

# 中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划

## 2025 年度资产管理报告

中信证券股份有限公司  
二〇二六年四月  
报告期：2025 年 9 月 16 日-2025 年 12 月 31 日

## 重要提示

管理人中信证券股份有限公司保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中相关信息来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构，信息来源方包括主要原始权益人 CAPITALAND MALL ASIA LIMITED，原始权益人 1 长沙凯亭咨询管理有限公司，原始权益人 2 广州凯云管理咨询有限公司，原始权益人 3 广州云凯商业管理有限公司，托管人中信银行股份有限公司上海分行，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本资产管理报告相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

年度资产管理报告中披露的相关信息中对资产支持证券的收益分配情况表（含按约定支付资产支持证券本金及收益）中未来收益分配仅作为预测而非实际。

## 目录

重要提示.....	2
释义.....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况.....	7
一、 专项计划基本情况.....	7
二、 资产支持证券基本情况.....	9
三、 专项计划参与者基本信息情况.....	9
四、 资产支持证券收益分配情况.....	12
五、 业务参与者变更或者变化情况.....	12
六、 报告期内履行职责和义务的情况.....	12
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	13
八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况.....	13
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况.....	14
十、 跟踪评级情况.....	14
十一、 转让基础资产取得资金使用情况.....	14
十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况.....	14
十三、 专项计划审计情况.....	15
第二节 基础资产情况.....	15
一、 基础资产变化情况.....	15
二、 重要现金流提供方相关情况.....	16
三、 不动产类基础资产情况.....	16
第三节 资金收支与投资管理情况.....	19
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	19
二、 基础资产现金流差异情况.....	20
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况.....	20
第四节 增信措施及其执行情况.....	22
一、 增信措施安排.....	22
二、 增信措施变更情况.....	22
三、 增信措施执行情况.....	23
四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的.....	23
五、 增信措施为抵押或者质押的.....	23
六、 其他增信措施情况.....	23
第五节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项.....	23
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券.....	23
二、 低碳转型资产支持证券.....	23
三、 乡村振兴资产支持证券.....	23
四、 “一带一路”资产支持证券.....	24
五、 科技创新资产支持证券.....	24
六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券.....	24
七、 知识产权资产支持证券.....	24
八、 其他资产支持证券.....	24
第六节 其他管理人需要披露的事项.....	24

第七节	附件目录.....	24
一、	专项计划财务报表.....	26

## 释义

CMA	指	CapitaLand Mall Asia Limited。
主要原始权益人	指	CMA。
原始权益人	指	长沙凯亭咨询管理有限公司、广州凯云管理咨询有限公司及广州云凯商业管理有限公司的单称及/或合称，视上下文而定。
专项计划管理人/计划管理人	指	根据《标准条款》担任计划管理人的中信证券，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。
财务顾问	指	中信证券。
中信证券	指	中信证券股份有限公司。
华夏基金/公募基金管理人/基金管理人	指	华夏基金管理有限公司。
专项计划托管银行	指	根据《专项计划托管协议》的约定担任专项计划托管银行的中信银行股份有限公司上海分行，或根据该协议任命的作为专项计划托管银行的继任主体。
项目法律顾问	指	北京市海问律师事务所。
评估机构	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，或任命的作为评估机构的继任机构。
公募基金/基础设施基金	指	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金。
CRSM	指	凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司。
运营管理机构	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》中承担部分基础设施资产运营管理职责的外部管理机构，系指根据《运营管理协议》的约定承担基础设施资产及项目公司相关事项运营管理职责的 CRSM。
监管银行/中信银行上海分行	指	中信银行股份有限公司上海分行。
《计划说明书》	指	《中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划说明书》及其任何有效修改或补充。
《标准条款》	指	计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的本《中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充。
《认购协议》	指	计划管理人与资产支持证券认购人签署的《中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及其任何有效修改或补充。
《专项计划风险揭示书》	指	计划管理人编制的作为《认购协议》附件的《中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项

