

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

送出日期：二〇二六年三月二十七日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 3 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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，投资者在作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。

本报告中的财务资料经审计，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 9 月 16 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录.....	2
§2	不动产基金简介.....	6
2.1	不动产基金产品基本情况.....	6
2.2	不动产项目基本情况说明.....	7
2.3	不动产基金扩募情况.....	7
2.4	基金管理人和运营管理机构.....	7
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.....	7
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	8
2.7	信息披露方式.....	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况.....	8
3.1	主要会计数据和财务指标.....	8
3.2	其他财务指标.....	9
3.3	不动产基金收益分配情况.....	9
3.4	报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	11
3.5	报告期内资本性支出使用情况.....	11
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	11
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	12
3.8	报告期内发生的关联交易.....	12
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	12
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	12
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	13
3.12	报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况.....	13
§4	不动产项目基本情况.....	13
4.1	报告期内不动产项目的运营情况.....	13
4.2	不动产项目所属行业情况.....	16
4.3	不动产项目运营相关财务信息.....	20
4.4	项目公司经营现金流.....	23
4.5	项目公司对外借入款项情况.....	24
4.6	不动产项目投资情况.....	24
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	24
4.8	不动产项目相关保险的情况.....	25
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	25
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	27
4.11	其他需要说明的情况.....	28
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	28
5.1	报告期末不动产基金资产组合情况.....	28
5.2	投资组合报告附注.....	28
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	28
§6	回收资金使用情况.....	28
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	28
§7	管理人报告.....	29
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	29
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况.....	30

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	33
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	34
§8	运营管理机构报告	35
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	35
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	36
§9	其他业务参与人履职报告	36
9.1	托管人报告	36
9.2	资产支持证券管理人报告	37
9.3	其他专业机构报告	38
9.4	原始权益人报告	38
§10	审计报告	39
10.1	审计意见	39
10.2	形成审计意见的基础	39
10.3	强调事项	40
10.4	其他事项	40
10.5	其他信息	40
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	40
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	40
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	41
§11	年度财务报告	42
11.1	资产负债表	42
11.2	利润表	45
11.3	现金流量表	47
11.4	所有者权益变动表	49
11.5	报表附注	51
§12	评估报告	97
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	97
12.2	评估报告摘要	97
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	98
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	99
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	100
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	100
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	100
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	100
§13	基金份额持有人信息	100
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	100
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	101
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	101
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	102
§14	不动产基金份额变动情况	102
§15	重大事件揭示	102
15.1	基金份额持有人大会决议	102
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	102

15.3	不动产基金投资策略的改变.....	102
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	103
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	103
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	103
15.7	其他重大事件.....	103
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	104
§17	备查文件目录.....	104
17.1	备查文件目录.....	104
17.2	存放地点.....	104
17.3	查阅方式.....	104

§2 不动产基金简介

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
	职务	督察长
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.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	广东省深圳市福田区中	上海市浦东新区世博

	号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	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）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年 9 月 16 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
本期收入	83,867,022.19
本期净利润	11,707,095.78
本期经营活动产生的现金流量净额	60,038,657.02
本期现金流分派率（%）	1.17
年化现金流分派率（%）	3.98
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	2,880,528,007.28
期末不动产基金净资产	2,298,907,110.08
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	125.30

内部收益率 (%)	-
-----------	---

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

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。

⑤本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 9 月 16 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	5.7473
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：①本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

②本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	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。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期及近三年无实际分配金额。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	11,707,095.78	-
本期折旧和摊销	33,093,164.05	-
本期利息支出	3,985,653.66	-
本期所得税费用	2,401,153.44	-
本期税息折旧及摊销前利润	51,187,066.93	-
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	2,334,892,662.09	-
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	-14,274,771.28	-
3.应收和应付项目的变动	-34,194,646.25	-
4.偿还借款支付的本金	-752,614,400.00	-
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	-137,119,147.86	-
本期可供分配金额	30,441,709.38	-

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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10% 的情况说明

无。

3.3.2.3 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。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测 数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	3,044.17	2,951.31	103.15	①招募说明书预测数为招募说明书中刊载的当期可供分配金额测算数按基金合同生效日(2025年9月16日)至报告期末实际天数折算。②差异原因为不动产项目实际经营业绩好于预期。

3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 673,807.89 元，资产支持证券管理人管理费 673,808.96 元，基金托管人托管费 67,381.11 元，运营管理机构管理费 10,222,035.34 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。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

报告期内运营管理机构充分发挥专业运营能力，持续赋能长沙雨花亭项目和广州云尚项目，超额完成目标运营净收益。项目公司依据《运营管理服务协议》相关约定，计提了激励管理费 222,534.67 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10% 的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

根据本基金招募说明书披露，基金成立前，为积极应对市场变化，持续提升项目竞争力，广州云尚项目已制定明确计划，将于 2025 年四季度至 2026 年对广州云尚项目 B2 层超市及相邻区域、L5 层电影院及 L6 层部分区域进行铺位调整、改造及装修升级工作，调改总成本约 2,235.73 万元(含税)，该部分成本已在基金发行时的估值结果中予以充分考虑和预留。

本报告期内，广州云尚项目已按计划启动 B2 层、L5 层及 L6 层部分餐饮和主力店所在区域的改造及装修升级工作。

(1) B2 层超市主力店区域改造

该部分改造区拟引入约 15 家新品牌，通过优化空间场景和动线布局、激活区域经营活力，打造潮趣、时尚生活空间，形成项目差异化竞争力，业态组合聚焦潮流品质、生活方式、趣味杂货等多元零售品类，精准填补商圈消费空白，更好满足消费者多元需求。改造工程自 2025 年 11 月启动施工，2025 年 12 月已完成隔墙及部分公共区域机电设施施工；项目同步推进招商工作，截至报告期末该改造区已达成租赁意向租户面积占比过半，预计于 2026 年 7 月完成改造并开业。

(2) L5 层影院区域、L6 层餐饮及物业办公室区域改造

L6 层餐饮及物业办公室区域、L5 层影院区域改造施工将于 2026 年 2 季度启动，并分别于 2026 年 3 季度和 4 季度完成改造并开业。目前该部分区域方案图纸设计已完成，项目团队已提前储备多家优质品牌资源，并锁定部分意向租户签约，确保改造完成后按期达成预期运营目标。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内完成了初次购入不动产项目的交割审计，实际应支付的股权转让对价为 1,410,481,106.22 元，交割日不动产基金实际取得不动产项目的总资产为 2,105,679,030.56 元，总负债为 1,374,773,283.83 元（具体详见本基金于 2025 年 10 月 29 日发布的《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》）。因本次交易形成不动产基金财产的应付上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内无与不动产项目相关的资产减值计提。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”和“11.5.4.9 应收账款”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”和“11.5.7.20.3 其他应收款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§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，均处于成熟稳定运营阶段，项目基本面稳健。

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。2025 年 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。根据现场公示信息，项目规划竣工时间为 2027 年 12 月，基金管理人及运营管理机构将持续关注金铂项目招商动态，积极应对市场竞争。

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 9 月 16 日（基金合同生效日）-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，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	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： Σ （已签订租赁合同各商铺租赁面积）	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	%	98.52

		公式：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： 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）	212.31
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	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本报告期不动产项目运营财务数据期间为 2025 年 9 月 17 日（股权交割日）至 2025 年 12 月 31 日，下同。

②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。

③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 9 月 16 日（基金合同生效日）-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，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	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： Σ （已签订租赁合同各商铺租赁面积）	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。	%	98.64

		计算公式：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： 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）	154.86
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	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×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9月16日（基金合同生效日）-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，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	44,835.21
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： Σ （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×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： 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）	265.13
5	报告期末	截至报告期末，按面积加权	年	1.87

	剩余租期	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		
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%	%	99.28

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 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%。

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1、购物中心行业的基本情况

2025 年，中国购物中心行业正式迈入“存量精耕”时代，供给端呈现“增量收缩、存量主导”的结构特征。据赢商大数据统计，2025 年全国新增购物中心数量与规模分别同比下滑 30%和 29%。截至 2025 年末，全国存量项目超 9,000 个，规模约为 6.67 亿平方米，存量增速放缓至 4%，标志着行业整体已进入规模稳定、提质增效的发展阶段。需求端呈现“理性回

归、体验至上”的特征，消费者行为从注重“性价比”转向“质价比”，Z 世代驱动的多元化复合体验与沉浸式场景成为主流，运动、疗愈等具备强社交属性的业态增长显著，健康养生、宠物经济、儿童数码科技等细分赛道持续释放消费潜力。在地文化融合、公园式商业及社区邻里中心等特色场景认可度持续提升，消费者更愿意为具有情感共鸣、自然松弛氛围及便捷生活服务的场景买单，为商业项目优化业态布局、创新场景体验提供了清晰的方向指引。

