

2025年第4季度报告

华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2026年1月



中国首只外资消费REITs产品



新加坡最早的
亚洲最大的
REIT Manager

23年
REITs 管理经验

3,907亿人民币
REIT FUM¹

8支
全球在管REITs数量

聚焦具备韧性的大众消费市场，涵盖一二线城市购物中心的资产组合



广州凯德广场·云尚
具备增长潜力的区域型购物中心
价值增长引擎



长沙凯德广场·雨花亭
成熟运营的社区型购物中心
现金流压舱石



投资组合概要

168,405m²
总建筑面积

88,051m²
可租赁面积²

27.2亿
物业估值³

26.1亿
市值⁴

数据截至2025年12月31日

1. 指不动产投资信托基金和商业信托的基金资产管理规模，截至2025年9月30日

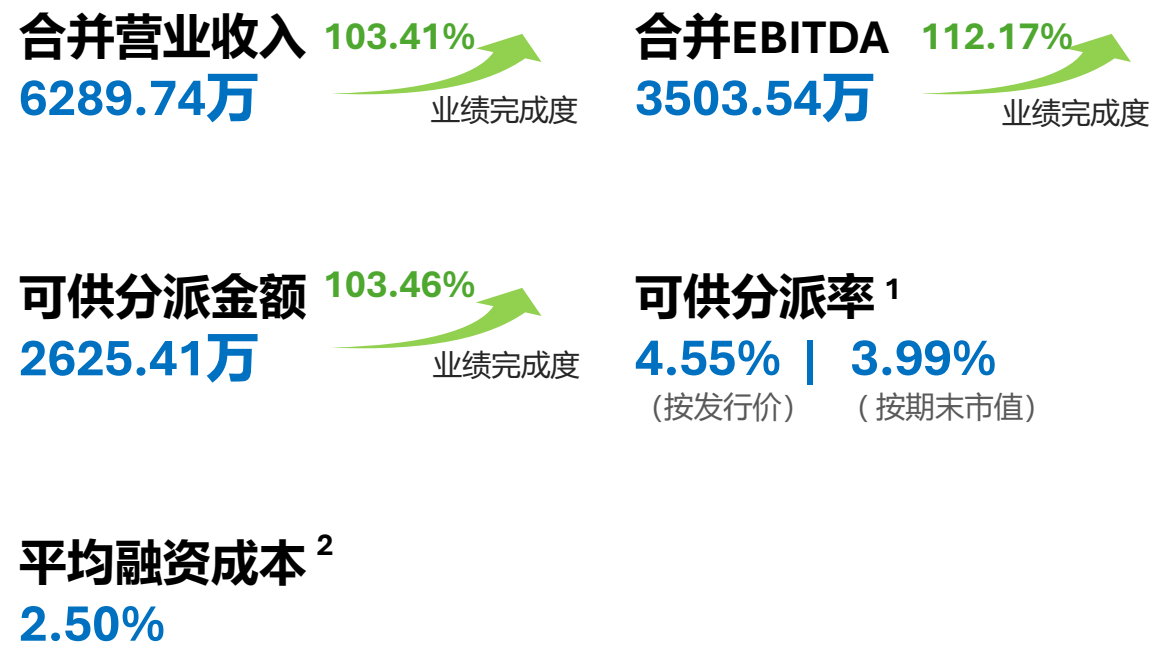
2. 剔除升级改造区域的面积

3. 基于IPO定价的物业价值

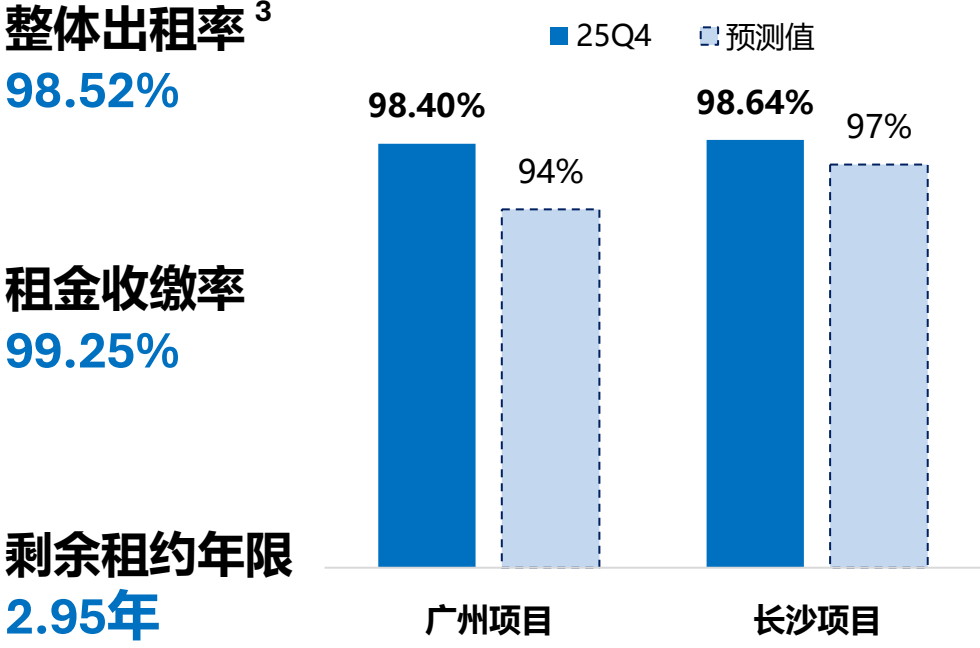
4. 基于2025年12月31日的收盘价

基金指标：稳健运行，超越预测值

财务指标



运营指标



数据截至2025年12月31日

1. 基于本期可供分配金额，以实际分红公告为准

2. 完成发行后的前三年利率为5年期以上 LPR 减 100个基点，完成发行三年后为5年期以上 IPR 减 70个基点

3. 剔除升级改造区域的面积

招商租赁：焕新品牌组合，升级消费场景

广州项目：双园环绕，主打“首店+焕新”策略

- 地铁层**
 - 升级网红餐饮矩阵：**引入YAKINIKU LIKE!!、LAVAZZA等白云首店
- 首层**
 - 优化休闲社交场景：**引入余时冰室、茶月山等区域首店
- 高楼层**
 - 匹配家庭及商务客群的日常消费需求：**引入高端智能清洁品牌“石头科技”、防脱洗护品牌“KING VENUS”等区域首店

长沙项目：扎根社区，构建高频复购的“生活感”

- 首层**
 - 引入雨花区**首家“MINISO IP旗舰店”**以潮玩IP资源精准触达年轻圈层
- 二层**
 - 重塑休闲轻餐矩阵：**汇集人气鲜作糖水“麦记牛奶”、长沙本地鲜果茶“良果芭”、港式美食“港师傅”等品牌
- 高楼层**
 - 引入众多人气美食品牌：**西北特色小吃“陕王爷”、湖南人气韩式自助烤肉“尹三顺”，高品质鲜牛肉自助“郭牛九记”、云南菌汤火锅“云山板扎”河东首店等



焕新29家品牌，升级消费体验，巩固楼层定位





引进16家品牌，覆盖服饰、潮玩、餐饮等多元业态



营运管理：深耕会员体系与租户协同，提升经营效能

广州项目：精细化的全场景会员生态

依托凯德星会员体系，深度链接商务客群

 + 


无感积分

专属折扣


智慧停车

- ✓ 上线了凯德体系内**首个非自持办公楼**“职人卡”业务
- ✓ 提升消费便利性，加强商业与办公的生态融合

携手银联，落地凯德首个打通云闪付平台的试点



- ✓ 当季参与活动商户的**客单价+50%**
- ✓ 费效比下降，运营效能提升



长沙项目：深耕社区场景，赋能优质租户



- 10月，借势国庆客流零售促销
- 落地“国庆出游，就来‘屈’门的世界”主题快闪
- 活动期间品牌销售额同比**大幅增长**



