

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资  
基金  
2023 年年度报告

2023 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：中信银行股份有限公司

送出日期：2024 年 3 月 30 日

## § 1 重要提示及目录

### 1.1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 03 月 22 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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 2023 年 01 月 11 日（基金合同生效日）起至 2023 年 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

<b>§ 1 重要提示及目录</b>	<b>2</b>
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§ 2 基金简介</b>	<b>6</b>
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	7
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	7
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
<b>§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况</b>	<b>8</b>
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 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
<b>§ 4 基础设施项目运营情况</b>	<b>11</b>
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	11
4.2 基础设施项目所属行业情况	11
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	12
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	13
4.5 基础设施项目公司经营现金流	14
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	15
4.7 基础设施项目投资情况	15
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	15
4.9 基础设施项目相关保险的情况	15
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	15
4.11 其他需要说明的情况	16
<b>§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告</b>	<b>16</b>
5.1 报告期末基金的资产组合情况	16
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	16
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	16
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	16
5.5 投资组合报告附注	16
5.6 报告期末其他各项资产构成	16
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	17
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	17
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	17
<b>§ 6 管理人报告</b>	<b>17</b>

6.1 基金管理人及主要负责人员情况 .....	17
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明 .....	21
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明 .....	21
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析 .....	21
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明 .....	22
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望 .....	22
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施 .....	23
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况 .....	23
6.9 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 .....	24
<b>§ 7 托管人报告 .....</b>	<b>24</b>
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明 .....	24
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明 .....	24
7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见 .....	24
<b>§ 8 资产支持证券管理人报告 .....</b>	<b>24</b>
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明 .....	24
<b>§ 9 外部管理机构报告 .....</b>	<b>25</b>
9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明 .....	25
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明 .....	25
<b>§ 10 审计报告 .....</b>	<b>25</b>
10.1 审计报告基本信息 .....	25
10.2 审计报告的基本内容 .....	25
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 .....	27
<b>§ 11 年度财务报告 .....</b>	<b>28</b>
11.1 资产负债表 .....	28
11.2 利润表 .....	31
11.3 现金流量表 .....	33
11.4 所有者权益变动表 .....	35
11.5 报表附注 .....	37
<b>§ 12 评估报告 .....</b>	<b>72</b>
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 .....	72
12.2 评估报告摘要 .....	73
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 .....	73
<b>§ 13 基金份额持有人信息 .....</b>	<b>74</b>
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....	74
13.2 基金前十名流通份额持有人 .....	74
13.3 基金前十名非流通份额持有人 .....	74
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况 .....	75
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 .....	75

<b>§ 14 基金份额变动情况</b> .....	<b>75</b>
<b>§ 15 重大事件揭示</b> .....	<b>76</b>
15.1 基金份额持有人大会决议 .....	76
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 .....	76
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 .....	76
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额 .....	76
15.5 基金投资策略的改变 .....	76
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况 .....	76
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况 .....	76
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况 .....	77
15.9 其他重大事件 .....	77
<b>§ 16 备查文件目录</b> .....	<b>78</b>
16.1 备查文件目录 .....	78
16.2 存放地点 .....	79
16.3 查阅方式 .....	79

## § 2 基金简介

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	嘉实京东仓储基础设施 REIT
场内简称	京东仓储（扩位证券简称：嘉实京东仓储基础设施 REIT）
基金主代码	508098
交易代码	508098
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 1 月 11 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	46 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2023 年 2 月 8 日
投资目标	本基金通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，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	1、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%；若《基金合同》生效不满 6 个月则可不进行收益分配。2、本基金收益分配方式为现金分配。3、本基金每份基金份额享有同等分配权。4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
外部管理机构	北京京东东鸿管理咨询有限公司

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期

基础设施项目公司名称	重庆新东迈物流有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	提供仓储设施租赁服务
基础设施项目地理位置	重庆市巴南区南彭物流基地

基础设施项目名称：京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目

基础设施项目公司名称	武汉京东茂元信息技术有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	提供仓储设施租赁服务
基础设施项目地理位置	湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号

基础设施项目名称：京东亚洲一号廊坊经开物流园

基础设施项目公司名称	廊坊骏迪物流有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	提供仓储设施租赁服务
基础设施项目地理位置	廊坊开发区橙桔路 2 号

## 2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		嘉实基金管理有限公司	中信银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	胡勇钦	姜敏
	联系电话	(010)65215588	4006800000
	电子邮箱	service@jsfund.cn	jiangmin@citicbank.com
客户服务电话		400-600-8800	95558
传真		(010)65215588	010-85230024
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	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
邮政编码		100020	100020
法定代表人		经雷	方合英

## 2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	嘉实资本管理有限公司	北京京东东鸿管理咨询有限公司
注册地址	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 21 号国际俱乐部大厦 C 座 12 层	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层

		A1901 室
邮政编码	100020	102600
法定代表人	李强	曹冬

## 2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	<a href="http://www.jsfund.cn">http://www.jsfund.cn</a>
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

## 2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场二座普华永道中心 11 楼
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心北楼 14 层

## § 3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日
本期收入	114,796,057.55
本期净利润	-35,894,098.38
本期经营活动产生的现金流量净额	80,401,543.44
期末数据和指标	2023 年末
期末基金总资产	1,868,794,055.79
期末基金净资产	1,688,155,500.00
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	110.70

注：本基金合同生效日为 2023 年 01 月 11 日，本报告期自 2023 年 01 月 11 日起至 2023 年 12 月 31 日止。



## 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023年1月11日（基金合同生效日）-2023年12月31日
期末基金份额净值	3.3763
期末基金份额公允价值参考净值	-
现金流分派率（%）	5.09

注：1、本基金合同生效日为2023年01月11日，本报告期自2023年01月11日起至2023年12月31日止。

2、现金流分派率=报告期当年的可供分配现金流/最新跟踪评估报告中目标不动产评估净值。

3、本表中的现金流分派率对应期间未满一年，年化现金流分派率为5.25%。

## 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	73,518,417.08	0.1470	-

#### 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	32,950,034.21	0.0659	2023年度第一次分红

注：本基金于2024年2月7日发布公告，本基金进行2023年度的第二次分红，实际分配金额为25,209,994.38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	-35,894,098.38	-
本期折旧和摊销	44,111,631.72	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-3,698,884.34	-
本期税息折旧及摊销前利润	4,518,649.00	-
调增项		

1-基础设施基金发行份额募集的资金	1,756,999,632.59	-
2-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	3,220,903.49	(a)
3-资产减值损失	70,258,158.65	-
调减项		
1-收购基础设施项目所支付的现金净额	-1,685,293,512.00	-
2-未来合理的相关支出预留	-3,044,264.00	(c)
3-应收和应付项目的变动	-10,751,477.71	(b)
4-期初资金预留	-62,389,672.94	-
本期可供分配金额	73,518,417.08	-

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) 应付项目的变动包括应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及其他应付款的变动，其中，包含在其他应付款中的应付长期资产购置款变动、及偿付利息产生的现金流量因其性质而不计入经营活动现金流量的变动；应收项目的变动包括应收租金款项及应收物业管理费金额的变动。

(c) 未来合理的相关支出预留包含当年及以后年度相关的资本性支出预留、本基金设立之初的运营费用预留，以及超额募集资金的预留。资本性支出主要包括原有投资性房地产的大修支出及更新改造支出，本年依据基础设施资产的现有运营情况及《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，资本性支出预留金额为 880,000.00 元，运营费用预留 2,164,264.00 元。

### 3.3.2.2 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

《嘉实京东仓储物流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 2023 年度全年可供分配金额的预测值为 70,262,874.41 元，按成立天数 354 天/365 天折算后的可供分配金额预测值为 68,145,363.13 元。本报告期实现的可供分配金额为 73,518,417.08 元，完成可供分配金额测算报告预测值的 107.88%；按本年度跟踪评估报告中目标不动产评估净值计算的年化现金流分派率为 5.25%，高于招募说明书预测的现金流分派率 0.96 个百分点。

### 3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《嘉实京东仓储物流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 2,747,648.93 元，资产支持证券管理人管理费 686,912.23 元，基金托管人托管费 171,727.23 元，运营管理机构运营管理费 12,082,027.80 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已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、运营管理机构运营管理费。

