华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 31 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 26 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、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

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基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录 2

1.1 重要提示 2
1.2 目录 3

§2 不动产基金简介 5

2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 6
2.4 基金管理人和运营管理机构 6
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人 6
2.6 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 6
2.7 信息披露方式 7

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 7

3.1 主要会计数据和财务指标 7
3.2 其他财务指标 7
3.3 不动产基金收益分配情况 7
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 9
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 10
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况 10
3.7 报告期内发生的关联交易 10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 10
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 10

§4 不动产项目基本情况 11

4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
4.2 不动产项目所属行业情况 14
4.3 不动产项目运营相关财务信息 15
4.4 项目公司经营现金流 17
4.5 不动产项目投资情况 18
4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 18
4.7 不动产项目相关保险的情况 19
4.8 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 19
4.9 其他需要说明的情况 19

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 19

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 19
5.2 投资组合报告附注 19
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 19

§6 回收资金使用情况 20

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 20

§7 管理人报告 20

7.1 基金管理人及主要负责人员情况 20
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 22
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 25
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 26
§8 运营管理机构报告 26
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 26
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 27
§9 其他业务参与人履职报告 28
9.1 托管人报告 28
9.2 资产支持证券管理人报告 28
9.3 原始权益人报告 29
§10 中期财务报告（未经审计） 30
10.1 资产负债表 30
10.2 利润表 33
10.3 现金流量表 35
10.4 所有者权益变动表 37
10.5 报表附注 41
§11 基金份额持有人信息 75
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 75
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 75
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 76
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 77
§12 不动产基金份额变动情况 77
§13 重大事件揭示 77
13.1 基金份额持有人大会决议 77
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 77
13.3 不动产基金投资策略的改变 77
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 77
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 77
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 78
13.7 其他重大事件 78
§14 影响投资者决策的其他重要信息 79
§15 备查文件目录 79
15.1 备查文件目录 79
15.2 存放地点 79
15.3 查阅方式 79

§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	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华安百联消费 REIT
场内简称	百联消费(扩位简称:华安百联消费 REIT)
基金代码	508002
交易代码	508002
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 7 月 11 日
基金管理人	华安基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 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 8 月 16 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	本基金主要投资策略包括不动产资产的运营管理和投资策略、其它投资策略。其中，不动产资产的运营管理和投资策略包括不动产资产运营管理策略、基金扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略。
风险收益特征	本基金为不动产证券投资基金，存续期内主要投资于不动产资产支持证券，以获取不动产运营收益并承担不动产资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	1.本基金收益分配采取现金分红方式，在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。 2.每一基金份额享有同等分配权。 3.法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	华安未来资产管理（上海）有限公司
运营管理机构	上海百联集团股份有限公司（运营管理统筹机构）、上海百联又一城商业管理有限公司（运营管理实施机构）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：上海又一城购物中心

项目公司名称	上海又一城购物中心有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	主要经营模式为对外出租和运营管理，其收入来源主要包括租赁业务收入、联销业务收入、停车费及其他多经收入。
不动产项目地理位置	上海市杨浦区淞沪路 8 号

2.3 不动产基金扩募情况

截至报告期末，本基金未进行扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
名称		华安基金管理有限公司	上海百联集团股份有限公司	上海百联又一城商业管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	杨牧云	张梦珣	-
	职务	督察长	董事会秘书	-
	联系方式	021-38969999	021-63229537	-
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 501 号 11 楼 1101 室	上海市杨浦区淞沪路 8 号 1 层 G09-01F01-TG-0001
办公地址		中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31 - 32 层	上海市六合路 58 号新一百大厦 13 楼	上海市杨浦区淞沪路 8 号 6 层
邮政编码		200120	200001	200082
法定代表人		徐勇	张申羽	孙秋璟

2.5 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	中国工商银行股份有限公司	华安未来资产管理（上海）有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	中国（上海）自由贸易试验区银城路 8 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼	中国（上海）自由贸易试验区银城路 8 号
邮政编码	100140	200120	200120
法定代表人	廖林	杜煊君	张屾（负责人）

2.6 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	无	无
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	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金中期报告正文的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn
不动产基金中期报告备置地点	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31 - 32 层

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	115,317,895.05
本期净利润	13,089,908.68
本期经营活动产生的现金流量净额	46,343,361.64
本期现金流分派率（%）	2.38
年化现金流分派率（%）	4.81
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	2,299,445,046.61
期末不动产基金净资产	2,172,099,345.84
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.86

注：本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值，年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.1721

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	69,606,897.12	0.0696	-
2025 年	145,962,195.35	0.1460	-
2024 年	63,208,478.65	0.0632	为 2024 年 7 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	39,339,998.69	0.0393	-
2025 年	140,180,007.02	0.1402	-
2024 年	29,650,002.36	0.0297	-

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	13,089,908.68	-
本期折旧和摊销	59,389,123.10	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	72,479,031.78	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	7,850,308.18	-
2-未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	804,294.99	-
调减项		

1-应收和应付项目的变动	-9,421,221.07	-
2-当期购买不动产项目等资本性支出	-2,105,516.76	-
本期可供分配金额	69,606,897.12	-

注：未来合理相关支出预留中考虑了本报告期使用前期已预留的部分资本性支出、2025 年度产品费用，以及未来资本性支出的合理预留、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费等。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 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

本期根据项目实际运营等情况设置未来合理支出相关预留调整项。未来合理相关支出预留中考虑了本报告期使用前期已预留的部分资本性支出 2,105,516.76 元、前期已预留并于本期支付的 2025 年度产品费用 4,459,729.49 元、未来资本性支出的合理预留 3,545,000.00，以及预留未来合理期间内需要偿付的产品费用合计 2,215,951.26 元，如本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费等。

上年同期未来合理支出相关预留调整项列示为-2,487,329.68（调减项），主要包括上年同期使用前期已预留的相关支出、未来资本性支出的合理预留、2025 年上半年的产品费用预留。截至本报告期末，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%，主要原因为部分资本性支出项目尚未达到结转条件。

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、运营管理机构的费用收取情况及依据

基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Ha=E×0.16%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 1,787,946.74 元，截至报告期末尚未支付。本报告期内支付 2025 年管理费 3,705,212.90 元。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Hb=E×0.04%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第

一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 446,987.13 元，本报告期内支付 2025 年 4 季度管理费 232,941.24 元、支付 2026 年一季度管理费 227,754.48 元。

托管人（中国工商银行股份有限公司）：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01%的年费率计提。本报告期内计提的托管费为 111,746.79 元，截至报告期末尚未支付。本报告期内支付 2025 年托管费 231,575.35 元。

运营管理机构（上海百联集团股份有限公司担任运营管理统筹机构，上海百联又一城商业管理有限公司担任运营管理实施机构）：根据本基金招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节基金运作”之“九、基金的费用与税收”之“2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（1）基金的管理费用”之“2）运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 16,775,876.95 元，本报告期内向运营管理机构支付了归属于 2025 年度及 2026 年一季度的运营管理费 18,544,057.85 元。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

本基金关联交易定价整体遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“10.5.12 关联方关系”、“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

本报告期内不动产基金业务各参与人无新增或变更不动产基金相关承诺，不存在承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情况。

§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

不动产项目运营起始时间为 2007 年 1 月，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目运营时间约 19 年。

报告期内，不动产项目围绕“品质家庭、精致女性、轻质生活”定位，招商端持续优化零售业态。1F、3F 先后引入 PHENIX、麦檬等品牌，完善品牌矩阵，强化客群覆盖。同时压缩部分传统零售，扩容餐饮与体验业态：6F 新增季季山、不二君餐饮；8F、9F 落地多个杨浦首店，布局普拉提、足道等体验项目，带动高楼层客流；B1 层依托地铁优势引入多家首店及特色餐饮，并优化中岛动线，引入香氛、潮流配饰品牌，打造地下潮流消费空间。