2、购物中心行业的发展阶段

当前，行业正处于存量高位运行、增量急剧收缩的阶段，由过去的“规模扩张”向“质量与运营效率提升”深度转型。城市维度，开发商布局呈现明显分化态势，一线及准一线城市成为新增项目的绝对主力。企业重新看好高线城市消费潜力；二线城市新开占比创近五年新低；三至五线城市新开以中小型项目为主。市场参与者格局呈现“两极分化”加剧态势，头部企业与地方深耕型企业在高线城市核心地段的优势进一步巩固，行业资源正加速向具备强运营能力和优质地段的头部运营商集中。

3、购物中心行业的周期性特点

购物中心行业与经济周期的关联性在 2025 年表现尤为紧密，呈现显著的“结构性周期”特征。受宏观经济不确定性影响，居民大宗消费修复缓慢，导致相关零售业态经营承压；消费者信心波动推动餐饮、娱乐等业态出现结构性调整，传统大众菜系、传统火锅及同质化严重的零售品类面临压力。与之相对，顺应“情绪经济”和“健康趋势”的业态展现出较强的抗周期性韧性。租金溢价能力在不同业态和城市能级之间出现显著分化，高线城市核心项目的租金韧性较强，而低线城市及非核心项目空置率压力上升，促使业主方采取从单纯依赖租金增长转向聚焦调改升级、提升资产质量的策略。行业转型进一步深化，从“规模扩张”向“价值创造”转型，推动企业从“开发商”、“房东”向专业化的“资产管理人”转型。

4、购物中心行业的竞争格局

当前购物中心行业竞争格局已呈现“高线集聚、存量博弈、场景为王”的多元化态势。运营模式上，头部企业及地方深耕企业，不再盲目追求规模扩张，而是聚焦核心地段重资产持有与轻资产输出管理相结合，深耕存量资产的改造升级（如城市更新、历史建筑改造）和精细化运营。线上线下融合层面，行业竞争焦点已从单纯的流量争夺转向全渠道服务能力的构建，购物中心充分发挥线下“体验、社交、即时满足”的不可替代优势，通过打造文化体验空间、公园式商业场景及“一刻钟便民生活圈”，弥补线上消费的短板，满足消费者对生活方式和情感连接的需求。存量竞争方面，随着新增供应的下跌，各项目间的竞争彻底转入存量博弈，行业优胜劣汰加速，品牌汰换频率提高，能够持续引入首店品牌、特色主理人品牌及创

新业态并提供个性化服务的项目方能突围。行业正从“空间租赁”向“内容运营+数据服务”转型，场景化服务能力成为存量市场竞争的核心竞争力。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

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。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 年，国家以《提振消费专项行动方案》为行动纲领，将恢复和扩大消费摆在优先位置，明确提出优化消费载体建设，并鼓励城市更新背景下老旧商业体的改造升级，并大力推广“一刻钟便民生活圈”。中央财政累计下达 3,000 亿元超长期特别国债资金支持大规模设备更新和消费品以旧换新，并首次实施个人消费贷款财政贴息政策以降低居民信贷成本，全方位激发消费潜能。其中，长沙、广州两大核心城市依托政策红利，结合区域特色形成差异化发展格局，为项目经营提供良好外部环境。

长沙紧扣国家“促消费、扩内需”战略部署，锚定国际消费中心城市核心目标，以“消费促进年”为核心抓手，叠加国家发改委等部门推出的大宗消费以旧换新、消费券发放等顶层政策指引，构建起适配实体零售商业转型的政策体系，为商业综合体高质量发展筑牢政策根基。长沙已将挖掘基础型消费潜力、激发改善型消费活力、培育壮大新型消费、增强服务消费功能、优化服务消费环境纳入年度政策保障核心框架。在政策落地执行阶段，长沙重点推出“福满星城”购物消费节，全年分多轮发放超 3 亿元消费券，覆盖零售、餐饮、母婴、国潮等多元场景，依托商业综合体搭建政策落地核心场景；同时出台《长沙市提振消费十大行动方案》，将消费品以旧换新加力扩围作为重点行动，相关举措持续向精细化、实效化深化，

聚焦居民日常及品质生活消费需求，明确商业综合体作为线下消费释放的核心场景载体，承担起促消费政策落地转化的关键职能，通过创新消费空间、升级消费品牌、融合线上线下渠道、优化消费供给结构，精准匹配消费需求的迭代升级趋势。

长沙雨花亭项目“亲子、社区、潮流”的标签与长沙市促进消费发展的政策方向高度一致，项目围绕政策要求，持续深化“邻里聚场”的核心定位，不断引入具有湖湘文化特色的品牌和活动，强化首店效应，打造创新消费空间。同时，项目还将组织商户资源，积极承接“福满星城”消费券核销、消费品以旧换新等政策优惠在场内的消费兑现，促进消费升级和扩容。

广州作为一线城市，围绕国际消费中心城市与商圈提质，从资金、业态、税收、区域规划多方面出台扶持政策，为购物中心带来直接利好，有效降低成本、拓宽消费场景、提升资产价值。在资金与行业政策上，大型商业改造、智慧商圈建设可申请补贴；引进首店、举办新品首发活动均有资金奖励，同时新设纳统奖励，助力购物中心降低改造与招商成本，强化品牌集聚效应。区域与商圈规划方面，广州加快打造世界级地标商圈，推进高端商业项目落地，完善重点区域交通与业态配套，带动购物中心区位价值与资产能级同步提升，部分区域叠加区级扶持，政策红利更显著。业态与监管政策持续松绑，支持夜间经济外摆、延时经营与营业性演出，鼓励“商业+文旅+体育+会展”等融合业态，拓宽经营场景，延长客流停留时间，提升消费粘性。税收与消费便利政策上，离境退税流程优化、额度提升、范围扩大，有效吸引境外消费；小规模纳税人、小微企业税收优惠稳定租户经营成本，同时推动免税业态落地，补齐高端消费短板。整体来看，2025 年广州政策从降本、增收、提效、增值四大维度发力，助力购物中心存量焕新、客流增长、收益提升，推动行业向高品质、国际化运营升级。

广州云尚项目深耕广州白云区域，精准承接地方政策红利，依托“双园环绕”特色打造差异化场景，契合政策鼓励的场景创新与业态融合方向，积极响应广州对“首店经济”的扶持政策，协助入驻品牌申请首店奖励。项目通过场景驱动与政策赋能，实现资产价值稳步提升。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1、长沙商业地产整体情况和竞争情况

长沙商业地产市场规模稳步扩容，行业进入存量焕新与增量提质并行的成熟阶段。据长沙市商务局及戴德梁行数据，2025 年杉杉奥特莱斯、北辰荟、永旺梦乐城湘江新区店等项目陆续开业，全市大型商业综合体增至 77 座，人均商业面积达 2.8 平方米，非标商业、城市更新与社区商业成为核心方向。非标商业聚焦“在地文化+沉浸场景”，典型筹开项目如碧湘楚巷（预计 2026 年开业），深度融合潇湘文脉与潮流业态，以开放式街区重构消费场景；

传统购物中心则强化首店经济、业态升级与运营效率，长沙全年新增高品质首店超 150 家。市内免税店、“会展+奥莱”等创新模式有效拉动高端消费增长。随着竞争加剧，市场呈现细分化、差异化趋势。老旧商业焕新、社区提质与商圈升级成为主流，各项目依托文化 IP 与业态创新打造独特标签，推动市场向烟火气与高端化并存、本土与国际共融的多元方向发展。

2025 年长沙商业形成“一核引领、多极支撑”格局，商业空间布局呈现核心极化、板块均衡特征。五一核心商圈为绝对龙头，梅溪湖、滨江、星沙、洋湖、南城等区域级商圈协同发展，构建“1+10+N”商圈体系，消费客群按地段、业态、价位分层。五一商圈凭借 IFS、王府井及市内免税店等标杆项目，集聚高端与文旅资源，稳居顶流；梅溪湖、星沙等新兴板块商业供应集中，主打家庭与品质生活赛道。市场竞争呈显著分化态势，核心商圈租金坚挺、品牌迭代迅速；非核心及传统商圈则需深耕差异化，社区商业凭借“15 分钟生活圈”抢占日常消费。整体而言，长沙商业已从增量扩张转向存量精耕阶段，项目圈层化与场景化成为制胜关键。

