

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金
2024 年年度报告

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

送出日期：2025 年 3 月 28 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人北京银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 03 月 24 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，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。

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

本报告期自 2024 年 01 月 31 日（基金合同生效日）起至 2024 年 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	14
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	15
3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	15
3.8 报告期内发生的关联交易	15
3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	15
3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	15
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	15
3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	16
§ 4 资产项目基本情况	16
4.1 报告期内资产项目的运营情况	16
4.2 资产项目所属行业情况	19
4.3 重要资产项目运营相关财务信息	24
4.4 资产项目公司经营现金流	28
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	28
4.6 资产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 资产项目相关保险的情况	29
4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明	29
4.10 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	32
4.11 其他需要说明的情况	32
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	32
5.1 报告期末基金的资产组合情况	32

5.2 投资组合报告附注	32
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	32
§ 6 回收资金使用情况	33
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	33
6.2 报告期末净回收资金使用情况	33
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	33
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	34
§ 7 管理人报告	34
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	34
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	39
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	40
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	41
§ 8 运营管理机构报告	42
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	42
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	43
§ 9 其他业务参与者履职报告	43
9.1 原始权益人报告	43
9.2 托管人报告	44
9.3 资产支持证券管理人报告	45
9.4 其他专业机构报告	46
§ 10 审计报告	46
10.1 审计报告基本信息	46
10.2 审计报告的基本内容	46
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	48
§ 11 年度财务报告	49
11.1 资产负债表	49
11.2 利润表	52
11.3 现金流量表	54
11.4 所有者权益变动表	56
11.5 报表附注	58
§ 12 评估报告	102
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	102
12.2 评估报告摘要	103
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	104
12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	104
12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	104
12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	104
12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	104

§ 13 基金份额持有人信息	104
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	104
13.2 基金前十名流通份额持有人	104
13.3 基金前十名非流通份额持有人	105
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	105
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况	105
§ 14 基金份额变动情况	106
§ 15 重大事件揭示	106
15.1 基金份额持有人大会决议	106
15.2 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	106
15.3 基金投资策略的改变	106
15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	106
15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	106
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	107
15.7 其他重大事件	107
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	108
§ 17 备查文件目录	109
17.1 备查文件目录	109
17.2 存放地点	109
17.3 查阅方式	109

§ 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

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

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成路项目

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

资产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

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

资产项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

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

资产项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

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

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		嘉实基金管理有限公司	北京物美商业集团股份有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	郭松	梁宇星
	职务	督察长	资本运营部 REITs 负责人
	联系方式	(010) 65215588	18500370561
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号1806A单元	北京市石景山区实兴大街30号院3号楼8层8039房间
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街21号北京国际俱乐部C座写字楼12A层	北京市海淀区西四环北路158-1号物美商业大厦11层
邮政编码		100020	100142
法定代表人		经雷	郭涂伟

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	北京银行股份有限公司	嘉实资本管理有限公司	北京银行股份有限公司	北京物美商业集团股份有限公司
注册地址	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	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	北京市西城区金融大街丙 17 号	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12 层	北京市西城区金融大街丙 17 号	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	100033	100020	100033	100142
法定代表人	霍学文	李强	霍学文	郭涂伟

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	北京国融兴华资产评估有限责任公司	北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层

2.7 信息披露方式

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

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日
---------	---

本期收入	108,455,803.05
本期净利润	34,891,953.67
本期经营活动产生的现金流量净额	63,355,074.67
本期现金流分派率	5.25
年化现金流分派率	5.73
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	1,020,291,054.43
期末基金净资产	959,731,966.72
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	106.31
内部收益率	-

注：1、本基金合同生效日为 2024 年 01 月 31 日，本报告期自 2024 年 01 月 31 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值，以百分比 (%) 显示。

3、年化现金流分派率=本年累计可供分配金额/报告期末市值/报告期实际天数*本年总天数，以百分比 (%) 显示。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 1 月 31 日-2024 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.3993
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 12 月 31 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	61,970,754.89	0.1549	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
----	--------	----------	----

本期	28,360,001.90	0.0709	2024 年的第一次分红
----	---------------	--------	--------------

注：本基金于 2024 年 9 月 5 日发布分红公告，进行 2024 年度第一次分红，收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.7090 元人民币，实际分配金额为 28,360,001.90 元。本基金于 2025 年 3 月 11 日发布分红公告，进行 2024 年度第二次分红，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.8250 元人民币，实际分配金额为 33,000,003.61 元。

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	34,891,953.67	-
本期折旧和摊销	40,293,262.86	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	4,848,811.14	-
本期税息折旧及摊销前利润	80,034,027.67	-
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	-763,098.84	-
3-应收和应付项目的变动	-7,035,547.70	-
4-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-8,880,306.46	-
5-购买固定资产等的资本性支出	-731,924.05	-
6-未来合理的相关支出预留	-1,652,410.68	-
本期可供分配金额	61,970,754.89	-

注：(a) 租赁收入的调整主要为当期租金收入遵循《企业会计准则第 21 号-租赁》，按照直线法确认收入，与租户按照合同约定非直线法实际结算款项的差额。

(b) 应收和应付项目的变动包括应收账款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费、其他资产、其他负债等科目的变动。

(c) 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、

未来合理期间内需要偿付的负债、运营费用等。

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

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

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

《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）刊载的可供分配金额测算报告对 2024 年度全年可供分配金额的预测值为 66,995,515.24 元，按成立天数 335 天/366 天折算后的可供分配金额预测值为 61,321,031.71 元。本报告期实现的可供分配金额为 61,970,754.89 元，完成可供分配金额测算报告预测值的 101.06%。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

依据《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本报告期内计提基金管理人管理费 2,118,934.91 元，资产支持证券管理人管理费 529,733.73 元，基金托管人托管费 88,289.84 元，运营管理机构运营管理费为 4,274,551.68 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

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。

（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支付方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基础设施项目在本报告期内的实际净运营收入完成情况，计提浮动管理费 30.30 万元，具体如下：

项目	美廉美	小马厂	玉蜓桥	合计
报告期内实际 NOI 超过目标 NOI	842,862.77	322,360.56	5,102,086.59	6,267,309.92
浮动管理费比例	5%	5%	5%, 10%	-
浮动管理费金额	39,757.68	15,205.69	248,082.25	303,045.62

注：因项目公司股权交割日后自然年度内实际运营天数不足一年，本报告期内目标 NOI 以交割审计基准日后实际运营天数对 2024 年预算中目标 NOI 金额进行折算得出。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内，未发生占本期收入比例超过 10% 的资本性支出。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，未进行资产项目重大改造或者扩建。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金购入并已取得各基础设施项目的全部股权，有关权属变更登记手续已完成，本基金已就上述交易向原始权益人完成全部的股权转让对价支付工作。截至 2024 年 12 月 31 日，因本次交易形成的基础设施基金财产不存在尚未支付的股权转让对价。本基金就北京玉蜓桥物美科技发展有限公司向原始权益人支付股权转让对价 169,551,003.73 元，根据交割审计报告，北京玉蜓桥物美科技发展有限公司于交割审计基准日（2024 年 1 月 31 日）总资产合计 553,345,028.62 元，负债合计 526,567,683.19 元。本基金就北京物美小马厂商业有限公司向原始权益人支付股权转让对价 87,130,913.43 元，根据交割审计报告，北京物美小马厂商业有限公司于交割审计基准日（2024 年 1 月 31 日）总资产合计 96,515,371.21 元，负债合计 84,520,669.47 元。本基金就北京美廉美连锁商业有限公司向原始权益人支付股权转让对价 131,712,281.16 元，根据交割审计报告，北京美廉美连锁商业有限公司于交割审计基准日（2024 年 1 月 31 日）总资产合计 64,449,802.78 元，负债合计 6,465,593.54 元。关于交割审计报告，投资者可以进一步查阅 2024 年 4 月 2 日发布的《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》。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。本基金根据基金交易安排与基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构进行关联交易，项目公司基于日常经营需求进行关联采购与销售。

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100% 的股权，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。

自 2024 年 01 月 31 日（基金合同生效日）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 97.10%；报告期内租金单价水平为 3.98 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月31日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日)/ 报告期末(2024年12月 31日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租建筑面积	平方米	77,894.28
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	75,110.17
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/ 报告期末可供出租面积	百分比	96.43
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	3.98
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的 平均剩余租期	年	7.33
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	97.10