营运上推进精细化管理，开展重点品牌监测与经营扶持，多家珠宝、服饰品牌销售实现增长。建立内外市场监测机制，研判竞品及消费需求；同时推进服务提质，规范现场服务标准；落实食品安全、合规巡检，优化涉外退税服务，依托满意度调研迭代消费体验。

市场推广围绕 IP 首展、圈层运营、青年潮流、高校拓新等方向落地 30 余场营销活动。借新春、十九周年庆打造沉浸式主题场景，获评上海十大春节打卡点；落地花朝节、潮玩特展、上海首展及亲子 IP 活动，拉动客流增长。深化文商体旅融合，参与政府消费券活动，联动开展歌友会、各类赛事、高校专场活动，有效激活消费活力。会员实施全生命周期精细化运营，通过精准拉新、权益激活、私域深耕，持续做大核心客群底盘、提升会员粘性与消费贡献。

截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目整体可租赁面积 57,906.80 平方米。其中，租赁业务面积 40,728.6 平方米，占比 70.33%；联销业务面积 17,173.2 平方米，占比 29.66%；经销业务面积 5 平方米，占比 0.01%。项目整体已出租面积 54,757.80 平方米，出租率 94.56%。报告期内租赁部分平均租金单价为 204 元/平方米/月。报告期内租赁业务收缴率为 100%。合同期限方面，截至 2026 年 6 月 30 日，项目整体加权平均签约年限 3.75 年，加权平均剩余租期 2.03 年。

客流及会员数量方面，本报告期内，项目实现客流量 1,197.17 万人次，截至 2026 年 6 月 30 日，项目会员数量达到 66.61 万人。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025	同比（%）

				30 日）	年6月30日）	
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	57,906.80	58,586.71	-1.16
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	54,757.80	55,885.14	-2.02
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	94.56	95.39	-0.87
4	报告期内租赁部分平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	204.00	231.00	-11.69
5	报告期内租赁及联销月均收入水平	报告期内租赁及联销月均收入水平=（月均不含税租金收入+月均不含税联销收入+月均不含税物业及综合管理费收入）/月均租赁及联销已出租面积	元/平方米/月	317.72	326.76	-2.76
6	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.03	2.37	-14.35
7	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=（当期营业收入-截至报告期末当期应收未收应收账款）/当期营业收入，并剔除增值税及因账期原因按照权责发生口径计提的提成租金收入影响，其中当期营业收入指租金收入和物业管理费收入	%	100.00	100.00	0.00

注：根据《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》规定，不动产项目涉及商业零售、办公等相关业态的，基金管理人应当在季度报告中披露“报告期内平均租金单价”，故将报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标中“租赁部分平均租金单价”指标调整为“报告期内租赁部分平均租金单价”。

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： 上海又一城购物中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	57,906.80	58,586.71	-1.16
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	54,757.80	55,885.14	-2.02
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	94.56	95.39	-0.87
4	报告期内租赁部分平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	204.00	231.00	-11.69
5	报告期内租赁及联销月均收入水平	报告期内租赁及联销月均收入水平=（月均不含税租金收入+月均不含税联销收入+月均不含税物业及综合管理费收入）/月均租赁及联销已出租面积	元/平方米/月	317.72	326.76	-2.76
6	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.03	2.37	-14.35
7	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=（当期营业收入-截至报告期末当期应收未收应收账款）/当期营业收入，并剔除增值税及因账期原因按照权责发生口径计提的提成租金收入影响，其中当期营业收入指租金收入和物业管理费收入	%	100.00	100.00	0.00

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期内项目租金收入为 3,829.74 万元，前五名租户的租金收入分别为 1,186.67 万元、85.49 万元、80.76 万元、78.41 万元及 76.75 万元，占全部租金收入的比例分别为 30.99%、2.23%、

2.11%、2.05%和 2.00%。

租户结构方面，截至 2026 年 6 月 30 日，项目正在执行租赁及联销的商户合计 249 户，其中租赁业务 111 户，联销业务 138 户。项目已租赁面积中以零售业态为主，占比 44.4%，娱乐业态占比 23.3%，餐饮业态占比 23.4%，配套服务业态占比 8.9%。

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

无。

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

根据上海市统计局数据，2026 年上半年，全市实现社会消费品零售总额 8,319.73 亿元，同比增长 0.7%。全市居民人均可支配收入 4.88 万元，同比增长 4.2%，人均消费支出 2.75 万元，同比增长 1.2%。居民收入与消费支出保持稳定增长。

根据戴德梁行出具的《上海优质零售物业市场概览》，上海有 7 个国际级消费聚集区，29 个市级商业中心，截至 2026 年 6 月 30 日，全市约 370 多座中高端零售物业。

2026 年一季度，上海消费市场实现“开门红”，整体呈现稳步增长、结构优化、线上线下协同发力的态势。第二季度，上海零售物业租赁市场需求活跃，净吸纳量录得约 821,524 平方米。时尚、美妆、运动、生活方式 、餐饮、儿童、电子产品与智能家居业态的零售商表现积极。受新增供应集中入市的短期影响，全市整体空置率 10.03%，核心区域的空置率为 6.56%，而新兴区域的空置率为 10.50%。随着大量的新项目入市，上海中高端零售物业市场竞争日趋激烈。现有项目将对其品牌及业态组合持续进行翻新及调整，以期在市场竞争中脱颖而出。

2026 年下半年，丰富的促消费活动将带动上海消费增长，持续激发零售市场活力。国际品牌和国内品牌纷纷来沪开设其旗舰店或首店，上海零售物业租赁市场需求仍然强劲。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

商圈内主要竞品为上海五角场合生汇与上海五角场万达广场。

合生汇由合生商业运营，于 2016 年开业，商业面积约 17 万平方米，该项目定位为年轻人聚集地，致力于打造潮流文化，引领潮流文化风向标。目标客群为周边地区的家庭客群、学生客群和商务白领客群，少量跨区域消费客群。合生汇围绕年轻消费力和沉浸式体验持续优化品牌组合，重点布局快闪店、潮流零售及轻量化消费业态。合生汇现存品牌约 350 家，主要品牌为 Apple Store、星巴克臻选咖啡等，招商调整方面，引入 COACH、Smartwool 等品牌，B2 升级城市集市主题街区，引入牛 new 寿喜烧、牛小新等热门品牌。

万达广场由万达商管运营，于 2006 年开业，商业面积约 25 万平方米，定位“时尚潮流标杆购物中心”，涵盖了化妆品、时装、文创、特色餐饮、音乐娱乐、儿童消费、配套服务等各种业态，目标客群为周边地区的家庭客群、学生客群和社区商业客群。万达广场现存品牌约 400 家，商场内已入驻了万达影城、上海书城等知名品牌，招商调整方面，引入泰熹创意泰料 bistro、家常宴请品牌甬江鲜及沉浸式国风戏宴品牌宴月行歌·鸿门戏宴等品牌。

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

2026 年 3 月 31 日，上海市商务委员会印发《2026 年上海市扩消费行动方案》，提出提升首发经济能级，出台“首发上海”政策 4.0 版，支持商场、商街、商圈、文创园区等，承接高水平首发首秀首展活动，打造首发中心。支持商场商街、特色街区，集聚国内外品牌首店、旗舰店入驻，打造品牌云集、业态多元的首发经济集聚区。支持具有引领性的国内外品牌在上海新开设全球首店（旗舰店）、亚洲首店（旗舰店）。支持专业机构组织在上海发布全国首创性的评价指标体系等。支持参展商在本市举办的具有国内外影响力的消费品类展会上，举办全球首发新活动。促进餐饮业多样化品质化发展。引进环球美食品牌，支持餐饮企业开首店、拓新店。落实优化餐饮企业发展环境若干措施，支持餐饮企业进行门店装修改造，降低餐饮企业融资成本，支持举办特色活动赋能餐饮企业，打造“美食+”联动场景。实施餐饮业智能化布局行动计划，加快智能化技术布局，分类推动餐饮企业智能化技术深度应用。积极发展银发消费。支持商业综合体、商圈打造银发友好型购物场景，支持市场主体围绕老年用品和服务打造银发特色商店，鼓励电商平台开辟银发消费专区。