2、广州商业地产整体情况和竞争情况

2025 年广州零售市场在宏观经济温和复苏背景下，呈现“存量扩容、租金承压、运营为王”的特征。据戴德梁行数据，截至 2025 年四季度，全市优质购物中心存量达 624.5 万平方米，年内累计新增供应 41.4 万平方米，存量同比增长至 6.7%。餐饮业态与情绪消费成为核心驱动。2025 年新进品牌中，餐饮占比高达 53%；同时，受益于十五全运会吉祥物走红，文创产品及专业化、细分领域运动零售成为新增长点。面对市场竞争，政府推出装修补贴等扶持政策，业主则通过灵活租赁策略与空间场景优化积极应对，存量商业的提质升级与运营能力比拼将成为决胜关键。

2025 年广州商业形成“多极并发、分化加剧”的竞争格局，各商圈表现有所分化。天河路-珠江新城商圈凭借太古汇、天环广场等标杆项目，租金仍居全市高位。同时，市场竞争已从单纯的品牌引入转向“场景力”与“运营力”的较量。核心商圈通过高频次品牌迭代维持活力，非核心商圈则依托在地文化打造差异化特色以保持项目吸引力。在此背景下，拥有成熟运营体系的商业项目优势凸显，能够精准锁定客群、优化业态组合、并提供情绪价值的存量项目，将在激烈的“存量博弈”中构建坚实的护城河，实现稳健增长。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	2,189,741,036.36

2	总负债	1,463,766,393.18
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	71,951,424.13
2	营业成本/费用	73,245,012.78
3	EBITDA	41,320,236.02

4.3.2 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 2025 年 12 月 31 日金额（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 2025 年 12 月 31 日金额（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	长期应付款	815,494,935.42
2	长期借款	461,815,200.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	16,440,138.07	65.74
2	物业管理费收入	5,301,933.36	21.20
3	推广费收入	761,107.42	3.04
4	停车场收入	536,809.53	2.15
5	广告收入	438,936.71	1.76
6	其他收入	1,528,828.41	6.11
7	合计	25,007,753.50	100.00

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

4.3.3.2 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	28,340,827.85	60.38
2	物业管理费收入	12,545,361.81	26.72
3	推广费收入	1,004,288.67	2.14
4	停车场收入	907,950.47	1.93
5	广告收入	731,329.26	1.56
6	其他收入	3,413,912.57	7.27
7	合计	46,943,670.63	100.00

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）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	6,574,137.67	46.37
2	折旧摊销成本	3,370,890.93	23.78
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	2,662,547.19	18.78
5	销售费用	575,108.79	4.06
6	管理费用	78,184.81	0.55
7	财务费用	915,396.82	6.46
8	其他成本/费用	-	-
9	合计	14,176,266.21	100.00

4.3.4.2 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）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	13,747,506.63	23.27
2	折旧摊销成本	19,533,903.11	33.08
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	4,562,953.20	7.72
5	销售费用	1,090,074.73	1.85
6	管理费用	132,296.98	0.22
7	财务费用	20,002,011.92	33.86
8	其他成本/费用	-	-
9	合计	59,068,746.57	100.00

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 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 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	60.29
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{净利润}+\text{所得税费用}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	55.56

4.3.5.2 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 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	29.21
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{净利润}+\text{所得税费用}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	58.43

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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 96,495,866.55 元。本报告期内，累计资金流入 962,425,142.05 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 94,072,686.09 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，收到股东借款 839,244,788.48 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 862,130,581.80 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 34,329,253.44 元，支付税金 12,178,484.11 元，支付银行借款本金及利息 764,897,303.15 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。

4.4.2 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。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

根据《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》中披露的对外借款安排，广州云凯置业有限公司（以下简称“广州项目公司”）已与中信银行股份有限公司上海分行（以下简称“外部贷款银行”）签署《固定资产贷款合同》、《固定资产贷款合同补充协议（一）》，贷款合同金额 12.80 亿元，提款金额 12.278 亿元，贷款期限为 2024 年 1 月 3 日到 2038 年 12 月 20 日。借款利率采用浮动利率，即 REITs 完成发行后的前三年利率为 5 年期以上 LPR 减 100 个基点(BPs)，完成发行三年后为 5 年期以上 LPR 减 70 个基点(BPs)。REITs 完成发行后，广州项目公司归还外部贷款银行借款本金 752,522,000.00 元。报告期内，广州云凯置业有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签署《固定资产贷款合同补充协议（二）》约定了剩余借款本金（462,000,000.00 元）还本计划，还本比例分别为：2025 年-2026 年 0.02%、2027 年 2%、2028 年 3%、2029 年 5%、2030 年-2031 年 8%、2032 年-2037 年 10%、2038 年 13.96%。本报告期广州项目公司归还借款本金共计 752,614,400.00 元，截止本报告期末，上述借款本金余额为 461,907,600.00 元，其中一年内到期的借款本金为 92,400.00 元。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的长沙雨花亭项目和广州云尚项目外，无购入或出售其他不动产项目的情况。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本报告期内，不动产项目无抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目购买了包括财产一切险、财产一切险下机器损坏险、营业中断险、公众责任险等在内的足额保险。报告期内，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 不动产项目回顾总结和 future 展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内本基金持有的长沙雨花亭项目及广州云尚项目运营情况良好，项目整体经营指标完成情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。长沙雨花亭项目及广州云尚项目深耕各自核心客群，通过招商焕新升级、运营提质增效、推广破圈引流组合拳，有效提升项目核心竞争力与市场影响力，实现资产价值稳步提升，具体举措如下：

（1）精准洞察客群需求，持续优化品牌矩阵

长沙雨花亭项目聚焦品质社区高频消费需求，以业态优化与品牌焕新为核心方向，持续丰富多元生活消费供给，报告期内累计完成约 3,053 平方米空置及到期面积的调改工作，成功引进 22 家新品牌，业态覆盖服饰、潮玩、休闲娱乐及餐饮等品类，期末出租率提升至 98.64%。

广州云尚项目深度洞察核心目标客群需求，推进品牌调改升级，报告期内累计引入新品牌 33 家，其中首店品牌 10 家，包含广州首店 3 家、白云区首店 7 家，涵盖美食、零售、体验等多元业态，全方位打造白云独有的无压力生活消费场景，持续巩固并提升项目定位，优化消费者购物体验。

（2）挖掘存量销售潜力，实现项目与租户共赢

长沙雨花亭项目聚焦租户资源联动及业绩拉升，协调场内 57 家租户落地了 19 场租户联动及 SP 活动，四季度项目销售坪效同比提升约 3%，经营效益持续释放。其中，主力店沃尔玛积极调整货品布局、丰富自有品牌“沃集鲜”品类，联合社区物业、居委会开展“社区团购”、“周末生鲜市集”等便民活动，实现客流与销售额双增长，业绩持续稳居长沙区域门店领先地位，充分发挥主力店引流作用。

广州云尚项目经营业绩保持稳健，核心运营指标表现亮眼。全年销售业绩同比增长 8%，其中 10 月、11 月销售额双双创下近 5 年同期历史新高。场内多个品牌业绩表现突出，寿司郎、潮发、速品、LIULIUMO、OPPO、罗莱等品牌个别月份取得开业以来最佳业绩。项目全年组织了多场租户共创活动，其中“蕉下”净山活动、“沅江水”非遗手工擂茶体验等活动成效显著，活动期间品牌销售额及客单价均实现双位数提升。

（3）线上线下场景赋能，提升项目品牌影响力

长沙雨花亭项目围绕“邻里聚场”定位，报告期内完成头部资源合作及租户联动活动 12

档，策划落地城市级营销事件 2 档，成功实现线下活动破圈传播。其中，重点线下活动单日客流突破 5 万人次，品牌快闪全国首站销售创新高，进一步激活线下消费活力。媒介推广方面，线上聚焦年轻与亲子客群，强化小红书阵地运营，助力 80 余家品牌实现破圈传播；线下精准投放广告资源，提升项目区域渗透率。

广州云尚项目围绕 IP 快闪、文化联动、热点借势三大维度打造系列标杆营销活动，报告期内引入城市首进/首展活动 3 场、城市限定快闪及明星应援活动 6 场、商户城市级别联动活动 3 场，报告期线下整体客流同比提升约 9%。项目常年稳居大众点评白云区热门购物榜 TOP1，同时持续运营小红书、微信视频号、公众号等核心社交平台，策划多起刷屏级营销活动，进一步强化项目年轻化品牌形象，提升区域市场核心竞争力。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

1、经营计划和财务预算的具体执行情况

本基金成立后，长沙雨花亭项目和广州云尚项目结合基金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、未来的主要经营方针策略