		计划证券账户及银行账户信息表及风险揭示书》及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券投资者阐明投资风险，并应经认购人签署。
资产管理合同	指	《标准条款》《认购协议》《专项计划风险揭示书》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。
《专项计划托管协议》	指	计划管理人与专项计划托管银行签署的《中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划托管协议》及其任何有效修改或补充。
《运营管理服务协议》/《运营管理协议》	指	基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。
基础资产	指	在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成前，系指 SPV 股权及标的债权；在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成后，系指项目公司股权及标的债权。
专项计划账户	指	计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、支付 SPV 股权转让价款、成为 SPV 股东后缴纳 SPV 出资及增资和提供《股东借款协议》项下借款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

## 第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

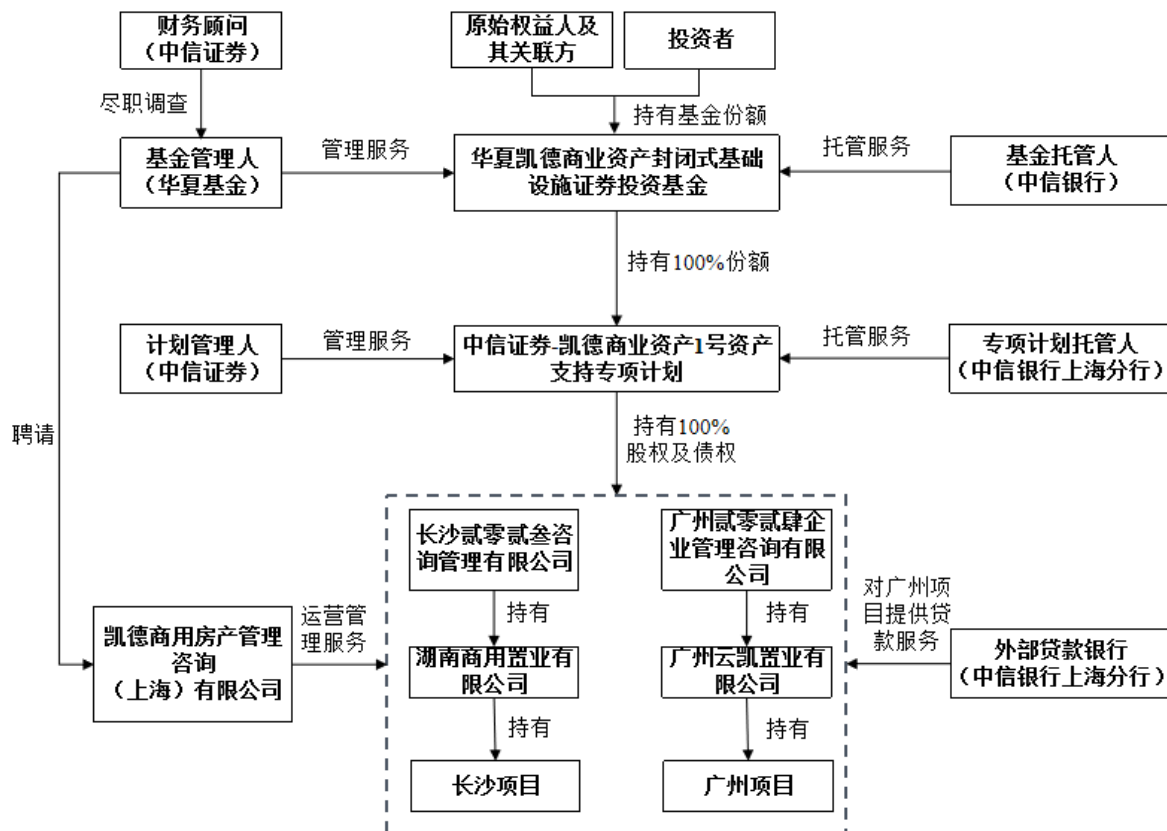
### 一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

