华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏凯德消费 REIT
场内简称	凯德消费（扩位证券简称：华夏凯德消费 REIT）
基金主代码	508091
交易代码	508091
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同初始生效日之日起 27 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2025 年 9 月 16 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	27 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 9 月 29 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后

	年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司

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	邹迎光	朱义明（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	62,090,341.16
2.本期净利润	1,471,483.55
3.本期经营活动产生的现金流量净额	32,459,591.33
4.本期现金流分派率（%）	1.28
5.年化现金流分派率（%）	5.10

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

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

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	26,755,877.44	0.0669	-
本年累计	79,793,382.41	0.1995	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	53,031,999.48	0.1326	-
本年累计	83,472,002.19	0.2087	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	1,471,483.55	-
本期折旧和摊销	29,127,211.15	-
本期利息支出	2,994,286.61	-
本期所得税费用	-474,401.66	-
本期息税折旧及摊销前利润	33,118,579.65	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-2,427,620.72	-
2.支付的利息及所得税费用	-2,975,490.89	-
3.应收和应付项目的变动	-634,278.61	-
4.偿还借款支付的本金	-	-

5.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-325,311.99	-
本期可供分配金额	26,755,877.44	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务本息、不可预见费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

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

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

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

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

本基金上年同期（2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）-2025 年 9 月 30 日）未来合理相关支出预留调整项主要为尚未支付的不动产项目公司股权转让对价，截至本报告期末，该股权转让对价已完成支付，因此上年同期未来合理相关支出预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 579,450.04 元，资产支持证券管理人管理费 579,450.96 元，基金托管人托管费 57,945.28 元，运营管理机构管理费 8,490,695.61 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

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

项目公司持有的长沙雨花亭项目及广州云尚项目分别于 2005 年 11 月及 2015 年 12 月开始运营。截至报告期末，长沙雨花亭项目已运营超 20 年，广州云尚项目已运营超 10 年。本报告期内，项目周边暂无新增竞争性项目入市。两项目依托各自区位禀赋与客群定位，采取差异化策略：长沙雨花亭项目聚焦社区家庭客群的存量挖潜与品质升级，广州云尚项目侧重品牌能级提升与场景内容创新，坚持首店策略，持续挖掘区域的经营潜力。

（1）业态焕新升级，提升项目聚客力

长沙雨花亭项目报告期内引进新品牌 19 家，聚焦餐饮业态升级，持续迭代人气品牌，补充适配社区消费的新兴品类。餐饮业态方面，L1 借助肯德基移位契机优化休闲餐饮氛围，同步引进薛记炒货、太犇牛等热门品牌，强化首层聚客力。L4 新增特色餐饮品牌知炊酸菜鱼、热门品牌品焱牛禧，补充板前餐饮品类，完善餐饮菜系选择。服务配套方面，引入樊文花、俏博士、耀咖等优质品牌，满足到访客群美容护理及休闲服务相关消费需求。

广州云尚项目报告期内引进新品牌 16 家，含广州首店 3 家、白云首店 3 家，新引进品牌以特色餐饮为主、生活配套为辅，持续完善消费场景。L5 引入匠心寿司昊来了、鲜牛肉自助火锅芙强，增加品质正餐选择，提升高楼层消费目的性；B2 地铁连通层引入 HOT ISLAND 海鸡岛、金宗咖喱、小然同学、乡村基、九街于记、One Donut 等餐饮组合，丰富消费者选择。同时补充华硕智汇家、郑一生、飞猪旅行等生活服务品牌，完善配套业态。

截至报告期末，广州云尚项目 B2 超市及相邻区域升级改造已全部开业；L5 影院区域及 L6 改造区域招商成果持续转化，魅 KTV 已开业，广州酒家·悦见、昊来了、芙强、斐然普拉提计划于第四季度陆续开业，进一步丰富餐饮、娱乐及运动健康业态体验。

（2）深化租户经营赋能，助力销售增长

项目运营团队实施租户分层管理，按照头部租户、提成租户、新租户、风险租户分类，向头部租户和新开业租户针对性配置营销资源，同时建立风险租户预警与调整机制，降低租户经营风险。

长沙雨花亭项目围绕夏令营、中秋等营销节点，联动餐饮商户推出套餐、满减券、生日会主题营销方案等活动，促进家庭客群到店及消费转化。活动期间，夏日玛莉销售同比提升超 18%，蛙来哒业绩同比增长 18%；必胜客在 8 月开展小龙虾畅吃主题活动，叠加门店配送范围扩容拉动线上销售，业绩创历史新高、同比增长 44%。中秋期间项目携同头皮洗护品牌 LADY N 蕾蕾安推出满 350 减 50 代金券活动，定向邀约 VIP 客户并促成新客体验成交，活动首日成交额位列长沙区域首位，助力商户蓄客锁客、提升目标客群消费粘性。同步借助数码新品发布热销期，通过专项促销活动带动 HUAWEI 销售同比增长 32%。通过多业态分类施策及精准促销投放，长沙雨花亭项目报告期内提成租金环比双位数增长。

