

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

2025 年中期报告

2025 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：2025 年 8 月 29 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 2025 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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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 2025 年 01 月 01 日起至 2025 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 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和运营管理机构	7
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和原始权益人	7
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	8
2.6 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	13
3.7 报告期内发生的关联交易	13
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	13
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	13
3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	13
§ 4 资产项目基本情况	13
4.1 报告期内资产项目的运营情况	13
4.2 资产项目所属行业情况	17
4.3 资产项目运营相关财务信息	20
4.4 资产项目公司经营现金流	26
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	26
4.6 资产项目投资情况	26
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	27
4.8 资产项目相关保险的情况	27
4.9 重要资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	27
4.10 其他需要说明的情况	27
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末基金的资产组合情况	27
5.2 投资组合报告附注	28
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	28
§ 6 回收资金使用情况	28

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
6.2 报告期末净回收资金使用情况	29
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	29
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	29
§ 7 管理人报告	29
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	29
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	34
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	36
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	37
§ 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	38
§ 9 其他业务参与者履职报告	39
9.1 原始权益人报告	39
9.2 托管人报告	39
9.3 资产支持证券管理人报告	40
§ 10 中期财务报告（未经审计）	41
10.1 资产负债表	41
10.2 利润表	44
10.3 现金流量表	46
10.4 所有者权益变动表	49
10.5 报表附注	53
§ 11 基金份额持有人信息	87
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	87
11.2 基金前十名流通份额持有人	87
11.3 基金前十名非流通份额持有人	88
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	89
§ 12 基金份额变动情况	89
§ 13 重大事件揭示	89
13.1 基金份额持有人大会决议	89
13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	89
13.3 基金投资策略的改变	89
13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	89
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	89
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、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	90
13.7 其他重大事件	90
§ 14 备查文件目录	91

14.1 备查文件目录	91
14.2 存放地点	91
14.3 查阅方式	91

§ 2 基金简介

2.1 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）
基金主代码	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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目

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

资产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

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

资产项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

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

资产项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

资产项目公司名称	北京美廉美连锁商业有限公司
资产项目类型	社区商业
资产项目主要经营模式	提供商业租赁、物业管理服务
资产项目地理位置	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	郭松	梁宇星
	职务	督察长	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和原始权益人

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	原始权益人
----	-------	-----------	-----------	-------

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	北京物美商业集团股份有限公司
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	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	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	100033	100020	100033	100142
法定代表人	霍学文	张敏	霍学文	郭涂伟

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	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
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	北京国融兴华资产评估有限责任公司	北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层

2.6 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券日报》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	http://www.jsfund.cn
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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
本期收入	52,859,341.66
本期净利润	16,189,140.52
本期经营活动产生的现金流量净额	36,509,786.48
本期现金流分派率（%）	2.03
年化现金流分派率（%）	4.10
期末数据和指标	报告期末（2025 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	1,003,450,812.63

期末基金净资产	942, 921, 103. 63
期末基金总资产与净资产的比例（%）	106. 42

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、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率=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

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
期末基金份额净值	2. 3573
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 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	35, 294, 308. 72	0. 0882	-
2024 年	61, 970, 754. 89	0. 1549	为基金合同生效日 2024 年 1 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

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	33, 000, 003. 61	0. 0825	2024 年的第二次收益分配
2024 年	28, 360, 001. 90	0. 0709	2024 年的第一次收益分配

注：本基金于 2025 年 3 月 11 日发布分红公告，进行 2024 年度第二次分红，收益分配基准日为 2024 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. 8250 元人民币，实际分配金额为 33, 000, 003. 61 元。

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	16,189,140.52	-
本期折旧和摊销	22,048,219.04	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	690,041.00	-
本期息税折旧及摊销前利润	38,927,400.56	-
调增项		
1-使用前期预留	276,955.69	-
2-应收和应付项目的变动	2,505,784.57	-
调减项		
1-支付的所得税费用	-2,114,751.38	-
2-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-2,808,647.27	-
3-购买固定资产等的资本性支出	-17,075.30	-
4-未来合理的相关支出预留	-1,475,358.15	-
本期可供分配金额	35,294,308.72	-

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

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内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 1,142,212.81 元，资产支持证券管理人管理费 285,553.20 元，基金托管人托管费 47,592.14 元，运营管理机构运营管理费为 1,958,681.03 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

$$\text{基础管理费} = \text{基础设施项目运营收入} \times 4\%$$

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 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资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、交易内容、交易金额详见本报告“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 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 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资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，基础设施资产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。

另外，玉蜓桥项目 1 千米范围内、于 1992 年开业的北京方庄购物中心在 2025 年 7 月 2 日重新装修亮相。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同 生效日）至 2024年6月30 日)/上年同期 末(2024年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	74,448.00	76,434.34	-2.60
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	95.58	98.13	-2.60
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	3.82	3.95	-3.29
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	6.96	7.95	-12.45
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	99.07	99.90	-0.83

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同 生效日）至 2024年6月30 日)/上年同期 末(2024年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	27,359.23	28,038.08	-2.42
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	94.20	96.54	-2.42
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	2.91	3.30	-11.82
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	7.50	8.86	-15.35
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	97.16	99.88	-2.72

资产项目名称：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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同 生效日）至 2024年6月30 日)/上年同期 末(2024年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	24,540.85	24,502.51	0.16
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	98.79	98.64	0.15
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	4.84	4.86	-0.41
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	6.67	7.40	-9.86

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	99.97	99.90	0.07
---	-----------	-------------------------------	-----	-------	-------	------

资产项目名称：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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同生效日）至 2024年6月30 日)/上年同期末 (2024年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	13,932.14	15,164.00	-8.12
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	91.17	99.24	-8.13
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	3.26	3.19	2.19
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	6.70	7.61	-11.96
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	99.75	99.73	0.02

资产项目名称：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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同生效日）至 2024年6月30 日)/上年同期末 (2024年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	8,615.78	8,729.74	-1.31
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	98.69	100.00	-1.31

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	4.90	4.81	1.87
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	6.49	7.19	-9.74
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	99.43	99.98	-0.55

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的全部基础设施资产实际出租建筑面积为 74,448.00 平方米，各项目租户（包含临时铺位商户）总数为 119 个，剔除跨各项目均有租约的同一商户这一情况后，租户总数（包含临时铺位商户）为 103 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 27.87%、58.01%、14.12%。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 1,249.74 万元占比 26.88%；租户 B 租金收入 387.43 万元，占比 8.33%；租户 C 租金收入 350.36 万元，占比 7.54%；租户 D 租金收入 260.44 万元，占比 5.60%；租户 E 租金收入 257.98 万元，占比 5.55%；前五名租户租金收入 2,505.95 万元，占比 53.90%。

