

嘉实物美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

编制日期：2025 年 10 月 29 日

送出日期：2025 年 10 月 30 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一）产品要素

|         |                                                                                                                                           |                |             |                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 基金简称    | 嘉实物美消费 REIT                                                                                                                               | 基金代码           | 508011      |                 |
| 场内简称    | 物美消费                                                                                                                                      | 扩位证券简称         | 嘉实物美消费 REIT |                 |
| 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  |                 |
| 基金合同生效日 | 2024-01-31                                                                                                                                | 上市交易所及上市日期     | 上海证券交易所     | 2024 年 3 月 12 日 |
| 基金类型    | 其他类型                                                                                                                                      | 交易币种           | 人民币         |                 |
| 运作方式    | 封闭式                                                                                                                                       | 开放频率           | 封闭期为 21 年   |                 |
| 基金经理    | 张文静                                                                                                                                       | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2024-01-31  |                 |
|         |                                                                                                                                           | 证券从业日期         | 2017-10-01  |                 |
| 基金经理    | 文占雅                                                                                                                                       | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2024-01-31  |                 |
|         |                                                                                                                                           | 证券从业日期         | 2018-06-01  |                 |
| 基金经理    | 魏少艺                                                                                                                                       | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2024-01-31  |                 |
|         |                                                                                                                                           | 证券从业日期         | 2016-07-01  |                 |
| 基金经理    | 林齐勃                                                                                                                                       | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2024-09-13  |                 |
|         |                                                                                                                                           | 证券从业日期         | 2023-08-01  |                 |
| 其他      | 运营管理机构：北京物美商业集团股份有限公司<br>募集份额：4 亿份<br>发行价格：2.383 元/份<br>募集规模（不含募集期利息）：9.532 亿元<br>原始权益人：北京物美商业集团股份有限公司<br>战略配售比例：70%<br>原始权益人及关联方配售比例：51% |                |             |                 |

（二）标的基础设施项目情况

本基金通过特殊目的载体持有项目公司股权实现对基础设施资产的控制，基础设施资产包括大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目，总建筑面积 77,894.28 平方米，当期目标不动产评估值总额和净额均为 10.02 亿元。