2026 年 6 月 30 日，上海市商务委等 9 部门印发《上海市支持即时零售高质量发展行动方案（2026-2028 年）》，明确支持实体零售全渠道发展，支持商圈商街、购物中心等实体商业数智化改造，提供文商旅体展融合和购物、餐饮、社交、娱乐等“一站式”消费服务，满足亲子成长、人宠友好、IP 潮玩等多元消费需求。推广网订店送（取）等模式，鼓励电商平台与实体零售、品牌商联合发放“到店消费券”，开展扫街测评、打卡榜单等特色到店消费活动。支持实体店铺改造升级为即时零售履约网点，鼓励发展前店后仓、店仓一体等多种即时零售仓储模式。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

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	592,923,844.38	624,487,093.04	-5.05
2	总负债	1,716,702,958.01	1,738,062,858.44	-1.23
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	114,283,640.35	116,095,961.94	-1.56
2	营业成本/费用	125,156,043.28	129,548,338.33	-3.39
3	EBITDA	77,245,091.46	77,843,120.59	-0.77

注：项目公司总负债高于总资产系项目公司完成吸收合并上海百淞咨询管理有限公司（以下简称“SPV 公司”）后，承继 SPV 公司对专项计划的股东借款负债，导致项目公司的总负债增加，该安排系为搭建项目股债结构。

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： 上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	141,462,180.30	168,078,990.90	-15.84
2	投资性房地产	393,455,343.78	406,377,154.05	-3.18
主要负债科目				
1	长期应付款	1,555,902,443.00	1,555,902,443.00	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： 上海又一城购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	38,297,377.93	33.51	36,180,976.64	31.16	5.85
2	联销收入	46,807,581.81	40.96	51,508,808.39	44.37	-9.13
3	物业及综合管理费收入	20,368,679.38	17.82	18,739,600.11	16.14	8.69
4	其他收入	8,810,001.23	7.71	9,666,576.80	8.33	-8.86
5	营业收入合计	114,283,640.35	100.00	116,095,961.94	100.00	-1.56

注：1.其他收入主要为经销收入、多经及广告收入、停车位收入等。

2.若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，系四舍五入原因造成，下同。

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： 上海又一城购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧与摊销	15,199,524.12	12.14	14,626,492.93	11.29	3.92
2	物业管理费	4,709,115.09	3.76	4,448,678.48	3.43	5.85
3	经销成本	3,540,991.34	2.83	3,567,381.64	2.75	-0.74
4	税金及附加	10,048,885.23	8.03	9,897,790.47	7.64	1.53
5	销售费用	10,969.51	0.01	3,159.00	0.00	247.25
6	管理费用	18,651,371.79	14.90	21,135,517.98	16.31	-11.75
7	财务费用	72,995,186.20	58.32	75,869,317.83	58.56	-3.79
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	125,156,043.28	100.00	129,548,338.33	100.00	-3.39

注：1.财务费用主要为股东借款利息费用。

2.销售费用同比变动比例较大，主要系该费用发生金额较小且具有偶发性，导致同比波动较大，基金管理人和运营管理机构将持续做好各项成本费用管控工作。

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： 上海又一城购物中心有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利额	营业收入-营业成本	元	90,834,009.80	93,453,408.89
2	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	79.48	80.50
3	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	67.59	67.05

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

1.收入归集和支出管理

项目公司根据《资金监管协议》开立专门用于接收不动产项目产生的运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户，包括基本户和一般户。项目公司以基本户收取不动产项目现金流入，并对外支付不动产项目运营支出和费用；以一般户用于向计划管理人（代表专项

计划）偿付标的债权，支付股东分红（如有），划付保证金、支付暂收款和其他款项以及进行合格投资等。

2.现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 168,078,990.90 元。报告期内，收入归集总金额为 421,913,939.14 元，上年同期为 427,375,671.07 元，主要为租赁收入、联销收入及其他经营活动相关收入；对外支出总金额为 448,530,749.74 元，上年同期为 379,044,944.82 元，主要为支付不动产项目的运营成本（物业费、能源费等）、暂收款、税费（增值税、消费税等）以及股东借款利息等。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 141,462,180.30 元。

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。单一客户名称为上海百联又一城商业管理有限公司，其关联方包括上海百联集团股份有限公司、上海上影百联影院管理有限公司、上海三联(集团)有限公司、上海百联百货经营有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，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。

4.4.4 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.5 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.4.6 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。

4.5 不动产项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.5.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.7 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已向中国太平洋财产保险股份有限公司购买了足额保险，包括财产一切险、机器损坏险、公众责任险。保险期限自 2026 年 1 月 1 日 0 时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止。报告期内，未发生重大金额理赔事项，未对不动产项目的正常运营造成影响。

4.8 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

无。

4.9 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	34,146,016.71	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	34,146,016.71	100.00

5.2 投资组合报告附注

本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查的，也没有在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

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、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，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，负责在证券发行机构发生了严重影响证券价格的重大事件时，评估重大事件对投资品种价值的影响程度、评估对基金估值的影响程度、确定采用的估值方法、确

定该证券的公允价值；同时将采用的估值方法以及采用该方法对相关证券的估值与基金的托管银行进行沟通。估值委员会成员由首席投资官、公司分管运营、专户的领导、指数与量化投资部负责人、固定收益部门负责人、投资研究部负责人、基金组合投资部负责人、基金运营部负责人、产品部负责人、风险管理部负责人、全球投资部负责人等人员组成，具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备行业研究、风险管理、法律合规或基金估值运作等方面的专业胜任能力。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与中央国债登记结算有限责任公司及中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定分别提供银行间同业市场及交易所交易的债券品种的估值数据。

§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

原始权益人上海百联集团股份有限公司承诺将 60%（含）以上的净回收资金直接投向原始权益人持有的在建基础设施资产或以资本金注入等合法合规的方式投入在建项目或前期工作成熟的新项目，确保投入项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求，承诺将不超过 30%的净回收资金用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。本基金发行后，原始权益人净回收资金金额 123,585.35 万元。根据本基金于 2025 年 4 月 16 日披露的《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告》，为提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关审批程序后，拟变更净回收资金投向，并已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。报告期末，净回收资金余额为 14,759.96 万元，占全部净回收资金比例为 11.94%。剩余净回收资金将继续用于青浦二期项目、成都熊猫基地项目的建设。

为进一步规范净回收资金的管理和运营，原始权益人制定了《基础设施 REITs 回收资金管理办法》。在净回收资金使用过程中，回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§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

基金管理人自 2021 年 6 月 7 日起，管理华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（自 2023 年 6 月 28 日起，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金）。2024 年 7 月 11 日起，管理华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金。2024 年 12 月 12 日起，管理华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

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			
赵颖	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括基础设施收费资产支持专项计划、商业地产类 REITs 项目等。	硕士研究生，8 年基础设施项目投资管理经验，曾任上海光大证券资产管理有限公司产品经理、项目经理。2023 年 3 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。2026 年 7 月起，同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。
从静	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括消费基础设施、租赁型住房、产业园等资产类型的运营管理及决策评审等工作。	硕士研究生，8 年基础设施项目运营管理经验，曾任上海万科企业有限公司投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施

						证券投资基金的基金经理。2026 年 7 月起同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。2026 年 8 月起，同时担任华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。
骆桑若	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括商业地产项目运营管理、住宅项目的招租运营管理、物流项目等投融资事项的预评审工作、集团总部经营服务业务发展策略研究、预算管理等工作。	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验。曾任万科集团总部财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。2026 年 7 月起同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。2026 年 8 月起，同时担任华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。

注：此处的任职日期和离任日期均指公司作出决定之日，即以公告日为准。证券从业的含义遵从行业协会《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