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 资产项目所属行业情况

4.2.1 资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

资产项目属于消费基础设施，即指服务于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等消费类业务，用于消费类业务经营用途的房地产形式，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投资的双重影响。

从商业地产来看，国家统计局网站发布的《2025 年上半年全国房地产市场基本情况》数据显示，2025 年 1-6 月份全国商业营业用房新开工 1,956 万平方米，同比下降 17.7%；销售面积 2,697 万平方米，同比下降 4.8%；待售面积为 14,340 万平方米，同比上升 0.5%。全国商业地产行业从增量市场转入存量市场，长期去库存趋势未发生改变。北京市统计局网站发布的《2025 年上半年北京市房地产市场运行情况》数据显示，2025 年上半年全市商业营业用房新开工面积 42.2 万平方米，同比增长 38.1%；销售面积 32.1 万平方米，增长 11.6%；竣工面积 27.4 万平方米，增长

14.9%。北京市商业地产行业的供需面积规模均实现同比增长。

从消费类业务来看，国家统计局网站发布的《上半年国民经济迎难而上、稳中向好》数据显示，2025 上半年社会消费品零售总额 245,458 亿元，同比增长 5.0%。其中，商品零售额 217,978 亿元，增长 5.1%；餐饮收入 27,480 亿元，增长 4.3%。全国网上零售额 74,295 亿元，同比增长 8.5%。其中，实物商品网上零售额 61,191 亿元，增长 6.0%，占社会消费品零售总额的 24.9%。全国消费类业务表现出低增速下的结构性调整特征。上半年全国居民人均可支配收入 21,840 元，扣除价格因素实际增长 5.4%；人均消费支出 14,309 元，扣除价格因素实际增长 5.3%。全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.4%。在物价基本平稳的同时，居民消费潜力平稳增长。

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 稳中向好》数据显示，上半年全市实现社会消费品零售总额 6,734.2 亿元，同比下降 3.8%。按消费形态分，商品零售 6,061.6 亿元，下降 3.8%；餐饮收入 672.6 亿元，下降 3.6%。北京市消费在多重考验下持续承压，餐饮消费降幅趋于收窄，政策支持下的消费品类具有较好表现。上半年全市居民人均可支配收入 45,144 元，扣除价格因素实际增长 5.1%。上半年全市居民消费价格（CPI）同比下降 0.3%。其中，消费品价格下降 0.7%，服务价格上涨 0.1%。北京市居民在可支配收入上涨的同时，价格上表现出结构性调整趋势，整体而言生活用品及服务类价格更为坚挺。

本项目资产主要是同民生基础消费密切相关的社区商业，全国特别是北京市消费市场当下的发展阶段、周期性特点和竞争格局，居民的消费能力及其结构性变化，必将影响到本项目资产的经营表现及未来发展。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

本基金基础设施资产大成项目、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、公开数据查询及基金管理人走访等方式，了解可比区域内的资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，大成项目所处区域人口适中、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。周边 3 千米监控范围内，主力的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、远洋山水汇等，以上项目距离本项目距离约 2-2.5 千米。另外翠微百货大成路店距离本项目西侧约 1 千米。

（2）玉蜓桥项目

根据边界猎手的调研报告，玉蜓桥项目所处区域人口密集、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。周边 3 千米监控范围内，主力的商业项目包括北京 NTP 新城广场、北京方庄购物中心、北京方庄时代 Life，以上项目距离本项目距离在 1 千米范围内；另外有北京分钟寺新业广场、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，以上项目距离本项目距离约 2-2.5 千米。

在本报告出具前，2025 年 7 月 2 日，位于本项目东侧 1 千米范围内的北京方庄购物中心（于 1992 年开业）在重新装修后亮相。

（3）华天项目

根据边界猎手的调研报告，华天项目所处区域人口密集、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。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、复兴门百盛购物中心、北京国华商场、北京天佑京铁（泛悦坊）、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距离约 1-3 千米。

（4）德胜门项目

根据边界猎手的调研报告，德胜门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。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距离约 2.5-3 千米。另外位于积水潭桥西南侧的新华百货距离本项目约 1.5 千米。

综合来看，本项目资产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。近两年来，经调改或重装开业的五棵松万达广场、方庄购物中心等，其定位与本项目资产以超市为主力店的社区商业定位有明显差异，其目标客户与本项目资产的核心客户重复较小，未观察到对本项目客流的明显影响。

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。国家发展改革委、财政部于 2025 年 1 月 5 日发布《关于 2025 年加力扩围实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》，扩围支持消费品以旧换新，为汽车、家电、手机数码产品、家装和电动自行车的消费注入活力。

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。2025 年 6 月 9 日，北京市商务局、经济和信息化局、文化和旅游局、体育局联合印发《北京市扩大时尚消费专项行动方案》，希望通过时尚场景、时尚活动、时尚品牌、时尚产业、时尚城市氛围等方面的打造、创新、

升级，提升北京的时尚消费水平；2025 年 7 月 5 日，北京市政府印发《北京市深化改革提振消费专项行动方案》，持续推进居民增收减负、优化服务消费体验、增强商品消费动能、延伸消费链条、打造多元融合空间、优化消费环境的活动。

综上所述，各类促消费政策的出台，在提振整体消费的同时，预计会对民生消费、服务消费等领域产生更加积极的影响，并进一步推动消费基础设施的发展和转型，市场未来仍蕴含较大的空间。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

世邦魏理仕发布的《中国房地产市场报告 2025 年第二季度》认为，节假日因素和补贴政策落地显效提振了消费，使得零售物业市场租金降幅收窄。餐饮构成租赁需求的主力，特别是低客单价快餐、烘焙、茶饮等持续扩张；户外运动品牌和潮玩业态持续活跃；奢侈品牌进入结构优化期。未来展望方面，其认为物业面积新增供应基本保持稳定，零售商开店意愿仍保留较高水平，但其门店整合需求也在上升。空置率预计保持稳定，而租金因为中高端零售消费承压等因素，短期仍有小幅下行压力。