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成路项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月31日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日)/ 报告期末(2024年1月 31日(基金合同生效 日)至2024年12月31 日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租建筑面积	平方米	29,043.40
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	27,919.46
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/ 报告期末可供出租面积	百分比	96.13
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	3.29
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	7.96
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	90.72

资产项目名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月31日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日)/ 报告期末(2024年1月 31日(基金合同生效 日)至2024年12月31 日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租建筑面积	平方米	24,840.41
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	24,777.84
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/ 报告期末可供出租面积	百分比	99.75
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	4.91
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	6.86

6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.89
---	-----------	-------------------------------	-----	-------

资产项目名称：北京物美小马厂商业有限公司华天项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/报告期末(2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租建筑面积	平方米	15,280.73
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	13,683.13
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	89.55
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	3.25
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	7.23
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.88

资产项目名称：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/报告期末(2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租建筑面积	平方米	8,729.74
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租建筑面积	平方米	8,729.74
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；建筑面积口径，含税含管理费	元/平方米/天	4.79

5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	6.77
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	99.98

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的全部基础设施资产实际出租建筑面积为 75,110.17 平方米，各项目租户（包含临时铺位商户）总数为 120 个，剔除跨各项目均有租约的同一商户这一情况后，租户总数（包含临时铺位商户）为 101 个，租户业态类型分为餐饮、零售、服务，占实际出租建筑面积的比例分别为 29.09%、57.42%、13.49%。其中，报告期内租金收入贡献前五名租户的租金收入（不含税，不含管理费）及其占全部租金收入（不含税，不含管理费）的比例分别为：租户 A 租金收入 2,276.76 万元 占比 23.87%；租户 B 租金收入 710.28 万元，占比 7.45%；租户 C 租金收入 642.33 万元，占比 6.73%；租户 D 租金收入 611.68 万元，占比 6.41%；租户 E 租金收入 510.00 万元，占比 5.35%；前五名租户租金收入 4,751.05 万元，占比 49.82%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

本基金首次发行时已披露了本基金可能面临的风险，本基金运营过程中未涉及可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

资产项目属于消费基础设施，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。

从商业地产来看，国家统计局网站发布的《2024 年全国房地产市场基本情况》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%。全国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。

北京市统计局网站发布的《2024 年北京市房地产市场运行情况》数据显示，2024 年全市商业营业用房新开工面积 65.3 万平方米，增长 10.5%；销售面积 65.3 万平方米，增长 26.1%；竣工面积 62.5 万平方米，下降 19.3%。北京市商业地产行业的年度供需面积规模基本保持平衡。

从消费类业务来看，国家统计局网站发布的《2024 年经济运行稳中有进 主要发展目标顺利

实现》数据显示，2024 年社会消费品零售总额 487,895 亿元，同比增长 3.5%。其中，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%。全国网上零售额 155,225 亿元，比上年增长 7.2%。其中，实物商品网上零售额 130,816 亿元，增长 6.5%，占社会消费品零售总额的 26.8%。全国消费类业务表现出低增速下的结构性调整特征。

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%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.2%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.5%。在物价保持稳定的同时，居民消费潜力略有增长。

具体到北京市而言，北京市统计局网站发布的《2024 年北京经济稳中向好 高质量发展扎实推进》数据显示，2024 年全市实现社会消费品零售总额 14,073.6 亿元，同比下降 2.7%。按消费形态分，商品零售 12,799.7 亿元，下降 2.5%；餐饮收入 1,273.9 亿元，下降 4.9%。主要商品类别中，金银珠宝类和体育娱乐用品类等同比分别增长 15.9%和 3.1%；在“以旧换新”政策支持下，家用电器和音像器材类商品增长 9.5%。北京市消费、特别是餐饮消费在多重考验下持续承压，政策支持下的消费品类具有较好表现。

全市居民人均可支配收入 85,415 元，扣除价格因素实际增长 4.4%。全市居民人均消费支出 49,748 元，同比增长 4.5%。全市居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.1%。其中，消费品价格下降 0.7%，服务价格上涨 0.9%。细项来看，其他用品及服务类价格上涨 4.9%，教育文化娱乐类价格上涨 2.9%，衣着类价格上涨 0.3%，居住类价格上涨 0.2%，生活用品及服务类价格下降 0.1%，医疗保健类价格下降 0.2%，交通通信类价格下降 1.1%，食品烟酒类价格下降 1.3%。北京市居民在可支配收入和消费支出上涨的同时，价格上表现出结构性调整的趋势，整体而言更青睐教育文化娱乐等服务类消费。

本项目资产主要是同民生基础消费密切相关的社区商业，北京市居民消费能力和结构，消费市场当下的发展阶段、周期性特点和竞争格局，也必将影响到本项目资产的表现及未来发展。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

本基金基础设施资产大成项目、玉蜓桥项目、华天项目及德胜门项目分别位于北京市丰台区、海淀区和西城区。通过第三方市场调研、公开数据查询及基金管理人走访等方式，了解可比区域内的资产项目相关情况如下。

（1）大成项目

根据边界猎手的调研报告，大成项目周边 3 千米监控范围内，商业配套共计 204 家，其中购物中心 3 家、百货 5 家、商业街 8 家、专业卖场 188 家。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮 1,696 家、零售商店 2,698 家、旅游游乐项目 62 家。项目所处区域是人口适中、居住环境成熟、

商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

主力的商业项目包括北京五棵松万达广场、北京银座和谐广场、北京华熙 LIVE，以上项目距离本项目距离约 2.2-2.5 千米。另外翠微百货大成路店距离本项目西侧约 1 千米。

（2）玉蜓桥项目

根据边界猎手的调研报告，玉蜓桥项目周边 3 千米监控范围内，商业配套共计 522 家，其中购物中心 9 家、百货 20 家、商业街 4 家、专业卖场 489 家。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮 2,616 家、零售商店 4,865 家、旅游游乐项目 94 家。项目所处区域是一个人口密集、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

主力的商业项目包括北京 NTP 新城广场、北京方庄购物中心、北京方庄时代 Life，以上项目距离本项目距离在 1 千米范围内；另外有北京分钟寺新业广场、首开福茂购物中心宋家庄店、北京木樨园合生广场、北京汇琴购物中心，以上项目距离本项目距离约 2.2-2.5 千米。

（3）华天项目

根据边界猎手的调研报告，华天项目周边 3 千米监控范围内，商业配套共计 914 家，其中购物中心 10 家、百货 16 家、商业街 7 家、专业卖场 881 家。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮 2,576 家、零售商店 3,432 家、旅游游乐项目 115 家。项目所处区域是人口密集、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

主力的商业项目包括北京天虹商场宣武店、北京光耀东方广场、北京长安商场、复兴门百盛购物中心、北京国华商场、北京新年华购物中心、北京城乡购物中心、北京米兰 life、北京金融街购物中心，以上项目距离本项目距离约 1-3 千米。

（4）德胜门项目

根据边界猎手的调研报告，德胜门项目周边 3 千米监控范围内，商业配套共计 388 家，其中购物中心 2 家、百货 5 家、商业街 11 家、专业卖场 370 家。从商户业态来看，监控范围内共有餐饮 3,249 家、零售商店 3,369 家、旅游游乐项目 160 家。项目所处区域是人口密集、居住环境成熟、商业活动频繁且配套设施完善的地区，适合居住和经商。

主力的商业项目包括北京枫蓝国际购物中心、北京凯德 MALL 西直门，以上项目距离本项目距离约 2.5-3 千米。

综合来看，本项目资产周边监控范围内的主力商业项目，多数开业 5 年以上，经营持续性较好，未监测到竞争形势的明显变化。监控范围内近两年开业的项目包括在大成项目北侧约 3 千米五棵松地区万达广场、玉蜓桥项目南侧约 2.5 千米处汇琴购物中心和在项目东侧方庄环岛区域的鸿瑞生活广场。上述三个项目中，万达广场和汇琴购物中心商业面积较大，从其商圈覆盖范围、

商户业态组合来看，其定位更偏向于城市及区域级的购物中心，而鸿瑞生活广场以街铺底商为主，上述三个项目和本项目资产以超市为主力店的社区商业定位有较明显差异。而从距离及交通上来看，万达广场和汇琴购物中心处于本项目资产核心覆盖范围的边缘，鸿瑞生活广场并非地铁上盖，上述三个项目的目标客户对本项目资产的核心客户影响较小，其开业以来未观察到对本项目客流流的明显影响。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重 大影响

