华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2026年11月17日

送出日期：2026年11月18日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一）产品要素

基金简称	华夏凯德商业 REIT	基金代码	508606
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2026-11-16	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 -
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 32 年
基金经理	许兆晗	开始担任本基金基金经理的日期	2026-11-16
		证券从业日期	2023-10-30
基金经理	刘海文	开始担任本基金基金经理的日期	2026-11-16
		证券从业日期	2023-08-11
基金经理	陈倩	开始担任本基金基金经理的日期	2026-11-16
		证券从业日期	2022-11-07
场内简称	凯德商业（扩位简称：华夏凯德商业 REIT）		
其他	运营管理机构：凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司 主要原始权益人：CAPITALAND MALL ASIA LIMITED（中文简称“凯德商用”） 原始权益人：深圳市凯来企业管理咨询有限公司和绵阳凯涪企业管理咨询有限公司 战略配售比例：62.20% 原始权益人及其关联方配售比例：20%		

（二）标的不动产项目情况

本基金拟持有的不动产项目包括坐落于中国广东省深圳市南山区南海大道2163号的来福士广场商业、办公、服务式公寓及配套不动产项目（即“深圳来福士项目”）、坐落于四川省绵阳市涪城区临园路东段74号的凯德广场•涪城项目（即“绵阳涪城项目”）。截至2026年3月31日，上述两个项目的估值合计为44.89亿元。

表：不动产项目概况表

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	深圳来福士项目	绵阳涪城项目
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	商业综合体	商业零售
项目所在地	中国广东省深圳市南山区南海大道 2163 号	四川省绵阳市涪城区临园路东段 74 号
资产范围	深圳项目公司持有的位于中国广东省深圳市南山区来福士广场 1 栋、2 栋的产证证载建筑面积共计为 121,347.97 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，以及在前述土地使用权项下合法投资建设形成的测绘报告记载建筑面积合计约为 88,555.32 平方米的地下车库、设备用房和通道部分	绵阳项目公司持有的位于中国四川省绵阳市涪城区临园路东段 74 号的产证证载建筑面积共计 130,142.92 平方米的房屋（包括地下车位）及其占有范围内的国有土地使用权，以及在前述土地使用权项下合法投资建设形成的测绘报告记载建筑面积合计约为 631.27 平方米的公共配套部分
建设内容和规模	购物中心：地下 1 层至地上 5 层； 办公：地上 5 层至 22 层； 服务式公寓：地上 6 层至 22 层；车库及设备房：地下 2 层至地下 4 层	一期：购物中心为地下 1 层至地上 6 层，车库为地下 1 层； 二期：购物中心为地下 1 层至地上 6 层，车库为地下 2 层至地下 4 层
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至 2026 年 3 月 31 日）	总建筑面积：209,903.29 平方米； 可租赁面积/可出租房间数：商业可租赁面积为 39,643.07 平方米、办公可租赁面积为 31,699.68 平方米，服务式公寓可出租房间数 182 间；改造完成后，商业拟可租赁面积为 38,689.86 平方米，办公可租赁面积无变化，服务式公寓可出租房间数 185 间	总建筑面积：130,142.92 平方米； 可租赁面积：商业可租赁面积为 60,685.53 平方米，整改完成后，商业拟可租赁面积为 58,974.67 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	2014 年 6 月开工，2017 年 6 月竣工，2017 年 6 月投入运营	一期：2005 年 5 月开工，2006 年 8 月竣工，2007 年 2 月投入运营； 二期：2012 年 11 月开工，2014 年 12 月竣工，2014 年 12 月投入运营
使用期限	2006 年 12 月 21 日至 2056 年 12 月 20 日止	一期截至 2044 年 9 月 12 日； 二期截至 2047 年 6 月 30 日
用地性质	商业、办公、酒店用地/商业，广场用地	商业用地
可供分配金额测算	本基金 2026 年 4-12 月备考合并可供分配金额预测为 127,855,760.03 元； 本基金 2027 年度备考合并可供分配金额预测为 170,823,712.69 元	
投保情况	不动产项目分别购买了财产一切险、公众责任险、营业中断险、雇主责任险、雇员忠诚保证险等险种	
项目权属	深圳市金珑商业管理有限公司	绵阳凯德商用置业有限公司
他项权利	不涉及	不涉及