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 2025 年第二季度》认为，城市更新项目如大吉巷、隆福寺二期，以及郊区的超级合生汇西区等构成近期北京商业新增供应的主力。餐饮业态、运动户外和珠宝首饰类商户需求较为活跃，但可选消费和高承租能力品牌需求的谨慎，使得高端项目的租金持续承压。同质化竞争激烈、调改竞品繁多、消费层级下行的次级商圈将面临降租保出租率的压力。未来展望方面，次级商圈的供应将处于高位，部分老牌项目考虑闭店改造将成为趋势，而政府也将持续在政策上通过激发时尚消费活力等以促进市场回暖。

综上所述，北京零售物业市场的供需正经历结构性的变化。在消费层级下行、总量疲软的背景下，市场租金和入住率面临持续压力。而政策对城市更新、时尚活力打造和消费补贴的支持与倾斜，将为市场持续注入信心。在消费下沉的结构化变革时代，场景化消费的社区商业打造正当其时。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资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	710,726,648.27	740,645,147.14	-4.04
2	总负债	733,135,220.26	749,719,570.25	-2.21
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	51,905,047.42	47,640,082.38	8.95
2	营业成本/费用	65,684,099.65	43,644,219.12	50.50
3	EBITDA	41,822,343.55	38,793,157.62	7.81

注：本基金于 2024 年 1 月 31 日成立，本表中“营业收入”、“营业成本/费用”和“EBITDA”对应的“变动比例(%)”数据，将上年同期数据半年度化后与报告期数据进行比较后分别是-9.61、24.86和-10.55。

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	构成	报告期末2025年6月30日金额（元）	上年末2024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	59,278,410.12	70,803,495.49	-16.28
2	投资性房地产	451,006,932.93	462,071,993.22	-2.39
主要负债科目				
1	长期借款	438,611,789.16	438,611,789.16	0.00

资产项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	报告期末2025年6月30日金额（元）	上年末2024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	21,196,165.37	24,121,690.76	-12.13
2	投资性房地产	72,573,618.04	74,444,485.35	-2.51
主要负债科目				
1	长期借款	107,880,546.19	107,880,546.19	0.00

资产项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	报告期末2025年6月30日金额（元）	上年末2024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	15,967,483.15	18,927,399.18	-15.64
2	投资性房地产	48,141,634.20	49,477,045.57	-2.70
主要负债科目				
1	长期借款	88,490,044.58	88,490,044.58	0.00

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 资产项目公司名称

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 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	31,035,214.47	88.85	30,046,868.82	90.28	-14.30
2	物业管理服务费收入	3,885,435.58	11.12	3,234,514.53	9.72	-0.34
3	其他收入	9,433.96	0.03	-	-	-
4	营业收入合计	34,930,084.01	100.00	33,281,383.35	100.00	-12.92

注：1、租金收入为根据企业会计准则，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、报告期内租金收入同比下降 14.30%的主要原因系大成项目主动进行了租户调改。根据更新的租赁合同约定及会计准则要求，将按照直线法确认的租金收入高于合同约定的租金收入的差额 269.45 万元一次性转回，此会计处理对现金流无影响。若不考虑该差额转回的影响，本项目公司报告期内营业收入同比下降 6.86%。该主动调改将引入更符合本项目业态的租户入驻，进一步丰富租户的业态多样性。

3、本基金于 2024 年 1 月 31 日成立，本表中“金额同比变化(%)”数据为将上年同期数据(2024 年 1 月 31 日(不含)至 2024 年 6 月 30 日(含))半年度化后与本期数据进行比较的结果，下同。

4、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。
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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 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	8,748,471.45	93.69	7,516,532.84	93.81	-3.43
2	物业管理服务费收入	589,285.12	6.31	496,211.06	6.19	-1.47
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	9,337,756.57	100.00	8,012,743.90	100.00	-3.31

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 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	6,710,423.37	87.86	5,577,190.13	87.89	-0.17
2	物业管理服务费收入	926,783.47	12.14	768,765.00	12.11	0.02
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	7,637,206.84	100.00	6,345,955.13	100.00	-0.15

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 资产项目公司名称

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 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	11,055,535.08	23.49	9,208,206.20	26.19	-0.39
2	物业运营成本	2,354,235.31	5.00	1,855,721.40	5.28	5.25
3	税金及附加	4,320,309.12	9.18	3,883,882.71	11.05	-7.71
4	运营管理费	1,318,116.38	2.80	1,255,901.26	3.57	-12.92
5	利息支出	28,275,439.90	60.07	19,629,675.15	55.83	19.51
6	其他财务费用	-304,856.46	-0.65	-713,495.27	-2.03	-64.55
7	其他成本/费用	55,900.97	0.12	40,649.39	0.12	14.10
8	营业成本/费用合计	47,074,680.30	100.00	35,160,540.84	100.00	11.08

注：1、其他财务费用主要为银行利息收入、手续费等；本报告期内，项目公司七天通知存款业务本金较去年同期减少，利息收入同比下降。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 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	1,871,534.59	18.10	1,557,943.96	24.63	-0.33

2	物业运营成本	208,488.15	2.02	255,524.91	4.04	-32.31
3	税金及附加	1,000,176.96	9.67	972,324.97	15.37	-14.66
4	运营管理费	352,368.17	3.41	302,367.69	4.78	-3.31
5	利息支出	6,954,601.01	67.25	3,340,126.15	52.81	72.75
6	其他财务费用	-72,253.61	-0.70	-118,053.35	-1.87	-49.22
7	其他成本/费用	26,249.43	0.25	14,384.60	0.23	51.40
8	营业成本/费用合计	10,341,164.70	100.00	6,324,618.93	100.00	35.66

注：1、项目公司的物业运营成本中，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，与上年同期相比有所降低。

2、根据此前公告，截至 2024 年 7 月 18 日，项目公司与 SPV 的吸收合并已完成，项目公司承继 SPV 公司的股东借款。在完成吸收合并前，项目公司股东借款利息较少，去年同期利息支出较本报告期偏低。

3、其他财务费用主要为银行利息收入、手续费等；本报告期内，项目公司七天通知存款业务本金较去年同期减少，利息收入同比下降。

4、其他成本费用主要为保险费、中介服务等；本报告期内，项目公司新增税务咨询服务费。
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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合 同生效日）至 2024 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	1,294,804.85	15.66	1,019,011.40	47.20	5.42
2	物业运营成本	182,878.01	2.21	87,566.88	4.06	73.27
3	税金及附加	859,311.99	10.39	758,176.55	35.12	-5.97
4	运营管理费	288,196.48	3.49	239,470.00	11.09	-0.15
5	利息支出	5,704,577.00	68.99	42,331.50	1.96	11,080.61
6	其他财务费用	-71,673.04	-0.87	-6,847.70	-0.32	768.39
7	其他成本/费用	10,159.36	0.12	19,350.72	0.90	-56.44
8	营业成本/费用合计	8,268,254.65	100.00	2,159,059.35	100.00	217.73

