

华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

2026 年第 2 季度报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年七月二十一日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 7 月 17 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏凯德消费 REIT
场内简称	凯德消费（扩位证券简称：华夏凯德消费 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

注：根据基金管理人发布的公告，自 2026 年 4 月 30 日起，本基金基金名称由华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更为华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金，基金简称及基金场内简称同步变更。

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：长沙雨花亭项目

项目公司名称	湖南凯德商用置业有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，以自持购物中心资产向符合要求的承租租户提供店铺空间租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入、物业管理收入、推广费收入和其他收入等。
不动产项目地理位置	湖南省长沙市雨花区韶山中路 421 号

不动产项目名称：广州云尚项目

项目公司名称	广州云凯置业有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	不动产项目属于购物中心行业，以自持购物中心资产向符合要求的承租租户提供店铺空间租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入、物业管理收入、推广费收入和其他收入等。
不动产项目地理位置	广州市白云区云城西路 890 号裙楼负二层至地上六层

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	LOH CHEE SENG（卢志昇）
	职务	督察长	董事长、总经理

	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	邮箱：CLCR.IR@CapitaLand.com
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲3号院		中国（上海）自由贸易试验区东方路877号504A室
办公地址	北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层		中国（上海）自由贸易试验区东方路877号504A室
邮政编码	100101		200122
法定代表人	邹迎光		LOH CHEE SENG（卢志昇）

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中信银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中信银行股份有限公司上海分行
注册地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座	上海市浦东新区世博馆路112、138号地下一层、1层101-1室、2层201-2、3层302-4、4层、第9-15层
办公地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	上海市浦东新区世博馆路138号中信银行大厦
邮政编码	100020	100026	200000
法定代表人	方合英	张佑君	朱义明（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2026年4月1日-2026年6月30日)
1.本期收入	60,787,815.28
2.本期净利润	654,910.70
3.本期经营活动产生的现金流量净额	31,736,131.29
4.本期现金流分派率（%）	1.12
5.年化现金流分派率（%）	4.58

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	26,176,848.10	0.0654	-
本年累计	53,037,504.97	0.1326	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	30,440,002.71	0.0761	-
本年累计	30,440,002.71	0.0761	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	654,910.70	-
本期折旧和摊销	28,901,259.96	-
本期利息支出	2,962,923.59	-
本期所得税费用	-332,524.25	-
本期息税折旧及摊销前利润	32,186,570.00	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	470,327.81	-
2.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、	6,770,123.76	-

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		
3.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	-	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-9,332,133.82	-
2.支付的利息及所得税费用	-3,871,839.65	-
3.偿还借款支付的本金	-46,200.00	-
本期可供分配金额	26,176,848.10	-

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本息、不可预见费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留,根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外,上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生,所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因(如有),上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

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

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件,本报告期内计提基金管理人管理费 573,151.67 元,资产支持证券管理人管理费 573,152.58 元,基金托管人托管费 57,315.44 元,运营管理机构管理费 8,156,204.09 元。本报告期本期净利润及

可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

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

项目公司持有的长沙雨花亭项目及广州云尚项目分别于 2005 年 11 月及 2015 年 12 月开始运营。截止报告期末，长沙雨花亭项目已运营超 20 年，广州云尚项目已运营超 10 年。本报告期内，项目周边暂无新增竞争性项目入市。两项目立足自身区位条件与客群定位，落地差异化运营策略，通过业态优化、社群运营、场景创新持续激活场内消费。

（1）业态焕新与首店驱动，持续夯实经营韧性

长沙雨花亭项目围绕“悦享邻里新生活”愿景，持续加码餐饮升级、丰富社交休闲配套，报告期内引入新品牌 16 家。餐饮方面引入 8 家新店持续聚势，轻餐新签李若桃、真茶屋、野人先生、卤山川等网红人气品牌，强化项目轻餐休闲下午茶场景，L4 引入俏江溪、池奈等特色餐饮，填补品类缺口；零售板块延续一季度楼层品牌级次规整思路，新增 6 家服饰、礼品、鞋包品牌，完善 L2 零售品牌组合；休闲娱乐同步升级，推出星辉互娱头号玩家全新形象、引入佳叽娃娃机店，延长顾客场内驻留时间。

