

# 华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

## 2026 年中期报告

### 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

送出日期：二〇二六年八月三十一日

## § 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。本中期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 8 月 27 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。

运营管理机构已对中期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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

## 1.2 目录

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| § 1 重要提示及目录 .....                           | 2  |
| 1.1 重要提示 .....                              | 2  |
| 1.2 目录 .....                                | 3  |
| § 2 不动产基金简介 .....                           | 5  |
| 2.1 不动产基金产品基本情况 .....                       | 5  |
| 2.2 不动产项目基本情况说明 .....                       | 6  |
| 2.3 不动产基金扩募情况 .....                         | 6  |
| 2.4 基金管理人和运营管理机构 .....                      | 6  |
| 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（如有）等专业机构 ..... | 7  |
| 2.7 信息披露方式 .....                            | 7  |
| § 3 主要财务指标和不动产基金运作情况 .....                  | 7  |
| 3.1 主要会计数据和财务指标 .....                       | 7  |
| 3.2 其他财务指标 .....                            | 8  |
| 3.3 不动产基金收益分配情况 .....                       | 8  |
| 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 .....                | 10 |
| 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 .....            | 10 |
| 3.6 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 .....      | 11 |
| 3.7 报告期内发生的关联交易 .....                       | 11 |
| 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 .....             | 11 |
| 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 .....               | 11 |
| 3.10 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 .....      | 11 |
| § 4 不动产项目基本情况 .....                         | 11 |
| 4.1 报告期内不动产项目的运营情况 .....                    | 11 |
| 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 .....                     | 19 |
| 4.4 不动产项目公司经营现金流 .....                      | 22 |
| 4.5 项目公司对外借入款项情况 .....                      | 23 |
| 4.6 不动产项目投资情况 .....                         | 23 |
| 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 .....             | 23 |
| 4.8 不动产项目相关保险的情况 .....                      | 24 |
| 4.9 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 .....  | 24 |
| 4.10 其他需要说明的情况 .....                        | 24 |
| § 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 .....               | 24 |
| 5.1 报告期末不动产基金资产组合情况 .....                   | 24 |
| 5.2 投资组合报告附注 .....                          | 24 |
| 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 .....               | 25 |
| § 6 回收资金使用情况 .....                          | 25 |
| 6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 .....                 | 25 |
| § 7 管理人报告 .....                             | 25 |
| 7.1 基金管理人及主要负责人员情况 .....                    | 25 |
| 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 .....      | 27 |
| 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 .....        | 29 |

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 .....                                                                                  | 30 |
| § 8 运营管理机构报告 .....                                                                                             | 31 |
| 8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 .....                                                                                   | 31 |
| 8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 .....                                                                               | 32 |
| § 9 其他业务参与人履职报告 .....                                                                                          | 32 |
| 9.1 托管人报告 .....                                                                                                | 32 |
| 9.2 资产支持证券管理人报告 .....                                                                                          | 33 |
| 9.3 原始权益人报告 .....                                                                                              | 34 |
| § 10 中期财务报告（未经审计） .....                                                                                        | 34 |
| 10.1 资产负债表 .....                                                                                               | 34 |
| 10.2 利润表 .....                                                                                                 | 39 |
| 10.3 现金流量表 .....                                                                                               | 41 |
| 10.4 所有者权益变动表 .....                                                                                            | 44 |
| 10.5 报表附注 .....                                                                                                | 46 |
| § 11 基金份额持有人信息 .....                                                                                           | 85 |
| 11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....                                                                                     | 85 |
| 11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 .....                                                                                     | 86 |
| 11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....                                                                                    | 87 |
| 11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....                                                                             | 88 |
| § 12 不动产基金份额变动情况 .....                                                                                         | 89 |
| § 13 重大事件揭示 .....                                                                                              | 89 |
| 13.1 基金份额持有人大会决议 .....                                                                                         | 89 |
| 13.2 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 .....                                                                      | 89 |
| 13.3 不动产基金投资策略的改变 .....                                                                                        | 89 |
| 13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 .....                                                                                 | 89 |
| 13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 .....                                                                                 | 89 |
| 13.6 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人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 ..... | 89 |
| 13.7 其他重大事件 .....                                                                                              | 90 |
| § 14 影响投资者决策的其他重要信息 .....                                                                                      | 90 |
| § 15 备查文件目录 .....                                                                                              | 90 |
| 15.1 备查文件目录 .....                                                                                              | 90 |
| 15.2 存放地点 .....                                                                                                | 90 |
| 15.3 查阅方式 .....                                                                                                | 90 |

## § 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）                                                   |

## 2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构

| 项目     | 名称             | 办公地址           |
|--------|----------------|----------------|
| 会计师事务所 | -              | -              |
| 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   | -              | -              |

## 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》               |
| 登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址 | www.ChinaAMC.com      |
| 不动产基金中期报告备置地点        | 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              | 报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |
|----------------------|-------------------------------------|
| 本期收入                 | 122,677,099.99                      |
| 本期净利润                | 2,817,545.15                        |
| 本期经营活动产生的现金流量净额      | 69,638,470.18                       |
| 本期现金流分派率（%）          | 2.27                                |
| 年化现金流分派率（%）          | 4.58                                |
| 期末数据和指标              | 报告期末（2026 年 6 月 30 日）               |
| 期末不动产基金总资产           | 2,860,201,712.57                    |
| 期末不动产基金净资产           | 2,271,284,652.52                    |
| 期末不动产基金总资产与净资产的比例（%） | 125.93                              |

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本期收入指不动产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/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

| 数据和指标             | 报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |
|-------------------|-------------------------------------|
| 期末不动产基金份额净值       | 5.6782                              |
| 期末不动产基金份额公允价值参考净值 | -                                   |

注：本期末为 2026 年 6 月 30 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 | 53,037,504.97 | 0.1326   | -  |



|        |               |        |                                                      |
|--------|---------------|--------|------------------------------------------------------|
| 2025 年 | 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

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   | -  |
| 2025 年 | -             | -        | -  |

注：本基金合同于 2025 年 9 月 16 日生效，合同生效年度期间自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

### 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                                                          | 2,817,545.15   | -  |
| 本期折旧和摊销                                                          | 57,587,447.99  | -  |
| 本期利息支出                                                           | 5,849,846.09   | -  |
| 本期所得税费用                                                          | 588,242.26     | -  |
| 本期息税折旧及摊销前利润                                                     | 66,843,081.49  | -  |
| 调增项                                                              |                |    |
| 1.应收和应付项目的变动                                                     | 5,792,580.20   | -  |
| 2.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等 | 6,679,255.33   | -  |
| 调减项                                                              |                |    |
| 1.当期购买不动产项目等资本性支出                                                | -17,396,024.91 | -  |
| 2.支付的利息及所得税费用                                                    | -8,835,080.94  | -  |
| 3.偿还借款支付的本金                                                      | -46,200.00     | -  |
| 4.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置                                    | -106.20        | -  |

|                                  |               |   |
|----------------------------------|---------------|---|
| 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 |               |   |
| 本期可供分配金额                         | 53,037,504.97 | - |

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。

### 3.3.2.2 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、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

### 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、运营管理机构的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 1,140,004.97 元，资产支持证券管理人管理费 1,140,006.78 元，基金托管人托管费 114,001.04 元，运营管理机构管理费 16,696,395.59 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。

## 3.5 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并持续提升项目竞争力，广州

云尚项目针对 B2 层超市及相邻区域、L5 层影院区域以及 L6 层部分区域制定了业态调整、空间改造及装修升级计划，调改总成本约 2,235.73 万元（含税），该部分成本已在基金发行阶段的估值结果中予以充分考虑和预留。

截至报告期末，广州云尚项目各项业态升级改造工作有序推进并取得阶段性成果。其中，B2 层超市及相邻区域改造已顺利竣工，引入 14 个全新品牌，可供出租面积合计 2,801.60 平方米，签约率达 100%，并于 5 月 29 日开启试营业，计划于 7 月全面开业；L5 层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 日正式开业，其余区域进入开业筹备和收尾阶段，预计于第三季度陆续亮相；L6 层餐饮及物业办公室区域改造自 4 月开工，已签约广州酒家、魅 KTV 等行业知名品牌，进一步优化项目品牌矩阵和业态结构。

报告期内，广州云尚项目业态升级改造涉及可租赁面积约 7,581 平方米。随着各改造区域及新引进品牌于年内分阶段开业运营，项目消费场景将进一步丰富，客流吸附能力和消费转化能力有望持续提升，为项目中长期经营表现及收入增长奠定更坚实基础。

### 3.6 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

无。

### 3.7 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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

### 3.8 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。

### 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

### 3.10 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超 20 年，广州云尚项目已运营超 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，长沙雨花亭及广州云尚项目周边暂无新增竞争性项目入市。2026 年 5 月，广州云尚项目周边的金铂商业总部项目正式定名为“云山 Core Park”，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，凭借成熟运营体系与差异化定位，巩固自身先发优势。

#### （1）优化品牌矩阵，丰富消费场景

长沙雨花亭项目锚定“悦享邻里新生活”定位，持续推进品牌焕新和业态升级，累计引入新品牌 28 家。项目聚焦家庭消费、品质生活及年轻社交需求，重点完善餐饮、零售及休闲娱乐业态布局。餐饮方面，引入蛮澜、俏江溪、池奈、李若桃、真茶屋、野人先生、卤山川等特色餐饮及轻餐品牌，进一步丰富家庭聚餐、社交休闲及下午茶消费场景；零售方面，引入林清轩、薇诺娜等国货护肤品牌，并持续优化服饰、鞋包及礼品类品牌组合，提升品牌级次和消费体验；休闲娱乐方面，通过升级头号玩家全新形象、引入佳叽娃娃机，增强互动体验和顾客停留时长。随着品牌结构持续优化，项目对家庭及年轻客群的吸引力进一步提升。