## § 4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划持有 3 个仓储物流基础设施项目公司的 100% 股权，基础设施项目分别位于重庆、武汉、廊坊三个物流节点城市，合计建筑面积 350,995.49 平方米，较上期报告无变化。

本基金于 2023 年 1 月 11 日成立，截至 2023 年 12 月 31 日，本基金持有的基础设施项目合计收入为人民币 104,134,685.28 元。本报告期内平均月末以及报告期末可供出租面积 341,316.96 平方米，实际出租面积 341,316.96 平方米，出租率为 100%，主要承租人仍为京东物流旗下子公司，租赁合同正常履行，租金收缴率为 100%，主要承租人加权平均剩余租期为 738 天（以租赁面积加权），报告期末主要承租人的有效租金单价为 0.92 元/平方米/天。基础设施项目的主要承租人行业为电子商务，较上一报告期无变化，运营整体保持平稳。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

### 4.2 基础设施项目所属行业情况

#### 4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

本基金投资的基础设施项目属于仓储物流行业，行业主要通过仓储、分拣类物业设施的出租，获得持续、稳定的现金收入，其中较大部分租赁客户属于电商物流、第三方物流等细分领域，其经营情况易受到宏观经济环境、政策措施以及自身发展影响，进而传递至仓储物流设施租赁市场。

从仓储物流租赁的市场需求侧来看，根据国家统计局发布的数据，2023 年第四季度，国内第二产业产值同比实际增长率为 5.5%，2023 年全年 PMI 均值为 49.9%，全年 PMI 均值处于荣枯线以下，且 2023 年第二产业增加值占 GDP 比重出现了明显滑落，从 39.3% 下降至 38.3%，制造业未能有效提供新的生产制造供应链仓储物流租赁需求。社会消费品零售额方面，全年社零总额为 471,495 亿元，受低基数影响，全年社零名义增长率为 7.22%，由消费带来的仓储物流租赁需求恢复缓慢。2023 年 12 月实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重为 27.6%，同比上升 0.4 个百分点，疫情后线上零售渗透率持续维持高位。根据国家邮政局数据显示，2023 年全年全国快递

业务量实现 1,320.7 亿件，同比增速 19.43%，虽较 2022 年增速大幅提高，但显著低于 2021 年及之前增速。

从市场供给方面来看，根据公开数据整理，2023 年全年高标仓共计交付市场超过 1,900 万平方米，同比增长 45.64%，净吸纳量约为 1,600 万平方米，净吸纳量不及新增交付增速，全国多数子市场均受影响。

#### 4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

本基金通过专项计划持有 3 个仓储物流基础设施项目公司，分布于成渝城市群、长江中游城市群及京津冀城市群。各项目所属城市均为物流节点型城市，市场整体租赁需求平稳，但相应的高标仓供给量较足，租赁市场竞争激烈。

根据公开数据整理，成渝城市群仓储物流基础设施市场全年新增供应超过 10 万平方米，净吸纳量仍为负，去化压力较大，年平均租金、出租率环比均略有降低；长江中游城市群全年新增供应超过 60 万平方米，净吸纳量低于新增供给量，平均租金环比持续下降；京津冀城市群全年新增供应逾 200 万平方米，在大量新增供给的影响下，去化压力大。

#### 4.3 基础设施项目运营相关财务信息

##### 4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

##### 4.3.1.1 基础设施项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日	
		金额	占该项目总收入比例 (%)
1	物业管理服务费收入	31,429,748.28	30.18
2	租金收入	72,672,831.26	69.79
3	其他收入	32,105.74	0.03
4	合计	104,134,685.28	100.00

注：租金及物业管理服务费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；其他收入（场地费等）为收取的场地租赁收入。

##### 4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

无。

#### 4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

##### 4.3.2.1 基础设施项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	利息支出	47,926,897.18	44.01
2	税金及附加	13,571,187.58	12.46
3	投资性房地产折旧及摊销	28,304,726.44	25.99
4	物业运营成本	6,419,636.34	5.90
5	运营管理服务费	12,082,027.80	11.10
6	其他成本/费用	585,704.09	0.54
7	合计	108,890,179.43	100.00

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

无。

#### 4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

##### 4.3.3.1 基础设施项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023年1月11日 （基金合同生效日）至2023年12月31日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	55.05
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	70.06

注：上表中的营业成本包含投资性房地产折旧及摊销、物业运营成本、运营管理费服务费等科目。

##### 4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

无。

#### 4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

本基金通过专项计划持有的基础设施项目由3个仓储物流园组成，分布于成渝城市群、长江中游城市群及京津冀城市群。

截至 2023 年 12 月 31 日，三个项目的平均月末以及报告期末可供出租面积均为 341,316.96 平方米，实际出租面积均为 341,316.96 平方米，出租率均为 100%，租金收缴率均为 100%，主要承租人平均月末加权平均剩余租期为 652 天（以租赁面积加权），报告期末加权平均剩余租期为 738 天（以租赁面积加权），平均月末主要承租人的有效租金单价为 0.92 元/平方米/天，报告期末主要承租人的有效租金单价为 0.92 元/平方米/天。报告期内，武汉项目完成了与主要承租人的租约续签，详见基金管理人于 2024 年 1 月 4 日公开披露的《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目主要承租人续租情况的公告》。

## 4.5 基础设施项目公司经营现金流

### 4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司运营收支账户，基金管理人通过复核、确认运营管理机构每季度末提交的次季度预算，并经监管行复核无误后，将次季度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 164,833,195.93 元，主要为当期及前期租金收入、物业管理服务费收入、关联方往来流入等。经营活动现金流出 63,454,728.96 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。

### 4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

报告期内，从基础设施项目的主要租户及租赁面积来看，租赁面积占比从大到小依次为重庆京邦达物流有限公司、北京京讯递科技有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司，租赁面积 184,568.56 平方米、104,593.74 平方米、52,154.66 平方米，占总可租赁面积的 54.08%、30.64%、15.28%，合计占比 100%。由于上述租户对于仓储物流项目具有较大面积的实际租赁需求，因此上述租赁占比具备合理性。

重庆京邦达物流有限公司、北京京讯递科技有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司为京东物流的子公司。京东物流集团成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。

从需求角度看，京东物流日益增长的仓储需求可使项目长期保持稳定运营。尽管京东物流已经整租三个标的项目的全部高标仓，但其在项目所在城市的租赁需求仍然非常旺盛。因此，京东物流具备持续租赁本项目的动力。

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

报告期内，武汉项目完成了与主要承租人的租约续签，详见基金管理人于 2024 年 1 月 4 日公开披露的《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目主要承租人续租情况的公告》。

针对武汉项目续租租金下降事项，运营管理机构将通过主动减免部分运营管理费用、与物业管理机构协商降低项目物业服务费、维保费等措施缓释相关风险，详见基金管理人于 2024 年 1 月 11 日披露的《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目租金下降风险缓释措施的公告》。综上，本次续租对本基金整体项目现金流不构成重大影响。

#### 4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

##### 4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

##### 4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

##### 4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

#### 4.7 基础设施项目投资情况

##### 4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

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

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

无。

#### 4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

#### 4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目均已购买足额财产一切险与公众责任险，本报告期内各项目未发生保险出险事项。

#### 4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

2023 年，中国仓储物流基础设施租赁市场在承压中波动。随着经济动能持续恢复、各项政策

持续退出落地，中国经济向好的基本趋势将继续保持。未来城乡居民收入的逐步恢复，也将为消费支出的增长、消费意愿的增强、消费潜力的释放提供坚实基础。

伴随经济的恢复，仓储物流基础设施租赁市场也将从承压中走出复苏曲线。但是仓储物流基础设施租赁市场的恢复进程在全国各子市场中可能并不是均衡统一的，市场表现将呈现分化状态，相关政策导向对仓储物流基础设施租赁市场的影响也将有所加深。