从长期来看，扩大内需、促进消费是我国推动经济高质量发展的长期战略。

国务院于 2024 年 7 月 29 日发布了《关于促进服务消费高质量发展的意见》，围绕挖掘基础性消费潜力、激发改善型消费活力、培育壮大新型消费等六个方面提出了 20 项重点任务，并提出支持餐饮住宿、家政服务、养老托育等领域的高质量发展。

国家发展改革委、财政部于 2024 年 7 月 24 日印发了《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》的通知，商务部等 4 部门于 2024 年 8 月 24 日发布了《商务部等 4 部门办公厅关于进一步做好家电以旧换新工作的通知》，支持汽车、家居、家电，尤其是家电等消费品的“以旧换新”，有力促进消费市场的发展。

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。

区域政策层面，北京市为促进消费出台了一系列地方性消费激励措施。自 2023 年以来，北京市通过线上线下等多种方式发放了包括“京彩绿色消费券”在内的多种类型消费券；举行“北京消费季”活动，搭建“1+17+14+N”活动框架，形成“贯穿全年波浪式的消费热潮”；同时，北京市为落实《北京培育建设国际消费中心城市实施方案（2021—2025 年）》，推动《北京市商业消费空间布局专项规划》落地，出台了《北京市商圈改造提升行动计划（2022-2025 年）》，启动新一轮商圈改造提升行动，以市场需求为导向，“一圈一策”推进全市商圈品质提升。

综上所述，各类促消费政策的出台，在提振整体消费的同时，预计会对民生消费、服务消费等领域产生更加积极的影响，并进一步推动商业地产的探索、转型。消费基础设施的未来仍蕴含巨大的市场空间。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

世邦魏理仕发布的《中国房地产市场报告 2024 年第四季度》认为，全国范围内零售物业租赁市场在 2024 年四季度延续复苏趋势，消费刺激政策初显成效，餐饮服装业态持续主导租赁去化，

情绪消费和年轻一代托起“谷子经济”消费市场，业态快速扩张。未来展望方面，其认为中央经济工作会议明确将大力提振消费作为 2025 年九大重点任务之首，为居民消费和零售物业需求带来积极信号。其预计 2025 年优质零售物业市场需求将延续回暖趋势。但由于预计 2025 年新增零售物业供应增速较高，市场仍有空置压力，进而短期对租金形成下调压力，并在下半年有望逐步企稳。

仲量联行发布的《中国零售地产与消费市场 2024 年度研究报告》认为，宏观经济层面，消费者信心仍处在枯荣线以下，线上消费增速放缓，消费保持经济第一拉动力，但贡献率持续下滑，交通通讯和教育文化娱乐的占比上升；零售地产开发回归一线及强二线城市，但短期供应压力或致空置率再度上升，租金承压下行；在消费层面，出现“轻零售、俭餐饮、重体验”的消费趋势，以悦己经济代表的情绪价值、性价比代表的理性审慎和健康代表的品质生活，体现了消费者新的消费倾向；而商业物业经营者，则通过“先填后调”、折扣营销、多元化经营等方式，力图保持项目人气，穿越周期。

北京零售物业市场方面，世邦魏理仕发布的《北京房地产市场报告 2024 年第四季度》认为，北京有诸多项目启动调改升级，未来会通过增加餐饮与生活配套占比来应对市场消费格局的转变。消费者在选择商家品牌时对人均花费的考量更趋敏感。餐饮商家依赖直播、团购等渠道获客引流，新增门店更集中于平价品牌。提供情绪价值、人均花费更低的二次元等生活方式热度上涨明显，体现出消费平替现象。性价比较低项目的带动和以引流为首要目的的招商方向，限制了租金报价的水平。未来展望方面，近期北京商务部等七部门联合印发《零售业创新提升工程实施方案》，鼓励存量商业项目往场景化改造、品质化供给、数字化赋能、多元化创新及供应链提升等方向提升，有望吸引更多新业态、新场景的需求落地。

仲量联行发布的《2024 北京商业地产市场回顾及总结》认为，北京市的供需格局变化使大批项目“先入市再填铺”，而 2024 年需求端“先扬后缓”，需求动能走弱。化妆品和消费电子受电商渠道冲击，线下优势转弱；餐饮体现出高流动性扩张和营收能力下降的特征，低价高频的快餐表现优于高单价正餐。租金进入调整阶段，新项目开业率预计承压。

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。

综上所述，市场商业面积供应的上升和消费的疲软，将给市场租金和入住率带来持续的压力；线上消费增速放缓、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，社区商业打造正当其时。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	构成	报告期末2024年12月31日金额 (元)
主要资产科目		
1	货币资金	70,803,495.49
2	投资性房地产	462,071,993.22
主要负债科目		
1	长期借款	438,611,789.16

资产项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	构成	报告期末2024年12月31日金额 (元)
主要资产科目		
1	货币资金	24,121,690.76
2	投资性房地产	74,444,485.35
主要负债科目		
1	长期借款	107,880,546.19

资产项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	构成	报告期末2024年12月31日金额 (元)
主要资产科目		
1	货币资金	18,927,399.18
2	投资性房地产	49,477,045.57
主要负债科目		
1	长期借款	88,490,044.58

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称

资产项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	67,404,187.89	90.47
2	物业管理服务费收入	7,100,279.12	9.53
3	其他收入	-	-
4	合计	74,504,467.01	100.00

注：1、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。

2、2024年1月31日为交割审计基准日，本报告期基础设施项目的财务数据期间为2024年2月1日至2024年12月31日，下同。

资产项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	15,670,485.80	93.49
2	物业管理服务费收入	1,091,100.40	6.51
3	其他收入	-	-
4	合计	16,761,586.20	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。

资产项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	12,297,398.50	87.97
2	物业管理服务费收入	1,681,458.85	12.03
3	其他收入	-	-
4	合计	13,978,857.35	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。

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称

资产项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	20,261,391.59	24.13
2	物业运营成本	4,528,150.38	5.39
3	税金及附加	8,772,623.56	10.45
4	运营管理费服务费	3,059,571.57	3.64
5	利息支出	48,295,232.03	57.52
6	其他财务费用	-1,217,330.03	-1.45
7	其他成本/费用	258,408.28	0.31
8	合计	83,958,047.38	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。

资产项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	3,427,921.59	20.04
2	物业运营成本	604,361.73	3.53
3	税金及附加	2,096,279.98	12.26
4	运营管理费服务费	647,718.38	3.79
5	利息支出	10,390,680.48	60.75
6	其他财务费用	-238,847.36	-1.40
7	其他成本/费用	176,482.42	1.03
8	合计	17,104,597.22	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。

资产项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	2,255,651.40	21.45
2	物业运营成本	172,481.99	1.64
3	税金及附加	1,660,964.72	15.80
4	运营管理费服务费	567,261.73	5.39
5	利息支出	5,825,615.25	55.40
6	其他财务费用	-124,787.29	-1.19
7	其他成本/费用	158,218.91	1.50
8	合计	10,515,406.71	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。

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1 资产项目公司名称

资产项目公司名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024年1月31日 （基金合同生效日）至2024年12月31日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	66.73
2	净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入} \times 100\%$	%	49.51
3	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	79.91

资产项目公司名称：北京物美小马厂商业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024年1月31日 （基金合同生效日）至2024年12月31日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	75.94
2	净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入} \times 100\%$	%	55.96

3	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	82.35
---	------------	--	---	-------

资产项目公司名称：北京美廉美连锁商业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024年1月31日 (基金合同生效日)至2024年12月31日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	82.63
2	净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入} \times 100\%$	%	56.05
3	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	82.59

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 102,667,328.19 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 36,734,233.61 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。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户名称为北京物美京丰科技发展有限公司，其关联方包括麦德龙商业集团有限公司、北京物美京门商贸有限公司、北京物美流通技术有限公司、北京达慧堂医药有限责任公司、北京十分有型商业管理有限公司、北京剪美生活商业管理有限公司及北京剪之美商业管理有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，其从项目公司租赁场地经营超市、仓储超市、药店及理发等业务，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入资产项目，本基金无其他购入或出售资产项目的情况。

4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，除本基金招募说明书披露的购入北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成路项目、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外，无其他购入或出售资产项目的情况。基金成立以来，北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成路项目、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整体运营平稳，运营情况及收益情况详见 4.1 所述。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司就大成项目、玉蜓桥项目、华天项目及德胜门项目已投保了足额财产一切险及公众责任险，保险期限为 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，均由泰康在线财产保险股份有限公司承保。

