

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
2024 年中期报告

2024 年 6 月 30 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

送出日期：2024 年 8 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。本中期报告已经由全部独立董事签字同意，并由代董事长签发。

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 2024 年 08 月 28 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。

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

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 01 月 31 日（基金合同生效日）起至 2024 年 06 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	6
2.3 基金管理人和基金托管人	6
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	6
2.5 信息披露方式	7
2.6 其他相关资料	7
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	9
§ 4 基础设施项目运营情况	9
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	9
4.2 基础设施项目所属行业情况	9
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	11
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	12
4.5 基础设施项目公司经营现金流	12
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	13
4.7 基础设施项目投资情况	13
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	14
4.9 基础设施项目相关保险的情况	14
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	14
4.11 其他需要说明的情况	14
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	14
5.1 报告期末基金的资产组合情况	14
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	15
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	15
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	15
5.5 投资组合报告附注	15
5.6 报告期末其他各项资产构成	15
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	15
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	15
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	16
§ 6 管理人报告	16

6.1 基金管理人及主要负责人员情况	16
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	19
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	19
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	19
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	19
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	19
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	20
§ 7 托管人报告.....	21
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	21
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明	21
7.3 托管人对本中期报告中财务信息内容的真实性、准确性和完整性发表意见	21
§ 8 中期财务报告（未经审计）	21
8.1 资产负债表	21
8.2 利润表	24
8.3 现金流量表	26
8.4 所有者权益变动表	28
8.5 报表附注	31
§ 9 基金份额持有人信息.....	73
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	73
9.2 基金前十名流通份额持有人	73
9.3 基金前十名非流通份额持有人	73
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	74
§ 10 基金份额变动情况.....	74
§ 11 重大事件揭示.....	74
11.1 基金份额持有人大会决议	74
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	74
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	75
11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	75
11.5 基金投资策略的改变	75
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况	75
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况	75
11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	75
11.9 其他重大事件	75
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息	76
§ 13 备查文件目录.....	76
13.1 备查文件目录	76
13.2 存放地点	77
13.3 查阅方式	77

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	嘉实物美消费 REIT
场内简称	物美消费（扩位证券简称：嘉实物美消费 REIT）
基金主代码	508011
交易代码	508011
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 1 月 31 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	北京银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	21 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 3 月 12 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、SPV 公司、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资策略	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略包括：初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略及权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。本基金收益分配方式为现金分配。本基金每份基金份额享有同等分配权。法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司

外部管理机构	北京物美商业集团股份有限公司
--------	----------------

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成路项目

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

基础设施项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

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

基础设施项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

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

基础设施项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

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

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		嘉实基金管理有限公司	北京银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	胡勇钦	贺凌
	联系电话	(010)65215588	010-66223348
	电子邮箱	service@jsfund.cn	heling@bankofbeijing.com.cn
客户服务电话		400-600-8800	95526
传真		(010)65215588	010-89661115
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	北京市西城区金融大街甲17号首层
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	北京市西城区金融大街丙17号
邮政编码		100020	100033
法定代表人		经雷	霍学文

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
----	---------------	--------

名称	嘉实资本管理有限公司	北京物美商业集团股份有限公司
注册地址	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	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 号国际俱乐部大厦 C 座 12 层	北京市海淀区西四环北路 158 号慧科大厦西区
邮政编码	100020	100142
法定代表人	李强	郭涂伟

2.5 信息披露方式

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

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

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（2024 年 1 月 31 日-2024 年 6 月 30 日）
本期收入	49,324,703.53
本期净利润	15,556,936.65
本期经营活动产生的现金流量净额	28,419,753.22
期末数据和指标	报告期末（2024 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	1,024,028,105.26
期末基金净资产	968,756,951.60
期末基金总资产与净资产的比例（%）	105.71

注：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 06 月 30 日止。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2024年1月31日-2024年6月30日）
期末基金份额净值	2.4219
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：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06月30日止。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	28,364,830.61	0.0709	-
本年累计	28,364,830.61	0.0709	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

无。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	15,556,936.65	-
本期折旧和摊销	18,074,347.14	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	3,250,541.42	-
本期税息折旧及摊销前利润	36,881,825.21	-
调增项		
1-基础设施基金发行份额募集的资金	953,200,014.95	-
调减项		
1-收购基础设施项目所支付的现金净额	-952,200,000.00	-
2-支付的所得税费用	-38,870.53	-
3-应收和应付项目的变动	-4,221,258.30	-

4-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-4,201,943.16	-
5-未来合理的相关支出预留	-1,054,937.56	-
本期可供分配金额	28,364,830.61	-

注：未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的负债、运营费用等。

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 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

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 950,074.18 元，资产支持证券管理人管理费 237,518.54 元，基金托管人托管费 39,586.88 元。根据未经审计的数据测算，本报告期内基于项目公司运营收入的运营管理费 1,905,603.29 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费、外部管理机构（亦称“运营管理机构”）的运营管理费。以上费用截至本报告期末未支付。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100%的股权，基础设施资产包括位于北京市的北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成路项目（以下简称“大成项目”）、北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目（以下简称“玉蜓桥项目”）、北京物美小马厂商业有限公司华天项目（以下简称“华天项目”）和北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目（以下简称“德胜门项目”），总建筑面积为 77,894.28 平方米。

截至 2024 年 6 月末，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定，基础设施资产整体的出租率（总已租建筑面积/总可租建筑面积）为 98.13%；期末收缴率为 99.90%；加权平均剩余租期为 7.95 年。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

消费基础设施，即指服务于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等消费类业务，用于消费类业务经营用途的房地产形式，属于狭义的商业地产行业（区别于包含办公等商办地产的广义商业地产）。由此，其行业表现受到消费类业务及不动产投资的双重影响。

根据国家统计局数据显示，2024 年上半年全国商业营业用房新开工面积为 2,381 万平方米，同比下降 29.3%，销售面积 2,853 万平方米，同比下降 3.5%，待售面积为 14,273 万平方米，同比上升 2%，商业地产行业已经从增量市场转入存量市场，进入长期去库存阶段。

参考世邦魏理仕（CBRE）2024 年第二季度对北京零售物业市场的研究，2024 年以来在消费降级的影响下，定位大众市场的零售和餐饮成为短期需求主力。上半年以平价餐厅为首、烘焙甜品为辅的餐饮业态持续领航，合计占据总新开店数量的 44%，同时儿童教培及娱乐体验类、杂货礼品类等生活方式业态有抬头趋势。