#### 4.11 其他需要说明的情况

无。

### § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

#### 5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	货币资金和结算备付金合计	23,019,123.26
4	其他资产	-
5	合计	23,019,123.26

#### 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

#### 5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

无。

#### 5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

无。

#### 5.5 投资组合报告附注

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

#### 5.6 报告期末其他各项资产构成

无。



## 5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

## 5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证监会相关规定和基金合同的约定，日常估值由基金管理人与基金托管人一同进行，基金份额净值由基金管理人完成估值后，经基金托管人复核无误后由基金管理人对外公布。

本基金管理人设立估值专业委员会，委员由固定收益、交易、运营、风险管理、合规等部门负责人组成，负责研究、指导基金估值业务。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经验。报告期内，固定收益部门负责人同时兼任基金经理、估值委员，基金经理参加估值专业委员会会议，但不介入基金日常估值业务；参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突；与估值相关的机构包括基金投资市场的各证券交易所以及境内相关机构等。

## 5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

无。

# § 6 管理人报告

## 6.1 基金管理人及主要负责人员情况

### 6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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

基金管理人设置独立的基础设施基金投资管理部，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，嘉实基金共管理本基金1只基础设施基金。

## 6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
王艺军	本基金基金经理	2023年1月11日	-	10年	除管理本基金外，曾领导如“嘉实节能1号”、“嘉实金地八号桥”等基础设施投融资项目，以及多单资产证券化项目，涵盖垃圾发电、产业园区、物流园区等基础设施类型	2003年12月加入嘉实基金管理有限公司，历任副总监、总监；其中2007年7月至2008年1月期间，在德意志资产管理公司纽约总部交换工作；2013年1月加入嘉实资本管理有限公司任董事总经理、副总经理，分管资产证券化、不动产、基础设施投融资业务；2020年8月至2023年5月，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部负责人；2023年5月至今，任嘉实基金管理有限公司 REITs 业务板块首席投资官，全面负责板块管理工作。现兼任中国基金业协会资产证券化专业委员会委员。
魏晨熙	本基金基金经理	2023年1月11日	-	10年	除管理本基金外，曾参与嘉实资本中节能绿色建筑 CMBS 等	2013年8月至2015年12月，任北京喜神资

					投融资项目。	产管理有限公司项目经理，从事基础设施及不动产项目的投融资及并购；2015年12月加入嘉实资本管理有限公司任副总监，负责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，曾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，现任基础设施基金投资管理部门负责人。
张卓	本基金基金经理	2023年1月11日	-	14年	除管理本基金外，曾参与多个物流、产业园区的区域性运营管理工作。	2009年7月至2017年6月，担任光大旗下嘉事堂药业物流本部工程部经理，从事医药物流园区运营管理工作。2017年6月至2021年1月，担任普洛斯北京地区城市运营总监，从事工业及物流园区区域性运营管理工作。2021年4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，从事基础设施基金运营管理工作。
于金行	本基金基金经理	2023年6月20日	-	9年	除管理本基金外，曾参与多个产业园区、高速公路、港口、电站等基础设施项目的运营管理工作。	2014年4月至2021年8月在中国港湾工程有限责任公司财务部任职，主要负责基础设施项目建设及运营阶段的财务管理、投后管理等工作。曾参与过牙买加南北高速公路项目、哥伦比亚马道斯公路项目、尼日利亚凯菲路项目、尼日利亚莱基港项目、尼泊尔水电站项目、孟加拉吉大港中国经济工业园区项目的运营管理。2021年8月加入嘉实基金管理有限公司，现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，从事基础设施基金运营管理工作。
孙磊	本基金基金经理	2023年1月11日	2023年6月20日	17年	自2006年参加工作起即从事基础设施资产运营管理相关工作，曾负责武汉、青岛、北京及天津等多个城市的物流园	曾任宝能物流集团有限公司北区运营高级经理，上海韵达货运有限公司项目高级经

					区基础设施的运营管理相关工作。	理，青岛日日顺物流有限公司项目经理等。2021年5月加入嘉实基金管理有限公司，现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。
--	--	--	--	--	-----------------	---

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

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

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

### 6.1.3 基金经理薪酬机制

## 6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

## 6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

报告期内，基金管理人严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，各投资组合按投资管理制度和流程独立决策，并在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；通过完善交易范围内各类交易的公平交易执行细则、严格的流程控制、持续的技术改进，确保公平交易原则的实现；通过 IT 系统和人工监控等方式进行日常监控，公平对待旗下管理的所有投资组合。

## 6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增投资。

在本报告期内，嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划根据《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划标准条款》正常运营。

在本报告期内，三个基础设施项目在基金管理人以及运营管理机构主动管理下稳定运营。截至 2023 年 12 月 31 日，三个项目出租率均维持在 100%，主要租户未发生变动，租金收缴率为 100%，资产运营情况良好。武汉项目于报告期末完成了与主要承租人的租约续签，续签租约首年租金单价为 28.98 元/平方米/月，续租租期为 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，在续租期内租金标准继续按照原租赁合同的约定每年增长 3%，其余主要条款继续适用原租赁合同相关约定。

基金管理人始终秉承基金份额持有人利益优先的原则审慎开展业务管理，持续加强基础设施项目管控，进一步健全完善制度体系，本基金报告期内整体运营平稳。报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见本报告第 4 章基础设施项目运营情况。

## 6.5 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 2023 年 11 月 24 日发布分红公告，进行 2023 年度第一次分红，收益分配基准日为 2023 年 6 月 30 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.6590 元人民币，实际分配 32,950,034.21 元。本基金于 2024 年 2 月 7 日发布分红公告，进行 2023 年度第二次分红，收益分配基准日为 2023 年 9 月 30 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.5042 元人民币，实际分配 25,209,994.38 元。

## 6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

经国家统计局初步核算，2023 年全年国内生产总值为 1,260,582 亿元，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 89,755 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 482,589 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 688,238 亿元，增长 5.8%。消费仍为拉动 GDP 增长的主要方式，根据国家统计局发布的数据，2023 年全年最终消费支出对经济增长的贡献率为 82.5%。2023 年，住宿和餐饮业、批发和零售业增加值比上年分别增长 14.5%和 6.2%。服务消费提质扩容，商品消费规模扩大。2023 年，服务零售额比上年增长 20.0%，商品零售额比上年增长 5.8%。

2023 年，全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%，超六成行业和产品实现增长。2023 年，在工业 41 个大类行业中，28 个行业增加值实现增长；在统计的 620 种主要工业产品中，373 种产品产量实现增长。

进出口方面，根据海关总署发布的数据，2023 年全年中国贸易顺差 57,884 亿元，全年货物进出口总额同比增长率仅为 0.2%。世界经济复苏乏力，外部需求增长放缓，货物贸易顺差同比收窄，服务贸易逆差同比扩大，货物和服务净出口对经济增长拉动作用减弱。2023 年，货物和服务

净出口对经济增长的贡献率为-11.4%。

总体来说，2023 年全年国民经济持续恢复，但消费需求恢复仍稍显不足，经济回升的基础仍需巩固。展望未来，消费市场方面，国内经济持续向好趋势不变，消费市场潜力有望得到释放；工业制造方面，推进新型工业化、形成新质生产力的过程将带动生产制造供应链的发展，各类经济新业态有望支撑更多的仓储需求。

仓储物流租赁市场方面，市场供需环境变化使得物流仓储设施在运营层面阶段性承压。未来伴随供需平衡关系逐步改善，核心区位的优质仓储设施用仓需求有望渐序回暖，仓储物流基础设施市场租赁活跃程度将得到修复。

## 6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

(1) 基金管理人制定并执行关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金合同及基金招募说明书的约定，基础设施基金开展关联交易应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，履行相应的审批程序（基金合同另有约定除外），按照市场公平合理价格执行，并履行相应的信息披露。

(2) 基金管理人通过定期或不定期召开基础设施基金投资决策委员会会议，预防和评估潜在利益冲突情况，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。

## 6.8 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。全力支持新产品新业务新制度新客户新投资工具并进行合规性判断。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。

(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。

## 6.9 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 托管人报告

### 7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《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规定，对嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

### 7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

本托管人认为，嘉实基金管理有限公司在嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的投资运作、基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算、基金费用开支及利润分配等问题上，不存在损害基金份额持有人利益的行为；在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

