

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

2025 年 12 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

送出日期：2026 年 3 月 30 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。本年度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 2026 年 03 月 24 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。

运营管理机构已对年度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。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 01 月 01 日起至 2025 年 12 月 31 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	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动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	8
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 主要财务指标和不动产基金运作情况	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 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	13
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	14
3.7 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	14
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	14
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	14
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	14
3.12 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	14
§ 4 不动产项目基本情况	14
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	14
4.2 不动产项目所属行业情况	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息	22
4.4 项目公司经营现金流	28
4.5 项目公司对外借入款项情况	28
4.6 不动产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	29
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	29
4.10 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	31
4.11 其他需要说明的情况	32
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	32
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	32
5.2 投资组合报告附注	32

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	32
§ 6 回收资金使用情况	33
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	33
§ 7 管理人报告	33
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	33
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	38
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	40
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	41
§ 8 运营管理机构报告	42
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	42
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	43
§ 9 其他业务参与人履职报告	43
9.1 托管人报告	43
9.2 资产支持证券管理人报告	44
9.3 其他专业机构报告	45
9.4 原始权益人报告	45
§ 10 审计报告	46
10.1 审计报告基本信息	46
10.2 审计报告的基本内容	46
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	48
§ 11 年度财务报告	49
11.1 资产负债表	49
11.2 利润表	52
11.3 现金流量表	54
11.4 所有者权益变动表	56
11.5 报表附注	61
§ 12 评估报告	96
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	96
12.2 评估报告摘要	96
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	97
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	98
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	98
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	98
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测 值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	99
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	99
§ 13 基金份额持有人信息	99
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	99
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	99

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	100
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	101
§ 14 不动产基金份额变动情况	101
§ 15 重大事件揭示	101
15.1 基金份额持有人大会决议	101
15.2 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	102
15.3 不动产基金投资策略的改变	102
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	102
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	102
15.6 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	102
15.7 其他重大事件	102
§ 16 备查文件目录	104
16.1 备查文件目录	104
16.2 存放地点	104
16.3 查阅方式	104

§ 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、养老首席投资官兼公募 REITs 业务部负责人	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 号物美商业大厦 11 层
邮政编码		100020	100142
法定代表人		经雷	郭涂伟

注：本基金管理人已于 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。

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	霍学文	张敏	霍学文

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》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.jsfund.cn
不动产基金年度报告备置地点	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	2025 年	2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日） -2024 年 12 月 31 日
本期收入	105,051,075.60	108,455,803.05
本期净利润	31,349,858.18	34,891,953.67
本期经营活动产生的现金流量净额	77,269,682.76	63,355,074.67
本期现金流分派率（%）	4.38	5.25
年化现金流分派率（%）	4.38	5.73

期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	978,376,705.28	1,020,291,054.43
期末不动产基金净资产	923,561,824.55	959,731,966.72
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.94	106.31
内部收益率（%）	-	-

注：1、本基金合同生效日为 2024 年 01 月 31 日，“期间数据和指标”中的 2024 年指自 2024 年 01 月 31 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

2、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。

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=本年累计可供分配金额/报告期末市值/报告期实际天数*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	2025 年	2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.3089	2.3993
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	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	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	31,349,858.18	-
本期折旧和摊销	44,087,561.69	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,093,170.61	-
本期息税折旧及摊销前利润	76,530,590.48	-
调增项		
1-使用前期预留	937,561.93	-
2-应收和应付项目的变动	5,495,681.71	-
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）	-2,641,838.05	-
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	-8,402,854.21	-
本期可供分配金额	69,787,315.18	-

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 2025 年报告期内（1 月 1 日至 12 月 31 日）可供分配金额为 69,787,315.18 元，2024 年报告期内（1 月 31 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日）可供分配金额为 61,970,754.89 元，2024 年年化（1 月 1 日至 12 月 31 日）后可供分配金额为 67,503,858.01 元，同比增长 3.38%。

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 1,652,410.68 元，截至本报告期末已使用 937,561.93 元，差异 43.26%，主要原因是资本性支出未达到预期付款条件。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	6,978.73	6,960.00	100.27	-

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 2,283,018.69 元，资产支持证券管理人管理费 570,754.68 元，基金托管人托管费 95,124.86 元，运营管理机构运营管理费为 3,728,636.12 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。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据不动产项目在本报告期内的实际净运营收入完成情况，扣除浮动管理费 16.84 万元（不含税），具体如下：

项目公司 [↕]	玉蜓桥物美 [↕]	物美小马厂 [↕]	北京美廉美 [↕]	合计 [↕]
报告期内实际 NOI [↕]	-3,721,996.88 [↕]	102,685.38 [↕]	49,621.14 [↕]	-3,569,690.36 [↕]
超过目标 NOI [↕]				
浮动管理费比例 [↕]	-5.00% [↕]	5.00% [↕]	5.00% [↕]	/ [↕]
浮动管理费金额 [↕]	-175,565.89 [↕]	4,843.65 [↕]	2,340.62 [↕]	-168,381.62 [↕]

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内，未发生占本期收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，未进行不动产项目重大改造或者扩建。

3.7 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。

3.8 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“11.5.10 关联方关系”和“11.5.11 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。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 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。项目租户物美超市大成店完成“AI 新质零售调改”并于 2025 年 10 月 18 日重新开业。

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造成影响。项目租户物美超市玉蜓桥店完成“AI 新质零售调改”并于 2025 年 11 月 26 日重新开业。

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造成影响。项目租户物美超市华天店完成“AI 新质零售调改”并于 2025 年 10 月 16 日重新开业。

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造成影响。项目租户物美超市德胜门店完成“AI 新质零售调改”并于 2025 年 9 月 26 日重新开业。

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公式	指标单位	本期(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同 生效日）至 2024年12月31 日)/上年同期 末(2024年12 月31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	74,469.07	75,110.17	-0.85
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	95.60	96.43	-0.86
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	3.89	3.98	-2.26
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	6.27	7.33	-14.46
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	99.06	97.10	2.02

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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同 生效日）至 2024年12月31 日)/上年同期 末(2024年12 月31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	27,334.80	27,919.46	-2.09
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	94.12	96.13	-2.09
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	3.00	3.29	-8.81
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	6.19	7.96	-22.24
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	97.01	90.72	6.93

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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年1月31 日（基金合同 生效日）至 2024年12月31 日)/上年同期 末(2024年12 月31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	24,500.86	24,777.84	-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	98.63	99.75	-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	4.89	4.91	-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	6.33	6.86	-7.73

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	99.95	99.89	0.06
---	-----------	-------------------------------	-----	-------	-------	------

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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期(2024年1月31 日（基金合同生效日）至 2024年12月31 日)/上年同期末(2024年12 月31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	13,932.14	13,683.13	1.82
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	89.55	1.81
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	3.34	3.25	2.77
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	6.36	7.23	-12.03
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	99.88	0.01

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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期(2024年1月31 日（基金合同生效日）至 2024年12月31 日)/上年同期末(2024年12 月31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	8,701.27	8,729.74	-0.33
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	99.67	100.00	-0.33

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	4.87	4.79	1.67
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	6.25	6.77	-7.68
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	99.63	99.98	-0.35