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遵规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及基金合同、招募说明书等有关基金法律文件的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的前提下，为基金份额持有人谋求最大利益，不存在违法违规或未履行基金合同承诺的情形。

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

根据中国证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，公司制定了《华安基金管理有限公司公平交易管理制度》，将各投资组合在研究分析、投资决策、交易执行等方面全部纳入公平交易管理中。控制措施包括：在研究环节，研究员在为公司管理的各类投资组合提供研究信息、投资建议过程中，使用晨会发言、邮件发送、登录在研究报告管理系统中等方式来确保各类投资组合经理可以公平享有信息获取机会。在投资环节，公司各投资组合经理根据投资组合的风格和投资策略，制定并严格执行交易决策规则，以保证各投资组合交易决策的客观性和独立性。同时严格执行投资决策委员会、投资总监、投资组合经理等各投资决策主体授权机制，投资组合经理在授权范围内自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。在交易环节，公司实行强制公平交易机制，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。（1） 交易所二级市场业务，遵循价格优先、时间优先、比例分配、综合平衡的控制原则，实现同一时间下达指令的投资组合在交易时机上的公平性。（2） 交易所一级市场业务，投资组合经理按意愿独立进行业务申报，由集中交易部对外进行申报。若该业务以公司名义进行申报与中签，则按实际中签情况以比例分配原则进行分配。（3） 银行间市场业务遵循指令时间优先原则，先到先询价的控制原则。交易监控、分析与评估环节，公司风险管理部对公司旗下的各投资组合投资境内证券市场上市交易的投资品种、进行场外的非公开发行股票申购、以公司名义进行的债券一级市场申购、不同投资组合同日和临近交易日的反向交易以及可能导致不公平交易和利益输送的异常交易行为进行监控，根据市场公认的第三方信息（如：中债登的债券估值），定期对各投资组合与交易对手之间议价交易的交易价格公允性进行审查，对不同投资组合临近交易日的同向交易的交易时机和交易价差进行分析。本报告期内，公司公平交易制度总体执行情况良好。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1.管理人对报告期内基金投资分析

截至本报告期末，本基金通过资产支持专项计划持有项目公司 100%的股权，项目公司持有不动产项目上海又一城购物中心。本报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期预

计实现可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

2.管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

（2）项目公司运营情况

报告期内，运营管理团队从招商管理、精细化营运及市场推广等各方面持续推进不动产项目运营管理。项目紧扣“品质家庭、精致女性、轻质生活”三大关键词，以品质零售为基底，融合沉浸式体验与社交聚落功能，致力于打造成为区域商业品质新标杆。具体运营情况详见本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

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

本基金于 2026 年 5 月 25 日（场外）、5 月 27 日（场内）进行了 2025 年度第 3 次分红，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3934 元人民币，分红金额为 39,339,998.69 元。

本报告期内分红符合“应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者”、“收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次”的监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

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

在本基金的运作中，基金管理人建立了内部审批机制和评估机制，具体机制包括：制定了《华安基金管理有限公司关联交易管理办法》《华安基金管理有限公司关于公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务投资管理业务规程》等制度，并在相关制度及本基金基金合同中对关联方、关联关系及关联交易进行了界定，明确规范了关联交易的审议程序。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人从维护基金份额持有人利益、保障基金合法合规运作出发，持续加强合规风控与内审稽核工作。

公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险管理基础。坚持全流程合规与风险管控，借助系统平台贯彻落实法律法规、基金合同和内控制度的各项要求，

实现事前、事中、事后全方位监控、提示及跟踪，并进一步加强对公平交易、异常交易、关联交易和利益冲突等的监控。通过持续完善风险管理制度建设，提升对流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

公司定期组织开展内部审计、专项稽核、合规有效性评估、内部控制评价，对公司前中后各业务环节开展自查自纠，及时排除风险隐患和漏洞，促进合规和内控管理水平有效提升，保障公司稳健经营。

本基金管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，以风险控制为核心，不断提高合规与风险管理水平，努力防范和控制各种风险，保障基金份额持有人的合法权益。

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

根据法律法规规定及基金合同约定，基金管理人专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十八条规定的各项运营管理职责。

报告期内，基金管理人深度参与不动产项目运营管理工作，审核不动产项目重要合同签署、密切关注现金流收支情况，监督、配合运营管理机构做好不动产项目运营管理，持续跟踪不动产项目运营状况与经营业绩达成情况。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人严格遵守基金合同、招募说明书等文件及相关法律法规，遵循基金管理人及项目公司相关制度要求，对重大事项进行决策。重大决策事项主要包括基金分红等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人对运营管理机构的日常运营管理工作开展了现场检查，检查内容包括但不限于运营管理机构为不动产项目购买足够的保险、制定及落实不动产项目运营策略、签署并执行不动产项目运营相关协议、执行日常运营服务、实施不动产项目维修改造等。经检查，运营管理机构在履职期间，根据运营管理服务协议的约定，履行了各项职责和义务，报告期内不存在严重违反相关规定及损害基金利益的情况。

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

报告期内，基金管理人与项目运营管理团队持续开展常态化、高效率沟通协同，通过运营管理报告、项目现场巡检、业务流程审批等形式，动态跟踪不动产项目整体运营情况，保障信息高

效畅通，合力推动不动产项目稳健有序运营。

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

本报告期，信息披露负责人根据法律法规及相关制度的规定认真有效履行信息披露事务管理职责，对公司公开募集不动产投资信托基金的信息披露事务进行组织、协调，督促公司及原始权益人、运营管理机构等信息披露义务人之间加强沟通协调，互相配合，及时履行信息披露义务，确保基金信息披露的及时、准确和完整。本报告期内，本基金管理人按照法律法规的要求，通过基金定期报告、临时公告等各种形式多渠道向投资者传递信息，与投资者保持沟通。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金管理人已按照法律法规相关要求，根据实际业务情况制定《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务信息披露制度》等相关制度。本报告期内，基金管理人按照信息披露制度执行披露信息的传递、申请、审核、披露等流程，并对相关公告进行归档；关于内幕信息管理方面，公司已制定《华安基金管理有限公司基金敏感信息知情人登记管理制度》，加强内幕信息规范管理，对不同类别的基金敏感信息知情人进行登记，并严禁基金敏感信息知情人在信息公开前利用该信息从事或明示、暗示他人从事相关交易活动。

§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

报告期内，本基金聘任上海百联集团股份有限公司作为运营管理统筹机构、上海百联又一城商业管理有限公司作为运营管理实施机构，为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务，主要包括招商运营及推广、物业管理、日常维修维保等。运营管理机构在履职期间，根据运营管理服务协议的约定，履行了各项职责和义务，报告期内不存在严重违反相关规定及损害基金利益的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守了《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，诚实守信、勤勉尽责地履行了应尽义务，不存在违法违规的情形，亦不存在任何损害基金持有人利益的行为。

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

报告期内，运营管理机构围绕不动产项目持续推进品牌优化、业态调整、会员营销、服务升级等工作，进一步丰富项目业态、优化品牌级次，确保不动产项目平稳运营。不动产项目经营情况，可参见“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

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

报告期内，信息披露事务负责人严格遵循《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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《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 5 号——临时报告（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）》、《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等监管要求，统筹运营管理机构配合基金信息披露事务。通过完善制度流程与协作机制，高效配合基金管理人完成报告期内定期报告及临时公告等信息披露工作。投资者沟通方面，报告期内完成牵头组织投资者参访与交流活动、投资人现场调研及其他投资人沟通联络事项。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人由杨琴女士变更为张梦珣女士，具体信息见本基金于 2026 年 5 月 30 日披露的《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员、信息披露事务负责人变更情况的公告》。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构根据《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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《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 5 号——临时报告（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）》、《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等制度文件要求制定项目信息披露配合制度，明确信息披露部门及职责。报告期内配合基金管理人完成不动产证券投资基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信