### 7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本托管人认为，嘉实基金管理有限公司的信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的 2023 年年度报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，未发现损害基金持有人利益的行为。

## § 8 资产支持证券管理人报告

### 8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

报告期内，本基金资产支持证券管理人嘉实资本管理有限公司在履职期间，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》及其他相关法律法规要求，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 外部管理机构报告

### 9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

报告期内，本基金外部管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，专业、尽责地履行了外部管理机构的职责和义务，确保了园区稳定运营。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。

### 9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

胡伟先生不再担任京东东鸿的执行董事、总经理、法定代表人，由曹冬先生接任。

曹冬，男，中国国籍，无境外永久居留权，1976 年出生。曹冬先生在加入京东前曾就职于多家上市公司，并于 2012 年 1 月加入京东集团。曹冬先生有用多年运营及管理经验，先后担任集团审计部负责人、财务部结算中心负责人、集团预算与分析部门负责人、京东健康首席财务官。自 2023 年 8 月起担任本公司执行董事、京东产发首席执行官、京东东鸿总经理、京东东鸿法定代表人，负责整体战略规划和业务发展方向。

## § 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	普华永道中天审字(2024)第 23454 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	嘉实京东仓储物流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	<p>(一) 我们审计的内容</p> <p>我们审计了嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“嘉实京东仓储基础设施 REIT”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,自 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表以及财务报表附注。</p> <p>(二) 我们的意见</p> <p>我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了嘉实京东仓储基础设施 REIT 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及自 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日止期间的合并及个</p>

	别经营成果和现金流量。
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。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> <p>按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于嘉实京东仓储基础设施 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。</p>
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	<p>嘉实京东仓储基础设施 REIT 的基金管理人嘉实基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括嘉实京东仓储基础设施 REIT 2023 年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。基于我们已经执行的工作，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>基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，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，基金管理人管理层负责评估嘉实京东仓储基础设施 REIT 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，除非基金管理人管理层计划清算嘉实京东仓储基础设施 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督嘉实京东仓储基础设施 REIT 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>(一) 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</p>

	<p>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>(二) 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>(三) 评价基金管理人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>(四) 对基金管理人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，就可能对导致对嘉实京东仓储基础设施 REIT 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京东仓储基础设施 REIT 不能持续经营。</p> <p>(五) 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>(六) 就嘉实京东仓储基础设施 REIT 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>我们与基金管理人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	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
注册会计师的姓名	张勇   张莹莹
会计师事务所的地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
审计报告日期	2024 年 03 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

本基金合并报表层面对基础设施项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供基础设施项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本基金投资的基础设施项目资产组的 market value 进行评估。根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，该基础设施项目的 market value 约为人民币 1,444,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和长期增长率等。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司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：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.7.1	133,231,798.38
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
买入返售金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.2	7,474,716.62
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货		-
合同资产		-
持有待售资产		-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.3	1,521,924,200.07
固定资产		11,578.22
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉	11.5.7.4	193,911,143.20
长期待摊费用		-
递延所得税资产		-
其他资产	11.5.7.6	12,240,619.30
资产总计		1,868,794,055.79
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023 年 12 月 31 日</b>

<b>负债：</b>		
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		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.7	3,145,758.05
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		301,285.59
应付托管费		15,064.14
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.8	1,189,405.60
应付利息		-
应付利润		-
合同负债		544,514.07
持有待售负债		-
长期借款		-
预计负债		-
租赁负债		-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.5	142,604,209.54
其他负债	11.5.7.9	32,838,318.80
负债合计		180,638,555.79
<b>所有者权益：</b>		
实收基金	11.5.7.10	1,756,999,632.59
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	11.5.7.11	-68,844,132.59
所有者权益合计		1,688,155,500.00
负债和所有者权益总计		1,868,794,055.79

注：报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.3763 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

本财务报表的实际编制期间为 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023年12月31日
<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.18.1	23,019,123.26
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	11.5.18.2	1,685,341,841.35
其他资产		-
资产总计		1,708,360,964.61
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023年12月31日</b>
<b>负债：</b>		
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		301,285.59
应付托管费		15,064.14
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		565,890.00
负债合计		882,239.73
<b>所有者权益：</b>		
实收基金		1,756,999,632.59
资本公积		-

其他综合收益		-
未分配利润		-49,520,907.71
所有者权益合计		1,707,478,724.88
负债和所有者权益总计		1,708,360,964.61

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		114,796,057.55
1. 营业收入	11.5.7.12	104,134,685.28
2. 利息收入		9,178,545.25
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7. 其他收益		1,482,827.02
8. 其他业务收入		-
<b>二、营业总成本</b>		154,389,040.27
1. 营业成本	11.5.7.12	62,609,529.69
2. 利息支出		-
3. 税金及附加	11.5.7.13	16,243,852.88
4. 销售费用		-
5. 管理费用		381,975.72
6. 研发费用		-
7. 财务费用		8,481.18
8. 管理人报酬		3,434,561.16
9. 托管费		171,727.23
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失		-
12. 资产减值损失	11.5.7.14	70,258,158.65

13. 其他费用	11. 5. 7. 15	1, 280, 753. 76
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		-39, 592, 982. 72
加：营业外收入		-
减：营业外支出		-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-39, 592, 982. 72
减：所得税费用	11. 5. 7. 16	-3, 698, 884. 34
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-35, 894, 098. 38
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-35, 894, 098. 38
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-
<b>七、综合收益总额</b>		-35, 894, 098. 38

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期
		2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
<b>一、收入</b>		58, 040, 307. 04
1. 利息收入		8, 883, 507. 04
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		49, 156, 800. 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		-
<b>二、费用</b>		74, 611, 180. 54
1. 管理人报酬		3, 434, 561. 16
2. 托管费		171, 727. 23
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		70, 258, 158. 65
7. 税金及附加		-
8. 其他费用		746, 733. 50
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-16, 570, 873. 50
减：所得税费用		-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-16, 570, 873. 50



五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-16,570,873.50

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 11 日(基金 合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		126,486,510.67
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		-
6. 收到的税费返还		1,339,164.83
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.1	10,750,228.92
<b>经营活动现金流入小计</b>		138,575,904.42
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		17,768,106.72
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		30,620,732.63
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.2	9,785,521.63
<b>经营活动现金流出小计</b>		58,174,360.98
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		80,401,543.44
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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		-
<b>投资活动现金流入小计</b>		-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,097,154.98
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,685,293,512.00
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-
<b>投资活动现金流出小计</b>		1,687,390,666.98
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-1,687,390,666.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		

21. 认购/申购收到的现金		1,756,999,632.59
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	11.5.7.17.3	16,168,680.65
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,773,168,313.24</b>
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		32,950,034.21
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>32,950,034.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,740,218,279.03</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>133,229,155.49</b>
加：期初现金及现金等价物余额		-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>133,229,155.49</b>

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023年1月11日(基金 合同生效日)至2023年 12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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		49,156,800.00
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		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金		287,013.67
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>49,443,813.67</b>
8. 取得基础设施投资支付的现金		1,755,600,000.00
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		3,683,066.33
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,759,283,066.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,709,839,252.66</b>
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>		
14. 认购/申购收到的现金		1,756,999,632.59

15. 收到其他与筹资活动有关的现金		8,806,188.11
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,765,805,820.70</b>
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		32,950,034.21
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>32,950,034.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,732,855,786.49</b>
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>23,016,533.83</b>
加：期初现金及现金等价物余额		-
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>23,016,533.83</b>

#### 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：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023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	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-	1,756,999,632.59
三、本期增减变动额（减少以“-”	-	-	-	-	-	-	-68,844,132.59	-68,844,132.59

号 填 列)								
(一) 综合收 益总额	-	-	-	-	-	-	-35,894 ,098.38	-35,894 ,098.38
(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	-	-	-	-	-	-	-32,950 ,034.21	-32,950 ,034.21
(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	1,756,9 99,632. 59	-	-	-	-	-	-68,844 ,132.59	1,688,1 55,500. 00

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	本期
	2023年1月11日（基金合同生效日）至2023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	1,756,999,632.59	-	-	-	1,756,999,632.59
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-49,520,907.71	-49,520,907.71
(一)综合收益总额	-	-	-	-16,570,873.50	-16,570,873.50
(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	-	-	-	-32,950,034.21	-32,950,034.21
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,756,999,632.59	-	-	-49,520,907.71	1,707,478,724.88