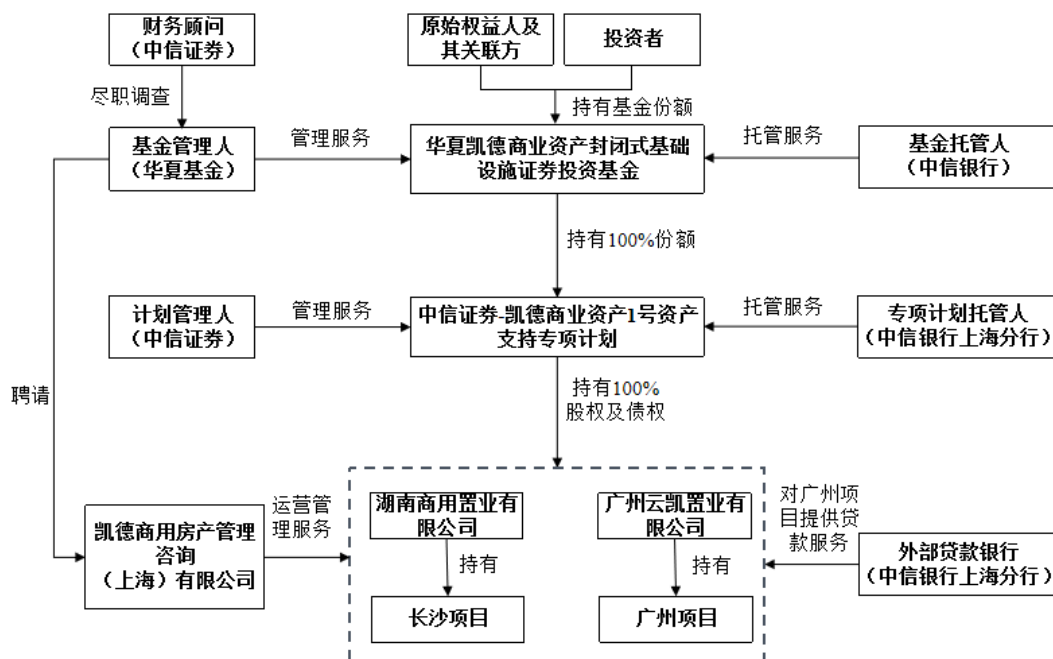
专项计划名称	中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划
专项计划设立日	2025 年 9 月 16 日
发行规模	22.867
存续规模（截至 12 月 31 日）	22.867
是否为双/多 SPV	否
双/多 SPV 的具体情况	不适用
增信方式	无
基础资产类型（一级）	REITs 类
基础资产类型（二级）	REITs 类
基础资产类型（三级）	购物中心
基础资产具体内容	在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成前，系指 SPV 股权及标的的债权；在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成后，系指项目公司股权及标的的债权。
资产支持证券挂牌场所	上海证券交易所

交易结构图与说明：

在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，且项目公司完成吸收合并 SPV 前，交易结构如下图：



项目公司吸收合并SPV完成后，SPV注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为中信证券（代表资产支持专项计划），交易结构如下图所示：



1. 认购人通过与计划管理人签订《中信证券-凯德商业资产1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得全部资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

2. 专项计划设立后，根据凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司与计划管理人（代表资产支持专项计划）签署的《SPV股权转让协议》以及计划管理人（代表资产支持专项计划）与SPV公司签署的《SPV借款协议》，由专项计划向凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司支付SPV公司股权转让对价，取得SPV公司100%股权，并向SPV公司发放股东借款。

3. 专项计划向SPV公司注资、增资并发放股东借款后，SPV公司取得注资款以及股东借款。根据SPV公司与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，由SPV公司向原始权益人支付项目公司股权转让价款并取得项目公司100%股权。

4. 专项计划成为项目公司的间接股东后，以剩余募集资金向项目公司发放股东借款，股东借款主要用于偿还现有银行借款、关联方借款、其他所需偿还的借款以及作为项目预留营运资金。

5. SPV取得项目公司100%股权后，根据SPV与项目公司签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并SPV，完成吸收合并后，SPV注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为中信证券（代表资产支持专项计划）。SPV原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

6. 项目公司应将项目运营过程中产生的基础设施项目底层现金流入归集至项目公司监管账户一。

7. 项目公司应按照其与计划管理人（代表本专项计划）签署的相关《借款协议》的约定，向计划管理人（代表本专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，同时，项目公司还应向计划管理人（代表专项计划）分配股息、红利等股权投资收益（如有）。

