

嘉实物美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：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 31 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。本中期报告已经由全部独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人北京银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 08 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，并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 01 月 01 日起至 2026 年 06 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 基金管理人和运营管理机构	6
2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	6
2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.6 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	12
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	12
3.7 报告期内发生的关联交易	12
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
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	12
§ 4 不动产项目基本情况	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
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	20
4.4 项目公司经营现金流	25
4.5 项目公司对外借入款项情况	25
4.6 不动产项目投资情况	26
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	26
4.8 不动产项目相关保险的情况	26
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	26
4.10 其他需要说明的情况	26
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	26
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	26
5.2 投资组合报告附注	27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	27
§ 6 回收资金使用情况	27
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	27
§ 7 管理人报告	28

7.1 基金管理人及主要负责人员情况	28
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	33
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	35
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	36
§ 8 运营管理机构报告	37
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	37
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	37
§ 9 其他业务参与人履职报告	38
9.1 托管人报告	38
9.2 资产支持证券管理人报告	39
9.3 原始权益人报告	40
§ 10 中期财务报告（未经审计）	40
10.1 资产负债表	40
10.2 利润表	43
10.3 现金流量表	45
10.4 所有者权益变动表	48
10.5 报表附注	52
§ 11 基金份额持有人信息	78
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	78
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	78
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	79
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	80
§ 12 不动产基金份额变动情况	80
§ 13 重大事件揭示	80
13.1 基金份额持有人大会决议	80
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	80
13.3 不动产基金投资策略的改变	80
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	80
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	80
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	81
13.7 其他重大事件	81
§ 14 备查文件目录	81
14.1 备查文件目录	81
14.2 存放地点	82
14.3 查阅方式	82

§ 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	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	嘉实物美消费 REIT
场内简称	物美消费（扩位证券简称：嘉实物美消费 REIT）
基金代码	508011
交易代码	508011
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 1 月 31 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	北京银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	21 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 3 月 12 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、SPV 公司、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资策略	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略包括：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、运营策略及权属到期后的安排。
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风险，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	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。本基金收益分配方式为现金分配。本基金每份基金份额享有同等分配权。法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
运营管理机构	北京物美商业集团股份有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目

项目公司名称	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼

不动产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

项目公司名称	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	北京市丰台区蒲方路 9 号院 8 号楼

不动产项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

项目公司名称	北京物美小马厂商业有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	北京市海淀区北小马厂 6 号

不动产项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

项目公司名称	北京美廉美连锁商业有限公司
不动产项目业态	社区商业
不动产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	北京市西城区安德路 118 号楼

2.3 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		嘉实基金管理有限公司	北京物美商业集团股份有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	张敏	梁宇星
	职务	副总经理、养老首席投资官	REITs 项目负责人
	联系方式	(010) 65215588	18500370561
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元	北京市石景山区实兴大街 30 号院 3 号楼 8 层 8039 房间
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	北京市海淀区西四环北路 158-1 号物美慧科大厦 11 层
邮政编码		100020	100142
法定代表人		经雷	郭涂伟

2.4 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	北京银行股份有限公司	嘉实资本管理有限公司	北京银行股份有限公司

注册地址	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	北京市西城区金融大街甲 17 号首层
办公地址	北京市西城区金融大街丙 17 号	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12 层	北京市西城区金融大街丙 17 号
邮政编码	100033	100020	100033
法定代表人	关文杰	张敏	关文杰

2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
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	北京国友大正资产评估有限公司	北京市朝阳区针织路 23 号国寿金融中心 8 层 801A 室

2.6 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券日报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.jsfund.cn
不动产基金中期报告备置地点	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

§ 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	54,789,048.78
本期净利润	15,526,366.02
本期经营活动产生的现金流量净额	34,201,471.43
本期现金流分派率（%）	2.50
年化现金流分派率（%）	5.03
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	956,671,901.71
期末不动产基金净资产	903,848,192.37

期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.84
----------------------	--------

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、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=报告期可供分配金额/报告期末市值，以百分比（%）显示。

（4）年化现金流分派率=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，以百分比（%）显示。

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	2.2596
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

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	36,180,528.06	0.0905	-
2025 年	69,787,315.18	0.1745	-
2024 年	61,970,754.89	0.1549	本基金合同生效日为 2024 年 01 月 31 日，本报告期自 2024 年 01 月 31 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

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	35,239,998.20	0.0881	2025 年的第二次收益分配
2025 年	67,520,000.35	0.1688	2024 年的第二次收益分配、2025 年的第一次收益分配

2024 年	28,360,001.90	0.0709	2024 年的第一次收益分配
--------	---------------	--------	----------------

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	15,526,366.02	-
本期折旧和摊销	22,089,800.66	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	2,878,734.05	-
本期息税折旧及摊销前利润	40,494,900.73	-
调增项		
1-期初现金余额	616,083.00	-
2-使用前期预留	7,825,168.49	-
调减项		
1-购买固定资产等的资本性支出	-1,114,503.00	-
2-支付的所得税费用	-1,323,046.85	-
3-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-2,124,662.88	-
4-应收和应付项目的变动	-2,845,719.57	-
5-未来合理的相关支出预留	-5,347,691.86	-
本期可供分配金额	36,180,528.06	-

注：（1）本表中的“本期折旧和摊销”指合并报表层面的数据，与项目公司单体报表层面数据的差异为本基金购买项目公司股权时对项目公司投资性房地产评估增值导致。

（2）租赁收入的调整主要为当期租金收入遵循《企业会计准则第 21 号——租赁》，按照直线法确认收入，与租户按照合同约定非直线法实际结算款项的差额。

（3）应收和应付项目的变动包括应收账款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费、其他资产、其他负债等科目的变动。

（4）未来合理的相关支出预留，包括资本性支出（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负债、运营费用等。

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

本基金报告期内可供分配金额为 36,180,528.06 元,去年同期可供分配金额为 35,294,308.72 元,同比增长 2.51%。

因此,不存在可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因,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

由于不动产项目实际经营需要,进行未来合理支出的相关预留,包括资本性支出(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负债、运营费用等。上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额为 1,475,358.15 元,截至本报告期期末已使用完毕。

因此,不存在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%的情况。

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、运营管理机构费用收取情况及依据

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》,本报告期内计提基金管理人管理费 1,099,165.22 元,资产支持证券管理人管理费 274,791.30 元,基金托管人托管费 45,798.43 元,运营管理机构运营管理费为 2,039,873.30 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。

1、基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、运营管理机构运营管理费收费依据

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》,本基金的基金管理费包括固定管理费、基础管理费和浮动管理费三个部分(基础管理费和浮动管理费由运营管理机构收取):

(1) 固定管理费

固定管理费用的 80%由基金管理人收取,20%由资产支持证券管理人收取。固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前,以基金募集资金规模为基数),依据相应费率按日计提,计算方法如下:

$$H=E \times 0.3\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值(首个估值日及首个估值日之前,以基金募集资金规模为基数)

固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后,以协商确定的日期及方式从基金

财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）基础管理费

基础管理费=基础设施项目运营收入×4%

当期基础设施项目运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

基础管理费应由基金管理人与基金托管人在协商确定的日期计算且双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（3）浮动管理费

运营管理机构基于项目公司净运营收入完成情况收取浮动管理费或扣减基础管理费。如实际净运营收入低于目标净运营收入，由项目公司在需向运营管理机构支付的基础管理费中扣除对应的计算金额，不足以扣除的，以当年应付的基础管理费为限；如实际净运营收入高于目标净运营收入，则运营管理机构有权收取浮动管理费。具体计算公式如下：

（i）如实际净运营收入＜目标净运营收入的 80%，扣减金额=（目标净运营收入-目标净运营收入×90%）×5%+（目标净运营收入×90%-目标净运营收入×80%）×10%+（目标净运营收入×80%-实际净运营收入）×15%

（ii）如目标净运营收入的 80%≤实际净运营收入＜目标净运营收入的 90%，扣减金额=（目标净运营收入-目标净运营收入×90%）×5%+（目标净运营收入×90%-实际净运营收入）×10%

（iii）如目标净运营收入的 90%≤实际净运营收入＜目标净运营收入，扣减金额=（目标净运营收入-实际净运营收入）×5%

（iv）如目标净运营收入＜实际净运营收入≤目标净运营收入的 110%，收取浮动管理费金额=（实际净运营收入-目标净运营收入）×5%

（v）如目标净运营收入的 110%＜实际净运营收入≤目标净运营收入的 120%，收取浮动管理费金额=（目标净运营收入×110%-目标净运营收入）×5%+（实际净运营收入-目标净运营收入×110%）×10%

（vi）如实际净运营收入＞目标净运营收入的 120%，收取浮动管理费金额=（目标净运营收入×110%-目标净运营收入）×5%+（目标净运营收入×120%-目标净运营收入×110%）×10%+（实际净运营收入-目标净运营收入×120%）×15%

其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

浮动管理费按年计算，由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方

式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、基金托管人托管费、资产支持证券托管人托管费收费依据

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金的托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

托管费由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

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，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“10.5.10 关联方关系”和“10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。本基金根据基金交易安排与基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构进行关联交易，项目公司基于日常经营需求进行关联采购与销售。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

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

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100%的股权，不动产项目包括位于北京市的大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目，总建筑面积为 77,894.28 平方米。

大成项目自 2012 年 6 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

玉蜓桥项目自 2005 年 8 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

华天项目自 2005 年 5 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

德胜门项目自 2003 年 10 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。

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)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	77,894.28	77,894.28	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	72,953.29	74,448.00	-2.01
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	93.66	95.58	-2.01
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	4.08	3.82	6.81
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.94	6.96	-14.66
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.89	99.07	0.83

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：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目

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)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	29,043.40	29,043.40	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	25,941.92	27,359.23	-5.18
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	89.32	94.20	-5.18
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	3.13	2.91	7.56
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	6.06	7.50	-19.20
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.92	97.16	2.84

不动产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

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)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	24,840.41	24,840.41	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	24,404.76	24,540.85	-0.55
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	98.25	98.79	-0.55
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	5.08	4.84	4.96
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.86	6.67	-12.14

6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.89	99.97	-0.08
---	-----------	-------------------------------	-----	-------	-------	-------

不动产项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

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)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	15,280.73	15,280.73	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	13,894.25	13,932.14	-0.27
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	90.93	91.17	-0.26
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	3.60	3.26	10.43
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.88	6.70	-12.24
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.79	99.75	0.04

不动产项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

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)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可供出租建筑面积	平方米	8,729.74	8,729.74	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租建筑面积	平方米	8,712.36	8,615.78	1.12
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	99.80	98.69	1.12
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	4.93	4.90	0.61
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	5.94	6.49	-8.47

