

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

已审财务报表

2024年度

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 – 4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5 – 6
个别资产负债表	7 – 8
合并利润表	8 – 9
个别利润表	9
合并现金流量表	10 – 11
个别现金流量表	11 – 12
合并所有者权益变动表	12 – 13
个别所有者权益变动表	13
财务报表附注	14 – 59

审计报告

安永华明（2025）审字第70022036_A117号
嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

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：

一、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，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。

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。

二、形成审计意见的基础

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。

三、其他信息

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。

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。

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。

审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70022036_A117号
嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

四、管理层和治理层对财务报表的责任

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金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。

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。

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。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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。

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：

- （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。

审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70022036_A117号
嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- （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。
- （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。
- （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，就可能导致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。
- （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。
- （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。

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。

审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70022036_A117号
嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



王 静

中国注册会计师：王 静



张凯丽

中国注册会计师：张凯丽

中国 北京

2025 年 3 月 26 日

§ 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）	-	-	-	940,979.28	940,979.28
（一）综合收益总额	-	-	-	29,300,981.18	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	-	-	-	-28,360,001.90	-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	-	-	940,979.28	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：

基金管理人负责人
雷经

梁凯
主管会计工作负责人

李袁
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的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

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

金融工具抵销

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

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

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

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

以下为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 $\times (1 - 30\%) \times 1.2\%$ 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	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	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

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	
	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

本期 2024 年 1 月 31 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
关联方 名称	期初持有		期间申购/ 买入	期间因拆分 变动份额	减：期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 （%）	份额			份额	比例 （%）
北 京 物 美 商 业 集 团 股 份 有 限 公 司	204,000, 000.00	51.00	—	—	—	204,00 0,000. 00	51.00
合计	204,000, 000.00	51.00	—	—	—	204,00 0,000. 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

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	注
本期可供分配金额	61,970,754.89	-

注：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。

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币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	-	-



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005141390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验“一网通办”服务



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币元 10000 万元

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 08 月 01 日

执行事务合伙人 毛鞍宁

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永亨大厦17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 03 月 19 日

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予从事注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年七月二十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
首席合伙人: 毛鞍宁
主任会计师:
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 11000243
批准执业文号: 财会函 (2012) 35 号
批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

从事证券服务业务会计师事务所备案信息及基本信息
(截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005142139068	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855453270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000559649382G	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	1101048	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	1101041	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000055878370X8	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078263333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827228072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	91201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914103007703294606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499234D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106088242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	91440300770329222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	9151050008339172Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896440376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰振会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA3TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	910000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	9120896087900	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078X	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569U	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中汇大通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010808989906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

28

【大中小】【打印北京】【关闭窗口】



网站地图

联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部

备案证: 京ICP备05002860号

技术支持: 财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源



姓名 王静
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1977-12-15
Date of birth
工作单位 安永华明会计师事务所
Working unit
身份证号码 429001197712150029
Identity card No.

王静的年检二维码



登记
Registration

姓名 王静
编号: 1100243 42

合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
renewal.

证书编号 0002 3142
No. of Certificate

批准注册协会 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇九年一月二十二日
Date of issuance



年 月 日
/y /m /d

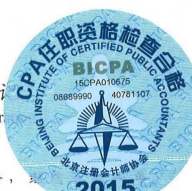
年度检验登记
Annual Renewal Register

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

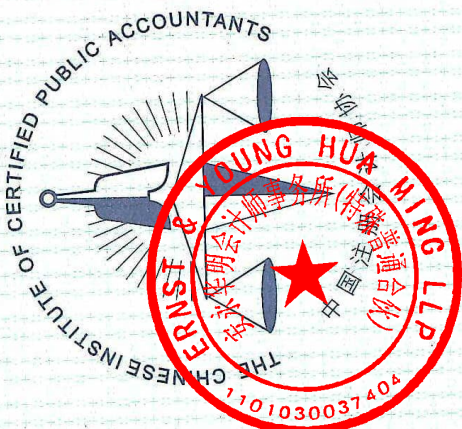


年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Register



合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
renewal.



姓名 Full name 张凯丽
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-11-02
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号 Identity card No. 152723199011021826



专业业务报告

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002435013
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 年 03 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d