广州云尚项目持续深耕“首店经济+业态焕新”战略，累计引入新品牌 54 家。项目围绕家庭消费、年轻消费及品质生活需求，持续优化品牌矩阵和消费体验。零售及生活方式业态方面，引入本来、Keds、香遇、Judydoll、AMON AVIS、木花巷、Indocupn、OCE 生活馆等品牌，进一步强化时尚零售及年轻消费氛围；餐饮及生活服务业态方面，引入广州酒家、Wagas、东方墨兰、萨莉亚、Tamkoko、新氧青春诊所、常乐等品牌，丰富品质消费供给；文娱业态方面，完成完美世界影城升级焕新，引入魅 KTV。与此同时，B2 超市及相邻区域业态升级改造顺利竣工，引入 14 个新品牌，签约率达 100%，并于 5 月 29 日开启试营业，进一步丰富项目业态组合和消费场景。

#### （2）强化精细运营，提升经营质效

长沙雨花亭项目坚持“属地邻里”运营策略，围绕重点租户培育、空间价值提升和客群精细化运营持续发力，筑牢经营韧性。项目紧抓春节、妇女节及五一等消费节点，联动重点品牌开展专项促销活动。主力店沃尔玛完成卖场环境及货架布局优化后，上半年销售额维持同比双位数增长；新引入的绝味鲜货长沙首店五一期间销售额突破 30 万元，销售坪效超万元。此外，通过对原优衣库区域实施品牌重组与空间升级，引入名创优品 IP 旗舰店及特色餐饮品牌，区域年租金收益较调整前提升约 48%，实现客流、坪效和租金收益协同增长。

广州云尚项目持续深化会员运营、租户共创及资源联动机制，通过精准营销赋能和品牌支持，推动租户经营表现稳步提升。项目围绕春节、妇女节及五一等重要节点开展主题营销活动，有效带动品牌销售增长。其中，新春营销活动推动 GAP、UR 销售同比实现翻倍增长，优衣库销售额及客单价实现双位数增长。项目持续完善品牌共创机制，一棠食堂、DJI 大疆、盛香亭、西町村屋等品牌相继创开业以来最佳销售业绩。同时，项目充分发挥周边酒店资源优势，联动万豪、希尔顿等酒店开展客群导流，并联合英孚等教育品牌开展成果展演活动，不断提升客流转化效率和品牌影响力。

### （3）创新营销场景，激发消费活力

长沙雨花亭项目围绕“悦邻里”品牌定位，持续打造适配社区家庭客群和青年客群的特色营销活动，通过“主题 IP+品牌联动+社群运营”不断提升消费活力。项目聚焦重要营销节点，打造“凯心骑迹·快乐加马”“马上有喜市”“好玩动动节 2.0”“长沙碳水自由市集 3.0”等特色 IP 活动，并结合名创优品 IP 旗舰店开业、屈臣氏湖南首展及科大讯飞科技主题展等品牌专项活动，构建多元消费体验。报告期内，“好玩动动节 2.0”吸引超过 500 组亲子家庭参与，活动期间销售同比增长 10%；“长沙碳水自由市集 3.0”刷新项目假期客流纪录，新增会员同比增长 34%，项目全网传播曝光量突破 100 万，有效提升品牌影响力和市场关注度。

广州云尚项目围绕“双园商业”“会员运营”“粉丝经济”三大特色标签，持续推进圈层营销和场景创新。项目结合开业十周年庆、新春营销及世界杯主题季等重要节点，开展会员专属权益、积分营销及品牌联动推广等系列动作，十周年庆活动期间新增会员数量同比增长 111%。同时，针对亲子、宠物及粉丝等不同圈层客群开展精准营销活动，持续提升会员活跃度和消费贡献度。二季度，项目先后落地“热雪奇迹”华南首展、王富贵诗词广州首展以及凯德集团全国首个“2026 凯德星超级聚星会员季”世界杯主题活动，并完成东南广场“@公园巷”及 B2 下沉广场亲子乐园等场景升级。通过持续打造首展首秀、主题 IP 和会员社群活动，项目市场影响力和客流吸附能力进一步提升。

### （4）深化 ESG 实践，赋能长期价值增长

2026 年 3 月，本基金发布《2025 年度可持续发展报告》，系统展示了基金在环境管理、社会责任、公司治理及商业运营等方面的实践成果，体现了基金践行可持续发展理念、推动长期价值创造的管理成效。

基金持续围绕“构筑低碳韧性、共建繁荣社区、强化商业治理”三大方向推进 ESG 实践。在环境方面，持续推进绿色运营和节能降耗；在社会 responsibility 方面，积极开展社区共建、公益活动及消费者服务提升行动；在公司治理方面，持续完善风险管理、合规管理及信息披露机制，不断提升治理水平和运营透明度。

未来，基金将继续推动 ESG 理念与资产运营深度融合，不断提升资产运营韧性和长期竞争力，

为基金份额持有人创造长期稳健回报。

(5) 坚持主动管理，持续释放资产价值

未来，长沙雨花亭项目将继续围绕“属地邻里”定位，持续深耕家庭客群和年轻客群，推进品牌升级、场景优化及空间焕新，增强项目社交属性和消费体验。同时，结合市场趋势及客群需求变化，重点评估现有品牌的经营表现和调整优化方案，积极挖掘优质品牌资源和增量业态机会，持续优化租户结构和经营质量，进一步提升项目长期竞争力。

广州云尚项目将持续发挥地铁上盖及周边优质资源优势，深耕家庭、青年及商务办公客群运营，强化场景创新和资源联动。项目将重点推进 5 楼及 6 楼改造区域的招商、改造及开业工作，加快优质品牌导入，提升业态组合、品牌级次和整体经营氛围；同时扎实服务现有核心客群基本盘，持续提升消费体验和运营效率，并密切关注周边商业项目动态及市场趋势，及时优化经营策略，巩固项目差异化竞争优势，推动资产长期稳健增长。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算方式                                                                               | 指标单位           | 本期（2026 年 1 月 1 日至 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： $\Sigma$ （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： $\Sigma$ （已签订租赁合同的各商铺租赁面积）                                 | 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： $\Sigma$ （各月度总租金收入）/ $\Sigma$ （各月末实际出租面积）       | 元/平方米/月（不含增值税） | 219.24                                                    |
| 5  | 报告期末剩余租期   | 截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式： $\Sigma$ （各租约的剩余租期 $\times$ 各租约的租赁面积）/实际出租面积                  | 年              | 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 $\times 100\%$ | %              | 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 1 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： $\Sigma$ （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： $\Sigma$ （已签订租赁合同各商铺租赁面积）                                                  | 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： $\text{实际出租面积}/\text{可供出租面积}\times 100\%$                                 | %              | 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： $\Sigma$ （各月度总租金收入）/ $\Sigma$ （各月末实际出租面积）                     | 元/平方米/月（不含增值税） | 153.00                                                    |
| 5  | 报告期末剩余租期   | 截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式： $\Sigma$ （各租约的剩余租期 $\times$ 各租约的租赁面积）/实际出租面积                                | 年              | 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： $\text{截至报告期末当年的累计实收租金}/\text{当年的应收租金}\times 100\%$ | %              | 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 1 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： $\Sigma$ （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： $\Sigma$ （已签订租赁合同各商铺租赁面积）                  | 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： $\text{实际出租面积}/\text{可供出租面积}\times 100\%$ | %       | 96.30                                                     |
| 4  | 报告期内平均     | 报告期内，含固定租金、抽成租金、                                                        | 元/平方米/月 | 285.77                                                    |

|   |           |                                                                                 |         |       |
|---|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
|   | 租金单价      | 物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式： $\Sigma$ （各月度总租金收入）/ $\Sigma$ （各月末实际出租面积）             | （不含增值税） |       |
| 5 | 报告期末剩余租期  | 截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式： $\Sigma$ （各租约的剩余租期×各租约的租赁面积）/实际出租面积                 | 年       | 2.94  |
| 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×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 262.84 万元，占比 6.78%；租户 B 为 161.11 万元，占比 4.15%；租户 C 为 81.97 万元，占比 2.11%；租户 D 为 64.34 万元，占比 1.66%；租户 E 为 55.37 万元，占比 1.43%；前五名租户租金收入合计 625.62 万元，占比 16.13%。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 151.50 万元，占比 2.10%；租户 B 为 137.35 万元，占比 1.90%；租户 C 为 118.42 万元，占比 1.64%；租户 D 为 97.57 万元，占比 1.35%；租户 E 为 91.53 万元，占比 1.27%；前五名租户租金收入合计 596.38 万元，占比 8.27%。

#### 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

2026 年上半年，中国购物中心行业延续存量运营主导的发展格局。消费市场总体保持平稳增长，但呈现明显结构分化趋势。消费者对品质、场景体验及情绪价值的关注持续升温，推动餐饮、运动健康、宠物经济、潮玩文创、IP 联名及沉浸式体验等业态持续增长。购物中心逐步由传统消费场所转型为集购物、社交、休闲、文化体验于一体的复合型生活方式平台。

当前，行业已进入存量运营竞争阶段。新增供应增速放缓，市场竞争重点转向品牌调改、客户运营、数字化管理和场景创新能力。头部商业运营商凭借成熟的运营体系、品牌资源及资产管理能



力持续提升市场份额。

行业周期性特征呈现结构性分化趋势，高能级城市核心商圈及优质项目具备较强租金韧性和客流吸引力，而部分非核心项目则面临一定的招商及租金压力。市场竞争从空间竞争全面升级为内容组合和运营效率的比拼，首店资源、品牌迭代能力及会员运营体系正成为核心竞争要素。

#### 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东塘商圈核心区域，项目周边 3 公里范围内暂无可比购物中心竞品。项目长期深耕社区家庭消费市场，依托成熟的客群基础和稳定的消费需求，在区域消费吸引力、客群粘性 & 经营稳定性方面具有一定竞争优势。