未来长沙雨花亭项目和广州云尚项目将结合商业发展趋势和自身所处阶段，围绕各自核心定位，提升资产价值。

长沙雨花亭项目将继续坚守“雨花心·悦生活”的项目愿景，依托成熟社区客群与区位优势，深耕社区服务与场景搭建。招商端锚定“家庭服务+年轻热度”双赛道，强化餐饮优势，优化业态结构；运营端聚焦稳经营、提效能，挖掘收入增长空间；推广端深耕邻里场景，打造“品质烟火+温度链接”传播内容，引入人气 IP 活动；同时重构会员分层体系，分阶段升级硬件配套与互动场景，持续打造有温度的邻里聚场。

广州云尚项目将以“精耕细作、价值升维”为核心思路，聚焦销售转化突破、空间活力激活及主力业态重塑，依托“双园环绕”特色打造白云专属无压力生活消费场景。招商端通过资产升级改造与品牌焕新，构建“主力店引流+特色业态截流”的立体客流体系；运营端深化精细化运营，打造爆款活动与标杆商户；推广端放大“双园驱动”差异化优势，融合公园场景与商业内容，同时以精准触达为核心，推动会员基数向销售增长转化，巩固区域商业引领地位。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

1、发展趋势

(1) 行业发展趋势

展望未来一到三年，商业零售作为重要消费载体仍具长期发展潜力，市场呈现结构性机遇与挑战并存的局面。购物中心行业将以存量焕新为核心，从规模扩张转向价值深耕，并深度融合数字化、绿色低碳与客群细分策略，全力打造以“精益运营、极致体验、价值重塑”为内核的商业新范式。

（2）项目发展方向

长沙雨花亭项目区位及地段优势突出，未来借助长沙地铁 7 号线开通契机，进一步扩大项目辐射范围，提升项目可达性。项目将结合长沙“一刻钟便民生活圈”深化亲子友好、休闲社交、品质生活标签。

广州云尚项目作为白云新城核心商业标杆，未来将持续依托区位与双园生态优势，围绕场景、首店、运营、资产四大维度构建核心竞争力，巩固区域龙头地位。

2、前景展望

在存量竞争加剧的背景下，项目将更加注重差异化、精细化、绿色化与智能化发展，线上线下消费融合加深，业态跨界拓展，消费场景将更加多元丰富。对处于成熟阶段的商业而言，需通过空间改造、差异化定位、独特业态组合及创新品牌矩阵，避免同质化竞争，满足目标客群多样化消费需求，实现“老项目新活力”。

长沙雨花亭项目将持续夯实精细化运营、升级品牌结构并强化管理优势，稳固雨花亭区核心商业地位，实现长期稳健运营，保障客流业绩及租金收入达成。同时，积极适应市场变化，快速调整运营管理策略，适时进行空间改造与运营升级，实现项目资产价值提升。

广州云尚项目将深化公园+商业融合模式，依托广州市儿童公园、白云艺术广场打造绿色休闲消费场景，同时持续发力首店经济与品牌焕新，重点引入区域首店、特色旗舰店，优化全业态品牌组合，满足符合核心客群的多元消费需求。

展望未来，两个项目均将以优化运营成本与提高资产收益为导向，实现客流、销售与资产价值同步提升。同时，两个项目将强化会员精细化运营，持续提升凯德星会员体系，通过精准营销、分层服务、会员主题活动增强用户粘性，打造高频次、高复购的消费生态，并聚焦场景体验升级，打造社交化、沉浸式空间，联动品牌与异业资源，不断提升项目吸引力与消费者停留时长。

3、经营风险

目前，两个项目均处于成熟稳定运营阶段，未来一年暂无明显经营风险因素。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

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

单位：人民币元

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 投资组合报告附注

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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理不动产基金的经验

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。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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。
刘海文	本基金的	2025-09-16	-	7 年	自 2018 年起从	硕士，具有 5 年以上

	基金经理				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。	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。
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。

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。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

1、公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配

环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

2、公平交易制度的执行情况

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

3、异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 137 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内不动产基金的投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。

截至报告期末，本基金通过持有“中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产资产为长沙雨花亭项目及广州云尚项目。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内不动产基金的运营分析

(1) 基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资者利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

报告期内，项目公司运营安全稳定，未发生安全生产事故或重大诉讼。项目公司按照经营计划及预算平稳开展不动产项目资产管理工作，并按月召开经营分析会议对业绩达成情况进行复盘总结，项目公司运营业绩符合预期。

项目公司相关经营指标可参考本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金尚未实施利润分配，基金管理人将根据基金合同规定对报告期内可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等并根据实际情况更新修订，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司持续推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显

著提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

基金管理人严格遵循各项法律法规，认真落实基金治理机制，并依据运营管理服务协议和监管协议的各项规定参与基金产品治理，积极履行主动管理职责和勤勉尽责义务，以维护基金持有人利益为核心，开展基金管理并参与资产管理工作。报告期内，基金管理人主动采取的运营管理措施包括但不限于：

- 1、主动开展财务管理，自行委派项目公司财务负责人，根据相关法规、制度和协议的要求，规范开展项目公司财务管理，对运营管理机构协助的具体财务执行工作，进行指导、监督和复核。同时，确保项目公司足额购买保险，并妥善保管各类证照和印章；

- 2、动态监测不动产项目各项运营指标及收入达成情况，通过月度经营例会、不定期的专项工作沟通会、区域市场调研等形式跟进项目真实经营情况及周边市场环境变化，对下一阶段项目经营提出针对性建议和举措，并评估落实效果；

3、对项目进行不定期巡场，调研项目的实际运营和物业维护情况；

4、根据相关法律法规履行信息披露义务，对运营管理机构在不动产项目运营管理过程中的合规管理提出要求并督促执行，确保运营管理机构能够按照相关的指引要求履行信息披露配合义务；

5、开展投资者关系维护工作，就已公开披露信息与投资者进行沟通和交流，并密切进行本基金二级市场价格监测，做好价格波动预案。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，本基金管理人审议并通过了项目公司 2025 年 9 月 17 日（股权交割日）至 2025 年 12 月 31 日及 2026 年度经营计划和预算。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人通过月度经营例会、不定期现场办公等形式，对运营管理机构受托开展的不动产项目运营管理工作以及对经营计划和预算的落实执行情况等展开检查，并根据《运营管理服务协议》约定的事项对运营管理机构进行考核，相关考核指标达标。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，基金管理人通过沟通问询、实地巡查、月度经营例会、业务流程审批、专项工作沟通会等形式，对运营管理机构开展监督工作，未发现运营管理机构存在重大履职失误。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的约定，较好履行了不动产项目运营管理机构职责，未发生运营管理机构违反《运营管理服务协议》并对资产的运营管理造成重大不利影响的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求和《运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构秉持稳健经营、提质增效的运营理念，围绕“人、货、场”的系统性整合，通过前瞻性招商调改、空间场景优化、精细化运营管控、创新市场活动等举措，持续放大资产势能，提高市场声量。报告期内本基金不动产项目整体运营良好，具体情况可参见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照信息披露指引的要求以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合不动产项目信息披露配合的相关工作，安排相关人员与基金管理人一同与投资者进行沟通交流，维护投资者关系；配合基金管理人履行相关的信息披露义务，提高信息披露配合水平，维护不动产基金投资者的合法权益。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格遵守了《凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》的要求，履行了信息披露配合义务，严格落实信息披露配合职责。同时，运营管理机构按照公司要求严格做好内幕信息管理工作。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构严格执行内部信息披露配合制度，持续关注不动产项目的运营情况，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时主动向基金管理人提供相关披露信息并确保所提供信息的真实、准确、完整。对于报告期内发布的信息披露内容涉及不动产项目所属行业、资产运营情况及运营管理机构情况等相关的内容，运营管理机构均已进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本不动产基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内不动产基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中信证券股份有限公司代表“中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）为不动产项目公司股东，报告期内根据相关约定，中信证券股份有限公司履行了股东义务并行使了股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，不动产资产支持专项计划作为不动产项目公司债权人的权利情况如下：

专项计划持有湖南凯德商用置业有限公司股东借款本金金额人民币 45,414,264.56 元，持有长沙贰零贰叁咨询管理有限公司股东借款本金金额人民币 499,793,026.85 元。

专项计划持有广州云凯置业有限公司股东借款本金金额人民币 793,830,523.92 元，持有广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司股东借款本金金额人民币 184,762,183.34 元。

报告期内，不动产项目公司仅付息不偿还本金，因此不动产项目公司股东借款本金未发生变化。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务

信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《成立公告》《关于完成 SPV 公司工商变更的公告》《相关证券停牌的公告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

（1）会计师事务所

本基金聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（2）资产评估机构

本基金聘请的资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，已对本基金不动产项目出具相关年度资产跟踪评估报告。详情参见本报告“12 评估报告”。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司在履职期间遵循评估合同，未出现违约情况。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