广州云尚项目持续发力首店经济，报告期内引入新品牌 35 家，含广州首店 8 家、白云首店 14 家，新品牌以零售为主线，覆盖服饰、美妆、香氛、亲子等品类。项目首层引入沙龙香水品牌香遇，打造精致氛围感消费场景，L5 完成完美世界影城主力店焕新，丰富文娱业态布局；B2 地铁层落地北欧生活馆 OCE、国货彩妆橘朵、少女潮流服饰良多初品等年轻化品牌，打造潮流消费街区，持续提升场内游逛体验。

截至报告期末，广州云尚项目 B2 超市及相邻区域业态升级改造顺利竣工，引入 14 个全新品牌，可供出租面积合计 2,801.60 平方米，签约率 100%，并于 5 月 29 日开启试营业，计划于 7 月全面开业；L5 影院区域改造按计划开展，新引进的完美世界影城已于 5 月 16 日焕新开业，其他部分进入收尾阶段，预计三季度开业；L6 层餐饮及物业办公室区域改造自 4 月开工，已签约广州老字号头部品牌广州酒家、社交娱乐魅 KTV，将进一步丰富场内业态组合和品牌级次。报告期内，广州云尚项

目业态升级改造区域的可租赁面积约 7,581 平方米，随着各个区域分批全部亮相，消费场景将更加多元，为项目中长期客流提升与营收增长蓄势。

（2）强化精细运营，赋能租户业绩增长

项目经营团队执行精细化分层管理策略，按头部租户、提成租户、新租户及风险租户实现分类资源精准投放。重点提升头部租户贡献，全力拉动新租户开业增量，同时建立风险租户预警汰换闭环，筑牢经营收益安全垫。

长沙雨花亭项目新近引入的绝味新鲜零食长沙首店于五一盛大开业，依托假期庞大客流快速引爆人气，五一期间销售额突破 30 万元，活动期间日均销售坪效破万。促销方面，在五一期间联动贝贝熊推出专属满减促销活动，有效激活假期消费势能，活动期间品牌销售额达 38 万元，同比提升 64%。同时，项目携手科大讯飞落地“科大讯飞在手 最强大脑我有”科技主题展，以互动体验与教育闯关打造最强大脑同款沉浸式体验场景，叠加消费激励政策，实现客群粘性增强与门店销售转化双提升。此外，项目落地女装重点品牌专项满减营销活动，活动期间业绩同比上涨 61%，不仅有效带动女装业态整体增长，更成功孵化新提成租户。主力店沃尔玛在完成购物环境及货架布局升级后，自有品牌沃集鲜商品销量提升，品类经营质量稳步提高，二季度销售额实现同比双位数增长。

广州云尚项目在租户共创方面持续发力，结合营销节点推出多元化专项活动：4 月设计师女装品牌 LIULIUMO VIP DAY 实现销售同比增长 15%，搭配商场专属 430 团 500 优惠券，打通线上线下全渠道引流；5 月童装品牌 BALABALA 借助定向 200 团 270 专属促销团购福利，搭配商场专属促销场地及宣传引流配套支持，实现销售环比增长 55%，有效释放假期客流红利，助力品牌客流与业绩双攀升；6 月 Sephora 在 1500 团 1600 优惠促销活动加持下，销售额同比增长 29%。商场以精准活动资源持续赋能各大品牌，充分激发顾客消费潜力。本季度，一樂食堂、DJI 大疆、盛香亭、西町村屋等品牌业绩均创开业新高，实现品牌业绩与商场经营效益双向提升。

（3）场景创新与 IP 营销，挖掘消费潜力

长沙雨花亭项目整合多方资源，紧抓季度营销节点，策划多元主题活动深度挖掘家庭与青年客群消费潜力。4 月落地邻里好物市集、青少年搏击联赛，吸引 365 组亲子家庭到场，有效沉淀社区家庭客群，拉动客流及销售同比实现增长；5 月推出五一「好玩动动节 2.0」运动沉浸式活动，联动 10 大品牌打造多类闯关赛事，活动当期销售同比上涨 10%，吸纳 500 组亲子家庭参与，叠加母亲节花艺 DIY、宝马 MINI 520 浪漫主题活动，带动参与联动珠宝品牌销售同比增长 373%；6 月推出六一、父亲节、端午打造亲子嘉年华、手工 DIY 活动，落地标杆 IP「长沙碳水自由市集 3.0」，刷新项目假期客流纪录，当期新增会员同比上涨 34%。项目联动本地融媒体及全网达人推广，全网曝光量突破 100 万，实现品牌全城破圈。本季度项目通过搭建运动、社交、科教、美食多元创新场景，突破传统