根据北京市统计局数据显示，2024 年上半年全市生产需求持续恢复，就业物价保持稳定，居民收入继续增加，总体经济延续恢复向好态势。消费方面，服务型消费增长，社会消费品零售总额微跌，从限额以上批发和零售业主要商品类别看，通讯器材类商品、体育娱乐类商品、金银珠宝类、家用电器和音像器材类商品、汽车类商品均实现不同程度增长。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

本基金所持资产为消费基础设施，所属行业为商业地产行业，又称为零售地产行业或零售物业市场。

在商业地产的资产供需方面，国家统计局数据显示，其整体已从增量市场转入去库存的存量市场。而结构性投资机会方面，高力国际发布《2024 中国重点城市投资洞见》认为，2024 年伴随着中国经济的稳步复苏，投资市场也将逐步回暖。国内一些资金紧张的开发商正在以较高资本化率剥离商业项目，是长期资本入场布局的时机。

在商业地产的经营方面，CBRE 发布的对中国零售物业市场的研究显示，其跟踪范围内的零售物业，2024 年上半年全国累计新增供应 214 万平米，同比下降 20%，同时净出租吸纳同比增长 76%，推动全国空置率连续 4 个季度回落至 7.9%。公共卫生事件期间被压制需求的释放推动净吸纳量的回弹，市场首层平均租金基本保持平稳。

根据仲量联行出具的《2024 年上半年中国零售地产市场报告》指出，2024 年上半年北京的零售地产市场表现良好，在新增供应保持强劲的同时，仍录得 2.9% 的租金累计增速和空置率-0.6% 的累计增速。非标项目引领消费场景高品质创新，探索多元空间的可能性。

由此 2024 年作为消费零售市场信心重建的一年的预期，从目前来看正逐步兑现。同时，由于

餐饮活跃度显著领先于其它业态，平价特色美食和咖啡茶饮作为扩张主力成为市场亮点。在美妆和新能源汽车需求放缓的情况下，宠物美容、娱乐电玩、健康管理等新兴业态逐步取代教培的需求，市场结构也在发生变化，并预期形成长远的影响。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目名称：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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	43,140,591.79	90.56
2	物业管理服务费收入	4,499,490.59	9.44
3	其他收入	-	-
4	合计	47,640,082.38	100.00

注：租金收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

上述数据未经审计，最终以年度审计报告中载明数据为准。

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

无。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目名称：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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	11,785,161.56	27.00
2	物业运营成本	2,198,813.19	5.04
3	税金及附加	5,614,384.23	12.86
4	运营管理费	1,797,738.95	4.12
5	利息支出	23,012,132.80	52.73
6	其他财务费用	-838,396.32	-1.92
7	其他成本/费用	74,384.71	0.17

8	合计	43,644,219.12	100.00
---	----	---------------	--------

注：1、其他财务费用主要为银行利息收入、手续费等。

2、其他成本/费用主要为保险费等。

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

无。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024年1月31日 (基金合同生效 日)至2024年6 月30日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	70.65
2	净利率	$\text{净利润}/\text{营业收入}\times 100\%$	%	49.89
3	息税折旧摊销前 利润率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	81.43

注：净利率指标计算公式中的净利润调整为：财务报表净利润+本期计提的股东借款利息。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

无。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

基础设施项目由四个资产组成，分别为大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目。截至2024年6月30日，四个项目合计可租赁建筑面积为77,894.28平方米，实际已租赁建筑面积为76,434.34平方米，出租率为98.13%，平均租金为3.75元/平方米/天（建筑面积口径，含物业管理服务费不含税），加权平均剩余租期为7.95年。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司运营收支账户，基金管理人通过复核、确认运营管理机构每月度提交的月度资金计划，并经监管行复核无误后，将预算资金由运营收支账户划至基本账户。项目公司日常经营支出经基金管理人复核通过后，由基本账户执行划付。

本报告期，经营活动现金流入46,883,444.07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 18,830,646.84 元，主要为支付的物业费、能源费等运营成本，各项税费以及一次性支付的前期成本费用等。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

本报告期贡献租金及物业管理服务费收入占比超过 10%的租户为北京物美京丰科技发展有限公司（以下简称“京丰科技”），其关联方为麦德龙商业集团有限公司（以下简称“麦德龙”）、北京物美京门商贸有限公司（以下简称“京门商贸”）、北京物美流通技术有限公司（以下简称“流通技术”）、北京达慧堂医药有限责任公司（以下简称“达慧堂”）、北京快剪生活商业管理有限公司（以下简称“快剪”）及北京剪之美商业管理有限公司（以下简称“剪之美”），上述租户对租金及物业管理服务费收入的贡献合计超过 40%。

上述租户所属集团为物美科技集团有限公司（以下简称“物美集团”）。物美集团成立于 1994 年，是我国最大、发展最早的现代流通企业之一，旗下拥有“物美”“美廉美”“麦德龙”“百安居”“新华百货”等知名品牌，引领中国零售产业快速发展和技术创新。物美集团践行“面对生命、唯有良心”的企业价值观，保价格、保质量、保供应，服务民生，稳定市场，得到社会各界肯定。

京丰科技、麦德龙、京门商贸及流通技术为本基础设施项目的超市承租主体，均已与项目公司签署长期租约（10 年），租赁状况稳定。上述租户租约在本基金首次公开发行前已经签署，当期租金价格公允性在首次公开发行募集期间披露的相关材料中已经予以论证。

4.5.3 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。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施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。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

除基金成立时初次购入基础设施项目，本基金本报告期内无其他购入或出售基础设施项目的

情况。

4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目均已购买足额财产一切险与公众责任险，均由泰康在线财产保险股份有限公司承保。

本报告期内各项目未发生保险出险事项。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

2024 年 6 月 13 日，国家发展改革委等部门印发《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》，提出要培育社区消费新场景，完善城市社区便民服务，推进完整社区建设。因地制宜打造一刻钟便民生活圈。

2024 年 7 月 29 日，《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》发布，对挖掘餐饮住宿等基础型消费潜力，激发文化娱乐、教育培训等改善型消费活力等方面做出部署，预计将释放服务消费潜力，为商业地产的高质量发展提供有力支撑。

