

# 华夏凯德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：中信银行股份有限公司

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。

基金托管人中信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 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	62,897,384.70
2.本期净利润	1,744,351.65
3.本期经营活动产生的现金流量净额	31,597,474.81
4.本期现金流分派率（%）	1.01
5.年化现金流分派率（%）	3.98

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/基金合同生效日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	26,254,106.32	0.0656	-
本年累计	30,441,709.38	0.0761	为 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）到 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额。

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	1,744,351.65	-
本期折旧和摊销	28,598,825.42	-
本期利息支出	2,615,942.74	-
本期所得税费用	2,076,318.79	-
本期息税折旧及摊销前利润	35,035,438.60	-
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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,823,687.40	-
2.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	1,458,872,044.14	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,417,435,054.25	-
2.支付的利息及所得税费用	-5,381,771.30	-
3.应收和应付项目的变动	-46,567,838.27	-
4.偿还借款支付的本金	-92,400.00	-
本期可供分配金额	26,254,106.32	-

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、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。本基金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 579,348.84 元，资产支持证券管理人管理费 579,349.76 元，基金托管人托管费 57,935.16 元，运营管理机构运营管理费 8,738,391.81 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 20 年，广州云尚项目已运营 10 年，均已进入稳定运营期，业态品牌丰富，基本面坚实。

本报告期内，长沙雨花亭项目周边商业格局保持稳定，暂无新增竞争性项目。项目凭借独特的区位优势 and 因时而变的调改能力，不断增强周边客群的消费粘性，打造一站式邻里生活圈。12 月，广州云尚项目周边新增金铂商业总部规划，总建筑面积约 46.5 万平方米，涵盖购物中心、公园式街区、会员超市、酒店及写字楼等业态。截止报告期末，项目尚未公布开工和竣工的公开规划，基金管理人和运营管理机构会密切关注竞品动态。广州云尚项目占据先发优势，借势区域发展延伸商业场景，拓展增量客流，持续引领区域消费趋势。未来，项目将持续关注包括广州白云万象汇、金铂中心在内的竞品动态，深度挖掘周边客群需求，利用“双园环绕”优势，持续引入上升势能的首店品牌，增强客群复购率与粘性。

报告期内，长沙雨花亭项目和广州云尚项目通过前瞻性的招商调改、营销策划与资源整合，有效实现了流量、品牌与消费者的深度链接。

#### （1）招商租赁方面，焕新品牌组合，升级消费场景

长沙雨花亭项目及广州云尚项目分别围绕各自定位与目标客群，积极引入特色品牌，构建高频复购的“生活感”场域，为项目注入全新的流量吸附力。

长沙雨花亭项目秉持“社区友好空间”理念，在报告期内累计引进 16 家新品牌，覆盖服饰、潮玩、餐饮等多元业态。项目于 L1 层引入雨花区首家“MINISO IP 旗舰店”，以潮玩 IP 资源精准触达年轻圈层；在 L2 层重塑休闲轻餐矩阵，汇集人气鲜作糖水“麦记牛奶公司”、长沙本地鲜果茶“良果芭”、港式美食“港师傅”及中式宫廷糕点“吴酥生”等品牌，为顾客提供

多元选择。餐饮招调方面兼顾品质感与烟火气，重点吸纳适配项目的特色餐饮品类，引入西北特色小吃“陕王爷”、云南风味美食“花大门”、湖南人气韩式自助烤肉“尹三顺”，专注高品质鲜牛肉自助头部品牌“郭牛九记”、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”，全方位满足项目周边家庭与年轻客群社交聚餐需求。

广州云尚项目持续深化“首店经济”与“业态焕新”策略，在报告期内累计新开业店铺 29 家。B1、B2 层成功引入“YAKINIKU LIKE!!”、“LAVAZZA”、“巴黎贝甜”、“小黑煤串串”等白云区首店，持续升级网红餐饮矩阵。首层引入港式甜品专家“余时冰室”、潮汕功夫茶饮“茶月山”等区域首店，优化休闲社交场景。高楼层则通过引入高端智能清洁品牌“石头科技”、防脱洗护品牌“KING VENUS”等区域首店，进一步匹配家庭及商务客群的日常消费需求。通过多元品牌焕新升级顾客消费体验，巩固各楼层的核心定位，为项目注入新的商业活力。

此外，根据本基金《招募说明书》披露，为提升 B2 地铁层的商业价值，优化项目动线，提升品牌丰富度，广州云尚项目计划对超市及相邻区域业态升级改造。截至报告期末，该项改造如期进行，拟引进潮流品质、生活方式、趣味杂货等多元零售品牌，重塑地下商业空间，进而实现项目客流与销售额的双增长。相关改造预计于 2026 年内完成并开业。