息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内运营管理机构积极配合本基金信息披露事务，按要求配合基金管理人完成披露基金定期报告、业绩说明会公告、运营管理机构高级管理人员变更公告等相关内容。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，本基金托管人在对本基金的托管过程中，严格遵守《证券法》《证券投资基金法》及其他法律法规和基金合同的有关规定，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，完全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

本托管人对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户进行监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现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，本托管人根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对本基金的投资行为进行监督，未发现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

本托管人依法对华安基金管理有限公司编制和披露的本基金 2026 年中期报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行了核查，以上内容真实、准确和完整。

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

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。根据《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《华安资产百联又一城资产支持专项计划说明书》、资产项目公司与上海百淞咨询管理有限公司签署的《吸收合并协议》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使上海又一城购物中心有限公司章程规定的股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司债权人的权利未发生变化。根据华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产百联又一城资产支持专项计划”）与资产项目公司签署的《债权债务确认协议》和上海又一城购物中心有限公司财务报表，截至报告期末，资产支持证券对资产项目公司上海又一城购物中心有限公司的借款本金余额为 1,555,902,443.00 元，本报告期内借款本金未发生变化。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人严格遵守相关法律法规和专项计划文件的约定，切实履行了各项信息披露义务。

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

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人华安未来资产管理（上海）有限公司在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基金份额。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人或者其同一控制下关联方持有本基金基金份额合计 342,223,714 份，占本基金已发行份额总数的 34.22%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人严格遵守《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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《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 5 号——临时报告（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）》、《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等制度文件关于信息披露规定，组织协调运营管理实施机构配合基金管理人完成定期信息披露与临时信息披露，并组织投资者参访与交流活动。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	175,740,149.30	174,742,364.51
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	38,374,162.18	26,675,905.28
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	1,061,789.11	611,545.64
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	2,065,698,577.01	2,123,858,995.37
固定资产	10.5.7.12	7,331,826.42	8,060,916.90
在建工程	10.5.7.13	5,344,531.06	255,321.00

使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	137,042.42	149,054.85
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	4,848,485.90	9,067,791.81
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	908,483.21	5,210,412.61
资产总计		2,299,445,046.61	2,348,632,307.97
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	54,457,008.60	65,108,756.29
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,985,189.73	3,938,154.14
应付托管费		111,746.79	231,575.35
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	1,644,400.97	6,603,657.04
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	3,023,232.37	2,732,393.96
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		319,038.44	319,038.44
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	65,805,083.87	71,349,296.90
负债合计		127,345,700.77	150,282,872.12
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	2,332,000,001.31	2,332,000,001.31
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.32	-159,900,655.47	-133,650,565.46
所有者权益合计		2,172,099,345.84	2,198,349,435.85

负债和所有者权益总计		2,299,445,046.61	2,348,632,307.97

注： 报告截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值 2.1721 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	34,146,016.71	5,280,664.67
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	2,332,000,000.00	2,332,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,366,146,016.71	2,337,280,664.67
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,787,946.74	3,705,212.90
应付托管费		111,746.79	231,575.35
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-

其他负债		119,014.74	240,000.00
负债合计		2,018,708.27	4,176,788.25
所有者权益：			
实收基金		2,332,000,001.31	2,332,000,001.31
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		32,127,307.13	1,103,875.11
所有者权益合计		2,364,127,308.44	2,333,103,876.42
负债和所有者权益总计		2,366,146,016.71	2,337,280,664.67

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		114,647,461.31	116,634,488.47
1. 营业收入	10.5.7.33	114,283,640.35	116,095,961.94
2. 利息收入		363,820.96	538,226.31
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.34	-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.35	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.36	-	-
7. 其他收益	10.5.7.37	-	300.22
8. 其他业务收入	10.5.7.38	-	-
二、营业总成本		102,226,607.33	102,856,958.31
1. 营业成本	10.5.7.33	64,736,030.31	64,684,411.58
2. 利息支出	10.5.7.39	-	-
3. 税金及附加	10.5.7.40	12,397,265.34	12,345,049.74
4. 销售费用	10.5.7.41	10,969.51	3,159.00
5. 管理费用	10.5.7.42	22,603,580.12	23,087,544.24
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.43	12,826.65	14,056.72
8. 管理人报酬		2,234,933.87	2,302,109.23
9. 托管费	10.5.13.4.2	111,746.79	115,105.19
10. 投资顾问费		-	-

11. 信用减值损失	10.5.7.44	-	186,507.87
12. 资产减值损失	10.5.7.45	-	-
13. 其他费用	10.5.7.46	119,254.74	119,014.74
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		12,420,853.98	13,777,530.16
加：营业外收入	10.5.7.47	670,433.74	15,141.99
减：营业外支出	10.5.7.48	1,379.04	178,480.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,089,908.68	13,614,192.15
减：所得税费用	10.5.7.49	-	-3,450,480.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,089,908.68	17,064,672.66
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,089,908.68	17,064,672.66
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		13,089,908.68	17,064,672.66

10.2.2 个别利润表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		72,382,138.98	35,764,635.12
1.利息收入		26,719.55	8,092.10
2.投资收益（损失以“-”号填列）		72,355,419.43	35,756,543.02
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		2,018,708.27	2,075,806.59
1. 管理人报酬		1,787,946.74	1,841,686.66
2. 托管费		111,746.79	115,105.19
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		119,014.74	119,014.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		70,363,430.71	33,688,828.53
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,363,430.71	33,688,828.53
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		70,363,430.71	33,688,828.53

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		415,581,620.21	419,644,924.11
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		48,596.66	538,819.56
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.50.1	6,328,750.79	7,201,854.99
经营活动现金流入小计		421,958,967.66	427,385,598.66
8.购买商品、接受劳务支付的现金		326,445,735.92	291,653,579.60
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		-	2,400.00
13.支付的各项税费		16,699,590.70	13,251,542.71
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.50.2	32,470,279.40	33,886,042.53
经营活动现金流出小计		375,615,606.02	338,793,564.84
经营活动产生的现金流量净额	10.5.7.51.1	46,343,361.64	88,592,033.82
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		3,568.14	-

16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.50.3	-	-
投资活动现金流入小计		3,568.14	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,008,805.47	6,684,574.91
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10.5.7.51.2	-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.50.4	-	-
投资活动现金流出小计		6,008,805.47	6,684,574.91
投资活动产生的现金流量净额		-6,005,237.33	-6,684,574.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.50.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		39,339,998.69	33,550,003.84
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.50.6	-	-
筹资活动现金流出小计		39,339,998.69	33,550,003.84
筹资活动产生的现金流量净额		-39,339,998.69	-33,550,003.84
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		998,125.62	48,357,455.07
加：期初现金及现金等价物余额	10.5.7.51.1	174,739,023.33	174,324,463.53
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.51.3	175,737,148.95	222,681,918.60

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		72,355,419.43	35,756,543.02
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		26,925.34	8,665.01

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		72,382,344.77	35,765,208.03
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		4,176,788.25	2,004,973.32
经营活动现金流出小计		4,176,788.25	2,004,973.32
经营活动产生的现金流量净额		68,205,556.52	33,760,234.71
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		39,339,998.69	33,550,003.84
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		39,339,998.69	33,550,003.84
筹资活动产生的现金流量净额		-39,339,998.69	-33,550,003.84
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		28,865,557.83	210,230.87
加：期初现金及现金等价物余额		5,277,471.33	919,908.33
五、期末现金及现金等价物余额		34,143,029.16	1,130,139.20

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	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	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-133,650,565.46	2,198,349,435.85
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	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-133,650,565.46	2,198,349,435.85
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	13,089,908.68	13,089,908.68
（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	-	-	-	-	-	-	-39,339,998.69	-39,339,998.69
（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	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-159,900,655.47	2,172,099,345.84

项目	**上年度可比期间** **2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日**							
	实收基金	**其他**	**资本**	**其他**	**专项**	**盈余**	**未分配利润**	**所有者权益合计**