注：1、为提高物业服务水平，项目公司聘请专业第三方提供维修及治安等方面的服务，物业运营成本相应提高。

2、根据此前公告，截至 2024 年 7 月 18 日，项目公司与 SPV 的吸收合并已完成，项目公司承

继 SPV 公司的股东借款。在完成吸收合并前，项目公司股东借款利息较少，去年同期利息支出较本报告期偏低。

3、其他财务费用主要为银行利息收入、手续费等；本报告期内，项目公司做了七天通知存款业务，利息收入同比显著增长。

4、其他成本费用主要为保险费、中介服务费；本报告期内，项目公司新增税务咨询服务费。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 资产项目公司名称

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024年1月31日 (基金合同生效 日)至2024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%	%	61.61	66.76
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%	%	79.07	81.00

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024年1月31日 (基金合同生效 日)至2024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%	%	77.72	77.37
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%	%	83.78	82.20

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024年1月31日 (基金合同生效 日)至2024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%	%	80.65	82.56

2	息税折旧摊销 前利润率	$\frac{(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销})}{\text{营业收入}} \times 100\%$	%	83.55	82.70
---	----------------	--	---	-------	-------

4.4 资产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

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至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 55,480,945.30 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 17,617,050.26 元，主要为支付的物业费、能源费、运营管理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、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、北京十分有型商业管理有限公司、北京剪美生活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、仓储超市、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 资产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 对资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 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况以及对基金运作、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 资产项目相关保险的情况

截至 2025 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。2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日保险期限，由泰康在线财产保险股份有限公司承保；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，大成项目发生公众责任险出险事项两次，涉及赔付金额较小。截至报告期末，其中一项出险事项已完成赔付，另一项出险事项在理赔过程中。

4.9 重要资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

嘉实物美消费 REIT 资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 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施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	21,864,228.74	100.00

4	其他资产	-	-
5	合计	21, 864, 228. 74	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、按规定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,“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”已使用净回收资金 11,895.79 万元,“补充流动资金”已使用净回收资金 6,991.02 万元,合计使用净回收资金 18,886.81 万元。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位:人民币元

报告期末净回收资金余额	277,199,926.37
报告期末净回收资金使用率(%)	40.52

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

原始权益人拟将剩余净回收资金继续投入“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”,如因情况变化需要调整净回收资金用途,原始权益人将按照相关规定履行决策审批程序并做好信息披露。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人已就发行基础设施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基础设施基金的经验

嘉实基金管理有限公司经中国证监会证监基字[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基础设施基金投资管理部门,配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员,其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验。

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、公用事业等基础设施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只基础设施基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资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	—	8 年	除管理本基金外，曾参与多个消费类、物流类、产业园区类基础设施的财务管理工作。	2016 年 7 月至 2022 年 12 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基础设施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，主要从事产业园类基础设施项目财务管理工作；2023 年 6 月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部投资经理，从事基础设施基金投资管理，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
文占雅	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	—	7 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。	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，主要从事基础设施及不动产

						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基础设施基金投资管理部高级经理，从事基础设施基金投资管理，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
张文静	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	12 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。	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、基础设施项目、私募基金的投资管理工作。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基础设施、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，现任基础设施基金投资管理部副总监，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
林齐勃	本基金基金经理	2024 年 9 月 13 日	-	19 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。	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 限公司基础设 施基金投资管 理部副总监， 从事基础设施 基金投资管 理，满足 5 年 以上基础设施 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) 基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施项目运营或者投资项目计算。

(4) 2025 年 3 月 8 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代为履行基金经理职责情况的公告》, 因基金经理文占雅女士休产假, 本基金由张文静女士、林齐勃先生、魏少艺女士代为履行基金经理职责。其中魏少艺女士休假期间, 其基金经理相关职责由于金行先生代为履行。

(5) 2025 年 6 月 3 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》, 基金经理魏少艺女士自 2025 年 6 月 3 日起恢复履行本基金基金经理职务。于金行先生自 2025 年 6 月 3 日起不再代为履行本基金基金经理职责。

7.2 管理人在报告期内对基础设施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基础设施资产相关投资。报告期内, 项目公司开展了通知存款业务。

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100% 的股权, 基础设施资产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, 基础设施资产整体保持平稳运营, 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，在市场下行周期下，仍体现出较好适配性和抗波动能力。基础设施项目具体运营情况详见本报告第 4 章基础设施项目运营情况。

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，推动各项目设施设备更新、主动服务商户等，与运营管理机构优势互补、提质增效。

报告期内基金管理人在运管机构配合下，就个别商户退租后未清场等违约行为发起诉讼，要求其履行合同约定清场义务，目前该诉讼已由法院受理立案。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 2025 年 3 月 11 日发布分红公告，进行 2024 年度第二次分红，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.8250 元人民币，实际分配金额为 33,000,003.61 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、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，IT 事前设置，建立禁限库，合规培训、承诺书等方面开展；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、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,完成相应稽核报告及其后续改进跟踪。完成公司及基金的外审、公司 GIPS 第三方验证、ISAE3402 国际鉴证等。

(4) 基金法务工作。包括合同、协议审查,主动解决各项法律文件以及实务运作中存在的差错和风险隐患,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。继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基础设施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建立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及资产 ESG 导向的改造、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、年度预算方案审批、基金经理恢复履职。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

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 2024 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、挪用等情况出现;基金管理人已建立印章管理、使用机制,妥善管理基础设施项目各种印章,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

报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

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，制定和实施运营管理制度，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，履行运营管理机构的职责和义务，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，对大成项目主动进行商户调改，将该项目三层由原二房东转租模式调整为项目公司直租模式，引入优质租户，增强项目活力，提升出租率；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基础设施基金信息披露事务，持续关注基础设施基金底层资产运行情况和媒体对基础设施基金的相关报道，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

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，配合基础设施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，运营管理机构在基础设施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 原始权益人报告

9.1.1 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基础设施基金份额情况

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基础设施基金份额的情形。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末，原始权益人物美商业持有 20,400 万份基础设施基金份额。

9.1.3 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。

9.1.4 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。

9.1.5 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其他变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