基础设施资产截至 2023 年 6 月末的基本信息如下：

表 基础设施项目概况

|         | 大成项目                                                                                   | 玉蜓桥项目                                                                                                   | 华天项目                                                                                     | 德胜门项目                                     | 合计            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| 项目名称    | 北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成项目                                                                    | 北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目                                                                                    | 北京物美小马厂商业有限公司华天项目                                                                        | 北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目                        | /             |
| 所在地     | 北京市丰台区                                                                                 | 北京市丰台区                                                                                                  | 北京市海淀区                                                                                   | 北京市西城区                                    | /             |
| 所处行业    | 商业地产                                                                                   | 商业地产                                                                                                    | 商业地产                                                                                     | 商业地产                                      | /             |
| 建设内容    | 商业用房                                                                                   | 商业用房                                                                                                    | 商业用房                                                                                     | 商业用房                                      | /             |
| 项目用途    | 出租用作商业                                                                                 | 出租用作商业                                                                                                  | 出租用作商业                                                                                   | 出租用作商业                                    | /             |
| 建筑构成    | 4 层商业用房（地下 1 层及地上 1-3 层）                                                               | 5 层商业用房（地下 1 层及地上 1-4 层）                                                                                | 4 层商业用房（地下 1 层及地上 1-3 层）                                                                 | 2 层商业用房（地上 1-2 层）                         | /             |
| 建筑规模    | 29,043.40 平方米，其中-1 层为 6,980.44 平方米，1 层为 7,027.3 平方米，2 层为 7,415.5 平方米，3 层为 7,620.16 平方米 | 24,840.41 平方米，其中-1 层为 5,630.07 平方米，1 层为 4,875.85 平方米，2 层为 6,894.78 平方米，3 层为 7,374.09 平方米，4 层为 65.62 平方米 | 15,280.73 平方米，其中-1 层为 3,466.52 平方米，1 层为 3,635.03 平方米，2 层为 4,070.82 平方米，3 层为 4,108.36 平方米 | 8,729.74 平方米                              | 77,894.28 平方米 |
| 土地使用权年限 | 自 2004 年 8 月 31 日至 2044 年 8 月 30 日，共 40 年                                              | 自 2003 年 4 月 8 日至 2043 年 4 月 7 日（配套和地下配套用地），共 40 年                                                      | 自 2002 年 11 月 18 日至 2042 年 11 月 17 日，共 40 年                                              | 自 2002 年 8 月 12 日至 2042 年 8 月 11 日，共 40 年 | /             |
| 资产估值    | 2.66 亿元                                                                                | 4.26 亿元                                                                                                 | 1.70 亿元                                                                                  | 1.40 亿元                                   | 10.02 亿元      |
| 账面净值    | 3.50 亿元                                                                                | 1.45 亿元                                                                                                 | 0.80 亿元                                                                                  | 0.52 亿元                                   | 6.27 亿元       |
| 四至范围    | 东至西四环中路辅路、南至北京教育学院附属丰台实验学校东校区、西至水衙沟路、北至大成路                                             | 东至芳古园一区 29 号楼、南至蒲方路、西至蒲黄榆路辅路、北至 GOGO 新世代                                                                | 东至小马厂社区、南至莲花池东路、西至北京公交集团小马场站、北至木樨地南里                                                     | 东至小市口胡同、南至安德馨居东区 120 号楼、西至安德馨居西区、北至安德路    | /             |
| 用途      | 商业                                                                                     | 配套/商业用房                                                                                                 | 商业                                                                                       | 商业                                        | /             |
| 开工时间    | 2007 年 9 月 30 日                                                                        | 2003 年 4 月 1 日                                                                                          | 2002 年 6 月 20 日                                                                          | 2001 年 11 月 26 日                          | /             |
| 竣工时间    | 2010 年 7 月 22 日                                                                        | 2005 年 5 月 30 日                                                                                         | 2004 年 5 月 25 日                                                                          | 2003 年 1 月 17 日                           | /             |
| 运营起始时间  | 2012 年 6 月 19 日                                                                        | 2005 年 8 月 9 日                                                                                          | 2005 年 5 月 18 日                                                                          | 2003 年 10 月 29 日                          | /             |
| 决算总投资   | 4.84 亿元                                                                                | 2.61 亿元                                                                                                 | 1.49 亿元                                                                                  | 1.01 亿元                                   | 9.95 亿元       |
| 出租率     | 83.21%                                                                                 | 93.84%                                                                                                  | 90.55%                                                                                   | 92.15%                                    | 88.71%        |
| 主要租户    | 超市及其他商户                                                                                | 超市及其他商户                                                                                                 | 超市及其他商户                                                                                  | 超市及其他商户                                   |               |
| 产品或服务内容 | 提供商业租赁、物业管理服务                                                                          | 提供商业租赁、物业管理服务                                                                                           | 提供商业租赁、物业管理服务                                                                            | 提供商业租赁、物业管理服务                             | /             |
| 收入来源    | 主要为经营租赁收入、物业管理费收入和其他收入                                                                 | 主要为经营租赁收入、物业管理费收入                                                                                       | 主要为经营租赁收入、物业管理费收入                                                                        | 主要为经营租赁收入、物业管理费收入和其他收入                    | /             |

基金首发招募说明书出具日基础设施项目近三年及一期的整体经营情况如下：

表 基础设施项目重要财务指标

单位：万元

| 项目   | 2023 年上半年 | 2022 年度  | 2021 年度  | 2020 年度  |
|------|-----------|----------|----------|----------|
| 营业收入 | 3,377.56  | 5,639.77 | 5,487.12 | 8,127.99 |
| 营业成本 | 1,947.86  | 3,835.02 | 3,847.54 | 3,946.55 |
| 净利润  | 743.47    | 808.03   | 2,769.71 | 2,378.55 |

基金首发招募说明书出具日根据可供分配金额测算报告，未来两年净现金流分派率计算如下：

表 基础设施基金未来两年净现金流分派率

单位：万元

| 项目            | 2023 年 7 月 1 日至<br>2023 年 12 月 31 日预测 | 2024 年预测 |
|---------------|---------------------------------------|----------|
| 可供分配金额        | 2,780.34                              | 6,699.55 |
| 募集规模（不含募集期利息） | 95,320.00                             |          |
| 净现金流分派率       | 5.83%（年化）                             | 7.03%    |