本报告期内，大成项目发生公众责任险出险事项两次，截至报告期末，均尚未结案。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金通过专项计划持有三个项目公司 100% 的股权，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 1 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日，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 97.10%；报告期内租金单价水平为 3.98 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 27,919.46 平方米，出租率为 96.13%，租金收缴率为 90.72%，加权平均剩余租期为 7.96 年；报告期内租金单价水平为 3.29 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 4.91 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 3.25 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

德胜门项目自 2003 年 10 月开始运营，报告期内周边监控范围内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，未对基金份额持有人权益构成影响。德胜门项目报告期末可供出租建筑面积为 8,729.74 平方米，实际出租建筑面积为 8,729.74 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 4.79 元/平方米/天（建筑面积口径，含税含管理费）。

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。报告期内在北京市整体消费市场疲软、餐饮消费承压的背景下，项目个别租户出现撤租的情况。本项目在运营管理机构协助下，依托于项目资产的社区商业业务特点、服务于民生的属性、“烟火气和人情味”的定位，通过开拓新租户资源、与租户协商进行微调改、主动服务商户等方式积极应对，仍表现出市场下行压力下的较好适配性和抗波动能力。

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

报告期内，嘉实物美消费 REIT 基础设施项目平均月末出租率为 97.51%，高于发行评估时的

预测；基础设施项目运营良好，整体预算收入达成率为 107.47%，目标 NOI 达成率为 108.70%。本报告期内，本基金可供分配金额达到 6,197.08 万元，完成可供分配金额测算报告预测值的 101.06%。

报告期内，在资产的运营管理方面，本基金始终秉持“烟火气和人情味”的核心理念，致力于打造有温度、接地气的社区商业资产和营商环境，使其成为本基金资产区别于传统商业地产的关键，通过覆盖居民日常生活的刚需，营造出充满生活气息的商业氛围，以求赢得社区居民和商户的信赖。在为居民提供便利和温暖的同时，也为投资者创造长期稳定的回报。

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

在项目推广和品牌形象打造方面，基金管理人及运营管理机构通过举行“嘉实物美消费 REIT 首发资产”揭牌仪式暨捌拾捌街开业现场活动、年节营销推广活动等，提升了项目的商业氛围和社区影响力，为项目长期发展和持续增长注入新的活力；

在资产升级改造方面，基金管理人及运营管理机构积极实施 ESG（环境、社会和管理）导向的项目提升改造工作，进行了项目空调主机节能改造、冷却塔降噪改造以及洗手间更新等一系列投资，降低了项目能耗和噪音，改善了项目的卫生环境，实现良好的环境、社会效益。

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

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

世邦魏理仕发布的《2025 中国房地产市场展望》主题报告认为，大力提振消费是 2025 年重要经济任务之首。而当前的消费回暖以服务型消费、必选消费和消费补贴品类为主，消费信心的全面提振和更多可选品类消费的反弹仍有待宏观经济的进一步改善和消费刺激措施的后续跟进。而与消费缓慢复苏同步发生的还有消费心理和消费结构的转变。健康和悦己的业态将持续获得青睐，商业门店将体验和坪效并重，餐饮业态的门店策略将趋于小型化和高坪效，更加注重拓展面积更小的“社区空间”。优化空间效率成为业主提升商场整体租赁表现的重要举措，包括化整为零的切铺和引入快闪、短租店铺等。

展望 2025 年，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，社区商业打造正当其时。

4.10 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

嘉实物美消费 REIT 资产项目在生产经营状况及外部环境方面，在现在及未来可预见范围内，未发现产生重大变化的情况。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除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	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,733,441.15	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,733,441.15	100.00

5.2 投资组合报告附注

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责组织制定和适时修订基金估值政策和程序，研究、指导基金估值业务。估值委员会成员具有多年的证券、基金从业经验，具备投研、风险管

理、基金估值运作、法律合规等方面的专业胜任能力。

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

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人北京物美商业集团股份有限公司（以下简称“物美商业”或“原始权益人”或“运营管理机构”）在本基金发行前承诺，将以净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规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。

根据国家发改委发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号），用于补充发起人（原始权益人）流动资金等用途的净回收资金比例调整为不超过 15%。原始权益人物美商业结合项目实际情况，在履行内部有关审批流程后，于 2024 年 9 月 3 日向国家发展改革委等监管部门就回收资金用途调整履行了报备程序，拟将净回收资金的 85%用于投资项目“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”，并将剩余 15%用于补充流动资金。

2024 年 9 月 5 日，基金管理人披露了《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》。

原始权益人物美商业净回收资金金额 46,606.80 万元。截至报告期末，“物美集团智慧商圈及门店数字化改造项目”已使用净回收资金 7,775.52 万元，“补充流动资金”已使用净回收资金 6,991.02 万元，合计使用净回收资金 14,766.54 万元。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	318,402,579.11
报告期末净回收资金使用率	31.68

注：报告期末净回收资金使用率以百分比（%）显示。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

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。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

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。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理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。

7.1.2 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	-	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	2001 年 12 月至 2005 年 4 月，任北京世邦魏理仕物业

					及运营管理工作。	<p>管理服务有 限公司研究部 高级经理，从 事商业综合体 策划定位及咨 询工作。2005 年7月至2015 年11月加入中 国建筑股份有 限公司及其下 属机构，历任 中建国际发展 股份有限公司 投资部投资经 理、中国建筑 股份有限公司 房地产业部企 划部总经 理、中海地产 集团有限公司 拓展部副总经 理等，从项目 拓展、开发管 理及并购整合 等工作。</p> <p>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。</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	----------	--

						份有限公司投资管理中心总经理，负责集团产业园等投资及资产管理等工作。2021年11月至2022年9月加入北京京东东鸿管理咨询有限公司任物流地产部投资管理部总经理，从事物流仓储的投拓并购工作。2023年8月至今，任嘉实基金管理有限公司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。

（5）2025年3月8日，本基金管理人发布《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于代为履行基金经理职责情况的公告》，因基金经理文占雅女士休产假，本基金由张文静女士、林齐勃先生、魏少艺女士代为履行基金经理职责。其中魏少艺女士休假期间，其基金经理相关职责由于金行先生代为履行。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

报告期内，基金管理人严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，各投资组合按投资管理制度和流程独立决策，并在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公平对待旗下管理的所有投资组合。

7.2.3 管理人对报告期内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。

报告期内，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定。报告期内在北京市整体消费市场疲软、餐饮消费承压的背景下，项目个别租户出现撤租的情况。本项目在运营管理机构协助下，依托于项目资产的社区商业的业务特点、服务于民生的属性、“烟火气和人情味”的定位，通过开拓新租户资源、与租户协商进行微调改、主动服务商户等方式积极应对，仍表现出对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。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据相关法律法规和基金合同的要求以及本基金的实际运作情况，本基金在本报告期内进行了收益分配。本基金于 2024 年 9 月 5 日发布分红公告，进行 2024 年度第一次分红，收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.7090 元人民币，实际分配金额为 28,360,001.90 元。本基金于 2025 年 3 月 11 日发布分红公告，进行 2024 年度第二次分红，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.8250 元人民币，实际分配金额为 33,000,003.61 元。

本基金 2024 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 61,970,754.89 元,实际已分配金额合计为 61,360,005.51 元,实际分红比例为 99.01%。

本报告期内分红符合“应当以 90%以上合并基金年度可供分配利润以现金形式分配给投资者”、“收益分配分配在符合分配条件的情况下每年分红不得低于一次”的监管要求及合同约定,履行了公司相应的内部审批程序,并按监管要求进行了公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

基金管理人制定并执行关联交易管理制度,规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作,并按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内,基金管理人有关监察稽核工作情况如下:

(1) 继续内控前置。在基金营销、投资交易、信息披露以及新产品设计开发、海外业务、另类业务、制度建设、合同管理、法律咨询等方面,事前进行合规性审核、监控。全力支持新业务开展,对新产品、新投资工具等进行合规性判断。在制度流程、投资范围、投资工具、运作规则等方面,防控重大风险。

(2) 全流程动态开展投资交易监督。一是事前防范,主要从事前研讨,合规风险识别、评估和分析,IT 事前设置,建立禁限库,合规培训、承诺书等方面开展;二是事中实时监控,如实时回答组合经理、交易员投资交易事项,盘中实时监控等;三是事后检查及改进,如检查投资交易合规情况,对异常行为进行提示、处理建议并督促改正。优化和升级合规风控系统,不断提高自动化监控能力,保障各类组合合规运作,保护投资者利益。