在本报告期内，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》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。

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

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，基金托管人对基金管理人基础设施基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、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。

9.2.4 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，基金托管人对公开披露基础设施基金应由基金托管人复核的信息进行了复核、审查和确认，未发现基金信息披露存在违规或不符合约定的情况。本基金托管人以基金管理人提供的资产确认、计量过程依据为基础，复核了本中期报告中的财务指标、收益分配、费用收取、投资组合报告、财务会计报告内容，复核内容真实、准确和完整。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，本托管人严格遵守《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规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产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资产项目公司的 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”）作为资产项目公司的股东，严格按照相关法律法规、资产项目公司章程的相关规定履行了作为股东的职责。

9.3.2 作为资产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。

9.3.3 报告期内基础设施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》、《年度托管报告》《年度审计报告》等信息披露文件。

9.3.4 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。

§ 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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	122,058,050.40	118,130,933.10
结算备付金		—	—
存出保证金		—	—
衍生金融资产		—	—
交易性金融资产	10.5.7.2	—	—
买入返售金融资产	10.5.7.3	—	—
债权投资	10.5.7.4	—	—
其他债权投资	10.5.7.5	—	—
其他权益工具投资	10.5.7.6	—	—
应收票据		—	—
应收账款	10.5.7.7	3,461,871.35	2,865,838.72
应收清算款		—	—
应收利息		—	—
应收股利		—	—
应收申购款		—	—

存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	841,185,484.28	863,283,167.77
固定资产	10.5.7.12	-	-
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19.1	14,164,531.28	14,164,531.28
其他资产	10.5.7.20	22,580,875.32	21,846,583.56
资产总计		1,003,450,812.63	1,020,291,054.43
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年6月30日	上年度末 2024年12月31日
负 债:			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	3,831,776.87	4,727,626.00
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,673,925.54	246,159.53
应付托管费		55,797.53	8,205.39
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	9,895,715.62	10,719,643.61
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19.2	-	-
其他负债	10.5.7.30	45,072,493.44	44,857,453.18
负债合计		60,529,709.00	60,559,087.71
所有者权益:			
实收基金	10.5.7.31	953,200,014.95	953,200,014.95

其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-10,278,911.32	6,531,951.77
所有者权益合计		942,921,103.63	959,731,966.72
负债和所有者权益总计		1,003,450,812.63	1,020,291,054.43

注： 报告截止日 2025 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3573 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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	21,864,228.74	1,733,441.15
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	10.5.19.2	952,900,000.00	952,900,000.00
其他资产		-	-
资产总计		974,764,228.74	954,633,441.15
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 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		1,673,925.54	246,159.53
应付托管费		55,797.53	8,205.39
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	238,082.00
负债合计		1,838,819.01	492,446.92
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		19,725,394.78	940,979.28
所有者权益合计		972,925,409.73	954,140,994.23
负债和所有者权益总计		974,764,228.74	954,633,441.15

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金 合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		52,372,438.31	49,324,703.53
1. 营业收入	10.5.7.36	51,905,047.42	47,640,082.38
2. 利息收入		467,390.89	1,684,621.15
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-

7. 其他收益	10.5.7.40	-	-
8. 其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		35,938,160.14	30,517,225.46
1. 营业成本	10.5.7.36	24,793,820.51	20,273,160.33
2. 利息支出	10.5.7.42	-	-
3. 税金及附加	10.5.7.43	6,299,025.10	5,833,940.23
4. 销售费用	10.5.7.44	-	-
5. 管理费用	10.5.7.45	3,243,261.20	2,699,834.26
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.46	7,682.25	225.50
8. 管理人报酬		1,427,766.01	1,187,592.72
9. 托管费		47,592.14	39,586.88
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	10.5.7.47	-	-
12. 资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13. 其他费用	10.5.7.49	119,012.93	482,885.54
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		16,434,278.17	18,807,478.07
加：营业外收入	10.5.7.50	486,903.35	-
减：营业外支出	10.5.7.51	42,000.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,879,181.52	18,807,478.07
减：所得税费用	10.5.7.52	690,041.00	3,250,541.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,189,140.52	15,556,936.65
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,189,140.52	15,556,936.65
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		16,189,140.52	15,556,936.65

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日 (基金合同生效 日)至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		53,368,873.20	251,232.30
1. 利息收入		6,473.20	251,232.30

2. 投资收益（损失以“-”号填列）		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		1,584,454.09	1,371,473.44
1. 管理人报酬		1,427,766.01	1,187,592.72
2. 托管费		47,592.14	39,586.88
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	144,293.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,784,419.11	-1,120,241.14
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		51,784,419.11	-1,120,241.14
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		51,784,419.11	-1,120,241.14

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日 (基金合同生效 日)至 2024 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		54,327,684.54	44,028,654.68
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		32,981.16	854,947.75
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	1,132,506.03	2,016,167.57
经营活动现金流入小计		55,493,171.73	46,899,770.00
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		1,846,116.99	3,330,918.50
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		11,551,173.89	7,975,885.73
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	5,586,094.37	7,173,212.55
经营活动现金流出小计		18,983,385.25	18,480,016.78
经营活动产生的现金流量净额		36,509,786.48	28,419,753.22
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	10.5.7.53.3	-	-
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		17,075.30	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	870,051,352.57
20. 支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		17,075.30	870,051,352.57
投资活动产生的现金流量净额		-17,075.30	-870,051,352.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	953,200,014.95
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	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	953,200,014.95
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		33,000,003.61	-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		33,000,003.61	-
筹资活动产生的现金流量净额		-33,000,003.61	953,200,014.95
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		3,492,707.57	111,568,415.60
加：期初现金及现金等价物余额		117,411,811.10	-

六、期末现金及现金等价物余额		120,904,518.67	111,568,415.60
----------------	--	----------------	----------------

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日 (基金合同生效 日)至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		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		5,747.10	251,178.80
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		53,368,147.10	251,178.80
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	952,900,000.00
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		238,082.00	400.00
经营活动现金流出小计		238,082.00	952,900,400.00
经营活动产生的现金流量净额		53,130,065.10	-952,649,221.20
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	953,200,014.95
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		-	953,200,014.95
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		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		33,000,003.61	-
筹资活动产生的现金流量净额		-33,000,003.61	953,200,014.95
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		20,130,061.49	550,793.75
加：期初现金及现金等价物余额		1,733,014.40	-

五、期末现金及现金等价物余额		21,863,075.89	550,793.75
----------------	--	---------------	------------