广州云尚项目深化租户共创机制，结合营销节点落地多元化专项活动：7 月联动完美世界影城及麦当劳举办“海底小纵队”主题观影会活动。通过多渠道推广触达客群，活动带动麦当劳当日销售额同比增长 23%，完美世界影城 7 月销售额环比增长 119%，实现品牌曝光与经营业绩双提升。8 月联合畹町开展“一日店长”主题营销活动，通过会员邀约、现场互动及社群传播等方式实现客群触达，活动当天带动门店销售同比增长 54%，客单价同比增长 17%，有效带动新增客群与销售增长。

（3）多元场景营造，激活消费动能

长沙雨花亭项目深耕邻里家庭客群，联动外部异业及场内租户资源，紧扣暑期、热点赛事、开学季、中秋等核心营销节点打造多元化主题活动，提升家庭客群到访频次、活动参与度和消费转化。7 月借力世界杯热点落地百威世界杯全国独家特展暨凯德星超级聚星会员季，打造冠军之夜沉浸式观赛场景，联动本地探店 KOL 开展全域传播，线上曝光超 50 万次，客流同比增长 13.7%。8 月持续落地项目自有 IP「凯心浪出圈·夏日造浪节 5.0」，推出中医药夜市、泼水逐浪派对、尊巴快闪等活动，覆盖家庭、青年全客群，场次客流同比最高增长 11.7%，销售同比最高增长 20%，强化项目夏日 IP 市场记忆点。9 月依托开学季，联动肯德基落地「重返未来」主题联名活动，吸纳学生及年轻客群，活动期间日均客流同比增长 11%，日均销售同比提升 15%。中秋联动招商银行打造凯德广场中秋专场游园会，包含国风市集、主题巡游、游园互动等沉浸式邻里活动，客流同比提升 27%，线上利用招行掌上生活 APP 及全国社群扩大宣传，通过“66 购 100 元代金券”引流，激活场内消费转化。

广州云尚项目通过“内容造场、流量借势、公益立品”策略，实现了从“单点活动”到“内容生态”的升级，为后续客流增长、会员沉淀及品牌合作提供持续支撑。7 月联合艺术公园举办首个“公园吃冰节”，通过联动场内租户及热门冰品打造主题市集，市集日客流同比增长 27.5%。同月，项目在公园每周落地音乐会，搭配泡泡秀演出、一日店长等人气活动，线上曝光量超 20 万。8 月把握暑期高人气窗口期，搭乘体育馆演唱会流量，打造泛粉丝应援生态，举办张智霖“在”演唱会应援，吸引近千人到场打卡；同时联动白云生态学院，通过“绿瘾青年-夏日出逃计划”与“奇幻打卡地图”活动，在

高楼层落地爬宠主题市集、嗑瓜子大赛和主题巡游，带动工作日人气增长。9 月携手腾讯公益、广州扬爱特殊孩子家长俱乐部、广州市巾帼工作社会服务中心、中国福利彩票等多机构打造“益起埋堆”慈善公益月，吸引超 1000 人踊跃捐款。其中，华南首个聚焦打工人话题的“#今天不画饼一块做好事#”公益活动，活动期间现场参与人次超 5000、线上曝光破 10 万，引起周边白领广泛讨论。每周末在 L1 户外广场落地慈善公益市集，所筹善款将定向用于三元里街困难群众帮扶、社区便民服务开展及社区治理工作，项目 ESG 建设持续深化。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，不动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式：Σ（各商铺的可租赁面积）	平方米	90,298.36	92,023.13	-1.87
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末，已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式：Σ（已签订租赁合同的各商铺租赁面积）	平方米	87,816.63	89,540.26	-1.92
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式：实际出租面积/可供出租面积×100%	%	97.25	97.30	-0.05
4	报告期内平均租金单价	报告期内，含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式：Σ（各月度总租金收入）/Σ（各月末实际出租面积）	元/平方米/月（不含增值税）	212.80	-	-
5	报告期末剩余租期	截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式：Σ（各租约的剩余租期×各租约的租赁面积）/实际出租面积	年	3.68	2.95	24.75