(3) 按计划对销售、投资、后台和其它业务开展内部稽核,完成相应内审报告及其后续改进跟踪。完成公司及基金的外审、公司 GIPS 第三方验证、ISAE3402 国际鉴证等。

(4) 基金法务工作。包括合同、协议审查,主动解决各项法律文件以及实务运作中存在的差错和风险隐患,重点防控新增产品、新增业务以及日常业务的法律风险问题。

(5) 加强差错管理。继续推动各业务单元梳理流程、制度,落实风险责任授权体系,确保所有识别的关键风险点均有相应措施控制。

此外,我们还积极配合监管,按时完成合规报告和各项统计报表以及专题报告。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人通过与运营管理机构建立定期会议等联合工作机制、加强对底层资产运营情况的监控及分析、积极参与项目营销推广活动及资产 ESG 导向的改造、举办业绩说明会及投资者见面会等方式，积极主动地对嘉实物美消费 REIT 进行运营管理，旨在优化资源配置、提升资产价值并为投资者创造更稳健的回报。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》、证监会及交易所制定的规章制度、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度的规定对重大事项进行决策。

本报告期内，决策的重大事项主要包括：基金分红决策、年度预算方案审批、增聘基金经理决策、吸收合并决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

报告期内，基金管理人每半年对运营管理机构保存的记录、合同等文件进行检查，并形成检查报告。报告期内，基金管理人对各项目进行了多次现场巡查，重点对项目经营、安全生产等情况进行检查。

基金管理人运营管理机构进行了运营业绩考核，运营管理机构完成了对其设置的运营业绩指标。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

基金管理人已建立账户和现金流管理机制，项目公司每笔付款均要经过基金经理审批，防止出现现金流流失、挪用等情况出现；基金管理人已建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章，运营管理机构使用项目公司公章、财务专用章、营业执照等，均需经过基金管理人审批。基金管理人委派基金经理担任项目公司董事、经理、财务负责人，对项目公司日常运营进行管理。基金经理具有项目运管系统查询权限，可对项目日常运营情况进行监督；基金经理具有项目公司财务系统查询权限，可对项目公司财务状况进行监督。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，本基金信息披露事务负责人严格遵循法律法规及公司《公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》要求，统筹开展信息披露与投资者沟通工作。

在信息披露事务的组织与协调方面，信息披露负责人牵头完成临时报告、定期报告，确保信

息传递及时、准确、完整，通过优化内部审核流程，强化部门间协作，保障披露内容合规性与专业性。

在投资者沟通方面，信息披露事务负责人组织资源通过多元方式提升信息透明度：组织投资者现场调研，围绕底层项目经营状况、行业环境等进行实地解读；组织投资者关系活动，精准回应市场关注问题；组织相关人员参加上海证券交易所集体业绩说明会，主动阐释基金投资策略及运作成果。

通过上述工作，本基金有效满足了投资者对底层项目资产经营状况的了解需求，助力提升了市场对本基金运作逻辑及底层资产质量的认可，为维护投资者信任奠定了坚实基础。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人由胡勇钦先生变更为郭松先生。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金严格遵循法律法规及公司《公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》，确保信息披露规范有序。基金管理人已建立信息披露文件制作、审核、审批与发布机制，规范信息披露管理工作。内幕信息管理方面，公司已建立敏感信息知情人登记制度，明确知情人范围并进行管控。本年度未出现暂缓与豁免信息披露的情形。信息披露档案管理严格遵循制度要求，涵盖披露文件、审核记录、敏感信息知情人登记表等电子及纸质材料，由指定部门统一分类归档，全年档案保存完整。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，运营管理机构物美商业积极落实基金管理人要求和运营管理服务协议的约定，认真履行受托责任，主要履职内容包括：编制和执行年度商业计划，制定和实施运营管理制度，代表项目公司进行招商工作，代表项目公司向租户交付物业、与租户进行日常沟通、购买保险及理赔、资产修理维护、装修改造审查、安全管理、配合检查及运营管理服务协议约定的其他职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构物美商业严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求，履行外部管理机构的职责和义务，确保项目稳定运营。履职过程中

未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构物美商业采取一系列措施来优化运营管理。例如，引入更多优质租户，增强项目活力，提升出租率；同时严格控制运营成本，提高能源使用效率，优化物业管理。此外，运营管理机构还非常重视项目的 ESG 责任，对部分经营年限较长、建设时间较早的设施设备进行了升级和改造，以提升项目的运营效率和租户体验。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人积极组织和协调基础设施基金信息披露事务，持续关注基础设施基金底层资产运行情况和媒体对基础设施基金的相关报道，及时做好与投资者的沟通联络工作，多次参与投资人现场调研、业绩说明会与其他投资者交流会议。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人由周宏斌先生变更为梁宇星先生。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格遵守《北京物美商业集团股份有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》的相关要求，配合基础设施基金完成信息披露工作及内幕信息管理工作。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构在基础设施项目运营过程中持续关注项目资产的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并积极配合基金管理人履行信息披露义务，并确保所提供信息的真实、准确、完整，同时对披露事项进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方不存在卖出战略配售取得的基础设施基金份额的情形。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末，原始权益人物美商业持有 20,400 万份基础设施基金份额。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人按照相关业务规则及监管要求认真落实信息披露配合义务，如及时向基金管理人传递回收资金实际用途调整事项，配合基金管理人依法合规做好信息披露工作。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 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。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，基金托管人对本基金的资金账户、资产项目运营收支账户等重要资金账户进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，基金托管人对基金管理人基础设施基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，基金托管人对公开披露基础设施基金应由基金托管人复核的信息进行了复核、审查和确认，未发现基金信息披露存在违规或不符合约定的情况。本基金托管人以基金管理人提供的资产确认、计量过程依据为基础，复核了本年度报告中的财务指标、收益分配、费用收取、投资组合报告、财务会计报告等内容，复核内容真实、准确和完整。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

报告期内，资产支持证券管理人（代表“嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划”，以下简称代表“专项计划”）正式于工商行政管理部门登记为资产项目公司的 100% 股权持有方。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有项目公司 100% 的股权（项目公司 100% 的股权以下简称“标的股权”），标的股权真实、合法、且不存在股权质押等权利负担或其他权利限制的情形。报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为资产项目公司的股东，严格按照相关法律法规、资产项目公司章程的相关规定履行了作为股东的职责。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为项目公司的股东，依据资产支持证券管理人（代表“专项计划”）与 SPV 公司、项目公司签署的借款协议约定，向 SPV 公司、项目公司发放了股东借款（上述股东借款以下简称“标的债权”）。报告期内，项目公司完成了对 SPV 公司的吸收合并，项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的标的债权。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为项目公司债权人享有标的债权 100% 的权利，标的债权真实、合法、且无权利负担或其他权利限制的情形。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划信息披露符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及其他相关法律法规、资产支持专项计划《标准条款》等交易文件的要求。报告期内，基础设施资产支持专项计划投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

资产支持证券管理人将按照相关法律法规及资产支持专项计划交易文件的要求于 2025 年 4 月 30 日前完成 2024 年度基础设施资产支持专项计划《年度资产管理报告》《年度托管报告》《年度审计报告》等定期报告的披露义务。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人在履职期间严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及其他相关法律法规、资产支持专项计划交易文件的要求，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.4 其他专业机构报告

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

报告期内，本基金聘请的安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已出具交割审计报告、年度审计报告。

报告期内，本基金聘请的北京国融兴华资产评估有限责任公司为本基金提供跟踪评估服务，已出具年度跟踪评估报告。

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

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

报告期内，北京国融兴华资产评估有限责任公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	安永华明（2025）审字第 70022036_A117 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，

	<p>2024 年 1 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日期间的合并及个别利润表、现金流量表、所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 1 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日期间的合并及个别经营成果和现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	<p>嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，管理层负责评估嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>治理层负责监督嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p>

	<p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>(6) 就嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。</p> <p>我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>
会计师事务所的名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	王静 张凯丽
会计师事务所的地址	北京市东城区东长安街1号安永大楼15层
审计报告日期	2025年3月26日

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金合并财务报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。嘉实基金管理有限责任公司聘任北京国融兴华资产评估有限责任公司对大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目的市场价值进行了评估。

根据评估报告，2024年12月31日，该等基础设施项目的市场价值约为人民币10.30亿元，关键参数包括但不限于土地使用权剩余期限、折现率、市场租金水平、租金增长率等，本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用

