

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

报告送出日期：2025 年 1 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

基金托管人北京银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 01 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 01 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

§2 基金产品概况

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

注：1、基金管理人信息：

公司名称：嘉实基金管理有限公司

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

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

邮政编码：100020

法定代表人：经雷

信息披露事务负责人：郭松，督察长、(010) 65215588

2、资产支持证券管理人信息：

公司名称：嘉实资本管理有限公司

注册地址：北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室

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 12 层

邮政编码：100020

法定代表人：李强

3、基金托管人信息：

公司名称：北京银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

办公地址：北京市西城区金融大街丙 17 号

邮政编码：100033

法定代表人：霍学文

4、资产支持证券托管人信息：

公司名称：北京银行股份有限公司中关村分行

注册地址：北京市海淀区彩和坊路 6 号首层

办公地址：北京市海淀区彩和坊路 6 号朔黄发展大厦一层

邮政编码：100080

负责人：赵政党

5、运营管理机构信息：

公司名称：北京物美商业集团股份有限公司

注册地址：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：北京市海淀区西四环北路 158-1 号物美商业大厦 11 层

邮政编码：100142

法定代表人：郭涂伟

信息披露事务负责人：梁宇星，资本运营部 REITs 负责人、18500370561

6、原始权益人信息：

公司名称：北京物美商业集团股份有限公司

注册地址：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：北京市海淀区西四环北路 158-1 号物美商业大厦 11 层

邮政编码：100142

法定代表人：郭涂伟

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

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	29,586,432.60
2. 本期净利润	19,507,562.18
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	11,428,196.87

注：1、本期现金流分派率：1.42%；本年现金流分派率：5.73%。

2、本期现金流分派率=本期可供分配金额/报告期末市值

3、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

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	16,758,617.66	0.0419	-
本年累计	61,970,754.89	0.1549	-

3.3.2 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	-	-	-
本年累计	28,360,001.90	0.0709	2024 年的第一次分红

3.3.3 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	19,507,562.18	-
本期折旧和摊销	11,356,698.30	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-5,543,732.14	-
本期税息折旧及摊销前利润	25,320,528.34	-
调增项		
1-使用前期预留	6,062,390.04	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-10,322,434.73	-
2-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	-2,845,713.63	-
3-支付的所得税费用	-724,228.31	-
4-购买固定资产等的资本性支出	-731,924.05	-
本期可供分配金额	16,758,617.66	-

注：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。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§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大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目，总建筑面积为 77,894.28 平方米。

自 2024 年 10 月 1 日至截至 2024 年 12 月末，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定。本报告期末基础设施资产可供出租建筑面积为 77,894.28 平方米，实际出租建筑面积为

75,110.17 平方米，出租率为 96.43%，加权平均剩余租期为 7.33 年，租金收缴率为 97.35%；报告期内租金单价水平为 3.92 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

大成项目自 2012 年 6 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。大成项目报告期末可供出租建筑面积为 29,043.40 平方米，实际出租建筑面积为 27,919.45 平方米，出租率为 96.13%，租金收缴率为 91.49%，加权平均剩余租期为 7.96 年；报告期内租金单价水平为 3.16 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

玉蜓桥项目自 2005 年 8 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。玉蜓桥项目报告期末可供出租建筑面积为 24,840.41 平方米，实际出租建筑面积为 24,777.84 平方米，出租率为 99.75%，租金收缴率为 99.89%，加权平均剩余租期为 6.86 年；报告期内租金单价水平为 4.79 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

华天项目自 2005 年 5 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。华天项目报告期末可供出租建筑面积为 15,280.73 平方米，实际出租建筑面积为 13,683.13 平方米，出租率为 89.55%，租金收缴率为 99.88%，加权平均剩余租期为 7.23 年；报告期内租金单价水平为 3.31 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

德胜门项目自 2003 年 10 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。德胜门项目报告期末可供出租建筑面积为 8,729.75 平方米，实际出租建筑面积为 8,729.75 平方米，出租率为 100.00%，租金收缴率为 99.98%，加权平均剩余租期为 6.77 年；报告期内租金单价水平为 4.81 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	18,366,906.05	90.50
2	物业管理服务费收入	1,927,558.09	9.50