社区商业运营边界，拓宽青年及城市客群覆盖，夯实区域社区商业核心竞争力。

广州云尚项目锚定“双园商业+粉丝应援”两大核心标签，构建了“场景焕新×双园优势”、“IP 联动×话题引爆”、“外部资源联动×精准导流”三大主线。4 月落地「热雪奇迹」华南首展，融合 VR 滑雪、冰雪知识 workshop 多元体验，实现活动日均客流 5.4 万人次，同比提升 5%；3-4 月联动 73 家商户上线银联云闪付满减，有效拉新会员，带动零售与餐饮业绩。5 月完成东南广场「@公园巷」场景升级，落地王富贵诗词广州首展，单篇小红书笔记曝光 111 万，五一当天客流同比上涨 11%；作为凯德集团全国首个落地「2026 凯德星超级聚星会员季」世界杯主题活动的试点，广州云尚项目结合 B2 改造区开街打造世界杯豪门官方 IP 快闪店、云尚门框相机、6 米高超大足球打卡装置、AI 机器人大赛、全民投票逐鹿世界杯赛程等六大亮点开街活动，开街首个周末日均客流 8.4 万人次，同比提升 11.6%。6 月完成 B2 大下沉广场无动力亲子乐园打造，完善双园配套体验。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，不动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式： Σ （各商铺的可租赁面积）	平方米	87,434.91
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项商铺租赁面积）	平方米	85,048.75
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式：实际出租面积/可供出租面积 $\times 100\%$	%	97.27
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）	219.93
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 $\times$ 各租约的租赁面积）/实际出租面积	年	3.40

6	报告期末租金收缴率	截至报告期末，包含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费等收入的全口径收入的当年累计收缴率。计算公式： 截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金×100%	%	98.53
---	-----------	---	---	-------

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

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

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：长沙雨花亭项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 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	43,214.10
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	42,464.71
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%	%	98.27
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）	150.60
5	报告期末剩余租期	截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式： Σ （各租约的剩余租期×各租约的租赁面积）/实际出租面积	年	3.87
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末，包含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费等收入的全口径收入的当年累计收缴率。计算公式： 截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金×100%	%	98.81

不动产项目名称：广州云尚项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2026 年 6 月 30 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	44,220.81
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	42,584.04
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式：实际出租面积/可供出租面积 $\times 100\%$	%	96.30
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）	291.46
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 $\times$ 各租约的租赁面积）/实际出租面积	年	2.94
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末，包含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费等收入的全口径收入的当年累计收缴率。计算公式：截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金 $\times 100\%$	%	98.38

4.1.4 其他运营情况说明

租户结构方面，报告期末，长沙雨花亭项目签约租户总数（含岛柜）为 209 个，其中主力店面积占比 48.69%、专门店面积占比 51.31%。广州云尚项目签约租户总数（含岛柜）为 260 个，其中主力店面积占比 10.86%、专门店面积占比 89.14%。

租户集中度方面，长沙雨花亭项目和广州云尚项目租金收入（含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入，不含增值税，下同）来源分散，租户集中度较低。报告期内长沙雨花亭项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 131.42 万元，占比 6.95%；租户 B 为 60.66 万元，占比 3.21%；租户 C 为 40.99 万元，占比 2.17%；租户 D 为 30.82 万元，占比 1.63%；租户 E 为 27.69 万元，占比 1.46%；前五名租户租金收入合计 291.58 万元，占比 15.42%。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 74.49 万元，占比 2.10%；租户 B 为 68.82 万元，占比 1.94%；租户 C 为 59.21 万元，占比 1.67%；租户 D 为 48.90 万元，占比

1.38%；租户 E 为 45.90 万元，占比 1.29%；前五名租户租金收入合计 297.31 万元，占比 8.38%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,197,298,364.87	2,189,741,036.36	0.35
2	总负债	2,165,789,567.52	1,463,766,393.18	47.96
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	60,468,899.02	-	-
2	营业成本/费用	78,042,586.70	-	-
3	EBITDA	34,357,202.43	-	-

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

②不动产项目公司总负债报告期末金额较上年末金额变动 702,023,174.34 元，变动比例较大原因是 2026 年 1 季度项目公司吸收合并 SPV 公司并承继了对应的股东借款本金导致其总负债金额增加，承继的股东借款本金在本报告期内未有变化，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1. 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	211,559,491.22	215,363,227.61	-1.77
2	货币资金	79,109,646.76	68,885,729.97	14.84
主要负债科目				
1	长期应付款	553,535,861.98	53,064,882.26	943.13
2	其他应付款	21,616,302.76	49,883,689.63	-56.67