		权益工具	公积	综合收益	储备	公积		
一、上期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-21,580,992.04	2,310,419,009.27
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	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-21,580,992.04	2,310,419,009.27
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-16,485,331.18	-16,485,331.18
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	17,064,672.66	17,064,672.66
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-33,550,003.84	-33,550,003.84
（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	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-38,066,323.22	2,293,933,678.09

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	1,103,875.11	2,333,103,876.42
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,332,000,001.31	-	-	1,103,875.11	2,333,103,876.42
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	70,363,430.71	70,363,430.71
（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	-	-	-	-39,339,998.69	-39,339,998.69
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	32,127,307.13	2,364,127,308.44
项目	**上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日**				
	实收基金	**资本公积**	**其他综合收益**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-1,084,394.48	2,330,915,606.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-

其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,332,000,001.31	-	-	-1,084,394.48	2,330,915,606.83
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	138,824.69	138,824.69
（一）综合收益总额	-	-	-	33,688,828.53	33,688,828.53
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-33,550,003.84	-33,550,003.84
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-945,569.79	2,331,054,431.52

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

徐勇	任志浩	童欣
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2024]817 号文《关于准予华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或者“华安基金”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式证券投资基金，存续期限为 21 年。本基金共募集 2,332,000,001.31 元（不含认购资金利息），经上会会计师事务所（特殊普通合伙）上会师报字(2024)第 10864 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 7 月 11 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华安基金管理有限公司，基金托管人为中国工商银行股份有限公司。

本基金投资范围：本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。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。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或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；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整。

本基金初始投资的基础设施项目为：上海又一城购物中心有限公司（以下简称“项目公司”或“又一城”）持有的位于“上海市杨浦区淞沪路 8 号”的上海又一城购物中心。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布的《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》、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作(以下合称“其他有关规定”)编制。

本基金不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况，本基金财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本会计报表的实际编制期间为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本期无应披露的会计政策变更的情况。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本期无应披露的会计估计变更的情况。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本期无应披露前期差错更正的情况。

10.5.6 税项

1、本基金及华安资产百联又一城资产支持专项计划（以下简称“资产支持证券”或“专项计划”）适用的税种及税率

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》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。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。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。

2、项目公司适用主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
消费税	按应税销售收入计缴	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	实际占用土地面积	6 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	377,827.96
银行存款	174,473,037.00
其他货币资金	889,284.34
小计	175,740,149.30
减：减值准备	-
合计	175,740,149.30

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	174,470,036.65
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	3,000.35
小计	174,473,037.00
减：减值准备	-
合计	174,473,037.00

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	35,742,461.33
1－2 年	3,661,484.16
2-3 年	-
3 年以上	497,553.22
小计	39,901,498.71
减：坏账准备	1,527,336.53

合计	38,374,162.18

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,411,145.91	3.54	1,411,145.91	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	38,490,352.80	96.46	116,190.62	0.30	38,374,162.18
合计	39,901,498.71	100.00	1,527,336.53	3.83	38,374,162.18

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
A 公司	981,696.78	981,696.78	100.00	预计无法收回
B 公司	229,988.10	229,988.10	100.00	预计无法收回
C 公司	113,880.00	113,880.00	100.00	预计无法收回
D 公司	40,381.04	40,381.04	100.00	预计无法收回
E 公司	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
其他	25,199.99	25,199.99	100.00	预计无法收回
合计	1,411,145.91	1,411,145.91	-	-

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
信用期内	4,249,207.42	116,190.62	2.73
合计	4,249,207.42	116,190.62	2.73

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用	1,411,145.91	-	-	-	-	1,411,145.91

损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	116,190.62	-	-	-	-	116,190.62
其中：组合 1：账龄组合	116,190.62	-	-	-	-	116,190.62
合计	1,527,336.53	-	-	-	-	1,527,336.53

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
F 公司	34,241,145.38	85.81	-	34,241,145.38
G 公司	1,748,450.00	4.38	-	1,748,450.00
H 公司	1,719,052.84	4.31	48,104.70	1,670,948.14
A 公司	981,696.78	2.46	981,696.78	-
I 公司	660,188.87	1.65	17,955.75	642,233.12
合计	39,350,533.87	98.61	1,047,757.23	38,302,776.64

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	1,061,789.11	-	1,061,789.11
周转材料	-	-	-
合同履约成本	-	-	-
合计	1,061,789.11	-	1,061,789.11

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,296,417,601.24	-	-	2,296,417,601.24
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	3,251.81	-	-	3,251.81
处置	-	-	-	-
其他原因减少	3,251.81	-	-	3,251.81
4.期末余额	2,296,414,349.43	-	-	2,296,414,349.43
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	172,558,605.87	-	-	172,558,605.87

2.本期增加金额	58,157,166.55	-	-	58,157,166.55
本期计提	58,157,166.55	-	-	58,157,166.55
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	230,715,772.42	-	-	230,715,772.42
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	2,065,698,577.01	-	-	2,065,698,577.01
2.期初账面价值	2,123,858,995.37	-	-	2,123,858,995.37

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
上海又一城购物中心	中国上海市杨浦区淞沪路 8 号	124,980.29	38,297,377.93	-	-	-	-

合计	-	124,980.29	38,297,377.93	-	-	-	-

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	7,331,826.42
固定资产清理	-
合计	7,331,826.42

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1.期初余额	-	-	674,920.03	138,824,794.43	139,499,714.46
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	674,920.03	138,824,794.43	139,499,714.46
二、累计折旧					
1.期初余额	-	-	641,173.93	130,797,623.63	131,438,797.56
2.本期增加金额	-	-	-	729,090.48	729,090.48
本期计提	-	-	-	729,090.48	729,090.48
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	641,173.93	131,526,714.11	132,167,888.04
三、减值准备					

1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	-	-	33,746.10	7,298,080.32	7,331,826.42
2.期初账面价值	-	-	33,746.10	8,027,170.80	8,060,916.90

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
在建工程	5,344,531.06
工程物资	-
小计	5,344,531.06
减：减值准备	-
合计	5,344,531.06

10.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
装修工程	5,344,531.06	-	5,344,531.06
合计	5,344,531.06	-	5,344,531.06

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件系统	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	1,826,952.57	1,826,952.57
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	1,826,952.57	1,826,952.57
二、累计摊销						
1.期初余额	-	-	-	-	1,677,897.72	1,677,897.72
2.本期增加金额	-	-	-	-	12,012.43	12,012.43
本期计提	-	-	-	-	12,012.43	12,012.43
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	-	-	-	-	1,689,910.15	1,689,910.15
三、减值准备						

1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	137,042.42	137,042.42
2.期初账面价值	-	-	-	-	149,054.85	149,054.85

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修费	9,067,791.81	-	490,853.64	3,728,452.27	4,848,485.90
合计	9,067,791.81	-	490,853.64	3,728,452.27	4,848,485.90

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	941,755.06
其他应收款	-33,271.85
合计	908,483.21

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	815,192.16
1-2 年	123,962.90
2 年以上	2,600.00
合计	941,755.06

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	-40,502.26
1-2 年	-
2-3 年	4,293.15

3 年以上	3,085.76
小计	-33,123.35
减：坏账准备	148.50
合计	-33,271.85

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
保证金及押金	6,500.00
其他	-39,623.35
小计	-33,123.35
减：坏账准备	148.50
合计	-33,271.85

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	148.50	-	-	148.50
期初余额在本期	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转回第二阶段	-	-	-	-
-转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	148.50	-	-	148.50

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

注：无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付联销商户结算款	53,407,707.98
其他	1,049,300.62
合计	54,457,008.60

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	-1,843,829.90
消费税	274,146.35
企业所得税	-8,332.54
个人所得税	-
城市维护建设税	283,930.44
教育费附加	225,441.32
房产税	2,700,000.00
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	-
其他	13,045.30
合计	1,644,400.97

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收物业管理费	1,125,850.24
预收货款	1,069,028.50
预收促销积分	190,335.53
预收其他	638,018.10
合计	3,023,232.37

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	3,361,986.93
其他应付款	62,279,057.35
其他流动负债	164,039.59
合计	65,805,083.87