的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	118,130,933.10
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	2,865,838.72
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	863,283,167.77
固定资产	11.5.7.12	-
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19.1	14,164,531.28
其他资产	11.5.7.20	21,846,583.56
资产总计		1,020,291,054.43

负债和所有者权益	附注号	本期末 2024年12月31日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	-
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	11.5.7.22	4,727,626.00
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		246,159.53
应付托管费		8,205.39
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	10,719,643.61
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19.2	-
其他负债	11.5.7.30	44,857,453.18
负债合计		60,559,087.71
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	953,200,014.95
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	6,531,951.77
所有者权益合计		959,731,966.72
负债和所有者权益总计		1,020,291,054.43

注：1、报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3993 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

2、本财务报表的实际编制期间为 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	1,733,441.15
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	952,900,000.00
其他资产		-
资产总计		954,633,441.15
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
负债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		246,159.53
应付托管费		8,205.39
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		238,082.00
负债合计		492,446.92
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		940,979.28
所有者权益合计		954,140,994.23
负债和所有者权益总计		954,633,441.15

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31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12月31日
一、营业总收入		107,695,024.13
1. 营业收入	11.5.7.36	105,244,910.56
2. 利息收入		2,450,113.57
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7. 其他收益	11.5.7.40	-
8. 其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		68,715,038.24
1. 营业成本	11.5.7.36	45,598,256.96
2. 利息支出	11.5.7.42	-
3. 税金及附加	11.5.7.43	12,884,859.69
4. 销售费用	11.5.7.44	-
5. 管理费用	11.5.7.45	6,456,492.13
6. 研发费用		-
7. 财务费用	11.5.7.46	2,811.98

8. 管理人报酬		2,648,668.64
9. 托管费		88,289.84
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	-
12. 资产减值损失	11.5.7.48	-
13. 其他费用	11.5.7.49	1,035,659.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		38,979,985.89
加：营业外收入	11.5.7.50	760,778.92
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,740,764.81
减：所得税费用	11.5.7.52	4,848,811.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,891,953.67
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		34,891,953.67
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		34,891,953.67

11.2.2 个别利润表

会计主体：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31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12月31日
一、收入		32,276,421.66
1. 利息收入		258,981.66
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		32,017,440.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5. 其他业务收入		-
二、费用		2,975,440.48
1. 管理人报酬		2,648,668.64
2. 托管费		88,289.84
3. 投资顾问费		-
4. 利息支出		-
5. 信用减值损失		-
6. 资产减值损失		-

7. 税金及附加		-
8. 其他费用		238,482.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		29,300,981.18
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,300,981.18
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		29,300,981.18

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31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 12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		97,635,060.97
2. 处置证券投资收到的现金净额		-
3. 买入返售金融资产净减少额		-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-
5. 取得利息收入收到的现金		1,731,187.17
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	4,168,591.43
经营活动现金流入小计		103,534,839.57
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		18,198,111.69
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	18,650,734.71
经营活动现金流出小计		40,179,764.90
经营活动产生的现金流量净额		63,355,074.67
二、投资活动产生的现金流量：		
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17. 收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-
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		731,924.05

19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		870,051,352.57
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		870,783,276.62
投资活动产生的现金流量净额		-870,783,276.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
21. 认购/申购收到的现金		953,200,014.95
22. 取得借款收到的现金		-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-
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		28,360,001.90
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		28,360,001.90
筹资活动产生的现金流量净额		924,840,013.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		117,411,811.10
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		117,411,811.10

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31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 12月31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		32,017,440.00
3. 处置证券投资收到的现金净额		-
4. 买入返售金融资产净减少额		-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-
6. 取得利息收入收到的现金		258,554.91
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		32,275,994.91
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		2,482,993.56
经营活动现金流出小计		955,382,993.56
经营活动产生的现金流量净额		-923,106,998.65
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金		953,200,014.95
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		953,200,014.95
16. 赎回支付的现金		-
17. 偿付利息支付的现金		-
18. 分配支付的现金		28,360,001.90
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		28,360,001.90
筹资活动产生的现金流量净额		924,840,013.05
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		1,733,014.40
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		1,733,014.40

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31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12月31日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	-	953,200,014.95

三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	6,531,951.77	6,531,951.77
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	34,891,953.67	34,891,953.67
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-28,360,001.90	-28,360,001.90
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	953,200,014.95	-	-	-	-	-	6,531,951.77	959,731,966.72

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	953,200,014. 95	-	-	-	953,200,014. .95
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	940,979.2 8	940,979.28
（一）综合收益总额	-	-	-	29,300,98 1.18	29,300,981. 18
（二）产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-28,360,0 01.90	-28,360,001 .90
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	953,200,014. 95	-	-	940,979.2 8	954,140,994 .23

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

经雷梁凯李袁

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2023]2834 号《关于准予嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》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”）2023 年 8 月 23 日注册成立全资子公司北京嘉华丰尚商业管理有限公司（以下称“北京嘉华丰尚 SPV 公司”）；

2023年8月17日注册成立全资子公司北京嘉华小马厂商业管理有限公司（以下称“北京嘉华小马厂SPV公司”）；2023年8月16日注册成立全资子公司北京嘉华德胜商业管理有限公司（以下称“北京嘉华德胜SPV公司”）。2023年7月11日，玉蜓桥物美项目公司完成存续分立，物美商业持股比例为100%；根据北京嘉华丰尚SPV公司与物美商业、玉蜓桥物美项目公司签署的《北京玉蜓桥物美科技发展有限公司股权转让协议》，北京嘉华丰尚SPV公司购买了物美商业持有的玉蜓桥物美项目公司全部股权，股权的最终转让价款为人民币169,551,003.73元；2024年2月19日，股权转让工商变更完成，玉蜓桥物美项目公司成为北京嘉华丰尚SPV公司的全资子公司。2018年9月28日，物美商业收购物美小马厂项目公司，持股比例为100%；根据北京嘉华小马厂SPV公司与物美商业、物美小马厂项目公司签署的《北京物美小马厂商业有限公司股权转让协议》，北京嘉华小马厂SPV公司购买了物美商业持有的物美小马厂项目公司100%股权，股权的最终转让价款为人民币87,130,913.43元；2024年2月19日，股权转让工商变更完成，物美小马厂项目公司成为北京嘉华小马厂SPV公司的全资子公司。2023年7月4日，北京美廉美项目公司完成存续分立，物美商业持股比例为100%；根据北京嘉华德胜SPV公司与物美商业、北京美廉美项目公司签署的《北京美廉美连锁商业有限公司股权转让协议》，北京嘉华德胜SPV公司购买了物美商业持有的北京美廉美项目公司全部股权，股权的最终转让价款为人民币131,712,281.16元；2024年2月19日，股权转让工商变更完成，北京美廉美项目公司成为北京嘉华德胜SPV公司的全资子公司。

2024年2月1日，嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）成立，本基金出资人民币952,900,000.00元认购其全部份额。专项计划的计划管理人为嘉实资本管理有限公司（以下简称“嘉实资本”）。根据嘉实资本（代表专项计划）与物美商业就各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。

本财务报表由本基金的基金管理人嘉实基金管理有限公司 2025 年 3 月 26 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表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、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〈年度报告和中期报告〉》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》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。

11.5.3 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 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的经营成果和现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

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

11.5.4.2 记账本位币

本基金记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

11.5.4.3 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。

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。合并成本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。合并成本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合并成本的计量进行复核，复核后合并成本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。

11.5.4.4 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）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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。

11.5.4.5 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。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 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），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

（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，或者，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。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排交付金融资产。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。

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。

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：以摊余成本计量的金融负债。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。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

参见金融工具 11.5.4.7。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 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。

11.5.4.12 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。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

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

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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

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

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 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，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该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。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

11.5.4.26 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。

11.5.4.27 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

对于本集团与客户之间签订的提供服务合同，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，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

主要责任人/代理人

对于本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供的服务，本集团有权自主决定所交易服务的价格，即本集团在向客户转让服务前能够控制服务，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。

11.5.4.28 费用

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

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

11.5.4.29 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。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 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。

11.5.4.32 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部, 以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分:(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果, 以决定向其配置资源、评价其业绩;(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征, 并且满足一定条件的, 则合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作, 不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设, 这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露, 以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

估计的不确定性

以下于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源, 可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估, 应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计, 需考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时,

本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

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

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金及本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

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

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	117,411,811.10
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	719,122.00
小计	118,130,933.10
减：减值准备	-
合计	118,130,933.10

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年12月31日
1年以内	2,865,838.72
1—2年	-
小计	2,865,838.72
减：坏账准备	-
合计	2,865,838.72