消费方面，消费者更趋于理性，更关注商品的品质和体验感，减少了冲动消费，更注重自身的需求。90 后、00 后逐渐成为“新潮消费”主力军，他们呈现出更为明显的个性化消费特点，对精神文化消费有着明显的需求。随着经营管理上不断地完善日常必选消费和兴趣业态，突出“烟火气”“松弛感”“个性化”氛围，社区型商业正在逐渐走进社区居民的生活中，成为具有粘性的线下社交场。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	550,847.25
4	其他资产	-
5	合计	550,847.25

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

无。

5.5 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。

5.6 报告期末其他各项资产构成

无。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

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

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

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

无。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

嘉实基金管理有限公司经中国证监会证监基字[1999]5号文批准，于1999年3月25日成立，是中国第一批基金管理公司之一，是中外合资基金管理公司。公司注册地上海，总部设在北京并设北京、深圳、成都、杭州、青岛、南京、福州、广州、北京怀柔、武汉分公司。公司获得首批全国社保基金、企业年金投资管理人、QDII和特定资产管理业务等资格。

基金管理人设置独立的基础设施基金投资管理部门，配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验。

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

截至报告期末，嘉实基金作为基金管理人共管理3只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张文静	本基金基金经理	2024年1月31日	-	11年	除管理本基金外，曾参与多个商业、物流、产业园区的投融资项目以及运营管理工作。	曾任九龙仓（北京）企业管理有限公司业务发展部副经理、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司投资部高级经理。主要从事不动产、基础设施项目、私募基金的投资管理工作。曾参与

						多支公募 REITs、类 REITs、私募股权基金的投资和管理工作，涉及资产类型范围涵盖消费基础设施、商业综合体、物流仓储、产业园区、市政设施、节能环保、数据中心、高速公路及租赁住房等多个领域。2020 年 10 月加入嘉实基金管理有限公司，现任基础设施基金投资管理部副总监，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
魏少艺	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与多个消费类、物流类、产业园区类基础设施的财务管理工作。	2016 年 7 月至 2022 年 12 月，任光控安石（北京）投资管理有限公司高级会计，主要从事消费类和仓储物流类基础设施项目及对应资产管理公司的财务管理工作；2022 年 12 月至 2023 年 6 月，任中汽研新能源汽车检验中心(天津)有限公司财务管理部财务管理岗，主要从

						事产业园类基础设施项目财务管理工作；2023年6月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部投资经理，从事基础设施基金投资管理，满足5年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
文占雅	本基金基金经理	2024年1月31日	-	6年	除管理本基金外，曾参与多个物流、产业园区、写字楼、清洁能源等投融资项目。	2018年6月至2020年8月，任嘉实资本管理有限公司融资业务经理，主要从事基础设施及不动产项目的证券化、REITs及私募投资；2020年9月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理，从事基础设施基金投资管理，满足5年以上基础设施投资/运营管理经验要求。

注：（1）首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，此后的非首任基金经理的“任职日期”指根据公司决定确定的聘任日期；“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期。

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

（3）基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施项目运营或者投资项目计算。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵循了《证券法》、《证券投资基金法》及其各项配套法规、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定，本着诚实守信、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。

6.3 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。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

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

截至 2024 年 6 月末，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定。报告期内基础设施项目具体运营情况详见本报告第 4 章基础设施项目运营情况。

报告期内，基金管理人在运营管理机构的配合下，力求主动服务和精准对接，通过建立巡场、例会等管理机制，落实主动管理，与运营管理机构优势互补、提质增效。报告期内未发生关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金本报告期末进行利润分配，符合相关法规及基金合同的规定。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

根据《2023 年国民经济和社会发展统计公报》初步核算，我国 2023 年国内生产总值 1,260,582 亿元，比上年增长 5.2%。人均国内生产总值 89,358 元，比上年增长 5.4%。全国居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%。社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。居民人均可支配收入 39,218 元，比上年增长 6.3%，扣除价格因素，实际增长 6.1%。居民人均消费支出 26,796 元，比上年增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 9.0%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 32,994 元，比上年增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 8.3%。

根据国家统计局网站发布，2024 年上半年全国居民消费价格平均比上年同期上涨 0.1%。从种类来说，食品烟酒价格下降 1.4%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 0.7%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.4%。2024 年上半年社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。其中，商品零售增长 3.2%；餐饮增长 7.9%。按零售业态分，限额以上零售业单位中专业店、便利店、超市零售额同比分别增长 5.8%、4.5%、2.2%；百货店、品牌专卖店零售额分别下降 3.0%、1.8%。

根据《北京市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》初步核算，北京市全年地区生产总值 43,760.7 亿元，比上年增长 5.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值为 20.0 万元。CPI 总水平比上年上涨 0.4%。实现社会消费品零售总额 14,462.7 亿元，增长 4.8%。其中，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 5,485.2 亿元，下降 2.7%。限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类、服装鞋帽针纺织品类商品零售额分别增长 35.0%、29.8%和 23.4%。居民人均可支配收入 81,752 元，比上年增长 5.6%，扣除价格因素实际增长 5.2%。居民人均消费支出 47,586 元，比上年增长 11.5%。其中，城镇居民人均消费支出 50,897 元，增长 11.6%。

根据北京市统计局网站发布《上半年北京经济继续恢复向好》数据解读，2024 年上半年全市居民消费价格同比上涨 0.1%。其中，教育文化娱乐、衣着、生活用品及服务价格同比分别上涨 5.1%、0.2%和 0.3%，居住、交通通信、医疗保健价格同比持平，食品烟酒价格同比下降 2.7%。2024 年上半年，全市实现社会消费品零售总额 6,982.4 亿元，同比下降 0.3%。按消费形态分，餐饮收入 637.1 亿元，下降 3.5%，商品零售 6,345.2 亿元，同比持平；主要商品类别中，金银珠宝类、体育娱乐用品类、通讯器材类商品零售额分别增长 27.2%、12.4%和 1.7%。新能源汽车零售额增长 29.7%，家用电器和音像器材类商品零售额由 1-5 月下降 2.0%转为增长 1.4%，消费品以旧换新政策效果有所显现。