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	3,361,986.93
合计	3,361,986.93

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	26,812,757.49
应付非流动资产购建款	12,288,304.74
待结算款项	14,634,689.17
应付代垫、暂收款	8,543,305.95
其他	-
合计	62,279,057.35

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	1,000,000,000.00	2,332,000,001.31
本期末	1,000,000,000.00	2,332,000,001.31

10.5.7.32 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	-133,650,565.46	-	-133,650,565.46
本期利润	13,089,908.68	-	13,089,908.68
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	-39,339,998.69	-	-39,339,998.69
本期末	-159,900,655.47	-	-159,900,655.47

10.5.7.33 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	上海又一城购物中心有限公司	合计
营业收入	-	-
-联销收入	46,807,581.81	46,807,581.81
-租金收入	38,297,377.93	38,297,377.93
-物业及综合管理费收入	20,368,679.38	20,368,679.38

-其他收入	8,810,001.23	8,810,001.23
合计	114,283,640.35	114,283,640.35
营业成本	-	-
-折旧与摊销	56,485,923.88	56,485,923.88
-物业管理费	4,709,115.09	4,709,115.09
-经销成本	3,540,991.34	3,540,991.34
合计	64,736,030.31	64,736,030.31

10.5.7.34 投资收益

无。

10.5.7.35 公允价值变动收益

无。

10.5.7.36 资产处置收益

无。

10.5.7.37 其他收益

无。

10.5.7.38 其他业务收入

无。

10.5.7.39 利息支出

无。

10.5.7.40 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	2,242,225.31
消费税	3,457,120.88
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	441,641.44
教育费附加	330,623.14
房产税	5,741,636.73
土地使用税	44,223.00
土地增值税	-
印花税	139,794.84
其他	-
合计	12,397,265.34

10.5.7.41 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
展览及广告宣传费	4,716.98
其他	6,252.53
合计	10,969.51

10.5.7.42 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
运营管理服务费	15,739,876.87
水电费	3,218,186.55
资产折旧与摊销	2,903,199.22
其他	742,317.48
合计	22,603,580.12

10.5.7.43 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	-
手续费	12,826.65
其他	-
合计	12,826.65

10.5.7.44 信用减值损失

无。

10.5.7.45 资产减值损失

无。

10.5.7.46 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费	59,507.37
信息披露费	59,507.37
其他	240.00
合计	119,254.74

10.5.7.47 营业外收入

10.5.7.47.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-

其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约赔偿收入	646,125.60
其他	24,308.14
合计	670,433.74

10.5.7.47.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.48 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
赔偿款	-
其他	1,379.04
合计	1,379.04

10.5.7.49 所得税费用

10.5.7.49.1 所得税费用情况

无。

10.5.7.49.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	13,089,908.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-2,550,837.06
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	2,550,837.06
合计	-

10.5.7.50 现金流量表附注

10.5.7.50.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
政府补助	-
收到租赁保证金	3,966,658.94
其他	2,362,091.85
合计	6,328,750.79

10.5.7.50.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
支付运营和管理费用	30,031,218.63
其他	2,439,060.77
合计	32,470,279.40

10.5.7.50.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.50.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.50.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.50.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.51 现金流量表补充资料

10.5.7.51.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	13,089,908.68
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	729,090.48
投资性房地产折旧	58,157,166.55
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	12,012.43
长期待摊费用摊销	490,853.64

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）	-3,568.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-450,243.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,396,327.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-18,285,531.03
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	46,343,361.64
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	175,737,148.95
减：现金的期初余额	174,739,023.33
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	998,125.62

10.5.7.51.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.51.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	175,737,148.95
其中：库存现金	377,827.96
可随时用于支付的银行存款	174,470,036.65
可随时用于支付的其他货币资金	889,284.34
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	175,737,148.95
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.52 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
华安资产百联又一城资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	通过设立取得
上海又一城购物中心有限公司	上海	上海	购物中心	-	100.00	通过收购取得

10.5.10 分部报告

无。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 或有事项

无。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华安基金管理有限公司（“华安基金”）	基金管理人
国泰海通证券股份有限公司（“国泰海通”）	基金管理人的股东
国泰君安投资管理股份有限公司	基金管理人的股东
华安未来资产管理（上海）有限公司（“华安资产”）	基金管理人的全资子公司、资产支持证券管理人
中国工商银行股份有限公司（“工商银行”）	基金托管人

上海百联又一城商业管理有限公司（“又一城商管”）	运营管理机构
上海百联集团股份有限公司（“百联股份”）	原始权益人、运营管理机构
上海百联百货经营有限公司	原始权益人之子公司
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	原始权益人之子公司
上海三联（集团）有限公司	其他关联关系
上海上影百联影院管理有限公司	其他关联关系
百联全渠道电子商务有限公司	其他关联关系
百联集团财务有限责任公司	其他关联关系
上海百联资产控股有限公司	其他关联关系
上海证券有限责任公司	其他关联关系
上海市商业投资（集团）有限公司	其他关联关系

注：（1）关联方国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）是由原国泰君安证券股份有限公司与原海通证券股份有限公司于 2025 年 3 月 14 日合并组建而成。

（2）下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
上海百联百货经营有限公司	采购商品	12,906.02	14,142.79
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	采购商品	-	16,155,181.04
上海百联又一城商业管理有限公司	接受劳务	16,328,917.43	16,252,270.85
上海百联集团股份有限公司	采购商品	345,488.41	554,354.74
合计	-	16,687,311.86	32,975,949.42

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	提供劳务	-	567,740.26

上海百联又一城商业管理有限公司	提供劳务	3,830,805.57	2,029,466.25
上海百联集团股份有限公司	提供劳务	28,742.42	48,251.21
上海三联（集团）有限公司	提供劳务	47,518.86	47,518.86
上海上影百联影院管理有限公司	提供劳务	391,049.34	391,049.34
百联全渠道电子商务有限公司	提供劳务	46,009.15	-
合计	-	4,344,125.34	3,084,025.92

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
上海百联又一城商业管理有限公司	商场出租	11,926,672.68	6,856,904.73
上海三联（集团）有限公司	商场出租	587,650.02	559,666.68
上海上影百联影院管理有限公司	商场出租	854,904.76	1,123,415.38
合计	-	13,369,227.46	8,539,986.79

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

当期发生的基金应支付的管理费	17,974,810.73	18,554,380.08
其中：固定管理费	18,655,395.77	18,554,380.08
浮动管理费	-680,585.04	-
支付销售机构的客户维护费	157.16	832.84

注：基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Ha=E×0.16%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Hb=E×0.04%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

运营管理机构（上海百联集团股份有限公司担任运营管理统筹机构，上海百联又一城商业管理有限公司担任运营管理实施机构）：根据本基金招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“九、基金的费用与税收”之“2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（1）基金的管理费用”之“2）运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 16,775,876.95 元。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	111,746.79	115,105.19

注：本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01%的年费率计提。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例(%)

上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00	-	-	-	300,000,000.00	30.00
国泰海通证券股份有限公司	97,622,840.00	9.76	4,275,673.00	-	4,963,516.00	96,934,997.00	9.69
上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86	-	-	-	38,600,000.00	3.86
国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23	-	-	12,260,000.00	0.00	-
华安未来资产管理(上海)有限公司	2,567,600.00	0.26	-	-	-	2,567,600.00	0.26
上海市商业投资(集团)有限公司	231,728.00	0.02	-	-	-	231,728.00	0.02
骆桑若	4,732.00	-	-	-	-	4,732.00	-
徐桂香	100.00	-	-	-	-	100.00	-
赵士俊	100.00	-	-	-	-	100.00	-
合计	451,287,100.00	45.13	4,275,673.00	-	17,223,516.00	438,339,257.00	43.83

上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例(%)
上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00	-	-	-	300,000,000.00	30.00
国泰海	95,615,2	9.56	3,482,952.	-	2,777,577.	96,320	9.63