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%	%	99.58	97.93	1.68

注：①本基金基金合同生效日为 2025 年 9 月 16 日，未披露 2025 年第 3 季度数据，且上年同期运营指标数据统计期间为 2025 年 9 月 17 日（股权交割日）至 2025 年 9 月 30 日，与本报告期间不具可比性，因此本期不披露上年同期期间数据及其同比变动数据，下同。

②广州云尚项目升级改造区域已于报告期内完工，报告期末相关面积已纳入可供出租面积。随着新增面积逐步起租，项目租赁结构进一步调整，使得项目报告期内平均租金单价有所波动，相关变化与升级改造区域投入运营后的租赁结构调整相符。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，不动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式：Σ（各商铺的可租赁面积）	平方米	43,171.45	43,275.43	-0.24
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末，已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式：Σ（已签订租赁合同的各商铺租赁面积）	平方米	42,248.62	41,980.61	0.64
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式：实际出租面积/可供出租面积×100%	%	97.86	97.01	0.88
4	报告期内平均租金单价	报告期内，含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式：Σ（各月度总租金收入）/Σ（各月末实际出租面积）	元/平方米/月（不含增值税）	149.20	-	-

5	报告期末剩余租期	截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式：Σ（各租约的剩余租期×各租约的租赁面积）/实际出租面积	年	4.12	4.19	-1.67
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%	%	99.91	98.39	1.54

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 9 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	截至报告期末，不动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式：Σ（各商铺的可租赁面积）	平方米	47,126.91	48,747.70	-3.32
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末，已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式：Σ（已签订租赁合同的各商铺租赁面积）	平方米	45,568.01	47,559.65	-4.19
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式：实际出租面积/可供出租面积×100%	%	96.69	97.56	-0.89
4	报告期内平均租金单价	报告期内，含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入的总租金单价水平。计算公式：Σ（各月度总租金收入）/Σ（各月末实际出租面积）	元/平方米/月（不含增值税）	272.29	-	-
5	报告期末剩余租期	截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式：Σ（各租约的剩余租期×各租约的租赁面积）/实际出租面积	年	3.27	1.83	78.69
6	报告期末	截至报告期末，包含固	%	99.41	97.71	1.74

	租金收缴率	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%				

注：广州云尚项目本报告期末剩余租期较上年同期增加 1.44 年，同比变化较大的主要原因为主力店租约变化，该影响不具备持续性，租约结构调整符合项目经营计划及招商策略，后续项目将按计划有序开展租赁工作，稳步推进租赁结构优化。

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 203 个，其中主力店面积占比 46.54%、专门店面积占比 53.46%。广州云尚项目签约租户总数（含岛柜）为 268 个，其中主力店面积占比 10.15%、专门店面积占比 89.85%。

租户集中度方面，长沙雨花亭项目和广州云尚项目租金收入（含固定租金、抽成租金、物业管理费及推广费收入，不含增值税，下同）来源分散，租户集中度较低。报告期内长沙雨花亭项目租金收入前五名租户及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 131.42 万元，占比 7.05%；租户 B 为 35.77 万元，占比 1.92%；租户 C 为 32.98 万元，占比 1.77%；租户 D 为 28.08 万元，占比 1.51%；租户 E 为 27.69 万元，占比 1.49%；前五名租户租金收入合计 255.93 万元，占比 13.74%。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 92.79 万元，占比 2.55%；租户 B 为 69.18 万元，占比 1.90%；租户 C 为 59.21 万元，占比 1.63%；租户 D 为 46.46 万元，占比 1.28%；租户 E 为 45.32 万元，占比 1.25%；前五名租户租金收入合计 312.95 万元，占比 8.61%。

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

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,150,734,757.29	2,189,741,036.36	-1.78
2	总负债	2,135,960,434.17	1,463,766,393.18	45.92
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	61,703,279.58	-	-
2	营业成本/费用	78,955,061.25	-	-

3	EBITDA	35,301,929.84	-	-

注：①本基金基金合同生效日为 2025 年 9 月 16 日，未披露 2025 年第 3 季度报告，且上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2025 年 9 月 17 日（股权交割日）至 2025 年 9 月 30 日，所属期间较短，相关数据可比性不足，故不列示上年同期数值及相关指标的同比变动数据，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 672,194,040.99 元，变动比例较大原因是 2026 年 1 季度项目公司吸收合并 SPV 公司并承继了对应的股东借款本金导致其总负债金额增加，承继的股东借款本金在本报告期内未有变化，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	208,867,903.92	215,363,227.61	-3.02
2	货币资金	68,490,384.56	68,885,729.97	-0.57
主要负债科目				
1	长期应付款	552,479,884.66	53,064,882.26	941.14
2	其他应付款	21,883,386.41	49,883,689.63	-56.13