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 74,469.07 平方米，各项目租户（包含临时铺位商户）总数为 141 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 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 27.15%、58.44%、14.41%。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 2,522.75 万元，占比 27.46%；租户 B 租金收入 774.85 万元，占比 8.43%；租户 C 租金收入 700.72 万元，占比 7.63%；租户 D 租金收入 510.38 万元，占比 5.56%；租户 E 租金收入 490.52 万元，占比 5.34%；前五名租户租金收入合计 4,999.22 万元，占比 54.42%。

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 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 年全国房地产市场基本情况》数据显示，2025 年全国商业营业用房新开工面积为 3,805 万平方米，同比下降 23.5%；销售面积 5,353 万平方米，同比下降 9.5%；待售面积为 14,247 万平方米，同比下降 1.4%。全国商业地产行业待售面积出现“达峰”迹象，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《2025 年 1-12 月北京市房地产市场运行情况》数据显示，2025 年全市商业营业用房新开工面积 58 万平方米，同比下降 11.2%；销售面积 58.7 万平方米，同比下

降 10.2%；竣工面积 123.8 万平方米，同比增长 98.3%。北京市商业地产行业的年度供需面积规模基本保持平衡。

从消费类业务来看，国家统计局网站发布的《2025 年经济发展向新向优 预期目标圆满实现》数据显示，2025 年社会消费品零售总额 501,202 亿元，同比增长 3.7%。其中，商品零售额 443,220 亿元，增长 3.8%；餐饮收入 57,982 亿元，增长 3.2%。全国网上零售额 159,722 亿元，比上年增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 130,923 亿元，增长 5.2%，占社会消费品零售总额的比重为 26.1%。全国消费类业务表现出餐饮增速下降、实物商品网上零售额占比趋于稳定的特征。

全国居民人均可支配收入 43,377 元，比上年扣除价格因素实际增长 5.0%。全国居民人均消费支出 29,476 元，比上年扣除价格因素实际增长 4.4%。全国居民消费价格（CPI）同比持平，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.7%。在物价总体平稳的同时，居民消费潜力略有增长。

具体到北京市而言，北京市统计局网站发布的《2025 年北京经济稳中向好 高质量发展取得积极成效》数据显示，2025 年全市实现社会消费品零售总额 13,677.0 亿元，同比下降 2.9%。按消费形态分，商品零售 12,353.5 亿元，下降 2.9%；餐饮收入 1,323.5 亿元，下降 3.0%。主要商品类别中，金银珠宝类、化妆品类同比分别增长 39.5%和 12.6%；北京市商品消费总体呈现降幅逐步收窄的持续承压态势。

全市居民人均可支配收入 89,090 元，扣除价格因素同比增长 4.4%。全市居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。其中，消费品价格下降 0.3%，服务价格同比持平。细项来看，其他用品及服务类价格上涨 13.1%，生活用品及服务类价格上涨 2.1%，衣着类价格上涨 0.4%。北京市居民在可支配收入上涨的同时，商品价格上表现出结构性调整的趋势，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，也必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、远洋山水汇等，以上项目距离本项目约 2.2-2.5 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 1,752 家、零售门店 2,466 家、旅游游乐项目 63 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距离约 2.2-2.5 千米。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮门店 2,690 家、零售门店 3,514 家、旅游游乐项目 114 家。项目所处区域是一个人口密集、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、北京复兴门百盛购物中心、北京国华商场、北京天佑京铁、北京新华购物中心、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。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮门店 2,357 家、零售门店 2,750 家、旅游游乐项目 142 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距离约 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 2,994 家、零售门店 2,739 家、旅游游乐项目 212 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。监控范围内主力商业项目的变化包括：玉蜓桥东侧 1 千米范围内的北京方庄购物中心于 2025 年 7 月 2 日重装开业，华天项目东北侧约 2.5 千米的北京复兴门百盛购物中心于 2025 年 12 月 31 日闭店。在本报告出具前，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。

中共中央办公厅、国务院办公厅于 2025 年 3 月 16 日发布了《提振消费专项行动方案》，围绕城乡居民增收促进、消费能力保障支持、服务消费提质惠民、大宗消费更新升级、消费品质提升、消费环境改善提升、限制措施清理优化、完善支持政策等方面，推进实施消费提振行动。国家发展改革委、财政部于 2025 年 1 月发布《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》，中国人民银行等六部门于 2025 年 6 月发布《关于金融支持提振和扩大消费的指导意见》，商务部等九部门于 2025 年 9 月发布《关于扩大服务消费的若干政策措施》，工业和信息化部等六部门于 2025 年 11 月发布《关于增强消费品供需适配性 进一步促进消费的实施方案》等，均持续发力扩大内需，为促进消费注入活力。

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 月北京市商务局等四部门联合印发《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》，持续推动居民增收减负、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，并进一步推动商业地产的探索、转型。

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 11 月国务院办公厅印发《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》，鼓励存量商业不动产盘活及 REITs 市场的发展；2025 年 9 月国家发展改革委办公厅发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》，推动市场扩围扩容；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、措施的出台，将进一步为 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

世邦魏理仕发布的《中国房地产市场报告 2025 年第四季度》指出，全国范围内零售物业的租赁市场受国补刺激效应和消费意愿边际走弱影响，租金承压；同时，消费市场疲弱导致项目进度延期和品牌拓店谨慎使得零售物业的供需两端分别放缓，市场整体空置率略有上升。品类上户外品牌扩张、潮牌服装活跃度回升、快餐及餐饮扩张和地方特色菜活跃，“情绪经济”助推潮玩拓

展是主要特征。仲量联行发布的《大中华区物业摘要 2025 年第四季度》指出，2025 年中国零售地产在政策支持、消费结构演变与业态创新的共同推动下，呈现结构性修复态势；在供需关系持续承压背景下，多数项目采用“以价换量”策略；而构建沉浸式消费场景，推动品牌从“卖产品”向“卖体验、卖生活方式”跃迁成为核心策略。

未来展望方面，戴德梁行《2026 大中华区房地产市场展望》认为，提振消费和房地产高质量发展是主要的宏观趋势，而国产品牌崛起、追求体验感和情感共鸣、智能技术赋能零售将成为市场发展重点。第一太平戴维斯发布的《夯实基础，破局周期：2026 年中国房地产市场展望》认为，为打破周期循环，零售必须重新找回社群、身份认同与情感连接，而不是追逐短期的客流峰值；核心城市拥有规模化优质资产或拥有小而美运营能力的特色运营商将迎来更有利的时机。

北京零售物业市场方面，第一太平戴维斯发布的《市场简报-北京零售 2025 年第四季度》认为，新增项目有序开业、存量项目焕新升级，多元业态融合与消费场景重构，推动北京零售市场持续优化，在租金降幅收窄的同时，出租率改善。商业形态的迭代升级，消费场景的多元创新，以及市场供给端的持续优化，共同为北京零售消费市场夯实基础。戴德梁行发布的《北京零售市场 2025 第四季度》指出，北京零售市场在四季度迎来供应小高峰，多个老旧项目完成升级改造后重新开业，推动了北京零售市场的提质升级。未来展望方面，戴德梁行认为，虽然整体供应节奏预计可能放缓，未来三年北京零售市场新增供应仍预计近 200 万平方米，同时存量项目改造也在政策加持下持续加速，预计市场或将出现更多小而美的城市更新类商业项目。而随着消费者对情绪价值类消费需求的增加，未来各项目在多元化消费场景的打造、首店及文化传播类品牌的引入上将持续发力。