8. 计划管理人取得项目公司偿还的股东借款本息以及分配的股息、红利等股权投资收益后，根据专项计划文件的约定，实施专项计划的分配流程。

## 二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	266398
证券简称	R 凯德 01
发行日	2025 年 9 月 16 日
到期日	2051 年 3 月 30 日
发行规模	22.867
初始信用评级	-
最新信用评级	-
最新预期收益率	-
收益分配方式	过手型
收益分配频率	按年
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	20%
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的，说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	-

## 三、 专项计划参与者基本信息情况

专项计划包含以下参与者：

原始权益人 资产服务机构 增信机构 托管人 资信评级机构 资产评估机构  
现金流预测机构 重要现金流提供方 核心企业 实际融资人 其他

### (一) 主要原始权益人

机构名称	CAPITALAND MALL ASIA LIMITED
统一社会信用代码	SSE0000000000000001
办公地址	新加坡罗宾逊路 168 号凯德大厦#30-01
联系人	陈思吉
联系电话	021-33114633-8775

注：外资企业无统一社会信用代码

### (二) 原始权益人 1

机构名称	长沙凯亭咨询管理有限公司
统一社会信用代码	91430111MAE8FQHT82
办公地址	长沙市雨花区洞井街道中意一路 798 号高升时代广场 4 栋 1001-H1198
联系人	陈思吉
联系电话	021-33114633-8775

(三) 原始权益人 2

机构名称	广州凯云管理咨询有限公司
统一社会信用代码	91440111MAE8BG716L
办公地址	广州市白云区鹤龙一路 2 号自编 1 栋 C3608-3 房
联系人	陈思吉
联系电话	021-33114633-8775

(四) 原始权益人 3

机构名称	广州云凯商业管理有限公司
统一社会信用代码	91440111MACTCNJY2R
办公地址	广州市白云区三元里大道 846 号二层 232-63 房
联系人	陈思吉
联系电话	021-33114633-8775

(五) 托管人

机构名称	中信银行股份有限公司上海分行
统一社会信用代码	91310000132204806U
办公地址	上海市浦东新区世博馆路 138 号中信银行大厦 10 楼
联系人	丁霁兮、朱臻
联系电话	021-63901371

(六) 资产评估机构

机构名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
办公地址	北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心北楼 14 层
联系人	刘慧
联系电话	010-85198000

(七) 现金流预测机构

机构名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91110000599649382G
办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层
联系人	段瑜华
联系电话	010-85085612

(八) 实际融资人 1

机构名称	长沙凯亭咨询管理有限公司
统一社会信用代码	91430111MAE8FQHT82
办公地址	长沙市雨花区洞井街道中意一路 798 号高升时代广场 4 栋 1001-H1198

联系人	陈思吉
联系电话	021-33114633-8775

**(九) 实际融资人 2**

机构名称	广州凯云管理咨询有限公司
统一社会信用代码	91440111MAE8BG716L
办公地址	广州市白云区鹤龙一路 2 号自编 1 栋 C3608-3 房
联系人	陈思吉
联系电话	021-33114633-8775

**(十) 实际融资人 3**

机构名称	广州云凯商业管理有限公司
统一社会信用代码	91440111MACTCNJY2R
办公地址	广州市白云区三元里大道 846 号二层 232-63 房
联系人	陈思吉
联系电话	021-33114633-8775

**(十一) 法律顾问**

机构名称	北京海问律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00017525U
办公地址	北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层
联系人	王爻、朱晓彬
联系电话	010-85606930

**(十二) 监管银行**

机构名称	中信银行股份有限公司上海分行
统一社会信用代码	91310000132204806U
办公地址	上海市浦东新区世博馆路 138 号中信银行大厦 10 楼
联系人	丁霁兮、朱臻
联系电话	021-63901371

**(十三) 长沙项目公司**

机构名称	湖南凯德商用置业有限公司
统一社会信用代码	914300007506353555
办公地址	长沙市雨花区韶山中路 421 号
联系人	赖雯婷
联系电话	0755-82511748

**(十四) 广州项目公司**

机构名称	广州云凯置业有限公司
------	------------

统一社会信用代码	914401010848598156
办公地址	广州市白云区云城西路 890 号裙楼负二层至地上六层
联系人	赖雯婷
联系电话	0755-82511748

**(十五) 外部管理机构/运营管理机构**

机构名称	凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司
统一社会信用代码	91310115745602743J
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区东方路 877 号 504A 室
联系人	赖雯婷、陈思吉
联系电话	0755-82511748；021-33114633-8775