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

嘉实京东仓储物流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]3221号《关于准予嘉实京东仓储物流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《嘉实京东仓储物流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46年,首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币1,756,999,632.59元,业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2023)第0004号验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《嘉实京东仓储物流封闭式基础

设施证券投资基金基金合同》于 2023 年 1 月 11 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 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，基金托管人为中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2023]18 号核准，截至 2023 年 2 月 7 日，本基金上市交易份额数量为 149,388,865.00 份（不含场内限售份额数量）。本基金自 2023 年 2 月 8 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《嘉实京东仓储物流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等权益类资产，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）重庆新东迈物流有限公司（以下简称“重庆项目公司”）持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目（以下简称“重庆项目”）；（2）武汉京东茂元信息技术有限公司（以下简称“武汉项目公司”）持有的京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目（以下简称“武汉项目”）；（3）廊坊骏迪物流有限公司（以下简称“廊坊项目公司”，与重庆项目公司、武汉项目公司合称“项目公司”）持有的京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（以下简称“廊坊项目”，与重庆项目、武汉项目合称“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：

北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）于 2020 年 12 月 7 日注册成立全资子公司重庆东裕达物流有限公司（以下称“重庆 SPV 公司”）；于 2020 年 12 月 2 日注册成立全资

子公司武汉京迈成物流有限公司(以下称“武汉 SPV 公司”);于 2020 年 12 月 13 日注册成立全资子公司廊坊东先达物流有限公司(以下称“廊坊 SPV 公司”)。

于 2022 年 12 月 5 日,京东世纪贸易收购重庆项目公司,持股比例为 100%;于 2022 年 12 月 7 日,重庆 SPV 公司与京东世纪贸易、重庆项目公司签署《关于重庆新东迈物流有限公司之股权转让协议》,重庆 SPV 公司将购买京东世纪贸易 100%持有的重庆项目公司全部股权,股权的最终转让价款为 465,164,174.91 元。

于 2022 年 12 月 6 日,京东世纪贸易收购武汉项目公司,持股比例为 100%;于 2022 年 12 月 7 日,武汉 SPV 公司与京东世纪贸易、武汉项目公司签署《关于武汉京东茂元信息技术有限公司之股权转让协议》,武汉 SPV 公司将购买京东世纪贸易 100%持有的武汉项目公司 100%股权,股权的最终转让价款为 218,084,134.84 元。

于 2022 年 12 月 6 日,京东世纪贸易收购廊坊项目公司,持股比例为 100%;于 2022 年 12 月 7 日,廊坊 SPV 公司与京东世纪贸易、廊坊项目公司签署《关于廊坊骏迪物流有限公司之股权转让协议》,廊坊 SPV 公司将购买京东世纪贸易 100%持有的廊坊项目公司全部股权,股权的最终转让价款为 285,332,488.47 元。

于 2023 年 1 月 12 日,嘉实京东仓储物流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 1,755,600,000.00 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)与京东世纪贸易就各 SPV 公司 100%股权转让事宜签订的《股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充,专项计划自京东世纪贸易取得重庆 SPV 公司、武汉 SPV 公司和廊坊 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《借款协议》和《借款通知书》,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 公司共出资 1,755,360,184.13 元,其中 968,580,798.22 元为支付京东世纪贸易的股权转让价款,759,675,336.56 元用于置换各项目公司存量债务,剩余 27,104,049.35 元暂留存在各 SPV 公司。

嘉实资本(代表专项计划)和各 SPV 公司分别做出股东决定,同意签署《吸收合并协议》,由重庆项目公司、武汉项目公司及廊坊项目公司(以下简称“各项目公司”)吸收合并各 SPV 公司。截至 2023 年 9 月 21 日,各 SPV 已取得合并注销证明,项目公司与各 SPV 的吸收合并相关事项完成。吸收合并完成后,各 SPV 公司主体资格消灭,各项目公司继续存续并承继对应各 SPV 公司的全部资产、负债。

上述交易完成后,本基金持有专项计划全部份额,专项计划持有各项目公司 100%股权和债权。本基金及其子公司合称“本集团”。

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于 2024 年 3 月 26 日批准报出。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的相关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金自 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及自 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

### 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 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日止期间。

#### 11.5.4.2 记账本位币

本集团记账本位币为人民币。

#### 11.5.4.3 企业合并

非同一控制下企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;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差额,计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时,合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日



起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金和可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

##### (a) 金融资产

##### (i) 分类和计量

本集团根据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，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2023 年 12 月 31 日，本集团仅持有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。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

##### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

##### 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融

资产主要包括货币资金、应收款项及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

权益工具

本集团将其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日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并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团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；(3) 该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

#### (b) 金融负债

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### (c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

### 11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

#### 11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

房屋及建筑物（含土地使用权）含预计使用寿命为 32.64-44.8 年，预计净残值率为 0%，年折旧率为 2.23%-3.06%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 11.5.4.9 固定资产

固定资产包括电子设备。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

电子设备预计使用寿命为 3 年，净残值率为 3%，年折旧率为 33.33%。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 11.5.4.10 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产

减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流量的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年末进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 11.5.4.11 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于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的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体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。

#### 11.5.4.12 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

#### 11.5.4.13 收入

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

本集团对外提供经营租赁服务和物业管理服务，经营租赁租金收入的确认参见附注 11.5.4.15。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### 11.5.4.14 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

#### 11.5.4.15 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

#### 11.5.4.16 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产，主要为财政补贴。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

#### 11.5.4.17 基金的收益分配政策

可供分配金额是指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算可供分配金

额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

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。

#### 11.5.4.18 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。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，则可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。

#### 11.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列主要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的主要风险：

##### (a) 商誉减值的会计估计

本集团至少每年末对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计(附注 11.5.7.4)。

##### (b) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

## 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

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

## 11.5.6 税项

(a) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税 [1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税 [2016]46 号《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》、财税 [2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税 [2016]140 号《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》、财税 [2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税 [2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税 [2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1) 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。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，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对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，股票的股息、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。

(3) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(b) 本集团内各项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：企业所得税税率为 25%，税基为应纳税所得额；增值税税率为 6%（物业管理服务）/9%（不动产租赁业务），税基为应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）；城市维护建设税税率为 7%，税基为应纳的增值税税额；教育费附加税率为 3%，税基为应纳的增值税税额；



地方教育费附加税率为 2%，税基为应纳的增值税税额；房产税税率为 12%及 2%，税基为租金收入、房产原值的 70%；土地使用税单位税额为 8 元或 4 元/平方米，税基为土地面积。

### 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 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	133,231,798.38
其他货币资金	-
小计	133,231,798.38
减：减值准备	-
合计	133,231,798.38

##### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	133,229,155.49
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	2,642.89
小计	133,231,798.38
减：减值准备	-
合计	133,231,798.38

#### 11.5.7.2 应收账款

##### 11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	7,474,716.62
1-2 年	-
小计	7,474,716.62
减：坏账准备	-
合计	7,474,716.62

##### 11.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末
----	-----

	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,474,716.62	100.00	-	-	7,474,716.62
其中：关联方组合	7,382,290.29	98.76	-	-	7,382,290.29
其中：第三方组合	92,426.33	1.24	-	-	92,426.33
合计	7,474,716.62	100.00	-	-	7,474,716.62

#### 11.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
北京京讯递科技有限公司	5,288,199.73	-	-
重庆京邦达物流有限公司	2,094,090.56	-	-
第三方组合	92,426.33	-	-
合计	7,474,716.62	-	-

#### 11.5.7.2.4 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
北京京讯递科技有限公司	5,288,199.73	70.75	-	5,288,199.73
重庆京邦达物流有限公司	2,094,090.56	28.02	-	2,094,090.56
廊坊京东星能光伏发电有限公司	64,257.98	0.86	-	64,257.98
户互通同城(武汉)物流有限公司	10,000.00	0.13	-	10,000.00
刘佳瑶	7,719.51	0.10	-	7,719.51
合计	7,464,267.78	99.86	-	7,464,267.78