广州云尚项目位于广州市白云新城 CBD 核心区域，项目周边 3 公里范围内可比的存量购物中心包括白云万达广场及广州白云万象汇。区域内存量商业项目定位各有侧重，云山 Core Park 作为增量项目正在建设。广州云尚项目具备双地铁上盖的交通优势，可达性强，并依托白云艺术广场、广州市儿童公园、广州体育馆及周边酒店集群等优质配套资源，构建差异化竞争优势。项目持续聚焦家庭客群、办公客群及年轻客群运营，通过优化品牌组合、迭代消费场景及精细化运营，不断提升客流表现和经营质量。综合来看，项目与周边商业项目在客群定位、交通条件、业态规划及资源禀赋等方面存在差异。

#### 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

消费政策方面，长沙持续推进《长沙市提振消费十大行动方案》及相关促消费惠企政策落地，重点支持首发经济、赛事经济、演艺经济、夜间经济及商旅文体融合发展，鼓励优质品牌首店引进、消费场景创新和特色活动打造。广州持续推进国际消费中心城市建设，大力发展首发经济、赛事经济、免税经济以及多元化新消费场景，推动商旅文体深度融合发展，深化“羊城消费新八景”城市消费 IP 建设，并积极培育夜间经济和品牌创新活动。长沙、广州两地促消费政策为购物中心客流增长、品牌升级及消费潜力释放创造良好的外部环境。

土地政策方面，2026 年 5 月，广州市规划和自然资源局印发《广州市自持物业转为可销售物业项目地价评估和土地出让金计收规则》《广州市工商业用地使用权续期管理试点方案》等配套文件，进一步明确工商业用地续期申请、审批流程、续期期限及出让金计收规则。相关政策为商业物业土地使用权续期提供了较为清晰的制度框架，有助于提升市场对商业不动产长期经营稳定性和资产价值的可预期性，增强存量商业资产的流动性和投资吸引力，并为商业地产投资、资产证券化及 REITs 市场的长期健康发展提供政策支持。

#### 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

长沙商业地产市场整体保持平稳发展，行业已进入存量优化与品质升级并重的发展阶段。2026 年上半年，长沙购物中心市场新增供应相对有限，未出现对市场格局产生显著影响的大型商业项目集中开业的情况。市场发展重心逐步由增量开发转向存量更新、业态升级及运营提质。与此同时，龙湖开福天街、龙湖新姚天街等商业项目处于筹开阶段，部分城市更新及非标商业项目亦持续推进建设，预计将于 2026 年下半年及后续年度陆续入市。

消费市场方面，2026 年上半年长沙实现社会消费品零售总额 2,832.29 亿元，同比增长 0.9%，其中餐饮收入同比增长 3.7%，消费市场总体保持增长态势。

市场竞争格局方面，长沙商业已形成“五一商圈引领、区域商圈协同发展”的格局。五一核心商圈依托 IFS 国金中心、长沙王府井等标杆项目持续吸引高端消费及文旅客流；梅溪湖、滨江、星沙、洋湖等新兴商圈则围绕家庭消费、品质生活及区域型消费需求不断完善商业配套。随着商业项目持续增加及消费者需求变化，市场竞争逐步由规模扩张转向运营能力竞争，首店经济、场景创新、文化 IP 打造及精细化运营成为提升项目竞争力的重要抓手。社区商业及邻里型商业凭借“15 分钟生活圈”优势持续获取本地刚需消费增量，推动长沙商业市场向多元化、差异化方向发展。

整体而言，长沙商业地产市场已进入存量精耕阶段，项目竞争优势逐步聚焦客群运营、品牌资源整合及沉浸式消费场景打造三大核心能力，适配区域需求的区域型购物中心、便民属性突出的社区型商业项目仍具备充足的发展空间。

## 2、广州商业地产整体情况和竞争情况

广州零售物业市场在消费复苏及国际消费中心城市建设持续推进的背景下保持稳健发展，行业呈现“供应增加、运营分化、存量提质”的发展特征。

消费市场方面，2026 年上半年广州实现社会消费品零售总额 5,774.78 亿元，同比增长 2.9%，增速位居全国五大国际消费中心城市前列。同期广州持续推进国际消费中心城市建设，举办超过 2,000 场商旅文体融合活动，高能级首店落地超过 200 家，进一步增强消费市场活力。

商业竞争格局方面，广州已形成以天河路商圈、珠江新城商圈为核心，多区域商业中心协同发展的格局。天河路商圈依托太古汇、天环广场、正佳广场等标杆项目持续保持领先地位；白鹅潭万象城、聚龙湾太古里二期、马场 SKP 等大型商业项目正在建设或筹备过程中，未来将进一步丰富高端商业供给。与此同时，市场竞争重心逐步从品牌引入转向场景创新、客群运营及消费体验打造，餐饮、潮玩文创、运动户外及情绪消费相关业态持续保持较高活跃度。

整体而言，随着优质商业项目持续入市，广州商业地产市场已进入存量竞争与品质提升并行的发展阶段。具备优越区位条件、成熟运营体系、丰富消费场景和精准客群运营能力的购物中心，在日益激烈的市场竞争中更具持续竞争优势和长期经营韧性。

### 4.3 不动产项目运营相关财务信息

#### 4.3.1 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    | 122,251,379.35   | -                | -       |
| 2  | 营业成本/费用 | 148,968,711.47   | -                | -       |
| 3  | EBITDA  | 71,168,720.23    | -                | -       |

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本报告期内项目公司吸收合并 SPV 公司并承继了对应的股东借款本金导致其总负债金额增加，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

#### 4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

##### 4.3.2.1 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本报告期内长沙项目公司吸收合并长沙贰零贰叁咨询管理有限公司（简称“长沙 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金导致其“长期应付款”金额增加，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

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

#### 4.3.2.2 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     |

#### 4.3.3 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<br>(2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日) |                  |
|----|---------|----------------------------------------|------------------|
|    |         | 金额（元）                                  | 占该项目总收入比例<br>（%） |
| 1  | 租金收入    | 28,018,015.52                          | 65.97            |
| 2  | 物业管理费收入 | 9,321,204.96                           | 21.95            |
| 3  | 推广费收入   | 1,452,331.04                           | 3.42             |
| 4  | 停车场收入   | 1,093,525.63                           | 2.57             |
| 5  | 广告收入    | 780,365.07                             | 1.84             |
| 6  | 其他收入    | 1,807,144.16                           | 4.25             |
| 7  | 营业收入合计  | 42,472,586.38                          | 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<br>(2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日) |                  |
|----|---------|----------------------------------------|------------------|
|    |         | 金额（元）                                  | 占该项目总收入比例<br>（%） |
| 1  | 租金收入    | 48,964,906.10                          | 61.38            |
| 2  | 物业管理费收入 | 21,402,290.15                          | 26.83            |
| 3  | 推广费收入   | 1,773,980.14                           | 2.22             |
| 4  | 停车场收入   | 1,979,780.12                           | 2.48             |

|   |        |               |        |
|---|--------|---------------|--------|
| 5 | 广告收入   | 1,023,220.84  | 1.28   |
| 6 | 其他收入   | 4,634,615.62  | 5.81   |
| 7 | 营业收入合计 | 79,778,792.97 | 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<br>(2026 年 1 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    | 11,488,390.53                          | 28.56        |
| 2  | 折旧摊销成本    | 5,948,055.31                           | 14.79        |
| 3  | 租赁成本      | -                                      | -            |
| 4  | 税金及附加     | 4,530,618.41                           | 11.26        |
| 5  | 销售费用      | 1,327,848.35                           | 3.30         |
| 6  | 管理费用      | 232,112.08                             | 0.58         |
| 7  | 财务费用      | 16,694,967.36                          | 41.51        |
| 8  | 其他成本/费用   | -                                      | -            |
| 9  | 营业成本/费用合计 | 40,221,992.04                          | 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<br>(2026 年 1 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 | 22,590,765.69                          | 20.77        |
| 2  | 折旧摊销成本 | 34,005,675.35                          | 31.27        |
| 3  | 租赁成本   | -                                      | -            |
| 4  | 税金及附加  | 8,401,815.03                           | 7.73         |
| 5  | 销售费用   | 2,519,744.83                           | 2.32         |
| 6  | 管理费用   | 270,122.35                             | 0.25         |
| 7  | 财务费用   | 40,958,596.18                          | 37.66        |

|   |           |                |        |
|---|-----------|----------------|--------|
| 8 | 其他成本/费用   | -              | -      |
| 9 | 营业成本/费用合计 | 108,746,719.43 | 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<br>(2026 年 1 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%           | %    | 59.02                                  |
| 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% | %    | 58.80                                  |

##### 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<br>(2026 年 1 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%           | %    | 29.15                                  |
| 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% | %    | 57.91                                  |

#### 4.4 不动产项目公司经营现金流

##### 4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

###### 1、收入归集和支出管理

本基金包含 2 个不动产项目公司，分别是湖南凯德商用置业有限公司、广州云凯置业有限公司。2 个项目公司在中信银行股份有限公司分别开立了基本户和一般户，均受到托管人中信银行股份有限公司监管，以上账户均按照《监管协议》约定进行管理，执行资金收支。

###### 2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 196,790,426.80 元。本报告期内，累计资金流入 152,876,716.50 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 148,554,802.48 元，收到因吸收合并 SPV 公司转入现金 4,321,914.02 元；累计资金流出 126,709,004.62 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 57,670,353.10 元，支付税金 18,698,708.45 元，支付银行借款本金及利息 5,884,195.63 元，资本性支出 17,396,024.91 元，支付股东借款利息 27,059,722.53 元。截至本报告期末，项目公司

货币资金余额为 222,958,138.68 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

本报告期内，2 家项目公司均无新增外部借款。

截至本报告期末，广州云凯置业有限公司（以下简称“广州项目公司”）存续的外部借款有 1 笔，借款对象为中信银行股份有限公司上海分行（以下简称“外部贷款银行”），借款形式为抵押担保贷款，贷款合同金额 12.80 亿元，初始提款金额 12.278 亿元，贷款期限为 2024 年 1 月 3 日到 2038 年 12 月 20 日。增信措施为以广州项目公司持有的房地产作为抵押物，向外部贷款银行提供财产抵押担保，2026 年 1 月已办妥抵押登记，不依赖外部增信。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。2025 年 9 月 30 日，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 46,200 元，截至本报告期末，上述借款本金余额为 461,861,400.00 元，其中一年内到期的借款本金为 4,666,200.00 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