3	其他收入	-	-
4	合计	20,294,464.14	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。

基础设施项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	4,175,816.85	93.34
2	物业管理服务费收入	297,733.78	6.66
3	其他收入	-	-
4	合计	4,473,550.63	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。

基础设施项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	3,376,122.08	88.11
2	物业管理服务费收入	455,596.93	11.89
3	其他收入	-	-
4	合计	3831719.01	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。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

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

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	5,524,923.72	22.66
2	物业运营成本	1,343,245.31	5.51
3	税金及附加	2,474,194.09	10.15
4	运营管理费服务费	1,016,453.96	4.17
5	利息支出	14,332,778.44	58.78
6	其他财务费用	-497,930.42	-2.04

7	其他成本费用	190,214.66	0.78
8	合计	24,383,879.76	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、审计评估费等等。

3、比例数据存在四舍五入形成的尾差。

基础设施项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	934,766.39	16.74
2	物业运营成本	297,384.85	5.33
3	税金及附加	593,780.28	10.63
4	运营管理费服务费	192,702.65	3.45
5	利息支出	3,525,277.16	63.13
6	其他财务费用	-115,986.40	-2.08
7	其他成本费用	156,049.26	2.79
8	合计	5,583,974.19	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、审计评估费等等。

3、比例数据存在四舍五入形成的尾差。

基础设施项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	611,406.84	14.47
2	物业运营成本	72,798.06	1.72
3	税金及附加	425,262.83	10.06
4	运营管理费服务费	185,741.15	4.39
5	利息支出	2,891,641.88	68.41
6	其他财务费用	-115,197.61	-2.73
7	其他成本费用	155,079.66	3.67
8	合计	4,226,732.81	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、审计评估费等等。

3、比例数据存在四舍五入形成的尾差。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024年10月1日 至2024年12月 31日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	66.16
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	79.15

注：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司货币资金科目报告期末金额为 70,803,495.49 元，投资性房地产科目报告期末金额为 461,924,697.82 元，长期借款科目报告期末金额为 438,611,789.16 元。

基础设施项目名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024年10月1日 至2024年12月 31日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	72.46
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	73.90

注：北京物美小马厂商业有限公司货币资金科目报告期末金额为 24,121,690.76 元，投资性房地产科目报告期末金额为 74,436,922.87 元，长期借款科目报告期末金额为 107,880,546.19 元。

基础设施项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024年10月1日 至2024年12月 31日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	82.14
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	81.11

注：北京美廉美连锁商业有限公司货币资金科目报告期末金额为 18,927,399.18 元，投资性房地产科目报告期末金额为 48,247,508.46 元，长期借款科目报告期末金额为 88,490,044.58 元。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

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

本报告期，经营活动现金流入 28,193,546.26 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 14,273,578.23 元，主要为支付的物业费、能源费等运营成本以及各项税费等。

报告期内，来源于北京物美京丰科技发展有限公司及其关联方的现金流占比超过 10%。北京物美京丰科技发展有限公司及其关联方为发起人物美科技集团有限公司控制下的公司，该等相关交易构成关联交易。相关交易定价参考基础设施周边同地段物业租金水平确定，坪效与基础设施其他相同或相似条件的外部租户基本保持一致，租金价格公允。北京物美京丰科技发展有限公司及其他主要关联方租户租期为 10 年，报告期内已及时足额缴纳相关租金，经营情况稳定。

4.3.2 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 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 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。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	1,733,441.15
4	其他资产	-
5	合计	1,733,441.15

注：银行存款和结算备付金合计占除基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例为 100%。

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占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例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 其他资产构成

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 管理人及其管理基础设施基金的经验

嘉实基金管理有限公司经中国证监会证监基字[1999]5号文批准，于1999年3月25日成立。公司注册地上海，总部设在北京并设北京、深圳、成都、杭州、青岛、南京、福州、广州、北京