本报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方合计持有本基金 80,000,000 份, 占本基金总份额的 20%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

本报告期内, 原始权益人积极配合基金管理人履行信息披露义务, 落实相关法律法规指引要求。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 审计报告

德师报(审)字(26)第 P02654 号

华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金全体持有人:

10.1 审计意见

我们审计了华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“华夏凯德商业 REIT”)的财务报表, 包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表, 2025 年 9 月 16 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)以及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引编制, 公允反映了华夏凯德商业 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 9 月 16 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于华夏凯德商业 REIT 和华夏基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”), 并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏凯德商业 REIT2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和在后附财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华夏凯德商业 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算华夏凯德商业 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督华夏凯德商业 REIT 的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3)评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4)对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华夏凯德商业 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏凯德商业 REIT 不能持续经营。

(5)评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6)就华夏凯德商业 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师

倪敏 王崇斌

中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼

2026 年 3 月 26 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对基金持有的不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，凯德广场·雨花亭购物中心的市场价值为人民币 756,000,000 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率、预测期内市场租金增长率和预测期内出租率；凯德广场·云尚购物中心的市

价值为人民币 1,801,000,000 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率、预测期内市场租金增长率和预测期内出租率。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）基于对本基金财务报表整体发表审计意见而实施的审计工作，未注意到本基金的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数与财务报表及审计意见在所有重大方面存在不一致或存在重大不合理情形。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	218,190,408.24
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	3,252,036.61
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	2,652,781,298.87

华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告

固定资产	11.5.7.12	709,543.89
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	15,703.68
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	5,579,015.99
资产总计		2,880,528,007.28
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	7,470,523.64
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		4,625,388.65
应付托管费		67,381.11
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	7,743,115.74
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	3,478,742.81
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	462,260,446.09
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19	-
其他负债	11.5.7.30	95,975,299.16
负债合计		581,620,897.20
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	2,287,200,014.30
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-

盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	11,707,095.78
所有者权益合计		2,298,907,110.08
负债和所有者权益总计		2,880,528,007.28

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日,基金份额净值 5.7473 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

②本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	12,024,596.91
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	2,286,700,000.00
其他资产		-
资产总计		2,298,724,596.91
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日
负债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-

应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,347,616.85
应付托管费		67,381.11
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		160,000.00
负债合计		1,574,997.96
所有者权益：		
实收基金		2,287,200,014.30
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		9,949,584.65
所有者权益合计		2,297,149,598.95
负债和所有者权益总计		2,298,724,596.91

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 9 月 16 日（基金 合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		83,783,145.98
1.营业收入	11.5.7.36	71,951,424.13
2.利息收入		13,098,233.25
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-1,266,511.40
7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		69,758,772.97
1.营业成本	11.5.7.36	43,130,250.64
2.利息支出	11.5.7.42	3,985,653.66
3.税金及附加	11.5.7.43	8,677,882.62

4.销售费用	11.5.7.44	1,665,183.52
5.管理费用	11.5.7.45	183,303.81
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	8,434.80
8.管理人报酬		11,569,652.19
9.托管费		67,381.11
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	53,726.27
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	417,304.35
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		14,024,373.01
加：营业外收入	11.5.7.50	83,876.21
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,108,249.22
减：所得税费用	11.5.7.52	2,401,153.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,707,095.78
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,707,095.78
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		11,707,095.78

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		11,524,982.61
1.利息收入		11,524,982.61
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		1,575,397.96
1.管理人报酬		1,347,616.85

2.托管费		67,381.11
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		160,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,949,584.65
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,949,584.65
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		9,949,584.65

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		78,461,373.58
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		13,095,588.41
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	15,576,038.35
经营活动现金流入小计		107,133,000.34
8.购买商品、接受劳务支付的现金		21,151,108.87
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		12,626,341.88
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	13,316,892.57
经营活动现金流出小计		47,094,343.32

经营活动产生的现金流量净额		60,038,657.02
二、投资活动产生的现金流量：		
15.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
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		557,176.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,953,948.03
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,313,985,239.67
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,320,939,187.70
投资活动产生的现金流量净额		-1,320,382,011.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		752,614,400.00
26.偿付利息支付的现金		12,282,903.15
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	43,771,593.07
筹资活动现金流出小计		808,668,896.22
筹资活动产生的现金流量净额		-808,668,896.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-2,069,012,250.90
加：期初现金及现金等价物余额		2,287,200,014.30
六、期末现金及现金等价物余额		218,187,763.40

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期
		2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回不动产投资收到的现金		-

2.取得不动产投资收益收到的现金		-
3.处置证券投资收到的现金净额		-
4.买入返售金融资产净减少额		-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-
6.取得利息收入收到的现金		11,522,337.77
7.收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		11,522,337.77
8.取得不动产投资支付的现金		2,286,700,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		400.00
经营活动现金流出小计		2,286,700,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-2,275,178,062.23
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-2,275,178,062.23
加：期初现金及现金等价物余额		2,287,200,014.30
五、期末现金及现金等价物余额		12,021,952.07

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他 权益	资本 公积	其他 综合	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计

华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告

		工具		收益				
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期初余额	2,287,200,014.30	-	-	-	-	-	-	2,287,200,014.30
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	11,707,095.78	11,707,095.78
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,707,095.78	11,707,095.78
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,287,200,014.30	-	-	-	-	-	11,707,095.78	2,298,907,110.08

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12

月 31 日。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,287,200,014.30	-	-	-	2,287,200,014.30
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	9,949,584.65	9,949,584.65
（一）综合收益总额	-	-	-	9,949,584.65	9,949,584.65
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,287,200,014.30	-	-	9,949,584.65	2,297,149,598.95

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12

月 31 日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可（2025）1850 号文《关于准予华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华

《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式。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。本基金自 2025 年 9 月 9 日至 2025 年 9 月 10 日共募集 2,287,200,014.30 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2025）验字第 70035283_A44 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 9 月 16 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

本基金在判断非同一控制下企业合并中取得的组合是否构成业务时，选择采用集中度测试。如果本基金取得的被购买方的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，判断为不构成业务。

以收购子公司方式收购资产

对于未构成业务的子公司收购，将收购成本以收购日相关资产和负债的公允价值为基础分配到单个可辨认资产及负债，不产生商誉或购买利得。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

11.5.4.4.1 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

11.5.4.4.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵

销。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

本基金在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的,在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债,或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注中记账基础和计价原则的相关披露),相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时,按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率,是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量,折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时,在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

11.5.4.7.1 金融资产分类和计量

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且本基金管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标,则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

本基金的金融资产均为以摊余成本计量的金融资产。

分类为以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

11.5.4.7.2 金融工具减值

本基金对分类为以摊余成本计量的金融资产及租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

本基金在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本基金在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

11.5.4.7.2.1 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

(1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

(2) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；

(3) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

(4) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

(5) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

11.5.4.7.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

(1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

(2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

(3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

(4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本基金在内的债权人(不考虑本基金取得的任何担保)，则本基金认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本基金推定该金融工具已发生违约。

11.5.4.7.2.3 预期信用损失的确定

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

(1) 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(2) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

11.5.4.7.2.4 减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

11.5.4.7.3 金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

11.5.4.7.3.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

本基金的金融负债均为其他金融负债。

其他金融负债

其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

11.5.4.7.3.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

11.5.4.7.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

11.5.4.7.4 金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

本基金以单项资产为基础确定应收账款及其他应收账款的预期信用损失，考虑本基金自应收客户取得的押金等。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权和已出租的房屋建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有

关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：土地使用权及房屋建筑物折旧年限 5.00-38.33 年，预计净残值率 0.00%-10.00%，年折旧率 2.35%-20.00%。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的预计净残值率、折旧年限和年折旧率如下：机器设备折旧年限 5 年，预计净残值率 10.00%，年折旧率 18.00%；办公设备折旧年限 3-5 年，预计净残值率 0.00%，年折旧率 20.00%-33.33%。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本基金至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

借款费用在发生当期确认为费用。

11.5.4.16 无形资产

无形资产为软件。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：软件使用寿命 2-5 年，残值率 0.00%。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资以及采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果这些资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

11.5.4.23.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定

计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

11.5.4.23.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

11.5.4.23.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一

项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 5.718 元。

11.5.4.27 收入

本基金的收入主要来源于租赁服务、物业管理服务及其他。

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分服务的承诺。

本基金在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益的，属于在某一时段内履行的履约义务；本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入。否则，本基金在客户取得相关服务控制权的时点确认收入。

本基金采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的服务对于客户的价值确定履约进度。

交易价格，是指本基金因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

本基金向客户预收服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。

11.5.4.28 费用

本基金的基金管理人报酬(包括基金管理费和运营管理费)和基金托管费按权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间，按照基金合同约定的费率和计算方法计入当期损益。