从长期来看，扩大内需、促进消费是我国推动经济高质量发展的长期战略。商务部把 2024 年定为“消费促进年”，坚持“政策+活动”双轮驱动，突出节庆时令、业态融合、重点品类、地方特色，继续组织开展丰富多彩的促消费活动，打造更多商旅文体融合消费新场景，营造良好消费氛围。商业地产未来仍蕴含巨大的市场空间。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

(1) 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。根据基金合同及基金招募说明书的约定，基础设施基金开展关联交易应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，履行相应的审批程序（基金合同另有约定除外），按照市场公平合理价格执行，并

履行相应的信息披露。

(2) 基金管理人按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度预防和评估潜在利益冲突情况、防范利益冲突。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

本报告期内，本基金托管人按照相关法律法规、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的基金资产净值计算、基金费用开支以及利润分配等方面进行了认真的复核，对本基金的投资运作进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本基金托管人复核了本中期报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等内容，复核内容真实、准确和完整。

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 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：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日
资产：		
货币资金	8.5.7.1	111,570,378.40
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	8.5.7.2	-
买入返售金融资产	8.5.7.3	-
债权投资	8.5.7.4	-

其他债权投资	8.5.7.5	-
其他权益工具投资	8.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	8.5.7.7	111,740.91
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	8.5.7.8	-
合同资产	8.5.7.9	-
持有待售资产	8.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	8.5.7.11	884,100,079.38
固定资产	8.5.7.12	-
在建工程	8.5.7.13	-
使用权资产	8.5.7.14	-
无形资产	8.5.7.15	-
开发支出	8.5.7.16	-
商誉	8.5.7.17	-
长期待摊费用	8.5.7.18	-
递延所得税资产	8.5.7.19.1	13,468,557.93
其他资产	8.5.7.20	14,777,348.64
资产总计		1,024,028,105.26
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024年6月30日
负 债:		
短期借款	8.5.7.21	-
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	8.5.7.22	2,908,721.39
应付职工薪酬	8.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,187,592.72
应付托管费		39,586.88
应付投资顾问费		-
应交税费	8.5.7.24	7,758,016.73
应付利息	8.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	8.5.7.26	-
持有待售负债		-
长期借款	8.5.7.27	-

预计负债	8.5.7.28	-
租赁负债	8.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	8.5.7.19.2	-
其他负债	8.5.7.30	43,377,235.94
负债合计		55,271,153.66
所有者权益：		
实收基金	8.5.7.31	953,200,014.95
其他权益工具		-
资本公积	8.5.7.32	-
其他综合收益	8.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	8.5.7.34	-
未分配利润	8.5.7.35	15,556,936.65
所有者权益合计		968,756,951.60
负债和所有者权益总计		1,024,028,105.26

注：本基金合同生效日为 2024 年 1 月 31 日，本报告期自基金合同生效日 2024 年 1 月 31 日至 2024 年 6 月 30 日止。报告截止日 2024 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.4219 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

8.1.2 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：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日
资产：		
货币资金	8.5.19.1	550,847.25
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	8.5.19.2	952,900,000.00
其他资产		-

资产总计		953,450,847.25
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024年6月30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		1,187,592.72
应付托管费		39,586.88
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		143,893.84
负债合计		1,371,073.44
所有者权益：		
实收基金		953,200,014.95
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-1,120,241.14
所有者权益合计		952,079,773.81
负债和所有者权益总计		953,450,847.25

8.2 利润表

8.2.1 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：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
一、营业总收入		49,324,703.53
1. 营业收入	8.5.7.36	47,640,082.38
2. 利息收入		1,684,621.15

3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.38	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.39	-
7. 其他收益	8.5.7.40	-
8. 其他业务收入	8.5.7.41	-
二、营业总成本		30,517,225.46
1. 营业成本	8.5.7.36	20,273,160.33
2. 利息支出	8.5.7.42	-
3. 税金及附加	8.5.7.43	5,833,940.23
4. 销售费用	8.5.7.44	-
5. 管理费用	8.5.7.45	2,699,834.26
6. 研发费用		-
7. 财务费用	8.5.7.46	225.50
8. 管理人报酬		1,187,592.72
9. 托管费		39,586.88
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	8.5.7.47	-
12. 资产减值损失	8.5.7.48	-
13. 其他费用	8.5.7.49	482,885.54
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		18,807,478.07
加：营业外收入	8.5.7.50	-
减：营业外支出	8.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,807,478.07
减：所得税费用	8.5.7.52	3,250,541.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,556,936.65
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,556,936.65
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		15,556,936.65

8.2.2 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：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月31日（基金合同 生效日）至2024年6月30日
一、收入		251,232.30
1. 利息收入		251,232.30
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5. 其他业务收入		-
二、费用		1,371,473.44
1. 管理人报酬		1,187,592.72
2. 托管费		39,586.88
3. 投资顾问费		-
4. 利息支出		-
5. 信用减值损失		-
6. 资产减值损失		-
7. 税金及附加		-
8. 其他费用		144,293.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,120,241.14
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,120,241.14
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-1,120,241.14

8.3 现金流量表

8.3.1 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：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年 6月30日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		44,028,654.68
2. 处置证券投资收到的现金净额		-
3. 买入返售金融资产净减少额		-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-
5. 取得利息收入收到的现金		854,947.75
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.1	2,016,167.57

经营活动现金流入小计		46,899,770.00
8.购买商品、接受劳务支付的现金		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		7,975,885.73
14.支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	7,173,212.55
经营活动现金流出小计		18,480,016.78
经营活动产生的现金流量净额		28,419,753.22
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	8.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
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	8.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		870,051,352.57
投资活动产生的现金流量净额		-870,051,352.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		953,200,014.95
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		953,200,014.95
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		953,200,014.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		111,568,415.60
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		111,568,415.60

8.3.2 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：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月31日(基金 合同生效日)至2024年 6月30日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回基础设施投资收到的现金		-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		251,178.80
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		251,178.80
8. 取得基础设施投资支付的现金		952,900,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-
10. 买入返售金融资产净增加额		-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-
12. 支付的各项税费		-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		400.00
经营活动现金流出小计		952,900,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-952,649,221.20
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金		953,200,014.95
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		953,200,014.95
16. 赎回支付的现金		-
17. 偿付利息支付的现金		-
18. 分配支付的现金		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		953,200,014.95
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		550,793.75
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		550,793.75

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 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：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
----	--------------------------------------

	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	-	953,200,014.95
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	15,556,936.65	15,556,936.65
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,556,936.65	15,556,936.65
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-