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 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
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	953,200,014.95

三、本期 增 减 变 动 额（减 少 以 “-” 号 填 列）	-	-	-	-	-	-	15,556,936.65	15,556,936.65
（一）综 合 收 益 总 额	-	-	-	-	-	-	15,556,936.65	15,556,936.65
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	-	-	-	-	-	15,556,936.65	968,756,951.60

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期				
	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.	-	-	940,979.2	954,140,994

	95			8	. 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. 2 8	954, 140, 994 . 23
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	18, 784, 41 5. 50	18, 784, 415. 50
(一)综合收益总额	-	-	-	51, 784, 41 9. 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, 0 03. 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, 39 4. 78	972, 925, 409 . 73
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	953, 200, 014 . 95
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-1, 120, 24 1. 14	-1, 120, 241. 14
(一)综合收益总额	-	-	-	-1, 120, 24 1. 14	-1, 120, 241. 14
(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	-	-	-	-	-
(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	-	-	-1,120,241.14	952,079,773.81

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：

<u>经雷</u>	<u>梁凯</u>	<u>李袁</u>
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》核准，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，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。

本基金初始投资的基础设施项目为（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“基础设施项目”）。本基金购买项目公司股权的具体交易步骤如下：

北京物美商业集团股份有限公司（本基金原始权益人，以下简称“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 100% 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,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

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制,同时,在信息披露和估值方面,也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 3 号<半年度报告的内容与格式>》、《证券投资基金信息披露编报规则第 3 号<会计报表附注的编制及披露>》、《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>》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告(试行)》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以持续经营为基础列报。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本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及本集团本报告期末的财务状况以及本报告期的经营成果和净资产变动情况等有关信息。

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

无。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

无。

10.5.5.3 差错更正的说明

无。

10.5.6 税项

1. 本基金及纳入合并范围的专项计划适用的主要税种及税率

(1) 增值税根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税；根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下简称“资管产品运营业务”），暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减；根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让 2017

年 12 月 31 日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价（2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额； 增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税；根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

2. 项目公司适用的主要税种及税率

项目公司本报告期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% 计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的增值税的 3% 计缴。

地方教育附加 - 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* $(1-30\%) \times 1.2\%$ 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 2025 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	122,058,050.40
其他货币资金	—
小计	122,058,050.40
减：减值准备	—
合计	122,058,050.40

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	120,904,518.67
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	1,153,531.73
小计	122,058,050.40
减：减值准备	—
合计	122,058,050.40

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	3,461,871.35
1—2 年	—
小计	3,461,871.35
减：坏账准备	—
合计	3,461,871.35

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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	2,934,646.81	84.77	-	2,934,646.81
外部租户 F	376,806.00	10.88	-	376,806.00
外部租户 G	38,498.65	1.11	-	38,498.65
北京物美京丰科技发展有限公司	33,954.51	0.98	-	33,954.51
外部租户 H	26,568.26	0.77	-	26,568.26
合计	3,410,474.23	98.52	-	3,410,474.23

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	903,576,430.63	-	-	903,576,430.63
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	59,024.21	-	-	59,024.21
处置	-	-	-	-
其他原因减少	59,024.21	-	-	59,024.21
4. 期末余额	903,517,406.42	-	-	903,517,406.42
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	40,293,262.86	-	-	40,293,262.86
2. 本期增加金额	22,048,219.04	-	-	22,048,219.04
本期计提	22,048,219.04	-	-	22,048,219.04
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	9,559.76	-	-	9,559.76
处置	-	-	-	-
其他原因减少	9,559.76	-	-	9,559.76
4. 期末余额	62,331,922.14	-	-	62,331,922.14
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	-	-	-	-

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	841,185,484.28	-	-	841,185,484.28
2. 期初账面价值	863,283,167.77	-	-	863,283,167.77

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

10.5.7.12 固定资产

无。

10.5.7.12.1 固定资产情况

无。

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 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	56,658,125.12	14,164,531.28
合计	56,658,125.12	14,164,531.28

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 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	-	14,164,531.28	-	14,164,531.28
递延所得税负债	-	-	-	-

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	1,924,640.11
合计	1,924,640.11

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 6 月 30 日	备注
2030 年	1,924,640.11	-
合计	1,924,640.11	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
其他应收款	4,100,210.90
其他流动资产	18,480,664.42
合计	22,580,875.32

注：其他流动资产主要是当期按照直线法确认租赁收入调整导致。

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	4,100,210.90

1-2 年	-
小计	4,100,210.90
减：坏账准备	-
合计	4,100,210.90

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
冷暖费	3,737,891.97
水电费	362,318.93
小计	4,100,210.90
减：坏账准备	-
合计	4,100,210.90

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 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
北京物美京丰科技发展有限公司	3,491,248.21	85.15	-	3,491,248.21
北京物美流通技术有限公司	276,485.62	6.74	-	276,485.62
麦德龙商业集团有限公司	268,892.75	6.56	-	268,892.75
北京物美京门商贸有限公司	63,584.32	1.55	-	63,584.32
合计	4,100,210.90	100.00	-	4,100,210.90

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
运营管理费	2,076,201.88

物业及能源费	1,028,310.34
装修改造费	714,848.75
保险费	12,415.90
合计	3,831,776.87

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025年6月30日
增值税	2,235,078.18
消费税	-
企业所得税	6,200,400.77
个人所得税	-
城市维护建设税	139,918.15
教育费附加	75,827.02
房产税	527,429.04
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	666,511.10
地方教育附加	50,551.36
其他	-
合计	9,895,715.62

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收款项	19,389,729.61
其他应付款	25,682,763.83
合计	45,072,493.44

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收租金及物业管理费	19,389,684.41
其他	45.20
合计	19,389,729.61

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2025 年 6 月 30 日
押金及保证金	25,449,462.92
往来款	114,287.98
其他	119,012.93
合计	25,682,763.83

10.5.7.30.3.2 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	7,470,644.37	租赁保证金
北京物美京门商贸有限公司	2,023,111.68	租赁保证金
外部租户 E	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 D	1,276,281.56	租赁保证金
合计	13,604,665.06	

10.5.7.31 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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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	6,531,951.77	-	6,531,951.77
本期利润	16,189,140.52	-	16,189,140.52
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	-33,000,003.61	-	-33,000,003.61
本期末	-10,278,911.32	-	-10,278,911.32