## 11.5.7.3 投资性房地产

## 11.5.7.3.1 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	1,566,032,065.62	-	-	1,566,032,065.62
外购	1,032,065.62	-	-	1,032,065.62
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,565,000,000.00	-	-	1,565,000,000.00
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	1,566,032,065.62	-	-	1,566,032,065.62
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	44,107,865.55	-	-	44,107,865.55
本期计提	44,107,865.55	-	-	44,107,865.55
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	44,107,865.55	-	-	44,107,865.55
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	1,521,924,200.07	-	-	1,521,924,200.07
2. 期初账面价值	-	-	-	-

#### 11.5.7.4 商誉

##### 11.5.7.4.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制下企业合并	-	264,169,301.85	-	264,169,301.85
合计	-	264,169,301.85	-	264,169,301.85

##### 11.5.7.4.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
非同一控制下企业合并	-	70,258,158.65	-	70,258,158.65
合计	-	70,258,158.65	-	70,258,158.65

##### 11.5.7.4.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

上述商誉本基金已于购买日分摊至重庆项目、武汉项目及廊坊项目资产组组合，2023 年度商誉分摊未发生变化。

在进行商誉减值测试时，本基金管理层将相关资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

本基金在进行减值测试时，经比较相关资产组组合的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后，采用相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金

额，并计提减值准备 70,258,158.65 元。

相关资产组组合的公允价值减处置费用的净额，参考本基金于 2023 年度最后一个交易日的市值确定。

### 11.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.5.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 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	-	-
可抵扣亏损	3,894,321.69	973,580.42
信用减值损失	265,132.40	66,283.10
合计	4,159,454.09	1,039,863.52

#### 11.5.7.5.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	564,880,726.65	141,220,181.66
公允价值变动	-	-
租赁收入	9,695,565.60	2,423,891.40
合计	574,576,292.25	143,644,073.06

#### 11.5.7.5.3 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	1,039,863.52	-	-	-
递延所得税负债	143,644,073.06	142,604,209.54	-	-

### 11.5.7.6 其他资产

#### 11.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日
预缴所得税	4,573,530.27
其他应收款	3,451,239.24

待抵扣增值税进项税额	3,296,416.43
预付账款	879,412.25
其他	40,021.11
合计	12,240,619.30

### 11.5.7.6.2 预付账款

#### 11.5.7.6.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023年12月31日
1年以内	879,412.25
1-2年	-
合计	879,412.25

### 11.5.7.6.3 其他应收款

#### 11.5.7.6.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023年12月31日
1年以内	3,451,239.24
1-2年	-
小计	3,451,239.24
减：坏账准备	-
合计	3,451,239.24

#### 11.5.7.6.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023年12月31日
应收水电费	3,451,239.24
小计	3,451,239.24
减：坏账准备	-
合计	3,451,239.24

#### 11.5.7.6.3.3 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
重庆京邦达物流有限公司	2,222,924.21	64.41	-	2,222,924.21
湖北京邦达供应链科技有限公司	747,825.05	21.67	-	747,825.05
北京京讯递科技有限公司	189,068.50	5.48	-	189,068.50

中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	114,818.53	3.33	-	114,818.53
中国铁塔股份有限公司廊坊市分公司	20,759.88	0.60	-	20,759.88
合计	3,295,396.17	95.49	-	3,295,396.17

### 11.5.7.7 应付账款

#### 11.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日
应付运营管理费	3,145,758.05
合计	3,145,758.05

### 11.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023年12月31日
增值税	746,688.00
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	52,628.55
教育费附加	28,588.95
房产税	133,643.91
土地使用税	96,052.74
土地增值税	-
地方教育费附加	19,059.31
印花税	112,744.14
其他	-
合计	1,189,405.60

### 11.5.7.9 其他负债

#### 11.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日
其他应付款	32,838,318.80
合计	32,838,318.80

## 11.5.7.9.2 其他应付款

## 11.5.7.9.2.1 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 2023年12月31日
押金及保证金	9,149,267.05
工程质保款	11,702,770.62
关联方往来款	8,213,298.69
应付审计费	576,226.41
应付信披费	145,890.00
其他	3,050,866.03
合计	32,838,318.80

## 11.5.7.9.2.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第五工程局有限公司	10,830,000.00	工程质保金尚未结算
北京京东世纪贸易有限公司	8,213,298.69	应付代垫款项
合计	19,043,298.69	

## 11.5.7.10 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	500,000,000.00	1,756,999,632.59
本期末	500,000,000.00	1,756,999,632.59

注：本基金合同于2023年01月11日生效，基金合同生效日的基金份额总额为500,000,000.00份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。

## 11.5.7.11 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	-35,894,098.38	-	-35,894,098.38
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	-32,950,034.21	-	-32,950,034.21
本期末	-68,844,132.59	-	-68,844,132.59

注：本基金于2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日止期间共实施一次分红，分配金额合计32,950,034.21元。



## 11.5.7.12 营业收入和营业成本

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日	
	本期	合计
营业收入	-	-
租赁收入	72,672,831.26	72,672,831.26
物业管理服务费收入	31,429,748.28	31,429,748.28
其他收入	32,105.74	32,105.74
合计	104,134,685.28	104,134,685.28
营业成本	-	-
投资性房地产折旧与摊销	44,107,865.55	44,107,865.55
运营管理费	12,082,027.80	12,082,027.80
物业运营费	6,056,870.07	6,056,870.07
其他	362,766.27	362,766.27
合计	62,609,529.69	62,609,529.69

## 11.5.7.13 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023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	491,274.44
教育费附加	229,221.72
房产税	9,021,147.16
土地使用税	3,821,923.83
土地增值税	-
地方教育费附加	152,814.50
印花税	348,606.33
不可抵扣的进项税	2,178,864.90
其他	-
合计	16,243,852.88

注：如 11.5.6 税项所述，专项计划向项目公司贷款取得的贷款利息收入适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。因此项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额，上述专项计划利息收入增值税额在编制本基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

## 11.5.7.14 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月

	31 日
存货跌价损失	-
投资性房地产减值损失	-
固定资产减值损失	-
工程物资减值损失	-
在建工程减值损失	-
无形资产减值损失	-
商誉减值损失	70,258,158.65
持有待售资产减值损失	-
其他	-
合计	70,258,158.65

#### 11.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
审计费	756,226.41
中登登记费	105,336.00
信息披露费	145,890.00
评估费	210,000.00
其他	63,301.35
合计	1,280,753.76

#### 11.5.7.16 所得税费用

##### 11.5.7.16.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
当期所得税费用	155,413.64
递延所得税费用	-3,854,297.98
合计	-3,698,884.34

##### 11.5.7.16.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
利润总额	-39,592,982.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	-9,898,245.68
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-11,365,178.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,564,539.66

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	-3,698,884.34

### 11.5.7.17 现金流量表附注

#### 11.5.7.17.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
代收水电费	5,098,433.47
租赁保证金	3,903,864.98
收到的关联方往来款	1,747,930.47
合计	10,750,228.92

#### 11.5.7.17.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
代付水电费	6,819,293.71
管理人报酬	2,837,494.36
其他	128,733.56
合计	9,785,521.63

#### 11.5.7.17.3 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
基金募集期资金产生的利息收入	8,806,188.11
收到的关联方资金	7,362,492.54
合计	16,168,680.65

### 11.5.7.18 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.18.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-35,894,098.38
加：信用减值损失	-

资产减值损失	70,258,158.65
固定资产折旧	3,766.17
投资性房地产折旧	44,107,865.55
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)	-8,806,188.11
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)	-973,580.42
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,526,893.38
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)	-15,914,619.37
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	29,147,132.73
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	80,401,543.44
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	133,229,155.49
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	133,229,155.49

### 11.5.7.18.2 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
	2023年1月11日(基金合同生效日)至2023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	1,728,256,134.78
其中: 重庆项目公司	677,898,408.46
其中: 武汉项目公司	334,629,165.31
其中: 廊坊项目公司	715,728,558.01
其中: 重庆 SPV 公司	1.00
其中: 武汉 SPV 公司	1.00
其中: 廊坊 SPV 公司	1.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	42,962,622.78
其中: 重庆项目公司	300,000.00