6	报告期末租金 收缴率	截至报告期末当年的累 计实收租金/截至报告期 末当年的应收租金	百分比	99.93	99.43	0.50
---	---------------	---------------------------------------	-----	-------	-------	------

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的全部不动产项目实际出租建筑面积为 72,953.29 平方米，各项目租户（包含临时铺位商户）总数为 139 个，剔除各项目均有租约的同一商户后，租户总数（包含临时铺位商户）为 116 个，租户业态类型分为餐饮、零售、服务，占实际出租建筑面积的比例分别为 25.55%、59.10%、15.35%。其中，报告期内租金收入贡献前五名租户的租金收入（不含税，不含管理费）及其占全部租金收入（不含税，不含管理费）的比例分别为：租户 A 租金收入 1,294.32 万元占比 27.21%；租户 B 租金收入 387.43 万元，占比 8.14%；租户 C（因集团业务管理需要，自 2026 年 2 月 1 日起，由租户 C 的关联方承继租户 C 与项目公司的租赁合同关系，除承租方变更外，原租约中租赁面积、租赁到期期限、租金等各项约定保持不变。为便于呈现单一铺位在报告期内的租金收入贡献，租户 C 及其上述承继租赁合同关系的关联方此处合称为租户 C）租金收入 350.36 万元，占比 7.37%；租户 D 租金收入 249.94 万元，占比 5.25%；租户 E 租金收入 234.64 万元，占比 4.93%；前五名租户租金收入 2,516.69 万元，占比 52.91%。

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

本基金首次发行时已披露了本基金可能面临的风险，本基金本期运营过程中未涉及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。

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

不动产项目作为适用于各种零售、餐饮、娱乐、休闲、日常服务等消费类业务经营用途的房地产，属于狭义的商业地产行业（区别于包含办公等商办地产的广义商业地产）。由此，其行业表现受到消费类业务及不动产业务的双重影响。

从商业地产来看，国家统计局网站发布的《2026 年 1-6 月份全国房地产市场基本情况》数据显示，2026 年 1-6 月份全国商业营业用房新开工面积为 1,493 万平方米，同比下降 23.5%；销售面积 2,273 万平方米，同比下降 14.7%；待售面积为 13,544 万平方米，同比下降 5.5%。全国商业地产行业待售面积出现持续减少，供需矛盾有所缓解，但市场从增量转入存量、长期去库存趋势未发生改变。

北京市统计局网站发布的《2026 年上半年北京市房地产市场运行情况》数据显示，2026 年上半年全市商业营业用房新开工面积 51.7 万平方米，同比增长 22.5%；销售面积 36.2 万平方米，

同比增长 12.6%；竣工面积 14.4 万平方米，同比下降 47.6%。从销售面积来看，北京市商业地产行业 2026 年上半年的需求有所反弹，但整体发展趋势仍待持续确认。

从消费类业务来看，国家统计局网站发布的《上半年经济运行在合理区间 新动能快速成长》数据显示，2026 上半年社会消费品零售总额 248,722 亿元，同比增长 1.3%。其中，商品零售额 220,467 亿元，增长 1.1%；餐饮收入 28,255 亿元，增长 2.8%。全国网上商品和服务零售额 100,715 亿元，同比增长 5.2%。其中，网上商品零售额 64,296 亿元，同比增长 4.8%。全国消费类业务整体表现出增速下降、网上商品和服务零售额占比趋于稳定的特征。

全国居民上半年人均可支配收入 22,981 元，扣除价格因素实际增长 4.2%。全国居民人均消费支出 14,836 元，扣除价格因素实际增长 2.7%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 1.0%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 1.2%。在居民消费潜力略有增长的同时，物价略有增长。

具体到北京市而言，北京市统计局网站发布的《上半年北京经济运行平稳 稳中提质》数据显示，2026 年上半年全市实现社会消费品零售总额 6,587.8 亿元，同比下降 2.2%。按消费形态分，商品零售 5,954.7 亿元，下降 2.4%；餐饮收入 633.1 亿元，增长 0.4%。从商品类别看，限额以上批发和零售业中，金银珠宝类商品零售额增长 21.4%，汽车类商品零售额下降 17.2%；北京市商品消费降幅收窄，仍持续承压。

全市居民上半年人均可支配收入 47,290 元，同比增长 4.8%。全市居民消费价格（CPI）同比上涨 0.7%。其中，消费品价格上涨 0.8%，服务价格上涨 0.6%。细项来看，其他用品及服务类价格上涨 11.3%，生活用品及服务类、交通通信类、教育文化娱乐类、衣着类、医疗保健类价格分别上涨 2.3%、2.1%、1.4%、1.1%和 0.4%。北京市居民在可支配收入上涨的同时，商品价格略有上涨，整体而言其他用品及服务类、生活用品及服务类消费更具韧性。

本不动产项目主要是同民生基础消费密切相关的社区商业，北京市居民消费能力和结构，消费市场当下的发展阶段、周期性特点和竞争格局，也或将影响到本不动产项目的表现及未来发展。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本基金持有的不动产项目包括大成项目、玉蜓桥项目、华天项目及德胜门项目，分别位于北京市丰台区、海淀区和西城区。通过第三方市场调研、公开资料查询及基金管理人走访等方式，了解可比区域内的不动产项目相关情况如下。

（1）大成项目

根据边界猎手的调研报告及现场调研，大成项目周边 3 千米监控范围内，主力商业项目包括北京五棵松万达广场、北京银座和谐广场、北京华熙 LIVE、北京西点 Mall、远洋山水汇等，以上项目距离本项目约 2.0-2.5 千米。另外北京翠微百货（大成路店）距离本项目西侧约 1 千米。从

商户业态来看，监控范围内共有餐饮门店 1,679 家、零售门店 2,301 家、旅游游乐项目 68 家。项目所处区域是人口适中、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

（2）玉蜓桥项目

根据边界猎手的调研报告及现场调研，玉蜓桥项目周边 3 千米监控范围内，主力商业项目包括北京 NTP 新城广场、北京方庄购物中心、北京方庄时代 Life 等，以上项目距离本项目约在 1 千米范围内；另外有北京分钟寺新业广场、北京首开福茂购物中心（宋家庄店）、北京木樨园合生广场、北京汇琴购物中心等，以上项目距离本项目约 2.2-2.5 千米。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮门店 2,539 家、零售门店 3,397 家、旅游游乐项目 88 家。项目所处区域是人口密集、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

（3）华天项目

根据边界猎手的调研报告及现场调研，华天项目周边 3 千米监控范围内，主力的商业项目包括北京天虹商场宣武店、北京光耀东方广场、北京长安商场、北京国华商场、北京天佑京铁、北京新年华购物中心、北京城乡购物中心、北京米兰 life、北京金融街购物中心，以上项目距离本项目约 1-3 千米。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮门店 2,147 家、零售门店 2,491 家、旅游游乐项目 140 家。项目所处区域是人口密集、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

（4）德胜门项目

根据边界猎手的调研报告及现场调研，德胜门项目周边 3 千米监控范围内，主力的商业项目包括北京枫蓝国际购物中心、北京凯德 MALL 西直门，以上项目距离本项目约 2.5-3 千米。另外有新华百货 CC Mall 距离本项目西侧约 1.5 千米。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮门店 2,892 家、零售门店 2,592 家、旅游游乐项目 159 家。项目所处区域是人口密集、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

综合来看，本不动产项目周边监控范围内的主力商业项目，多数开业 5 年以上，经营持续性较好，未监测到竞争形势的明显变化。监控范围内主力商业项目的变化包括：德胜门项目西侧约 1.5 千米新华百货 CC Mall 改造后于 2026 年 2 月 11 日重新开业。上述项目从规模、业态、商圈覆盖范围、商户组合等来看，其定位和本不动产项目以超市为主力店的社区商业定位有较明显差异，其目标客群消费特征与本不动产项目的核心客群重复度不高，未观察到其经营变动对本项目客流有明显影响。

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

从长期来看，扩大内需、促进消费是我国推动经济高质量发展的长期战略。

商务部等 7 部门于 2026 年 1 月发布了《关于提质增效实施 2026 年消费品以旧换新政策的通知》，提质增效实施 2026 年消费品以旧换新政策。商务部等 9 部门于 2026 年 4 月联合印发《服务消费提质惠民行动 2026 年工作方案》，从完善政策支持、创新消费场景、搭建平台载体、扩大对外开放、强化标准引领、优化消费环境等 6 个方面，提出多项举措，着力打造消费新场景，释放服务消费潜力。

区域政策层面，北京市为促进消费出台了一系列地方性消费激励措施。2026 年 3 月北京市人民政府办公厅印发《北京市 2026 年推动经济稳中有进的若干措施》，计划通过消费品以旧换新优化激发消费活力，促进文旅消费和生活服务消费等以扩大内需；同月市政府办公厅印发《2026 年北京市全面优化营商环境工作要点》，提出优化审批流程、鼓励促销活动、降低安全管理成本等举措，以释放消费活力。2026 年以来，北京市商务局会同市发展改革委等 8 部门制定《北京市 2026 年汽车以旧换新补贴实施方案》，制定或出台《北京市 2026 年家电以旧换新、数码和智能产品购新补贴实施细则》、《关于申报北京市消费新业态新模式新场景试点建设资金项目的通知》、《关于申报北京市国际化消费环境建设资金项目的通知》、《关于征集 2026 年支持商场、商街、商圈品质提升项目的通知》、《关于新增 2026 年消费品以旧换新补贴产品的公告》等政策，持续促进内需，打造消费新业态新模式新场景，推动商业项目品质的提升。综合来看，以上各类政策的出台，在提振北京市整体消费的同时，预计将推动商业项目的品质提升和转型，并对民生消费、服务消费等领域产生更加积极的影响。

其它法律法规及政策方面，2025 年 12 月《中华人民共和国增值税法实施条例》发布并自 2026 年 1 月 1 日起施行，预计将有利于行业整体税收环境的进一步优化。2025 年年底自然资源部、住房城乡建设部印发《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》，地方相关部门对改善社区公共服务设施、提升社区公共空间服务功能等微更新项目，可制定规划许可豁免清单，预计将有利于行业更新改造的落地。2025 年 12 月中国证监会发布《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》、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》，正式推出商业不动产 REITs 试点。上述各项政策、措施在 2026 年的落地实施，将进一步为商业不动产 REITs 市场的未来发展打开广阔空间。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