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 499,415,002.40 元，变动比例较大原因是 2026 年 1 季度长沙项目公司吸收合并长沙贰零贰叁咨询管理有限公司（简称“长沙 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金导致其“长期应付款”金额增加，承继的股东借款本金在本报告期内未有变化，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

②长沙项目公司“其他应付款”报告期末金额较上年末金额变动-28,000,303.22 元，变动比例较大原因是 2026 年 1 季度完成吸收合并，合并日与长沙 SPV 公司账务合并抵消导致，不具备持续性。

4.2.2.2 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,732,040,867.17	1,768,031,081.78	-2.04

主要负债科目				
1	长期应付款	1,006,335,241.97	815,494,935.42	23.40
2	长期借款	457,195,200.00	461,815,200.00	-1.00

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 9 月 16 日-2025 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	13,316,061.43	64.56	-	-
2	物业管理费收入	4,586,404.90	22.24	-	-
3	推广费收入	727,535.06	3.53	-	-
4	停车场收入	564,100.91	2.74	-	-
5	广告收入	383,700.21	1.86	-	-
6	其他收入	1,045,494.47	5.07	-	-
7	营业收入合计	20,623,296.98	100.00	-	-

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

4.2.3.2 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 9 月 16 日-2025 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	24,479,367.65	59.58	-	-
2	物业管理费收入	10,921,969.88	26.59	-	-
3	推广费收入	951,759.12	2.32	-	-
4	停车场收入	1,145,805.86	2.79	-	-
5	广告收入	501,998.11	1.22	-	-
6	其他收入	3,079,081.98	7.50	-	-
7	营业收入合计	41,079,982.60	100.00	-	-

注：本报告期项目公司广告收入为广告位租金收入。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 9 月 16 日-2025 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	6,233,295.13	27.64	-	-
2	折旧摊销成本	3,077,870.93	13.65	-	-
3	租赁成本	-	-	-	-
4	税金及附加	2,232,914.10	9.90	-	-
5	销售费用	460,927.14	2.04	-	-
6	管理费用	128,071.19	0.57	-	-
7	财务费用	10,415,674.17	46.20	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	22,548,752.66	100.00	-	-

4.2.4.2 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 9 月 16 日-2025 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	12,389,286.86	21.96	-	-
2	折旧摊销成本	17,232,481.56	30.55	-	-
3	租赁成本	-	-	-	-
4	税金及附加	4,115,755.28	7.30	-	-
5	销售费用	1,036,983.73	1.84	-	-
6	管理费用	131,751.62	0.23	-	-
7	财务费用	21,500,049.54	38.12	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	56,406,308.59	100.00	-	-

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 项目公司名称：湖南凯德商用置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日 -2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 9 月 16 日 -2025 年 9 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	54.93	-
2	息税折旧摊销前利润率	（净利润+所得税费用+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	56.70	-

4.2.5.2 项目公司名称：广州云凯置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日 -2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 9 月 16 日 -2025 年 9 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	27.98	-
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%	%	57.47	-

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

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

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 222,958,138.68 元。本报告期内，累计资金流入 76,467,759.15 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 76,467,759.15 元；累计资金流出 105,018,327.17 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 34,295,734.55 元，支付税金 7,884,232.46 元，支付银行借款利息 2,950,781.17 元，支付股东借款利息 57,459,958.27 元，资本性支出 2,427,620.72 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 194,407,570.66 元。

上年同期（2025 年 9 月 17 日（股权交割日）至 2025 年 9 月 30 日）累计资金流入 865,714,348.01 元，累计资金流出 771,054,658.11 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

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

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	13,589,574.27	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	13,589,574.27	100.00

5.2 其他投资情况说明

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

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			

许兆晗	本基金的基金经理	2025-09-16	-	7 年	自 2019 年起从事不动产项目的投资管理工作，涵盖商业、产业园等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于国寿投资保险资产管理有限公司，主要从事不动产类项目的投资管理工作。2023 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
刘海文	本基金的基金经理	2025-09-16	-	8 年	自 2018 年起从事不动产项目的运营管理工作，涵盖商业、产业园等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于龙湖集团控股有限公司，主要从事商业地产的运营管理工作。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
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。

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

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

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 7 月 14 日发布关于举办华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告。

2026 年 8 月 21 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2026 年 8 月 31 日发布关于召开华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期业绩说明会的公告。

2026 年 9 月 18 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告。

2026 年 9 月 23 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告。

2026 年 9 月 29 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告。

2、其他相关信息

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

人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

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

3、管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予基金注册的文件；

2、基金合同；

3、托管协议；

4、法律意见书；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日