其中：武汉项目公司	40,813,149.08
其中：廊坊项目公司	1,849,473.70
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	-
取得子公司支付的现金净额	1,685,293,512.00

注：其中 968,580,798.22 元用于支付股权转让价款，759,675,336.56 元用于置换各项目公司存量债务。

### 11.5.7.18.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
一、现金	133,229,155.49
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	133,229,155.49
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	133,229,155.49
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	-

### 11.5.8 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

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
重庆项目公司	2023 年 01 月 12 日	465,164,174.91	100.00	收购	2023 年 01 月 12 日	控制权转移	44,961,888.59	593,583.85
武汉项目公司	2023 年 01 月 12 日	218,084,134.84	100.00	收购	2023 年 01 月 12 日	控制权转移	17,717,951.54	-893,877.48
廊坊项目公司	2023 年 01 月 12 日	285,332,488.47	100.00	收购	2023 年 01 月 12 日	控制权转移	41,454,845.15	-4,197,854.36
合计	-	968,580,798.22	100.00	-	-	-	104,134,685.28	-

## 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

单位：人民币元

项目	-
合并成本	
现金	968,580,798.22
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	968,580,798.22
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	704,411,496.37
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	264,169,301.85

## 11.5.8.1.2.2 大额商誉形成的主要原因

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

## 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

单位：人民币元

项目	重庆项目公司/武汉项目公司/廊坊项目公司/重庆 SPV 公司/武汉 SPV 公司/廊坊 SPV 公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,643,671,795.78	1,062,987,930.02
货币资金	42,962,622.78	42,962,622.78
应收账款	24,353,605.57	24,353,605.57
投资性房地产	1,565,000,000.00	984,316,134.24
固定资产	12,934.61	12,934.61
无形资产	-	-
预付账款	356,478.68	356,478.68
其他应收款	3,978,591.68	3,978,591.68
其他流动资产	6,941,279.36	6,941,279.36
递延所得税资产	66,283.10	66,283.10
负债：	939,260,299.41	794,089,332.97
应付账款	-	-
长期借款	-	-
递延所得税负债	146,524,790.63	1,353,824.19
预收账款	35,788.36	35,788.36
应交税费	5,147,138.86	5,147,138.86
应付利息	4,511,222.57	4,511,222.57
其他应付款	782,385,010.62	782,385,010.62

其他流动负债	656,348.37	656,348.37
净资产	704,411,496.37	268,898,597.05
取得的净资产	704,411,496.37	268,898,597.05

注：其他应付款中包含各项目公司应付原始权益人的股东借款 759,675,336.56 元，上述金额已于购买日后偿还。

### 11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于 2022 年 8 月 23 日出具的资产评估报告，于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

### 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
重庆项目公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企业合并
武汉项目公司	武汉市东西湖区	武汉市东西湖区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企业合并
廊坊项目公司	廊坊开发区	廊坊开发区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企业合并

注：截至 2023 年 9 月 21 日，各 SPV 公司已取得合并注销证明，项目公司与各 SPV 公司的吸收合并相关事项完成。吸收合并完成后，各 SPV 公司主体资格消灭。

### 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

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

#### 11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

#### 11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2024 年 2 月 7 日发布的《嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流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 2023 年度的第二次分红，向截至 2024 年 2 月 19 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 0.5042

元，合计拟收益分配金额 25,210,000.00 元，实际收益分配金额为 25,209,994.38 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
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券托管人
北京京东世纪贸易有限公司（“京东世纪贸易”）	原始权益人、直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
北京京东东鸿管理咨询有限公司（“京东东鸿”）	外部运营管理机构、与本基金原始权益人受同一最终控制方控制
重庆京邦达物流有限公司（“重庆京邦达”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北京邦达供应链科技有限公司（“湖北京邦达”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京京讯递科技有限公司（“北京京讯递”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
河北京东信成供应链科技有限公司（“河北京东信成”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
廊坊京东星能光伏发电有限公司（“廊坊京东星能”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制

### 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
		2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
京东东鸿	运营管理服务	12,082,027.80
合计	-	12,082,027.80

注：运营管理服务费由基础管理费和激励管理费两部分构成：

#### 1.基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入



×11.1%。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

## 2. 激励管理费

激励管理费=（基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入）×20%

当且仅当在基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下，计提并支付激励管理费。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

根据上述规则计算，本基金本报告期内无应支付的激励管理费。

### 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
		2023年1月11日(基金合同生效日)至2023年12月31日
重庆京邦达	物业管理服务	13,646,111.56
湖北京邦达	物业管理服务	4,773,983.53
北京京讯递	物业管理服务	13,009,653.19
合计	-	31,429,748.28

### 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
重庆京邦达	仓库	30,703,916.09
湖北京邦达	仓库	12,272,902.78
北京京讯递	仓库	28,631,217.60
河北京东信成	场地	1,498.04
廊坊京东星能	场地	138,628.14
合计	-	71,748,162.65

### 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
	2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	3,434,561.16
其中：固定管理费	3,434,561.16
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	347,917.97

注：1. 固定管理费

固定管理费的计算方式如下：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：

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

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
	2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	171,727.23

注：支付基金托管人中信银行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 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.13.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

#### 11.5.13.5.2 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 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份 额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
京东世纪贸易	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
合计	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00

#### 11.5.13.6 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 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中信银行	23,518,675.21	585,362.35
合计	23,518,675.21	585,362.35

### 11.5.14 关联方应收应付款项

#### 11.5.14.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023年12月31日
基金管理费	嘉实基金	301,285.59
基金托管费	中信银行	15,064.14
运营管理费	京东东鸿	3,145,758.05
应付代垫款项	京东世纪贸易	8,213,298.69
合计	-	11,675,406.47

## 11.5.15 收益分配情况

### 11.5.15.1 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	2023 年 11 月 28 日	2023 年 11 月 29 日	0.6590	32,950,034.21	44.82	(a)
2	2024 年 2 月 19 日	2024 年 02 月 20 日	0.5042	25,209,994.38	34.29	(c)
合计				58,160,028.59	79.11	-

注：(a) 本基金 2023 年度第一次分红的场内除息日为 2023 年 11 月 29 日，场外除息日为 2023 年 11 月 28 日。

(b) 本基金 2023 年度可供分配金额为 73,518,417.08 元。根据基金管理人于 2023 年 11 月 24 日发布的《嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础证券投资基金收益分配的公告》，本基金实施 2023 年度第一次分红，实际分配金额为 32,950,034.21 元，占 2023 年度累计可供分配金额的 44.82%。

(c) 根据本基金管理人于 2024 年 2 月 7 日发布的《嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流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 2023 年度的第二次分红，向截至 2024 年 2 月 19 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 2024 年 2 月 20 日，场外除息日为 2024 年 2 月 19 日，合计拟收益分配金额 25,210,000.00 元，实际收益分配金额为 25,209,994.38 元，占 2023 年度可供分配金额比例为 34.29%。上述收益分配计入本基金 2024 年度所有者权益(基金净值)变动表。

### 11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

## 11.5.16 金融工具风险及管理

### 11.5.16.1 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。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估

客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

### 11.5.16.2 流动性风险

流动性风险是指包括因市场交易量不足，导致投资标的不能以合理价格及时进行变现的风险，或投资组合无法应付投资者赎回要求所引起的违约风险。流动性风险管理的控制目标是通过建立适时、合理、有效的风险管理机制，将流动性风险控制可在承受的范围之内。

本基金及专项计划采取封闭式运作，不开通申购赎回，基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。

本基金投资的基础设施项目公司持续监控短期和长期的资金需求，对自身的现金流量进行预测，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

于资产负债表日本集团各项金融负债的到期日均在 1 年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

### 11.5.16.3 市场风险

市场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所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

#### (a) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团的主要经营位于国内，业务均以人民币结算，因此无重大汇率风险。

#### (b) 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。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为少量银行存款，因此市场利率的变动对于本集团净资产无重大影响。

#### (c) 其他价格风险

其他价格风险是指基金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。

于本年度末，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

### 11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

#### (1) 公允价值

##### (a) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

##### (b) 持续的以公允价值计量的金融工具

###### (i) 各层次金融工具公允价值

于 2023 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

###### (ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

###### (iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

##### (c) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、预收账款和其他应付款等。不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