第一太平戴维斯发布的《2026 零售商业趋势》指出，消费的逻辑正在被重新书写，商业空间已从交易空间，演变为可感知、可互动、安顿日常的体验场。泛健康业态延伸、悦己需求、硬折

扣、互联网二次进军线下、打造城市级景观和小而生趣的有温度的城市微光、动态业态组合和内容持续更新，是 2026 年度零售商业在消费心态、品牌内容、空间场景等方面的重要趋势。

北京零售物业市场方面，世邦魏理仕发布的《北京房地产市场报告 2026 年第二季度》认为，北京零售物业全市空置率保持基本稳定而首层平均租金保持下滑态势。当下市场可选消费需求较弱，高频刚需、社交体验、灵活业态（快闪、集市等）成为消费触发点。在消费能级分化及品牌调改周期中，存量市场面临挑战，去化压力已蔓延至部分核心商圈。未来展望方面，预计下半年新增供应将集中在非核心商圈，同时推动存量商业设施升级改造及拓展轨道交通站点商业业态将成为市场重点，并最终优化商业载体布局。戴德梁行发布的《2026 年第二季度北京零售物业市场速递》指出，城市更新依旧是市场发展的主线，老牌商业项目调整、老旧物业改造也同步落地。餐饮品牌新店开业表现活跃。一些线上品牌开始布局线下实体店。未来展望方面，存量资产盘活、消费场景体验升级、品牌首店引入仍是市场提质升级核心路径，北京零售市场将持续呈现存量优化为主、新增供应为辅的发展趋势。

综上所述，消费的疲软和较大的零售物业市场存量，将持续给市场租金和空置率带来压力，并同时推动市场通过定位分化、品牌调改和物业更新改造，实现结构性的调整，并预期将对市场的发展造成长远影响。同时，存量改造、消费场景化、服务和悦已成为消费新亮点的市场发展方向表明，“烟火气、人情味”的社区商业打造正当其时。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	700,154,424.77	717,456,774.80	-2.41
2	总负债	752,178,102.59	756,274,458.49	-0.54
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	54,056,642.80	51,905,047.42	4.15
2	营业成本/费用	66,086,445.10	65,684,099.65	0.61
3	EBITDA	43,315,126.78	41,822,343.55	3.57

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	79,498,971.73	82,022,782.52	-3.08
2	投资性房地产	429,846,469.80	440,956,510.57	-2.52
主要负债科目				

1	长期借款	438,611,789.16	438,611,789.16	0.00
---	------	----------------	----------------	------

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	24,906,241.11	25,502,604.93	-2.34
2	投资性房地产	68,831,883.40	70,702,750.72	-2.65
主要负债科目				
1	长期借款	107,880,546.19	107,880,546.19	0.00

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	18,700,918.64	20,724,352.63	-9.76
2	投资性房地产	45,576,538.07	46,859,086.13	-2.74
主要负债科目				
1	长期借款	88,490,044.58	88,490,044.58	0.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026年1月1日至2026年6月30日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	32,538,783.30	87.39	31,035,214.47	88.85	4.84
2	物业管理服务费收入	4,694,586.33	12.61	3,885,435.58	11.12	20.83
3	其他收入	-	-	9,433.96	0.03	-100.00
4	营业收入合计	37,233,369.63	100.00	34,930,084.01	100.00	6.59

注：（1）租金收入为根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额，下同。

（2）其他收入包括广告位使用收入等。本期其他收入同比降幅超过 30%，涉及下降金额为 9,433.96 元；变动原因是广告位使用收入为临时性收入，本期无相关收入产生；其他收入视项目实际情况存在一定波动，本项目将积极拓展收益渠道，丰富收入来源。

（3）上述数据未经审计，最终以年度审计报告中载明数据为准，下同。

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6 月30日		金额 同比 变化 (%)
		金额	占该项目总 收入比例 (%)	金额	占该项目 总收入比 例 (%)	
1	租金收入	8,431,022.11	92.01	8,748,471.45	93.69	-3.63
2	物业管理服务费收入	731,844.42	7.99	589,285.12	6.31	24.19
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	9,162,866.53	100.00	9,337,756.57	100.00	-1.87

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6 月30日		金额 同比 变化 (%)
		金额	占该项目总 收入比例 (%)	金额	占该项目 总收入比 例 (%)	
1	租金收入	6,598,859.96	86.14	6,710,423.37	87.86	-1.66
2	物业管理服务费收入	1,061,546.68	13.86	926,783.47	12.14	14.54
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	7,660,406.64	100.00	7,637,206.84	100.00	0.30

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月 30日		金额 同比 变化 (%)
		金额	占该项目总 成本比例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	投资性房地产折旧及摊销	11,110,040.77	23.44	11,055,535.08	23.49	0.49
2	物业运营成本	2,387,622.89	5.04	2,354,235.31	5.00	1.42
3	税金及附加	4,506,097.60	9.51	4,320,309.12	9.18	4.30
4	运营管理费	1,405,032.82	2.96	1,318,116.38	2.80	6.59
5	利息支出	28,275,439.90	59.66	28,275,439.90	60.07	0.00
6	其他财务费用	-360,883.03	-0.76	-304,856.46	-0.65	18.38

7	其他成本/费用	73,409.34	0.15	55,900.97	0.12	31.32
8	营业成本/费用合计	47,396,760.29	100.00	47,074,680.30	100.00	0.68

注：（1）比例数据存在四舍五入形成的尾差，下同。

（2）其他成本/费用主要为保险费、中介服务等费用，同比增加约 1.75 万元，主要原因为本报告期内，项目公司的保险费及中介服务费较去年同期有所增加。

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额 同比变化 (%)
		金额	占该项目总 成本比例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	投资性房地产折旧及摊销	1,870,867.32	17.90	1,871,534.59	18.10	-0.04
2	物业运营成本	297,998.58	2.85	208,488.15	2.02	42.93
3	税金及附加	1,062,066.88	10.16	1,000,176.96	9.67	6.19
4	运营管理费	345,768.54	3.31	352,368.17	3.41	-1.87
5	利息支出	6,954,601.01	66.54	6,954,601.01	67.25	0.00
6	其他财务费用	-99,183.29	-0.95	-72,253.61	-0.70	37.27
7	其他成本/费用	19,551.07	0.19	26,249.43	0.25	-25.52
8	营业成本/费用合计	10,451,670.11	100.00	10,341,164.70	100.00	1.07

注：（1）物业运营成本主要为物业费及能源费，同比增加约 8.95 万元，主要原因为上年同期根据 2024-2025 年供暖季实际结算的供暖费对账面预提的供暖费进行了调整，与本期相比有所降低。

（2）其他财务费用主要为银行利息收入、手续费等，同比减少约 2.69 万元，主要原因为本报告期内利息收入增加。

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额 同比变化 (%)
		金额	占该项目总 成本比例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	投资性房地产折旧及摊销	1,282,548.06	15.57	1,294,804.85	15.66	-0.95
2	物业运营成本	181,260.48	2.20	182,878.01	2.21	-0.88

3	税金及附加	877,128.62	10.65	859,311.99	10.39	2.07
4	运营管理费	289,071.94	3.51	288,196.48	3.49	0.30
5	利息支出	5,704,577.00	69.25	5,704,577.00	68.99	0.00
6	其他财务费用	-88,698.83	-1.08	-71,673.04	-0.87	23.75
7	其他成本/费用	-7,872.57	-0.10	10,159.36	0.12	-177.49
8	营业成本/费用合计	8,238,014.70	100.00	8,268,254.65	100.00	-0.37

注：（1）其他成本/费用主要为保险费、中介服务等费用，本期为负数，主要原因本期为冲减以前年度多计提的费用；同比减少约 1.80 万元，主要原因为本报告期内，项目公司的中介服务费较去年同期有所减少。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025年6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%	%	63.75	61.61
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	78.88	79.07

项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025年6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%	%	76.33	77.72
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	82.25	83.78

项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025年6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%	%	80.89	80.65

2	息税折旧摊销 前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	83.67	83.55
---	----------------	--	---	-------	-------

4.4 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

不动产项目的租金收入统一由租户支付至不动产项目公司运营收支账户，基金管理人通过复核、确认运营管理机构每月度提交的月度预算，并经监管行复核无误后，将预算资金由运营收支账户划至日常运营支出账户。项目公司日常经营支出经基金管理人复核通过后，由日常运营支出账户执行划付。

本报告期，经营活动现金流入 57,943,553.91 元，主要为本期所收租金收入、物业管理服务费收入等。经营活动现金流出 20,792,609.77 元，主要为支付的资本性支出、物业费、能源费、运营管理费等运营成本以及含半年度房产税、汇算清缴所得税在内的各项税费等。

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

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户名称为北京物美京丰科技发展有限公司，其关联方包括麦德龙商业集团有限公司、北京物美京门商贸有限公司（因集团业务管理需要，自 2026 年 2 月 1 日起，由北京美惠万家商业有限公司承继北京物美京门商贸有限公司与项目公司的租赁合同关系，除承租方变更外，原租约中租赁面积、租赁到期期限、租金等各项约定保持不变。具体详见 2026 年 1 月 27 日披露的《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于德胜门项目超市经营主体换签公告》）、北京物美流通技术有限公司、北京达慧堂医药有限责任公司（因集团业务管理需要，自 2026 年 6 月 1 日起，由北京物美新智医药有限责任公司承继北京达慧堂医药有限责任公司与项目公司的租赁合同关系，除承租方变更外，原租约中租赁面积、租赁到期期限、租金等各项约定保持不变。具体详见 2026 年 5 月 27 日披露的《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于德胜门等三项目药店经营主体换签公告》）、北京十分有型商业管理有限公司及北京剪之美商业管理有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，其从项目公司租赁场地经营超市、药店及理发等业务，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

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

无。

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以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

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司就大成项目、玉蜓桥项目、华天项目及德胜门项目已投保了足额财产一切险及公众责任险。2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日保险期限，由华安财产保险股份有限公司承保。

本报告期内，不动产项目合计发生出险事项 1 次，涉及赔付金额较小，在协商理赔中。

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

各不动产项目在生产经营状况及外部环境方面，在现在及未来可预见范围内，未发现产生重大变化的情况。

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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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	3,758,068.85	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,758,068.85	100.00

5.2 投资组合报告附注

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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

本基金管理人按照《企业会计准则》及中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于基金资产估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求，履行估值及净值计算的复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责组织制定和适时修订基金估值政策和程序，研究、指导基金估值业务。估值委员会成员具有多年的证券、基金从业经验，具备投研、风险管理、基金估值运作、法律合规等方面的专业胜任能力。