无。

#### 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

根据本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”）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《最高额抵押合同》，广州项目公司作为抵押人，以其持有的房地产作为抵押物，向外部贷款银行提供财产抵押担保，2026 年 1 月已办妥抵押登记。截至本报告期末，除上述抵押事项外，不动产项目无其他抵押、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 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。

#### 4.10 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      | 11,021,593.81 | 100.00                  |
| 4  | 其他资产              | -             | -                       |
| 5  | 合计                | 11,021,593.81 | 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、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。

### 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 |                |                                                  |                                                                                                         |
| 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。                             |
| 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。                      |

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。

## 7.2 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。

### 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

#### 7.2.2.1 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。

#### 7.2.2.2 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。

#### 7.2.2.3 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 45 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及七天通知存款业务。

截至报告期末，本基金通过持有“中信证券-凯德消费 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《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 1 次，符合相关法规及基金合同的规定。

#### 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不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》等，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

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

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，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。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公募基金信息披露责任意识。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。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，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，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险基础。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，定期及不定期开展内部检查，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

本报告期内，基金管理人审议并通过了基金分红方案、关联交易。

### 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监督。此外，基金管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关要求，于 2026 年 3 月对运营管理机构的档案管理工作进行了现场监督检查，并对不动产项目现场进行质量控制巡检。对相关工作的监督检查结论已于检查结束后书面反馈运营管理机构，运营管理机构针对巡检反馈的意见和建议持续优化运营管理服务。

### 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不动产投资信托基金信息披露业务管理规定》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发展和创新运营的理念，聚焦客群、品牌和空间三大维度，通过动态招商调改、空间场景焕新、精细化运营、特色主题营销活动等举措，持续夯实资产价值，提高市场影响力。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-凯德消费 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（以下简称“长沙项目公司”）股东借款本金金额人民币 545,207,291.41 元，其中包含长沙项目公司吸收合并长沙贰零贰叁咨询管理有限公司而承继的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（以下简称“广州项目公司”）股东借款本金金额人民币 978,592,707.26 元，其中包含广州项目公司吸收合并广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司而承继的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《收益分配报告》《年度资产管理报告》《专项计划名称变更公告》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 原始权益人报告

### 9.3.1 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。

### 9.3.2 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%。

### 9.3.3 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。

### 9.3.4 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。

### 9.3.5 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其他变化情况

无。

## § 10 中期财务报告（未经审计）

### 10.1 资产负债表

#### 10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产      | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|----------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 资 产：     |           |                        |                          |
| 货币资金     | 10.5.7.1  | 234,108,214.23         | 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  | 10.5.7.2  | -                      | -                        |
| 买入返售金融资产 | 10.5.7.3  | -                      | -                        |
| 债权投资     | 10.5.7.4  | -                      | -                        |
| 其他债权投资   | 10.5.7.5  | -                      | -                        |
| 其他权益工具投资 | 10.5.7.6  | -                      | -                        |
| 应收票据     |           | -                      | -                        |
| 应收账款     | 10.5.7.7  | 2,879,843.90           | 3,252,036.61             |
| 应收清算款    |           | -                      | -                        |
| 应收利息     |           | 131,095.84             | -                        |
| 应收股利     |           | -                      | -                        |
| 应收申购款    |           | -                      | -                        |
| 存货       | 10.5.7.8  | -                      | -                        |
| 合同资产     | 10.5.7.9  | -                      | -                        |
| 持有待售资产   | 10.5.7.10 | -                      | -                        |
| 长期股权投资   |           | -                      | -                        |
| 投资性房地产   | 10.5.7.11 | 2,611,306,284.22       | 2,652,781,298.87         |
| 固定资产     | 10.5.7.12 | 670,237.01             | 709,543.89               |
| 在建工程     | 10.5.7.13 | -                      | -                        |
| 使用权资产    | 10.5.7.14 | 5,351,700.41           | -                        |
| 无形资产     | 10.5.7.15 | 7,738.38               | 15,703.68                |

|                 |            |                                |                                  |
|-----------------|------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 开发支出            | 10.5.7.16  | -                              | -                                |
| 商誉              | 10.5.7.17  | -                              | -                                |
| 长期待摊费用          | 10.5.7.18  | -                              | -                                |
| 递延所得税资产         | 10.5.7.19  | 4,916.57                       | -                                |
| 其他资产            | 10.5.7.20  | 5,741,682.01                   | 5,579,015.99                     |
| <b>资产总计</b>     |            | <b>2,860,201,712.57</b>        | <b>2,880,528,007.28</b>          |
| <b>负债和所有者权益</b> | <b>附注号</b> | <b>本期末<br/>2026 年 6 月 30 日</b> | <b>上年度末<br/>2025 年 12 月 31 日</b> |
| <b>负 债：</b>     |            |                                |                                  |
| 短期借款            | 10.5.7.21  | -                              | -                                |
| 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            | 10.5.7.22  | 8,293,025.83                   | 7,470,523.64                     |
| 应付职工薪酬          | 10.5.7.23  | -                              | -                                |
| 应付清算款           |            | -                              | -                                |
| 应付赎回款           |            | -                              | -                                |
| 应付管理人报酬         |            | 5,381,014.67                   | 4,625,388.65                     |
| 应付托管费           |            | 114,001.04                     | 67,381.11                        |
| 应付投资顾问费         |            | -                              | -                                |
| 应交税费            | 10.5.7.24  | 8,180,088.71                   | 7,743,115.74                     |
| 应付利息            | 10.5.7.25  | -                              | -                                |
| 应付利润            |            | -                              | -                                |
| 合同负债            | 10.5.7.26  | 3,628,245.38                   | 3,478,742.81                     |
| 持有待售负债          |            | -                              | -                                |
| 长期借款            | 10.5.7.27  | 462,182,137.08                 | 462,260,446.09                   |
| 预计负债            | 10.5.7.28  | -                              | -                                |
| 租赁负债            | 10.5.7.29  | 5,371,366.70                   | -                                |
| 递延收益            |            | -                              | -                                |

|                   |           |                         |                         |
|-------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 递延所得税负债           | 10.5.7.19 | -                       | -                       |
| 其他负债              | 10.5.7.30 | 95,767,180.64           | 95,975,299.16           |
| <b>负债合计</b>       |           | <b>588,917,060.05</b>   | <b>581,620,897.20</b>   |
| <b>所有者权益：</b>     |           |                         |                         |
| 实收基金              | 10.5.7.31 | 2,287,200,014.30        | 2,287,200,014.30        |
| 其他权益工具            |           | -                       | -                       |
| 资本公积              | 10.5.7.32 | -                       | -                       |
| 其他综合收益            | 10.5.7.33 | -                       | -                       |
| 专项储备              |           | -                       | -                       |
| 盈余公积              | 10.5.7.34 | -                       | -                       |
| 未分配利润             | 10.5.7.35 | -15,915,361.78          | 11,707,095.78           |
| <b>所有者权益合计</b>    |           | <b>2,271,284,652.52</b> | <b>2,298,907,110.08</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> |           | <b>2,860,201,712.57</b> | <b>2,880,528,007.28</b> |

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 5.6782 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

#### 10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产         | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------|------------------------|--------------------------|
| <b>资 产：</b> |           |                        |                          |
| 货币资金        | 10.5.19.1 | 11,021,593.81          | 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          | 10.5.19.2  | 2,286,700,000.00               | 2,286,700,000.00                 |
| 其他资产            |            | -                              | -                                |
| <b>资产总计</b>     |            | <b>2,297,721,593.81</b>        | <b>2,298,724,596.91</b>          |
| <b>负债和所有者权益</b> | <b>附注号</b> | <b>本期末<br/>2026 年 6 月 30 日</b> | <b>上年度末<br/>2025 年 12 月 31 日</b> |
| <b>负 债:</b>     |            |                                |                                  |
| 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         |            | 2,280,011.75                   | 1,347,616.85                     |
| 应付托管费           |            | 114,001.04                     | 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            |            | 119,014.74                     | 160,000.00                       |
| <b>负债合计</b>     |            | <b>2,513,027.53</b>            | <b>1,574,997.96</b>              |
| <b>所有者权益:</b>   |            |                                |                                  |
| 实收基金            |            | 2,287,200,014.30               | 2,287,200,014.30                 |
| 资本公积            |            | -                              | -                                |
| 其他综合收益          |            | -                              | -                                |
| 未分配利润           |            | 8,008,551.98                   | 9,949,584.65                     |
| <b>所有者权益合计</b>  |            | <b>2,295,208,566.28</b>        | <b>2,297,149,598.95</b>          |

|            |  |                  |                  |
|------------|--|------------------|------------------|
| 负债和所有者权益总计 |  | 2,297,721,593.81 | 2,298,724,596.91 |
|------------|--|------------------|------------------|

