嘉实京东仓储物流封闭式
基础设施证券投资基金
招募说明书

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

二零二二年十二月

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

招募说明书

重要提示

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2022年12月23日证监许可 [2022]3221号《关于准予嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》注册募集。

基金管理人保证本招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场情景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施证券投资基金，与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。本基金运作期间发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基础设施基金资产、履行基础设施项目运营管理职责，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益或投资本金不受损

失。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

证券投资基金（以下简称“基金”）是一种长期投资工具，基金不同于银行储蓄和债券等能够提供固定收益预期的金融工具，投资者购买基金，既可能按其持有份额分享基金投资所产生的收益，也可能承担基金投资所带来的损失。

本基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化及基金份额上市交易价格波动引致的投资风险，由投资者自行负担。

基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

本基金主要投资于以仓储物流类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持证券全部份额。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基础设施基金特有的风险，包括但不限于仓储物流行业风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等）；基础设施基金的投资管理风险（投资基础设施证券投资基金可能面临的风险；本基金所投嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的相关风险；基础设施项目的相关风险；本基金相关服务机构的风险；利益冲突风险等）及其他与基础设施基金相关的特别风险（中止发售的风险；发售过程中发生回拨的风险；募集失败风险；基金合同提前终止的风险；新型冠状病毒肺炎疫情恶化的风险；意外事件及不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于上市基金风险、操作或技术风险、合规性风险、证券市场风险、其他风险、本基金法律文件

风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等。具体请见本招募说明书第八章“风险揭示”。

投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书和基金合同、基金产品资料概要，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

基金管理人深知个人信息对投资者的重要性，致力于投资者个人信息的保护。基金管理人承诺按照法律法规和相关监管要求的规定处理投资者的个人信息，包括通过基金管理人直销、销售机构或场内经纪机构购买嘉实基金管理有限公司旗下基金产品的所有个人投资者。基金管理人需处理的机构投资者信息中可能涉及其法定代表人、受益所有人、经办人等个人信息，也将遵守上述承诺进行处理。详情请关注嘉实基金官网（http://www.jsfund.cn/main/include/privacy/index.shtml）披露的“嘉实基金隐私政策”及其后续作出的不时修订。

目录

第一章 绪言.....4
第二章 释义.....5
第三章 基础设施基金整体架构.....20
第四章 基础设施基金治理.....43
第五章 基金管理人.....68
第六章 基金托管人.....81
第七章 相关参与机构.....87
第八章 风险揭示.....91
第九章 基金的募集.....109
第十章 基金合同的生效.....119
第十一章 基金份额的上市交易和结算.....120
第十二章 基金的投资.....124
第十三章 基金的财产.....130
第十四章 基础设施项目基本情况.....132
第十五章 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....248
第十六章 现金流测算分析及未来运营展望.....299
第十七章 原始权益人.....311
第十八章 基础设施项目运营管理安排.....336
第十九章 利益冲突与关联交易.....380
第二十章 基础设施基金扩募.....404
第二十一章 基金资产的估值.....409
第二十二章 基金的收益与分配.....417
第二十三章 基金的费用与税收.....419
第二十四章 基金的会计与审计.....427
第二十五章 基金的信息披露.....430
第二十六章 基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....439
第二十七章 基金合同的内容摘要.....442
第二十八章 基金托管协议的内容摘要.....464

第二十九章 对基金份额持有人的服务.....482
第三十章 其他应披露事项.....484
第三十一章 招募说明书存放及查阅方式.....485
第三十二章 备查文件.....486
第三十三章 招募说明书附件.....487

第一章 绪言

《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“本招募说明书”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称 “《上交所审核指引（试行）》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、《证券投资基金信息披露编报规则第 5 号<招募说明书的内容与格式>》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》等有关法律法规等规范性文件以及《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间基本权利义务的法律文件，其他与本基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，均以基金合同为准。基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资者自依基金合同取得本基金基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章为必要条件。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

第二章 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、 关于主体的定义

1. 基金/本基金/基础设施基金/公募基金/基础设施 REITs/REITs 基金：系指嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

2. 基金管理人/公募基金管理人：系指嘉实基金管理有限公司（以下简称“嘉实基金”）。

3. 基金托管人：系指中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）。

4. 原始权益人：本基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）。

5. 财务顾问：系指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中信证券股份有限公司。

6. 运营管理机构/外部管理机构：系指接受基金管理人委托对基础设施项目进行运营管理的机构。本基金首次发售时，由北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）担任运营管理机构。

7. 京东集团：JD.com, Inc.（京东集团股份有限公司），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其美国存托股份于纳斯达克证券交易所上市，证券代码为“JD”；其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“9618”。

8. 京东物流：JD Logistics, Inc.（京东物流股份有限公司），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“2618”。

9. 京东产发：JD Property Group Corporation（京东智能产业发展集团），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司。

10. 核心基金：系指由原始权益人的关联方 JD Logistics Properties Core Fund GP Ltd. 担任普通合伙人的京东物流地产核心基金（JD Logistics Properties Core Fund , L.P.）。

11. 销售机构：系指嘉实基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得公开募集证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证

券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

12. 登记托管机构/登记机构/中国结算：系指办理本基金登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

13. 基金合同当事人：系指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

14. 基金份额持有人：系指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

15. 投资人/投资者：系指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称。

16. 个人投资者：系指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

17. 机构投资者：系指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织，以及合格境外投资者。

18. 合格境外投资者：系指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

19. 战略投资者：指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。

20. 网下投资者：指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

21. 专项计划：本基金首次发售时，系指由计划管理人设立的“嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划”，及本基金存续期内新增投资的基础设施资产支持专项计划。

22. 监管银行：系指中信银行股份有限公司上海分行或根据专项计划文件任命的作为监管银行的继任机构。

23. 资产支持证券持有人：系指持有目标资产支持证券的投资者，即基金管理人（代表本基金）。

24. 基础设施项目：本基金设立时系指重庆项目、武汉项目及廊坊项目。本基金扩募后，包括前述基础设施项目与新购入基础设施项目。

25. 重庆项目：系指京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目。

26. 武汉项目：系指京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目。

27. 廊坊项目：系指京东亚洲一号廊坊经开物流园项目。

28. 新购入基础设施项目：系指本基金通过扩募或其他方式直接或间接投资的基础设施项目，包括其完全所有权或经营权利。

29. 项目公司：系指重庆项目公司、武汉项目公司及廊坊项目公司的单称及/或合称，视上下文义而定；本基金新增投资于新购入基础设施项目后，包括前述公司与新增项目公司。

30. 重庆项目公司：指重庆新东迈物流有限公司（简称“重庆新东迈”）。

31. 武汉项目公司：指武汉京东茂元信息技术有限公司（简称“武汉京东茂元”）。

32. 廊坊项目公司：指廊坊骏迪物流有限公司（简称“廊坊骏迪”）。

33. SPV 公司：系指京东世纪贸易全资设立的重庆东裕达物流有限公司（对应重庆项目公司）、武汉京迈成物流有限公司（对应武汉项目公司）及廊坊东先达物流有限公司（对应廊坊项目公司），分别用于收购对应项目公司 100%的股权。各 SPV 公司取得对应项目公司 100%股权后，拟与对应项目公司进行吸收合并。完成吸收合并后，各 SPV 公司注销，各项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

34. 租户/承租人：系指基础设施项目的承租人，即项目公司在基础设施项目租约中的合同相对方。

35. 物业管理人：系指接受项目公司或运营管理机构委托，为基础设施项目提供物业管理服务的主体。

36. 特殊目的载体：系指公募基金借以穿透持有基础设施项目的载体，包括但不限于专项计划、SPV 公司、项目公司等。

37. 法律顾问：就本基金首次发售而言，系指北京市奋迅律师事务所。

38. 资产评估机构：就本基金首次发售而言，系指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。

39. 参与机构：系指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构等专业机构。

二、 关于基础设施资产相关的定义

40. 基础设施项目运营收入：系指项目公司运营基础设施项目而取得的含税租金收入、含税物业管理费收入及其他含税经营收入（如有）。

41. 目标净运营收入：系指项目公司就运营基础设施项目取得净运营收入设定的目标值，具体以年度预算中编制的数值为准。

42. NOI/实际净运营收入：系指在年度运营收入核算日所在的运营收入回收期内，项目公司实现的基础设施项目运营收入扣除其运营支出及费用后的金额。

43. 运营业绩指标：系指目标净运营收入的 80%。

44. 年度运营收入核算日：系指运营收入回收期的截止日，具体为《基金合同》生效、专项计划设立后每年的 12 月 31 日。

45. 运营收入回收期：系指自一个年度运营收入核算日（不含该日）起至下一个年度运营收入核算日（含该日）之间的期间，但第一个运营收入回收期应为运营收入归集起始日（含）至第一个年度运营收入核算日（含）止。为避免疑义，就归属于某一运营收入回收期的基础设施项目运营收入而言，应满足 a）项目公司取得该笔收入对应所提供服务的日期均归属于该运营收入回收期，且 b）项目公司于该运营收入回收期实际取得该笔收入。但是，a）如项目公司于任一运营收入回收期取得的基础设施项目运营收入所对应提供服务的日期部分或全部归属于之前运营收入回收期的，则该笔收入应归属于收入实际取得日所在运营收入回收期；b）如项目公司于任一运营收入回收期取得的收入所对应提供服务的日期部分或全部归属于之后运营收入回收期的，则该笔收入应归属于提供服务的日期所在运营收入回收期。

46. 运营支出及费用：系指项目公司为维持其必要运营而支出和预留的与基础设施项目相关的运营和管理支出及费用，包括物业管理支出、物业维护费、保险费、水电及采暖费、行政费、基础设施项目/项目公司人员成本等各项管理费用，以及项目公司应支付的与基础设施项目

相关的房产税、增值税及其附加、土地使用税、印花税等各项税金及其他必要支出，包括已产生纳税义务但尚未清缴完毕的税金。为避免疑义，项目公司与运营管理机构约定由运营管理机构承担的基础设施项目运营和管理支出及费用，不属于项目公司的支出及费用，且运营支出及费用不包含运营管理服务费及非日常维修改造等资本性支出。

三、 关于文件的定义

47. 基金合同：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

48. 托管协议：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

49. 招募说明书：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

50. 基金产品资料概要：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

51. 询价公告：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金询价公告》。

52. 基金份额发售公告：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

53. 上市交易公告书：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

54. 基金文件：系指与基金相关的交易文件及募集文件，包括但不限于基金合同、托管协议、招募说明书、基金产品资料概要等。

55. 运营管理服务协议：指基金管理人、计划管理人、SPV 公司、运营管理机构与各项目公司就本基金签订之《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

56. 监管协议：系指基金管理人、计划管理人、监管银行、项目公司就项目公司的资金监管共同订立的《项目公司监管协议》及对该监管协议的任何有效修订和补充。

57. 认购协议：系指《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协

议》及对该协议的任何有效修订和补充。

58. 资产管理合同：《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与投资者之间的资产管理合同。

59. 专项计划托管协议：系指《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

60. SPV 公司股权转让协议：系指计划管理人与京东世纪贸易就专项计划受让各 SPV 公司股权而签订的股权转让协议及对该协议的任何有效修订和补充。

61. SPV 公司借款协议：系指计划管理人与各 SPV 公司就计划管理人向各 SPV 公司提供标的借款而分别签订的借款协议及对该协议的任何有效修订和补充。

62. 项目公司股权转让协议：系指京东世纪贸易与各 SPV 公司就各 SPV 公司受让其对应的项目公司股权而分别签订的股权转让协议及对该协议的任何有效修订和补充。

63. 项目公司借款协议：系指各 SPV 公司与其对应的项目公司就各 SPV 公司向其对应的项目公司提供股东借款而分别签订的借款协议及对该协议的任何有效修订和补充。

64. 吸收合并协议：系指各项目公司与其对应的 SPV 公司就项目公司吸收合并其对应的 SPV 公司而分别签订的吸收合并协议及对该协议的任何有效修订和补充。

65. 债权债务确认协议：系指计划管理人与各项目公司于吸收合并完成后为明确双方债权债务关系订立的债权债务确认协议及对该协议的任何有效修订和补充。

66. 租约/租赁合同：系指项目公司将基础设施项目提供给租户使用并为租户提供综合管理服务，向租户收取租金的合同，具体形式包括但不限于租赁合同、仓储合同、综合管理服务协议等。

67. 基础设施项目评估报告：系指资产评估机构出具的“戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 078 号”《中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目市场价值估价报告》、“戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 077 号”《中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目市场价值估价报告》、“戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 076 号”《中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号物流仓储项目市场价值估价报告》。

四、 关于基金销售、登记、资产的定义

68. 认购：系指在基金募集期内，投资人根据基金合同、招募说明书、询价公告及基金份额发售公告的规定申请购买基金份额的行为。

69. 场外：系指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

70. 场内：系指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购和交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

71. 注册登记系统：系指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金注册登记系统。

72. 证券登记结算系统：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。

73. 场外份额：系指登记在注册登记系统下的基金份额。

74. 场内份额：系指登记在证券登记结算系统下的基金份额。

75. 战略配售：系指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

76. 基金资产总值/基金总资产：系指基金拥有的基础设施资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