本基金管理人使用可靠的估值业务系统，设有完善的风险监测、控制和报告机制，与估值相关的机构包括基金投资市场的证券交易场所以及境内相关机构等。

§ 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

原始权益人北京物美商业集团股份有限公司（以下简称“物美商业”或“原始权益人”或“运营管理机构”）在本基金发行前承诺，将以净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）的 90%用于新投资项目“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”，并将剩余 10%用于补充流动资金。

根据国家发改委发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号），用于补充发起人（原始权益人）流动资金等用途的净

回收资金比例调整为不超过 15%。原始权益人物美商业结合项目实际情况，在履行内部有关审批流程后，于 2024 年 9 月 3 日向国家发展改革委等监管部门就回收资金用途调整履行了报备程序，拟将净回收资金的 85%用于投资项目“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”，并将剩余 15%用于补充流动资金。

2024 年 9 月 5 日，基金管理人披露了《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》。

原始权益人物美商业净回收资金金额 46,606.80 万元。截至报告期末，全部净回收资金已按照承诺用途使用完毕。

原始权益人已就发行不动产基金所获得的回收资金的使用建立了《公开募集基础设施证券投资基金回收资金管理制度》。报告期内，原始权益人控股股东或关联方遵守上述回收资金管理制度以及相关法律法规使用净回收资金，未将回收资金变相用于商品住宅开发项目。

§ 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 基金管理人及其管理不动产基金的经验

嘉实基金管理有限公司经中国证监会证监基金字[1999]5 号文批准，于 1999 年 3 月 25 日成立。公司注册地上海，总部设在北京并设北京、深圳、成都、杭州、青岛、南京、福州、广州、北京怀柔、武汉分公司。公司获得首批全国社保基金、企业年金投资管理人、QDII 和特定资产管理业务等资格。

基金管理人设置独立的公募 REITs 业务部，配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目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。

基金管理人在不动产研究领域经验丰富，及时把握不动产领域情况。公司在仓储物流、高速公路、地铁、市政基建、园区开发、铁路、公用事业等不动产行业领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队研究领域覆盖相应不动产行业。

截至报告期末，嘉实基金作为基金管理人共管理 3 只不动产基金。

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			
魏少艺	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	9 年	除管理本基金外，曾参与多个消费类、物流类、产业园区类不动产的财	本科，具有基金从业资格。2016 年 7 月至 2022 年 12

					务管理工作。	月，任光控安石（北京）投资管理有限公司高级会计，主要从事消费类和仓储物流类不动产项目及对应资产管理公司的财务管理工作；2022 年 12 月至 2023 年 6 月，任中汽研新能源汽车检验中心（天津）有限公司财务管理部财务管理岗，主要从事产业园类不动产项目财务管理工作；2023 年 6 月至今，任嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部基金经理，从事不动产基金投资管理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。
文占雅	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与多个物流、产业园区、写字楼、清洁能源等投融资项目。	硕士研究生，具有基金从业资格。2018 年 6 月至 2020 年 8 月，任嘉实资本管理有限公司融资业务经理，主要从事不动产项目的证券化、REITs 及私募

						投资；2020 年 9 月至今，任嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部基金经理，从事不动产基金投资管理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。
张文静	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	13 年	除管理本基金外，曾参与多个商业、物流、产业园区的投融资项目以及运营管理工作。	本科，具有基金从业资格。曾任九龙仓（北京）企业管理有限公司业务发展部副经理、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司投资部高级经理。主要从事不动产项目、私募基金的投融资管理工作。曾参与多支公募 REITs、类 REITs、私募股权基金的投资和管理工作，涉及资产类型范围涵盖消费不动产、商业综合体、物流仓储、产业园区、市政设施、节能环保、数据中心、高速公路及租赁住房等多个领域。2020 年 10 月加入嘉实基金

						管理有限公司，现任公募 REITs 业务部基金经理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。
林齐勃	本基金基金经理	2024 年 9 月 13 日	-	20 年	除管理本基金外，曾参与多个商业、物流、产业园区、写字楼项目的投融资以及运营管理工作。	硕士研究生，具有基金从业资格。2001 年 12 月至 2005 年 4 月，任北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司研究部高级经理，从事商业综合体策划定位及咨询工作。2005 年 7 月至 2015 年 11 月加入中国建筑股份有限公司及其下属机构，历任中建国际发展股份有限公司投资部投资经理、中国建筑股份有限公司房地产事业部企划部总经理、中海地产集团有限公司拓展部副总经理等，从事项目拓展、开发管理及并购整合等工作。2015 年 11 月至 2018 年 8 月，任龙湖集团控股有限公

					司投资管控中心总经理，负责住宅及商业投资管理。 2018 年 10 月至 2019 年 10 月，任融创房地产集团有限公司投资发展部部门总监，从事项目投资并购管理工作。2019 年 10 月至 2021 年 10 月任职华夏幸福基业股份有限公司投资管理中心总经理，负责集团产业园等投资及资产管理等工作。 2021 年 11 月至 2022 年 9 月加入北京京东东鸿管理咨询有限公司任物流地产部投资管理部总经理，从事物流仓储的投拓并购工作。2023 年 8 月至今，任嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部基金经理，从事不动产基金投资管理，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。
--	--	--	--	--	---

注：（1）首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，此后的非首任基金经理的“任职日

期”指根据公司决定确定的聘任日期；“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期。

(2) 证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

(3) 不动产项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与不动产项目运营或者投资项目计算。

(4) 2026 年 6 月 23 日，本基金管理人发布《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金经理恢复履行职务的公告》，基金经理张文静女士自 2026 年 6 月 23 日起恢复履行本基金基金经理职务，其基金经理职责自 2026 年 6 月 23 日起不再由本基金现任基金经理林齐勃先生、魏少艺女士、文占雅女士代为履行。

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循了《证券法》、《证券投资基金法》及其各项配套法规、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本基金运作管理符合有关法律法规和基金合同的规定和约定，无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

报告期内，基金管理人严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，各投资组合按投资管理制度和流程独立决策，并在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；通过完善交易范围内各类交易的公平交易执行细则、严格的流程控制、持续的技术改进，确保公平交易原则的实现；通过 IT 系统和人工监控等方式进行日常监控，公平对待旗下管理的所有投资组合。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

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项目相关投资。报告期内，项目公司开展了通知存款及协定存款业务。

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100%的股权，不动产项目包括位于北京市的大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目，总建筑面积为 77,894.28 平方米。

报告期内，不动产项目保持平稳运营，租户结构相对稳定。报告期内在北京市整体消费市场疲软、小商户经营承压的背景下，项目资产中的个别租户出现提前撤租等情况。本项目在运营管理机构协助下，依托于项目资产社区商业的特点、服务民生的属性、“烟火气和人情味”的定位，

通过开拓新租户资源、与租户协商进行微调改、主动服务商户等方式积极应对，力求降低市场下行周期下对不动产项目运营的冲击。不动产项目具体运营情况详见本报告第 4 章不动产项目运营情况。

报告期内，基金管理人在运营管理机构配合下，力求主动服务和精准对接，积极应对消费市场新变化。通过联合工作机制落地，主动服务商户、与主力租户协调调改定位等，与运营管理机构优势互补、提质增效。

报告期内未发生关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

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《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和本基金基金合同的规定，本基金每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

报告期内，本基金进行了 1 次收益分配。本基金于 2026 年 4 月 8 日发布分红公告，进行 2025 年度第二次收益分配，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.8810 元人民币，实际分配金额为 35,239,998.20 元。

本基金于 2026 年 7 月 31 日发布分红公告，进行 2026 年度第一次收益分配，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.9025 元人民币，实际分配金额为 36,099,997.75 元。

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

基金管理人制定并执行关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作，并按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

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，基金管理人有关监察稽核工作情况如下：

（1）继续内控前置。在基金营销、投资交易、信息披露以及新产品设计开发、海外业务、另类业务、制度建设、合同管理、法律咨询等方面，事前进行合规性审核、监控。全力支持新业务开展，对新产品、新投资工具等进行合规性判断。在制度流程、投资范围、投资工具、运作规则等方面，防控重大风险。

（2）全流程动态开展投资交易监督。一是事前防范，主要从事前研讨，合规风险识别、评估和分析，合规风控设置，建立禁限投库，合规培训，合规承诺书签署等方面开展；二是事中实时监控，如实时回答组合经理、交易员投资交易事项，盘中实时监控等；三是事后检查及改进，如检查投资交易合规情况，对异常行为进行提示、提供处理建议并督促改正。优化和升级合规风控

系统，不断提高自动化监控能力，保障各类组合合规运作，保护投资者利益。

(3) 按计划对销售、投资、后台和其它业务开展内部稽核，完成相应合规检查报告及其后续改进跟踪。同时聘请并配合外部审计机构完成公司及基金的审计、公司 GIPS 第三方验证、ISAE3402 国际鉴证等项目。

(4) 基金法务工作。包括合同、协议审查，主动发现并解决各项法律文件以及实务运作中存在的潜在法律风险隐患，重点防控新增产品、新增业务以及日常业务的法律风险问题。

(5) 加强差错管理，持续推动各业务单元梳理流程、制度，落实风险责任授权体系，确保所有识别的关键风险点均有相应措施控制。

此外，积极配合监管，按时完成合规报告和各项统计报表以及专题报告。

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

报告期内，基金管理人通过与运营管理机构坚持定期会议等联合工作机制、加强对底层资产运营情况的监控及分析、积极参与项目营销推广活动、举办业绩说明会及投资者关系活动等方式，积极主动地对嘉实物美消费 REIT 进行运营管理，旨在优化资源配置、提升资产价值并为投资者创造更稳健的回报。

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，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》、证监会及交易所制定的规章制度、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度的规定对重大事项进行决策。

本报告期内，决策的重大事项主要包括：基金收益分配决策、更换评估机构、基金经理恢复履职等。

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，基金管理人对运营管理机构保存的记录、合同等文件进行半年度检查并形成了检查报告。同时，基金管理人对各项目进行了多次现场巡查，重点对项目经营、安全生产等情况进行检查。

此外，报告期内，基金管理人对运营管理机构进行了上一年度运营业绩考核并编制了《运营管理机构 2025 年度履职情况考核报告》。

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

基金管理人已建立账户和现金流管理机制，项目公司每笔付款均要经过基金经理审批，防止

出现现金流流失、挪用等情况；基金管理人已建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章，运营管理机构使用项目公司公章、财务专用章、营业执照等，均需经过基金管理人审批。基金管理人委派基金经理担任项目公司董事、经理、财务负责人，对项目公司日常运营进行管理。基金经理具有项目公司运管系统查询权限，可对项目日常运营情况进行监督；基金经理具有项目公司财务系统查询权限，可对项目公司财务状况进行监督。