11.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日/变更日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和

条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

11.5.4.29.1 本基金作为出租人

11.5.4.29.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

11.5.4.29.1.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

11.5.4.29.1.2.1 本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.29.1.2.2 租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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。

11.5.4.32 分部报告

根据本基金的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本基金的经营业务以一个单一的经营分部运作。分部报告信息计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本基金在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本基金管理

层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本基金的估计存在差异。

本基金对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

递延所得税资产

递延所得税资产的确定，以很可能取得用来抵扣税务亏损及暂时性差异的应纳税所得额为限。如果预计未来期间无法取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异带来的经济利益，本基金管理层将减记递延所得税资产的账面价值。

由于无法确定相关可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异是否很可能转回，故本基金对于可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异未确认为递延所得税资产。如未来实际产生的盈利多于预期，将视情况调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的利润表中。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

1、本基金适用的主要税种及税率

根据财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《财政部、国家税务总局关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56

号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

- (1) 以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。
- (2) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。
- (3) 基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。
- (4) 存款利息收入不征收增值税。
- (5) 国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。
- (6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。
- (7) 本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2% 缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2、本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资产管理人为增值税纳税人。资产管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

(2) 对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增

值税额的适用比例计算缴纳。

(4) 专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

3、项目公司适用的主要税种及税率

增值税税率为 3%、5%、6%、9%、13%，计税依据为相关税法规定的销售额和应税劳务收入等。

企业所得税税率为 25%，计税依据为应纳税所得额。

房产税税率为 12% 或 1.2%，计税依据为租赁收入或投资性房地产原值减除 30% 后的余值。

城市维护建设税税率为 7%，计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

教育费附加税率为 3%，计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

地方教育附加税率为 2%，计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

土地使用税适用税额 9 元/平方米或 20 元/平方米，计税依据为实际占用的土地面积。

根据国家税务总局于 2016 年 8 月 19 日发布的《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 54 号)规定，提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3% 的征收率计算缴纳增值税。

物业管理及其他服务收入增值税税率为 6%，租赁收入增值税税率为 9%，商品销售(代收电费)收入增值税税率为 13%。

广州云尚按照实际占用土地面积，按 9 元/平方米计算缴纳土地使用税，长沙雨花亭按照实际占用土地面积，按 20 元/平方米计算缴纳土地使用税。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	218,183,242.90
其他货币资金	7,165.34
小计	218,190,408.24

减：减值准备	-
合计	218,190,408.24

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	218,180,598.06
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	2,644.84
小计	218,183,242.90
减：减值准备	-
合计	218,183,242.90

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	3,305,762.88
1—2 年	-
小计	3,305,762.88
减：坏账准备	53,726.27
合计	3,252,036.61

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	3,305,762.88	100.00	53,726.27	1.63	3,252,036.61
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
合计	3,305,762.88	100.00	53,726.27	1.63	3,252,036.61

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户	3,305,762.88	53,726.27	1.63	预计无法收回部分款项
合计	3,305,762.88	53,726.27	1.63	—

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或 收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用 损失的应收账款	-	53,726.27	-	-	-	53,726.27
按组合计提预期信 用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	-	53,726.27	-	-	-	53,726.27

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的 比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
凯德嘉茂(北京) 商贸有限公司	468,648.85	14.18	-	468,648.85
租户 1	466,639.07	14.12	53,726.27	412,912.80
租户 2	359,735.46	10.88	-	359,735.46
租户 3	352,048.36	10.65	-	352,048.36
租户 4	276,540.08	8.37	-	276,540.08
合计	1,923,611.82	58.20	53,726.27	1,869,885.55

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使 用权	在建投资性房地 产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	2,677,194,889.13	-	10,410,185.63	2,687,605,074.76
外购	594,125.25	-	10,506,141.08	11,100,266.33
存货\固定资产\在 建工程转入	12,310,100.00	-	-12,310,100.00	-
因收购不动产项目 而增加	2,664,290,663.88	-	12,214,144.55	2,676,504,808.43
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	3,385,452.00	-	-	3,385,452.00
处置	3,385,452.00	-	-	3,385,452.00
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	2,673,809,437.13	-	10,410,185.63	2,684,219,622.76
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	33,012,326.51	-	-	33,012,326.51
本期计提	33,012,326.51	-	-	33,012,326.51
存货\固定资产\在 建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	1,574,002.62	-	-	1,574,002.62
处置	1,574,002.62	-	-	1,574,002.62
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	31,438,323.89	-	-	31,438,323.89
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使 用权	在建投资性房地 产	合计
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在 建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,642,371,113.24	-	10,410,185.63	2,652,781,298.87
2.期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
长沙雨花亭项目	湖南省长沙市雨花区韶山中 路 421 号	75,430.60 平方米	16,440,138.07
广州云尚项目	广州市白云区云城西路 890 号裙楼负二层至地上六层	92,974.39 平方米	28,340,827.85
合计	-	168,404.99 平方米	44,780,965.92

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
固定资产	709,543.89
固定资产清理	-
合计	709,543.89

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建 筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	91,700.00	-	-	695,443.25	787,143.25
购置	-	-	-	-	7,760.00	7,760.00
在建工程转入	-	-	-	-	-	-

因收购不动产项目而增加	-	91,700.00	-	-	687,683.25	779,383.25
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	13,639.78	13,639.78
处置或报废	-	-	-	-	13,639.78	13,639.78
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	91,700.00	-	-	681,803.47	773,503.47
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	76,235.38	76,235.38
本期计提	-	-	-	-	76,235.38	76,235.38
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	12,275.80	12,275.80
处置或报废	-	-	-	-	12,275.80	12,275.80
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	63,959.58	63,959.58
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	91,700.00	-	-	617,843.89	709,543.89
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	20,305.84	20,305.84
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
因收购不动产项目而增加	-	-	-	-	20,305.84	20,305.84
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	20,305.84	20,305.84
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	4,602.16	4,602.16
本期计提	-	-	-	-	4,602.16	4,602.16
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	4,602.16	4,602.16
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						

1. 期末账面价值	-	-	-	-	15,703.68	15,703.68
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	398,935,389.06
信用减值准备	53,726.27
合计	398,989,115.33

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	备注
2026 年	42,346,742.85	-
2027 年	36,151,696.34	-
2028 年	53,971,211.51	-
2029 年	23,505,593.69	-
2030 年	242,960,144.67	-
合计	398,935,389.06	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预付账款	1,764,451.58
其他应收款	617,598.07
其他流动资产	3,196,966.34
合计	5,579,015.99

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	1,764,451.58
1—2 年	-
合计	1,764,451.58

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款 总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
湖南省电力有限公司长沙供电分公司	1,298,899.22	73.61	2025-11-21	预付电费
广州地铁传媒有限公司	171,974.82	9.75	2025-12-17	按合同预付, 报告期末未达到结算条件
中国平安财产保险股份有限公司	116,704.22	6.61	2025-11-13	预付保险费
长沙供水有限公司	48,876.83	2.77	2025-12-16	预付水费
平安付科技服务有限公司	20,000.00	1.13	2025-02-27	预付采购费
合计	1,656,455.09	93.88		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	325,752.92
1—2 年	291,845.15
小计	617,598.07
减：坏账准备	-
合计	617,598.07

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
应收关联方往来款项	480,851.47
其他	136,746.60
小计	617,598.07
减：坏账准备	-
合计	617,598.07

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末 余额的比例（%）	已计提坏 账准备	账面价值
凯德嘉茂（北京）商贸有	480,851.47	77.86	-	480,851.47

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
有限公司				
上海汇付支付有限公司	136,746.60	22.14	-	136,746.60
合计	617,598.07	100.00	-	617,598.07

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付关联方款项	212,912.60
应付工程款	5,882,229.82
其他	1,375,381.22
合计	7,470,523.64

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,782,002.19
消费税	-
企业所得税	2,076,318.80
个人所得税	-
城市维护建设税	80,788.18
教育费附加	34,623.50
房产税	3,741,025.05

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	23,082.34
水利基金	5,275.68
其他	-
合计	7,743,115.74

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收经营款	3,478,742.81
合计	3,478,742.81

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025 年 12 月 31 日
质押借款	-
抵押借款	-
保证借款	-
信用借款	461,907,600.00
未到期应付利息	352,846.09
合计	462,260,446.09

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他应付款	86,501,514.06
预收款项	9,473,785.10
合计	95,975,299.16

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租金	9,473,785.10
合计	9,473,785.10

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	79,181,047.74
预提费用	5,103,208.52
其他	2,217,257.80
合计	86,501,514.06