综上所述，市场商业面积供应的上升和消费的疲软，将给市场租金和入住率带来持续的压力。而北京零售物业市场 2025 年租金和空置率的变化表明，“以价换量”的市场趋势日益显露，而这必将带来市场结构的显著变化，并预期形成长远的影响。同时，存量改造、消费下沉和场景化打造作为市场发展的主要发力方向表明，“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	717,456,774.80	740,645,147.14	-3.13
2	总负债	756,274,458.49	749,719,570.25	0.87
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	103,531,673.82	105,244,910.56	-1.63
2	营业成本/费用	132,689,824.28	111,578,051.31	18.92
3	EBITDA	82,332,492.83	84,884,130.51	-3.01

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”、“EBITDA”对应的“变动比例（%）”数据将上年同期数据年化后与本期数据进行比较后的结果分别为-9.69、9.17、-10.96。

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2025年12月31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	82,022,782.52	70,803,495.49	15.85
2	投资性房地产	440,956,510.57	462,071,993.22	-4.57
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2025年12月31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	25,502,604.93	24,121,690.76	5.72
2	投资性房地产	70,702,750.72	74,444,485.35	-5.03
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2025年12月31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	20,724,352.63	18,927,399.18	9.49
2	投资性房地产	46,859,086.13	49,477,045.57	-5.29
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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024年1月31日（基金合同 生效日）至2024年12月31 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	61,373,650.24	87.94	67,404,187.89	90.47	-16.41
2	物业管理服务费收入	8,377,974.43	12.00	7,100,279.12	9.53	8.32
3	其他收入	41,132.07	0.06	-	-	-
4	营业收入合计	69,792,756.74	100.00	74,504,467.01	100.00	-14.00

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）报告期内项目公司营业收入同比下降 14.00%，主要原因为合同换签导致租赁变更，根据《企业会计准则第 21 号-租赁》，在经营租赁发生变更时，出租人应自变更生效日开始将其作为一项新的租赁，因而调整原合同直线法确认的收入。报告期内，大成项目推进主动调改事宜，引入多元化租户，与大成三层、一层二房东租户先后解除租赁关系，并与其转租商户确立直接租赁关系。根据会计准则要求，将三层和一层二房东租户截至租赁合同解除之日按照直线法确认的租金收入高于合同约定的租金收入的累计差额 592.79 万元在本报告期一次性转回。该事项对现金流及可供分配金额无影响。

（3）本基金于 2024 年 1 月 31 日成立，本表中金额同比数据为将“上年同期”数据年化后与本期数据进行比较的结果，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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 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	17,268,606.46	93.08	15,670,485.80	93.49	1.17
2	物业管理服务费收入	1,284,242.25	6.92	1,091,100.40	6.51	8.05
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	18,552,848.71	100.00	16,761,586.20	100.00	1.61

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 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	13,233,672.69	87.14	12,297,398.50	87.97	-1.21
2	物业管理服务费收入	1,952,395.68	12.86	1,681,458.85	12.03	6.60
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	15,186,068.37	100.00	13,978,857.35	100.00	-0.27

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 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	22,115,117.82	23.33	20,261,391.59	24.13	0.20
2	物业运营成本	5,293,155.03	5.58	4,528,150.38	5.39	7.31
3	税金及附加	8,294,748.42	8.75	8,772,623.56	10.45	-13.20
4	运营管理费	2,452,139.56	2.59	3,059,571.57	3.64	-26.42
5	利息支出	57,019,533.50	60.14	48,295,232.03	57.52	8.39
6	其他财务费用	-644,865.16	-0.68	-1,217,330.03	-1.45	-51.37
7	其他成本/费用	283,083.79	0.30	258,408.28	0.31	0.57
8	营业成本/费用合计	94,812,912.96	100.00	83,958,047.38	100.00	3.67

注：（1）报告期内运营管理费同比减少 60.74 万，主要原因为年度基础管理费与浮动管理费按业绩动态调整并反映在本期。根据合同约定，运营管理费将持续基于运营收入及净运营收入进行计提及支付。

（2）其他财务费用主要为银行利息收入、手续费等，同比变动较大的主要原因为本报告期内，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。

（3）比例数据存在四舍五入形成的尾差。

（4）本基金于 2024 年 1 月 31 日成立，本表中金额同比数据为将“上年同期”数据年化后与本期数据进行比较的结果，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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 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	3,742,401.91	17.74	3,427,921.59	20.04	0.23
2	物业运营成本	449,101.93	2.13	604,361.73	3.53	-31.78
3	税金及附加	2,135,560.94	10.12	2,096,279.98	12.26	-6.48
4	运营管理费	701,472.62	3.33	647,718.38	3.79	-0.58
5	利息支出	14,024,471.65	66.48	10,390,680.48	60.75	23.91
6	其他财务费用	-161,579.69	-0.77	-238,847.36	-1.40	-37.90
7	其他成本/费用	204,425.07	0.97	176,482.42	1.03	6.34
8	营业成本/费用合计	21,095,854.43	100.00	17,104,597.22	100.00	13.23

注：（1）报告期内物业运营成本同比减少 15.53 万，主要原因为项目公司根据实际结算能源费对账面已计提能源费进行了调整。后续将持续根据合同约定进行能源费的计提及支付。

（2）其他财务费用主要为银行利息收入、手续费等，同比变动较大的主要原因为本报告期内，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。

（3）比例数据存在四舍五入形成的尾差。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 31 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 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	2,577,352.92	15.36	2,255,651.40	21.45	4.90
2	物业运营成本	336,494.90	2.01	172,481.99	1.64	79.10
3	税金及附加	1,728,054.98	10.30	1,660,964.72	15.80	-4.49
4	运营管理费	575,023.94	3.43	567,261.73	5.39	-6.94
5	利息支出	11,503,705.00	68.55	5,825,615.25	55.40	81.28
6	其他财务费用	-154,597.44	-0.92	-124,787.29	-1.19	13.73
7	其他成本/费用	215,022.59	1.28	158,218.91	1.50	24.76
8	营业成本/费用合计	16,781,056.89	100.00	10,515,406.71	100.00	46.50

注：（1）报告期内物业运营成本同比增加 16.40 万，主要原因为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）利息支出同比增加 567.81 万，主要原因为根据此前公告，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) 比例数据存在四舍五入形成的尾差。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024年1月31日 (基金合同生效 日)至2024年12 月31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%	%	60.73	66.73
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%	%	78.21	79.91

注：报告期内毛利率同比下降 8.99%，主要为营业收入同比下降。营业收入同比下降主要原因为合同换签导致租赁变更，根据《企业会计准则第 21 号-租赁》，在经营租赁发生变更时，出租人应自变更生效日开始将其作为一项新的租赁，因而调整原合同直线法确认的收入。报告期内，大成项目推进主动调改事宜，引入多元化租户，与大成三层、一层二房东租户先后解除租赁关系，并与其转租商户确立直接租赁关系。根据会计准则要求，将三层和一层二房东租户截至租赁合同解除之日按照直线法确认的租金收入高于合同约定的租金收入的累计差额 592.79 万元在本报告期一次性转回。该事项对现金流及可供分配金额无影响。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024年1月31日 (基金合同生效 日)至2024年12 月31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%	%	77.41	75.94
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%	%	82.20	82.35

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024年1月31日 (基金合同生效 日)至2024年12 月31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%	%	80.81	82.63
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%	%	82.30	82.59

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 116,968,413.36 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 35,545,270.89 元，主要为支付的运营管理费、物业费、能源费等运营成本以及各项税费等。