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，本基金信息披露事务负责人严格遵循法律法规及公司《公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》要求，统筹开展信息披露与投资者沟通工作。

在信息披露事务的组织与协调方面，信息披露负责人牵头完成临时报告、定期报告，确保信息传递及时、准确、完整，通过优化内部审核流程，强化部门间协作，保障披露内容合规性与专业性。

在投资者沟通方面，信息披露事务负责人组织资源通过多元方式提升信息透明度：组织投资者现场调研，围绕底层项目经营状况、行业环境等进行实地解读；组织投资者关系活动，精准回应市场关注问题；组织相关人员参加上海证券交易所集体业绩说明会，主动阐释基金投资策略及运作成果。

通过上述工作，本基金有效满足了投资者对底层项目资产经营状况的了解需求，助力提升了市场对本基金运作逻辑及底层资产质量的认可，为维护投资者信任奠定了坚实基础。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

基金管理人已于 2026 年 1 月 1 日发布公告，由张敏女士担任嘉实基金管理有限公司不动产基金信息披露事务负责人职务，履行不动产基金信息披露职责。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金严格遵循法律法规及公司《公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》，确保信息披露规范有序。基金管理人已建立信息披露文件制作、审核、审批与发布机制，规范信息披露管理工作。内幕信息管理方面，公司已建立敏感信息知情人登记制度，明确知情人范围并进行管控。本报告期未出现暂缓与豁免信息披露的情形。信息披露档案管理严格遵循制度要求，涵盖披露文件、审核记录、敏感信息知情人登记表等电子及纸质材料，统一分类归档，全年档案保存完整。

§ 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

本报告期内，运营管理机构物美商业积极落实基金管理人要求和运营管理服务协议约定，认真履行受托责任，主要履职内容包括：编制和执行年度商业计划，实施运营管理制度，代表项目公司进行招商工作，代表项目公司向租户交付物业、与租户进行日常沟通、购买保险及理赔、资产修理维护、装修改造审查、安全管理、配合检查及运营管理服务协议约定的其他职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构物美商业严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求，履行运营管理机构职责和义务，确保项目稳定运营。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

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

本报告期内，运营管理机构物美商业采取一系列措施来优化运营管理。例如，对德胜门项目主动进行商户调改，协调主力租户物美超市统一规划定位，引入优质租户，增强项目活力，提升经营水平；同时严格控制运营成本，提高能源使用效率，优化物业管理。

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积极组织和协调不动产基金信息披露事务，持续关注不动产基金底层资产运行情况和媒体对不动产基金的相关报道，及时做好与投资者的沟通联络工作，多次参与投资人现场调研、业绩说明会与其他投资者交流会议。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

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《北京物美商业集团股份有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》的相关要求，配合不动产基金完成信息披露工作及内幕信息管理工作。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构在不动产项目运营过程中持续关注项目资产的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并积极配合基金管理人履行信息披露义务，并确保所提供信息的真实、准确、完整，同时对披露事项进行确认。

§ 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

本报告期内，本基金托管人在托管嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金过程中，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

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

本报告期内，本基金托管人对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户资金进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人对本基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人按照国家法律法规规定、基金合同和托管协议约定，复核了本报告中的财务指标、收益分配、费用收取、财务会计报告（注：财务会计报告中的“关联方关系”、“本报告期及上年度可比期间的关联方交易”、“金融工具风险及管理”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告相关内容，复核内容真实、准确和完整。

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

报告期内，资产支持证券管理人（代表“嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划”，以下简称代表“专项计划”）于工商登记层面作为项目公司的 100%股权持有方。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有项目公司 100%的股权（项目公司 100%的股权以下简称“标的股权”），标的股权真实、合法、且不存在股权质押等权利负担或其他权利限制的情形。

报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为项目公司的股东，严格按照相关法律法规、项目公司章程的相关规定履行了作为股东的职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为项目公司的股东，依据资产支持证券管理人（代表“专项计划”）与 SPV 公司、项目公司签署的借款协议约定，向 SPV 公司、项目公司发放了股东借款（上述股东借款以下简称“标的债权”）。2024 年 7 月，项目公司完成了对 SPV 公司的吸收合并，项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的标的债权。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为项目公司债权人享有标的债权 100%的权利，标的债权真实、合法、且无权利负担或其他权利限制的情形。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划信息披露符合《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》及其他相关法律法规、资产支持专项计划《标准条款》等交易文件的要求。报告期内，基础设施资产支持专项计划投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

资产支持证券管理人按照相关法律法规及资产支持专项计划交易文件的要求履行了披露义务，包括完成了专项计划相关《收益分配报告》、《年度资产管理报告》、《年度审计报告》等信息披露文件。

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

报告期内，资产支持证券管理人在履职期间严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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》及其他相关法律法规、资产支持专项计划交易文件的要求，

尽职尽责地履行了应尽义务，不存在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

报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方不存在卖出战略配售取得的不动产基金份额的情况。

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，原始权益人物美商业持有 20,400 万份不动产基金份额。

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

报告期内，原始权益人按照相关业务规则及监管要求认真落实信息披露配合义务，配合基金管理人依法合规做好信息披露工作。

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：嘉实物美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 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	127,016,582.36	128,736,299.98
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-

其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.2	540,503.26	1,741,569.84
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.3	798,065,501.35	820,155,302.01
固定资产		-	-
在建工程		162,821.11	104,128.44
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	10.5.7.4.1	8,027,210.48	8,027,210.48
其他资产	10.5.7.5	22,859,283.15	19,612,194.53
资产总计		956,671,901.71	978,376,705.28
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026年6月30日	上年度末 2025年12月31日
负 债:			
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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.6	4,104,073.33	4,868,227.77
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,373,956.52	1,426,007.36
应付托管费		93,331.15	47,532.72
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.7	5,925,351.69	5,008,521.64
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-

预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.4.2	-	-
其他负债	10.5.7.8	41,326,996.65	43,464,591.24
负债合计		52,823,709.34	54,814,880.73
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.9	953,200,014.95	953,200,014.95
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.10	-49,351,822.58	-29,638,190.40
所有者权益合计		903,848,192.37	923,561,824.55
负债和所有者权益总计		956,671,901.71	978,376,705.28

注： 报告截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值 2.2596 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：嘉实物美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 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.16.1	3,758,068.85	403,930.13
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	10.5.16.2	952,900,000.00	952,900,000.00
其他资产		-	-
资产总计		956,658,068.85	953,303,930.13

负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
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		1,373,956.52	1,426,007.36
应付托管费		93,331.15	47,532.72
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		109,095.94	220,000.00
负债合计		1,576,383.61	1,693,540.08
所有者权益:			
实收基金		953,200,014.95	953,200,014.95
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,881,670.29	-1,589,624.90
所有者权益合计		955,081,685.24	951,610,390.05
负债和所有者权益总计		956,658,068.85	953,303,930.13

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：嘉实物美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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		54,642,193.76	52,372,438.31
1. 营业收入	10.5.7.11	54,056,642.80	51,905,047.42
2. 利息收入		585,550.96	467,390.89

3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		36,383,948.71	35,938,160.14
1. 营业成本	10.5.7.11	24,956,682.62	24,793,820.51
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.12	6,564,520.14	6,299,025.10
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10.5.7.13	3,341,759.88	3,243,261.20
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		6,746.52	7,682.25
8. 管理人报酬		1,373,956.52	1,427,766.01
9. 托管费		45,798.43	47,592.14
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.14	94,484.60	119,012.93
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		18,258,245.05	16,434,278.17
加：营业外收入	10.5.7.15	146,855.02	486,903.35
减：营业外支出		-	42,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,405,100.07	16,879,181.52
减：所得税费用	10.5.7.16	2,878,734.05	690,041.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,526,366.02	16,189,140.52
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,526,366.02	16,189,140.52
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		15,526,366.02	16,189,140.52

10.2.2 个别利润表

会计主体：嘉实物美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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		40,240,144.28	53,368,873.20
1. 利息收入		27,764.28	6,473.20
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		40,212,380.00	53,362,400.00
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		1,528,850.89	1,584,454.09
1. 管理人报酬		1,373,956.52	1,427,766.01
2. 托管费		45,798.43	47,592.14
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		109,095.94	109,095.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,711,293.39	51,784,419.11
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,711,293.39	51,784,419.11
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		38,711,293.39	51,784,419.11

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：嘉实物美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	上年度可比期间
-----	-----	----	---------

		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		55,074,545.60	54,327,684.54
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		152,238.81	32,981.16
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.17.1	2,748,549.76	1,132,506.03
经营活动现金流入小计		57,975,334.17	55,493,171.73
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		3,774,417.48	1,846,116.99
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		12,046,515.94	11,551,173.89
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.17.2	7,952,929.32	5,586,094.37
经营活动现金流出小计		23,773,862.74	18,983,385.25
经营活动产生的现金流量净额		34,201,471.43	36,509,786.48
二、投资活动产生的现金流量：			
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		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,114,503.00	17,075.30
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		-	-
投资活动现金流出小计		1,114,503.00	17,075.30
投资活动产生的现金流量净额		-1,114,503.00	-17,075.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		-	-

筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		35,239,998.20	33,000,003.61
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		35,239,998.20	33,000,003.61
筹资活动产生的现金流量净额		-35,239,998.20	-33,000,003.61
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		-2,153,029.77	3,492,707.57
加：期初现金及现金等价物余额		127,144,418.21	117,411,811.10
六、期末现金及现金等价物余额		124,991,388.44	120,904,518.67

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：嘉实物美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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
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		40,212,380.00	53,362,400.00
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		27,500.63	5,747.10
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		40,239,880.63	53,368,147.10
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		1,646,007.36	238,082.00
经营活动现金流出小计		1,646,007.36	238,082.00
经营活动产生的现金流量净额		38,593,873.27	53,130,065.10
二、筹资活动产生的现金流量：			
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		35,239,998.20	33,000,003.61
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		35,239,998.20	33,000,003.61
筹资活动产生的现金流量净额		-35,239,998.20	-33,000,003.61
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		3,353,875.07	20,130,061.49
加：期初现金及现金等价物余额		403,819.66	1,733,014.40
五、期末现金及现金等价物余额		3,757,694.73	21,863,075.89

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：嘉实物美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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							所有者权益合计
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上期期末余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	- 29,638,190.40	923,561,824.55
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	953,200,014.95	-	-	-	-	-	- 29,638,190.40	923,561,824.55
三、本期增减变动	-	-	-	-	-	-	- 19,713,632.18	-19,713,632.18