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	400,000,000.00	2,287,200,014.30
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	2,287,200,014.30

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 2,287,200,014.30 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 11,305,924.47 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	11,707,095.78	-	11,707,095.78
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-	-	-
本期末	11,707,095.78	-	11,707,095.78

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日		
	湖南凯德商用置业有限公司	广州云凯置业有限公司	合计
营业收入	-	-	-
物业租赁收入	16,440,138.07	28,340,827.85	44,780,965.92
物业管理收入	5,301,933.36	12,545,361.81	17,847,295.17
其他	3,265,682.07	6,057,480.97	9,323,163.04
合计	25,007,753.50	46,943,670.63	71,951,424.13
营业成本	-	-	-
折旧和摊销费用	12,374,807.01	20,657,680.89	33,032,487.90
物业运营成本	2,190,588.17	5,289,478.62	7,480,066.79
能源费及其他	458,820.89	2,158,875.06	2,617,695.95
合计	15,024,216.07	28,106,034.57	43,130,250.64

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
持有待售处置利得或损失	-
固定资产处置利得或损失	-1,266,511.40
在建工程处置利得或损失	-
无形资产处置利得或损失	-
其他	-
合计	-1,266,511.40

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	3,985,653.66
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	3,985,653.66

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,004,524.46
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	207,069.22
教育费附加	88,743.95
房产税	6,606,089.86
土地使用税	196,319.93
土地增值税	-
地方教育附加	59,162.65
印花税	498,860.40
水利基金	17,112.15
其他	-

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
合计	8,677,882.62

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
市场营销及推广费用	1,665,183.52
合计	1,665,183.52

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
折旧及摊销费用	60,676.15
其他	122,627.66
合计	183,303.81

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	8,434.80
其他	-
合计	8,434.80

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	53,726.27
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	53,726.27

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
发行登记费	137,202.00
审计费	228,000.00
信息披露费	40,000.00
其他	12,102.35
合计	417,304.35

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期
	2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约赔偿收入	1,283.01
其他	82,593.20
合计	83,876.21

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期所得税费用	2,401,153.44
递延所得税费用	-
合计	2,401,153.44

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
利润总额	14,108,249.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	-

项目	本期 2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
子公司适用不同税率的影响	-580,686.74
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,981,840.18
合计	2,401,153.44

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
收到水电费	9,138,087.76
收到租赁押金及保证金	5,953,223.56
其他	484,727.03
合计	15,576,038.35

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
支付水电费	9,438,367.11
退还租赁押金及保证金	3,667,086.81
其他	211,438.65
合计	13,316,892.57

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
----	---------------------------------------

归还关联方借款	43,763,558.60
其他	8,034.47
合计	43,771,593.07

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	11,707,095.78
加：信用减值损失	53,726.27
资产减值损失	-
固定资产折旧	76,235.38
投资性房地产折旧	33,012,326.51
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	4,602.16
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,266,511.40
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,566,602.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,365,903.59
利息支出	3,985,653.66
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	60,038,657.02
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	218,187,763.40
减：现金的期初余额	2,287,200,014.30
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-2,069,012,250.90

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同 生效日）至2025年12月31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,410,481,106.22
其中：湖南凯德商用置业有限公司	743,625,590.22
广州云凯置业有限公司	666,855,516.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	96,495,866.55
其中：湖南凯德商用置业有限公司	20,924,968.30
广州云凯置业有限公司	75,570,898.25
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,313,985,239.67

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12 月31日
一、现金	218,187,763.40
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	218,180,598.06
可随时用于支付的其他货币资金	7,165.34
二、现金等价物	-
其中：3个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	218,187,763.40
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金 及现金等价物	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

本基金于 2025 年 9 月 16 日成立，基金募集资金扣除预留费用后用于认购专项计划全部份额，专项计划通过长沙贰零贰叁咨询管理有限公司以及广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司(以下简称“SPV 公司”)收购湖南凯德商用置业有限公司以及广州置业有限公司(以下并称“项目公司”)。专项计划、SPV 公司和项目公司于 2025 年 9 月纳入本基金合并范围。项目公司的不动产资产为凯德广场·雨花亭购物中心和凯德广场·云尚购物中心，本基金对两家项目公司的资产组合分别进行集中度测试，取得的总资产的公允价值几乎相当于投资性房地产的

公允价值，因此本基金取得两家项目公司不构成业务，将收购项目公司股权作为购买资产，以公允价值作为初始计量金额。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
湖南凯德商用置业有限公司	长沙	长沙	购物中心	-	100.00	收购
广州云凯置业有限公司	广州	广州	购物中心	-	100.00	收购
长沙贰零贰叁咨询管理有限公司	长沙	长沙	投资载体	-	100.00	收购
广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司	广州	广州	投资载体	-	100.00	收购

注：本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

11.5.10 分部报告

参见 11.5.4.32。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无重大承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无重大或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

2025 年 12 月，广州云凯置业有限公司同中信银行股份有限公司上海分行签署与存续长期借款相关的抵押合同，抵押物为广州云凯置业有限公司持有的投资性房地产(于 2025 年 12 月 31 日，拟用于被抵押的投资性房地产净额为人民币 1,870,287,446.81 元)。2026 年 1 月，上述投资性房地产抵押登记办理完毕。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
长沙凯亭咨询管理有限公司（“长沙凯亭”）	原始权益人
广州凯云管理咨询有限公司（“广州凯云”）	原始权益人
广州云凯商业管理有限公司（“广州云凯商业管理”）	原始权益人
凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司（“凯德商管咨询”）	运营管理机构
凯德管理（上海）有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
凯德嘉茂（北京）商贸有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
凯德管理（上海）有限公司	工程管理咨询服务费	212,912.60
凯德嘉茂（北京）商贸有限公司	促销服务费	182,169.79
合计	-	395,082.39

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
凯德嘉茂（北京）商贸有限公司	市场推广服务	39,267.19
合计	-	39,267.19

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

无。

11.5.13.2.2 作为承租方

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年度可比期间 确认的租赁费
凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司	停车位	6,000.00	-

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年度可比期间确认的租赁费
合计	-	6,000.00	-

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	11,569,652.19
其中：固定管理费	1,347,616.85
浮动管理费	10,222,035.34
支付销售机构的客户维护费	23.99

注：①固定管理费（即基金管理费）

本基金的固定管理费（即基金管理费）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：

$$B = A \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

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，A 为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）。

②浮动管理费（即运营管理费）

浮动管理费(即运营管理费)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。

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：广州项目第 1-3 年 4.02%、第 4-6 年 3.67%、第 7 年及以后 3.47%；长沙项目第 1-3 年 6.65%、第 4-6 年 6.18%、第 7 年及以后 5.77%。

(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。

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。

③客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	67,381.11

注：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 11.5.13.4.1。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

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。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期							
2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回 /卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例

广州云凯商业管理有限公司	40,000,000.00	10.00%	-	-	-	40,000,000.00	10.00%
上海德祐诚管理咨询有限公司	20,000,000.00	5.00%	-	-	-	20,000,000.00	5.00%
中信证券	9,500,631.00	2.38%	7,185,253.00	-	1,450,065.00	15,235,819.00	3.81%
合计	69,500,631.00	17.38%	7,185,253.00	-	1,450,065.00	75,235,819.00	18.81%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年9月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中信银行股份有限公司	218,183,242.90	1,780,534.86
合计	218,183,242.90	1,780,534.86

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中信银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收市场推广服务	凯德嘉茂（北京）商贸有限公司	468,648.85	-
预交促销服务费	凯德嘉茂（北京）商贸有限公司	480,851.47	-
合计	-	949,500.32	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日
------	-------	--------------------

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	673,807.89
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	673,808.96
应付管理人报酬	凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司	3,277,771.80
应付托管费	中信银行股份有限公司	67,381.11
应付工程管理咨询服务费	凯德管理（上海）有限公司	212,912.60
长期借款本息	中信银行股份有限公司	462,260,446.09
合计	-	467,166,128.45

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

本基金本报告期无利润分配事项。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

11.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

截至本报告期末，本基金并无以公允价值计量的金融工具。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 12 月 31 日止，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。

于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	12,024,596.91
其他货币资金	-
小计	12,024,596.91
减：减值准备	-
合计	12,024,596.91

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	12,021,952.07
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	2,644.84
小计	12,024,596.91
减：减值准备	-
合计	12,024,596.91

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,286,700,000.00	-	2,286,700,000.00
合计	2,286,700,000.00	-	2,286,700,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划	-	2,286,700,000.00	-	2,286,700,000.00	-	-
合计	-	2,286,700,000.00	-	2,286,700,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：华夏凯德商业 REIT