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、北京物美大成商业管理有限公司、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、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、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

截至 2025 年 12 月 31 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北京分公司承保。

本报告期内，各项目发生公众责任险等出险事项五次，涉及赔付金额较小。截至报告期末，三起已结案，两起协商理赔中。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

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。

自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目整体保持平稳运营，租户结构相对稳定。本报告期末不动产项目的可供出租建筑面积为 77,894.28 平方米，实际出租建筑面积为 74,469.07 平方米，出租率为 95.60%，加权平均剩余租期为 6.27 年，租金收缴率为 99.06%；报告期内租金单价水平为 3.89 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

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造成影响。大成项目报告期末可供出租建筑面积为 29,043.40 平方米，实际出租建筑面积为 27,334.80 平方米，出租率为 94.12%，租金收缴率为

97.01%，加权平均剩余租期为 6.19 年；报告期内租金单价水平为 3.00 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

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。玉蜓桥项目报告期末可供出租建筑面积为 24,840.41 平方米，实际出租建筑面积为 24,500.86 平方米，出租率为 98.63%，租金收缴率为 99.95%，加权平均剩余租期为 6.33 年；报告期内租金单价水平为 4.89 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

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。华天项目报告期末可供出租建筑面积为 15,280.73 平方米，实际出租建筑面积为 13,932.14 平方米，出租率为 91.17%，租金收缴率为 99.89%，加权平均剩余租期为 6.36 年；报告期内租金单价水平为 3.34 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

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。德胜门项目报告期末可供出租建筑面积为 8,729.74 平方米，实际出租建筑面积为 8,701.27 平方米，出租率为 99.67%，租金收缴率为 99.63%，加权平均剩余租期为 6.25 年；报告期内租金单价水平为 4.87 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

截至 2025 年 12 月末，不动产项目整体保持平稳运营，租户结构相对稳定。报告期内，在北京市整体消费市场疲软、餐饮消费承压的背景下，项目个别租户出现撤租的情况。本项目在运营管理机构协助下，依托于项目资产的社区商业业务特点、服务于民生的属性、“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，仍表现出市场下行压力下一定的适配性和抗波动能力。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，项目公司及运营管理机构按照制定的经营计划和财务预算严格执行并有序开展不动产项目的运营管理活动。本报告期内，本基金可供分配金额达到 6,978.73 万元，完成可供分配金额测算报告预测值的 100.27%。

报告期内，在资产的运营管理方面，本基金始终秉持“烟火气和人情味”的核心理念，致力于打造有温度、接地气的社区商业资产和营商环境，使其成为本基金资产区别于传统商业地产的关键，通过覆盖居民日常生活的刚需，营造出充满生活气息的商业氛围，以求赢得社区居民和商

户的信赖。在为居民提供便利和温暖的同时，也为投资者创造长期稳定的回报。

在资产运营架构方面，基金管理人与运营管理机构密切合作，坚持包括例会在内的联合工作方式，在明确双方职责边界的基础上加强沟通协调，实现双方优势资源的互补，确保经营的科学高效，风险的完善管控。

在项目推广和品牌形象打造方面，基金管理人与运营管理机构通过举行年节营销推广活动、与街道办事处联合举行培训宣传活动等，提升了项目的商业氛围和社区影响力，为项目长期发展和持续增长注入新的活力。

在资产升级改造方面，基金管理人与运营管理机构积极实施 ESG（环境、社会和公司治理）导向的项目提升改造工作，进行了项目变压器更新、电梯更新改造以及排油烟设备更新等一系列投资，降低了项目能耗，改善了项目卫生，营造了更好的营商购物环境，实现良好的环境、社会效益。

未来，基金管理人将会同运营管理机构，顺应消费市场的发展趋势，充分利用其结构性调整的契机，优化业态结构，引入多样化商业品牌，利用数字化技术提升运营效率，注重绿色环保，打造可持续发展的社区商业环境。而在资产运营和商管经营的能力建设方面，将持续加强系统化、标准化、规范化的管理体系，提升商户、商铺资源的整合效能，在为消费者和商户提供优质服务的基础上，持续为投资者创造价值。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

世邦魏理仕发布的《北京房地产市场报告 2025 年第四季度》报告认为，2026 年，北京零售物业市场预计仍将有超过 50 万平方米新增供应入市，包括成熟商圈的改造项目和外围商圈的新建项目，这将有助于推动北京商业向“多中心、网络化、差异化”的高层次发展。而短期内，消费全面回暖仍需时间，预计租金尤其是次级商圈的租金仍面临下行压力。在北京市提振消费等政策的推动下，预计具备强大 IP 属性、卓越运营能力与内容创新精神的项目将获得更多政策支持与市场青睐。

展望未来一至三年，预计北京市场商业面积供应的上升和消费的疲软，将给市场租金和出租率带来持续的压力；而北京零售物业市场 2025 年租金和空置率的变化表明，“以价换量”的市场趋势日益显露，而这必将带来市场结构的显著变化，并预期形成长远的影响。同时，存量改造、消费下沉和场景化打造作为市场发展的主要发力方向表明，“烟火气、人情味”的社区商业打造正当其时。

4.10 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

嘉实物美消费 REIT 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。

4.11 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	403,930.13	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	403,930.13	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 29,853.61 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 36,844.63 万元。

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及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	-	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。	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。	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) 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》，本基金基金经理文占雅女士因休产假，自 2025 年 3 月 17 日起，其基金经理相关职责由共同管理上述基金的现任基金经理张文静女士、林齐勃先生、魏少艺女士代为履行。其中，根据本基金于 2024 年 10 月 25 日发布的《关于代为履行嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责情况的公告》，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。

(6) 2025 年 9 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》，基金经理文占雅女士自 2025 年 9 月 3 日起恢复履行本基金基金经理职务，其基金经理职责自 2025 年 9 月 3 日起不再由本基金现任基金经理张文静女士、林齐勃先生、魏少艺女士代为履行。

(7) 2025 年 11 月 28 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》，基金经理张文静女士因个人原因休假，自 2025 年 12 月 1 日起，其基金经理相关职责由共同管理上述基金的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，在市场下行周期下，仍体现出较好适配性和抗波动能力。不动产项目具体运营情况详见本报告第 4 章不动产项目基本情况。

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。通过坚持联合工作机制，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。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

根据相关法律法规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%。

本基金在本报告期内进行了 2 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。本基金于 2025 年 9 月 10 日发布分红公告，进行 2025 年度第一次分红，收益分配基准日为 2025 年 6 月 30 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.8630 元人民币，实际分配金额为 34,519,996.74 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、年度预算方案审批、基金经理恢复履职、改聘会计师事务所、基金经理代为履职。

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，基金管理人运营管理机构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营系统查询权限，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，基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。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，对大成项目主动进行商户调改，将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合规守信情况声明

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》、《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、投资组合报告、财务会计报告等应由基金托管人复核的内容，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不动产项目公司的 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”）作为不动产项目公司的股东，严格按照相关法律法规、不动产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 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，本基金聘请的容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已出具年度审计报告。

报告期内，本基金聘请的北京国友大正资产评估有限公司为本基金提供跟踪评估服务，已出具年度跟踪评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作，执行审计工作过程中运用职业判断，并保持职业怀疑，同时按照中国注册会计师职业道德守则，独立于不动产基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，北京国友大正资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，履行了相应职责，独立客观地出具了评估报告。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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。