通证券股份有限公司	63.00		00		00	,638.00	
上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86	-	-	-	38,600,000.00	3.86
国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23	-	-	-	12,260,000.00	1.23
华安未来资产管理(上海)有限公司	2,567,600.00	0.26	-	-	-	2,567,600.00	0.26
上海市商业投资(集团)有限公司	2,651,728.00	0.27	-	-	2,420,000.00	231,728.00	0.02
骆桑若	4,732.00	-	-	-	-	4,732.00	-
徐桂香	100.00	-	-	-	-	100.00	-
浦素珍	100.00	-	-	-	-	100.00	-
赵士俊	100.00	-	-	-	-	100.00	-
合计	451,699,623.00	45.17	3,482,952.00	-	5,197,577.00	449,984,998.00	45.00

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
工商银行	174,473,037.00	363,820.96	220,344,552.49	536,821.72
合计	174,473,037.00	363,820.96	220,344,552.49	536,821.72

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	-	-	11,870,134.86	-
应收账款	上海百联又一城商业管理有限公司	34,241,145.38	-	9,112,429.99	-
应收账款	百联全渠道电子商务有限公司	14,066.00	1,979.09	98,954.50	1,979.09
应收账款	百联集团财务有限责任公司	140,471.00	3,777.88	188,894.00	3,777.88
应收账款	上海上影百联影院管理有限公司	-	-	16,626.89	332.54
合计	-	34,395,682.38	5,756.97	21,287,040.24	6,089.51

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付账款	上海百联百货经营有限公司	1,373.19	717.46
应付账款	上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	1,148,950.39	-
应付账款	上海百联集团股份有限公司	206,180.81	311,672.25
其他应付款	上海三联（集团）有限公司	350,807.51	350,807.51
其他应付款	上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	2,000.00	2,000.00
其他应付款	上海百联又一城商业管理有限公司	8,444,819.10	10,319,637.15
其他应付款	上海百联集团股份有限公司	800.00	800.00
其他应付款	上海百联资产控股有限公司	539,622.66	539,622.66
其他应付款	上海上影百联影院管理	243,703.28	243,703.28

	有限公司		
预收款项	上海三联(集团)有限公司	97,941.67	97,941.67
预收款项	上海上影百联影院管理有限公司	169,999.99	170,000.01
合同负债	上海三联(集团)有限公司	7,919.81	7,919.81
合同负债	上海上影百联影院管理有限公司	65,174.89	65,174.89
应付管理人报酬	华安基金管理有限公司	1,787,946.74	3,705,212.90
应付管理人报酬	华安未来资产管理（上海）有限公司	197,242.99	232,941.24
应付托管费	中国工商银行股份有限公司	111,746.79	231,575.35
合计	-	13,376,229.82	16,279,726.18

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2026 年 5 月 21 日	2026 年 5 月 21 日	0.3934	39,339,998.69	99.99	除息日：场内 2026 年 5 月 22 日 除息日：场外 2026 年 5 月 21 日
合计				39,339,998.69	-	-

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

于 2026 年 06 月 30 日，可能引起本基金财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本基金金融资产产生的损失以及本基金承担的财务担保，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本基金控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。因此，本基金的基金管理人认为本基金所承担的信用风险已经大为降低。本基金的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金的信用风险较低。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金管理人未能以合理价格及时变现基金资产以支付投资者赎回款项的风险。本基金的流动性风险一方面来自于基金份额持有人可于约定开放日要求赎回其持有的基金份额，另一方面来自于投资品种所处的交易市场不活跃而带来的变现困难或因投资集中而无法在市场出现剧烈波动的情况下以合理的价格变现。

管理流动性风险时，本基金的基金管理人保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2026 年 06 月 30 日，本基金持有的金融负债均为一年以内到期的金融负债。

10.5.17.3 市场风险

市场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所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

1、公允价值

(1) 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。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

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

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本基金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、应付账款、其他应付款等。于 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	34,146,016.71
其他货币资金	-
小计	34,146,016.71
减：减值准备	-
合计	34,146,016.71

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	34,143,029.16
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	2,987.55
小计	34,146,016.71
减：减值准备	-
合计	34,146,016.71

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,332,000,000.00	-	2,332,000,000.00

合计	2,332,000,000.00	-	2,332,000,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
华安资产百联又一城资产支持专项计划	2,332,000,000.00	-	-	2,332,000,000.00	-	-
合计	2,332,000,000.00	-	-	2,332,000,000.00	-	-

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 （份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,260	793,650.79	996,108,431.00	99.61	3,891,569.00	0.39
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 （份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,497	668,002.67	995,289,979.00	99.53	4,710,021.00	0.47

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国泰海通证券股份有限公司	96,934,997.00	9.69
2	东方证券股份有限公司	62,884,673.00	6.29
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	42,880,000.00	4.29
4	申万宏源证券有限公司	33,973,838.00	3.40
5	平安证券股份有限公司	26,787,400.00	2.68
6	中国人民人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	26,719,743.00	2.67
7	兴瀚资管－兴业银行－兴瀚资管－兴元 18 号集合资产管	26,354,100.00	2.64

	理计划		
8	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－008C－CT001 沪	25,678,627.00	2.57
9	中信证券股份有限公司	21,838,768.00	2.18
10	中国人民健康保险股份有限公司－传统－普通保险产品	20,193,641.00	2.02
合计		384,245,787.00	38.43
上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国泰海通证券股份有限公司	97,622,840.00	9.76
2	东方证券股份有限公司	88,228,298.00	8.82
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	42,880,000.00	4.29
4	申万宏源证券有限公司	37,991,788.00	3.80
5	兴瀚资管－兴业银行－兴瀚资管－兴元 18 号集合资产管理计划	37,820,000.00	3.78
6	中信证券股份有限公司	21,894,974.00	2.19
7	中国人民健康保险股份有限公司－传统－普通保险产品	18,116,198.00	1.81
8	华福证券有限责任公司	16,582,298.00	1.66
9	上海国际信托有限公司	14,498,924.00	1.45
10	国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23
合计		387,895,320.00	38.79

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00
2	上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86
合计		338,600,000.00	33.86
上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00
2	上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86
合计		338,600,000.00	33.86

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	29,179.00	0.00

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 7 月 11 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

1、本报告期内本基金管理人重大人事变动如下：

2026 年 4 月 30 日，基金管理人发布了《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人总经理变更情况的公告》，张霄岭先生离任本基金管理人的总经理，方一天先生新任本基金管理人的总经理。

2026 年 4 月 30 日，基金管理人发布了《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人高级管理人员变更情况的公告》，严涛先生新任本基金管理人的首席市场官。

2、本报告期内本基金托管人的专门基金托管部门重大人事变动如下：

无。

13.3 不动产基金投资策略的改变

无。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内，本基金未改聘会计师事务所。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内，本基金未改聘评估机构。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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

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，业务参与人无涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁的情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日活动的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 19 日
2	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 22 日
3	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年第 4 季度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 22 日
4	华安百联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	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 26 日
5	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构执行董事及法定代表人变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 31 日
6	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年年度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 3 月 31 日
7	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 3 月 31 日
8	华安基金管理有限公司关于华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 10 日
9	关于华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 17 日
10	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 17 日
11	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年第 1 季度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 22 日
12	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规	2026 年 4 月 22 日

		定媒介	
13	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人总经理变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 30 日
14	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 30 日
15	关于华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 5 月 19 日
16	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员、信息披露事务负责人变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 5 月 30 日
17	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 18 日
18	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2026 年第 1 号）	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 18 日

注：前款所涉重大事件已作为临时报告在规定媒介上披露。

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

1、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

2、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；

3、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

4、中国证监会批准华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；

5、本报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的各项公告原件；

6、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程。

15.2 存放地点

基金管理人和基金托管人的住所，并登载于基金管理人互联网站 http://www.huaan.com.cn。

15.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的住所

免费查阅。

华安基金管理有限公司

2026 年 8 月 31 日