77. 基金资产净值/基金净资产：系指基金资产总值减去基金负债后的价值,即基金合并财务报表层面计量的净资产。

78. 基金份额净值：系指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数。

79. 基金资产估值：系指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程。

80. 基金收益：系指基金投资所得基础设施资产支持证券的收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

81. 基金可供分配金额：指在基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。法律法规另有规定的，从其规定。

82. 目标资产支持证券/基础设施资产支持证券：本基金首次发售时，系指嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划。

五、 关于专项计划资产、资产支持证券的定义

83. 计划管理人/资产支持证券管理人：系指担任专项计划的管理人嘉实资本管理有限公司（以下简称“嘉实资本”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构及基金投资的其他基础设施资产支持证券的管理人。

84. 专项计划托管人：系指中信银行股份有限公司上海分行或根据专项计划文件任命的作为专项计划托管人的继任机构。

85. 基础资产：系指首期基础资产和新增基础资产的合称。

86. 首期基础资产：系指由原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的标的股权，以及计划管理人享有的标的债权。

87. 新增基础资产：系指专项计划新增投资时由原始权益人转让给专项计划的、符合新增投资合格标准的特殊目的载体股权，以及计划管理人获得的借款债权等，具体以新增投资时的方案为准。

88. 专项计划资产：系指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

89. 专项计划资金：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

90. 专项计划利益：系指专项计划资产扣除专项计划费用后的部分，专项计划利益归属于资产支持证券持有人享有。

91. 标的股权：在各SPV公司与其对应的项目公司吸收合并之前，系指各SPV公司的100%股权和/或项目公司100%的股权；在各SPV公司与其对应的项目公司完成吸收合并后，系指各项目公司100%的股权。

92. 标的借款：系指计划管理人基于各《SPV公司借款协议》向各SPV公司提供的借款。在各SPV公司与其对应的项目公司吸收合并后，各项目公司承继其对应的SPV公司的标的借款债务。

93. 标的债权：在各SPV公司与其对应的项目公司吸收合并之前，系指计划管理人对各

SPV 公司享有的债权；在各 SPV 公司与其对应的项目公司吸收合并后，系指计划管理人对各项目公司享有的债权。

94. 租金：系指项目公司依据租约收取的租金、仓储费、综合管理费等收入。

95. 回收款：系指专项计划在专项计划存续期间取得的处分收入之外的各类收入，包括但不限于投资于标的债权、标的股权而取得的利息、本金、股息、红利，专项计划资金在专项计划账户中的利息，专项计划取得的相关业务参与人支付的违约金等其他款项。

96. 处分：系指导致专项计划不再间接持有基础设施项目的活动，具体形式包括专项计划转让项目公司股权和债权、项目公司转让基础设施项目等。

97. 处分收入：系指专项计划进行处分活动并由专项计划直接取得的处分收入（扣除专项计划为处分支付的费用）。

98. 普通分配：系指专项计划基于所取得的回收款而向资产支持证券持有人进行的分配。

99. 处分分配：系指专项计划基于所取得的处分收入而向资产支持证券持有人进行的分配。

100. 清算分配：系指专项计划终止后的清算过程中，专项计划以全部专项计划资产而向资产支持证券持有人进行的分配。

101. 前期费用：包括为专项计划设立及资产支持证券发行之目的而发生的登记托管机构的登记托管服务费、上市挂牌费、承销费、银行询证费、资金汇划费（指专项计划设立前其他账户资金划付产生的资金划付费）、验资费（专项计划设立前）、信息披露的费用（指专项计划设立前进行信息披露所产生的费用，如有）、聘请法律顾问的律师费、聘请会计师事务所的报酬、聘请评估机构的报酬等，前期费用由原始权益人、基金管理人、计划管理人或其指定、认可的主体承担。

102. 专项计划费用：系指专项计划存续期间及清算内计划管理人合理支出的与管理专项计划相关的税收、费用和支出，包括但不限于因管理或处分专项计划资产而产生的税费、计划管理人的管理费、专项计划托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、召开资产支持证券持有人会议的费用以及其他杂项费等。其中，杂项费主要包括专项计划在专项计划存续期间内发生的律师费、审计费、验资费（如有）、上市年费、本息兑付费、信息披露费、资金汇划费、银行询证费、清算费用、执行费用、计划管理人为行使或履行 SPV 公司/项目公司股东及债权人权利及义务的费用、为资产支持证券发行及挂牌转让之目的而支付的必要费用以及其他与专项计划相关的各项费用支出。

103. 划款指令：系指计划管理人向专项计划托管人发出的要求其将资金划出专项计划账户的指令。

104. 合格投资：系指除购买基础资产外，计划管理人对专项计划账户内的资金可以进行的投资。专项计划不进行合格投资，专项计划账户中的资金以银行存款形式存于专项计划账户。

105. 目标募集规模：系指根据公募基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定的拟募集资产支持证券规模，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

106. 专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《监管协议》《SPV 公司股权转让协议》《SPV 公司借款协议》及扩募交易文件等。

107. 标准条款：系指《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划标准条款》及对该《标准条款》的任何有效修订和补充。

108. 计划说明书：系指《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划说明书》。

六、 关于账户的定义

109. 场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

110. 基金交易账户：系指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

111. 基础设施基金资金账户：系指基金管理人根据《托管协议》的约定于基金托管人处为本基金开立的人民币资金账户。

112. 运营收支账户/监管账户：系指项目公司根据《监管协议》的约定在监管银行处开立的人民币资金账户。

113. 日常运营支出账户：系指项目公司开立的、用于自运营收支账户收取预算资金并进行预算内支出的人民币资金账户。

114. 项目公司其他账户：系指项目公司开立的、除运营收支账户以外的其他人民币资金账户，包括但不限于日常运营支出账户。

115. SPV 账户：系指 SPV 公司开立的、专门用于收取计划管理人（代表专项计划）向 SPV 公司实缴的注册资本、发放的标的借款、项目公司向 SPV 公司进行的股东分红、偿还的股东借款等款项，并对外进行支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人、计划管理人的监督

管理。

116. 募集资金专户：系指计划管理人开立的用于发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

117. 专项计划账户：系指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款、接收处分收入等其他应属专项计划的款项、支付标的股权转让价款、向 SPV 公司实缴注册资本、发放标的借款、支付专项计划收益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

七、 关于日期的定义

118. 基金合同生效日：系指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。

119. 基金合同终止日：系指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

120. 基金募集期：系指基金份额开始发售之日起至发售结束之日止的期间，最长不得超过 3 个月，具体详见基金份额发售公告。

121. 存续期：系指基金合同生效至终止之间的期限。

122. 工作日：系指上海证券交易所的正常交易日。

123. 估值日：本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日，以及当发生或潜在对基础设施资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日和法律法规规定的其他日期。

124. 发行期：系指计划管理人确定的专项计划资产支持证券销售推介的时间，包括设立发行期和扩募发行期。在该期间内，若认购人交付的资产支持证券认购资金（不含发行期认购资金在专项计划募集资金专户中产生的利息）达到《标准条款》和《计划说明书》规定的资产支持证券设立/扩募目标募集规模的，发行期提前终止。为避免疑义，资产支持证券目标募集规模为资产支持证券规模下限，资产支持证券规模应不低于目标募集规模。专项计划设立时，专项计划募集资金金额应以嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金实际交付的资产支持证券认购资金金额为准。

125. 缴款截止日：系指认购人交付认购资金的截止日期。缴款截止日为发行期最后一日。

126. 专项计划设立日：系指嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金将资产支持证券认购资金划入专项计划募集资金专户，且该等资金达到或超过资产支持证券目标募集规模，

计划管理人宣布专项计划正式设立并将认购资金划入专项计划账户之日。

127. 专项计划终止日/清算起始日：系指《标准条款》第 18 条约定的事项发生之日。

128. 资产支持证券自然到期日：系指自专项计划设立且《基金合同》生效之日起届满 46 年之日。如法律法规另有规定，或截至资产支持证券自然到期日，专项计划已通过项目收购、土地使用权延期等方式，使得专项计划投资的任一基础设施项目（包括通过扩募、收购方式取得的新的基础设施项目）的使用年限超过原资产支持证券自然到期日的，则资产支持证券的期限经履行适当程序后可延长至届时专项计划所投资的基础设施项目（包括通过扩募、收购方式取得的新的基础设施项目）使用年限的最晚到期日，该日即为新的资产支持证券自然到期日。

129. 运营收入报告日：系指运营管理机构向基金管理人、计划管理人提交季度《基础设施项目运营管理报告》之日，为《基金合同》生效、专项计划设立后每个自然季度最后一日后的第 10 个工作日。

130. 运营收入归集起始日：系指基础设施项目运营收入穿透归属于公募基金的起始日，即公募基金通过专项计划等特殊目的载体取得项目公司全部股权的交割完成之日。

131. 季度运营收入核算日：系指由基金管理人对项目公司基础设施项目运营收入、运营支出及费用和实际净运营收入进行季度核算的截止日，具体为《基金合同》生效、专项计划设立后每年的 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日及 12 月 31 日。

132. 兑付日：系指普通分配兑付日、处分分配兑付日和清算分配兑付日。

133. 普通分配兑付日（M 日）：系指在普通分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 12 条向资产支持证券持有人进行分配之日，该日为每个分配启动日后第 13 个工作日。

134. 处分分配兑付日（M 日）：系指在处分分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 12 条向资产支持证券持有人进行分配之日（如该日为非工作日，则指该日后的第 1 个工作日）。

135. 清算分配兑付日（M 日）：系指在专项计划终止后的清算分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 18.2 条向资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券收益及本金之日（如该日为非工作日，则指该日后的第 1 个工作日）。

136. 专项计划存续期间：系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。

八、 关于事件的定义

137. 专项计划托管人解任事件：系指以下任一事件：

（1） 专项计划托管人总行不再担任或可能不再担任公募基金的基金托管人；

（2） 专项计划托管人被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格，或托管人不再具有经营上述业务的有效授权；

（3） 托管人发生丧失清偿能力事件；

（4） 专项计划托管人没有根据《专项计划托管协议》的约定，按照计划管理人的指令转付专项计划账户中的资金或出具《托管报告》，且经计划管理人书面通知后五（5）个工作日内，仍未纠正的；

（5） 专项计划托管人实质性地违反了《专项计划托管协议》约定的义务，且该等违约行为自发现之日起超过十五（15）个工作日仍未纠正的；

（6） 专项计划托管人在《专项计划托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；

（7） 信用评级机构给予专项计划托管人总行主体信用评级下降至低于【AA】级（不含【AA】级）；

（8） 托管人违反《专项计划托管协议》的约定，导致资产支持证券持有人不能获得本金和收益分配或造成专项计划重大损失，并且经资产支持证券持有人会议决定解任专项计划托管人的；

（9） 托管人违反法律、行政法规，导致资产支持证券持有人不能获得本金和收益分配或造成专项计划重大损失，资产支持证券持有人会议决定解任计划托管人的。

138. 丧失清偿能力事件：就计划管理人、专项计划托管人、监管银行而言，系指以下任一事件：

（1） 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

（2） 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在一百二十（120）个工作日内被驳回或撤诉；

（3） 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

（4） 相关监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；

（5） 相关监管机构公告将上述机构接管，且使得上述机构无法继续履行其在专项计划项下的义务；

（6） 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期偿

付债务；或

（7） 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

九、 其他定义

139. 法律法规：系指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订。

140. 《基金法》：系指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

141. 《销售办法》：系指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

142. 《信息披露办法》：系指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

143. 《运作办法》：系指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

144. 《管理规定》：系指中国证监会公布并已于 2014 年 11 月 19 日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

145. 《基础设施基金指引》：系指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

146. 业务规则：系指基金管理人、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司及其上海分公司、销售机构就基础设施基金发布并不时修订的相关规则、规定、通知、指南等。

147. 上交所：系指上海证券交易所。

148. 元：系指人民币元。

149. 中国：除特别说明外，系指中华人民共和国，但不包括中华人民共和国的香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

150. 中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

151. 中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。

152. 银行业监督管理机构：系指中国人民银行和/或中国银行保险监督管理委员会。

153. 封闭式基金：系指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

154. 基金销售业务：系指为投资人开立基金交易账户，宣传推介基金，办理基金份额发售，提供基金交易账户信息查询等业务。

155. 登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

156. 转托管：系指基金份额持有人将其持有并登记在某一基金交易账户的本基金份额转至另一基金交易账户的业务操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。

157. 系统内转托管：系指基金份额持有人将其持有的基金份额在注册登记系统内不同销售机构（网点）之间转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

158. 跨系统转托管：系指基金份额持有人将其持有的基金份额在注册登记系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