截至2026年3月31日，深圳来福士项目自开业以来运营年限已超过8年，整体经营情况较为稳定，近三年及一期的核心财务数据如下：

表：深圳来福士项目经营情况

单位：万元

项目	2026年1-3月/2026年3月31日	2025年度/2025年12月31日	2024年度/2024年12月31日	2023年度/2023年12月31日
营业收入[1]	7,094.41	29,791.77	29,704.21	28,040.02
净利润	1,473.18	36.24	-1,378.71	-4,357.62
息税折旧摊销前利润[2]（EBITDA）	4,385.81	18,349.93	17,902.06	15,512.58

1）营业收入为备考报表数据，系考虑租金减免后营业收入；部分年份的营业收入不等于各个业态营业收入之和，原因是个别收入归属于利润中心，未进一步拆分到各业态所致。

2）息税折旧摊销前利润=利润总额+折旧摊销+财务费用

近三年及一期，深圳来福士项目的营业收入分别为28,040.02万元、29,704.21万元、29,791.77万元和7,094.41万元，净利润分别为-4,357.62万元、-1,378.71万元、36.24万元和1,473.18万元。历史三年净利润较低，主要系深圳项目计提的折旧摊销及财务费用规模较大，导致营业总成本高于营业收入。

截至2026年3月31日，绵阳涪城项目自开业以来运营年限已超过18年，整体经营情况较为稳定，近三年及一期的核心经营指标及数据如下：

表：绵阳涪城项目经营情况

单位：万元

项目	2026年1-3月/2026年3月31日	2025年度/2025年12月31日	2024年度/2024年12月31日	2023年度/2023年12月31日
营业收入	3,247.84	12,133.54	11,737.18	11,193.92
净利润	1,173.59	4,152.12	3,583.38	2,947.10
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,315.75	8,566.81	8,183.25	7,439.29

绵阳涪城项目近三年及一期的营业收入分别为 11,193.92 万元、11,737.18 万元、12,133.54 万元和 3,247.84 万元；净利润分别为 2,947.10 万元、3,583.38 万元、4,152.12 万元和 1,173.59 万元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 7,439.29 万元、8,183.25 万元、8,566.81 万元和 2,315.75 万元。绵阳涪城项目近三年及一期的营业收入、净利润、EBITDA 等财务指标呈现稳步增长的趋势。

根据《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金备考合并可供分配金额测算表及审核报告 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日及 2027 年度》，不动产基金现金测算情况如下：

表：备考合并可供分配金额测算

单位：元

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
备考合并可供分配金额	127,855,760.03	170,823,712.69
基金实际募集规模（不含认购资金在募集期间产生的利息）	3,252,200,000.51	
预测现金分派率[1]	5.22%	5.25%

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要投资于不动产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不动产项目公司全部股权，最终取得不动产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。
投资范围	本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的商业不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利。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。
主要投资策略	本基金80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过不动产资产支持证券取得不动产项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种。具体投资策略包括资产支持证券投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排和固定收益投资策略。
业绩比较基准	本基金暂不设置业绩比较基准。 如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，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。

[1]预测现金流分派率=可供分配金额/基金实际募集规模，并做年化计算。

注：①投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表

暂无。

（三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率	收费方
管理费	一、基金管理费：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）的 0.20%年费率计提。 二、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。 （一）基础管理费 1、就商业不动产项目的非服务式公寓业态，基础管理费用$A=\sum(I_i \times R_i)$； I_i表示单个商业不动产项目各业态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表示该单个不动产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商业不动产项目相关且由运营管理机构承担的成本，每个项目不同业态不同经营年度对应的费率如下： （1）深圳来福士（购物中心）：第 1 年-第 3 年为 6.14%、第 4 年-第 6 年为 6.15%、第 7 年及以后为	基金管理人、计划管理人和运营管理机构

5.88%；

（2）深圳来福士（办公）：第 1 年-第 3 年为 4.01%、第 4 年-第 6 年为 4.19%、第 7 年及以后为 4.13%；

（3）绵阳涪城项目：第 1 年-第 3 年为 5.06%、第 4 年-第 6 年为 4.80%、第 7 年及以后为 4.57%。

对于深圳项目服务式公寓部分，运营管理机构每年收取的基础管理费用 A 为年度经营计划及预算中服务式公寓对应的部分，及运营管理机构就服务式公寓向基金管理人书面申请并经基金管理人同意的预算外相关费用。

2、基础管理费用 B

运营管理机构每年收取的基础管理费用 B（根据不同业态分为基础管理费用 B1、基础管理费用 B2 和基础管理费用 B3）计算公式如下：

（1）深圳项目购物中心部分及绵阳项目

基础管理费用 B1 = ∑（$\boldsymbol{I_i} \times \mathbf{4}\%$）+∑（$\boldsymbol{P_i} \times \mathbf{8}\%$）；