**四、 资产支持证券收益分配情况**

单位：元 币种：人民币

债券代码	266398	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
已分配金额小计	-	-
未来收益安排		
2026 年 3 月 23 日	-	30,961,918.00
2051 年 3 月 30 日	2,286,700,000.00	-
未来分配金额小计	2,286,700,000.00	30,961,918.00
合计分配金额	2,286,700,000.00	30,961,918.00

**五、 业务参与者变更或者变化情况**

业务参与者是否发生变更或者基本情况发生重大变化

是 否

**六、 报告期内履行职责和义务的情况**

**(一) 管理人履职情况**

专项计划资产管理过程中是否严格遵守了法律法规、中国证监会和本所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺，是否勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务

是 否

是否积极督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、托管人等按照规定或者约定履行职责和义务

是 否

有无损害资产支持证券投资者权益的行为

是 否

## (二) 其他业务参与机构履职情况

原始权益人 资产服务机构 增信主体 托管人 其他

以上主体是否均按照规定或者约定履行职责和义务。相关机构存在严重违反相关规定、约定或者损害资产支持证券投资者权益行为的，管理人应当披露具体情况，以及管理人采取的维护投资者权益的措施。

是 否

## 七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

## 八、 报告期内业务参与人落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

根据《专项计划托管协议》，自专项计划设立日当日或之前，计划管理人委托专项计划托管人以专项计划的名义在其营业机构开立人民币资金账户作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行基础资产追加投资、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划项下的资产分别记账。

综上，根据《管理规定》第五条规定，基础资产转让行为根据专项计划文件的约定生效后，计划管理人（代表专项计划）以专项计划募集资金受让的基础资产成为专项计划资产，与原始权益人和计划管理人的固有财产相分离，原始权益人、计划管理人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

根据《运营管理服务协议》，基金管理人委托凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司作为外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。在前述安排下，凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司作为基础设施项目的外部管理机构不会导致基础资产成为外部管理机构的财产，基础资产与外部管理机构的财产不会因《运营管理服务协议》项下的安排而混同，在凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司破产的情形下，基础资产不会因《运营管理服务协议》项下的安排被视为凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司的破产财产，基础资产与凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司的固有资产相区别，可以达到破产隔离的效果。

项目公司在监管银行开设项目监管账户一。监管账户一作为基础设施基金成立后长沙项

目/广州项目唯一收款账户，用于实时接收基础设施项目的运营收入及全部现金流入，从而实现项目运营收入及现金流入的收款闭环。

是否存在基础资产与管理人自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

是 否

## 九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况

### (一) 选择权条款触发情况

专项计划存在以下行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

### (二) 信用机制触发情况

是否启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制

是 否

## 十、 跟踪评级情况

适用 不适用

## 十一、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

资金使用情况	原始权益人净回收资金金额为 100,504.32 万元，承诺将 85%（含）以上的净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含改扩建项目）和存量资产收购。截至 2025 年 12 月 31 日，目前已使用募集资金规模为 5,941.71 万元，使用率为 5.91%。剩余净回收资金后续将继续投资符合国家发改委关于募投监管要求的项目。
是否符合计划说明书的约定	是
违规使用情况	-
整改情况	-

## 十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况

适用 不适用

### 十三、 专项计划审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

## 第二节 基础资产情况

### 一、 基础资产变化情况

#### (一) 报告期末基础资产数量或金额变化情况

##### 1. 变化基本情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初基础资产数量	报告期末基础资产数量	报告期初基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况及原因
2	2	25.69	25.57	根据项目 2025 年度实际经营情况并结合市场环境情况，假设参数较首次发行上市之评估报告的假设参数有所调整，对估值造成小幅影响。

##### 2. 是否首次披露年度资产管理报告

是 否

管理人应当披露相关协议约定的基础资产转让生效日至报告期末的基础资产变化情况

基础资产转让生效日基础资产数量	报告期末基础资产数量	基础资产转让生效日基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况及原因
2	2	25.69	25.57	根据项目 2025 年度实际经营情况并结合市场环境情况，假设参数较首次发行上市之评估报告的假设参数有所调整，对估值造成小幅影响。