159. 规定媒介：系指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

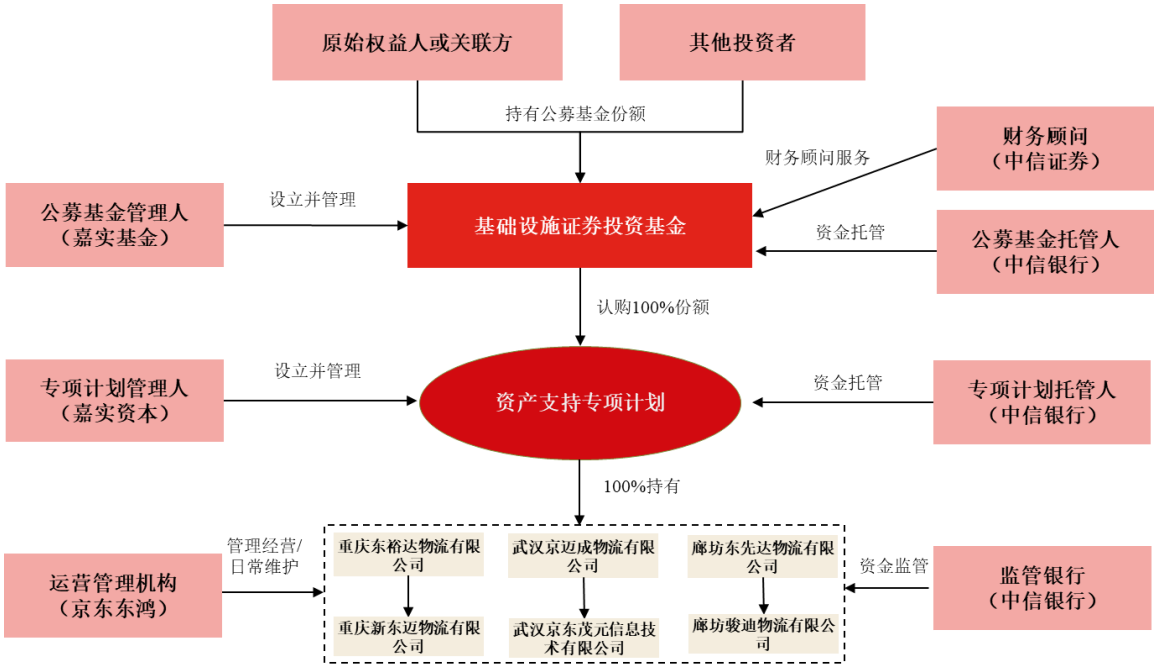
160. 不可抗力：系指基金合同当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据基金合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

第三章 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金整体架构及拟持有特殊目的载体

（一）基础设施基金整体架构

图 3- 1 基础设施基金整体架构图



（二）基础设施基金涉及的交易安排

1.基金合同成立、生效与基金投资

（1）基金合同成立、生效

投资者按照基金合同的约定提交认购申请并交纳认购基金份额的款项时，基金合同成立，基金管理人按照规定办理完毕基金募集的备案手续并获中国证监会书面确认之日起，基金合同生效。

（2）基金投资

本基金的初始主要资产投资于拟成立的基础设施资产支持证券，待基础设施资产支持证券成立后，持有资产支持证券全部份额，通过投资基础设施资产支持证券穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。

本基金成立后，本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的基础设施资产支持证券，以间接投资于新购入基础设施项目。

2.资产支持专项计划设立与投资

（1）资产支持专项计划设立

专项计划发行期结束后，若基金管理人（代表基础设施基金）的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布资产支持专项计划设立。同时将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，并向专项计划托管人提交验资报告。计划管理人亦可选择在资产支持证券认购资金达到或超过资产支持证券目标募集规模后，宣布专项计划设立并将资产支持证券认购资金全部划转至已开立的专项计划账户，然后在专项计划设立日后的 5 个工作日内完成验资，将成立公告及验资报告的复印件提供给专项计划托管人。

资产支持专项计划扩募时，参照上述约定处理。

（2）资产支持专项计划投资

1）预留计划费用

专项计划募集的认购资金划至专项计划账户后，计划管理人在专项计划设立时预留计划费用。

2）专项计划基础资产投资安排

计划管理人应根据《SPV 公司股权转让协议》《SPV 公司借款协议》的约定，以相关合同约定的付款先决条件满足为前提，按照相关合同约定的付款安排向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人将转让价款划拨至原始权益人或 SPV 公司指定的账户，用于支付标的股权转让价款、向 SPV 公司实缴注册资本、发放标的借款。专项计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后按照《专项计划托管协议》及付款指令的要求予以付款。

资产支持专项计划扩募时，对新增基础资产的投资，参照前述首期基础资产投资流程。计划管理人届时将根据情况对《标准条款》等资产支持专项计划文件进行补充和修订，明确新增基础资产的投资流程。

（3）项目公司股权转让及与 SPV 公司进行反向吸收合并的对价支付安排等

京东集团于 2021 年 3 月 16 日出具《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承

诺函》，指定京东世纪贸易作为原始权益人申请发起京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目，同时承诺在本基础设施基金公开发售前，确保京东世纪贸易直接或间接持有重庆项目、廊坊项目、武汉项目的项目公司 100%股权。

SPV 公司应根据《项目公司股权转让协议》、《项目公司借款协议》的约定，以相关合同约定的付款先决条件满足为前提，按照相关合同约定的付款安排将转让价款划拨至原股东或项目公司指定的账户，用于支付标的股权转让价款，并将剩余资金向项目公司发放股东借款。

项目公司取得 SPV 公司发放的股东借款后，偿还完毕关联方借款。SPV 公司分别与对应的项目公司进行反向吸收合并，项目公司继续存续并直接由资产支持专项计划持有项目公司 100%股权，SPV 公司注销，由项目公司承继 SPV 公司对资产支持专项计划的相关负债。

3.项目公司股权转让相关的主要交易步骤如下：

（1）初始状态，原始权益人设立 SPV 公司

原始权益人京东世纪贸易于 3 个项目公司所在地分别设立 3 个 SPV 公司用于项目公司的收购和公募基金发行后的反向吸收合并，3 个 SPV 公司分别为重庆东裕达物流有限公司、武汉京迈成物流有限公司和廊坊东先达物流有限公司。截至本招募说明书出具日，3 个 SPV 公司均已完成设立并取得相应的《营业执照》。

（2）专项计划受让 SPV 公司股权并发放股东借款

本公募基金完成发行后，专项计划从原始权益人处受让 SPV 公司的股权，并以募集资金完成 SPV 公司注册资本的实缴，向 SPV 公司发放股东借款，形成了专项计划对 SPV 公司的股权和股东借款债权。SPV 公司完成相应的工商变更登记、移交完成相关印鉴及相关资料，交割日后 2 个工作日，计划管理人按照《SPV 公司股权转让协议》的约定向原始权益人支付目标股权的股权转让价款。

（3）SPV 公司收购项目公司股权

SPV 公司分别与原始权益人签署《项目公司股权转让协议》，主要交易步骤如下：

1）专项计划受让 SPV 公司 100%股权，完成对 SPV 公司股权收购的交割，并完成相应的注册资本实缴和股东借款事宜；

2）SPV 公司按照《项目公司股权转让协议》将目标股权的首期股权转让价款支付至双方

另行确定的共管账户，即目标股权的股权转让价款*90%；

3）项目公司的股权转让的工商变更登记办理完毕，并完成移交工作；

4）共管账户的首期股权转让价款支付至原始权益人；

5）SPV 公司应自相关审计机构出具《项目公司股权转让协议》约定的项目公司的交割审计报告之日起 5 个工作日，向原始权益人支付第二笔标的股权转让价款。第二笔股权转让价款金额为根据交割审计确认的财务数据按照《项目公司股权转让协议》约定计算的股权转让价款减去 SPV 公司已支付的首期转让价款金额的差额。

（4）《项目公司股权转让协议》提前终止或解除：

(a) 除非以下任何一种情形发生，否则，《项目公司股权转让协议》不得提前终止或解除：

a) 双方一致同意提前终止《项目公司股权转让协议》；

b) 任何一方严重违反《项目公司股权转让协议》的约定且未能在 30 日内有效纠正的，守约方有权解除《项目公司股权转让协议》；

c) 因违约方的违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或受让方的商业目的无法实现的，守约方或受让方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；

d) 《SPV 公司股权转让协议》被终止或解除。

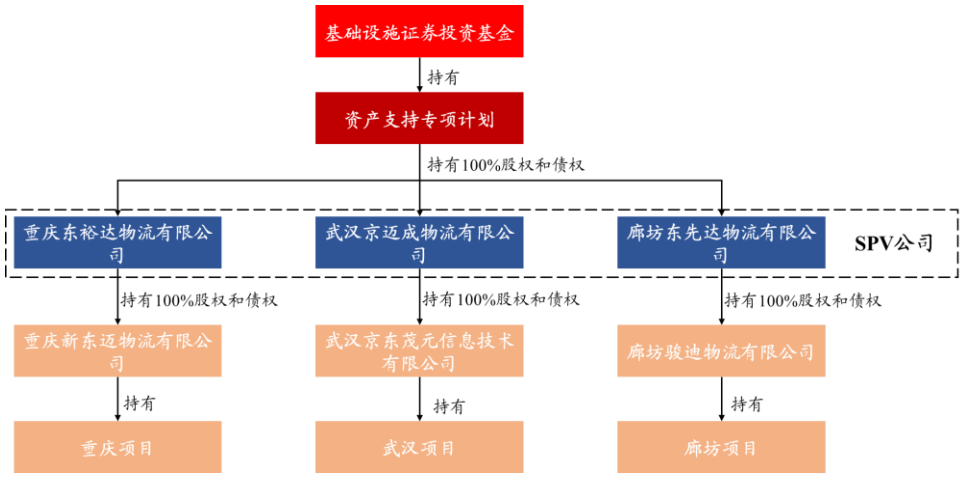
(b) 如《项目公司股权转让协议》提前终止或解除，则按照以下情形予以处理：

a) 如果受让方已向转让方支付了部分或全部目标股权的股权转让价款，则转让方应在提前终止或解除之日起 20 个工作日内将已收取的部分或全部目标股权的股权转让价款退还至受让方指定的银行账户，并且支付该等资金自支付日（含该日）至退还日（不含该日）期间实际产生的利息（如有）；

b) 如果已经办理目标股权转让的工商变更登记，则受让方有义务配合转让方及项目公司在提前终止或解除之日起 20 个工作日内将目标股权重新转让至转让方名下并办理相应工商变更登记。

（5）在 SPV 公司和项目公司办理完毕工商变更登记手续后，项目公司的股权结构如下图所示：

图 3- 2 反向吸收合并前股权结构图



（6）项目公司和 SPV 公司进行反向吸收合并：

1）项目公司和 SPV 公司由执行董事就反向吸收合并事宜制定方案；

2）项目公司和 SPV 公司由股东就反向吸收合并进行决议，出具《股东决议》；

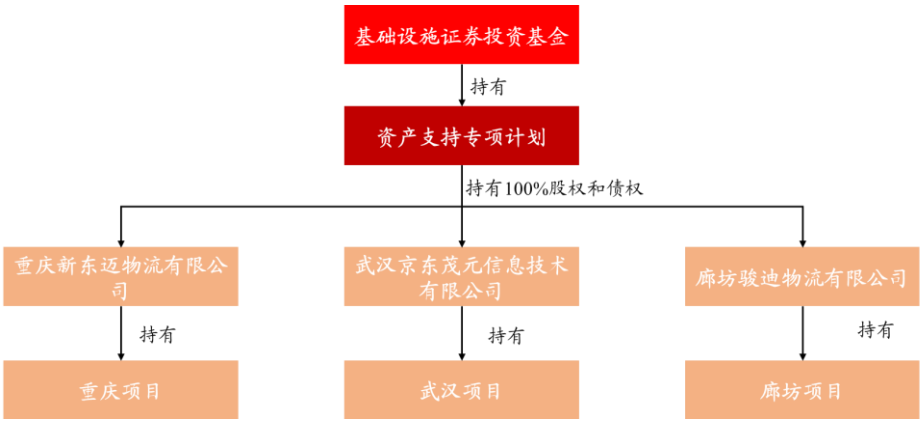
3）项目公司与 SPV 公司签署《吸收合并协议》并编制资产负债表及财产清单；

4）项目公司和 SPV 公司自作出合并决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告；

5）在公告 45 日之后，项目公司和 SPV 公司向其所在地的市场监督主管部门提交《吸收合并协议》、《股东决议》以及在报纸上登载公司合并公告的有关证明和债务清偿或者债务担保情况的说明。项目公司办理工商变更登记，SPV 公司办理工商注销登记并且注销税户和银行账户。

反向吸收合并完成后，原 SPV 公司对于资产支持专项计划的债务下沉到项目公司层面，由资产支持专项计划直接持有项目公司的股权和债权，项目公司的股权结构如下图所示：

图 3- 3 反向吸收合并完成后股权结构图



4.项目公司资产重组（如有）及可能涉及的产权变更登记等

本基金不涉及项目公司资产重组安排。

二、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券的基本情况

专项计划的资产支持证券不分级。每一资产支持证券（包括扩募的资产支持证券）均相同地代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

