2.10%；租户 B 为 68.53 万元，占比 1.87%；租户 C 为 59.21 万元，占比 1.61%；租户 D 为 48.67 万元，占比 1.33%；租户 E 为 45.64 万元，占比 1.24%；前五名租户租金收入合计 299.06 万元，占比 8.16%。

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	2,178,554,958.84	2,189,741,036.36	-0.51
2	总负债	2,129,811,873.27	1,463,766,393.18	45.50
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	61,782,480.33	-	-
2	营业成本/费用	70,926,124.77	-	-
3	EBITDA	36,811,517.80	-	-

注：①截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期数据及变动比例数据，下同。

②不动产项目公司总负债报告期末金额较上年末金额变动666,045,480.09元，变动比例较大原因是本报告期内项目公司吸收合并SPV公司并承继了对应的股东借款本金导致其总负债

金额增加，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

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：湖南凯德商用置业有限公司

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	投资性房地产	212,528,452.78	215,363,227.61	-1.32
2	货币资金	70,783,902.27	68,885,729.97	2.76
主要负债科目				
1	长期应付款	552,784,207.67	53,064,882.26	941.71
2	其他应付款	21,423,866.95	49,883,689.63	-57.05

项目公司名称：广州云凯置业有限公司

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	投资性房地产	1,754,191,211.60	1,768,031,081.78	-0.78
主要负债科目				
1	长期应付款	1,001,310,203.58	815,494,935.42	22.79
2	长期借款	461,815,200.00	461,815,200.00	-

注：①湖南凯德商用置业有限公司（简称“长沙项目公司”）“长期应付款”报告期末金额较上年末金额变动 499,719,325.41 元，变动比例较大原因是本报告期内长沙项目公司吸收合并长沙贰零贰叁咨询管理有限公司（简称“长沙 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金导致其“长期应付款”金额增加，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

②长沙项目公司“其他应付款”报告期末金额较上年末金额变动-28,459,822.68 元，变动比例较大原因是本报告期内完成吸收合并，合并日与长沙 SPV 公司账务合并抵消导致，不具备持续性。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

不动产项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	14,439,449.49	66.49
2	物业管理费收入	4,711,254.21	21.69
3	推广费收入	731,188.35	3.37
4	停车场收入	589,647.60	2.72
5	广告收入	394,228.02	1.82
6	其他收入	849,110.65	3.91
7	营业收入合计	21,714,878.32	100.00

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

不动产项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	24,864,628.41	62.06
2	物业管理费收入	10,914,305.08	27.24
3	推广费收入	884,759.01	2.21
4	停车场收入	1,050,387.39	2.62
5	广告收入	538,538.82	1.34
6	其他收入	1,814,983.30	4.53
7	营业收入合计	40,067,602.01	100.00

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

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：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	5,798,142.12	32.13
2	折旧摊销成本	2,902,690.56	16.08
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	2,315,276.54	12.83
5	销售费用	559,188.79	3.10
6	管理费用	108,190.31	0.60
7	财务费用	6,364,650.90	35.26
8	其他成本 / 费用	-	-
9	营业成本/费用合计	18,048,139.22	100.00

项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	10,957,702.94	20.73
2	折旧摊销成本	16,978,657.09	32.11
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	3,999,854.00	7.56
5	销售费用	1,116,505.96	2.11
6	管理费用	144,031.36	0.27
7	财务费用	19,681,234.20	37.22
8	其他成本 / 费用	-	-
9	营业成本/费用合计	52,877,985.55	100.00

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：湖南凯德商用置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日
----	------	-------------	------	------------------------------------

				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	59.99
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{净利润}+\text{所得税费用}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	59.66

项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	30.37
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{净利润}+\text{所得税费用}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	59.54

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：

本基金包含 2 个不动产项目公司，分别是湖南凯德商用置业有限公司、广州云凯置业有限公司。2 个项目公司在中信银行股份有限公司分别开立了基本户和一般户，均受到托管人中信银行股份有限公司监管，以上账户均按照《监管协议》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 196,790,426.80 元。本报告期内，累计资金流入 77,369,054.87 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 73,047,140.85 元，收到因吸收合并 SPV 公司转入现金 4,321,914.02 元；累计资金流出 72,143,861.22 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 24,125,256.09 元，支付税金 10,008,069.01 元，支付银行借款利息 2,886,922.50 元，资本性支出 8,063,891.09 元，支付股东借款利息 27,059,722.53 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 202,015,620.45 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 除不动产资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	42,973,691.51	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	42,973,691.51	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

报告期内，原始权益人已按照基金合同约定、公开承诺及相关法律法规要求使用回收资金。

§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			
许兆晗	本基金的基金经理	2025-09-16	-	7 年	自 2019 年起从事不动产项目的投资管理工作，涵盖商业、产业园等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于国寿投资保险资产管理有限公司，主要从事不动产类项目的投资管理工作。2023 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
陈倩	本基金的基金经理	2025-09-16	-	9 年	自 2017 年起从事不动产项目的运营及财务管理工作，涵盖租	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾任职于平安不动产有限公司、瑞安管理

					赁住房、商业、仓储物流等不动产类型。	（上海）有限公司，主要从事租赁住房、商业地产与物流地产的财务管理及运营管理工作。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。
刘海文	本基金的基金经理	2025-09-16	-	8 年	自 2018 年起从事不动产项目的运营管理工作，涵盖商业、产业园等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于龙湖集团控股有限公司，主要从事商业地产的运营管理工作。2023 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	400,000,000.00
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	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§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

2026 年 2 月 11 日发布华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成吸收合并的公告。

2026 年 3 月 27 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2026 年 3 月 27 日发布华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告。

2026 年 3 月 27 日发布华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告。

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 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 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
二〇二六年四月二十二日