9.4.2 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。

9.4.3 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。

9.4.4 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。

9.4.5 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。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	容诚审字[2026]100Z2120 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“嘉实物美消费 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“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，公允反映了嘉实物美消费 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。

	审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于嘉实物美消费 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	嘉实物美消费 REIT 的基金管理人嘉实基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括嘉实物美消费 REIT2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、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财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估嘉实物美消费 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算嘉实物美消费 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督嘉实物美消费 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，

	未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 （3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 （4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对嘉实物美消费 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致嘉实物美消费 REIT 基金不能持续经营。 （5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 （6）就嘉实物美消费 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	蔡晓慧	柴翰英
会计师事务所的地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢10层1001-1至1001-26	
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请北京国友大正资产评估有限公司对本基金投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值为人民币 100,095.00 万元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括但不限于土地使用权剩余期限、折现率、市场租金水平、租金增长率等。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11. 5. 7. 1	128, 736, 299. 98	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		-	-
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	11. 5. 7. 2	1, 741, 569. 84	2, 865, 838. 72
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	11. 5. 7. 3	820, 155, 302. 01	863, 283, 167. 77
固定资产		-	-
在建工程		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	11. 5. 7. 4. 1	8, 027, 210. 48	14, 164, 531. 28
其他资产	11. 5. 7. 5	19, 612, 194. 53	21, 846, 583. 56
资产总计		978, 376, 705. 28	1, 020, 291, 054. 43
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.6	4,868,227.77	4,727,626.00
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,426,007.36	246,159.53
应付托管费		47,532.72	8,205.39
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.7	5,008,521.64	10,719,643.61
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	11.5.7.4.2	-	-
其他负债	11.5.7.8	43,464,591.24	44,857,453.18
负债合计		54,814,880.73	60,559,087.71
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.9	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	11.5.7.10	-29,638,190.40	6,531,951.77
所有者权益合计		923,561,824.55	959,731,966.72
负债和所有者权益总计		978,376,705.28	1,020,291,054.43

注： 报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3089 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

11.1.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产:			
货币资金	11.5.16.1	403,930.13	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	11.5.16.2	952,900,000.00	952,900,000.00
其他资产		-	-
资产总计		953,303,930.13	954,633,441.15
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 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		1,426,007.36	246,159.53
应付托管费		47,532.72	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		220,000.00	238,082.00
负债合计		1,693,540.08	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		-1,589,624.90	940,979.28
所有者权益合计		951,610,390.05	954,140,994.23
负债和所有者权益总计		953,303,930.13	954,633,441.15

11.2 利润表

11.2.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		104,537,015.11	107,695,024.13
1. 营业收入	11.5.7.11	103,531,673.82	105,244,910.56
2. 利息收入		1,005,341.29	2,450,113.57
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		72,602,046.81	68,715,038.24
1. 营业成本	11.5.7.11	50,166,313.55	45,598,256.96
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.12	12,398,794.55	12,884,859.69
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.13	6,385,469.79	6,456,492.13
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		12,570.69	2,811.98
8. 管理人报酬		2,853,773.37	2,648,668.64
9. 托管费		95,124.86	88,289.84
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	11.5.7.14	690,000.00	1,035,659.00

三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		31,934,968.30	38,979,985.89
加：营业外收入	11.5.7.15	514,060.49	760,778.92
减：营业外支出		6,000.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,443,028.79	39,740,764.81
减：所得税费用	11.5.7.16	1,093,170.61	4,848,811.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		31,349,858.18	34,891,953.67
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		31,349,858.18	34,891,953.67
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		31,349,858.18	34,891,953.67

11.2.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日 （基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		68,158,294.40	32,276,421.66
1.利息收入		25,944.40	258,981.66
2.投资收益（损失以“-”号填列）		68,132,350.00	32,017,440.00
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		3,168,898.23	2,975,440.48
1.管理人报酬		2,853,773.37	2,648,668.64
2.托管费		95,124.86	88,289.84
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		220,000.00	238,482.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		64,989,396.17	29,300,981.18
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		64,989,396.17	29,300,981.18
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		64,989,396.17	29,300,981.18

11.3 现金流量表

11.3.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 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		114,847,332.04	97,635,060.97
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		132,581.52	1,731,187.17
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.1	2,024,137.47	4,168,591.43
经营活动现金流入小计		117,004,051.03	103,534,839.57
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		13,728,393.89	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		20,692,519.39	18,198,111.69
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.2	5,313,454.99	18,650,734.71
经营活动现金流出小计		39,734,368.27	40,179,764.90
经营活动产生的现金流量净额		77,269,682.76	63,355,074.67
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		17,075.30	731,924.05
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		-	-
投资活动现金流出小计		17,075.30	870,783,276.62
投资活动产生的现金流量净额		-17,075.30	-870,783,276.62
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		-	-
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		67,520,000.35	28,360,001.90
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		67,520,000.35	28,360,001.90
筹资活动产生的现金流量净额		-67,520,000.35	924,840,013.05
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		9,732,607.11	117,411,811.10
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		127,144,418.21	117,411,811.10

11.3.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日(基 金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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		68,132,350.00	32,017,440.00
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		26,260.68	258,554.91
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		68,158,610.68	32,275,994.91
8. 取得不动产投资支付的现金		-	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		1,967,805.07	2,482,993.56
经营活动现金流出小计		1,967,805.07	955,382,993.56
经营活动产生的现金流量净额		66,190,805.61	-923,106,998.65
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		67,520,000.35	28,360,001.90
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		67,520,000.35	28,360,001.90
筹资活动产生的现金流量净额		-67,520,000.35	924,840,013.05
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		-1,329,194.74	1,733,014.40
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		403,819.66	1,733,014.40

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	953,200,014.95	-	-	-	-	-	6,531,951.77	959,731,966.72

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）	-	-	-	-	-	-	-36,170,142.17	-36,170,142.17
（一）综 合收 益 总额	-	-	-	-	-	-	31,349,858.18	31,349,858.18
（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	-	-	-	-	-	-	-67,520,000.35	-67,520,000.35
（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	-	-	-	-	-	-29,638,190.40	923,561,824.55
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 12 月 31 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）	-	-	-	-	-	-	6,531,951.77	6,531,951.77
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	34,891,953.67	34,891,953.67
（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	-	-	-	-	-	-	-28,360,001.90	-28,360,001.90
（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	-	-	-	-	-	6,531,951.77	959,731,966.72

11.4.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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）	-	-	-	-2,530,604.18	-2,530,604.18
（一）综合收益总额	-	-	-	64,989,396.17	64,989,396.17
（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	-	-	-	-67,520,000.35	-67,520,000.35
（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	-	-	-1,589,624.90	951,610,390.05
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 12 月 31 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）	-	-	-	940,979.28	940,979.28
（一）综合收益总额	-	-	-	29,300,981.18	29,300,981.18
（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	-	-	-	-28,360,001.90	-28,360,001.90
（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	-	-	940,979.28	954,140,994.23

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

经雷
基金管理人负责人

梁凯
主管会计工作负责人

李袁
会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 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:

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”。

本财务报表由本基金的基金管理人嘉实基金管理有限公司 2026 年 3 月 26 日批准报出。

11.5.2 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”)、中国证监会颁布的《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>》、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《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 11.5.4 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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2025 年度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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。比较财务报表的实际编制期间为 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本集团记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