额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,526,366.02	15,526,366.02
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	35,239,998.20	-35,239,998.20
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	49,351,822.58	903,848,192.37
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	6,531,951.77	959,731,966.72
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	953,200,014.95	-	-	-	-	-	6,531,951.77	959,731,966.72
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	- 16,810,863.09	-16,810,863.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,189,140.52	16,189,140.52
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	- 33,000,003.61	-33,000,003.61
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	- 10,278,911.32	942,921,103.63

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：嘉实物美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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	953,200,014.95	—	—	— 1,589,624.90	951,610,390.05
加：会计政策变更	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—
二、本期期初余额	953,200,014.95	—	—	— 1,589,624.90	951,610,390.05
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	—	—	—	3,471,295.19	3,471,295.19
（一）综合收益总额	—	—	—	38,711,293.39	38,711,293.39
（二）产品持有人申购和赎回	—	—	—	—	—
其中：产品申购	—	—	—	—	—
产品赎回	—	—	—	—	—
（三）利润分配	—	—	—	35,239,998.20	35,239,998.20
（四）其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—
（五）其他	—	—	—	—	—
四、本期期末余额	953,200,014.95	—	—	1,881,670.29	955,081,685.24
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	953,200,014.95	—	—	940,979.28	954,140,994.23
加：会计政策变更	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—
二、本期期初余额	953,200,014.95	—	—	940,979.28	954,140,994.23
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	—	—	—	18,784,415.50	18,784,415.50

（一）综合收益总额	-	-	-	51,784,419.11	51,784,419.11
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	33,000,003.61	33,000,003.61
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	953,200,014.95	-	-	19,725,394.78	972,925,409.73

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

经雷

梁凯

李袁

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2023]2834 号《关于准予嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》注册，由嘉实基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为自基金合同生效之日起 21 年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 953,200,014.95 元，业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70022036_A01 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 1 月 31 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，募集期间产生的利息将归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为嘉实基金管理有限公司，基金托管人为北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”）。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2024]18 号核准，截至 2024 年 3 月 5 日，本基金上市交易份额数量为 118,789,291.00 份（不含场内限售份额数量）。本基金自 2024 年 3 月 12 日起在上交所上市交易，未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人可通过跨

系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据，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等），货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资于股票，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。除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。

本基金初始投资的不动产项目为（1）北京玉蜓桥物美科技发展有限公司（以下简称“玉蜓桥物美项目公司”）持有的大成项目和玉蜓桥项目；（2）北京物美小马厂商业有限公司（以下简称“物美小马厂项目公司”）持有的华天项目；（3）北京美廉美连锁商业有限公司（以下简称“北京美廉美项目公司”，与玉蜓桥物美项目公司、物美小马厂项目公司合称“项目公司”）持有的德胜门项目（与大成项目、玉蜓桥项目和华天项目合称“不动产项目”）。本基金购买项目公司股权的具体交易步骤如下：

原始权益人物美商业 2023 年 8 月 23 日注册成立全资子公司北京嘉华丰尚商业管理有限公司（以下简称“北京嘉华丰尚 SPV 公司”）；2023 年 8 月 17 日注册成立全资子公司北京嘉华小马厂商业管理有限公司（以下简称“北京嘉华小马厂 SPV 公司”）；2023 年 8 月 16 日注册成立全资子公司北京嘉华德胜商业管理有限公司（以下简称“北京嘉华德胜 SPV 公司”）。2023 年 7 月 11 日，玉蜓桥物美项目公司完成存续分立，物美商业持股比例为 100%；根据北京嘉华丰尚 SPV 公司与物美商业、玉蜓桥物美项目公司签署的《北京玉蜓桥物美科技发展有限公司股权转让协议》，北京嘉华丰尚 SPV 公司购买了物美商业持有的玉蜓桥物美项目公司全部股权，股权的最终转让价款为人民币 169,551,003.73 元；2024 年 2 月 19 日，股权转让工商变更完成，玉蜓桥物美项目公司成为北京嘉华丰尚 SPV 公司的全资子公司。2018 年 9 月 28 日，物美商业收购物美小马厂项目公司，持股比例为 100%；根据北京嘉华小马厂 SPV 公司与物美商业、物美小马厂项目公司签署的《北京物美小马厂商业有限公司股权转让协议》，北京嘉华小马厂 SPV 公司购买了物美商业持有的物美小

马厂项目公司全部股权，股权的最终转让价款为人民币 87,130,913.43 元；2024 年 2 月 19 日，股权转让工商变更完成，物美小马厂项目公司成为北京嘉华小马厂 SPV 公司的全资子公司。2023 年 7 月 4 日，北京美廉美项目公司完成存续分立，物美商业持股比例为 100%；根据北京嘉华德胜 SPV 公司与物美商业、北京美廉美项目公司签署的《北京美廉美连锁商业有限公司股权转让协议》，北京嘉华德胜 SPV 公司购买了物美商业持有的北京美廉美项目公司全部股权，股权的最终转让价款为人民币 131,712,281.16 元；2024 年 2 月 19 日，股权转让工商变更完成，北京美廉美项目公司成为北京嘉华德胜 SPV 公司的全资子公司。

2024 年 2 月 1 日，嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）成立，本基金出资人民币 952,900,000.00 元认购其全部份额。专项计划的计划管理人为嘉实资本管理有限公司（以下简称“嘉实资本”）。根据嘉实资本（代表专项计划）与物美商业就北京嘉华丰尚 SPV 公司、北京嘉华小马厂 SPV 公司和北京嘉华德胜 SPV 公司（以下合称“各 SPV 公司”）100%股权转让事宜签订的《SPV 公司股权转让及增资协议》，专项计划自物美商业取得各 SPV 公司 100%股权，同时根据嘉实资本（代表专项计划）分别与各 SPV 公司签订的《SPV 公司借款协议》、嘉实资本（代表专项计划）与各项目公司签订的《项目公司借款协议》、北京嘉华丰尚 SPV 公司与玉蜓桥物美项目公司签订的《玉蜓桥物美项目公司借款协议》，专项计划在取得本基金认购款后，扣除预留费用，合计向各 SPV 公司及项目公司共出资 952,200,000.00 元，其中 388,394,198.32 元为支付物美商业的股权转让价款，563,805,801.68 元用于置换各项目公司存量债务。上述交易完成后，本基金持有专项计划全部份额，专项计划通过各 SPV 公司持有各项目公司 100%股权和债权。

因收购项目公司不满足企业合并中构成业务的判断，因此专项计划将收购项目公司作为一项资产购买，并按公允价值作为初始计量金额。前述支付的购买对价包括购买项目公司投资性房地产、货币资金等资产。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《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>》、《证券投资基金会计核算业务指引》、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

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

本基金 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止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 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

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

本基金本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

(a) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部 税务总局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。

2027 年 12 月 31 日前，对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入免征增值税。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。资管产品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。

(2)对基金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)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。

(b)本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下:

增值税 - 按税法规定的物业管理服务费收入的 6%计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入,按税法规定的不动产经营租赁收入的 5%计算应纳税额。

城市维护建设税 - 按实际缴纳的增值税的 7%或 5%计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的增值税的 3%计缴。

地方教育费附加 - 按实际缴纳的增值税的 2%计缴。

企业所得税 - 按应纳税所得额的 25%计缴。

房产税 - 从租计征部分按房产的租金收入的 12%计缴;从价计征部分按应税房产原值*(1-30%)*1.2%计缴。

土地使用税 - 土地使用税单位税额为 3 元、18 元或 24 元/平方米,税基为实际占用的土地面积。北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目的土地使用税单位税额为 24 元/平方米;北京物美小马厂商业有限公司华天项目的土地使用税单位税额为 24 元/平方米;北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目及玉蜓桥项目的土地使用税单位税额分别为 3 元和 18 元/平方米。

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 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	127,016,582.36
其他货币资金	-
小计	127,016,582.36
减:减值准备	-
合计	127,016,582.36

10.5.7.1.2 银行存款

单位:人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

活期存款	124,991,388.44
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	2,025,193.92
小计	127,016,582.36
减：减值准备	—
合计	127,016,582.36

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	540,318.30
1—2 年	—
2—3 年	184.96
小计	540,503.26
减：坏账准备	—
合计	540,503.26

10.5.7.2.2 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
北京物美商业集团股份有限公司	478,296.98	88.49	—	478,296.98
外部租户 A	24,481.12	4.53	—	24,481.12
外部租户 B	13,529.68	2.50	—	13,529.68
外部租户 C	8,697.00	1.61	—	8,697.00
北京十分有型商业管理有限公司	6,531.14	1.21	—	6,531.14
合计	531,535.92	98.34	—	531,535.92

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	904,526,566.80	—	—	904,526,566.80
2. 本期增加金额	—	—	—	—

外购	-	-	-	-
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	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	904,526,566.80	-	-	904,526,566.80
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	84,371,264.79	-	-	84,371,264.79
2. 本期增加金额	22,089,800.66	-	-	22,089,800.66
本期计提	22,089,800.66	-	-	22,089,800.66
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	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	106,461,065.45	-	-	106,461,065.45
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	-	-	-	-
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	798,065,501.35	-	-	798,065,501.35

2. 期初账面价值	820,155,302.01	-	-	820,155,302.01
-----------	----------------	---	---	----------------

10.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.4.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 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	-	-
投资性房地产计税差异	49,307,212.40	12,326,803.10
合计	49,307,212.40	12,326,803.10

10.5.7.4.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 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	-	-
租赁收入	16,605,729.76	4,299,592.62
合计	16,605,729.76	4,299,592.62

10.5.7.4.3 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	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	4,299,592.62	8,027,210.48	4,299,592.62	8,027,210.48
递延所得税负债	4,299,592.62	-	4,299,592.62	-

10.5.7.5 其他资产

10.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	175,147.25
其他应收款	1,705,101.05
其他流动资产	20,979,034.85
合计	22,859,283.15

10.5.7.5.2 预付账款

10.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	175,147.25
1-2 年	-
合计	175,147.25

10.5.7.5.2.2 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	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
华安财产保险股份有限公司	175,147.25	100.00	2026 年 6 月 23 日	系公司预付保险公司 2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日保险费
合计	175,147.25	100.00	-	-

10.5.7.5.3 其他应收款

10.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,436,208.30
1-2 年	268,892.75
小计	1,705,101.05
减：坏账准备	-
合计	1,705,101.05

10.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
往来款	1,705,101.05
小计	1,705,101.05
减：坏账准备	-
合计	1,705,101.05