## 10.2 利润表

### 10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                   | 附注号       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-----------------------|-----------|---------------------------------------|
| <b>一、营业总收入</b>        |           | <b>122,592,960.09</b>                 |
| 1.营业收入                | 10.5.7.36 | 122,251,379.35                        |
| 2.利息收入                |           | 341,474.54                            |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列）     | 10.5.7.37 | -                                     |
| 4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 10.5.7.38 | -                                     |
| 5.汇兑收益（损失以“-”号填列）     |           | -                                     |
| 6.资产处置收益（损失以“-”号填列）   | 10.5.7.39 | 106.20                                |
| 7.其他收益                | 10.5.7.40 | -                                     |
| 8.其他业务收入              | 10.5.7.41 | -                                     |
| <b>二、营业总成本</b>        |           | <b>119,201,839.92</b>                 |
| 1.营业成本                | 10.5.7.36 | 74,868,015.70                         |
| 2.利息支出                | 10.5.7.42 | 5,849,846.09                          |
| 3.税金及附加               | 10.5.7.43 | 14,806,855.38                         |
| 4.销售费用                | 10.5.7.44 | 3,847,593.18                          |
| 5.管理费用                | 10.5.7.45 | 314,951.64                            |
| 6.研发费用                |           | -                                     |
| 7.财务费用                | 10.5.7.46 | 9,130.99                              |
| 8.管理人报酬               |           | 18,976,407.34                         |
| 9.托管费                 |           | 114,001.04                            |
| 10.投资顾问费              |           | -                                     |
| 11.信用减值损失             | 10.5.7.47 | -                                     |

|                       |           |                     |
|-----------------------|-----------|---------------------|
| 12.资产减值损失             | 10.5.7.48 | -                   |
| 13.其他费用               | 10.5.7.49 | 415,038.56          |
| 三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）   |           | 3,391,120.17        |
| 加：营业外收入               | 10.5.7.50 | 84,139.90           |
| 减：营业外支出               | 10.5.7.51 | 69,472.66           |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |           | <b>3,405,787.41</b> |
| 减：所得税费用               | 10.5.7.52 | 588,242.26          |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）     |           | <b>2,817,545.15</b> |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |           | 2,817,545.15        |
| 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              |           | 2,817,545.15        |

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                      | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6<br>月 30 日 |
|--------------------------|-----|------------------------------------------|
| 一、收入                     |     | <b>31,011,997.57</b>                     |
| 1.利息收入                   |     | 50,079.57                                |
| 2.投资收益（损失以“-”号填列）        |     | 30,961,918.00                            |
| 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                     |     | <b>2,513,027.53</b>                      |
| 1.管理人报酬                  |     | 2,280,011.75                             |
| 2.托管费                    |     | 114,001.04                               |
| 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                     |  | 119,014.74           |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |  | <b>28,498,970.04</b> |
| 减：所得税费用                    |  | -                    |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |  | <b>28,498,970.04</b> |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>       |  | -                    |
| <b>六、综合收益总额</b>            |  | 28,498,970.04        |

### 10.3 现金流量表

#### 10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                   | 附注号         | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6<br>月 30 日 |
|-----------------------|-------------|------------------------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |             |                                          |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金      |             | 122,916,622.64                           |
| 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         |             | 210,819.64                               |
| 6.收到的税费返还             |             | -                                        |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金      | 10.5.7.53.1 | 25,496,479.98                            |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     |             | 148,623,922.26                           |
| 8.购买商品、接受劳务支付的现金      |             | 38,373,384.27                            |
| 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                   |             | 19,703,232.91  |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金            | 10.5.7.53.2 | 20,908,834.90  |
| <b>经营活动现金流出小计</b>            |             | 78,985,452.08  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>         |             | 69,638,470.18  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>        |             |                |
| 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 |             | -              |
| 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            | 10.5.7.53.3 | -              |
| <b>投资活动现金流入小计</b>            |             | -              |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |             | 17,396,024.91  |
| 19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |             | -              |
| 20.支付其他与投资活动有关的现金            | 10.5.7.53.4 | -              |
| <b>投资活动现金流出小计</b>            |             | 17,396,024.91  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>         |             | -17,396,024.91 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>        |             |                |
| 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            | 10.5.7.53.5 | -              |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>            |             | -              |
| 24.赎回支付的现金                   |             | -              |
| 25.偿还借款支付的现金                 |             | 46,200.00      |
| 26.偿付利息支付的现金                 |             | 5,837,995.63   |
| 27.分配支付的现金                   |             | 30,440,002.71  |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金            | 10.5.7.53.6 | -              |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>            |             | 36,324,198.34  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>         |             | -36,324,198.34 |

|                    |  |                |
|--------------------|--|----------------|
| 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     |  | 15,918,246.93  |
| 加：期初现金及现金等价物余额     |  | 218,187,763.40 |
| 六、期末现金及现金等价物余额     |  | 234,106,010.33 |

## 10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                    | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6<br>月 30 日 |
|-----------------------|-----|------------------------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |     |                                          |
| 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      |     | 30,961,918.00                            |
| 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         |     | 50,520.51                                |
| 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            |     | 31,012,438.51                            |
| 8.取得不动产投资支付的现金        |     | -                                        |
| 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     |     | 1,574,997.96                             |
| 经营活动现金流出小计            |     | 1,574,997.96                             |
| 经营活动产生的现金流量净额         |     | 29,437,440.55                            |
| <b>二、筹资活动产生的现金流量：</b> |     |                                          |
| 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         |  | 30,440,002.71  |
| 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         |  | 30,440,002.71  |
| 筹资活动产生的现金流量净额      |  | -30,440,002.71 |
| 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     |  | -1,002,562.16  |
| 加：期初现金及现金等价物余额     |  | 12,021,952.07  |
| 五、期末现金及现金等价物余额     |  | 11,019,389.91  |

## 10.4 所有者权益变动表

## 10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目        | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |                |          |                |          |          |                |                  |
|-----------|---------------------------------------|----------------|----------|----------------|----------|----------|----------------|------------------|
|           | 实收<br>基金                              | 其他<br>权益<br>工具 | 资本<br>公积 | 其他<br>综合<br>收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积 | 未分配<br>利润      | 所有者权益<br>合计      |
| 一、上期期末余额  | 2,287,200,014.30                      | -              | -        | -              | -        | -        | 11,707,095.78  | 2,298,907,110.08 |
| 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、本期期初余额  | 2,287,200,014.30                      | -              | -        | -              | -        | -        | 11,707,095.78  | 2,298,907,110.08 |
| 三、本期增     | -                                     | -              | -        | -              | -        | -        | -27,622,457.56 | -27,622,457.56   |

|                              |                  |   |   |   |   |   |                |                  |
|------------------------------|------------------|---|---|---|---|---|----------------|------------------|
| 减变动额<br>(减少以<br>“-”号填列)      |                  |   |   |   |   |   |                |                  |
| (一) 综合<br>收益总额               | -                | - | - | - | - | - | 2,817,545.15   | 2,817,545.15     |
| (二) 产品<br>持有人申<br>购和赎回       | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 其中：产品<br>申购                  | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 产<br>品赎回                     | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| (三) 利润<br>分配                 | -                | - | - | - | - | - | -30,440,002.71 | -30,440,002.71   |
| (四) 其他<br>综合收益<br>结转留存<br>收益 | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| (五) 专项<br>储备                 | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 其中：本期<br>提取                  | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 本<br>期使用                     | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| (六) 其他                       | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 四、本期期<br>末余额                 | 2,287,200,014.30 | - | - | - | - | - | -15,915,361.78 | 2,271,284,652.52 |

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |          |            |              |                  |
|----------|---------------------------------------|----------|------------|--------------|------------------|
|          | 实收<br>基金                              | 资本<br>公积 | 其他<br>综合收益 | 未分配<br>利润    | 所有者权益<br>合计      |
| 一、上期期末余额 | 2,287,200,014.30                      | -        | -          | 9,949,584.65 | 2,297,149,598.95 |
| 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 | - | - | 9,949,584.65   | 2,297,149,598.95 |
| 三、本期增减变动额<br>(减少以“-”号填列) | -                | - | - | -1,941,032.67  | -1,941,032.67    |
| (一) 综合收益总额               | -                | - | - | 28,498,970.04  | 28,498,970.04    |
| (二) 产品持有人申购<br>和赎回       | -                | - | - | -              | -                |
| 其中：产品申购                  | -                | - | - | -              | -                |
| 产品赎回                     | -                | - | - | -              | -                |
| (三) 利润分配                 | -                | - | - | -30,440,002.71 | -30,440,002.71   |
| (四) 其他综合收益结<br>转留存收益     | -                | - | - | -              | -                |
| (五) 其他                   | -                | - | - | -              | -                |
| 四、本期期末余额                 | 2,287,200,014.30 | - | - | 8,008,551.98   | 2,295,208,566.28 |

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，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

## 10.5 报表附注

### 10.5.1 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 2026 年 4 月 25 日发布的《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》，自 2026 年 4 月 30

日起，华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金更名为华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金。

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。

#### 10.5.2 会计报表的编制基础

本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”)、中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、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《公开募集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(REITs 部分)》编制，同时也参考了中国证监会、中国基金业协会发布的基金行业实务操作的其他有关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

#### 10.5.3 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。

#### 10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

#### 10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

##### 10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

#### 10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

#### 10.5.5.3 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。

#### 10.5.6 税项

1、本基金存续期间主要税项列示如下：

根据财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、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》、中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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交易，资管产品管理人为纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税。

（2）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；对证券投资基金从证券市场中取得的买卖债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

（3）存款利息收入不征收增值税。

（4）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税。

（5）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）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，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

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、本基金的项目公司存续期间主要税项列示如下：

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。

#### 10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

##### 10.5.7.1 货币资金

###### 10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 234,103,198.26         |
| 其他货币资金 | 5,015.97               |
| 小计     | 234,108,214.23         |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 234,108,214.23         |

#### 10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 234,100,994.36         |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |
| 其他存款           | -                      |
| 应计利息           | 2,203.90               |
| 小计             | 234,103,198.26         |
| 减：减值准备         | -                      |
| 合计             | 234,103,198.26         |

#### 10.5.7.1.3 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。

#### 10.5.7.2 交易性金融资产

无。

#### 10.5.7.3 买入返售金融资产

##### 10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

##### 10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 1 年以内  | 2,933,570.17           |
| 1—2 年  | -                      |
| 小计     | 2,933,570.17           |
| 减：坏账准备 | 53,726.27              |
| 合计     | 2,879,843.90           |

10.5.7.7.2 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<br>2026 年 6 月 30 日 |      |      |
|----|------------------------|------|------|
|    | 账面余额                   | 坏账准备 | 账面价值 |

|                  | 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  | 2,933,570.17 | 100.00 | 53,726.27 | 1.83    | 2,879,843.90 |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | -            | -      | -         | -       | -            |
| 合计               | 2,933,570.17 | 100.00 | 53,726.27 | 1.83    | 2,879,843.90 |