1.资产支持证券名称

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

专项计划扩募时，为区分扩募的资产支持证券，可以使用编号等方式进行区别标识，该等名称区别不影响专项计划每一资产支持证券权益的相同性。

2.计划管理人

嘉实资本管理有限公司。

3.品种及规模

专项计划设立时的资产支持证券目标募集总规模根据公募基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人共同出具书面确认函的方式予以确定，具体以届时书面确认函中确认的金额为准。为避免疑义，资产支持证券目标募集规模为资产支持证券规模下限，资产支持证券规模应不低于目标募集规模。专项计划设立时，专项计划募集资金金额应以嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金实际交付的资产支持证券认购资金金额为准。

专项计划扩募时的资产支持证券目标募集规模以扩募时更新的专项计划文件约定为准。

4.发行方式

面值发行。

5.资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

6.产品期限

资产支持证券自然到期日为专项计划设立且《基金合同》生效之日起届满 46 年之日，但资产支持证券可根据专项计划文件的相关约定提前到期。

如法律法规另有规定，或截至资产支持证券自然到期日，专项计划已通过项目收购、土地使用权延期等方式，使得专项计划投资的任一基础设施项目（包括通过扩募、收购方式取得的新的基础设施项目）的使用年限超过原资产支持证券自然到期日的，则资产支持证券的期限经履行适当程序后可延长至届时专项计划所投资的基础设施项目（包括通过扩募、收购方式取得的新的基础设施项目）使用年限的最晚到期日（该日即为新的资产支持证券自然到期日）。

7.偿付方式

资产支持证券为权益型，不设预期收益或预期收益率。

资产支持证券在每个普通分配兑付日支付收益，按照《标准条款》第 12 条的约定进行支付。

资产支持证券在每个处分分配兑付日支付本金及收益，按照《标准条款》第 12 条的约定进行支付。

资产支持证券在清算分配兑付日支付本金及收益，按照《标准条款》第 18.2 款的约定进行支付。

8.权益登记日

权益登记日为每个兑付日前一个工作日。

9.资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立有机构证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登

记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

（二）专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1.专项计划资产构成

（1）认购人根据《认购协议》交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、回收款、处分收入以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

（3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

2.专项计划资金的运用

（1）基础资产投资

计划管理人应根据《SPV 公司股权转让协议》、《借款合同》的约定，以相关合同约定的付款先决条件满足为前提，按照相关合同约定的付款安排向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人将转让价款、实缴的注册资本、发放的标的借款等相关款项划拨至原始权益人或 SPV 公司指定的账户。专项计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后按照《专项计划托管协议》及付款指令的要求予以付款。与上述划款有关的任何银行收费属于专项计划费用，由专项计划承担。

专项计划扩募时，对新增基础资产的投资，参照前述首期基础资产投资流程。计划管理人届时将根据情况对《标准条款》等专项计划文件进行补充和修订，明确新增基础资产的投资流程。

（2）合格投资

专项计划不进行合格投资，专项计划账户中的资金以银行存款形式存于专项计划账户。

3.专项计划资产的处分

专项计划资产按照《标准条款》的约定分配完毕的，视为专项计划资产处分完毕。

专项计划资金由专项计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、专项计划托管

人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。计划管理人、专项计划托管人以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。

原始权益人、计划管理人、专项计划托管人及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、专项计划托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《管理规定》及其他有关规定和《计划说明书》《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

（三）专项计划的设立、终止等事项

1.专项计划的设立/扩募

资产支持证券认购资金划入专项计划募集资金专户，且该等资金达到或超过资产支持证券目标募集规模，则在验资机构进行验资后，计划管理人宣布专项计划设立，同时将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，并向专项计划托管人提交验资报告。计划管理人亦可选择在资产支持证券认购资金达到或超过资产支持证券目标募集规模后，宣布专项计划设立并将资产支持证券认购资金全部划转至已开立的专项计划账户，然后在专项计划设立日后的 5 个工作日内完成验资，将成立公告及验资报告的复印件提供给专项计划托管人。

如专项计划根据《标准条款》的规定而成立，认购资金自认购人缴付认购资金之日（含）至缴款截止日（不含）期间内产生的银行活期利息（代扣银行手续费）按当时中国人民银行公布的商业银行活期存款利率计算，应由计划管理人于存续期内任一兑付日或任意时间退还给认购人。

专项计划扩募时，扩募设立参照《标准条款》的约定处理。

计划管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

2.专项计划设立/扩募失败

发行期结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标募集规模，则专项计划设立/扩募失败。计划管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，向认购人退还其所交付的认购资金。认购资金在专项计划募集资金专户内产生的利息按银行同期活期存款利率计算（代扣银行手续费），并由计划管理人于专项计划设立/扩募失败之日后的结息日收到利

息款后的 10 个工作日内划入认购人指定账户；认购资金于专项计划募集资金专户内产生的利息以计划管理人计算的金额为准。

3.专项计划的备案

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会现行有效的备案规则进行备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

4.专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

专项计划于下列任一专项计划终止情形发生后终止并进入清算程序：

（1）资产支持证券自然到期日届满而未延期；

（2）资产支持证券持有人会议决议终止专项计划；

（3）公募基金合同终止；

（4）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

（5）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；

（6）专项计划目的无法实现，计划管理人决定终止专项计划；

（7）专项计划被监管机构责令整改或叫停，计划管理人决定终止专项计划；

（8）出现适用法律规定应当终止专项计划的情形。

（四）信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》、《业务办法》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

1.信息披露的形式

专项计划信息披露事项将定向向资产支持证券持有人披露，向上海证券交易所报送信息披露文件，并根据中国基金业协会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构的要求报

送相关文件。

2.信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《资产管理报告》

计划管理人应在每年 4 月 30 日前披露上年度《年度资产管理报告》，专项计划设立不足两个月的，计划管理人可以不编制《年度资产管理报告》。《年度资产管理报告》披露之日起 5 个工作日内，计划管理人应将《年度资产管理报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于基础资产的运行情况；原始权益人、计划管理人、专项计划托管人等资产证券化业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；资产支持证券的兑付情况；计划管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

上述报告由计划管理人负责编制，经专项计划托管人复核后进行信息披露。

2）《托管报告》

专项计划托管人应自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度《年度托管报告》，专项计划设立不足两个月的，专项计划托管人可以不编制《年度托管报告》。计划管理人披露资产管理报告的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，计划管理人披露托管报告的，视同专项计划托管人向资产支持证券持有人披露；《年度托管报告》披露之日起 5 个工作日内，计划管理人应将《年度托管报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度托管报告》内容包括但不限于专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、专项计划托管人履责情况等；对计划管理人的监督情况，包括计划管理人的管理指令遵守《计划说明书》或者《专项计划托管协议》约定的情况以及对《年度资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3）《审计报告》

基金管理人或计划管理人聘请的会计师事务所应在不晚于每个公历年度的 3 月 10 日前向计划管理人提供一份专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

4）《专项计划收益分配报告》

计划管理人应于专项计划存续期间的每个计划管理人报告日按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人披露《专项计划收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

5）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向专项计划托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》并将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及会计师事务所对清算报告的审计意见。

（2）临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件，计划管理人应当在知道下列事项发生之日起 2 个工作日内及时将有关该重大事项的情况向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向上交所、中国基金业协会报告，重大事项处置完毕后 5 个工作日内向中国基金业协会提交报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构，说明重大事项的处置措施及处置结果：

1） 计划管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》约定的时间、金额、方式向各资产支持证券持有人分配收益；

2） 专项计划发生超过资产支持证券未分配本金余额 10%以上的损失；

3） 基础资产的运行情况、产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；

4） 运营管理机构、计划管理人、专项计划托管人、监管银行等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

5） 基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上；

6） 原始权益人、运营管理机构、计划管理人、专项计划托管人、监管银行等资产证券化业务参与人违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

7） 运营管理机构、计划管理人、专项计划托管人等资产证券化业务参与人的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，可能影响资产支持证券持有人利益；

8） 计划管理人、专项计划托管人、运营管理机构等资产证券化业务参与人发生变更；

9） 运营管理机构、计划管理人、专项计划托管人总行等资产证券化业务参与人信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

10） 专项计划文件的主要约定发生变化；

11） 专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

12） 基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

13） 专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

14） 市场上出现关于专项计划或原始权益人、运营管理机构等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者利益；

15） 其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

如中国证监会、中国基金业协会、上海证券交易所对《基础设施基金指引》、《业务办法》、《上海证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》进行修改或颁布新的规定，则计划管理人应按照新颁布的规定履行临时公告义务。

（五）主要交易文件摘要

1.《标准条款》

《标准条款》明确约定了计划管理人和认购人的权利、义务，明确了专项计划的投资范围、存续时间、成立条件，专项计划资金的运用和收益，认购资金的交付、保管，资产支持证券的取得、登记、转让，委托人认购资产支持证券的数量、类别、价格、缴款期限和账户，专项计划账户的开立、结息、收入和分配，信息披露，资产支持证券持有人大会，管理人的解任和辞任，专项计划的终止和清算，违约责任与争议处理等重大事项。

2.《认购协议》

认购人在认购专项计划资产支持证券时，将与计划管理人签署《认购协议》。《认购协议》、《标准条款》及《计划说明书》共同构成了专项计划的资产管理合同。

3.《专项计划托管协议》

系指计划管理人（代表专项计划的利益）与专项计划托管人签署的《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划托管协议》及其任何有效修改或补充。计划管理人委托中信银行股份有限公司上海分行担任专项计划托管人，就托管专项计划资金为专项计划提供托管服务，中信银行股份有限公司上海分行亦愿意接受此委托，基于此确定计划管理人与专项计划托管人的权利与义务关系。

4.《运营管理服务协议》

系指基金管理人、计划管理人、运营管理机构与各 SPV 公司及其对应的项目公司分别签订的《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》。公募基金、专项计划新增投资时，新增项目公司可以以签署该协议附件的方式加入该协议，也可以与基金管理人、计划管理人和运营管理机构签署新的基础设施项目运营管理服务协议。

5.《SPV 公司股权转让协议》

系指计划管理人与京东世纪贸易就专项计划受让各 SPV 公司股权而签订的股权转让协议。

6.《SPV 公司借款协议》

系指计划管理人与各 SPV 公司就计划管理人向各 SPV 公司提供借款而分别签订的借款合同。

7.《项目公司股权转让协议》

系指京东世纪贸易与各 SPV 公司就各 SPV 公司受让其对应的项目公司股权而分别签订的股权转让协议。

8.《项目公司借款协议》

系指各 SPV 公司与其对应的项目公司就各 SPV 公司向其对应的项目公司提供股东借款而分别签订的借款协议。

9.《债权债务确认协议》

系指计划管理人与各项目公司于吸收合并完成后为明确双方债权债务关系订立的债权债务确认协议。

三、项目公司相关情况

本基金通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，具体基础设施项目为：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目（以下简称“重庆项目”）、京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目（以下简称“武汉项目”）、京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（以下简称“廊坊项目”）。

（一）重庆项目

1.项目公司的基本情况

表 3- 1 重庆项目公司基本情况

注册名称	重庆新东迈物流有限公司（以下简称“重庆新东迈”）
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	重庆市巴南区观成路867号附3号
法定代表人	李刚
注册资本	100万元
成立日期	2020-06-23
营业期限	2020-06-23至无固定期限
统一社会信用代码	91500113MA610L6E9W
经营范围	一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，土地使用权租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.项目公司设立情况

2020 年 6 月 23 日，重庆市巴南区市场监督管理局向重庆新东迈物流有限公司出具了编号为（巴南市监）登记内设字[2020]第 080169 号的《准予设立/开业登记通知书》，决定准予重庆新东迈物流有限公司设立/开业登记。

2020 年 9 月 14 日，重庆新东迈物流有限公司取得重庆市巴南区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91500113MA610L6E9W 的《营业执照》。

3.历史沿革情况

（1）2020 年 6 月，公司设立

重庆新东迈于 2020 年 6 月 23 日由宿迁五沃物流有限公司（以下简称“宿迁五沃”）出资设立，注册资本为 100.00 万元，其中，宿迁五沃认缴出资 100.00 万元。

2020 年 6 月 23 日，重庆新东迈取得了重庆市巴南区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91500113MA610L6E9W）。

重庆新东迈设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
宿迁五沃物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

（2）2020 年 7 月，第一次股权转让

2020 年 7 月 10 日，重庆正益成远物流有限公司（以下简称“重庆正益成远”）与宿迁五沃签署《重庆新东迈物流有限公司股权转让协议》，宿迁五沃将其持有的重庆新东迈 100%股权（出资额为 100.00 万元）转让予重庆正益成远。重庆新东迈新股东重庆正益成远签署公司章程。

2020 年 7 月 16 日，重庆新东迈取得了重庆市巴南区市场监督管理局核发的《营业执照》（注册号：91500113MA610L6E9W）。

本次股权转让完成后，重庆新东迈的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
重庆正益成远物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

（3）2022 年 12 月，第二次股权转让

2022 年 11 月 14 日，重庆正益成远与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，重庆正益成远将其持有的重庆新东迈 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 5 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得重庆新东迈 100%的股权。

本次股权转让完成后，重庆新东迈的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
京东世纪贸易	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