结转留存收益								
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	15,556,936.65	968,756,951.60

8.4.2 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：2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	953,200,014.95	-	-	-	953,200,014.95
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,120,241.14	-1,120,241.14
（一）综合收益总额	-	-	-	-1,120,241.14	-1,120,241.14
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	953,200,014.95	-	-	-1,120,241.14	952,079,773.81

	95			1.14	.81
--	----	--	--	------	-----

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5 财务报表由下列负责人签署：

<u>经雷</u>	<u>梁凯</u>	<u>李袁</u>
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

8.5 报表附注

8.5.1 基金基本情况

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2023]2834 号《关于准予嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由嘉实基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为自基金合同生效之日起 21 年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 953,200,014.95 元，业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70022036_A01 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 1 月 31 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份基金份额，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。

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

北京物美商业集团股份有限公司（本基金原始权益人，以下简称“物美商业”）于 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”）；于 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”）；于 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”）。

于 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；于 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。

于 2018 年 9 月 28 日，物美商业收购物美小马厂项目公司，持股比例为 100%；根据北京嘉华小马厂 SPV 公司与物美商业、物美小马厂项目公司签署的《北京物美小马厂商业有限公司股权转让协议》，北京嘉华小马厂 SPV 公司购买了物美商业持有的物美小马厂项目公司 100% 股权，股权的最终转让价款为人民币 87,130,913.43 元；于 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。

于 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；于 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。

于 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 元认购其全部份额。专项计划的计划管理人为嘉实资本管理有限公司（以下简称“嘉实资本”）。根据嘉实资本（代表专项计划）与物美商业就各 SPV 公司 100% 股权转让事宜签订的《SPV 公司股权转让及增资协议》，专项计划自物美商业取得北京嘉华丰尚 SPV 公司、北京嘉华小马厂 SPV 公司和北京嘉华德胜 SPV 公司（以下合称“各 SPV 公司”）100% 股权，同时根据嘉实资本（代表专项计划）分别与各 SPV 公司签订的《SPV 公司借款协议》、嘉实资本（代表专项计划）与各项目公司签订的《项目公司借款协议》、北京嘉华丰尚 SPV 公司与玉蜓桥物美项目公司签订的《玉蜓桥物美项目公司借款协议》，专项计划在取得本基金认购款后，扣除预留费用，合计向各 SPV 公司及项目公司共出资 952,200,000.00 元，其中 388,394,198.32 元为支付物美商业的股权转让价款，563,805,801.68 元用于置换各项目公司存量债务。

上述交易完成后，本基金持有专项计划全部份额，专项计划通过各 SPV 公司持有各项目公司 100% 股权和债权。

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

本基金及其子公司合称“本集团”。

8.5.2 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 8.5.4 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。本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 2 号《年度报告的内容与格式》、《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金及本集团于 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及自 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)起至 2024 年 6 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

8.5.4 重要会计政策和会计估计

8.5.4.1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期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 6 月 30 日止期间。

8.5.4.2 记账本位币

本基金及下属子公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

8.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。同一控制下企业合并参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。非同一控制下企业合并参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支

付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

8.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本基金一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

8.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

8.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或 (b) 虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其

他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按

照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只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未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本集团已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

8.5.4.8 应收票据

无。

8.5.4.9 应收账款

无。

8.5.4.10 存货

无。

8.5.4.11 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权

益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

8.5.4.12 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，包括已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量。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、净残值率及年折旧率如下：房屋建筑物的预计使用寿命为 18.58 年-20.58 年，预计净残值率为 5%，预计年折旧率为 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。

8.5.4.13 固定资产

无。

8.5.4.14 在建工程

无。

8.5.4.15 借款费用

无。

8.5.4.16 无形资产

无。

8.5.4.17 长期待摊费用

无。

8.5.4.18 长期资产减值

无。

8.5.4.19 职工薪酬

无。

8.5.4.20 应付债券

无。

8.5.4.21 预计负债

无。

8.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

8.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项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，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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，本基金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，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并，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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方

式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

8.5.4.24 持有待售

无。

8.5.4.25 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量相关资产或负债。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

8.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。由认购引起的实收基金于本基金认购确认日认列。

8.5.4.27 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 8.5.4.29。

本集团对外提供的物业管理服务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，分期摊销确认收入。

主要责任人/代理人

对于本集团自第三方取得服务或其他资产控制权后，再转让给客户，本集团有权自主决定所交易商品或服务的价格，即本集团在向客户转让服务前能够控制服务，因此本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

8.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

8.5.4.29 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。

8.5.4.30 政府补助

无。

8.5.4.31 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基础设施项目在 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。

8.5.4.32 分部报告

无。

8.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

无。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

8.5.5.3 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。

8.5.6 税项

1. 本基金及纳入合并范围的专项计划适用的主要税种及税率

(1) 增值税根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定, 对证券投资基金(封闭式证券投资基金, 开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税; 国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税; 存款利息收入不征收增值税;

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46号文《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》的规定, 金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入;

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定, 金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入;

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服

务等增值税政策的通知》的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自2018年1月1日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下简称“资管产品运营业务”），暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自2018年1月1日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以2018年1月1日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让2017年12月31日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以2017年最后一个交易日的股票收盘价（2017年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额；

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）企业所得税

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

2. 项目公司适用的主要税种及税率

项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

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

法规定的不动产经营租赁收入的 5%计算应纳税额。

城市维护建设税 - 按实际缴纳的增值税的 7%计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的增值税的 3%计缴。

地方教育费附加 - 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。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	111,570,378.40
其他货币资金	-
小计	111,570,378.40
减：减值准备	-
合计	111,570,378.40

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	47,768,415.60
定期存款	63,800,000.00
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,962.80
小计	111,570,378.40
减：减值准备	-
合计	111,570,378.40

8.5.7.1.3 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。

8.5.7.2 交易性金融资产

无。

8.5.7.3 买入返售金融资产

8.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

8.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

8.5.7.4 债权投资

8.5.7.4.1 债权投资情况

无。

8.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.5 其他债权投资

8.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

8.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.6 其他权益工具投资

8.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.7 应收账款

8.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年6月30日
1年以内	111,740.91
1—2年	-
小计	111,740.91