## （2）营运管理方面，深耕会员体系与租户协同，提升经营效能

长沙雨花亭项目及广州云尚项目通过精细化运营实现业绩增长，持续强化经营氛围，依托精准营销和多渠道拉新推动会员规模持续增长。长沙雨花亭项目和广州云尚项目会员规模在报告期末分别达到 59.8 万和 51.6 万，同比增长 14% 和 18%，双双实现快速增长。

长沙雨花亭项目执行“一店一策”策略，结合不同营销节点与租户共创经营活动。国庆期间借助假期客流优势，联动屈臣氏落地“国庆出游，就来‘屈’门的世界”主题快闪，活动期间品牌销售额同比增长 75%。11 月，项目协同主力店沃尔玛开展“社区团购”与“生鲜市集”活动，深度服务社区，赋能该沃尔玛门店业绩持续保持长沙领先地位。12 月，项目联合波司登举办冬季快闪及新品走秀系列活动，有效吸引目标客群进店消费并拉动销售转化。此外，本报告期内项目针对黄金珠宝、资讯等高客单品类推出多档促销活动，推动品类业绩大幅增长，其中个别珠宝品牌销售额同比提升超 200%，助力品牌快速提升旺季新品销售额。

广州云尚项目依托凯德星会员体系构建了精细化的全场景会员生态，本报告期内项目创新上线了凯德体系内首个非自持办公楼“职人卡”业务，通过提供专属折扣及免费停车等权益，深度激活周边商务客群；同时上线无收据积分系统，显著提升了消费便捷性。另外在资源整合端，项目作为凯德体系内首个打通银联云闪付平台的试点，联动多家银行开展满减活动，有效降低费效比的同时带动四季度活动客单价攀升超 50%，实现了运营效能与消费质量的



双向提振。

（3）市场推广方面，打造爆款活动，挖掘增长动能

长沙雨花亭项目持续强化“社区互动属性”与“品牌联动效应”，通过引入“B.DUCK 小黄鸭 IP”打造沉浸式城市乐园，破冰区域首个户外 IP 游乐地标。同步推出轮滑赛等亲子主题活动，构建城市休闲新场景。同时，项目联动潮宏基打造国潮市集，助力该品牌销售同比增长 301%，感恩节联动场内品牌推出 DIY 派对传递社区温情。此外，项目积极推动政企文商融合，携手《潇湘晨报》举办“邻里超级兴福节”活动，将体育、艺术与便民服务深度结合，通过多元场景打造持续激活消费热度与邻里互动氛围，深化项目社区型商业影响力。

广州云尚项目团队持续深耕场景化运营与精细化营销，围绕“粉丝圈层”标签精准发力，通过 IP 快闪、文化联动、热点借势三大维度，打造城市级高声量标杆活动，实现了客流、销售额与品牌声量的三重跃升。10 月，项目落地全网粉丝超 900 万的本土顶流 IP“红小豆”，人偶见面会当日客流高达 7.8 万人次，全网笔记浏览量突破 55 万次，精准触达年轻群体，成功夯实了项目的潮流口碑并实现“线下引流，线下破圈”的良性循环。11 月，项目借势凯德集团全球资源推出广州独家“新加坡美食节”，契合中新建交 35 周年的文化交流契机，在强化城市文化交流功能的同时为场内商户有效导入高净值客流。活动期内成功撬动 6 家主流官媒报道，总曝光量突破百万，驱动单日最高客流突破 8.2 万人次，同比增长达 34%。12 月，项目紧抓《疯狂动物城 2》热映风口，落地圣诞主题“奇妙洞物”快闪广州首站及百余款限定周边，通过深度联动场内 6 家核心租户开展多元互动，构建了“顶级 IP 引流+商户转化”的消费闭环。活动期间带动商场客流同比增长 18%，小红书话题浏览量超 30 万次，为全年业绩冲刺实现圆满收官。

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)
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，资产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式： $\Sigma$ （各商铺的可租赁面积）	平方米	88,051.47
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： $\Sigma$ （已签订租赁合同的各商铺租赁面积）	平方米	86,746.04
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	%	98.52

		式: 实际出租面积/可供出租面积 ×100%		
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: $\Sigma$ (各月度总租金收入) / $\Sigma$ (各月末实际出租面积)	元/平方米/月 (不含增值税)	213.67
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: $\Sigma$ (各租约的剩余租期×各租约的租赁面积) / 实际出租面积	年	2.95
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末, 与租赁合同相关的固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的全口径租金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%	%	99.25

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(2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日) / 报告期末(2025 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末, 资产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式: $\Sigma$ (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: $\Sigma$ (已签订租赁合同的各商铺租赁面积)	平方米	42,627.30
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%	%	98.64
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: $\Sigma$	元/平方米/月 (不含增值税)	155.58