4.项目公司股东出资情况

根据有效的《重庆新东迈物流有限公司章程》，重庆新东迈的唯一股东为京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，认缴出资额 100 万元，出资比例为 100%。

5.项目公司重大重组情况

（1）项目公司重组概要

重庆正益成远将持有的重庆项目以资产划转的方式注入重庆新东迈，资产划转的基准日和

交割时间为2020年7月31日。除上述重组事项外，截至本招募说明书出具之日，重庆新东迈未发生过其他重组事项。

（2）项目公司重组的内容

本次资产重组将重庆新东迈的股权转让至重庆正益成远，并将原属于重庆正益成远的重庆项目资产、负债及相关人员一并划至重庆新东迈。

2020年7月10日，重庆新东迈的股权由宿迁五沃转让至重庆正益成远，转让完成后，重庆正益成远成为重庆新东迈的唯一股东。

2020年7月31日，重庆正益成远与重庆新东迈签署《关于重庆巴南一期项目的改制重组协议》（以下简称“《重组协议》”）。根据《重组协议》约定，为完成公司内部资产改制重组，重庆正益成远同意按照《重组协议》规定的条款和条件向重庆新东迈转让其于重组基准日（即2020年7月31日）与重庆项目相应的标的资产（含相应的债权资产）、标的负债及相应的人员。重庆新东迈同意受让前述标的资产及对应的债权债务和人员。本次资产的重组交割日为2020年7月31日。

（3）项目公司重组的内部授权

重庆正益成远的内部资产重组已取得公司执行董事和控股股东宿迁五沃的授权。重庆正益成远的执行董事和股东宿迁五沃根据《重庆正益成远物流有限公司章程》等相关规定于 2020年7月31日分别做出《重庆正益成远物流有限公司执行董事决定》和《重庆新东迈物流有限公司股东决定》，同意重庆正益成远进行内部资产重组，转让标的资产（含相应的债权资产）、标的负债及相应的人员，并与重庆新东迈签署《关于重庆巴南一期项目的改制重组协议》。

（4）项目公司重组的外部审批授权

行政程序方面，宿迁五沃将持有的重庆新东迈股权转让予重庆正益成远的股权转让事项已于2020年7月16日取得重庆市巴南区市场监督管理局出具的《准予变更登记通知书》（巴南市监）登记内变字【2020】第103408号。重庆正益成远的内部资产重组不需要取得外部审批。

外部债权人方面，标的资产的债权债务关系的转让已取得债权人同意。重庆正益成远的债权人为京东世纪贸易，京东世纪贸易与重庆正益成远于2016年8月1日签署了《借款合同》，约定京东世纪贸易向重庆正益成远借款286,517,196.50元。根据京东世纪贸易、重庆正益成远与重庆新东迈签署的《债权债务转让协议》，重庆正益成远将对京东世纪贸易的债务转让给重庆新东迈承担，京东世纪贸易同意该等债务转让。

（二）武汉项目

1.项目公司的基本情况

表 3- 2 武汉项目公司基本情况

注册名称	武汉京东茂元信息技术有限公司（简称“武汉京东茂元”）
公司类型	有限责任公司
住所	武汉市东西湖区保税区东吴大道南、高桥北三路西（3）
法定代表人	李刚
注册资本	100万元
成立日期	2013-03-22
营业期限	2013-03-22至2033-03-21
统一社会信用代码	91420112063044107E
经营范围	仓储物流设施的建设和经营；提供仓储服务及相关技术咨询、技术服务、软件开发和软件设计；物业管理；代收水费、电费、燃气费；厂房租赁。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

2.项目公司设立情况

2013 年 2 月 19 日，武汉京东茂元信息技术有限公司取得了编号为（鄂武）名称预核内字[2013]第 338 号的《企业名称预先核准通知书》。

2013 年 3 月 22 日，武汉市工商行政管理局东西湖分局向武汉京东茂元信息技术有限公司出具了《企业登记核准通知书》，决定准予武汉京东茂元信息技术有限公司登记。

2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元信息技术有限公司取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。

3.历史沿革情况

（1）2013 年 3 月，公司设立

2012 年 12 月 24 日，武汉京东世纪贸易有限公司股东京东世纪贸易作出股东决定，武汉京东世纪贸易有限公司以存续分立方式、以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日分立为武汉京东世纪贸易有限公司和武汉京东茂元，新分立的武汉京东茂元注册资本为 100 万元，分立后京东世纪贸易持有武汉京东茂元 100%股权；

2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。

武汉京东茂元设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

（2）股权转让

2013 年 11 月 22 日，京东世纪贸易与天津煜东信德物流有限公司（以下简称“天津煜东信德”）签署股权转让协议，京东世纪贸易将其持有的武汉京东茂元 100%股权（出资额为 100.00 万元）转让给天津煜东信德。武汉京东茂元新股东天津煜东信德签署了《公司章程》。

本次股权转让完成后，武汉京东茂元的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
天津煜东信德	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

2022 年 11 月 14 日，天津煜东信德与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，天津煜东信德将其持有的武汉京东茂元 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得武汉京东茂元 100%的股权。

本次股权转让完成后，武汉京东茂元的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
京东世纪贸易	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

4.项目公司股东出资情况

根据武汉京东茂元现行有效的《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，武汉京东茂元的唯一股东为京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，出资额为 100 万元，出资比例为 100%。

5.项目公司重大重组情况

截至 2022 年 6 月 30 日，武汉京东茂元信息技术有限公司不涉及重大重组情况。

（三）廊坊项目

1.项目公司的基本情况

表 3-3 廊坊项目公司基本情况

注册名称	廊坊骏迪物流有限公司（简称“廊坊骏迪”）
公司类型	有限责任公司
住所	河北省廊坊经济技术开发区橙桔路西侧，橙桔路2号
法定代表人	辛波
注册资本	13500万元
成立日期	2016-12-26
营业期限	2016-12-26至无固定期限

统一社会信用代码	91131000MA083FNX82
经营范围	仓储物流技术服务，国内货运代理，商品包装加工，软件开发、相关信息技术咨询服务；网络技术、计算机软件技术开发、技术转让；计算机系统集成；企业商务信息咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；物料搬运装备销售；物业管理；接受委托代收水费、电费、燃气费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.项目公司设立情况

2016 年 12 月 6 日，廊坊骏迪物流有限公司取得了编号为（廊）名称预核外字[2016]35 号的《外商投资企业名称预先核准通知书》。

2016 年 12 月 26 日，廊坊骏迪物流有限公司取得廊坊市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91131000MA083FNX82 的《营业执照》。

3.历史沿革情况

(1)2016 年 12 月，公司设立

廊坊骏迪于 2016 年 12 月 26 日由 JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 出资设立，注册资本为 13,500.00 万元，其中，JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 认缴出资 13,500.00 万元。

2016 年 12 月 26 日，廊坊骏迪物流有限公司取得廊坊市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91131000MA083FNX82 的《营业执照》。

廊坊骏迪设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited	13,500.00	100.00%
合计	**13,500.00**	**100.00%**

(2) 2022 年 12 月，股权转让

2022 年 11 月 14 日，JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 将其持有的廊坊骏迪 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得廊坊骏迪 100%的股权。

本次股权转让完成后，廊坊骏迪的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例

京东世纪贸易	13,500.00	100.00%
合计	**13,500.00**	**100.00%**

4.项目公司股东出资情况

根据廊坊骏迪现行有效的《廊坊骏迪物流有限公司章程》，廊坊骏迪的唯一股东为京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，出资额 13,500 万元人民币，出资比例为 100%。

5.项目公司重大重组情况

截至 2022 年 6 月 30 日，廊坊骏迪自设立以来未发生过重大重组情况。

四、SPV 公司相关情况

京东世纪贸易全资设立的重庆东裕达物流有限公司（对应重庆项目公司）、武汉京迈成物流有限公司（对应武汉项目公司）及廊坊东先达物流有限公司（对应廊坊项目公司），分别用于收购对应项目公司 100%的股权。各 SPV 公司取得对应项目公司 100%股权后，拟与对应项目公司进行吸收合并。完成吸收合并后，各 SPV 公司注销，各项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

（一）重庆东裕达物流有限公司

京东世纪贸易设立了重庆东裕达物流有限公司（以下简称“重庆东裕达”）。其基本信息如下：

1.主体资格

根据重庆市巴南区市场监督管理局于 2020 年 12 月 7 日核发的统一社会信用代码为 91500113MA619KWU1W 的《营业执照》，重庆东裕达是成立于 2020 年 12 月 7 日的有限责任公司（法人独资）（外商投资企业投资），法定代表人为李刚，注册资本为 21,066.67 万元人民币，经营期限为自 2020 年 12 月 7 日至无固定期限，经营范围为一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发，居民日常生活服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据重庆东裕达的公司章程并经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日查询国家企业信用信息公示系统，重庆东裕达的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本招募说明书出具日，重庆东裕达是有效存续的企业法人，重庆东裕达股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

2.资信情况

基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查了重庆东裕达的《企业信用报告》（2022年8月25日出具），于2022年11月25日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站，重庆东裕达未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆东裕达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

（二）武汉京迈成物流有限公司

京东世纪贸易设立了武汉京迈成物流有限公司（以下简称“武汉京迈成”）。其基本信息如下：

1.主体资格

根据武汉市东西湖区市场监督管理局于2020年12月2日核发的统一社会信用代码为91420112MA49M9E81R的《营业执照》，武汉京迈成是成立于2020年12月2日的有限责任公司（法人独资）（外商投资企业法人独资），法定代表人为李阳，注册资本为9,166.67万元人民币，经营期限为自2020年12月2日至无固定期限，经营范围为一般项目：国内物流运输代理；仓储服务（不含危险品）；货物打包服务；商铺、厂房、写字楼租赁；物业管理；物流信息咨询服务；软件开发；软件设计（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据武汉京迈成的公司章程并经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问于2022年11月25日查询国家企业信用信息公示系统，武汉京迈成的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本招募说明书出具日，武汉京迈成是有效存续的企业法人，武汉京迈成股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

2.资信情况

基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查了武汉京迈成的《企业信用报告》（2022年8月17日出具），于2022年11月25日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站，武汉京迈成未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内武汉京迈成在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限

制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

（三）廊坊东先达物流有限公司

京东世纪贸易设立了廊坊东先达物流有限公司（以下简称“廊坊东先达”）。其基本信息如下：

1.主体资格

根据廊坊经济开发区市场监督管理局于 2021 年 10 月 12 日核发的统一社会信用代码为 91131001MA0FW22DX5 的《营业执照》，廊坊东先达是成立于 2020 年 12 月 13 日的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为李晨，注册资本为 21,200 万元人民币，经营期限为自 2020 年 12 月 13 日至无固定期限，经营范围为普通货物道路运输。国内物流运输代理。普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。商品包装服务。不动产及场地租赁。代收水电费、燃气费、煤气费。物业管理。提供仓储物流服务及相关技术咨询、技术服务。软件开发和软件设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据廊坊东先达的公司章程并经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日查询国家企业信用信息公示系统，廊坊东先达的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本招募说明书出具日，廊坊东先达是有效存续的企业法人，廊坊东先达股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

2.资信情况

基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查了廊坊东先达的《企业信用报告》（2022 年 8 月 17 日出具），于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局河北省税务局网站，廊坊东先达未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内廊坊东先达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

第四章 基础设施基金治理

本基金整体治理结构主要分为基金份额持有人大会层面、基金管理人（代表本基金）层面、计划管理人（代表专项计划）层面和项目公司层面，各层级治理安排具体如下：

一、基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。就本部分所述基金份额持有人大会事宜，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的权利。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

1.除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

（1） 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（2） 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（3） 除基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构；

（4） 本基金进行扩募；

（5） 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，发生超过基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（6） 变更基金份额持有人大会程序；

（7） 转换基金运作方式；

（8） 更换基金管理人；

（9） 更换基金托管人；

（10）提前终止或延长基金合同期限；

（11）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（12）本基金与其他基金合并；

（13）变更基金类别；

（14）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（15）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，基础设施项目拟实施减免租金政策的）；

（16）修改基金合同的重要内容；

（17）法律法规或基金合同或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2.尽管有前述约定，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1） 法律法规要求增加的基金或专项计划费用；

（2） 在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

（3） 因相应的法律法规、监管机关的监管规则、相关证券交易所或登记结算机构业务规则等发生变动而应当对基金合同进行修改；

（4） 对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

（5） 基金管理人、相关证券交易所和登记结算机构在法律法规、基金合同规定的范围内调整有关基金交易、非交易过户等业务的规则；

（6） 监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

（7） 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（8） 基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人

利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决；

（9） 基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

（10）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内买入全部目标资产支持证券或专项计划未能设立从而终止《基金合同》的；

（11）专项计划未能在《基金合同》生效之日起 6 个月内成功购入 SPV 公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

（12）SPV 公司未能在《基金合同》生效之日起 6 个月内成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

（13）本基金所投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》的；

（14）基金投资的专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的基础设施资产支持证券；

（15）基金管理人依法设立可从事包括基础设施证券投资基金业务的全资或控股子公司后，可将本基金的基金管理人变更为前述子公司；

（16）国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

（17）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1.本基金基金份额持有人大会不设日常机构。除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集；

