



2026年第一季度报告

华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金

# 内容概要

01

基金业绩

02

招商租赁

03

运营管理

04

市场推广



# 1. 基金业绩： 优于发行预测， 资产价值释放

基金财务指标	
合并营业收入	<b>6,188.93万</b> ▲ 104.53% 业绩完成度
合并EBITDA	<b>3,465.65万</b> ▲ 112.84% 业绩完成度
可供分派金额	<b>2,686.07万</b> ▲ 105.25% 业绩完成度
可供分派率 <sup>1</sup>	<b>4.76%   4.15%</b> (按发行价) (按期末市值)

运营指标	
整体出租率 <sup>2</sup>	<b>98.04%</b>
广州云尚项目	<b>97.09%</b> ▲ (预测值: 94%)
长沙雨花亭项目	<b>99.02%</b> ▲ (预测值: 97%)
租金收缴率	<b>97.27%</b>
资本管理	
平均融资成本 <sup>3</sup>	<b>2.50%</b>

数据截至2026年3月31日

1. 基于本期可供分配金额，实际分红以公告为准

2. 剔除升级改造区域的面积

3. 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 LPR 减 70个基点

## 2. 招商租赁：品牌持续上新，构建多元消费体验



引进19家品牌，覆盖家庭消费、社交聚会等场景



焕新12家品牌，聚焦零售、美妆、特色餐饮等业态



### 广州项目：持续深化“首店经济”与“业态焕新”

地铁层

- **精准匹配地铁楼层客群画像：**新鲜食品商店“几多全”、意式餐厅“萨莉亚”、零食折扣仓“好特卖”、网红泰式茶饮“Tamkoko”

首层

- **打造户外松弛感社交场景：**健康轻食先锋“Wagas”、新中式茶饮“东方墨兰”等区域首店

高楼层

- **完善生活服务体验矩阵：**专业科学美容“新氧青春诊所”、健康理疗“常乐”等区域首店

### 长沙项目：规整零售品牌落位，提升餐饮业态竞争力

首层

- **适配25-45岁轻熟龄女性核心客群：**引进了国产优质护肤品牌“林清轩”和“薇诺娜”

二层

- 围绕家庭客群及年轻食客所需，补位4家不同品类的中式简餐

高楼层

- **强化项目餐饮业态吸引力：**引入“一人一锅+回转自助”火锅品牌“蛮涮”，进一步强化项目餐饮业态吸引力

# 3. 运营管理：深耕精细化运营，夯实项目经营效能

## 长沙项目：盘活商业空间，提升租户效益



- 1月，原优衣库区域，品牌焕新调整后全新开业
- 引入雨花区首家名创优品IP旗舰店
- **该区域租金提升约48%**，坪效亦大幅增加



- 1-2月，主力租户沃尔玛完成内部调整
- 增加自有品牌沃集鲜陈列比重
- 一季度销售额同比**双位数增长**，位列长沙第一



- 3月妇女节，美妆租户开展欧莱雅艺溯沙龙活动
- 利用护肤课堂、美妆定制、等高端体验强力聚客
- 精准触达会员，参与活动租户**销售同比上升23%**

## 广州项目：加强第三方资源联动，提升客流与商业活力



### 联动周边高端酒店资源，精准触达高净值客群

**“欢乐购”  
免费穿梭巴士购物专线**  
"Go Shopping" Free Shuttle Bus Service

广州万富希尔顿酒店每日提供两趟穿梭巴士，往返酒店与广州白云世界皮具贸易中心，途经凯德云尚。住店宾客凭房卡即可尊享免费巴士服务。详询酒店礼宾部。

Hilton Guangzhou Baiyun offers free shuttle bus service between the hotel and Guangzhou Baiyun World Leather Trading Center, via CapitalMall Sky+.  
Just presenting the room keys, in-house guests are entitled to enjoy this seamless ride! Contact our concierge for more details.

酒店 → 凯德云尚 → 白云皮具城  
Hotel → CapitaMall SKY+ → Leather Trading Center

每日 Daily 10:30, 14:00  
上车地点: 酒店正门  
Departure Venue: Hotel Front Entrance

白云皮具城 → 凯德云尚 → 酒店  
Leather Trading Center → CapitaMall SKY+ → Hotel

每日 Daily 11:15, 14:45  
上车地点: 皮具轻奢中心10号门  
Departure Venue: Gate 10 of BLLC

- ✓ 专属购物巴士，新增导流1000人+
- ✓ 联合**31家商户**提供购物优惠
- ✓ 为场内品牌有效引流并提振销售

### 银行第三方补贴，与商户共赢



- ✓ 50+家租户参与优惠
- ✓ 累计满减**6000+**笔消费

**绑定中行卡 支付享好礼**

粤支付 粤精彩

88元立减券

2025年12月20日-2026年3月31日

绑定指定支付方式绑定的广东中行（不含深圳）借记卡在指定商户消费，可享**单笔最高立减88元**。

备注：同一持卡人每笔支付方式每个商户最多1次，每月每商户支付方式每个商户最多参与1次，活动总名额100万个，先到先得，先到先得。

**广发卡 发现精彩APP**

#今天吃什么

78元购100元代金券

大榕树下

发现精彩APP搜：大榕树下

扫码领券优惠

## 4.市场推广：聚焦节点营销，激活消费增长潜力



长沙

**“凯心骑迹·快乐加马”沉浸式新年场景**  
结合雨花区首个名创优品IP旗舰店开业形成“场景IP+首店”  
联动效应引爆区域热度，开业期间客流与销售双爆发



长沙

**联动屈臣氏落地“颜值课代表”快闪湖南首展，**  
持续强化“社区互动属性”与“品牌联动效应”



长沙

**环保手作·春日美好工坊**  
联动租户星巴克打造专属咖啡DIY，撬动50+组亲子家庭到场  
以可持续材料创作传递低碳理念，在互动中深化邻里情感联结



广州

**云尚开业十周年庆**  
联合场内众多业态开展超级抽奖，10倍积分等会员营销活动  
活动期间，新增会员数增长同比111%



广州

**第二届GōGō很有爱——夯实宠物友好标签**  
世界小狗日特别活动，到场超过500只小狗&家庭  
日均客流7.2万，对比去年同期提升10%



广州

**联合第三方公益资源熙熙森林——搭建会员社交**  
共4场活动，拉动超200组，领养救助小猫  
现场派发800+张消费优惠券

# 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](mailto:CLCR.IR@CapitaLand.com)