		(各月度总租金收入) / $\Sigma$ (各月末实际出租面积)		
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: $\Sigma$ (各租约的剩余租期 $\times$ 各租约的租赁面积) / 实际出租面积	年	4.10
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末, 与租赁合同相关的固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的全口径租金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 $\times 100\%$	%	99.19

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(2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日) / 报告期末(2025 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末, 资产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式: $\Sigma$ (各商铺的可租赁面积)	平方米	44,835.21
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: $\Sigma$ (已签订租赁合同的各商铺租赁面积)	平方米	44,118.74
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 $\times 100\%$	%	98.40
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: $\Sigma$ (各月度总租金收入) / $\Sigma$ (各月末实际出租面积)	元/平方米/月 (不含增值税)	267.45
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: $\Sigma$ (各租约的剩余租期 $\times$ 各租约的租赁面积) / 实际出租面积	年	1.87
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末, 与租赁合同相关的固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的全口径租金收入的当年累计收缴率。计算	%	99.28

		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 213 个，其中主力店面积占比 48.51%、专门店面积占比 51.49%。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 12.47%、专门店面积占比 87.53%。

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 6.72%；租户 B 为 100.44 万元，占比 5.14%；租户 C 为 40.99 万元，占比 2.10%；租户 D 为 31.47 万元，占比 1.61%；租户 E 为 26.95 万元，占比 1.38%；前五名租户租金收入合计 331.26 万元，占比 16.94%。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 2.12%；租户 B 为 61.84 万元，占比 1.70%；租户 C 为 58.85 万元，占比 1.62%；租户 D 为 49.94 万元，占比 1.38%；租户 E 为 49.47 万元，占比 1.36%；前五名租户租金收入合计 297.11 万元，占比 8.18%。

#### 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）
1	总资产	2,189,786,017.74
2	总负债	1,463,592,892.72
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	62,723,442.36
2	营业成本/费用	63,641,568.25
3	EBITDA	36,503,591.82

注：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、上年末数据及变动比例数据，下同。

#### 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）
主要资产科目		
1	投资性房地产	215,363,227.61

2	货币资金	68,885,729.97
主要负债科目		
1	长期应付款	53,064,882.26
2	其他应付款	49,883,689.63

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）
主要资产科目		
1	投资性房地产	1,768,031,081.78
主要负债科目		
1	长期借款	461,815,200.00
2	长期应付款	815,494,935.42

#### 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：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	14,299,448.08	65.46
2	物业管理费收入	4,599,677.60	21.06
3	推广费收入	660,561.65	3.02
4	停车场收入	466,186.00	2.13
5	广告收入	379,754.20	1.74
6	其他收入	1,438,993.46	6.59
7	营业收入合计	21,844,620.99	100.00

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	24,553,788.76	60.06
2	物业管理费收入	10,893,782.42	26.65
3	推广费收入	873,125.71	2.14
4	停车场收入	907,950.47	2.22
5	广告收入	633,970.12	1.55
6	其他收入	3,016,203.89	7.38
7	营业收入合计	40,878,821.37	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 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	5,671,736.47	46.07
2	折旧摊销成本	2,919,255.26	23.71
3	租赁成本	-	-

4	税金及附加	2,304,017.85	18.71
5	销售费用	476,083.89	3.87
6	管理费用	62,502.23	0.51
7	财务费用	878,678.52	7.13
8	其他成本 / 费用	-	-
9	营业成本/费用合计	12,312,274.22	100.00

项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	11,614,273.84	22.63
2	折旧摊销成本	16,862,711.50	32.85
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	3,938,627.14	7.67
5	销售费用	836,110.39	1.63
6	管理费用	98,998.04	0.19
7	财务费用	17,978,573.12	35.03
8	其他成本 / 费用	-	-
9	营业成本/费用合计	51,329,294.03	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 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	60.73
2	息税折旧摊销前利润率	(净利润+所得税费用+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	55.41

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 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	30.44
2	息税折旧摊销前利润率	(净利润+所得税费用+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	59.69

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 191,155,556.45 元。本报告期内，累计资金流入 96,710,794.04 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 67,603,126.56 元，收到处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额 557,176.00 元，收到长沙贰零贰叁咨询管理有限公司（以下简称“长沙 SPV 公司”）转入现金 28,550,491.48 元；累计资金流出 91,075,923.69 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 24,379,145.62 元，支付税金 12,488,933.80 元，支付银行借款本金及利息 3,482,303.17 元，资本性支出 6,953,948.03 元，支付的其他与筹资活动有关的现金 43,771,593.07 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 196,790,426.80 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	12,024,596.91	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	12,024,596.91	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	-	6 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	-	8 年	自 2017 年起从事不动产项目的运营及财务管理工作，涵盖租赁住房、商业、仓储物流等不动产类型。	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（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	-	7 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

2025 年 10 月 1 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 10 月 29 日发布华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告。

2025 年 12 月 10 日发布华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告。

### 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