2.基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集；

3.基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合；

4.代表基金份额 10%以上（含 10%，以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合；

5.代表基金份额 10%以上的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰；

6.代表基金份额 10%以上的基金份额持有人向基金份额持有人大会提议的提案需满足法律、法规的要求，需符合基金合同和招募说明书的约定，提案内容不得给项目公司造成重大违法或违约，从而损害项目公司或基金份额持有人的利益。若代表基金份额 10%以上的基金份额持有人向基金管理人提议召集基金份额持有人大会，基金管理人须将该提案告知运营管理机构，运营管理机构有权就该提案提出自己的意见，一并由基金份额持有人大会决策；

7.基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1.召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介发布召开基金份额持有人大会的通知。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1） 会议召开的时间、地点和会议形式；

（2） 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3） 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4） 授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5） 会务常设联系人姓名及联系电话；

（6） 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7） 召集人需要通知的其他事项。

本基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，召集人应当在召开基金份额持有人大会的会议通知中，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

2.采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

3.如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1.现场开会。

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1） 亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2） 经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2.通讯开会。

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在收取表决意见截止时间以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1） 会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2） 召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式统计基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加统计表决意见的，不影响表决效力；

（3） 本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见的，基金份额持有人所持有

的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见；

（4） 上述第（3）项中直接出具书面意见的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符；

3.在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4.基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1.议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2.议事程序

（1） 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（七）条规定程序确定和公布计票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出

席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2） 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人至少在收取会议审议事项表决意见截止日期前 30 日公布提案，在所通知的收取表决意见截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1.一般决议

一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2.特别决议

特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

（1） 转换基金运作方式；

（2） 更换基金管理人；

（3） 更换基金托管人；

（4） 提前终止或延长基金合同期限；

（5） 本基金与其他基金合并；

（6） 对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7） 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8） 金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9） 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，发生占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（10）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，基础设施项目拟实施减免租金政策的；

（11）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项。

3.基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的投资者视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

4.关于表决权的特别约定

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数，但需经基金份额持有人大会审议解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构事项的，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

投资者及其一致行动人在拥有本基金的基金份额时即视为承诺，若其违反下列两项规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份

额不行使表决权：

（1） 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的基金份额，但另有规定的除外；

（2） 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当依照第（1）款的规定进行通知和公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的基金份额，但另有规定的除外。

（七）计票

1.现场开会

（1） 如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名人士共同担任计票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任计票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2） 计票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3） 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。计票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4） 计票过程应由公证机关予以公证。基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2.通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名人士在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，公证机关对计票过程

予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自表决通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会决议自表决通过之日起生效。该表决通过之日为基金份额持有人大会计票完成且计票结果符合法律法规和基金合同规定的决议通过条件之日。

基金份额持有人大会决议生效后应按照《信息披露办法》的规定在规定媒介上公告。大会召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

（九）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人协商一致根据新颁布的法律法规或监管规则履行相应程序并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

二、基金份额持有人大会日常机构

本基金基金份额持有人大会不设日常机构。

三、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利与义务

1.根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1） 依法募集资金；

（2） 自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3） 依照基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4） 发售基金份额；

（5） 按照规定召集基金份额持有人大会；

（6） 依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（7） 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8） 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9） 委托符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用，并按照基金合同规定对基金登记机构进行必要的监督和检查；

（10）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

1）作为基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2）作为项目公司股东享有的权利；

3）作为债权人享有的权利；

为免疑义，前述事项如间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法进行融资；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）在符合有关法律、法规、基金合同、相关证券交易所及登记结算机构相关业务规则的前提下，制订、修改并公布有关基金询价、定价、认购、非交易过户及其他相关业

务规则；

（17）可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责或委托运营管理机构依法负责部分运营管理职责；

（18）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（19）发生运营管理机构法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（20）决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

（21）决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的关联交易；

（22）对潜在投资标的开展投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，将相关议题提交基金份额持有人大会表决，并根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募；

（23）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2.根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1） 依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的募集和登记结算等事宜；

（2） 办理基金备案和基金上市所需手续；

（3） 自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4） 配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5） 制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（6） 除依据《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7） 依法接受基金托管人的监督；

（8） 根据法律法规和基金合同，为本基金的利益对专项计划行使资产支持证券投资者权利；

（9） 按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（10）严格按照《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（11）编制基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及个别财务报表；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定另有规定或向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露；

（13）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（14）依据《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料，保存年限不得低于法律法规规定的最低年限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（16）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（19）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（21）依照基金合同的约定将其部分职责委托第三方执行时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（22）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（23）基金募集失败时，应将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二）集体决策制度

基金管理人将建立有效的治理结构，承担总体责任，建立基础设施基金份额持有人大会会议制度。基金管理人内部设立专门部门对基础设施基金进行管理。REITs 投资决策委员会的职权范围、选任程序、议事规则和其他重要事项，具体详见下文“基金管理人 REITs 投资决策委员会治理机制”部分。

（三）基金托管人的权利与义务

1.根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1） 自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2） 依基金合同约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3） 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4） 监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5） 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6） 根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理资金清算；

（7） 提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8） 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9） 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2.根据《基金法》、《基础设施基金指引》、《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1） 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件，履行《基金法》、《基础设施基金指引》规定的职责；

（2） 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3） 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4） 除依据《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5） 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6） 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；监督本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合

同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（7） 保守基金商业秘密，除《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定另有规定或向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

（8） 复核、审查基金管理人计算的基金净值信息；

（9） 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（10）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（11）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存年限不得低于法律法规规定的最低年限；

（12）从基金管理人或其委托的登记机构处接收、建立并保存基金份额持有人名册；

（13）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（14）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（17）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督管理机构，并通知基金管理人；

（19）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（22）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（23）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（24）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

四、基金管理人 REITs 投资决策委员会治理机制

基金管理人根据法律法规的规定和中国证监会的监管要求，制定了《公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》、《公开募集基础设施证券投资基金内部控制指引》及《公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度及流程》，建立健全分工合理、权责明确、有效监督的组织体系，形成了科学、合理、有效的基础设施基金业务决策、执行和监督等机制。

基金管理人建立了有效的治理结构，承担总体责任，建立了基础设施基金份额持有人大会会议制度。基金管理人内部设立基础设施基金投资管理部，专门对基础设施基金进行管理。

基金管理人设立 REITs 投资决策委员会（以下简称“投委会”），作为基金管理人 REITs 业务最高投资决策机构，负责 REITs 业务的战略规划、实施与投资决策。

（一）职权范围

负责基础设施公募 REITs 项目的投资决策及重大事项表决，包括但不限于向证监会和交易所报送材料之前的审批、扩募、收购和处置等方案审批以及其他重大事项。

（二）选任程序

REITs 投资决策委员会由嘉实基金及其子公司嘉实资本相关人员组成。成员详见本招募说明书第五章“基金管理人”。

（三）议事内容

1.基础设施项目购入或出售；

2.基础设施基金扩募；

3.基础设施项目处置；

4.基础设施基金对外借款；

5.其他投资和运营中的重大事项。

（四）议事规则

1.投决会审议形式包括现场会议、书面传签两种。续作项目可以采用书面传签形式，其他项目原则上采用现场会议形式。

2.业务部门在项目报证监会和交易所之前，应将项目资料提交至基础设施公募 REITs 投决会各位委员。项目资料至少应包括：（1）尽职调查报告；（2）项目方案 PPT 演示稿；（3）各类专业报告（若需），包括但不限于评估报告、法律意见书、审计报告、可供分配金额测算报告、独立财务顾问报告（如有）、税务意见书（如有）等；（4）其他需要提供的资料。

3.项目审议意见包括“同意”、“附条件同意”、“复议”和“谢绝”四种，投决会应当形成明确的表决意见。

4.有效的表决意见应当满足以下条件：以参与表决委员三分之二以上的审议意见为投决会审议结果。各种审议意见均不足三分之二的（在统计表决结果时，“同意”和“附条件同意”可合并计算），由主席决定对项目进行“复议”或“谢绝”。

5.对于投决会审议通过的项目，业务部门无法落实决议条件或交易条件发生重大变化无法继续推进的，业务部门应在确认项目无法实施后及时将情况向公司报告，确认项目终止。

6.投决会现场会议审议应当形成书面决议。各委员在决议上签字后生效。

7.采用书面传签审议形式进行决策的项目，由业务部门填写传签报告，并由业务部门将项目资料提交给投决会秘书，由投决会秘书组织并完成传签流程。

8.项目报送监管后，业务部门应当将中国证监会和证券交易场所、行业协会等自律组织在反馈意见中提出的问题向公司报告并审慎回复反馈意见，对相关材料和文件进行认真修改、补充和完善，并履行相关程序。

项目各交易安排如需进行大幅调整，需提交投决会委员会再次审议。

五、计划管理人与托管人职责、资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）计划管理人职责

1.计划管理人权利

（1） 计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2） 计划管理人有权根据《标准条款》的规定收取管理费。

（3） 计划管理人有权根据《标准条款》第 18 条的规定终止专项计划的运作。

（4） 计划管理人有权委托专项计划托管人托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的规定，监督专项计划托管人的托管行为，并针对专项计划托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

（5） 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

2.计划管理人的义务

（1） 在本基金持有专项计划全部资产支持证券的情况下，基金管理人为专项计划的最高权力机构，可以就专项计划的扩募、专项计划资产的运用、专项计划的分配、专项计划的终止和清算、基础设施项目的运营管理等重大事项向计划管理人发出书面指令，计划管理人应予执行（为避免疑义，需经基金份额持有人大会决议通过的事项，以基金份额持有人大会决议为准），但该等指令违反法律法规规定或交易所规则的情形除外。

（2） 计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

（3） 计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

（4） 计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

（5） 计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受专项计划托管人对专项计划资金拨付的监督。

（6） 计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具《资产管理报告》，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（7） 计划管理人应按照《标准条款》第 12 条的约定向资产支持证券持有人分配专项

计划利益。

（8） 计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

（9） 在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（10）计划管理人因自身重大过错造成专项计划资产直接经济损失的，应向资产支持证券持有人承担相应赔偿责任。

（11）因专项计划托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向专项计划托管人追偿。

（12）计划管理人应监督专项计划托管人及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

（二）专项计划托管人职责

1.专项计划托管人的权利

（1） 专项计划托管人有权按照专项计划托管协议的约定收取专项计划的托管费。

（2） 专项计划托管人发现计划管理人的划款指令金额与《管理规定》及专项计划托管协议约定、验资证明、《专项计划收益分配报告》及《基础设施项目运营管理报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《专项计划托管协议》约定，有权要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时报告中国证券投资基金业协会。

（3） 因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，专项计划托管人有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

2.专项计划托管人的义务

（1） 专项计划托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保

护资产支持证券持有人的财产权益。

（2） 专项计划托管人应依据专项计划托管协议的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

（3） 专项计划账户收到回收款的，应向计划管理人发出银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）。

（4） 专项计划托管人应按专项计划托管协议的约定制作并按时向计划管理人提供有关专项计划托管人履行专项计划托管协议项下义务的《托管报告》。

（5） 专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，专项计划托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄和电子邮件或传真的方式通知计划管理人：

1） 发生专项计划托管人解任事件；

2） 专项计划托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

3） 专项计划托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4） 专项计划托管人违反专项计划文件的约定，对资产支持证券持有人产生不利影响；

5） 专项计划托管人或其总行的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚。

（6） 专项计划托管人应按照《管理规定》及专项计划托管协议的约定，及时将专项计划账户的银行对账单原件交给计划管理人。专项计划托管人应妥善保存交由其保管的专项计划文件以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起 20 年。

（7） 在专项计划终止或专项计划托管协议终止时，专项计划托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

（8） 专项计划托管人未按照专项计划托管协议约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际直接损失负赔偿责任。

（三）资产支持证券持有人职权及行权安排

1.资产支持证券持有人权利

（1） 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

（2） 资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求计划管理人作出说明。

（3） 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第 12 条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4） 专项计划资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、专项计划托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

（5） 资产支持证券持有人享有按照《标准条款》的规定召集或出席资产支持证券持有人会议，并行使表决等权利。

（6） 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划资产。

（7） 资产支持证券持有人有权根据上海证券交易所相关规则或其他相关法律法规规定，通过质押式协议回购进行融资。

（8） 在本基金持有专项计划全部资产支持证券的情况下，基金管理人为专项计划的最高权力机构，可以就专项计划的扩募、专项计划资产的运用、专项计划的分配、专项计划的终止和清算、基础设施项目的运营管理等重大事项向计划管理人发出书面指令，计划管理人应予执行（为避免疑义，需经基金份额持有人大会决议通过的事项，以基金份额持有人大会决议为准），但该等指令违反法律法规规定或交易所规则的情形除外。

（9） 中国法律法规规定的其他权利。

2.资产支持证券持有人的义务

（1） 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2） 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3） 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