##### 3. 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

是 否

**(二) 因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化**

是 否

**(三) 基础资产筛选标准发生调整**

适用 不适用

**二、 重要现金流提供方相关情况**

前五大重要现金流提供方的现金流占比：长沙雨花亭项目：17.00%；广州云尚项目：8.16%  
基础资产重要现金流提供方情况：

适用 不适用

**三、 不动产类基础资产情况**

**(一) 不动产基本情况**

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

**(二) 不动产基本情况是否发生变化**

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质等的变化情况  
不动产基本情况未发生变化。

**(三) 对不动产运营、维护、管理情况**

不动产租赁情况

适用 不适用

五大承租人的租金金额分散度：长沙雨花亭项目：17.00%；广州云尚项目：8.16%

出租率：98.52%

租金增长率：-

租金收缴率：99.25%

租金逾期率：0.75%

注：不动产项目报告期内平均租金单价为 212.31 元/平方米/月（不含增值税），本专项计划

成立时间不满一年，因此未披露租金增长率数据

运营、维护主体及其业务管理和风险管理情况、实现规定或约定的质量标准情况、周边竞争性不动产变化情况：

1、运营、维护主体及其业务管理和风险管理情况

本报告期内，长沙雨花亭项目和广州云尚项目结合相关预测目标及实际经营情况，制定了相应的经营计划与财务预算。本报告期内，项目公司及运营管理机构按照制定的经营计划和财务预算有序开展不动产项目的运营管理工作，项目整体经营业绩超预期达成。

2、实现规定或约定的质量标准情况

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，均处于成熟稳定运营阶段，项目基本面稳健。

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 151.86 万元，占比 6.75%；租户 B 为 116.07 万元，占比 5.16%；租户 C 为 47.36 万元，占比 2.10%；租户 D 为 36.13 万元，占比 1.61%；租户 E 为 31.05 万元，占比 1.38%；前五名租户租金收入合计 382.47 万元，占比 17.00%。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 89.00 万元，占比 2.12%；租户 B 为 70.51 万元，占比 1.68%；租户 C 为 67.71 万元，占比 1.62%；租户 D 为 57.71 万元，占比 1.38%；租户 E 为 56.92 万元，占比 1.36%；前五名租户租金收入合计 341.84 万元，占比 8.16%。

3、周边竞争性不动产变化情况

长沙雨花亭项目位于长沙市雨花区的东塘商圈，项目周边 3 公里范围内暂无可比购物中心竞品。

广州云尚项目位于广州市白云新城 CBD 核心区的白云商圈，项目周边 3 公里范围内可比的存量购物中心项目主要有：白云万达广场，距离本项目直线距离约 1.5 公里；广州白云万象汇，距离本项目直线距离约 2 公里。白云万达广场聚焦大众消费群体，业态涵盖餐饮、休闲、娱乐等，定位亲民、业态齐全，但无地铁接驳。广州白云万象汇，由原百信广场西区更名升级而来，依托华润万象生活的专业运营赋能，定位“邻里家庭欢聚中心”。白云新城金铂商业总部作为增量项目，处于建设阶段，规划大型超市、购物中心、公园式街区等多元业态。广州云尚项目作为商圈内成熟标杆项目，凭借“双园环绕”和地铁接驳的独特区位优势，精准覆盖年轻客群、白领客群和家庭客群，常年保持较高出租率，首店占比突出，位居大众点评区域热门商场榜首，和相关项目在项目定位、交通条件、目标客群、品牌级次和组合等方面存在差异。

**(四) 不动产权属、价值等变化情况**

最新不动产价值：255,700 万元

不动产价值变化比例：-0.47%

不动产评估方法及各自占比：

收益法 100%

评估值对优先级资产支持证券未偿本息覆盖率：111.82%

不动产抵押率：89.43%

不动产相关权属变化情况，不动产价值变化情况，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益变化情况：

长沙雨花亭项目权属为湖南凯德商用置业有限公司，未发生变化；不动产基于 2025 年 12 月 31 日评估时点的评估值为 75,600.00 万元，较初始 2025 年 3 月 31 日评估时点的评估值 76,900 万元下降 1,300 万；