减：坏账准备	-
合计	111,740.91

8.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

8.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

8.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

8.5.7.7.7 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
外部租户 A	52,656.35	47.12	-	52,656.35
北京十分有型商业管理有限公司	31,071.89	27.81	-	31,071.89
北京剪之美商业管理有限公司	17,102.42	15.31	-	17,102.42
外部租户 B	7,691.02	6.88	-	7,691.02
外部租户 C	3,219.23	2.88	-	3,219.23
合计	111,740.91	100.00	-	111,740.91

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

8.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

8.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

8.5.7.9 合同资产

8.5.7.9.1 合同资产情况

无。

8.5.7.9.2 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。

8.5.7.9.3 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。

8.5.7.10 持有待售资产

无。

8.5.7.11 投资性房地产

8.5.7.11.1 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. 本期增加金额	902,174,426.52	-	-	902,174,426.52
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	902,174,426.52	-	-	902,174,426.52
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	902,174,426.52	-	-	902,174,426.52
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	18,074,347.14	-	-	18,074,347.14
本期计提	18,074,347.14	-	-	18,074,347.14
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	18,074,347.14	-	-	18,074,347.14
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
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	884,100,079.38	-	-	884,100,079.38
2. 期初账面价值	-	-	-	-

8.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

8.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

8.5.7.12 固定资产

无。

8.5.7.12.1 固定资产情况

无。

8.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

8.5.7.12.3 固定资产清理

无。

8.5.7.13 在建工程

无。

8.5.7.13.1 在建工程情况

无。

8.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

8.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

8.5.7.13.4 工程物资情况

无。

8.5.7.14 使用权资产

无。

8.5.7.15 无形资产

8.5.7.15.1 无形资产情况

无。

8.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

8.5.7.16 开发支出

无。

8.5.7.17 商誉

8.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

8.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

8.5.7.17.3 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。

8.5.7.18 长期待摊费用

无。

8.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
投资性房地产折旧差异	53,874,231.72	13,468,557.93
合计	53,874,231.72	13,468,557.93

8.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

8.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产 和负债期末互抵 金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资 产和负债期初 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
递延所得税资产	-	13,468,557.93	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

8.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

8.5.7.19.5 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。

8.5.7.20 其他资产

8.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
其他应收款	3,421,754.03
其他流动资产	9,590,894.20
其他非流动资产	1,764,700.41
合计	14,777,348.64

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

8.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年6月30日
1年以内	3,421,754.03
1-2年	-
小计	3,421,754.03
减：坏账准备	-
合计	3,421,754.03

8.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024年6月30日
能源费	3,158,695.10
往来款	263,058.93
小计	3,421,754.03
减：坏账准备	-
合计	3,421,754.03

8.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

8.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

8.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
北京物美京丰科技发展有限公司	2,674,414.43	78.16	-	2,674,414.43
北京物美流通技术有限公司	378,099.99	11.05	-	378,099.99
北京物美商业集团股份有限公司	263,058.93	7.69	-	263,058.93
北京物美京门商贸有限公司	106,180.68	3.10	-	106,180.68

合计	3,421,754.03	100.00	-	3,421,754.03
----	--------------	--------	---	--------------

8.5.7.21 短期借款

无。

8.5.7.22 应付账款

8.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
运营管理费	1,797,738.95
能源费	1,005,574.35
物业费	86,484.62
保险费	18,923.47
合计	2,908,721.39

8.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

8.5.7.23 应付职工薪酬

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.23.2 短期薪酬

无。

8.5.7.23.3 设定提存计划

无。

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024年6月30日
增值税	827,710.60
消费税	-
企业所得税	5,960,834.14
个人所得税	-
城市维护建设税	84,253.93
教育费附加	72,256.46
房产税	119,049.30
土地使用税	27,401.20
土地增值税	-
印花税	666,511.10
其他	-

合计	7,758,016.73
----	--------------

8.5.7.25 应付利息

无。

8.5.7.26 合同负债

8.5.7.26.1 合同负债情况

无。

8.5.7.26.2 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。

8.5.7.27 长期借款

无。

8.5.7.28 预计负债

无。

8.5.7.29 租赁负债

无。

8.5.7.30 其他负债

8.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
其他应付款	26,891,543.95
预收款项	16,332,783.45
其他流动负债	152,908.54
合计	43,377,235.94

8.5.7.30.2 预收款项

8.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
租金及物业管理服务费	16,317,710.03
能源费	15,073.42
合计	16,332,783.45

8.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.30.3 其他应付款

8.5.7.30.3.1 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 2024年6月30日
押金及保证金	26,352,408.41
往来款	539,135.54
其他	-
合计	26,891,543.95

8.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

8.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	400,000,000.00	953,200,014.95
本期末	400,000,000.00	953,200,014.95

注：本基金合同于 2024 年 1 月 31 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份基金份额。

8.5.7.32 资本公积

无。

8.5.7.33 其他综合收益

无。

8.5.7.34 盈余公积

无。

8.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-	-	-
本期利润	15,556,936.65	-	15,556,936.65
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	-	-	-
本期末	15,556,936.65	-	15,556,936.65

8.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期
----	----

	2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日	
	本期	合计
营业收入	-	-
其中：租金收入	43,140,591.79	43,140,591.79
物业管理服务费收入	4,499,490.59	4,499,490.59
合计	47,640,082.38	47,640,082.38
营业成本	-	-
其中：投资性房地产折旧	18,074,347.14	18,074,347.14
物业运营成本	2,198,813.19	2,198,813.19
合计	20,273,160.33	20,273,160.33

8.5.7.37 投资收益

无。

8.5.7.38 公允价值变动收益

无。

8.5.7.39 资产处置收益

无。

8.5.7.40 其他收益

无。

8.5.7.41 其他业务收入

无。

8.5.7.42 利息支出

无。

8.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	186,187.32
教育费附加	147,708.87
房产税	5,176,871.02
土地使用税	149,938.92
土地增值税	-
印花税	173,234.10
其他	-

合计	5,833,940.23
----	--------------

8.5.7.44 销售费用

无。

8.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年 6月30日
运营管理费	1,797,738.95
保险费	74,384.71
其他	827,710.60
合计	2,699,834.26

8.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月 30日
银行手续费	225.50
其他	-
合计	225.50

8.5.7.47 信用减值损失

无。

8.5.7.48 资产减值损失

无。

8.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年 6月30日
审计费	360,442.62
中登登记费	57,174.00
信息披露费	64,865.92
其他	403.00
合计	482,885.54