公募 REITs 代码：508091

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：中国湖南省长沙市雨花区韶山中路 421 号「凯德广场·雨花亭」商业及配套不动产项目，国有建设用地使用权面积为 26,522.03 平方米，项目总建筑面积合计为 75,430.60 平方米，其中商业建筑面积为 58,574.97 平方米，地下车库建筑面积为 16,855.63 平方米（停车位 336 个），于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 756,000,000 元（大写人民币柒亿伍仟陆佰万元整），折合总建筑面积单价为 10,022 元/平方米。

项目二：中国广东省广州市白云区云城西路 890 号、874 号及 892 号「凯德广场·云尚」商业及配套不动产项目，共有国有建设用地使用权面积为 18,091.96 平方米，项目总建筑面积合计为 92,974.39 平方米，其中商业建筑面积为 87,404.23 平方米，地下车库建筑面积为 5,570.16 平方米（停车位 438 个，其中人防车位 121 个），于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 1,801,000,000 元（大写人民币壹拾捌亿零壹佰万元整），折合总建筑面积单价 19,371 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

根据评估机构出具的 2025 年度评估报告，本次评估参数较本基金首次发行上市之评估报告的变化说明如下：

项目一：

出租率假设：首发预测的出租率：预测期第一年至第二年为 97%，第三至第八年为 97.4%，第九年为 96.5%，第十年为 96%，本次预测的出租率：预测期第一年至第二年为 98%，第三至第八年为 97.4%，第九年为 96.5%，第十年为 96%；本次调整主要是由于项目的出租率一直处于一个较高的水平，历史三年平均出租率约为 96.5%，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日出租率约为 98.64%，故本次根据项目的实际运营情况调整了预测期出租率。

抽成收入的比例：评估参数中计算抽成租金收入占固定租金的比例由首发预测的 1.5%

调整为 1.3%。

首发预测抽成租金占固定租金的比例是结合未来招商调整计划（将目前 L1 层某纯抽成铺位拆铺为小面积的固定租金或者两者取高铺位），剔除 2023 年至 2025 年 1-3 月 L1 层某纯抽成租户的租金收入影响后，根据项目历史两年及一期（2023 年、2024 年、2025 年 1-3 月）占比的平均值 1.5% 进行测算的，所以根据项目最新的经营策略及 2025 年实际完成的经营数据调整此参数更符合项目的实际经营情况。本次评估时点为 2025 年 12 月 31 日，根据项目最新的经营策略、未来招商调整计划及 2025 年实际完成的经营数据，本次评估提成租金收入的确定根据 2025 年实际提成租金占固定租金（商铺固定租金收入）的比例，将比例 1.5% 调整为 1.3%。

出租率的调整对估值是正向影响；抽成收入比例下降，对项目现金流收入是负向影响，由于抽成收入占比较小，其变化对估值影响较小；综合上述参数的变化调整，对估价对象的估值影响较小。

项目二：

市场租金假设：估价对象的专门店固定租金单价由首发预测的 126-419 元/平方米/月调整为 94-425 元/平方米/月。该变化主要来自估价对象本身楼层系数的微小变化，导致部分楼层（2 层、5 层和 6 层）的租金发生了微小调整。由于调整部分的面积占项目整体可租赁面积的比重较小，所以其租金的微小调整对整体楼栋的租金单价影响较小。

出租率假设：首发预测的出租率：预测期第一年至第二年为 94%，预测期第三年至第八年为 96%，第九年为 94%，第十年为 93.5%，本次预测的出租率：预测期第一年至第九年为 96%，第十年为 94%；本次调整主要系项目持续推进升级改造、优化动线设计、调整铺位布局并引进新品牌，出租率得到显著提升；截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，项目实际出租率已达 98.40%，故本次根据项目的实际运营情况调整了预测期出租率。

市场租金假设的变化对现金流是负向影响，但由于调整幅度较小，故此参数调整对项目收入的整体影响较小，对估值影响也较小；出租率的调整对估值是正向影响；综合上述参数的变化调整，对估价对象的估值影响较小。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次估值对象均为区域标杆型集中式商业综合体，物业规模、业态组合及运营特征具有较强独特性与稀缺性，价值时点近期区域内缺乏足够数量、高度可比的大宗商业物业交易案例，不满足市场比较法正式应用条件，故本次评估以收益法为主要估价方法。

估价对象未来收益可合理预测、现金流稳定可量化，具备收益法适用条件。为校验估值

合理性，评估机构选取项目周边临街商业或住宅底商物业案例，经交易情况、交易日期、区域及个别因素修正后，采用比较法测算得出项目一校验值为 7.92 亿元，项目二校验值为 18.80 亿元，与收益法结果相互印证，确保评估结果客观公允、审慎可靠。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	长沙雨花亭项目	2,631.94	2,657.99	99.02	1,585.50	1,551.11	102.22
2	广州云尚项目	4,942.72	4,789.29	103.20	2,573.04	2,227.71	115.50
合计		7,574.66	7,447.28	101.71	4,158.54	3,778.82	110.05

注：① 本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

② 预测数采用 2025 年 9 月 1 日披露的编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/R2）第 018 号《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金中国广东省广州市白云区云城西路 890 号、874 号及 892 号「凯德广场·云尚」商业及配套不动产项目之市场价值》报告、粤戴德梁行评报字（2025/BJ/R2）第 019 号《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金中国湖南省长沙市雨花区韶山中路 421 号「凯德广场·雨花亭」商业及配套不动产项目之市场价值》报告中 2025 年 4-12 月预测值并按照报告期实际天数折算。

③ 不动产项目营业收入及运营净收益实际值基于财务数据，按照评估报告口径计算。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日

持有人 户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
3,996	100,100.10	395,583,733.00	98.90	4,416,267.00	1.10

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并别重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	国泰海通证券股份有限公司	14,207,205.00	3.55
2	申万宏源证券有限公司	9,049,571.00	2.26
3	中信证券股份有限公司	8,675,819.00	2.17
4	华能贵诚信托有限公司—华能信托·双利粤湾 1 号集合资金信托计划	7,382,180.00	1.85
5	中国国际金融股份有限公司	6,101,441.00	1.53
6	东方证券股份有限公司	6,067,897.00	1.52
7	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选 2 号固定收益类资产管理产品	4,918,262.00	1.23
8	中信建投证券股份有限公司	4,675,716.00	1.17
9	广东粤财信托有限公司—粤财信托·工信聚鑫 4 号集合资金信托计划	4,608,384.00	1.15
10	国信证券股份有限公司	3,920,884.00	0.98
合计		69,607,359.00	17.40

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	广州云凯商业管理有限公司	40,000,000.00	10.00
2	上海德祐诚管理咨询有限公司	20,000,000.00	5.00
2	凯德中国信托管理有限公司—汇丰机构信托服务 (新加坡) 有限公司 (作为凯德中国信托的信托人)—RQFII	20,000,000.00	5.00
4	国寿资本投资有限公司—北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	10,320,000.00	2.58
5	上海国际信托有限公司—上信—睿展 3 号集合资	7,360,000.00	1.84

	金信托计划		
5	平安健康保险股份有限公司—传统保险产品 2 号	7,360,000.00	1.84
5	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰 2 号资金信托	7,360,000.00	1.84
5	宏源汇智投资有限公司	7,360,000.00	1.84
5	中英人寿保险有限公司—分红一个险分红	7,360,000.00	1.84
5	弘毅私募基金管理（天津）合伙企业（有限合伙）—天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	7,360,000.00	1.84
合计		134,480,000.00	33.62

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	2,073.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2025年9月16日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效。

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

本报告期内，基金托管人中信银行股份有限公司发生以下重大人事变更：

2025 年 4 月，经国家金融监督管理总局核准，芦苇先生正式就任中信银行行长。

2025 年 12 月，芦苇先生因工作调整，辞去本行执行董事、行长、董事会风险管理委员会主席及委员、董事会战略与可持续发展委员会委员职务。同日，本行董事会审议通过由方合英先生代为履行行长职责。上述事项对中信银行公募基金业务无影响。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

为本基金提供审计服务的会计师事务所由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）更换为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）。本基金本报告期应支付给德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 420,000.00 元人民币。本基金本报告期内选聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）提供首年审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，为本基金出具评估报告的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。本基金拟按照评估合同约定向其支付服务费用本期共计人民币 15 万元整（含税）。该评估机构自本基金成立以来为本基金提供 1 年评估服务。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-17
2	华夏凯德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完成权属变更登记的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-18
3	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-19
4	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-19
5	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上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-24
6	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-24
7	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做市商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-29

8	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-29
9	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-29
10	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-01
11	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-29
12	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-10

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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
二〇二六年三月二十七日