同一控制下的企业合并

对于同一控制下企业合并，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，本集团仅持有以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本

金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)

该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命 18.58-20.58 年，净残值率 5%、年折旧率 4.62%-5.11%。本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.9 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入投资性房地产并自次月起开始计提折旧。

11.5.4.10 长期资产减值

对固定资产、无形资产及对子公司的长期股权投资等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.11 递延所得税资产与递延所得税负债

通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(a) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- (1) 该项交易不是企业合并；
- (2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- (1) 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- (2) 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(b) 递延所得税负债的确认

所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

(1) 因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A. 能够控制暂时性差异转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

11.5.4.12 公允价值计量

无。

11.5.4.13 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.14 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易

价格计量收入。

交易价格是因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制履约过程中在建的商品；
- (3) 履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，会考虑下列迹象：

- (1) 就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- (3) 已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的

主要风险和报酬；

- (5) 客户已接受该商品。

11.5.4.15 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.16 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

11.5.4.17 基金的收益分配政策

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。

物美商业基于项目公司 2024 年至 2028 年五个完整会计年度为本基金实现预期分配金额的实际情况，不可撤销地自愿按以下安排实施本基金收益分配中的分红豁免机制。具体方式如下：

(1) 根据评估报告（国融兴华评报字[2023]第 010465 号）、可供分配金额测算报告（毕马威华振专字第 2301793 号）及合理预测，本基金首次发售时的不动产项目在 2024 年至 2028 年五个完整会计年度为本基金投资者实现的预期可供分配金额分别为 6,700 万元、6,960 万元、7,279 万元、7,504 万元和 7,690 万元（以下简称“预期分配金额”）。

(2) 如上述任一年度上述项目实际收入扣除包括运营管理费在内的各项成本费用后，使得实际可供分配金额未达到预期分配金额，物美商业将通过自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额，使本基金的投资者（不含原始权益人及其关联方）基于预期分配金额和该等投资者持有的份额比例获得相应的预期分配金额。如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由物美商业将足够的货币资金支付给本基金或专项计划。

11.5.4.18 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

(1) 采用会计政策的关键判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

项目公司就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

(2) 重要会计估计及其关键假设

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的

折现率确定未来现金流量的现值。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期末发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期末发生会计估计变更。

11.5.5.3 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。

11.5.6 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[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《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》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《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》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、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》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。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，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	128,736,299.98	118,130,933.10
其他货币资金	-	-
小计	128,736,299.98	118,130,933.10
减：减值准备	-	-
合计	128,736,299.98	118,130,933.10

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	127,144,418.21	117,411,811.10
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-

应计利息	1,591,881.77	719,122.00
小计	128,736,299.98	118,130,933.10
减：减值准备	-	-
合计	128,736,299.98	118,130,933.10

11.5.7.2 应收账款

11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,738,350.61	2,865,838.72
1—2 年	3,219.23	-
小计	1,741,569.84	2,865,838.72
减：坏账准备	-	-
合计	1,741,569.84	2,865,838.72

11.5.7.2.2 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	1,247,310.60	71.62	-	1,247,310.60
外部租户 A	192,814.57	11.07	-	192,814.57
外部租户 B	89,894.32	5.16	-	89,894.32
外部租户 C	58,535.27	3.36	-	58,535.27
外部租户 D	52,380.95	3.01	-	52,380.95
合计	1,640,935.71	94.22	-	1,640,935.71

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 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	903,576,430.63	-	-	903,576,430.63
2. 本期增加金额	1,009,160.38	-	-	1,009,160.38
外购	1,009,160.38	-	-	1,009,160.38
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	904,526,566.80	-	-	904,526,566.80
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	44,087,561.69	-	-	44,087,561.69
本期计提	44,087,561.69	-	-	44,087,561.69
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	84,371,264.79	-	-	84,371,264.79
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	820,155,302.01	-	-	820,155,302.01
2. 期初账面价值	863,283,167.77	-	-	863,283,167.77

11.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.4.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024年12月31日
----	-------------------------	---------------------

	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	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	56,658,125.12	14,164,531.28
合计	49,307,212.40	12,326,803.10	56,658,125.12	14,164,531.28

11.5.7.4.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	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	-	-

11.5.7.4.3 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	-	14,164,531.28
递延所得税负债	4,299,592.62	-	-	-

11.5.7.5 其他资产

11.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	385,812.66	454,537.52
其他应收款	734,471.12	5,306,842.39
其他流动资产	18,491,910.75	16,085,203.65
合计	19,612,194.53	21,846,583.56

11.5.7.5.2 预付账款

11.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	385,812.66	454,537.52

1-2 年	-	-
合计	385,812.66	454,537.52

11.5.7.5.2.2 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
物业公司 A	385,812.66	100.00	2025 年 12 月 29 日	系公司预付物业公司 2025 年度的冷暖费，截至 2025 年 12 月 31 日因供暖期未结束，所以还未结算
合计	385,812.66	100.00	-	-

11.5.7.5.3 其他应收款

11.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	734,471.12	5,306,842.39
1-2 年	-	-
小计	734,471.12	5,306,842.39
减：坏账准备	-	-
合计	734,471.12	5,306,842.39

11.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
往来款	734,471.12	5,266,554.67
其他	-	40,287.72
小计	734,471.12	5,306,842.39
减：坏账准备	-	-
合计	734,471.12	5,306,842.39

11.5.7.5.3.3 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
麦德龙商业集团有限公司	729,118.77	99.27	-	729,118.77
北京物美嘉景商业管理有限公司	5,352.35	0.73	-	5,352.35
合计	734,471.12	100.00	-	734,471.12

11.5.7.6 应付账款

11.5.7.6.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
运营管理费	1,769,955.08	2,874,539.98
装修改造费	1,934,688.75	731,914.70
物业及能源费	1,163,583.94	1,121,171.32
合计	4,868,227.77	4,727,626.00

11.5.7.7 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,961,829.53	1,661,265.27
消费税	-	-
企业所得税	466,209.58	7,625,111.15
个人所得税	-	-
城市维护建设税	165,820.06	125,734.28
教育费附加	88,854.89	68,155.67
房产税	600,059.89	527,429.04
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
印花税	666,511.10	666,511.10
地方教育费附加	59,236.59	45,437.10
其他	-	-
合计	5,008,521.64	10,719,643.61

11.5.7.8 其他负债

11.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	17,230,682.87	18,228,146.51
其他应付款	26,233,908.37	26,629,306.67
合计	43,464,591.24	44,857,453.18

11.5.7.8.2 预收款项

11.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	17,228,895.44	16,325,364.11
预收租赁房屋费用	-	1,321,694.87

预收能源费	1,787.43	581,087.53
合计	17,230,682.87	18,228,146.51

11.5.7.8.3 其他应付款

11.5.7.8.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	24,866,336.60	25,825,313.71
往来款	624,068.90	95,910.96
其他	743,502.87	708,082.00
合计	26,233,908.37	26,629,306.67

11.5.7.8.3.2 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	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
合计	9,493,756.05	

11.5.7.9 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

11.5.7.10 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	6,531,951.77	-	6,531,951.77
本期利润	31,349,858.18	-	31,349,858.18
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	-67,520,000.35	-	-67,520,000.35
本期末	-29,638,190.40	-	-29,638,190.40

11.5.7.11 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
	项目公司	合计	项目公司	合计
营业收入	-	-	-	-
其中：租金收入	91,875,929.39	91,875,929.39	95,372,072.19	95,372,072.19
物业管理	11,614,612.36	11,614,612.36	9,872,838.37	9,872,838.37