8.5.7.50 营业外收入

8.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

8.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.51 营业外支出

无。

8.5.7.52 所得税费用

8.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
当期所得税费用	4,392,296.25
递延所得税费用	-1,141,754.83
合计	3,250,541.42

8.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
利润总额	18,807,478.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,701,869.52
子公司适用不同税率的影响	-
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	2,732,506.14
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	-
其他	-4,183,834.24
合计	3,250,541.42

8.5.7.53 现金流量表附注

8.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
收到能源费	1,081,018.28
收到押金、保证金	822,352.15
收到其他	112,797.14
合计	2,016,167.57

8.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
支付能源费	6,687,349.87
支付保险费等营运费	93,693.90
支付其他	392,168.78
合计	7,173,212.55

8.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.54 现金流量表补充资料

8.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	15,556,936.65
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	18,074,347.14
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）	-1,141,754.83

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）	-764,281.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	896,448.65
金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-4,201,943.16
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	28,419,753.22
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	111,568,415.60
减：现金的期初余额	-
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	111,568,415.60

8.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	952,200,000.00
其中：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	657,778,081.76
其中：北京物美小马厂商业有限公司	161,763,768.77
其中：北京美廉美连锁商业有限公司	132,658,149.47
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	82,148,647.43
其中：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	55,350,984.90
其中：北京物美小马厂商业有限公司	16,688,199.17
其中：北京美廉美连锁商业有限公司	10,109,463.36
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	-
其中：北京物美小马厂商业有限公司	-
其中：北京美廉美连锁商业有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	870,051,352.57

8.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
一、现金	111,568,415.60
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	111,568,415.60
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	111,568,415.60
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	-

8.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

8.5.8 合并范围的变更

8.5.8.1 非同一控制下企业合并

8.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

8.5.8.1.2 合并成本及商誉

8.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

8.5.8.1.2.2 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。

8.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

8.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

8.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

8.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

8.5.8.2 同一控制下企业合并

8.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

8.5.8.2.2 合并成本

无。

8.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

8.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

8.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

8.5.8.3 反向购买

无。

8.5.8.4 其他

无。

8.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
北京嘉华德胜商业管理有限公司	北京市	北京市	商务服务	-	100.00	收购
北京嘉华丰尚商业管理有限公司	北京市	北京市	商务服务	-	100.00	收购
北京嘉华小马厂商业管理有限公司	北京市	北京市	商务服务	-	100.00	收购
北京美廉美连锁商业有限公司	北京市	北京市	商业租赁、物业管理服务	-	100.00	收购
北京物美小马厂商业有限公司	北京市	北京市	商业租赁、物业管理服务	-	100.00	收购
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	北京市	北京市	商业租赁、物业管理服务	-	100.00	收购

8.5.10 分部报告

无。

8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明**8.5.11.1 承诺事项**

无。

8.5.11.2 或有事项

无。

8.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

8.5.12 关联方关系

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

本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

8.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
嘉实基金管理有限公司（“嘉实基金”）	基金管理人
嘉实资本管理有限公司（“嘉实资本”）	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
北京物美大成商业管理有限公司	本基金原始权益人的全资子公司
北京物美嘉景商业管理有限公司	本基金原始权益人的全资子公司
泰康在线财产保险股份有限公司	本基金原始权益人实际控制人任职公司的子公司

8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联方交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

8.5.13.1 关联采购与销售情况

8.5.13.1.1 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
		2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
北京物美商业集团股份有限公司	运营管理费	1,797,738.95
泰康在线财产保险股份有限公司	保险费	74,384.71
合计	-	1,872,123.66

注：1. 本基金的运营管理费由基础管理费和浮动管理费两部分构成：

(1) 基础管理费

基础管理费=基础设施项目运营收入×4%

当期基础设施项目运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

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

(2) 浮动管理费

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

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

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

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

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

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

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

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

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

及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

8.5.13.1.2 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
		2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年6月30日
北京物美京丰科技发展有限公司	物业管理服务	2,315,292.31
麦德龙商业集团有限公司	物业管理服务	723,466.75
北京物美京门商贸有限公司	物业管理服务	654,252.74
北京物美流通技术有限公司	物业管理服务	438,152.36
合计	-	4,131,164.16

8.5.13.2 关联租赁情况

8.5.13.2.1 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
北京物美京丰科技发展有限公司	商业物业	10,340,171.77
麦德龙商业集团有限公司	商业物业	3,228,546.30
北京物美京门商贸有限公司	商业物业	2,919,671.60
北京物美流通技术有限公司	商业物业	1,955,300.97
北京达慧堂医药有限责任公司	商业物业	312,051.14
北京十分有型商业管理有限公司	商业物业	27,593.89
北京剪之美商业管理有限公司	商业物业	14,538.17
合计	-	18,797,873.84

8.5.13.2.2 作为承租方

无。

8.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.13.3.1 债券交易

无。

8.5.13.3.2 债券回购交易

无。

8.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.13.4 关联方报酬**8.5.13.4.1 基金管理费**

单位：人民币元

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

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

$$H = E \times 0.3\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

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

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

2. 根据本基金的基金管理人与各代销机构签订的基金代销协议，客户维护费按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算。

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	39,586.88

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

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

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

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

8.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

8.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位:份

项目	本期 2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年6月30日
基金合同生效日(2024年1月31日)持有的基金份额	3,987,240.00
期间申购/买入总份额	3,177,078.00
期间因拆分变动份额	-
减:报告期间赎回/卖出总份额	-
期末持有的基金份额	7,164,318.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例(%)	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。

申购/买入含红利再投、转换入份额,赎回/卖出含转换出份额。

8.5.13.6.2 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 2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年6月30日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入 份额	期间因拆分 变动份额	减:期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例(%)				份额	比例(%)
北京物美商业集团股份有限公司	204,000.00	51.00	-	-	-	204,000.00	51.00
合计	204,000.00	51.00	-	-	-	204,000.00	51.00

8.5.13.7 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 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年6月30日	
	期末余额	当期利息收入
北京银行股份有限公司	111,570,378.40	1,684,621.15
合计	111,570,378.40	1,684,621.15