10.5.7.5.3.3 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	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
麦德龙商业集	1,057,124.30	62.00	-	1,057,124.30

团有限公司				
北京物美京丰科技发展有限公司	332,163.42	19.48	-	332,163.42
北京物美流通技术有限公司	179,690.62	10.54	-	179,690.62
北京美惠万家商业有限公司	136,122.71	7.98	-	136,122.71
合计	1,705,101.05	100.00	-	1,705,101.05

10.5.7.6 应付账款

10.5.7.6.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
运营管理费	2,039,873.39
物业及能源费	1,180,534.19
装修改造费	883,665.75
合计	4,104,073.33

10.5.7.7 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	2,437,516.25
消费税	-
企业所得税	2,021,896.78
个人所得税	-
城市维护建设税	128,137.97
教育费附加	72,431.68
房产税	600,059.89
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	617,021.33
地方教育费附加	48,287.79
其他	-
合计	5,925,351.69

10.5.7.8 其他负债

10.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	16,835,889.83

其他应付款	24,491,106.82
合计	41,326,996.65

10.5.7.8.2 预收款项

10.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金及物业管理服务费	16,835,889.83
合计	16,835,889.83

10.5.7.8.3 其他应付款

10.5.7.8.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	24,298,871.16
往来款	—
其他	192,235.66
合计	24,491,106.82

10.5.7.8.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京物美京丰科技发展有限公司	2,355,810.48	租赁保证金
外部租户 A	1,479,751.70	租赁保证金
北京物美流通技术有限公司	1,354,875.75	租赁保证金
外部租户 B	1,276,281.56	租赁保证金
合计	6,466,719.49	

10.5.7.9 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	953,200,014.95
本期末	400,000,000.00	953,200,014.95

10.5.7.10 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	-29,638,190.40	—	-29,638,190.40
本期利润	15,526,366.02	—	15,526,366.02
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	-35,239,998.20	-	-35,239,998.20
本期末	-49,351,822.58	-	-49,351,822.58

10.5.7.11 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	项目公司	合计
营业收入	-	-
其中：租金收入	47,568,665.37	47,568,665.37
物业管理服务费收入	6,487,977.43	6,487,977.43
合计	54,056,642.80	54,056,642.80
营业成本	-	-
其中：投资性房地产折旧	22,089,800.66	22,089,800.66
物业运营成本	2,866,881.96	2,866,881.96
合计	24,956,682.62	24,956,682.62

10.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	216,021.32
教育费附加	104,908.93
房产税	6,023,711.67
土地使用税	149,938.92
土地增值税	-
地方教育附加	69,939.30
印花税	-
其他	-
合计	6,564,520.14

10.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
运营管理费	2,039,873.30
不可抵扣进项税（注）	1,217,136.41
保险费	84,750.17
合计	3,341,759.88

注：如 10.5.6 税项所述，专项计划向项目公司贷款取得的贷款利息收入适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。因此项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额，

上述专项计划利息收入增值税额在编制本基金合并财务报表时作为管理费用列示。

10.5.7.14 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
信息披露费	59,507.37
专业服务费	34,977.23
合计	94,484.60

10.5.7.15 营业外收入

10.5.7.15.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 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	-
租赁违约金	146,855.02
其他	-
合计	146,855.02

10.5.7.16 所得税费用

10.5.7.16.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	2,878,734.05
递延所得税费用	-
合计	2,878,734.05

10.5.7.16.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	18,405,100.07
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	-2,970,736.82
调整以前期间所得税的影响	1,323,046.85
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,526,424.02
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	-
合计	2,878,734.05

10.5.7.17 现金流量表附注

10.5.7.17.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
押金、保证金	2,739,032.80
水电费	9,516.96
其他	-
合计	2,748,549.76

10.5.7.17.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
押金、保证金	2,484,101.34
管理人报酬	1,426,007.36
专业服务费	478,000.00
托管费	-
其他	3,564,820.62
合计	7,952,929.32

10.5.7.18 现金流量表补充资料

10.5.7.18.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 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	15,526,366.02
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	22,089,800.66
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
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）	-
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）	-
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）	-4,603,997.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,189,301.83
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	34,201,471.43
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
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	124,991,388.44
减：现金的期初余额	127,144,418.21
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	-2,153,029.77

10.5.7.18.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	124,991,388.44
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	124,991,388.44
可随时用于支付的其他货币资金	-
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	124,991,388.44
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	-

10.5.8 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	
专项计划	北京市	北京市	资产支持 专项计划	100.00	-	出资设立
北京美廉美 连锁商业有 限公司	北京市	北京市	商业租 赁、物业 管理服务	-	100.00	收购
北京玉蜓桥 物美科技发 展有限公司	北京市	北京市	商业租 赁、物业 管理服务	-	100.00	收购
北京物美小 马厂商业有	北京市	北京市	商业租 赁、物业	-	100.00	收购

限公司			管理服务			
-----	--	--	------	--	--	--

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 7 月 31 日发布的《关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2026 年度的第一次分红，向截至 2026 年 8 月 4 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，每 10 份基金份额派发红利 0.9025 元，合计拟收益分配金额 36,100,000.00 元，实际收益分配金额为 36,099,997.75 元。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 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

本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.10.2 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
嘉实基金管理有限公司	基金管理人
嘉实资本管理有限公司	基金管理人的控股子公司、资产支持证券管理人
北京银行股份有限公司	基金托管人、资产支持证券托管人
北京物美商业集团股份有限公司	原始权益人、运营管理机构、直接或间接持有本基金 51%基金份额的法人
麦德龙商业集团有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京物美京丰科技发展有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京物美流通技术有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京物美京门商贸有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京联盛盈科装饰建筑工程有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京美惠万家商业有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京达慧堂医药有限责任公司	本基金原始权益人控制的公司
北京物美新智医药有限责任公司	本基金原始权益人控制的公司
北京十分有型商业管理有限公司	本基金原始权益人控制的公司
北京剪之美商业管理有限公司	本基金原始权益人控制的公司
北京剪美生活商业管理有限公司	本基金原始权益人控制的公司
北京物美大成商业管理有限公司	本基金原始权益人的全资子公司
北京物美嘉景商业管理有限公司	本基金原始权益人的全资子公司
泰康在线财产保险股份有限公司	本基金原始权益人实际控制人任关键管理人员的公司的子公司

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联方交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
泰康在线财产保险 股份有限公司	保险费	-	68,724.86
北京物美商业集团 股份有限公司	运营管理费	2,039,873.30	1,958,681.03
合计	-	2,039,873.30	2,027,405.89

注：本基金的运营管理费由基础管理费和浮动管理费两部分构成：

1.基础管理费

基础管理费=基础设施项目运营收入×4%

当期基础设施项目运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

基础管理费应由基金管理人与基金托管人在协商确定的日期计算且双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2.浮动管理费

运营管理机构基于项目公司净运营收入完成情况收取浮动管理费或扣减基础管理费。如实际净运营收入低于目标净运营收入，由项目公司在需向运营管理机构支付的基础管理费中扣除对应的计算金额，不足以扣除的，以当年应付的基础管理费为限；如实际净运营收入高于目标净运营收入，则运营管理机构有权收取浮动管理费。具体计算公式如下：

(I) 如实际净运营收入<目标净运营收入的 80%，扣减金额=（目标净运营收入-目标净运营收入×90%）×5%+（目标净运营收入×90%-目标净运营收入×80%）×10%+（目标净运营收入×80%-实际净运营收入）×15%

(II) 如目标净运营收入的 80%≤实际净运营收入<目标净运营收入的 90%，扣减金额=（目标净运营收入-目标净运营收入×90%）×5%+（目标净运营收入×90%-实际净运营收入）×10%

(III) 如目标净运营收入的 90%≤实际净运营收入<目标净运营收入，扣减金额=（目标净运营收入-实际净运营收入）×5%

(IV) 如目标净运营收入<实际净运营收入≤目标净运营收入的 110%，收取浮动管理费金额=

(实际净运营收入-目标净运营收入) ×5%

(V) 如目标净运营收入的 110%<实际净运营收入≤目标净运营收入的 120%，收取浮动管理费金额=(目标净运营收入 ×110%-目标净运营收入) ×5%+(实际净运营收入-目标净运营收入 ×110%) ×10%

(VI) 如实际净运营收入>目标净运营收入的 120%，收取浮动管理费金额=(目标净运营收入 ×110%-目标净运营收入) ×5%+(目标净运营收入 ×120%-目标净运营收入 ×110%) ×10%+(实际净运营收入-目标净运营收入 ×120%) ×15%

其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。
基础设施项目目标净运营收入以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

浮动管理费按年计算，由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.11.1.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
北京物美京丰科技发展有限公司	物业管理服务	3,015,266.43	2,778,350.77
麦德龙商业集团有限公司	物业管理服务	911,568.06	868,160.09
北京美惠万家商业有限公司	物业管理服务	686,965.38	-
北京物美流通技术有限公司	物业管理服务	552,072.00	525,782.83
北京物美京门商贸有限公司	物业管理服务	137,393.08	785,103.28
北京达慧堂医药有限责任公司	物业管理服务	51,207.55	12,333.96
北京物美新智医药有限责任公司	物业管理服务	10,241.51	-
合计	-	5,364,714.01	4,969,730.93

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
北京物美京丰科技发展有限公司	商业物业	12,943,245.82	12,497,441.85

麦德龙商业集团有限公司	商业物业	3,874,255.55	3,874,255.55
北京美惠万家商业有限公司	商业物业	2,919,671.60	-
北京物美流通技术有限公司	商业物业	2,346,361.17	2,346,361.17
北京物美京门商贸有限公司	商业物业	583,934.32	3,503,605.92
北京达慧堂医药有限责任公司	商业物业	213,261.70	293,216.07
北京物美新智医药有限责任公司	商业物业	63,275.54	-
北京十分有型商业管理有限公司	商业物业	36,695.42	38,089.85
北京剪之美商业管理有限公司	商业物业	8,415.10	6,669.37
北京物美大成商业管理有限公司	商业物业	-	19,047.62
北京剪美生活商业管理有限公司	商业物业	-	10,775.38
合计	-	22,989,116.22	22,589,462.78

10.5.11.3 关联方报酬

10.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,373,956.52	1,427,766.01
其中：固定管理费	1,373,956.52	1,427,766.01
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	174,155.09	174,181.86

注：1. 固定管理费：固定管理费用的 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： $H=E\times 0.3\%\div \text{当年天数}$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2. 根据本基金的基金管理人与各代销机构签订的基金代销协议，客户维护费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。