广州云尚项目权属为广州置业有限公司，未发生变化；不动产基于 2025 年 12 月 31 日评估时点的评估值为 180,100.00 万元，较初始 2025 年 3 月 31 日评估时点的评估值 180,000 万元上升 100 万。

不动产价值变化原因分析：

根据项目 2025 年度实际经营情况并结合市场环境情况，假设参数较首次发行上市之评估报告的假设参数有所调整，对估值造成小幅影响。

**(五) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况**

适用 不适用

**(六) 影响报告期内或者未来专项计划收益分配的基础设施等不动产类资产质量和现金流变化的其他情况**

无。

**(七) 上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益**

是 否

**(八) 上述情况对未来收益分配是否产生不利影响**

是 否

### 第三节 资金收支与投资管理情况

#### 一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况

##### (一) 专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
报告期初余额	0.00	-	-	-	-	-	-
2025 年 9 月 16 日	2,286,700,000.00	募集资金	-	-	-	-	-
2025 年 9 月 21 日	228,670.00	结息	-	-	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	1,000,000.00	广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司注资款	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	1,000,000.00	长沙贰零贰叁咨询管理有限公司注资款	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	499,793,026.85	长沙贰零贰叁咨询管理有限公司股东借款	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	184,762,183.34	广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司股东借款	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	488,296,353.63	广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司增资款	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	271,603,645.70	长沙贰零贰叁咨询管理有限公司增资款	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	45,414,264.56	湖南凯德商用置业有限公司股东借款	-	-	-
2025 年 9 月 26 日	-	-	793,830,523.92	广州云凯置业有限公司股东借款	-	-	-
2025 年 10 月 13 日	-	-	137,202.00	登记费	-	-	-
2025 年 10 月 21 日	-	-	1.00	长沙贰零贰叁咨询管理有限公司股转款	-	-	-
2025 年 10 月 21 日	-	-	1.00	广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司股转款	-	-	-

2025 年 12 月 21 日	230,616.84	结息	-	-	-	-	-
2025 年 12 月 30 日	3,733,735.80	股东贷款 利息	-	-	-	-	-
报告期末余额	5,055,820.64	-	-	-	-	-	-

**(二) 专项计划投资管理情况**

适用 不适用

**(三) 向金融机构等借款情况**

适用 不适用

**(四) 其他情况**

无。

**(五) 是否影响报告期内按约定分配专项计划**

是 否

**(六) 未来收益分配是否产生不利影响**

是 否

**二、 基础资产现金流差异情况**

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是 否

报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：3.15%

累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：3.15%

基础资产累计实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

**三、 基础资产现金回款、现金流归集情况**

各类各层回款和归集账户的设置，基础资产现金流的回款及划转时间、金额情况：

单位：万元

2025/9/30	76,141.50	广州云凯置业有限公司一般户	运营支出对手方	含项目公司偿还 股东贷款
-----------	-----------	---------------	---------	-----------------

2025/9/30	79,383.05	中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划	广州云凯置业有限公司一般户	发放股东借款
2025/9/30	1,156.75	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司一般户	-
2025/9/30	0.47	广州云凯置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/9/30	0.08	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司基本户	-
2025/10/31	100.00	广州云凯置业有限公司一般户	运营支出对手方	-
2025/10/31	1,505.80	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司一般户	-
2025/10/31	1,203.20	广州云凯置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/10/31	103.38	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司基本户	-
2025/11/30	372.79	广州云凯置业有限公司一般户	运营支出对手方	-
2025/11/30	1,627.51	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司一般户	-
2025/11/30	627.94	广州云凯置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/11/30	264.89	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司基本户	-
2025/12/31	1,539.71	广州云凯置业有限公司一般户	运营支出对手方	-
2025/12/31	1,658.86	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司一般户	-
2025/12/31	1,058.94	广州云凯置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/12/31	675.21	运营收入对手方	广州云凯置业有限公司基本户	-
2025/9/26	4,541.43	中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划	湖南凯德商用置业有限公司一般户	发放股东借款
2025/9/30	743.90	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司一般户	-
2025/9/30	112.14	湖南凯德商用置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/9/30	0.05	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司基本户	-
2025/10/31	4,856.36	湖南凯德商用置业有限公司一般户	运营支出对手方	含项目公司偿还股东贷款