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

8.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.13.9 其他关联交易事项的说明

于报告期内向原始权益人北京物美商业集团股份有限公司支付股权转让款、归还借款共计952,200,000.00元。

8.5.14 关联方应收应付款项

8.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日	
		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	31,071.89	-
应收租金	北京剪之美商业管理有限公司	17,102.42	-
应收往来款	北京物美商业集团股份有限公司	263,058.93	-
应收能源费	北京物美京丰科技发展有限公司	2,674,614.43	-
应收能源费	北京物美流通技术有限公司	378,099.99	-
应收能源费	北京物美京门商贸有限公司	106,180.68	-
应收能源费	北京十分有型商业管理有限公司	31,071.89	-
合计	-	3,501,200.23	-

8.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日
------	-------	-------------------

基金管理费	嘉实基金管理有限公司	1,187,592.72
基金托管费	北京银行股份有限公司	39,586.88
应付运营管理费	北京物美商业集团股份有限公司	1,797,738.95
应付保险费	泰康在线财产保险股份有限公司	18,923.47
应付往来款	北京物美大成商业管理有限公司	16,638.79
应付往来款	北京物美嘉景商业管理有限公司	34,725.44
应付保证金	北京物美京丰科技发展有限公司	7,470,644.37
应付保证金	北京物美流通技术有限公司	1,354,875.75
应付保证金	北京物美京门商贸有限公司	2,023,111.68
应付保证金	北京达慧堂医药有限责任公司	40,000.00
预收租金及物业管理服务费	北京物美京丰科技发展有限公司	7,012,028.20
预收租金及物业管理服务费	麦德龙商业集团有限公司	2,190,118.21
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	28,529.52
合计	-	23,214,513.98

8.5.15 期末（2024 年 06 月 30 日）基金持有的流通受限证券

8.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.16 收益分配情况

8.5.16.1 收益分配基本情况

无。

8.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.17 金融工具风险及管理

8.5.17.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款等。本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。对于应收账款和其他应收款，2024 年 6 月 30 日，项目公司应收账款余额人民

币 111,740.91 元，其中 75%源于应收账款余额前两大客户。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口，在接受新客户时评价其信用风险，同时本集团会对客户信用记录进行监控，以确保本集团的整体信用风险在可控范围内。于本期末，本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。

8.5.17.2 流动性风险

本集团建立了健全有效的流动性风险内部控制体系，多维度对流动性风险进行管控。集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。于本期末，本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团金融负债主要为其他应付款、应付管理人报酬、应付账款、应付托管费等，到期日均在一年以内。

8.5.17.3 市场风险

利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

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

其他价格风险

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本集团本期末未持有以公允价值计量的权益工具投资，因此无重大的其他价格风险。

8.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

8.5.19 个别财务报表重要项目的说明

8.5.19.1 货币资金

8.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
库存现金	-

银行存款	550,847.25
其他货币资金	-
小计	550,847.25
减：减值准备	-
合计	550,847.25

8.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
活期存款	550,793.75
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	53.50
小计	550,847.25
减：减值准备	-
合计	550,847.25

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

无。

8.5.19.2 长期股权投资

8.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	952,900,000.00	-	952,900,000.00
合计	952,900,000.00	-	952,900,000.00

8.5.19.2.2 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
专项计划	-	952,900,000.00	-	952,900,000.00	-	-
合计	-	952,900,000.00	-	952,900,000.00	-	-

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024年6月30日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,513	159,172.30	380,395,202.00	95.10	19,604,798.00	4.90

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024年6月30日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中信建投证券股份有限公司	18,669,550.00	4.67
2	中国银河证券股份有限公司	9,550,051.00	2.39
3	国民养老保险股份有限公司—基础设施稳源组合	9,037,975.00	2.26
4	国盛证券有限责任公司	5,996,851.00	1.50
5	北京语论未来科技文化有限公司	5,945,685.00	1.49
6	国信证券股份有限公司	5,547,956.00	1.39
7	李建辉	3,907,520.00	0.98
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	3,485,283.00	0.87
9	中国国际金融股份有限公司	3,228,889.00	0.81
10	嘉实基金管理有限公司	3,177,078.00	0.79
合计		68,546,838.00	17.14

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024年6月30日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京物美商业集团股份有限公司	204,000,000.00	51.00
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	嘉实基金管理有限公司	3,987,240.00	1.00
5	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
6	建信（北京）投资基金管理有限责任公司	3,980,000.00	1.00
7	建信信托-睿驰组合 1 号集合资金信托计划	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

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	16,167.00	0.00

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024 年 1 月 31 日） 基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	—
本报告期基金总申购份额	—
本报告期其他份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	400,000,000.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 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。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

（1）基金管理人的重大人事变动情况

本报告期内，基金管理人无重大人事变动情况。

（2）基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

报告期内，史学通先生 2024 年 4 月 25 日起不再担任本基金托管人的专门基金托管部门负责人，暂由闫朝女士代为履职，2024 年 6 月 28 日，资产托管部总经理贺凌女士高管任职资格已完成证监会备案。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

无。

11.5 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。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内本基金聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金的审计机构。

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内基金管理人没有改聘为其评估的评估机构。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况**11.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况**

本报告期内，基金管理人及其高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

11.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内，未发生托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况。

11.9 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	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金公众发售基金份额进行比例配售的公告	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	2024年1月26日
2	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	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	2024年1月30日
3	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	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	2024年2月1日
4	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	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	2024年2月2日
5	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	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	2024年2月21日
6	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	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	2024年2月21日

7	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	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	2024 年 3 月 7 日
8	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	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	2024 年 3 月 7 日
9	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金新增上海证券交易所基金通平台做市商的公告	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	2024 年 3 月 12 日
10	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	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	2024 年 3 月 12 日
11	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	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	2024 年 3 月 12 日
12	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	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	2024 年 3 月 12 日
13	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	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	2024 年 3 月 15 日
14	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	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	2024 年 4 月 2 日

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

原始权益人物美商业承诺，将以净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）的 90% 用于新投资项目“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”，并将剩余 10% 用于补充流动资金。

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人净回收资金 46,606.80 万元，已使用净回收资金 4,660 万元，占净回收资金金额的 9.999%，后续将继续使用净回收资金投资“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”、补充流动资金或其他符合监管部门关于回收资金投资用途要求的项目。

§ 13 备查文件目录

13.1 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。

13.2 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

13.3 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

2024 年 8 月 30 日