怀柔、武汉分公司。公司获得首批全国社保基金、企业年金投资管理人、QDII 和特定资产管理业务等资格。

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

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

截至报告期末，嘉实基金作为基金管理人共管理 3 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		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	-	12 年	除管理本基金外，曾参与多个商业、物流、产业园区的投融资项目以及运营管理工作。	曾任九龙仓（北京）企业管理有限公司业务发展部副经理、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司投资部高级经理。主要从事不动产、基础设施项目、私募基金的投资管理工作。曾参与多支公募 REITs、类 REITs、私募股权基金的投资和管理工作，涉及资产类型范围涵盖消费基础设施、商业综合体、物流仓储、产业园区、市政设施、节能环保、

						数据中心、高速公路及租赁住房等多个领域。2020 年 10 月加入嘉实基金管理有限公司，现任基础设施基金投资管理部副总监，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
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。
魏少艺	本基金基金经理	2024 年 1 月 31 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与多个消费类、物流类、产业园区类基础设施的财务管理工作。	2016 年 7 月至 2022 年 12 月，任光控安石（北京）投资管理有限公司高级会计，主要从事消费类和仓储物流类基础设施项目及对应资产管

						理公司的财务管理工作； 2022 年 12 月至 2023 年 6 月，任中汽研新能源汽车检验中心(天津)有限公司财务管理部财务管理岗，主要从事产业园类基础设施项目财务管理工作； 2023 年 6 月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部投资经理，从事基础设施基金投资管理，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
林齐勃	本基金基金经理	2024 年 9 月 13 日	-	19 年	除管理本基金外，曾参与多个商业、物流、产业园区、写字楼项目的投融资以及运营管理工作。	2001 年 12 月至 2005 年 4 月，任北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司研究部高级经理，从事商业综合体策划定位及咨询工作。2005 年 7 月至 2015 年 11 月加入中国建筑股份有限公司及其下属机构，历任中建国际发展股份有限公司投资部投资经理、中国建筑股份有限公司

					<p>房地产业部企划部总经理、中海地产集团有限公司拓展部副总经理等，从事项目拓展、开发管理及并购整合等工作。2015年11月至2018年8月，任龙湖集团控股有限公司投资管控中心总经理，负责住宅及商业投资管理。2018年10月至2019年10月，任融创房地产集团有限公司投资发展部部门总监，从事项目投资并购管理工作。2019年10月至2021年10月任职华夏幸福基业股份有限公司投资管理中心总经理，负责集团产业园等投资及资产管理等工作。2021年11月至2022年9月加入北京京东鸿管理咨询有限公司任物流地产部投资管理部总经理，从事物流仓储的投拓并购工作。2023年8</p>
--	--	--	--	--	---

						月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部副总监，从事基础设施基金投资管理，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。
--	--	--	--	--	--	---

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

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

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

（4）2024 年 10 月 25 日，本基金管理人发布《关于代为履行嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责情况的公告》，因基金经理魏少艺女士休产假，本基金由于金行先生代为履行基金经理职责。

6.2 报告期内基金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 584,430.37 元，资产支持证券管理人管理费 146,107.59 元，基金托管人托管费 24,351.48 元；本报告期内支付基金管理人管理费 1,922,007.29 元，资产支持证券管理人管理费 480,501.82 元，托管费 80,084.45 元。依据《基础设施项目运营管理服务协议》，并根据未经审计的数据测算，本报告期内计提运营管理费 1,394,897.76 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、运营管理机构的运营管理费。

1、基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费收费依据

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金的基金管理费包括固定管理费、基础管理费和浮动管理费三个部分（基础管理费和浮动管理费由运营管理机构收取）：

（1）固定管理费

固定管理费用的 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。固定管理费按已披

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

$$H=E \times 0.3\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

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

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

（2）基础管理费

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

当期基础设施项目运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

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

（3）浮动管理费

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

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

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

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

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

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

110%) × 10%

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

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

浮动管理费按年计算，由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、基金托管人托管费、资产支持证券托管人托管费收费依据

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金的托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

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

3、运营管理机构运营管理服务费收取依据

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《基础设施项目运营管理服务协议》，在运营管理机构任期内，运营管理机构收取的运营管理费包括基础管理费及浮动管理费两部分，具体而言：