（4） 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。

（5） 中国法律法规规定的其他义务。

3.资产支持证券持有人的职权行权安排

资产支持证券持有人会议由全部资产支持证券持有人组成。

专项计划的资产支持证券全部由基金管理人代表本基金认购，在本基金持有全部资产支持证券期间，资产支持证券持有人会议由基金管理人作为唯一持有人组成。出现资产支持证券持有人会议召集事由的，可召开资产支持证券持有人会议表决，或不经资产支持证券持有人会议程序，由计划管理人书面通知基金管理人，基金管理人直接向计划管理人出具书面意见、通知或指令。

如以下文件中就资产支持证券持有人会议审议事项发表了明确的表决意见，则可构成资产支持证券持有人出具的书面表决意见，形成资产支持证券持有人会议决议，而无需经过资产支持证券持有人会议程序或由计划管理人通知基金管理人：

（1） 基金管理人向计划管理人发出的书面意见、通知或指令；

（2） 基金管理人发布的公告；

（3） 公募基金份额持有人大会决议。

六、项目公司组织架构及治理安排

（一）项目公司股东职权

在基金管理人（代表公募基金的利益）作为专项计划的唯一资产支持证券持有人的期间内，计划管理人应根据《标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计

划直接决议或其他书面形式的指示，行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责，包括但不限于以下事项：

（1）遵守法律、行政法规和公司章程；

（2）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

（3）决定项目公司股权的处分，或在项目公司股权上设定任何其他权益负担；

（4）根据项目公司的章程，委派或者更换项目公司执行董事、监事，聘任或者解聘项目公司总经理；

（5）以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）；

（6）法律、行政法规和公司章程规定的其他权利、权力及/或职责。

（二）项目公司组织架构及人员安排

项目公司不设股东会、董事会、监事会，设执行董事一人、总经理一人、监事一人、财务负责人一人。项目公司执行董事、总经理、监事和财务负责人由基金管理人委派。

七、基础设施项目运营管理安排

详见本招募说明书第十八章“基础设施项目运营管理安排”。

第五章 基金管理人

一、基金管理人基本情况

名称	嘉实基金管理有限公司
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层
法定代表人	经雷
成立日期	1999 年 3 月 25 日
注册资本	1.5 亿元
股权结构	中诚信托有限责任公司 40%，DWS Investments Singapore Limited 30%，立信投资有限责任公司 30%。
存续期间	持续经营
电话	（010）65215588
传真	（010）65185678
联系人	胡勇钦

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

二、为管理基础设施基金专门设置的主要部门情况

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

三、主要人员情况

（一） 基金管理人董事、监事、总经理及其他高级管理人员基本情况

赵学军先生，党委书记，董事长，北京大学国民经济学专业毕业，博士。2000 年 10 月加入嘉实基金管理有限公司，2000 年 10 月至 2017 年 11 月任公司党委书记、董事、总经理，2017 年 11 月至今任公司党委书记、董事长。在加入嘉实基金之前，曾任大成基金管理有限公司副总经理，并曾在期货公司、商品交易所、进出口公司担任主要管理职位。

安国勇先生，联席董事长，博士研究生，中共党员。曾任职于招商银行北京分行，中国民航总局金飞民航经济发展中心总经理助理兼证券业务部经理，北京城市铁路股份有限公司

总经理，北京市轨道交通建设管理有限公司副总经理，北京市保障性住房建设投资中心副总经理，中国人民财产保险股份有限公司船舶货运保险部总经理，华夏银行副行长（挂职），中国人保资产管理有限公司党委委员、副总裁。现任中诚信托有限责任公司党委委员、总裁。

尤彦媚女士，董事，硕士研究生，中共党员。曾任职于吉林省产品质量监督检验所，曾任吉林省信托投资有限责任公司总经理助理。2005 年 5 月起任职于中诚信托有限责任公司，现任中诚信托有限责任公司业务总监兼财富管理中心总经理。

Mark H.Cullen 先生，董事，澳大利亚籍，澳大利亚莫纳什大学经济政治专业学士。曾任达灵顿商品(Darlington Commodities)商品交易主管，贝恩(Bain&Company)期货与商品部负责人，德意志银行（纽约）全球股票投资部首席运营官、MD，德意志资产管理（纽约）全球首席运营官、MD，德意志银行（伦敦）首席运营官，德意志银行全球审计主管。现任 DWS Management GmbH 执行董事、全球首席运营官。

Holger Wilhelm Naumann 先生，董事，德国籍。曾任 DWS Investment GmbH 子公司管理、业务发展、业务区域控制欧洲负责人，DWS 资产管理（德国）管委会成员、COO，DWS 资产管理（欧洲）COO，RREEF Management GmbH RREEF 德国负责人，DWS 全球 COO，德意志资产管理全球 COO， DWS 管理委员会成员、亚太区负责人，现任 DWS Investments Hong Kong Limited 董事会主席、亚太区负责人。

韩家乐先生，董事，清华大学经济管理学院工业企业管理专业，硕士研究生。1990 年 2 月至 2000 年 5 月任海问证券投资咨询有限公司总经理。1994 年至今任北京德恒有限责任公司总经理；2001 年 11 月至今任立信投资有限责任公司董事长；2004 年至今任陕西秦明电子（集团）有限公司董事长；2013 年至今任麦克传感器股份有限公司董事长。

王巍先生，独立董事，美国 Fordham University 经济学博士。并购公会创始会长，金融博物馆理事长。曾长期担任中欧国际工商学院和长江商学院的客座教授。2004 年主持创建了全联并购公会；2005 年担任经济合作与发展组织（OECD）投资委员会专家委员，2007 年起担任上海证券交易所公司治理专家委员会成员；2010 年创建了系列金融博物馆，在北京、上海、天津、宁波、苏州、成都、沈阳、郑州和井冈山有十处不同主题的分馆，也参与香港金融博物馆的创建。

汤欣先生，独立董事，法学博士，清华大学法学院教授、博士生导师，清华大学商法研究中心副主任、清华大学全球私募股权研究院副院长，《清华法学》副主编。曾兼任中国证券

监督管理委员会第一、二届并购重组审核委员会委员，现兼任最高人民法院执行特邀咨询专家、上海证券交易所上市委员会委员、深圳证券交易所法律咨询委员会委员、中国上市公司协会独立董事委员会主任委员、中国证券投资基金业协会法制工作委员会委员。

王瑞华先生，独立董事，博士，注册会计师（非执业）。现任中央财经大学粤港澳大湾区研究院执行院长，会计学教授、博士生导师。曾任中央财经大学商学院院长兼 MBA 教育中心主任，担任全国工商管理专业学位研究生教育指导委员会委员、中国管理现代化研究会理事、中国上市公司协会独立董事委员会委员。

经雷先生，董事，总经理，美国佩斯大学金融学和财会专业毕业，双学士，特许金融分析师（CFA）。1994 年 6 月至 2008 年 5 月任 AIG Global Investment Corp 高级投资分析师、副总裁；2008 年 5 月至 2013 年 9 月任友邦中国区资产管理中心首席投资总监、副总裁。2013 年 10 月加入嘉实基金管理有限公司，2013 年 10 月至 2018 年 3 月任公司首席投资官（固收/机构），2018 年 3 月至今任公司总经理。

袁管华先生，监事长，博士研究生，中共党员。曾任中国人民银行外资金融机构管理司副处长、银行监管一司处长；中国银监会财务会计部处长，江西监管局副局长、党委委员；中国银监会财务会计部正局级巡视员；中诚信托有限责任公司第四届监事会副监事长。现任中诚信托有限责任公司副监事长。

穆群先生，监事，经济师，硕士研究生。曾任西安电子科技大学助教，长安信息产业（集团）股份有限公司董事会秘书，北京德恒有限责任公司财务主管。2001 年 11 月至今任立信投资有限公司财务总监。

罗丽丽女士，监事，经济学硕士。2000 年 7 月至 2004 年 8 月任北京兆维科技股份有限公司证券事务代表，2004 年 9 月至 2006 年 1 月任平泰人寿保险股份有限公司（筹）法律事务主管，2006 年 2 月至 2007 年 10 月任上海浦东发展银行北京分行法务经理，2007 年 10 月至 2010 年 12 月任工银瑞信基金管理有限公司法律合规经理。2010 年 12 月加入嘉实基金管理有限公司,曾任稽核部执行总监、基金运营部总监，现任财务部总监。

高华女士，监事，法学硕士，中共党员。2006 年 9 月至 2010 年 7 月任安永华明会计师事务所高级审计师，2010 年 7 月至 2011 年 1 月任联想（北京）有限公司流程分析师，2011 年 1 月至 2013 年 11 月任银华基金管理有限公司监察稽核部内审主管，2013 年 11 月加入嘉实基金管理有限公司，现任合规管理部稽核组执行总监。

杨竞霜先生，副总经理、首席信息官，博士研究生，美国籍。曾任日本恒星股份有限公司软件工程师，高盛集团核心策略部副总裁，瑞银集团信息技术部董事总经理，瑞信集团信息技术部董事总经理，北京大数据研究院常务副院长。2020 年 1 月加入嘉实基金管理有限公司，现任公司副总经理、首席信息官。

郭松先生，督察长，硕士研究生。曾任职于国家外汇管理局、中汇储投资有限责任公司、国新国际投资有限公司。2019 年 12 月加入嘉实基金管理有限公司，现任公司督察长。

郭杰先生，机构首席投资官，硕士研究生。曾任职于富国基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、海富通基金管理有限公司。2012 年 5 月加入嘉实基金管理有限公司，历任部门总监、策略组组长，现任公司机构首席投资官。

（二）首席风险官及投资总监

张敏女士，首席风险官，博士研究生。曾任德邦证券有限责任公司投资经理助理。2010 年 3 月加入嘉实基金管理有限公司，曾任风险管理部副总监、风险管理部总监。

归凯先生，成长风格投资总监，硕士研究生。曾任国都证券研究所研究员、投资经理。2014 年 5 月加入嘉实基金管理有限公司，曾任机构投资部投资经理、策略组投资总监。

胡涛先生，平衡风格投资总监，MBA。曾任北京证券投资银行部经理，中金公司股票研究经理，长盛基金研究员，友邦华泰基金基金经理助理，泰达宏利基金专户投资部副总经理、研究部研究主管、基金经理等职务。2014 年 3 月加入嘉实基金管理有限公司，曾任 GARP 策略组投资总监。

洪流先生，平衡风格投资总监，硕士研究生。曾任新疆金新信托证券管理总部信息研究部经理，德恒证券信息研究中心副总经理、经纪业务管理部副总经理，兴业证券研究发展中心高级研究员、理财服务中心首席理财分析师，上海证券资产管理分公司客户资产管理部副总监，圆信永丰基金首席投资官。2019 年 2 月加入嘉实基金管理有限公司，曾任上海 GARP 投资策略组投资总监。

张金涛先生，价值风格投资总监，硕士研究生。曾任中金公司研究部能源组组长，润晖投资高级副总裁负责能源和原材料等行业的研究和投资。2012 年 10 月加入嘉实基金管理有限公司，曾任海外研究组组长、策略组投资总监。

胡永青先生，投资总监（固收+），硕士研究生。曾任天安保险固定收益组合经理，信诚基金投资经理，国泰基金固定收益部总监助理、基金经理。2013 年 11 月加入嘉实基金管理有限公司，曾任策略组组长。

赵国英女士，投资总监（纯债），硕士研究生。曾任天安保险债券交易员，兴业银行资金营运中心债券交易员，美国银行上海分行环球金融市场部副总裁，中欧基金策略组负责人、基金经理。2020 年 8 月加入嘉实基金管理有限公司。

（三）基金经理

王艺军先生，硕士研究生，具有基金从业资格。2003 年 12 月加入嘉实基金管理有限公司，历任副总监、总监；其中 2007 年 7 月至 2008 年 1 月期间，在德意志资产管理公司纽约总部交换工作；2013 年 1 月加入嘉实资本管理有限公司任董事总经理、副总经理，分管资产证券化、不动产、基础设施投融资业务；2020 年 8 月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部负责人，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。现兼任国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）PPP 专家库入库专家、中国基金业协会资产证券化专业委员会委员。

魏晨熙先生，CFA，硕士研究生，具有基金从业资格，2013 年 8 月至 2015 年 12 月，任北京喜神资产管理有限公司项目经理，从事基础设施及不动产项目的投融资及并购；2015 年 12 月加入嘉实资本管理有限公司任副总监，负责基础设施及不动产项目的证券化、REITs 及私募投资；2020 年 9 月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部副总监，从事基础设施基金投资管理，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。

孙磊先生，硕士研究生，具有基金从业资格，曾任宝能物流集团有限公司北区运营高级经理，上海韵达货运有限公司项目高级经理，青岛日日顺物流有限公司项目经理等，2021 年 5 月加入嘉实基金管理有限公司，现任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理。自 2006 年参加工作起即从事基础设施资产运营管理相关工作，曾负责武汉、青岛、北京及天津等多个城市的基础设施的运营管理相关工作，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。