10.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	45,798.43	47,592.14

注：本基金的托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$
 H 为每日应计提的基金托管费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

托管费由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
期初持有的基金份额	7,164,318.00	7,164,318.00
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	7,164,318.00	7,164,318.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	1.79	1.79

注：本基金的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。

10.5.11.4.2 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 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	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			份额	比例（%）

北京物美商业集团股份有限公司	204,000,000.00	51.00	-	-	-	204,000,000.00	51.00
关联自然人	5,389.00	0.00	-	-	299.00	5,090.00	0.00
合计	204,005,389.00	51.00	-	-	299.00	204,005,090.00	51.00
上上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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（%）
北京物美商业集团股份有限公司	204,000,000.00	51.00	-	-	-	204,000,000.00	51.00
关联自然人	5,389.00	0.00	-	-	-	5,389.00	0.00
合计	204,005,389.00	51.00	-	-	-	204,005,389.00	51.00

注：除基金管理人以外的其他关联方投资本基金的费率标准与其他相同条件的投资者适用的费率标准相一致。

期间申购/买入份额、赎回/卖出份额含因关联自然人关联关系发生变更而产生的关联方份额变动。

10.5.11.5 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
北京银行股份有限公司	127,016,582.36	585,550.96	122,058,050.40	467,390.89
合计	127,016,582.36	585,550.96	122,058,050.40	467,390.89

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收租金	北京十分有型商业管理有限公司	6,531.14	—	6,024.24	—
应收租金	北京剪之美商业管理有限公司	1,542.45	—	1,431.27	—
应收能源费	麦德龙商业集团有限公司	1,057,124.30	—	729,118.77	—
应收能源费	北京物美京丰科技发展有限公司	332,163.42	—	—	—
应收能源费	北京物美流通技术有限公司	179,690.62	—	—	—
应收能源费	北京美惠万家商业有限公司	136,122.71	—	—	—
应收往来款	北京物美商业集团股份有限公司	478,296.98	—	1,247,310.60	—
应收往来款	北京物美嘉景商业管理有限公司	—	—	5,352.35	—
合计	—	2,191,471.62	—	1,989,237.23	—

10.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付运营管理费	北京物美商业集团股份有限公司	2,039,873.39	1,769,955.08
应付工程款	北京联盛盈科装饰建筑工程有限公司	369,092.00	369,092.00
应付能源费	北京物美京丰科技发展有限公司	—	168,830.94
应付能源费	北京物美京门商贸有限公司	—	29,843.30
应付管理人报酬	嘉实基金管理有限公司	1,373,956.52	1,426,007.36
应付托管费	北京银行股份有限公司	93,331.15	47,532.72
应付保证金	北京物美京丰科技发展有限公司	7,534,214.55	7,534,214.55
应付保证金	北京物美流通技术有限公司	1,354,875.75	1,354,875.75

应付保证金	北京美惠万家商业有限公司	2,023,111.68	-
应付保证金	北京物美新智医药有限责任公司	60,000.00	-
应付保证金	北京十分有型商业管理有限公司	1,000.00	500.00
应付保证金	北京剪之美商业管理有限公司	500.00	500.00
应付保证金	北京物美京门商贸有限公司	-	2,023,111.68
应付保证金	北京达慧堂医药有限责任公司	-	60,000.00
应付保证金	北京物美嘉景商业管理有限公司	-	5,703.03
预收租金及物业管理服务费	北京物美京丰科技发展有限公司	7,926,443.50	7,134,509.60
预收租金及物业管理服务费	麦德龙商业集团有限公司	2,299,671.67	2,299,671.67
预收租金及物业管理服务费	北京物美流通技术有限公司	1,393,324.54	1,393,324.54
预收租金及物业管理服务费	北京物美京门商贸有限公司	-	693,507.90
应付水电费	北京物美京丰科技发展有限公司	-	563,516.75
应付水电费	北京物美流通技术有限公司	-	53,772.91
应付水电费	北京物美京门商贸有限公司	-	1,076.21
合计	-	26,469,394.75	26,929,545.99

10.5.13 收益分配情况

10.5.13.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2026 年 4 月 10 日	2026 年 4 月 13 日	0.8810	35,239,998.20	50.50	注 1
2	2026 年 08 月 04 日	2026 年 8 月 5 日	0.9025	36,099,997.75	99.78	注 2
合计				71,339,995.95	-	-

注：1、根据本基金管理人于 2026 年 4 月 8 日发布的《关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

资基金收益分配的公告》，本基金进行 2025 年度的第二次分红，向截至 2026 年 4 月 10 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2026 年 4 月 13 日，场外除息日为 2026 年 4 月 10 日，合计拟收益分配金额 35,240,000.00 元，实际收益分配金额为 35,239,998.20 元，占 2025 年度可供分配金额比例 50.50%。上述收益分配计入本基金 2026 年度所有者权益（基金净值）变动表。

2、根据本基金管理人于 2026 年 7 月 31 日发布的《关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2026 年度的第一次分红，向截至 2026 年 8 月 4 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2026 年 8 月 5 日，场外除息日为 2026 年 8 月 4 日，合计拟收益分配金额 36,100,000.00 元（其中包括 2025 年末剩余可供分配金额 638,069.62 元以及 2026 年上半年可供分配金额 35,461,930.38 元），实际收益分配金额为 36,099,997.75 元，占 2026 年上半年可供分配金额比例 99.78%。上述收益分配计入本基金 2026 年度所有者权益（基金净值）变动表。

10.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.14 金融工具风险及管理

10.5.14.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级（2025 年 12 月 31 日：同）。

10.5.14.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，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和可供随时变现的有价证券。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.14.3 市场风险

市场风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(a) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团的主要经营位于国内，业务均以人民币结算，因此无重大汇率风险。

(b) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响（2025 年 12 月 31 日：同）。

(c) 其他价格风险

其他价格风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2025 年 12 月 31 日：同）。

10.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 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。

(b)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

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（2025 年 12 月 31 日：同）。

(c)不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款和其他应付款等。不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

10.5.16 个别财务报表重要项目的说明

10.5.16.1 货币资金

10.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	3,758,068.85
其他货币资金	-
小计	3,758,068.85
减：减值准备	-
合计	3,758,068.85

10.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	3,757,694.73
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	374.12
小计	3,758,068.85
减：减值准备	-
合计	3,758,068.85

10.5.16.2 长期股权投资

10.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	952,900,000.00	-	952,900,000.00
合计	952,900,000.00	-	952,900,000.00

10.5.16.2.2 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
专项计划	952,900,000.00	-	-	952,900,000.00	-	-
合计	952,900,000.00	-	-	952,900,000.00	-	-

§ 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 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（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 （%）
1,591	251,414.20	396,170,867.00	99.04	3,829,133.00	0.96
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（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 （%）
1,803	221,852.47	394,795,898.00	98.70	5,204,102.00	1.30

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金信托	41,538,682.00	10.38
2	申万宏源证券有限公司	16,950,976.00	4.24

3	国信证券股份有限公司	14,225,302.00	3.56
4	国泰海通证券股份有限公司	12,086,162.00	3.02
5	招商证券股份有限公司	9,365,100.00	2.34
6	国投证券股份有限公司	8,765,300.00	2.19
7	长城人寿保险股份有限公司 —自有资金	8,030,079.00	2.01
8	华金证券—国任财产保险股份 有限公司—华金证券国任 保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	7,442,238.00	1.86
9	嘉实基金管理有限公司	7,164,318.00	1.79
10	兴业证券股份有限公司	6,693,930.00	1.67
合计		132,262,087.00	33.07
上年度末 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	华能贵诚信托有限公司—华 能信托·北诚瑞驰资金信托	43,215,384.00	10.80
2	申万宏源证券有限公司	19,120,777.00	4.78
3	国信证券股份有限公司	14,225,302.00	3.56
4	国泰海通证券股份有限公司	12,086,162.00	3.02
5	招商证券股份有限公司	9,045,000.00	2.26
6	国投证券股份有限公司	8,765,300.00	2.19
7	中信建投证券股份有限公司	8,254,700.00	2.06
8	华金证券—国任财产保险股份 有限公司—华金证券国任 保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	7,717,040.00	1.93
9	华福证券有限责任公司	7,386,080.00	1.85
10	长城人寿保险股份有限公司 —自有资金	7,270,681.00	1.82
合计		137,086,426.00	34.27

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	北京物美商业集团股份有限 公司	204,000,000.00	51.00
合计		204,000,000.00	51.00
上年度末 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	北京物美商业集团股份有限公司	204,000,000.00	51.00
合计		204,000,000.00	51.00

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	6,884.00	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（2024 年 1 月 31 日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本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

报告期内未召开基金份额持有人大会。

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

(1) 基金管理人的重大人事变动情况
2026 年 6 月 26 日本基金管理人发布公告，程剑先生离任公司副总经理。
(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况
本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内本基金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

报告期内本基金未改聘为其审计的会计师事务所，会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。
--

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

为维护基金份额持有人利益，保障基金平稳运作，本基金管理人对存续期评估机构进行了严格选聘，结合评估机构的专业资质、独立性、收费标准、服务优势等要素，在履行相应内部
--

程序后，本基金自 2026 年 3 月 11 日起将嘉实物美消费 REIT 评估机构更换为北京国友大正资产评估有限公司，负责对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告。

本次更换基金评估机构事项已根据基金管理人内部制度规定履行了适当审批程序。

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

无。

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	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人基础设施基金信息披露事务负责人变更公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 1 日
2	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于德胜门项目超市经营主体换签公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 27 日
3	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 13 日
4	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年年度业绩说明会的公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 2 日
5	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 8 日
6	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 5 月 27 日
7	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于德胜门等三项目药店经营主体换签公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 5 月 27 日
8	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金经理恢复履行职务的公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 6 月 23 日
9	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 6 月 26 日

§ 14 备查文件目录

14.1 备查文件目录

(1) 中国证监会准予嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。

- (2) 《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》;
- (3) 《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议》;
- (4) 《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》;
- (5) 基金管理人业务资格批件、营业执照;
- (6) 报告期内嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金公告的各项原稿。

14.2 存放地点

北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

14.3 查阅方式

(1) 书面查询: 查阅时间为每工作日 8:30-11:30, 13:00-17:30。投资者可免费查阅, 也可按工本费购买复印件。

(2) 网站查询: 基金管理人网址: <http://www.jsfund.cn>

投资者对本报告如有疑问, 可咨询本基金管理人嘉实基金管理有限公司, 咨询电话 400-600-8800, 或发 E-mail: service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2026 年 8 月 31 日