$\boldsymbol{I_i}$表示单个商业不动产项目购物中心部分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。

$\boldsymbol{P_i}$表示未扣除基础管理费用 B1 的单个商业不动产项目购物中心部分的运营净收益，以项目公司年度审计报告及审计机构提供的已审阅数据为准。如当年运营净收益不为正，则按照运营净收益为 0 计算。

基础管理费用 B1 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、各类平台资源导入等管理输出成本。

特别地，首个运营期内实收运营收入还应扣除交割审计日应收账款及其他应收款的坏账准备余额的影响。上述数据均以经审计数据为计算基础。

（2）深圳项目办公部分

基础管理费用 B2 = （$\boldsymbol{I_i} \times \mathbf{3}\%$）

$\boldsymbol{I_i}$表示单个商业不动产项目办公部分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。

基础管理费用 B2 用于覆盖运营管理机构提供标准化办公运营管理体系及信息系统、财务及行政共享中心、各类平台资源导入等管理输出成本。特别地，首个运营期内实收运营收入还应扣除交割审计日应收账款及其他应收款的坏账准备余额的影响。上述数据均以经审计数据为计算基础。

（3）深圳项目服务式公寓部分

基础管理费用 B3=服务式公寓部分运营收入×5%+服务式公寓部分 GOPa×N%

其中，服务式公寓部分当年实际 GOPa/服务式公寓部分当年实际运营收入＜35%时，N=4；35%<=服务式公寓部分当年实际 GOPa/服务式公寓部分当年实际运营收入<40%，N=4.5；40%<=服务式公寓部分当年实际 GOPa/服务式公寓部分当年实际运营收入<50%，N=5；50% <=服务式公寓部分当年实际 GOPa/服务式公寓部分当年实际运营收入<55%，N=6；55% <=服务式公寓部分当年实际 GOPa/服务式公寓部分当年实际运营收入<60%，N=7；60%<=服务式公寓部分当年实际 GOPa/服务式公寓部分当年实际运营收入<73%，N=8；服务式公寓部分当年实际 GOPa/服务式公寓部分当年实际运营收入>=73%，N=10。GOPa=GOP+低值易耗品支出。

为避免疑义，服务式公寓部分实际运营收入、服务式公寓部分实际 GOP 等均以项目公司年度审计报告及审计机构提供的已审阅数据为准；如任一自然年度服务式公寓部分累计 GOPa 为负值，则上述基础管理费用 B3 中“GOPa 的 N%”将不被计算进基础管理费用 B3 中。

基础管理费用 B3 用于覆盖服务式公寓管理机构提供标准化公寓酒店运营管理体系及信息系统、财务及行政共享中心等管理输出成本。

2、激励管理费

激励管理费根据单个商业不动产（不含服务式公寓）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×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×105%）×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×95%-每个运营收入回收期内的实际运营

	净收益）×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（不含服务式公寓对应的部分）的金额。	
托管费	按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的不动产基金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），依据 0.01%年费率按日计提。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元）0.00	会计师事务所
信息披露费	年费用金额（元）20,000.00	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	相关服务机构

注：①本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和运营管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

②管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金。不动产基金采用“公募基金+不动产资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是不动产基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，不动产基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利；二是不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金

额的 90%；三是不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在上海证券交易所上市，场外基金份额持有人可在基金通平台转让或将基金份额转托管至场内参与上海证券交易所场内交易。本基金与股票型基金、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。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与不动产基金相关的风险

本基金可能面临与公募基金相关的风险包括：基金价格波动风险、基金解禁风险、流动性风险、停牌/暂停上市或终止上市的风险、税收政策调整风险、发售失败风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、集中投资风险、操作或技术风险、政策变更风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、基金净值波动风险、基金提前终止的风险、计划管理人/基金托管人及计划托管人尽职履约风险、本基金与华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金的区别及风险防范措施、其他风险等。

2、与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律与政策环境改变的风险等。

3、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：行业风险、不动产项目未来经营的可持续性/稳定性风险、不动产项目价格波动的风险、现金流预测的风险、潜在利益冲突风险、关联交易风险、不动产项目处置风险、财务风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目运营相关风险、本基金扩募收购资产范围可能受到限制的风险、深圳项目公司资产交易安排的相关风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险等。

4、其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：项目公司人员尽责履约风险，政策与法律风险，税务风险，技术风险，操作风险等。

本风险提示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。

投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩以及本基金的过往业绩不代表未来表现。

基金销售相关费用中的认购金额含认购费。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ChinaAMC.com][400-818-6666]：

1、基金合同、托管协议、招募说明书

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料