注：净现金流分派率=可供分配金额/募集规模（不含募集期利息）

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

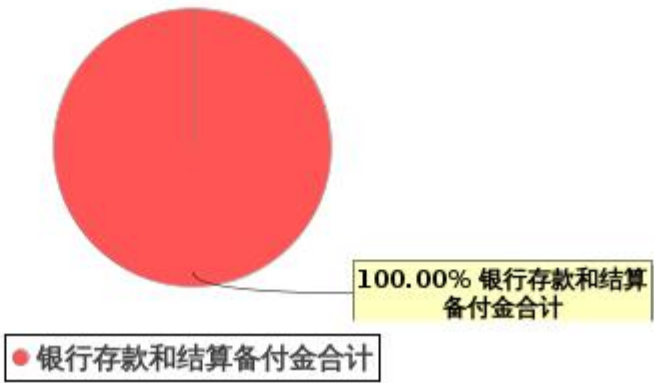
详见《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》第十二章“基金的投资”章节。

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 投资范围 | <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>除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；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。</p> |

|        |                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。<br>本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的基础设施资产支持证券，以间接投资于新购入基础设施项目。                                    |
| 主要投资策略 | 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。<br>基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略包括：初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略及权属到期后的安排。 |
| 业绩比较基准 | 本基金暂不设立业绩比较基准。                                                                                                                             |
| 风险收益特征 | 本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。  |

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表(2025年6月30日)



注：上述投资组合资产配置图表为除基础设施资产支持证券之外的情况。本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施项目公司的运营财务数据详见定期报告。

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

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

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

| 费用类别 | 收费方式/年费率或金额                                                                                         | 收取方                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 管理费  | 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：<br>1、固定管理费费用的 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 | 基金管理人、销售机构、资产支持证券管理人、运营管理机构 |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|              | <p>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 0.3% 的年费率按日计提。</p> <p>2、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。</p> <p>3、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：</p> <p>（i）如实际净运营收入&lt;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%</p> <p>（ii）如目标净运营收入的 80%≤实际净运营收入&lt;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%</p> <p>（iii）如目标净运营收入的 90%≤实际净运营收入&lt;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%</p> <p>（iv）如目标净运营收入&lt;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%</p> <p>（v）如目标净运营收入的 110%&lt;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%</p> <p>（vi）如实际净运营收入&gt;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%</p> <p>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。</p> |        |
| <b>托管费</b>   | 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 0.01% 的年费率按日计提                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 基金托管人  |
| <b>审计费用</b>  | 100,000.00 元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 会计师事务所 |
| <b>信息披露费</b> | 120,000.00 元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 规定披露报刊 |
| <b>其他费用</b>  | 基金合同生效后与基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用，按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

2、审计费用为公募基金层面的审计费用，基金整体层面的审计费用合计 420,000.00 元。上表年费用

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

## 四、风险揭示与重要提示

### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为基础设施证券投资基金，与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，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。基础设施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，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金主要投资于以消费基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持证券全部份额。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基础设施基金特有的风险，包括但不限于商业地产行业风险（宏观经济环境变化、市场环境变化及客群迭代可能导致的行业风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施等发生变化的风险；相关法律法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等）；基础设施基金的投资管理风险（投资基础设施证券投资基金可能面临的风险；基础设施项目的相关风险；运营管理机构尽职尽责履约风险；因同业竞争导致的利益冲突风险；特定声誉风险等）及其他与基础设施基金相关的特别风险（中止发售的风险；发售过程中发生回拨的风险；募集失败风险；基金合同提前终止的风险；意外事件及不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于上市基金风险、操作或技术风险、合规性风险、证券市场风险、其他风险、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等。具体请见招募说明书第八章“风险揭示”。

### （二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

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

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

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

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见嘉实基金管理有限公司官方网站：[www.jsfund.cn](http://www.jsfund.cn)；客服电话：400-600-8800。

- 1、《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托管协议》  
《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料