服务费收入				
其他	41,132.07	41,132.07	-	-
合计	103,531,673.82	103,531,673.82	105,244,910.56	105,244,910.56
营业成本	-	-	-	-
其中：投资性房地产折旧	44,087,561.69	44,087,561.69	40,293,262.86	40,293,262.86
物业运营成本	6,078,751.86	6,078,751.86	5,304,994.10	5,304,994.10
合计	50,166,313.55	50,166,313.55	45,598,256.96	45,598,256.96

11.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	430,550.66	399,413.88
教育费附加	210,484.90	193,685.61
房产税	11,165,856.35	11,656,954.42
土地使用税	299,877.84	272,476.64
土地增值税	-	-
地方教育附加	140,323.24	129,123.73
印花税	151,701.56	233,205.41
其他	-	-
合计	12,398,794.55	12,884,859.69

11.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
运营管理费	3,728,636.12	4,274,551.68
不可抵扣进项税（注）	2,503,358.81	2,038,830.84
保险费	153,474.86	143,109.61
合计	6,385,469.79	6,456,492.13

注：如 11.5.6 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。

11.5.7.14 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
专业服务费	570,000.00	840,000.00
信息披露费	120,000.00	138,082.00
中登登记费	-	57,174.00
其他	-	403.00
合计	690,000.00	1,035,659.00

11.5.7.15 营业外收入

11.5.7.15.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	514,060.49	760,776.39
其他	-	2.53
合计	514,060.49	760,778.92

11.5.7.16 所得税费用

11.5.7.16.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-5,044,150.19	6,686,539.32
递延所得税费用	6,137,320.80	-1,837,728.18
合计	1,093,170.61	4,848,811.14

11.5.7.16.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	32,443,028.79
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	-7,162,522.49

调整以前期间所得税的影响	-33,498.49
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,143,551.84
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	1,145,639.75
合计	1,093,170.61

11.5.7.17 现金流量表附注

11.5.7.17.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
押金、保证金	2,008,461.00	2,166,491.58
其他	15,676.47	2,002,099.85
合计	2,024,137.47	4,168,591.43

11.5.7.17.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
押金、保证金	1,700,139.91	870,544.24
管理人报酬	1,673,925.54	2,402,509.11
专业服务费	675,000.00	270,000.00
托管费	55,797.53	80,084.45
租赁费	-	2,992,404.67
经营款	-	514,049.68
开户费	-	400.00
其他	1,208,592.01	11,520,742.56
合计	5,313,454.99	18,650,734.71

11.5.7.18 现金流量表补充资料

11.5.7.18.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	31,349,858.18	34,891,953.67

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	44,087,561.69	40,293,262.86
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）	6,137,320.80	-1,837,728.18
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）	-165,499.67	-26,151,723.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,139,558.24	16,159,309.51
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	77,269,682.76	63,355,074.67
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	127,144,418.21	117,411,811.10
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	9,732,607.11	117,411,811.10

11.5.7.18.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	127,144,418.21	117,411,811.10

其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	127,144,418.21	117,411,811.10
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	127,144,418.21	117,411,811.10
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	-	-

11.5.8 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限公司	北京市	北京市	商业租赁、物业管理服务	-	100.00	收购

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 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。

11.5.9.2 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。

11.5.9.3 资产负债表日后事项

截至批准报出日，本集团并无须作披露的资产负债表日后事项。

11.5.10 关联方关系

11.5.10.1 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。

11.5.10.2 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关键管理人员的公司的子公司

11.5.11 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。

11.5.11.1 关联采购与销售情况

11.5.11.1.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
北京联盛盈科装饰 建筑工程有限公司	工程服务	-	708,563.86
泰康在线财产保险 股份有限公司	保险费	68,724.86	143,109.61
北京物美商业集团 股份有限公司	运营管理费	3,728,636.12	4,274,551.68
合计	-	3,797,360.98	5,126,225.15

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。

11.5.11.1.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
北京物美京丰科技发展有限公司	物业管理服务	5,675,159.38	5,093,643.08
北京物美京门商贸有限公司	物业管理服务	1,589,834.15	1,439,356.02

北京物美流通技术有限公司	物业管理服务	1,064,710.25	963,935.19
麦德龙商业集团有限公司	物业管理服务	1,779,728.15	1,591,626.84
北京达慧堂医药有限责任公司	物业管理服务	69,708.49	-
合计	-	10,179,140.42	9,088,561.13

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 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	25,227,484.28	22,767,586.45
麦德龙商业集团有限公司	商业物业	7,748,511.11	7,102,801.85
北京物美京门商贸有限公司	商业物业	7,007,211.84	6,423,277.52
北京物美流通技术有限公司	商业物业	4,692,722.33	4,301,662.14
北京达慧堂医药有限责任公司	商业物业	552,222.95	679,665.43
北京物美大成商业管理有限公司	商业物业	76,190.48	-
北京十分有型商业管理有限公司	商业物业	71,323.42	63,376.45
北京剪美生活商业管理有限公司	商业物业	15,818.51	19,802.33
北京剪之美商业管理有限公司	商业物业	15,029.67	11,741.21
合计	-	45,406,514.59	41,369,913.38

11.5.11.3 关联方报酬

11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,853,773.37	2,648,668.64
其中：固定管理费	2,853,773.37	2,648,668.64
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	351,229.83	321,621.69

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。

11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	95,124.86	88,289.84

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。

11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.4.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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。

11.5.11.4.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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 12 月 31 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	-	-	-	204,00 0,000. 00	51.00
关 联 自 然 人	898.00	0.00	6,736.00	-	2,245.00	5,389. 00	0.00
合 计	204,000, 898.00	51.00	6,736.00	-	2,245.00	204,00 5,389. 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。

11.5.11.5 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		上年度可比期间	
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	128,736,299.98	1,005,341.29	118,130,933.10	2,450,113.57
合计	128,736,299.98	1,005,341.29	118,130,933.10	2,450,113.57

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末		上年度末	
		2025 年 12 月 31 日		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	北京十分有型商业管理有限公司	6,024.24	-	6,550.76	-
应收租金	北京剪之美商业管理有限公司	1,431.27	-	1,134.76	-
应收租金	北京物美京丰科技发展有限公司	-	-	53,163.08	-
应收租金	北京物美流通技术有限公司	-	-	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	-
应收租金	北京剪美生活商业管理有限公司	-	-	1,858.04	-
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	麦德龙商业集团有限公司	729,118.77	-	264,629.97	-
应收能源费	北京物美京丰科技发展有限公司	-	-	4,078,427.62	-

	公司				
应收能源费	北京物美流通技术有限公司	-	-	631,152.05	-
应收能源费	北京物美京门商贸有限公司	-	-	329,462.08	-
应收往来款	北京物美商业集团股份有限公司	1,247,310.60	-	1,172.27	-
应收往来款	北京物美嘉景商业管理有限公司	5,352.35	-	-	-
合计	-	1,989,237.23	-	5,482,875.05	-

11.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 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	1,769,955.08	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	1,426,007.36	246,159.53
应付托管费	北京银行股份有限公司	47,532.72	8,205.39
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	北京物美嘉景商业管理有限公司	5,703.03	34,725.44
应付保证金	北京物美大成商业管理有限公司	-	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	北京物美京丰科技发展	7,134,509.60	7,012,028.20