(1) 基础管理费

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

当期基础设施项目运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

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

(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。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵循了《证券法》、《证券投资基金法》及其各项配套法规、《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本基金运作管理符合有关法律法规和基金合同的规定和约定，无损害基金份额持有人利益的行为。

6.4 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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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 12 月末，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定。报告期内在北京市社会商品零售总额停止增长、整体消费市场疲软、餐饮消费受到冲击的背景下，项目个别租户出现撤租、拖欠租金的情况，本项目在运营管理机构协助下，依托于社区商业的业务逻辑、服务于民生的属性、烟火气及人情味的定位，通过开拓新租户资源、与租户协商进行微调改、主动服务商户等方式积极应对，仍表现出对下沉市场较好适配性和抗波动能力。基础设施项目具体运营情况详见本报告第 4 章基础设施项目运营情况。

报告期内，基金管理人在运营管理机构的配合下，力求主动服务和精准对接，积极应对消费市场新变化。通过联合工作机制落地，推动各项目设施设备更新、细化客流监控等，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。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

6.6.1 宏观经济概况

根据国家统计局网站发布的《上半年国民经济运行总体平稳，稳中有进》，我国 2024 年上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算同比增长 5.0%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%。社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。居民人均可支配收入 20,733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。居民人均消费支出 13,601 元，同比增长 6.7%。

根据国家统计局网站发布的《2024 年经济运行稳中有进 主要发展目标顺利实现》，我国 2024 全年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.2%，处于通货紧缩边缘。2024 年社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。全国居民人均可支配收入 41,314 元，扣除价格因素实际增长 5.1%。全国居民人均消费支出 28,227 元，扣除价格因素实际增长 5.1%。零售消费类指标较 2024 上半年增速略有下降。

根据北京市统计局网站发布的《上半年北京经济继续恢复向好》，北京市全年地区生产总值 21,791.3 亿元，按不变价格计算同比增长 5.4%。全市居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%。实现社会消费品零售总额 6,982.4 亿元，同比下降 0.3%。全市居民人均可支配收入 43,084 元，同比名义增长 4.2%，扣除价格因素实际增长 4.1%。全市居民人均消费支出 24,165 元，同比增长 5.7%，其中，城镇居民人均消费支出 25,769 元，同比增长 5.6%，农村居民人均消费支出 13,802 元，同比增长 6.1%。

根据北京市统计局网站发布的《2024 年 1-11 月北京经济运行情况》，2024 年 1-11 月全市居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%。2024 年 1-11 月，全市实现社会消费品零售总额 12,865.9 亿元，下降 2.8%。社会商品零售总额的持续下降，预计将给商户的经营带来一定的压力，进而可能传导至基础设施项目的出租经营。根据《前三季度北京经济运行平稳 稳中提质》及北京市统计局数据显示，前三季度全市居民人均可支配收入 64,314 元，同比名义增长 4.2%，扣除价格因素实际增长 4.1%，全市居民人均消费支出 36,581 元，同比增长 5.2%；其中，城镇居民人均消费支出 39,127 元，同比增长 5.1%，农村居民人均消费支出 20,125 元，同比增长 5.5%。农村居民的人均消费支出增长快于城镇居民，消费市场体现出下沉的趋势。

6.6.2 行业展望

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。

（一）行业概况

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 年全国商业营业用房新开工面积为 4,980 万平方米，同比下降 23.3%；销售面积 5,986 万平方米，同比下降 5.9%；待售面积为 14,437 万平方米，同比上升 0.6%。商业地产行业从增量市场转入存量市场，长期去库存趋势未发生改变。2024 年全国社会消费品零售总额 487,895 亿元，同比增长 3.5%。其中，城镇消费品零售额 421,166 亿元，增长 3.4%。按消费类型分，商品零售额 432,177 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 55,718 亿元，增长 5.3%。消费类业务表现出低增速下的结构性调整特征。