10.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	项目公司	合计
营业收入	-	-
其中：租金收入	46,494,109.29	46,494,109.29
物业管理服务费收入	5,401,504.17	5,401,504.17
其他收入	9,433.96	9,433.96

合计	51,905,047.42	51,905,047.42
营业成本	-	-
其中：投资性房地产折旧	22,048,219.04	22,048,219.04
物业运营成本	2,745,601.47	2,745,601.47
合计	24,793,820.51	24,793,820.51

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	209,808.81
教育费附加	102,602.38
房产税	5,659,361.22
土地使用税	149,938.92
土地增值税	-
印花税	108,912.20
地方教育附加	68,401.57
其他	-
合计	6,299,025.10

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
运营管理费	1,958,681.03
保险费	68,724.86
其他	1,215,855.31
合计	3,243,261.20

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
银行手续费	7,682.25
其他	—
合计	7,682.25

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
审计费	59,505.56
信息披露费	59,507.37
合计	119,012.93

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	486,903.35
其他	—
合计	486,903.35

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	42,000.00
合计	42,000.00

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期所得税费用	690,041.00
递延所得税费用	-
合计	690,041.00

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
利润总额	16,879,181.52
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	-3,333,537.22
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,542,418.19
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	481,160.03
合计	690,041.00

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
----	---------------------------------------

押金、保证金	1,129,837.51
水电费	1,496.25
其他	1,172.27
合计	1,132,506.03

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
运营管理费	2,625,421.49
基本设施费	1,690,431.98
押金、保证金	442,815.20
审计费	420,000.00
评估费	150,000.00
一般费用	74,675.57
其他	182,750.13
合计	5,586,094.37

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	16,189,140.52
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	22,048,219.04
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)	-4,582,941.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,855,368.07
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	36,509,786.48
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	120,904,518.67
减: 现金的期初余额	117,411,811.10
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	3,492,707.57

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、现金	120,904,518.67
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	120,904,518.67
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	120,904,518.67
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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
北京物美小马厂商业有限公司	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

10.5.10 分部报告

无。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 或有事项

无。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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。

10.5.12.2 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职公司的子公司

10.5.13 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。

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金 合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
北京物美商业集团 股份有限公司	运营管理费	1,958,681.03	1,797,738.95
泰康在线财产保险 股份有限公司	保险费	68,724.86	74,384.71
合计	-	2,027,405.89	1,872,123.66

注：1. 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支付方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.13.1.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金 合同生效日）至 2024 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	2,778,350.77	2,315,292.31
麦德龙商业集团有限公司	物业管理服务	868,160.09	723,466.75
北京物美京门商贸有限公司	物业管理服务	785,103.28	654,252.74
北京物美流通技术	物业管理服务	525,782.83	438,152.36

有限公司			
北京达慧堂医药有 限责任公司	物业管理服务	12,333.96	—
合计	—	4,969,730.93	4,131,164.16

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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	12,497,441.85	10,340,171.77
麦德龙商业集团有限公司	商业物业	3,874,255.55	3,228,546.30
北京物美京门商贸有限公司	商业物业	3,503,605.92	2,919,671.60
北京物美流通技术有限公司	商业物业	2,346,361.17	1,955,300.97
北京达慧堂医药有 限责任公司	商业物业	293,216.07	312,051.14
北京十分有型商业 管理有限公司	商业物业	38,089.85	27,593.89
北京剪美生活商业 管理有限公司	商业物业	10,775.38	—
北京剪之美商业管 理有限公司	商业物业	6,669.37	14,538.17
北京物美大成商业 管理有限公司	商业物业	19,047.62	—
合计	—	22,589,462.78	18,797,873.84

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合 同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,427,766.01	1,187,592.72
其中：固定管理费	1,427,766.01	1,187,592.72
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	174,181.86	145,001.46

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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合 同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	47,592.14	39,586.88

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合 同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
基金合同生效日（2024 年 1 月 31 日）持有的基金份额	-	3,987,240.00
期初持有的基金份额	7,164,318.00	-
期间申购/买入总份额	-	3,177,078.00
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。

10.5.13.6.2 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 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	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	-	-	-	204,00 0,000. 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	-	-	-	204,00 5,389. 00	51.00
上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 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	898.00	0.00	-	-	-	898.00	0.00
合计	204,000,898.00	51.00	-	-	-	204,000,898.00	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。

10.5.13.7 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	122,058,050.40	467,390.89	111,570,378.40	1,684,621.15
合计	122,058,050.40	467,390.89	111,570,378.40	1,684,621.15

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		上年度末 2024 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	北京物美京丰	33,954.51	-	53,163.08	-

	科技发展有限公司				
应收租金	北京物美流通技术有限公司	22,043.51	-	22,043.51	-
应收租金	北京达慧堂医药有限责任公司	-	-	15,426.67	-
应收租金	北京物美京门商贸有限公司	9,129.38	-	9,129.38	-
应收租金	北京十分有型商业管理有限公司	6,890.38	-	6,550.76	-
应收租金	北京剪美生活商业管理有限公司	1,906.56	-	1,858.04	-
应收租金	北京剪之美商业管理有限公司	1,263.26	-	1,134.76	-
应收租金	北京物美商业集团股份有限公司	2,934,646.81	-	-	-
应收利息	北京银行股份有限公司	1,153,531.73	-	719,122.00	-
预付保险费	泰康在线财产保险股份有限公司	-	-	68,724.86	-
应收能源费	北京物美京丰科技发展有限公司	3,491,248.21	-	4,078,427.62	-
应收能源费	北京物美流通技术有限公司	276,485.62	-	631,152.05	-
应收能源费	北京物美京门商贸有限公司	63,584.32	-	329,462.08	-
应收能源费	麦德龙商业集团有限公司	268,892.75	-	264,629.97	-
应收代垫款	北京物美商业集团股份有限公司	-	-	1,172.27	-
合计	-	8,263,577.04	-	6,201,997.05	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 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	2,076,201.88	2,874,539.98
应付工程款	北京联盛盈科装饰建筑工程有限公司	369,092.00	386,167.30
应付能源费	北京物美京门商贸有限公司	85,021.49	-
应付保险费	泰康在线财产保险股份有限公司	12,415.90	-
应付管理人报酬	嘉实基金管理有限公司	1,673,925.54	246,159.53
应付托管费	北京银行股份有限公司	55,797.53	8,205.39
应付往来款	北京物美京丰科技发展有限公司	300.00	-
应付保证金	北京物美京丰科技发展有限公司	7,534,214.55	7,470,644.37
应付保证金	北京物美京门商贸有限公司	2,023,111.68	2,023,111.68
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	北京物美嘉景商业管理有限公司	34,725.44	34,725.44
应付保证金	北京达慧堂医药有限责任公司	60,000.00	60,000.00
应付保证金	北京物美大成商业管理有限公司	16,638.79	16,638.79
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	北京十分有型商业管理有限公司	500.00	-
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	7,382,798.61	7,012,028.20
预收租金及物业管理服务费	北京物美流通技术有限公司	1,393,324.53	1,326,975.74
预收租金及物业管理服务费	北京物美京门商贸有限公司	693,507.91	660,483.72
预收租金及物业管理服务费	北京达慧堂医药有限责任公司	53,750.52	35,004.76
预收租金及物业管理服务费	北京剪之美商业管理有限公司	-	9,129.38
预收租金及物业管理服务费	麦德龙商业集团有限公司	2,415,655.41	-
合计	-	27,236,357.53	23,519,190.03