2025/10/31	943.88	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司一般户	-
2025/10/31	579.88	湖南凯德商用置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/10/31	480.00	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司基本户	-
2025/11/30	451.90	湖南凯德商用置业有限公司一般户	运营支出对手方	-
2025/11/30	830.35	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司一般户	-
2025/11/30	375.78	湖南凯德商用置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/11/30	330.29	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司基本户	-
2025/12/31	608.69	湖南凯德商用置业有限公司一般户	运营支出对手方	-
2025/12/31	4,003.22	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司一般户	-
2025/12/31	468.08	湖南凯德商用置业有限公司基本户	运营支出对手方	-
2025/12/31	383.15	运营收入对手方	湖南凯德商用置业有限公司基本户	-

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况  
是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：  
是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：  
是 否

#### 第四节 增信措施及其执行情况

##### 一、 增信措施安排

是否存在增信措施安排：  
是 否

##### 二、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变更：

是 否

**三、 增信措施执行情况**

适用 不适用

**四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的**

**(一) 增信主体为法人或其他组织**

适用 不适用

**(二) 增信主体为自然人**

适用 不适用

**(三) 增信主体为原始权益人控股股东或实际控制人**

适用 不适用

**五、 增信措施为抵押或者质押的**

适用 不适用

**六、 其他增信措施情况**

适用 不适用

**第五节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项**

**一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券**

适用 不适用

**二、 低碳转型资产支持证券**

适用 不适用

**三、 乡村振兴资产支持证券**

适用 不适用

四、 “一带一路” 资产支持证券

适用 不适用

五、 科技创新资产支持证券

适用 不适用

六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券

适用 不适用

七、 知识产权资产支持证券

适用 不适用

八、 其他资产支持证券

无。

### 第六节 其他管理人需要披露的事项

无。

### 第七节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的备案证明；
- 二、抵质押物评估报告或者其他资产评估报告。

（以下无正文）

(以下无正文, 为中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告盖章页)



## 一、 专项计划财务报表

### 资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：中信证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>资产：</b>		
银行存款	5,055,820.64	-
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
应收利息	27,059,722.53	-
应收股利	-	-
其他资产	2,285,700,000.00	-
资产总计	2,317,815,543.17	-
<b>负债：</b>		
应付托管费	-	-
应付管理人报酬	-	-
应付利息	-	-
其他负债	1,034,524.46	-
负债总计	1,034,524.46	-
<b>所有者权益：</b>		
实收专项计划	2,286,700,000.00	-
未分配利润	30,081,018.71	-
所有者权益总计	2,316,781,018.71	-
负债和所有者权益合计	2,317,815,543.17	-

法定代表人：张佑君 主管会计工作负责人：杨琳 会计机构负责人：赵丽娜

### 利润表

2025 年 9—12 月

编制单位：中信证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、收入</b>	30,355,848.33	-
利息收入（损失以“-”号填列）	30,355,848.33	-
其中：存款利息收入	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他收入	-	-
<b>二、费用</b>	274,829.62	-
管理费	-	-
托管费	-	-
审计费	-	-

其他费用	274,829.62	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	30,081,018.71	-
减：所得税费用	-	-
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	30,081,018.71	-

法定代表人：张佑君 主管会计工作负责人：杨琳 会计机构负责人：赵丽娜

**所有者权益变动表**  
2025 年 9—12 月

编制单位：中信证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	-	-	-
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）	-	30,081,018.71	30,081,018.71
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	2,286,700,000.00	-	2,286,700,000.00
其中： 1、专项计划参与款	2,286,700,000.00	-	2,286,700,000.00
2、专项计划退出款	-	-	-
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	-	-	-
五、期末所有者权益（专项计划净值）	2,286,700,000.00	30,081,018.71	2,316,781,018.71

项目	上期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	-	-	-
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）	-	-	-
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	-	-	-

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款	-	-	-
2、专项计划退出款	-	-	-
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	-	-	-
五、期末所有者权益（专项计划净值）	-	-	-

法定代表人：张佑君 主管会计工作负责人：杨琳 会计机构负责人：赵丽娜