#### 10.5.7.7.3 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<br>2026 年 6 月 30 日 |           |         |            |
|-------|------------------------|-----------|---------|------------|
|       | 账面余额                   | 坏账准备      | 计提比例（%） | 计提理由       |
| 租户    | 2,933,570.17           | 53,726.27 | 1.83    | 预计无法收回部分款项 |
| 合计    | 2,933,570.17           | 53,726.27 | 1.83    | —          |

#### 10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

#### 10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

| 类别               | 上年度末<br>2025 年 12 月<br>31 日 | 本期变动金额 |       |    |      | 本期末<br>2026 年 6<br>月 30 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                 |

#### 10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

#### 10.5.7.7.7 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       |
|-------|------------|-----------------|---------|------------|
| 租户 1  | 549,077.08 | 18.72           | -       | 549,077.08 |

| 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 | 319,717.36   | 10.90           | -       | 319,717.36   |
| 租户 2           | 297,810.55   | 10.15           | -       | 297,810.55   |
| 租户 3           | 180,688.86   | 6.16            | -       | 180,688.86   |
| 租户 4           | 150,540.00   | 5.13            | -       | 150,540.00   |
| 合计             | 1,497,833.85 | 51.06           | -       | 1,497,833.85 |

#### 10.5.7.8 存货

##### 10.5.7.8.1 存货分类

无。

##### 10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

##### 10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

##### 10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

#### 10.5.7.9 合同资产

##### 10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

##### 10.5.7.9.2 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。

##### 10.5.7.9.3 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。

#### 10.5.7.10 持有待售资产

无。

#### 10.5.7.11 投资性房地产

##### 10.5.7.11.1 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         | 2,673,809,437.13 | -     | 10,410,185.63  | 2,684,219,622.76 |
| 2.本期增加金额       | 15,586,550.08    | -     | 344,874.70     | 15,931,424.78    |
| 外购             | 773,552.95       | -     | 15,157,871.83  | 15,931,424.78    |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | 14,812,997.13    | -     | -14,812,997.13 | -                |
| 其他原因增加         | -                | -     | -              | -                |
| 3.本期减少金额       | 42,216.61        | -     | -              | 42,216.61        |
| 处置             | 42,216.61        | -     | -              | 42,216.61        |
| 其他原因减少         | -                | -     | -              | -                |
| 4.期末余额         | 2,689,353,770.60 | -     | 10,755,060.33  | 2,700,108,830.93 |
| 二、累计折旧（摊销）     |                  |       |                |                  |
| 1.期初余额         | 31,438,323.89    | -     | -              | 31,438,323.89    |
| 2.本期增加金额       | 57,376,241.11    | -     | -              | 57,376,241.11    |
| 本期计提           | 57,376,241.11    | -     | -              | 57,376,241.11    |
| 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       | 12,018.29        | -     | -              | 12,018.29        |
| 处置             | 12,018.29        | -     | -              | 12,018.29        |
| 其他原因减少         | -                | -     | -              | -                |
| 4.期末余额         | 88,802,546.71    | -     | -              | 88,802,546.71    |
| 三、减值准备         |                  |       |                |                  |
| 1.期初余额         | -                | -     | -              | -                |
| 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       | -                | -     | -              | -                |

| 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               |
|----------|------------------|-------|---------------|------------------|
| 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 | 2,600,551,223.89 | -     | 10,755,060.33 | 2,611,306,284.22 |
| 2.期初账面价值 | 2,642,371,113.24 | -     | 10,410,185.63 | 2,652,781,298.87 |

## 10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

## 10.5.7.11.3 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  | 28,018,015.52 |
| 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  | 48,964,906.10 |
| 合计      | —                          | 168,404.99 平方米 | 76,982,921.62 |

## 10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 固定资产   | 670,237.01             |
| 固定资产清理 | -                      |
| 合计     | 670,237.01             |

## 10.5.7.12.1 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   | -      | 91,700.00 | -    | -    | 681,803.47 | 773,503.47 |
| 2.本期增加金额 | -      | -         | -    | -    | 88,558.64  | 88,558.64  |

| 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         |
|---------------|--------|-----------|------|------|------------|------------|
| 购置            | -      | -         | -    | -    | 88,558.64  | 88,558.64  |
| 在建工程转入        | -      | -         | -    | -    | -          | -          |
| 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        | -      | 91,700.00 | -    | -    | 770,362.11 | 862,062.11 |
| <b>二、累计折旧</b> |        |           |      |      |            |            |
| 1.期初余额        | -      | -         | -    | -    | 63,959.58  | 63,959.58  |
| 2.本期增加金额      | -      | -         | -    | -    | 127,865.52 | 127,865.52 |
| 本期计提          | -      | -         | -    | -    | 127,865.52 | 127,865.52 |
| 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        | -      | -         | -    | -    | 191,825.10 | 191,825.10 |
| <b>三、减值准备</b> |        |           |      |      |            |            |
| 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        | -      | -         | -    | -    | -          | -          |
| <b>四、账面价值</b> |        |           |      |      |            |            |
| 1.期末账面价值      | -      | 91,700.00 | -    | -    | 578,537.01 | 670,237.01 |
| 2.期初账面价值      | -      | 91,700.00 | -    | -    | 617,843.89 | 709,543.89 |



#### 10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

#### 10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

#### 10.5.7.13 在建工程

无。

##### 10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

##### 10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

##### 10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

##### 10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

#### 10.5.7.14 使用权资产

单位：人民币元

| 项目       | 制冷节能设施设备     | 合计           |
|----------|--------------|--------------|
| 一、账面原值   |              |              |
| 1.期初余额   | -            | -            |
| 2.本期增加金额 | 5,427,076.47 | 5,427,076.47 |
| 购置       | 5,427,076.47 | 5,427,076.47 |
| 3.本期减少金额 | -            | -            |
| 4.期末余额   | 5,427,076.47 | 5,427,076.47 |
| 二、累计折旧   |              |              |
| 1.期初余额   | -            | -            |
| 2.本期增加金额 | 75,376.06    | 75,376.06    |
| 本期计提     | 75,376.06    | 75,376.06    |
| 3.本期减少金额 | -            | -            |
| 处置       | -            | -            |

| 项目       | 制冷节能设施设备     | 合计           |
|----------|--------------|--------------|
| 4.期末余额   | 75,376.06    | 75,376.06    |
| 三、减值准备   |              |              |
| 1.期初余额   | -            | -            |
| 2.本期增加金额 | -            | -            |
| 本期计提     | -            | -            |
| 3.本期减少金额 | -            | -            |
| 处置       | -            | -            |
| 4.期末余额   | -            | -            |
| 四、账面价值   |              |              |
| 1.期末账面价值 | 5,351,700.41 | 5,351,700.41 |
| 2.期初账面价值 | -            | -            |

## 10.5.7.15 无形资产

## 10.5.7.15.1 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   | -     | -     | -   | -     | 20,305.84 | 20,305.84 |
| 2.本期增加金额 | -     | -     | -   | -     | -         | -         |
| 购置       | -     | -     | -   | -     | -         | -         |
| 内部研发     | -     | -     | -   | -     | -         | -         |
| 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   | -     | -     | -   | -     | 4,602.16  | 4,602.16  |
| 2.本期增加金额 | -     | -     | -   | -     | 7,965.30  | 7,965.30  |
| 本期计提     | -     | -     | -   | -     | 7,965.30  | 7,965.30  |

| 项目            | 特许经营权 | 土地使用权 | 专利权 | 非专有技术 | 软件        | 合计        |
|---------------|-------|-------|-----|-------|-----------|-----------|
| 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        | -     | -     | -   | -     | 12,567.46 | 12,567.46 |
| <b>三、减值准备</b> |       |       |     |       |           |           |
| 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        | -     | -     | -   | -     | -         | -         |
| <b>四、账面价值</b> |       |       |     |       |           |           |
| 1.期末账面价值      | -     | -     | -   | -     | 7,738.38  | 7,738.38  |
| 2.期初账面价值      | -     | -     | -   | -     | 15,703.68 | 15,703.68 |

#### 10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

#### 10.5.7.16 开发支出

无。

#### 10.5.7.17 商誉

##### 10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

##### 10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

##### 10.5.7.17.3 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。

#### 10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

| 项目        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |              |
|-----------|------------------------|--------------|
|           | 可抵扣暂时性差异               | 递延所得税资产      |
| 资产减值准备    | -                      | -            |
| 内部交易未实现利润 | -                      | -            |
| 租赁负债      | 5,371,366.70           | 1,342,841.67 |
| 合计        | 5,371,366.70           | 1,342,841.67 |

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

| 项目              | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |              |
|-----------------|------------------------|--------------|
|                 | 应纳税暂时性差异               | 递延所得税负债      |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 | -                      | -            |
| 公允价值变动          | -                      | -            |
| 使用权资产           | 5,351,700.41           | 1,337,925.10 |
| 合计              | 5,351,700.41           | 1,337,925.10 |

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

| 项目      | 递延所得税资产和<br>负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债期末余<br>额 | 递延所得税资产和<br>负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债期初余<br>额 |
|---------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| 递延所得税资产 | 1,337,925.10         | 4,916.57                  | -                    | -                         |
| 递延所得税负债 | 1,337,925.10         | -                         | -                    | -                         |

10.5.7.19.4 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 资产减值准备 | 230,779,330.70         |

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 预计负债   | -                      |
| 可抵扣亏损  | 212,538,167.06         |
| 信用减值准备 | 53,726.27              |
| 合计     | 443,371,224.03         |

注：资产减值准备系本基金发行前项目公司管理层将投资性房地产可回收金额与账面价值的差额计提的减值损失，该减值损失在项目公司进行企业所得税汇算清缴时不确认为可抵扣亏损。

10.5.7.19.5 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<br>2026 年 6 月 30 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 | 27,586,567.47          | -  |
| 2031 年 | 28,976,355.20          | -  |
| 合计     | 212,538,167.06         | —  |

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 预付账款   | 2,256,495.29           |
| 其他应收款  | 573,105.15             |
| 其他流动资产 | 2,912,081.57           |
| 合计     | 5,741,682.01           |