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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	2,656,702.75	92.70	-	2,656,702.75
外部租户 B	61,548.68	2.15	-	61,548.68
北京物美京丰科技发展有限公司	53,163.08	1.86	-	53,163.08
外部租户 C	24,059.18	0.84	-	24,059.18
北京物美流通技术有限公司	22,043.51	0.77	-	22,043.51
合计	2,817,517.20	98.31	-	2,817,517.20

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 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。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	903,576,430.63	-	-	903,576,430.63
外购	1,402,004.12	-	-	1,402,004.12
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
资产收购	902,174,426.51	-	-	902,174,426.51
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	903,576,430.63	-	-	903,576,430.63
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	40,293,262.86	-	-	40,293,262.86
本期计提	40,293,262.86	-	-	40,293,262.86
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	40,293,262.86	-	-	40,293,262.86
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	863,283,167.77	-	-	863,283,167.77
2. 期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 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12月31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	-	-
投资性房地产计税差异	56,658,125.12	14,164,531.28
合计	56,658,125.12	14,164,531.28

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 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	-	14,164,531.28	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 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。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日
预付账款	454,537.52
其他应收款	5,306,842.39
其他流动资产	16,085,203.65
合计	21,846,583.56

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年12月31日
----	--------------------

1 年以内	454,537.52
1-2 年	-
合计	454,537.52

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
物业公司 A	385,812.66	84.88	2024 年 10 月 16 日	系公司预付物业公司 2024 年度的冷暖费，截至 2024 年 12 月 31 日因供暖期未结束，所以还未结算。
泰康在线财产保险股份有限公司	68,724.86	15.12	2024 年 10 月 24 日	系公司预付全年的财产险与公众责任险，逐月摊销，截至 2024 年 12 月 31 日还未摊销完毕。
合计	454,537.52	100.00	-	-

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

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

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

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

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 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	4,078,427.62	76.85	-	4,078,427.62
北京物美流通技术有限公司	631,152.05	11.89	-	631,152.05
北京物美京门商贸有限公司	329,462.08	6.21	-	329,462.08
麦德龙商业集团有限公司	264,629.97	4.99	-	264,629.97
北京物美商业集团股份有限公司	1,172.27	0.02	-	1,172.27
合计	5,304,843.99	99.96	-	5,304,843.99

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日
运营管理费	2,874,539.98
物业费	1,121,171.32
装修改造费	731,914.70
合计	4,727,626.00

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024年12月31日
增值税	1,661,265.27
消费税	-
企业所得税	7,625,111.15
个人所得税	-
城市维护建设税	125,734.28
教育费附加	68,155.67
房产税	527,429.04
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	666,511.10
地方教育费附加	45,437.10
其他	-
合计	10,719,643.61

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2024 年 12 月 31 日
预收款项	18,228,146.51
其他应付款	26,629,306.67
合计	44,857,453.18

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	16,325,364.11
预收租赁房屋费用	1,321,694.87
能源费	581,087.53
合计	18,228,146.51

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 12 月 31 日
押金及保证金	25,825,313.71
往来款	95,910.96
其他	708,082.00
合计	26,629,306.67

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 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。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	34,891,953.67	-	34,891,953.67
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	-28,360,001.90	-	-28,360,001.90
本期末	6,531,951.77	-	6,531,951.77

11.5.7.36 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12月31日	
	项目公司	合计
营业收入	-	-
其中：租金收入	95,372,072.19	95,372,072.19
物业管理服务费收入	9,872,838.37	9,872,838.37
合计	105,244,910.56	105,244,910.56
营业成本	-	-
其中：投资性房地产折旧	40,293,262.86	40,293,262.86
物业运营成本	5,304,994.10	5,304,994.10
合计	45,598,256.96	45,598,256.96

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 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12月31日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	399,413.88
教育费附加	193,685.61
房产税	11,656,954.42
土地使用税	272,476.64
土地增值税	-
印花税	233,205.41
地方教育附加	129,123.73
其他	-
合计	12,884,859.69

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 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12月31日
运营管理费	4,274,551.68
保险费	143,109.61
其他	2,038,830.84
合计	6,456,492.13

11.5.7.46 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12月31日
银行手续费	2,811.98
其他	-
合计	2,811.98

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 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12月31日
审计费	690,000.00
评估费	150,000.00
信息披露费	138,082.00
中登登记费	57,174.00
其他	403.00
合计	1,035,659.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

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12月31日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
租赁违约金	760,776.39
其他	2.53
合计	760,778.92

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 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12月31日
当期所得税费用	6,686,539.32
递延所得税费用	-1,837,728.18
合计	4,848,811.14

11.5.7.52.2 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12月31日
利润总额	39,740,764.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-1,382,772.17
调整以前期间所得税的影响	28,551.93
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,203,031.38
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	-
合计	4,848,811.14

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 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12月31日
押金、保证金	2,166,491.58
水电费	70,606.80
其他	1,931,493.05
合计	4,168,591.43

11.5.7.53.2 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12月31日
基本设施费	9,298,244.98
租赁费	2,992,404.67
投资管理费	2,402,509.11
一般费用	2,083,837.93
押金、保证金	870,544.24
经营款	514,049.68
审计费	270,000.00
托管费	80,084.45
开户费	400.00
其他	138,659.65
合计	18,650,734.71

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 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12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	34,891,953.67
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	40,293,262.86
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,837,728.18
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-26,151,723.19
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	16,159,309.51
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	63,355,074.67
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	

现金的期末余额	117,411,811.10
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	117,411,811.10

11.5.7.54.2 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12月31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

11.5.7.54.3 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12月31日
一、现金	117,411,811.10
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	117,411,811.10
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	117,411,811.10
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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

11.5.10 分部报告

无。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

无。

11.5.11.2 或有事项

无。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

据本基金管理人于 2025 年 3 月 11 日发布的《关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2024 年度的第二次分红，向截至 2025 年 3 月 13 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，每 10 份基金份额派发红利 0.8250 元，合计拟收益分配金额 33,000,000.00 元，实际收益分配金额为 33,000,003.61 元。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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。

11.5.12.2 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
北京联盛盈科装饰建筑工程有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京达慧堂医药有限责任公司	本基金原始权益人控制的公司
北京十分有型商业管理有限公司	本基金原始权益人控制的公司
北京剪之美商业管理有限公司	本基金原始权益人控制的公司
北京剪美生活商业管理有限公司	本基金原始权益人控制的公司
北京物美大成商业管理有限公司	本基金原始权益人的全资子公司
北京物美嘉景商业管理有限公司	本基金原始权益人的全资子公司
泰康在线财产保险股份有限公司	本基金原始权益人实际控制人任职公司的子公司

11.5.13 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。

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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12月31日
北京物美商业集团股份有限公司	运营管理费	4,274,551.68
北京联盛盈科装饰建筑工程有限公司	工程服务	708,563.86
泰康在线财产保险股份有限公司	保险费	143,109.61
合计	-	5,126,225.15

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。

11.5.13.1.2 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12月31日
北京物美京丰科技发展有限公司	物业管理服务	5,093,643.08
麦德龙商业集团有限公司	物业管理服务	1,591,626.84

北京物美京门商贸有限公司	物业管理服务	1,439,356.02
北京物美流通技术有限公司	物业管理服务	963,935.19
合计	-	9,088,561.13

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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	22,767,586.45
麦德龙商业集团有限公司	商业物业	7,102,801.85
北京物美京门商贸有限公司	商业物业	6,423,277.52
北京物美流通技术有限公司	商业物业	4,301,662.14
北京达慧堂医药有限责任公司	商业物业	679,665.43
北京十分有型商业管理有限公司	商业物业	63,376.45
北京剪美生活商业管理有限公司	商业物业	19,802.33
北京剪之美商业管理有限公司	商业物业	11,741.21
合计	-	41,369,913.38

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 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 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,648,668.64
其中：固定管理费	2,648,668.64
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	321,621.69

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

$$H=E \times 0.3\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

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

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

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

11.5.13.4.2 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 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	88,289.84

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

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

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

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 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12月31日	
	基金合同生效日（2024年1月31日）持有的基金份额	3,987,240.00
期间申购/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。

11.5.13.6.2 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

关联方名称	本期 2024年1月31日（基金合同生效日）至2024年12月31日						
	期初持有		期间申购/ 买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份 额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
北京物美商业集团股份有限公司	204,000,000.00	51.00	-	-	-	204,000,000.00	51.00
合计	204,000,000.00	51.00	-	-	-	204,000,000.00	51.00