根据北京市统计局数据显示，2024 年 1-11 月份全市商业营业用房新开工面积 52.1 万平方米，

下降 3%；销售面积 53.5 万平方米，增长 20.3%；竣工面积 40.1 万平方米，下降 12.6%。2024 年 1-11 月份，全市实现社会消费品零售总额 12,865.9 亿元，同比下降 2.8%，较三季度降幅有所扩大。按消费形态分，商品零售 11,705.3 亿元，下降 2.5%；餐饮收入 1,160.6 亿元，下降 5.1%，降幅同三季度持平；主要商品类别中，金银珠宝类和体育娱乐用品类等升级类商品同比分别增长 17% 和 1.7%；粮油食品类商品增长 7.5%；家用电器和音像器材类商品增长 9.2%；汽车类、文化办公用品类等商品零售额仍呈降势。北京市的消费、特别是餐饮消费持续承压。

（二）行业展望

仲量联行发布《零售行业新热词——“首发经济”链式发展新模式》认为，首发经济通过消费内容、消费触点、消费场景“三要素”，助力零售市场系统性正向修复。在消费场景营造上，正不断寻求商业空间的创新与突破，更强调空间的开放性、交互性、可变性，通过调整商业经营面积与公共空间面积的比例，为消费类、策展类、文化类等创造硬件条件。结合戴德梁行发布《十五分钟城市-中国商业地产的创新与变革》的观点，从长期来看，社区商业将通过对租户组合、空间、环境等多方面的优化，提升顾客的消费体验。除了超市、零售、餐饮、生活服务等业态，引入共享办公、儿童、娱乐、诊所、宠物服务等业态，满足消费者的各类消费需求。并通过打造花园露台、屋顶花园、亲子游乐广场等，作为周边居民的公共活动空间，并成为社区文化的载体。

北京市场方面，戴德梁行发布的《2024 年四季度北京零售物业市场速递》指出，北京零售市场在四季度迎来了商业供应的年末高峰，2024 年成为近 10 年来的新物业入市高峰，市场平均租金持续下行，空置率趋于上升。而本季度的新开店以高端时尚零售及餐饮为主，核心商圈标杆项目更具吸引力。社会商品零售总额降幅加大，经济下行带来的消费降级现象给各项目及品牌带来较大的运营压力。在此背景下，存量项目更新改造作为北京市场升级的主旋律，在提升商业环境的同时也丰富了市场的多样性。未来在北京建设国际消费中心城市的愿景推动下，预计北京市场将加快特色商业步行街的打造，进而为消费者带来更多元化的消费场景。

从本报告期来看，市场商业面积供应的上升和消费的疲软，将给市场租金和入住率带来持续的压力；餐饮行业的收缩显示，市场结构正在发生变化，并预期形成长远的影响；消费下沉和场景化打造将成为市场发展的主要发力方向之一，烟火气和人情味的社区商业打造正当其时。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-

报告期期末基金份额总额	400,000,000.00
-------------	----------------

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	7,164,318.00
报告期期间买入/申购总份额	-
报告期期间卖出总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	7,164,318.00
报告期期末持有的本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。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

原始权益人北京物美商业集团股份有限公司净回收资金金额 46,606.80 万元，拟将净回收资金的 85% (39,615.78 万元) 用于投资项目“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”，并将剩余 15% (6,991.02 万元) 用于补充流动资金。报告期内，“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”已使用净回收资金 7,775.52 万元，已使用比例为 19.63%，占全部净回收资金金额的 16.68%。

原始权益人报告期末净回收资金余额 31,840.26 万元，净回收资金使用率 31.68%。原始权益人拟将剩余净回收资金继续投入“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”。如因情况变化需要调整净回收资金用途，原始权益人将按照相关规定履行决策审批程序并做好信息披露。

原始权益人已就发行基础设施基金所获得的回收资金的使用建立了《公开募集基础设施证券投资基金回收资金管理制度》。报告期内，原始权益人控股股东或关联方遵守上述回收资金管理制度以及相关法律法规使用净回收资金，未将回收资金变相用于商品住宅开发项目。

§10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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

10.3 查阅方式

(1) 书面查询：查阅时间为每工作日 8:30-11:30, 13:00-17:30。投资者可免费查阅，也可按工本费购买复印件。

(2) 网站查询：基金管理人网址：<http://www.jsfund.cn>

投资者对本报告如有疑问，可咨询本基金管理人嘉实基金管理有限公司，咨询电话 400-600-8800，或发 E-mail:service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2025 年 1 月 22 日