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 1 年以内 | 2,236,495.29           |
| 1—2 年 | 20,000.00              |
| 合计    | 2,256,495.29           |

10.5.7.20.2.2 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<br>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 | 1,864,402.00 | 82.62             | 2026-05-23 | 预付电费             |
| 广州地铁传媒有限公司       | 84,456.78    | 3.74              | 2025-12-17 | 按合同预付，报告期未达到结算条件 |
| 长沙供水有限公司         | 57,290.03    | 2.54              | 2026-06-16 | 预付水费             |
| 广东赢商网数据服务股份有限公司  | 46,226.43    | 2.05              | 2026-02-11 | 按合同预付，报告期未达到结算条件 |
| 汉海信息技术（上海）有限公司   | 45,283.02    | 2.01              | 2026-04-22 | 按合同预付，报告期未达到结算条件 |
| 合计               | 2,097,658.26 | 92.96             |            |                  |

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 1 年以内  | 411,642.63             |
| 1—2 年  | 161,462.52             |
| 小计     | 573,105.15             |
| 减：坏账准备 | -                      |
| 合计     | 573,105.15             |

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

| 款项性质      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-----------|------------------------|
| 应收关联方往来款项 | 396,077.90             |
| 其他        | 177,027.25             |

| 款项性质   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 小计     | 573,105.15             |
| 减：坏账准备 | -                      |
| 合计     | 573,105.15             |

#### 10.5.7.20.3.3 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。

#### 10.5.7.20.3.4 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。

#### 10.5.7.20.3.5 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<br>末余额的比例<br>(%) | 已计提坏账准备 | 账面价值       |
|--------------------|------------|--------------------------|---------|------------|
| 凯德嘉茂（北京）<br>商贸有限公司 | 396,077.90 | 69.11                    | -       | 396,077.90 |
| 上海汇付支付有<br>限公司     | 177,027.25 | 30.89                    | -       | 177,027.25 |
| 合计                 | 573,105.15 | 100.00                   | -       | 573,105.15 |

#### 10.5.7.21 短期借款

无。

#### 10.5.7.22 应付账款

##### 10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----|------------------------|
|----|------------------------|

|       |              |
|-------|--------------|
| 应付工程款 | 6,894,074.98 |
| 其他    | 1,398,950.85 |
| 合计    | 8,293,025.83 |

#### 10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

#### 10.5.7.23 应付职工薪酬

##### 10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

##### 10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

##### 10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

#### 10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

| 税费项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 增值税     | 2,528,353.54           |
| 消费税     | -                      |
| 企业所得税   | -                      |
| 个人所得税   | -                      |
| 城市维护建设税 | 73,913.59              |
| 教育费附加   | 31,677.25              |
| 房产税     | 5,320,055.76           |
| 土地使用税   | 200,077.51             |
| 土地增值税   | -                      |
| 地方教育附加  | 21,118.17              |
| 水利基金    | 4,892.89               |
| 其他      | -                      |
| 合计      | 8,180,088.71           |

#### 10.5.7.25 应付利息



无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

| 项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 预收经营款 | 3,628,245.38           |
| 合计    | 3,628,245.38           |

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

| 借款类别    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 质押借款    | -                      |
| 抵押借款    | 461,861,400.00         |
| 保证借款    | -                      |
| 信用借款    | -                      |
| 未到期应付利息 | 320,737.08             |
| 合计      | 462,182,137.08         |

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

单位：人民币元

| 项目       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------|------------------------|
| 制冷节能设施设备 | 5,371,366.70           |
| 合计       | 5,371,366.70           |

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

| 项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 其他应付款 | 87,009,453.52          |
| 预收款项  | 8,757,727.12           |
| 合计    | 95,767,180.64          |

#### 10.5.7.30.2 预收款项

##### 10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

| 项目   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 预收租金 | 8,757,727.12           |
| 合计   | 8,757,727.12           |

##### 10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

#### 10.5.7.30.3 其他应付款

##### 10.5.7.30.3.1 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 质保金    | -                      |
| 押金及保证金 | 79,123,758.85          |
| 预提费用   | 7,176,934.20           |
| 其他     | 708,760.47             |
| 合计     | 87,009,453.52          |

##### 10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

#### 10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

| 项目   | 基金份额（份）        | 账面金额             |
|------|----------------|------------------|
| 上年度末 | 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 |

#### 10.5.7.32 资本公积

无。

#### 10.5.7.33 其他综合收益

无。

#### 10.5.7.34 盈余公积

无。

#### 10.5.7.35 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             |
|----------------|----------------|-------|----------------|
| 上年度末           | 11,707,095.78  | -     | 11,707,095.78  |
| 本期利润           | 2,817,545.15   | -     | 2,817,545.15   |
| 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        | -30,440,002.71 | -     | -30,440,002.71 |
| 本期末            | -15,915,361.78 | -     | -15,915,361.78 |

#### 10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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  | 28,018,015.52                         | 48,964,906.10 | 76,982,921.62  |
| 物业管理收入  | 9,321,204.96                          | 21,402,290.15 | 30,723,495.11  |
| 其他      | 5,133,365.90                          | 9,411,596.72  | 14,544,962.62  |
| 合计      | 42,472,586.38                         | 79,778,792.97 | 122,251,379.35 |
| 营业成本    | -                                     | -             | -              |
| 折旧和摊销费用 | 21,527,651.06                         | 35,957,603.99 | 57,485,255.05  |

| 项目     | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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            |
| 物业运营成本 | 3,858,241.05                          | 9,404,005.05  | 13,262,246.10 |
| 能源费及其他 | 1,136,115.96                          | 2,984,398.59  | 4,120,514.55  |
| 合计     | 26,522,008.07                         | 48,346,007.63 | 74,868,015.70 |

#### 10.5.7.37 投资收益

无。

#### 10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

#### 10.5.7.39 资产处置收益

单位：人民币元

| 项目          | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------------|---------------------------------------|
| 持有待售处置利得或损失 | -                                     |
| 固定资产处置利得或损失 | 106.20                                |
| 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          | 106.20                                |

#### 10.5.7.40 其他收益

无。

#### 10.5.7.41 其他业务收入

无。

#### 10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

| 项目           | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------------|---------------------------------------|
| 短期借款利息支出     | -                                     |
| 长期借款利息支出     | 5,805,886.62                          |
| 卖出回购金融资产利息支出 | -                                     |

| 项目       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|----------|---------------------------------------|
| 租赁负债利息支出 | 43,959.47                             |
| 其他       | -                                     |
| 合计       | 5,849,846.09                          |

#### 10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 增值税     | 1,874,421.94                          |
| 消费税     | -                                     |
| 企业所得税   | -                                     |
| 个人所得税   | -                                     |
| 城市维护建设税 | 310,513.99                            |
| 教育费附加   | 133,077.43                            |
| 房产税     | 11,906,168.87                         |
| 土地使用税   | 332,687.66                            |
| 土地增值税   | -                                     |
| 地方教育附加  | 88,718.28                             |
| 印花税     | 132,233.83                            |
| 水利基金    | 29,033.38                             |
| 其他      | -                                     |
| 合计      | 14,806,855.38                         |

#### 10.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

| 项目        | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-----------|---------------------------------------|
| 市场营销及推广费用 | 3,847,593.18                          |
| 合计        | 3,847,593.18                          |

#### 10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 折旧及摊销费用 | 102,192.94                            |
| 其他      | 212,758.70                            |
| 合计      | 314,951.64                            |

#### 10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 银行手续费 | 9,130.99                              |
| 其他    | -                                     |
| 合计    | 9,130.99                              |

#### 10.5.7.47 信用减值损失

无。

#### 10.5.7.48 资产减值损失

无。

#### 10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 审计费   | 237,974.26                            |
| 信息披露费 | 59,507.37                             |
| 其他    | 117,556.93                            |
| 合计    | 415,038.56                            |

#### 10.5.7.50 营业外收入

##### 10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

| 项目          | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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 | 3,839.63  |
| 其他     | 80,300.27 |
| 合计     | 84,139.90 |

#### 10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

#### 10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

| 项目          | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------------|---------------------------------------|
| 非流动资产报废损失合计 | -                                     |
| 其中：固定资产报废损失 | -                                     |
| 无形资产报废损失    | -                                     |
| 对外捐赠        | -                                     |
| 其他          | 69,472.66                             |
| 合计          | 69,472.66                             |

#### 10.5.7.52 所得税费用

##### 10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 当期所得税费用 | 593,158.83                            |
| 递延所得税费用 | -4,916.57                             |
| 合计      | 588,242.26                            |

##### 10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目               | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|------------------|---------------------------------------|
| 利润总额             | 3,405,787.41                          |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | -                                     |
| 子公司适用不同税率的影响     | -6,680,556.25                         |

| 项目                             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 调整以前期间所得税的影响                   | 24,709.71                             |
| 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 | 7,244,088.80                          |
| 合计                             | 588,242.26                            |

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目         | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|------------|----------------------------|
| 收到水电费      | 13,446,262.03              |
| 收到租赁押金及保证金 | 11,859,176.93              |
| 其他         | 191,041.02                 |
| 合计         | 25,496,479.98              |

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目         | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|------------|----------------------------|
| 支付水电费      | 13,641,869.18              |
| 退还租赁押金及保证金 | 5,609,641.80               |
| 其他         | 1,657,323.92               |
| 合计         | 20,908,834.90              |

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。



10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 项目                               | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量               |                            |
| 净利润                              | 2,817,545.15               |
| 加：信用减值损失                         | -                          |
| 资产减值损失                           | -                          |
| 固定资产折旧                           | 127,865.52                 |
| 投资性房地产折旧                         | 57,376,241.11              |
| 使用权资产折旧                          | 75,376.06                  |
| 无形资产摊销                           | 7,965.30                   |
| 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） | -106.20                    |
| 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）             | -4,916.57                  |
| 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）            | 78,871.79                  |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 3,309,781.93               |
| 利息支出                             | 5,849,846.09               |
| 其他                               | -                          |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 69,638,470.18              |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动             |                            |

| 项目               | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|------------------|----------------------------|
| 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          | 234,106,010.33             |
| 减：现金的期初余额        | 218,187,763.40             |
| 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     | 15,918,246.93              |