理服务费	有限公司		
预收租金及物业管理费	麦德龙商业集团有限公司	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	1,326,975.74
预收租金及物业管理服务费	北京物美京门商贸有限公司	693,507.90	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	-	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
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	-	26,929,545.99	23,519,190.03

11.5.13 收益分配情况

11.5.13.1 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	2025 年 3 月 13 日	2025 年 3 月 14 日	0.8250	33,000,003.61	53.25	注 1
2	2025 年 9 月 12 日	2025 年 9 月 15 日	0.8630	34,519,996.74	49.46	注 2
合计				67,520,000.35	-	-

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。

2、根据本基金管理人于 2025 年 9 月 10 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 2025 年度第一次分红，向截至 2025 年 9 月 12 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 9 月 15 日，场外除息日为 2025 年 9

月 12 日，合计拟收益分配金额 34,520,000.00 元（其中包含本基金 2024 年末剩余可供分配金额 610,749.38 元以及 2025 年上半年可供分配金额 33,909,250.62 元），实际分配金额为 34,519,996.74 元，占 2025 年度累计可供分配金额的 49.46%。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。

11.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.14 金融工具风险及管理

11.5.14.1 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 2025 年 12 月 31 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（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.14.2 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。

11.5.14.3 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 2025 年 12 月 31 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（2024 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 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.15 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 2025 年 12 月 31 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（2024 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。

(2) 对不动产项目资产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请北京国友大正资产评估有限公司对本基金投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值为人民币 100,095.00 万元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括但不限于土地使用权剩余期限、折现率、市场租金水平、租金增长率等。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

11.5.16.1 货币资金

11.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	403,930.13	1,733,441.15
其他货币资金	-	-
小计	403,930.13	1,733,441.15
减：减值准备	-	-
合计	403,930.13	1,733,441.15

11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	403,819.66	1,733,014.40
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	110.47	426.75
小计	403,930.13	1,733,441.15
减：减值准备	-	-
合计	403,930.13	1,733,441.15

11.5.16.2 长期股权投资

11.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	952,900,000.00	-	952,900,000.00
合计	952,900,000.00	-	952,900,000.00	952,900,000.00	-	952,900,000.00

11.5.16.2.2 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	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为北京国友大正资产评估有限公司（以下简称“国友大正”或“评估机构”），国有大正拥有资产评估执业资格（备案号：京财资评备[2018]0008 号）、国有资产评估执业资格（证书编号：11020072）和证券业评估资格（证书编号：0100066027），具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在评估报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与评估对象没有现实或潜在的利益，与委托人及评估利害关系人没有利害关系，对评估对象、委托人及评估利害关系人不存在偏见；评估报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

12.2 评估报告摘要

根据国友大正针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产项目出具的编号为大正评报字(2026)第 084A 号的资产评估报告，北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司持有的投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的市场价值合计为

100,095.00 万元。评估报告摘要如下：

北京国友大正资产评估有限公司接受嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对嘉实基金管理有限公司拟披露不动产投资信托基金定期报告所涉及北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

1. 评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号—年度报告（试行）》等的要求，嘉实基金管理有限公司拟披露不动产投资信托基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

2. 评估对象：北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产市场价值。

3. 评估范围：北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产，分别位于北京市海淀区北小马厂 6 号、北京市西城区安德路 118 号楼、北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼和北京市丰台区蒲方路 9 号院 8 号楼，建筑面积合计为 77,894.28 m²。

4. 评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

5. 评估价值类型：市场价值。

6. 评估方法：收益法。

7. 评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用收益法进行了评定估算，将收益法的评估结果作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：

于评估基准日，北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产账面价值为 55,851.83 万元，评估价值为 100,095.00 万元（取整），增值额为 44,243.17 万元，增值率为 79.22%。

注：评估价值不含增值税。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

评估机构采用市场法对不动产项目的估值结果进行了校验。首先建立比较基础，然后进行市场状况调整、交易情况修正、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况三方面）调整，最后求取比准价格。

市场价值＝可比实例价格×市场状况调整×交易情况修正×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

校验结果如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (万元)	单价 (元/平方米)
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目	29,043.40	收益法	28,666.00	9,870
		市场法	38,631.00	13,301
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目	24,840.41	收益法	40,824.00	16,435
		市场法	45,249.00	18,216
北京物美小马厂商业有限公司华天项目	15,280.73	收益法	16,639.00	10,922
		市场法	21,679.00	14,187
北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目	8,729.74	收益法	13,916.00	15,941
		市场法	15,721.00	18,008

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（代码 508011 ）持有的全部不动产项目均为商业不动产项目，收益法估值总价合计为人民币 100,095.00 万元，采用市场法校验测算总价合计为人民币 121,280.00 万元。因评估对象剩余土地年限普遍较短，收益法价格低于市场法。本次评估是对基础设施证券投资基金所持有的物业进行评估，采用收益法测算结果作为评估结果，本次评估结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	大成项目	2,854.55	3,303.71	86.40	5,490.60	5,876.15	93.44
2	玉蜓桥项	4,157.05	4,111.99	101.10	-	-	-

	目						
3	华天项目	1,612.26	1,558.68	103.44	1,282.08	1,250.30	102.54
4	德胜门项目	1,465.12	1,396.07	104.95	1,196.38	1,166.31	102.58
合计		10,088.98	10,370.45	97.29	7,969.06	8,292.76	96.10

- 注：（1）本期营业收入为不含税合同法收入；
- （2）本期运营净现金流量为项目公司合同法的 EBITDA；
- （3）大成项目与玉蜓桥项目同属于玉蜓桥物美项目公司，运营净现金流量合并计算；
- （4）预测数采用编号为国融兴华评报字[2025]第 010127 号的评估报告中 2025 年数据；
- （5）实际值与预测数口径保持一致。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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
上年度末 2024 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（%）
1,954	204,708.29	394,881,726.00	98.72	5,118,274.00	1.28

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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
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

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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
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）投资基金管理有限公司	3,980,000.00	1.00
8	齐鲁银行股份有限公司－泉心盈196天2号	1,994,018.00	0.50
9	齐鲁银行股份有限公司－泉心盈91天	1,994,018.00	0.50
合计		280,000,000.00	70.00

13.4 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

§ 14 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

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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 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。 2025 年 7 月 5 日本基金管理人发布公告，李明先生离任财务负责人，经雷先生任财务负责人（兼）。 (2) 基金托管人的专门不动产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不动产基金托管部门的重大人事变动。

15.3 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。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内为本基金提供审计服务的会计师事务所由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）更换为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。报告年度应支付给容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计费为 420,000.00 元，该审计机构第 1 年提供审计服务。
--

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内，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，将本基金评估机构更换为北京国友大正资产评估有限公司。本基金评估费为 138,000.00 元。

15.6 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

15.7 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	证券日报、基金管理人	2025 年 2 月 10 日

	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	网站及中国证监会基金电子披露网站	
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	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	2025 年 6 月 3 日
13	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 7 月 5 日
14	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	2025 年 9 月 3 日
15	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	2025 年 9 月 10 日
16	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年中期业绩说明会的公告	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 9 月 10 日
17	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 10 月 30 日

	资基金关于改聘会计师事务所的公告	网站及中国证监会基金 电子披露网站	
18	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 11 月 28 日

§ 16 备查文件目录

16.1 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。

16.2 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

16.3 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 3 月 30 日