11.5.13.7 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12月31日	
	期末余额	当期利息收入
北京银行股份有限公司	118,130,933.10	2,450,113.57
合计	118,130,933.10	2,450,113.57

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 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、归还借款共计人民币 952,200,000.00 元。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收租金	北京物美京丰科技发展有限公司	53,163.08	-
应收租金	北京物美流通技术有限公司	22,043.51	-
应收租金	北京达慧堂医药有限责任公司	15,426.67	-
应收租金	北京物美京门商贸有限公司	9,129.38	-
应收租金	北京十分有型商业管理有限公司	6,550.76	-
应收租金	北京剪美生活商业管理有限公司	1,858.04	-
应收租金	北京剪之美商业管理有限公司	1,134.76	-
应收利息	北京银行股份有限公司	719,122.00	-
预付保险费	泰康在线财产保险股份有限公司	68,724.86	-
应收能源费	北京物美京丰科技发展有限公司	4,078,427.62	-
应收能源费	北京物美流通技术有限公司	631,152.05	-
应收能源费	北京物美京门商贸有限公司	329,462.08	-
应收能源费	麦德龙商业集团有限公司	264,629.97	-
应收代垫款	北京物美商业集团股份有限公司	1,172.27	-
合计	-	6,201,997.05	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年12月31日
应付运营管理费	北京物美商业集团股份有限公司	2,874,539.98
应付工程款	北京联盛盈科装饰建筑工程有限公司	386,167.30
应付管理人报酬	嘉实基金管理有限公司	246,159.53
应付托管费	北京银行股份有限公司	8,205.39
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	北京物美京门商贸有限公司	2,023,111.68
应付保证金	北京物美流通技术有限公司	1,354,875.75
应付保证金	北京达慧堂医药有限责任公司	60,000.00
应付保证金	北京物美嘉景商业管理有限公司	34,725.44
应付保证金	北京物美大成商业管理有限公司	16,638.79
应付保证金	北京剪之美商业管理有限公司	500.00
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	北京物美流通技术有限公司	1,326,975.74
预收租金及物业管理服务费	北京物美京门商贸有限公司	660,483.72
预收租金及物业管理服务费	北京达慧堂医药有限责任公司	35,004.76
预收租金及物业管理服务费	北京剪之美商业管理有限公司	9,129.38
合计	-	23,519,190.03

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2024 年 9 月 9 日	2024 年 9 月 10 日	0.7090	28,360,001.90	45.76	注 1
2	2025 年 3 月 13 日	2025 年 3 月 14 日	0.8250	33,000,003.61	53.25	注 3
合计				61,360,005.51	-	-

注：1、本基金 2024 年度第一次分红的场内除息日为 2024 年 9 月 10 日，场外除息日为 2024 年 9 月 9 日。

2、本基金自基金合同生效日（2024 年 1 月 31 日）至本次收益分配基准日（2024 年 12 月 31 日）的累计可供分配金额为 61,970,754.89 元。根据基金管理人于 2024 年 9 月 5 日发布的《关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金实施 2024 年度第一次分红，实际分配金额为 28,360,001.90 元，占 2024 年度累计可供分配金额的 45.76%。

3、根据本基金管理人于 2025 年 3 月 11 日发布的《关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2024 年度的第二次分红，向截至 2025 年 3 月 13 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2025 年 3 月 14 日，场外除息日为 2025 年 3 月 13 日，合计拟收益分配金额 33,000,000.00 元，实际收益分配金额 33,000,003.61 元，占 2024 年度可供分配金额比例 53.25%。上述收益分配计入本基金 2025 年度所有者权益（基金净值）变动表。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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 12 月 31 日，项目公司应收账款余额人民币 2,865,838.72 元，其中 92.70%源于应收账款余额第一大客户。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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

11.5.18 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。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

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

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

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

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024年12月31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

11.5.19.2.2 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
嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划	-	952,900,000.00	-	952,900,000.00	-	-
合计	-	952,900,000.00	-	952,900,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称“国融兴华”或“评估机构”），亦是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，国融兴华拥有资产评估执业资格（备案号：京财资评备[2020]0065号）、国有资产评估执业资格（证书编号：11020056）和证券业评估资格（证书编号：0100021010），具备为基金及专项计划提

供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

国融兴华符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好。管理人已经就聘请国融兴华作为基金评估机构事项履行了内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。本次评估报告评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，国融兴华经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估基础设施项目的市场价值。

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

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

据北京国融兴华资产评估有限责任公司针对本基金截至 2024 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为国融兴华评报字[2025]第 010127 号的资产评估报告，本基金持有的全部基础设施项目均为消费基础设施项目，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投资性房地产资产组在 2024 年 12 月 31 日的市场价值合计为 103,013.03 万元。评估报告摘要如下：

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

评估范围：北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组，总建筑面积为 77,894.28 m²。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：截止评估基准日 2024 年 12 月 31 日，经收益法评估，北京物美商业集团股份有限公司下属子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及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组评估价值为 103,013.03 万元，折合单价

13,225.00 元/平方米（取整）。

注：评估价值不含增值税。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内，美廉美项目公司经营活动产生的现金流量净额为 10,393,049.40 元；玉蜓桥项目公司经营活动产生的现金流量净额为 45,711,445.58 元；小马厂项目公司经营活动产生的现金流量净额为 9,828,599.60 元；资产项目整体经营活动产生的现金流量净额为 65,933,094.58 元。

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

无。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 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（%）
1,954	204,708.29	394,881,726.00	98.72	5,118,274.00	1.28

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	申万宏源证券有限公司	13,644,393.00	3.41
2	中信建投证券股份有限公司	13,134,700.00	3.28
3	国投证券股份有限公司	12,908,245.00	3.23
4	中国银河证券股份有限公司	8,280,431.00	2.07
5	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任	7,762,128.00	1.94

	保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划		
6	国信证券股份有限公司	7,391,451.00	1.85
7	北京语论未来科技文化有限公司	4,377,185.00	1.09
8	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	3,603,481.00	0.90
9	嘉实基金管理有限公司	3,177,078.00	0.79
10	苏州市住房置业融资担保有限公司	2,914,400.00	0.74
合计		77,193,492.00	19.30

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京物美商业集团股份有限公司	204,000,000.00	51.00
2	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金信托	48,107,484.00	12.03
3	京管泰富基金—北京市工程咨询有限公司—京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划	7,970,000.00	1.99
4	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	3,987,240.00	1.00
5	嘉实基金管理有限公司	3,987,240.00	1.00
6	建信信托—睿驰组合 1 号集合资金信托计划	3,980,000.00	1.00
7	建信（北京）投资基金管理有限责任公司	3,980,000.00	1.00
8	齐鲁银行股份有限公司—泉心盈 196 天 2 号	1,994,018.00	0.50
9	齐鲁银行股份有限公司—泉心盈 91 天	1,994,018.00	0.50
合计		280,000,000.00	70.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

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	11,974.00	0.00

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产情况

无。

§ 14 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	-
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	400,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门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

2024 年 8 月 9 日本基金管理人发布公告，赵学军先生辞任公司董事长，由联席董事长安国勇先生代行公司董事长职责。

2024 年 9 月 19 日本基金管理人发布公告，安国勇先生任公司董事长。

2024 年 12 月 4 日本基金管理人发布公告，张峰先生离任公司副总经理、郭杰先生离任机构首席投资官。

2024 年 12 月 19 日本基金管理人发布公告，鲁令飞先生任公司副总经理、张敏女士任公司副总经理。

（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，贺凌女士高管任职资格已完成证监会备案。

15.3 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未发生改变。

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金基金合同生效日为 2024 年 1 月 31 日。报告年度应支付安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）的审计费 420,000.00 元，该审计机构第 1 年提供审计服务。

15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为北京国融兴华资产评估有限责任公司，该评估机构自基金合同生效日

起向本基金提供评估服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 150,000.00 元。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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	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
9	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
10	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
11	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

12	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
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
15	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吸收合并的公告	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7月20日
16	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构北京物美商业集团高级管理人员变更公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024年8月14日
17	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024年9月5日
18	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告	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9月5日
19	关于新增嘉实物美消费 REIT 基金经理的公告	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9月13日
20	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024年9月19日
21	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年中期业绩说明会的公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024年10月10日
22	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	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10月25日
23	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024年12月4日
24	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券日报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024年12月19日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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

17.3 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 3 月 28 日