- 11月，联手主力租户沃尔玛
- 开展“社区团购”与“生鲜市集”活动
- 赋能该沃尔玛门店业绩持续在长沙**持续领先**



- 12月，捕捉国际金价上涨势能
- 对黄金珠宝、资讯等高客单价品牌开展SP活动
- 部分珠宝品牌销售额同比**+200%**

市场推广：打造爆款活动，挖掘增长动能

广州项目：顶级IP引流+商户转化



粉丝圈层 - 网红IP红小豆华南首展
见面会当日客流高达**7.8万人次**，全网笔记**55万**



文化联动 - 广州独家 新加坡美食节
总曝光量破百万，单日客流**8.3万人次**，YoY**34%**



火爆IP - 《疯狂动物城2》广州首家快闪
百余款限定周边，活动客流 **同比增长18%**

长沙项目：强化“社区互动属性”与“品牌联动效应”



B.DUCK小黄鸭IP 打造沉浸式城市乐园



联动潮宏基打造国潮集市



极速漂移亲子轮滑赛，社区休闲新场景

AEI改造：前瞻性改造方案，提升长期竞争力

广州项目B2超市区域改造如期推进



风险提示

1. 公募REITs与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，其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，属于中高风险品种，具体风险评级结果以基金管理人和销售机构提供的评级结果为准。
2. 公募REITs为不动产基金，大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。
3. 公募REITs在不动产之外投资固定收益资产，可能面临信用风险、利率风险、收益率曲线风险、利差风险、供需风险和购买力风险。
4. 公募REITs采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。
5. 本基金存在其他与公募基金相关的风险和与不动产项目相关的风险，详见招募说明书等法律文件。
6. 基金管理公司不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。
7. 投资者在投资基金之前，请仔细阅读本基金的《基金合同》、《招募说明书》和《产品资料概要》等基金法律文件，充分认识本基金的风险收益特征和产品特性，认真考虑本基金存在的各项风险因素，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等因素充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况及销售适当性意见的基础上，理性判断并谨慎做出投资决策，独立承担投资风险。
8. 本资料不作为任何法律文件，资料中的所有信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就资料中的内容对最终操作建议做出任何担保。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本资料中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。我国基金运作时间较短，不能反映股市发展的所有阶段。市场有风险，入市需谨慎。



感谢观看！

如有问题，敬请联系

电邮: CLCR.IR@CapitaLand.com