#### 10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

#### 10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目                         | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------------------|----------------------------|
| 一、现金                       | 234,106,010.33             |
| 其中：库存现金                    | -                          |
| 可随时用于支付的银行存款               | 234,100,994.36             |
| 可随时用于支付的其他货币资金             | 5,015.97                   |
| 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             | 234,106,010.33             |
| 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 | -                          |

#### 10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

#### 10.5.8 合并范围的变更

##### 10.5.8.1 非同一控制下企业合并

##### 10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

##### 10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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-凯德消费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   |

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。

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无重大承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无重大或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 8 月 21 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 25 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 1.3258 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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。

10.5.12.2 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         |
| 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      |
| 广州云凯商业管理有限公司       | 原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人 |
| 长沙凯亨咨询管理有限公司       | 原始权益人                       |
| 广州凯云管理咨询有限公司       | 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                |
| 上海德祐诚管理咨询有限公司                | 与运营管理机构受同一最终控制公司控制的公司 |
| 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。

#### 10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

##### 10.5.13.1 关联采购与销售情况

##### 10.5.13.1.1 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<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------|-----------|----------------------------|
| 凯德管理（上海）有限公司   | 工程管理咨询服务费 | 687,871.47                 |
| 凯德嘉茂（北京）商贸有限公司 | 促销服务费     | 340,140.19                 |
| 合计             | —         | 1,028,011.66               |

##### 10.5.13.1.2 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<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------|--------|----------------------------|
| 凯德嘉茂（北京）商贸有限公司 | 市场推广服务 | 137,699.52                 |
| 合计             | —      | 137,699.52                 |

##### 10.5.13.2 关联租赁情况

##### 10.5.13.2.1 作为出租方

无。

##### 10.5.13.2.2 作为承租方

无。

##### 10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

##### 10.5.13.3.1 债券交易

无。

##### 10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------|----------------------------|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 18,976,407.34              |
| 其中：固定管理费       | 2,280,011.75               |
| 浮动管理费          | 16,696,395.59              |
| 支付销售机构的客户维护费   | 3.07                       |

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 $\times 100\%$ 。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 $\times 105\%$ ) $\times 15\%$ ;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 $\times 95\%$ -每个运营收入回收期内的实际运营净收益) $\times 15\%$ ,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。

### 10.5.13.4.2 基金托管费

单位:人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------|----------------------------|
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 114,001.04                 |

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 10.5.13.4.1。

#### 10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

#### 10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

##### 10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

##### 10.5.13.6.2 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<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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                                  | 15,235,819.00 | 3.81%  | 2,278,958.00 | -         | 1,131,457.00 | 16,383,320.00 | 4.10%  |
| 合计                                    | 75,235,819.00 | 18.81% | 2,278,958.00 | -         | 1,131,457.00 | 76,383,320.00 | 19.10% |



注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

#### 10.5.13.7 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<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |            |
|------------|----------------------------|------------|
|            | 期末余额                       | 当期利息收入     |
| 中信银行股份有限公司 | 234,103,198.26             | 341,474.54 |
| 合计         | 234,103,198.26             | 341,474.54 |

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。

#### 10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

#### 10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

#### 10.5.14 关联方应收应付款项

##### 10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称     | 关联方名称          | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |      |
|----------|----------------|------------------------|------|--------------------------|------|
|          |                | 账面余额                   | 坏账准备 | 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 | 319,717.36             | -    | 468,648.85               | -    |
| 预交促销服务费  | 凯德嘉茂(北京)商贸有限公司 | 396,077.90             | -    | 480,851.47               | -    |
| 合计       | —              | 715,795.26             | -    | 949,500.32               | -    |

##### 10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称    | 关联方名称              | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|---------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 应付管理人报酬 | 华夏基金管理有限公司         | 1,140,004.97           | 673,807.89               |
| 应付管理人报酬 | 中信证券股份有限公司         | 1,140,006.78           | 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 | 3,101,002.92           | 3,277,771.80             |

| 项目名称        | 关联方名称        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------------|--------------|------------------------|--------------------------|
| 应付托管费       | 中信银行股份有限公司   | 114,001.04             | 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   | 462,182,137.08         | 462,260,446.09           |
| 合计          | —            | 467,677,152.79         | 467,166,128.45           |

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

| 序号 | 权益<br>登记日  | 除息日        | 每 10 份基金份额<br>分红数 | 本期收益分<br>配合计  | 本期收益分配占<br>可供分配金额比<br>例（%） | 备注                                                                                                                                   |
|----|------------|------------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2026-03-31 | 2026-03-31 | 0.7610            | 30,440,002.71 | 99.99                      | 本次分红的场内除息日为 2026 年 4 月 1 日，场外除息日为 2026 年 3 月 31 日。本次收益分配基准日可供分配金额 30,441,709.38 元，为 2025 年 9 月 16 日（基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额。 |
| 合计 |            |            |                   | 30,440,002.71 | -                          |                                                                                                                                      |

注：根据本基金管理人于 2026 年 8 月 21 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 25 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 1.3258 元。

#### 10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

#### 10.5.17 金融工具风险及管理

##### 10.5.17.1 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。

##### 10.5.17.2 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。

##### 10.5.17.3 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。

#### 10.5.18 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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 11,021,593.81          |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 11,021,593.81          |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 11,021,593.81          |

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 活期存款 | 11,019,389.91          |

|                |               |
|----------------|---------------|
| 定期存款           | -             |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -             |
| 其他存款           | -             |
| 应计利息           | 2,203.90      |
| 小计             | 11,021,593.81 |
| 减：减值准备         | -             |
| 合计             | 11,021,593.81 |

#### 10.5.19.1.3 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。

#### 10.5.19.2 长期股权投资

##### 10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

|        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 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 |

##### 10.5.19.2.2 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-凯德消费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 | -        | -      |

## § 11 基金份额持有人信息

#### 11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |        |       |
|------------------------|--------|-------|
| 持有人户数（户）               | 户均持有的不 | 持有人结构 |

|                          | 动产基金份额<br>(份)           | 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 (%) |
| 2,723                    | 146,896.80              | 398,166,333.00 | 99.54      | 1,833,667.00 | 0.46       |
| 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |                         |                |            |              |            |
| 持有人户数 (户)                | 户均持有的不<br>动产基金份额<br>(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。

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日   |                                               |               |            |
|--------------------------|-----------------------------------------------|---------------|------------|
| 序号                       | 持有人名称                                         | 持有份额 (份)      | 占总份额比例 (%) |
| 1                        | 申万宏源证券有限公司                                    | 15,389,746.00 | 3.85       |
| 2                        | 国泰海通证券股份有限公司                                  | 14,338,518.00 | 3.58       |
| 3                        | 中信证券股份有限公司                                    | 9,823,320.00  | 2.46       |
| 4                        | 招商证券股份有限公司                                    | 9,102,275.00  | 2.28       |
| 5                        | 中国国际金融股份有限公司                                  | 6,444,169.00  | 1.61       |
| 6                        | 广东粤财信托有限公司－粤财信<br>托·工信聚鑫 4 号集合资金信托计<br>划      | 4,622,284.00  | 1.16       |
| 7                        | 北京东方引擎投资管理有限公司<br>－东方引擎信用严选私募证券投<br>资基金       | 4,462,398.00  | 1.12       |
| 8                        | 中信建投证券股份有限公司                                  | 4,250,541.00  | 1.06       |
| 9                        | 中国人民财产保险股份有限公司<br>－传统－普通保险产品－008C－<br>CT001 沪 | 4,174,769.00  | 1.04       |
| 10                       | 广东粤财信托有限公司－粤财信<br>托·双利粤湾 2 号集合资金信托计<br>划      | 3,704,339.00  | 0.93       |
| 合计                       |                                               | 76,312,359.00 | 19.08      |
| 上年度末<br>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     |

## 11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 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 号集合资金信托计划                       | 7,360,000.00  | 1.84      |
| 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一分红一个险分红                                 | 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     |
| 上年度末<br>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                        | 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      |
| 2                        | 上海德祐诚管理咨询有限公司                                      | 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                        | 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                        | 上海国际信托有限公司—上信—睿展 3 号集合资金信托计划                       | 7,360,000.00   | 1.84      |
| 5                        | 中英人寿保险有限公司一分红一个险分红                                 | 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      |
| 5                        | 宏源汇智投资有限公司                                         | 7,360,000.00   | 1.84      |
| 合计                       |                                                    | 134,480,000.00 | 33.62     |

## 11.4 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） | 占不动产基金总份额比例（%） |
|---------------------|-----------|----------------|
| 基金管理人所有从业人员持有本不动产基金 | 1,873.00  | 0.00           |



## § 12 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 |
| 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 |

## § 13 重大事件揭示

### 13.1 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。

### 13.2 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，本基金管理人未发生重大人事变动。

2026 年 6 月，经中信银行研究决定，杨璋琪任中信银行运营管理部总经理，不再任中信银行资产托管部总经理职务。

2026 年 6 月，王坚任中信银行资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。上述事项对中信银行基金业务无影响。

### 13.3 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。

### 13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

### 13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

### 13.6 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、专业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。

13.7 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关于不动产项目公司完成吸收合并的公告    | 中国证监会规定报刊及网站 | 2026-02-11 |
| 2  | 华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告         | 中国证监会规定报刊及网站 | 2026-03-27 |
| 3  | 华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告         | 中国证监会规定报刊及网站 | 2026-03-27 |
| 4  | 华夏基金管理有限公司关于华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告   | 中国证监会规定报刊及网站 | 2026-03-27 |
| 5  | 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 | 中国证监会规定报刊及网站 | 2026-04-02 |
| 6  | 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 | 中国证监会规定报刊及网站 | 2026-04-25 |

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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

二〇二六年八月三十一日