注：①湖南凯德商用置业有限公司（简称“长沙项目公司”）“长期应付款”报告期末金额较上年末金额变动 500,470,979.72 元，变动比例较大原因是 2026 年 1 季度长沙项目公司吸收合并长沙贰零贰

叁咨询管理有限公司（简称“长沙 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金导致其“长期应付款”金额增加，承继的股东借款本金在本报告期内未有变化，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

②长沙项目公司“其他应付款”报告期末金额较上年末金额变动-28,267,386.87 元，变动比例较大原因是 2026 年 1 季度完成吸收合并，合并日与长沙 SPV 公司账务合并抵消导致，不具备持续性。

4.2.2.2. 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,747,993,520.85	1,768,031,081.78	-1.13
主要负债科目				
1	长期应付款	1,005,554,345.58	815,494,935.42	23.31
2	长期借款	457,195,200.00	461,815,200.00	-1.00

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1. 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	13,578,566.03	65.41
2	物业管理费收入	4,609,950.75	22.21
3	推广费收入	721,142.69	3.47
4	停车场收入	503,878.03	2.43
5	广告收入	386,137.05	1.86
6	其他收入	958,033.51	4.62
7	营业收入合计	20,757,708.06	100.00

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

4.2.3.2. 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	24,100,277.69	60.69

2	物业管理费收入	10,487,985.07	26.41
3	推广费收入	889,221.13	2.24
4	停车场收入	929,392.73	2.34
5	广告收入	484,682.02	1.22
6	其他收入	2,819,632.32	7.10
7	营业收入合计	39,711,190.96	100.00

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1. 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总成本比例 （%）
1	物业运营成本	5,690,248.41	25.66
2	折旧摊销成本	3,045,364.75	13.73
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	2,215,341.87	9.99
5	销售费用	768,659.56	3.47
6	管理费用	123,921.77	0.56
7	财务费用	10,330,316.46	46.59
8	其他成本/费用	-	-
9	营业成本/费用合计	22,173,852.82	100.00

4.2.4.2. 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总成本比例 （%）
1	物业运营成本	11,633,062.75	20.82
2	折旧摊销成本	17,027,018.26	30.48
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	4,401,961.03	7.88
5	销售费用	1,403,238.87	2.51

6	管理费用	126,090.99	0.23
7	财务费用	21,277,361.98	38.08
8	其他成本/费用	-	-
9	营业成本/费用合计	55,868,733.88	100.00

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1. 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 (2026 年 4 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	58.00
2	息税折旧摊销前利润率	(净利润+所得税费用+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	57.89

4.2.5.2. 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 (2026 年 4 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	27.92
2	息税折旧摊销前利润率	(净利润+所得税费用+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	56.26

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

本基金包含 2 个不动产项目公司，分别是湖南凯德商用置业有限公司、广州云凯置业有限公司。

2 个项目公司在中信银行股份有限公司分别开立了基本户和一般户，均受到托管人中信银行股份有限公司监管，以上账户均按照《监管协议》约定进行管理，执行资金收支。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 202,015,620.45 元。本报告期内，累计资金流入 75,507,661.63 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 75,507,661.63 元；累计资金流出 54,565,143.40 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 33,545,097.01 元，支付税金 8,690,639.44 元，支付银行借款本金及利息 2,997,273.13 元，资本性支出 9,332,133.82 元。截至本报告期末，项目

公司货币资金余额为 222,958,138.68 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	11,021,593.81	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	11,021,593.81	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈倩	本基金的基金经理	2025-09-16	-	9 年	自 2017 年起从事不动产项目的运营及财务管理工作，涵盖租赁住房、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。
许兆晗	本基金的基金经理	2025-09-16	-	7 年	自 2019 年起从事不动产项目的投资管理工作，涵盖商业、产业园等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于国寿投资保险资产管理有限公司，主要从事不动产类项目的投资管理工作。2023 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
刘海文	本基金的基金经理	2025-09-16	-	8 年	自 2018 年起从事不动产项目的运营管理工作，涵盖商业、产业园等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于龙湖集团控股有限公司，主要从事商业地产的运营管理工作。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 4 月 2 日发布关于召开华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度业绩说明会的公告。

2026 年 4 月 25 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更基金名称的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，

覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年七月二十一日