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	2025 年 3 月 13 日	2025 年 3 月 14 日	0.8250	33,000,003.61	53.25	注 1
合计				33,000,003.61	-	-

注：1、根据本基金管理人于 2025 年 3 月 11 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 2024 年度的第二次分红，向截至 2025 年 3 月 13 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 2025 年 3 月 14 日，场外除息日为 2025 年 3 月 13 日，合计拟收益分配金额 33,000,000.00 元，实际收益分配金额为 33,000,003.61 元，占 2024 年度可供分配金额比例 53.25%。上述收益分配计入本基金 2025 年度所有者权益（基金净值）变动表。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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、应收账款和其他应收款等。本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。

对于应收账款和其他应收款，2025 年 6 月 30 日，项目公司应收账款余额人民币 3,461,871.35 元，其中 95.65%源于应收账款余额前两大客户。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口，在接

受新客户时评价其信用风险，同时本集团会对客户信用记录进行监控，以确保本集团的整体信用风险在可控范围内。于本期末，本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。

10.5.17.2 流动性风险

本集团建立了健全有效的流动性风险内部控制体系，多维度对流动性风险进行管控。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；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。于本期末，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。本集团金融负债主要为其他应付款、应付管理人报酬、应付账款、应付托管费等，大部分金融负债的到期日在 1 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。

10.5.17.3 市场风险

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。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。

于本期末，本集团未持有以公允价值计量生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

其他价格风险

其他价格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。本集团本期末未持有以公允价值计量的权益工具投资，因此无重大的其他价格风险。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	—

银行存款	21,864,228.74
其他货币资金	—
小计	21,864,228.74
减：减值准备	—
合计	21,864,228.74

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	21,863,075.89
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	1,152.85
小计	21,864,228.74
减：减值准备	—
合计	21,864,228.74

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 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

10.5.19.2.2 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
嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划	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 2025 年 6 月 30 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 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 （%）
2,172	184,162.06	394,084,442.00	98.52	5,915,558.00	1.48
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 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 （%）
1,954	204,708.29	394,881,726.00	98.72	5,118,274.00	1.28

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 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	43,215,384.00	10.80
2	申万宏源证券有限公司	15,059,465.00	3.76
3	国信证券股份有限公司	13,722,113.00	3.43
4	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	10,608,142.00	2.65
5	中信建投证券股份有限公司	9,540,900.00	2.39
6	招商证券股份有限公司	9,045,587.00	2.26
7	国投证券股份有限公司	8,765,300.00	2.19
8	嘉实基金管理有限公司	7,164,318.00	1.79
9	东方证券股份有限公司	4,986,571.00	1.25
10	新华资管—兴业银行—新华资产—国强增质一号资产管理产品	4,520,890.00	1.13
合计		126,628,670.00	31.66
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）

1	申万宏源证券有限公司	13,644,393.00	3.41
2	中信建投证券股份有限公司	13,134,700.00	3.28
3	国投证券股份有限公司	12,908,245.00	3.23
4	中国银河证券股份有限公司	8,280,431.00	2.07
5	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	7,762,128.00	1.94
6	国信证券股份有限公司	7,391,451.00	1.85
7	北京语论未来科技文化有限公司	4,377,185.00	1.09
8	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	3,603,481.00	0.90
9	嘉实基金管理有限公司	3,177,078.00	0.79
10	苏州市住房置业融资担保有限公司	2,914,400.00	0.74
合计		77,193,492.00	19.30

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 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 2024 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
2	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金信托	48,107,484.00	12.03
3	京管泰富基金—北京市工程咨询有限公司—京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划	7,970,000.00	1.99
4	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	3,987,240.00	1.00
5	嘉实基金管理有限公司	3,987,240.00	1.00
6	建信信托—睿驰组合 1 号集合资金信托计划	3,980,000.00	1.00
7	建信（北京）投资基金管理有限责任公司	3,980,000.00	1.00
8	齐鲁银行股份有限公司—泉	1,994,018.00	0.50

	心盈 196 天 2 号		
9	齐鲁银行股份有限公司一泉心盈 91 天	1,994,018.00	0.50
合计		280,000,000.00	70.00

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	9,879.00	0.00

§ 12 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024 年 1 月 31 日） 基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	400,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	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

2025 年 5 月 22 日本基金管理人发布公告，刘伟先生任公司首席信息官、杨竞霜先生离任公司副总经理、首席信息官。

（2）基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

报告期内，未发生基金托管人专门基金托管部门的重大人事变动。

13.3 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，会计师事务所为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）。

13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内本基金未改聘为其评估的评估机构。

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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资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交易情况的提示性公告	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	2025 年 1 月 24 日
2	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	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	2025 年 1 月 25 日
3	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于举办 2025 年一季度投资者关系活动暨走进原始权益人活动的公告	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	2025 年 2 月 10 日
4	嘉实物美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	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	2025 年 2 月 26 日
5	嘉实物美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	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	2025 年 3 月 5 日
6	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于代为履行基金经理职责情况的公告	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	2025 年 3 月 8 日
7	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 20250311	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	2025 年 3 月 11 日
8	嘉实物美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	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	2025 年 3 月 12 日
9	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 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	2025 年 4 月 16 日
10	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	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	2025 年 5 月 17 日
11	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	2025 年 5 月 22 日
12	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资	证券日报、基金管理人	2025 年 6 月 3 日

	资基金关于基金经理恢复履行职务的公告	网站及中国证监会基金电子披露网站	
--	--------------------	------------------	--

§ 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

2025 年 8 月 29 日