#### (2) 对基础设施项目资产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对基础设施项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供基础设施项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本基金投资的基础设施项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，该基础设施项目的市场价值约为人民币 1,444,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和长期增长率等。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

## 11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

## 11.5.18.1 货币资金

## 11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日
库存现金	-
银行存款	23,019,123.26
其他货币资金	-
小计	23,019,123.26
减：减值准备	-
合计	23,019,123.26

## 11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日
活期存款	23,016,533.83
定期存款	-
其中：存款期限1-3个月	-
其他存款	-
应计利息	2,589.43
小计	23,019,123.26
减：减值准备	-
合计	23,019,123.26

## 11.5.18.2 长期股权投资

## 11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,755,600,000.00	70,258,158.65	1,685,341,841.35
合计	1,755,600,000.00	70,258,158.65	1,685,341,841.35

## 11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
专项计划	-	1,755,600,000.00	-	1,755,600,000.00	70,258,158.65	70,258,158.65
合计	-	1,755,600,000.00	-	1,755,600,000.00	70,258,158.65	70,258,158.65

## § 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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”），持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，此外戴德梁行已经按照证监会要求进行了证券服务机构主体备案，该评估机构具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。

戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行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，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司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。

本次评估报告价值时点为 2023 年 12 月 31 日，戴德梁行按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。

特别提示：

1、基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值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。

2、本基金基础设施项目评估报告中的市场租金价格不代表未来的实际续约价格。重庆项目、廊坊项目的续约计划可参见 2024 年 1 月 11 日发布的《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目租金下降风险缓释措施的公告》：“因重庆项目与廊坊项目的主要承租人均在相应项目中进行了大量的二次投资，搬离项目难度较高，租户粘性较强，基金管理人与运营管理机构将提前与各项目的主要承租人进行续租谈判，在市场化续租的原则下，尽力使续租租金具有市场竞争力，保护投资者利益；若续租租金大幅不及预期，基金管理人及运营管理机构将积极采取相关风险缓释措施，通过多种方式改善重庆项目、廊坊项目的租金收入，努力保护投资人利益。”

3、基础设施项目资产经评估测算的 2023 年 12 月 31 日的市场价值较 2022 年 6 月 30 日下降 7.73%，其中武汉项目估值下降较多的主要原因为过往年度新增供应较多，高标仓空置面积去化承压，租金议价空间增大，其中新入市项目在租金报价时会给予较大优惠，使得全市及项目所在区域平均租金近期出现下降。评估机构测算中确定的市场租金价格调整幅度明显，对估值影响较大；其他如经营年限、长期增长率等要素调整幅度不大，对估值结果的影响较小。此外，武汉项



目与主要承租人湖北京邦达供应链科技有限公司续租首年净有效租金为 28.98 元/平方米/月（即 0.950 元/平方米/天），较续租前在执行净有效租金有所下降，戴德梁行在评估时按照续租合同约定金额计算合同存续期间的租金收入，评估测算中未考虑《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目租金下降风险缓释措施的公告》中对武汉项目采取的降低项目的物业相关费用、主动减免部分运营管理费用等风险缓释措施所带来的成本降低优化后对评估结果的影响。

## 12.2 评估报告摘要

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的重庆项目、武汉项目及廊坊项目，总建筑面积为 350,995.49 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2023 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,444,000,000 元（大写人民币壹拾肆亿肆仟肆佰万元整）。评估结果摘要如下：

委托方：嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2023 年年度报告使用。

价值时点：2023 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目，证载建筑面积 199,802.38 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 587,000,000 元，折合单价 2,900 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目，证载建筑面积 50,972.21 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 235,000,000 元，折合单价 4,600 元/平方米。

项目三：项目公司持有的位于中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目，证载建筑面积 100,220.90 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 622,000,000 元，折合单价 6,200 元/平方米。

## 12.3 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 2023 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 (%)
31,396	15,925.60	480,527,152.00	96.11	19,472,848.00	3.89

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	浙商证券股份有限公司	19,247,345.00	3.85
2	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	7,388,812.00	1.48
3	中信证券股份有限公司	7,115,609.00	1.42
4	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	6,878,511.00	1.38
5	华金证券—东吴人寿保险股份有限公司—华金证券东吴人寿 15 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	5,246,076.00	1.05
6	招商证券股份有限公司	4,652,847.00	0.93
7	华泰证券股份有限公司	3,444,539.00	0.69
8	广发证券股份有限公司	2,683,881.00	0.54
9	中国国际金融股份有限公司	2,607,339.00	0.52
10	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝至诚 10 号私募证券投资基金	1,993,376.00	0.40
合计		61,258,335.00	12.25

### 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	北京京东世纪贸易有限公司	170,000,000.00	34.00
2	中国太平洋人寿保险股份有	15,250,000.00	3.05

	限公司—分红—个人分红		
3	太平财产保险有限公司—传统—普通保险产品	15,250,000.00	3.05
4	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—专属商业养老保险产品—华夏基金国民养老2号单一资产管理计划	15,250,000.00	3.05
5	招商证券股份有限公司	12,200,000.00	2.44
6	大家人寿保险股份有限公司—传统产品	12,200,000.00	2.44
7	申万宏源投资管理(亚洲)有限公司—首欧中国公募REITs投资基金	12,200,000.00	2.44
8	友邦人寿保险有限公司—传统	9,150,000.00	1.83
9	中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002沪	9,150,000.00	1.83
10	泰康保险集团股份有限公司—自有资金—直投	8,250,000.00	1.65
合计		278,900,000.00	55.78

#### 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	85.00	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品情况

无。

### § 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日(2023年1月11日)基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	—
本报告期基金总申购份额	—
本报告期其他份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

## § 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

2023 年 4 月 29 日, 本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告》, 张峰先生任公司副总经理。

2023 年 4 月 29 日, 本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告》, 程剑先生任公司副总经理。

2023 年 4 月 29 日, 本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告》, 李明先生任公司财务总监。

2023 年 6 月 20 日, 本基金管理人发布《嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告》, 姚志鹏先生任公司副总经理。

#### (2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内, 基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

### 15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

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

本基金报告期内, 无原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得份额的情况。

### 15.5 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未发生改变。

### 15.6 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 2023 年 1 月 11 日。报告年度应支付普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)的审计费 600,000.00 元, 该审计机构第 1 年提供审计服务。

### 15.7 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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司, 该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务, 本次评估为存续期第一次评估, 无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 210,000.00 元。

## 15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

### 15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期，基金管理人及其高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

### 15.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，托管人及其高级管理人员未受到稽查或处罚等情况。

## 15.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众发售基金份额提前结束募集并进行比例配售的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年1月5日
2	关于嘉实京东仓储物流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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年1月10日
3	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年1月12日
4	嘉实京东仓储物流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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年1月13日
5	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年2月1日
6	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年2月3日
7	嘉实京东仓储物流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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年2月3日
8	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年2月8日
9	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年2月8日
10	嘉实京东仓储物流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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年3月13日
11	关于嘉实京东仓储物流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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023年3月13日
12	嘉实基金管理有限公司关于防范不法分子诈骗活动的提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金	2023年3月21日

		电子披露网站	
13	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 4 月 29 日
14	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 6 月 20 日
15	关于嘉实京东仓储基础设施 REIT 基金经理变更的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 6 月 20 日
16	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 7 月 24 日
17	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 8 月 14 日
18	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 8 月 22 日
19	嘉实京东仓储物流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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 9 月 23 日
20	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2023 年度第三季度业绩说明会的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 11 月 15 日
21	嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 11 月 24 日
22	关于举办嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年三季度投资者关系活动暨走进原始权益人活动的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 12 月 14 日

## § 16 备查文件目录

### 16.1 备查文件目录

- (1) 中国证监会准予嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。
- (2) 《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- (3) 《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- (4) 《嘉实京东仓储物流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) 报告期内嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公告的各项原稿。

## 16.2 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

## 16.3 查阅方式

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

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

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

嘉实基金管理有限公司

2024 年 3 月 30 日