张卓先生，工学学士，具有基金从业资格，曾任光大集团旗下医药物流板块物流园区工程部经理，普洛斯大北京地区城市运营总监。2009 年 7 月至 2017 年 6 月，担任光大旗下嘉事堂药业物流本部工程部经理，从事医药物流园区运营管理工作。2017 年 6 月至 2021 年 1 月，担任普洛斯北京地区城市运营总监，从事工业及物流园区区域性运营管理工作。2021 年 4 月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理，从事基础设施基金运营管理工作，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。

（四）REITs 投资决策委员会

REITs 投资决策委员会由嘉实基金及其子公司嘉实资本人员共同组成，成员包括：嘉实基

金总经理经雷先生、嘉实基金督察长郭松先生、嘉实资本董事长李强先生、嘉实资本总经理龚康先生、嘉实基金首席产品官杨超先生、嘉实基金基础设施基金投资管理部门负责人王艺军先生、吴天为女士。

（五）基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员为王艺军先生、魏晨熙先生、孙磊先生、张卓先生，简历详见本节“（三）基金经理”。

（六）主要不动产专业研究人员的情况

王艺军先生，简历同上。

魏晨熙先生，简历同上。

孙磊先生，简历同上。

张卓先生，简历同上。

郭飞先生，具有基金从业资格，曾在方正证券、嘉实资本、弘毅投资等头部机构领导或参与了超过 200 亿元规模的基础设施及不动产投融资项目，包括资产证券化、股权私募基金、非标融资等产品类型，涉及写字楼、电力、水务、热力等领域；在嘉实基金主导设立了多单投资于公募 REITs 的专户产品，具有丰富的基础设施及不动产领域投研经验。

张文静女士，具有基金从业资格。曾任职九龙仓（北京）企业管理有限公司业务部副经理、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司投资部高级经理。曾参与多支公募 REITs、类 REITs、私募不动产股权投资基金的发行和投资工作，涉及物流仓储、数据中心、产业园区、港口基础设施、高速公路、环保、市政工程、商业综合体及长租公寓等领域，具有丰富的基础设施及不动产领域投研经验。

崔卿先生，北京大学工程硕士，具有基金从业资格。曾任宝盈基金研究部研究员，从事二级市场股票研究；深圳市创新投资集团有限公司不动产投资部高级投资经理，从事私募不动产基金投资业务和 REITs 业务，涉及数据中心、物流仓储及租赁住房等领域。2020 年加入嘉实基金，从事国内基础设施公募 REITs 及海外 REITs 市场的研究工作，担任专户投资经理。

邹林佚先生，美国麻省理工学院的城市规划硕士学位，具有基金从业资格。对美国的城市建设和 REITs 行业有着深入理解，并具有国内的交通运输、物流仓储、租赁住房、商办物业等

领域的资产证券化和 REITs、私募基金业务相关经验。

文占雅女士，南开大学金融工程硕士，具有基金从业资格。参与公募 REITs、类 REITs 及私募基金的发起设立，涉及仓储物流、商业物业、市政生态环保、新能源和高速公路领域，具有丰富的基础设施和不动产领域投研经验。

（七）上述人员之间均不存在近亲属关系。

四、基金管理人的职责

1. 依法募集基金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记等事宜；
2. 办理基金备案手续；
3. 对所管理的不同基金资产分别管理、分别记账，进行证券投资；
4. 按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；
5. 进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；
6. 编制季度报告、中期报告和年度报告；
7. 计算并公告基金净值信息；
8. 办理与基金资产管理业务活动有关的信息披露事项；
9. 召集基金份额持有人大会；
10. 保存基金资产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；
11. 以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；
12. 依法开展基础设施项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；
13. 主动运营管理基础设施项目；
14. 有关法律法规和中国证监会规定的其他职责。

五、基金管理人的承诺

(一) 本基金管理人承诺严格遵守相关法律法规、基金合同和中国证监会的有关规定，建立

健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反有关法律法规、基金合同和中国证监会有关规定的行为发生。

(二) 本基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》、《基金法》及有关法律法规，建立健全的内部控制制度，采取有效措施，防止下列行为发生：

（1）将其固有财产或者他人财产混同于基金资产从事证券投资；

（2）不公平地对待其管理的不同基金资产；

（3）利用基金资产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

（4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

（5）法律法规或中国证监会规定禁止的其他行为。

(三) 本基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不得将基金资产用于以下投资或活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

(四) 基金经理承诺

（1）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（2）不利用基金财产或职务之便为自己及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

（3）不违反现行有效的有关法律法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，泄漏在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；

（4）不从事损害基金资产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

(五) 基础设施项目管理部门主要负责人承诺

（1）依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

（2）不利用基金财产或职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

（3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（一）内部控制的原则

1．健全性原则：内部控制包括公司的各项业务、各个部门或机构和各级人员，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各个环节；

2．有效性原则：通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

3．独立性原则：公司各机构、部门和岗位在职能上必须保持相对独立；

4．相互制约原则：组织结构体现职责明确、相互制约的原则，各部门有明确的授权分工，操作相互独立。

5．成本效益原则：运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理的控制成本达到最佳的内部控制效果。

六、基金管理人的内部控制制度

（一）内部控制制度概述

为加强内部控制，防范和化解风险，促进公司诚信、合法、有效经营，保障基金份额持有人利益，根据《证券投资基金管理公司内部控制指导意见》并结合公司具体情况，公司已建立健全内部控制体系和内部控制制度。

公司内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度、部门业务规章等部分组成。公司内部控制大纲是对公司章程规定的内控原则的细化和展开，是各项基本管理制度的纲要和总揽。基本管理制度包括投资管理、信息披露、信息技术管理、公司财务管理、基金会计、人力资源管理、资料档案管理、业绩评估考核、合规管理和风险控制、紧急应变等制度。部门业务规章是对各部门的主要职责、岗位设置、岗位责任、操作守则等具体说明。

为开展基础设施基金业务，公司根据法律法规的规定和中国证监会的监管要求，制定了《公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查指引》、《公开募集基础设施证券投资基金发售业务管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金战略投资者限售管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》、《公开募集基础设施证券投资基金内部控制指引》及《公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度及流程》，建立健全分工合理、权责明确、有效监督的组织体系，形成了科学、合理、有效的基础设施基金业务决策、执行和监督等机制。

其中，《公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》明确了基础设施基金业务的机构设置与职责、投资流程、立项、尽职调查、投资决策、关联交易、资产处置及风险控制等内容；《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查指引》明确了尽职调查工作流程以及对于基础设施项目和业务参与人的尽职调查要求和内容等；《公开募集基础设施证券投资基金发售业务管理办法》明确了基础设施基金发售环节涉及的路演推介、网下投资者管理、询价与定价、战略配售、认购与配售、基金份额确认、扩募及信息披露等内容；《公开募集基础设施证券投资基金战略投资者限售管理办法》明确了基础设施基金战略配售的限售安排、限售的解除及相关信息披露等内容；《公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》明确了存续期运营管理主要工作、基金印章与证照管理、基金保险业务管理、基金日常运营管理工作、评估与审计、风险管理、财务与负债管理、基金分配管理、基金持有人大会、扩募及关联交易等内容；《公开募集基础设施证券投资基金内部控制指引》明确了内部控制组织体系、控制保障及主要控制内容等方面；《公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度及流程》明确了风险管理组织与职责、风险控制流程、风险监测、评估与预警、风险应急处置及风险管理报告等内容。

（二）内部控制组织体系

1．公司董事会对公司建立内部控制系统和维持其有效性承担最终责任。董事会下设审计与合规委员会，负责检查公司内部管理制度的合法合规性及内控制度的执行情况，充分发挥独立董事监督职能，保护投资者利益和公司合法权益。

2．REITs 投资决策委员会作为嘉实基金及下属子公司 REITs 业务最高投资决策机构，负责 REITs 业务的战略规划、实施与投资决策。

3．风险控制委员会为公司风险管理的最高决策机构，由公司总经理、督察长及相关总监组成，负责全面评估公司经营管理过程中的各项风险，并提出防范化解措施。

4．督察长积极对公司各项制度、业务的合法合规性及公司内部控制制度的执行情况进行监察、稽核，定期和不定期向董事会报告公司内部控制执行情况。

5．合规管理部门：公司管理层重视和支持合规风控工作，并保证合规管理部门的独立性和权威性，配备了充足合格的合规风控人员，明确合规管理部门及其各岗位的职责和工作流程、组织纪律。合规管理部门具体负责公司各项制度、业务的合法合规性及公司内部控制制度的执行情况的监控检查工作。

6．业务部门：部门负责人为所在部门的风险控制第一责任人，对本部门业务范围内的风险负有管控及时报告的义务。

7．岗位员工：公司努力树立内控优先和风险管理理念，培养全体员工的风险防范意识，营造一个浓厚的内控文化氛围，保证全体员工及时了解国家法律法规和公司规章制度，使风险意识贯穿到公司各个部门、各个岗位和各个环节。员工在其岗位职责范围内承担相应的内控责任，并负有对岗位工作中发现的风险隐患或风险问题及时报告、反馈的义务。

（三）内部控制措施

公司确立“制度上控制风险、技术上量化风险”，积极吸收或采用先进的风险控制技术和手段，进行内部控制和风险管理。

1．公司逐步健全法人治理结构，充分发挥独立董事和监事会的监督职能，严禁不正当关联交易、利益输送和内部人控制现象的发生，保护投资者利益和公司合法权益。

2．公司设置的组织结构，充分体现职责明确、相互制约的原则，各部门均有明确的授权

分工，操作相互独立。公司逐步建立决策科学、运营规范、管理高效的运行机制，包括民主、透明的决策程序和管理议事规则，高效、严谨的业务执行系统，以及健全、有效的内部监督和反馈系统。

3．公司设立了顺序递进、权责统一、严密有效的内控防线：

（1）各岗位职责明确，有详细的岗位说明书和业务流程，各岗位人员在上岗前均应知悉并以书面方式承诺遵守，在授权范围内承担责任；

（2）建立重要业务处理凭据传递和信息沟通制度，相关部门和岗位之间相互监督制衡。

4．公司建立有效的人力资源管理制度，健全激励约束机制，确保公司人员具备与岗位要求相适应的职业操守和专业胜任能力。

5．公司建立科学严密的风险评估体系，对公司内外部风险进行识别、评估和分析，及时防范和化解风险。

6．授权控制应当贯穿于公司经营活动的始终，授权控制的主要内容包括：

（1）股东会、董事会、监事会和管理层充分了解和履行各自的职权，建立健全公司授权标准和程序，确保授权制度的贯彻执行；

（2）公司各部门、分公司及员工在规定授权范围内行使相应的职责；

（3）重大业务授权采取书面形式，授权书应当明确授权内容和时效；

（4）对已获授权的部门和人员建立有效的评价和反馈机制，对已不适用的授权应及时修改或取消授权。

7．建立完善的基金财务核算与基金资产估值系统和资产分离制度，基金资产与公司自有资产、其他委托资产以及不同基金的资产之间实行独立运作，分别核算，及时、准确和完整地反映基金资产的状况。

8．建立科学、严格的岗位分离制度，明确划分各岗位职责，投资和交易、交易和清算、基金会计和公司会计等重要岗位不得有人员的重叠。投资、研究、交易、IT 等重要业务部门和岗位进行物理隔离。

9．建立和维护信息管理系统，严格信息管理，保证客户资料等信息安全、真实和完整。积极维护信息沟通渠道的畅通，建立清晰的报告系统，各级领导、部门及员工均有明确的报告途

径。

10．建立和完善客户服务标准，加强基金销售管理，规范基金宣传推介，不得有不正当销售行为和不正当竞争行为。

11．制订切实有效的应急应变措施，建立危机处理机制和程序，对发生严重影响基金份额持有人利益、可能引起系统性风险、严重影响社会稳定的突发事件，按照预案妥善处理。

12．公司建立健全内控制度，督察长、合规管理部门对公司内部控制制度的执行情况进行持续的监督，保证内部控制制度落实；定期评价内部控制的有效性并适时改进。

（1）对公司各项制度、业务的合法合规性进行监控核查，确保公司各项制度、业务符合有关法律、行政法规、部门规章及行业监管规则；

（2）对内部风险控制制度的持续监督。合规管理部门持续完善“风险责任授权体系”机制，组织相关业务部门、岗位共同识别风险点，界定风险责任人，确保所有识别出的关键风险点均有对应控制措施，及时防范和化解风险；

（3）督察长按照公司规定，向董事会、经营管理主要负责人报告公司经营管理的合法合规情况和合规管理工作开展情况。

（四）基金管理人关于内部控制的声明

1．基金管理人承诺以上关于内部控制的披露真实、准确；

2．基金管理人承诺根据市场变化和基金管理人发展不断完善内部控制体系和内部控制制度。

七、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

基金管理人在不动产研究领域经验丰富，基础设施基金投资管理部与行业研究团队和信用分析团队紧密联系，时时沟通分享研究成果，把握不动产领域各企业资质情况。公司在仓储物流、高速公路、地铁、市政基建、园区开发、铁路、公用事业等基础设施行业领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队研究领域覆盖各不动产行业，多次规避重大信用风险事件。

基金管理人拥有多年丰富的基础设施领域研究、投资及投后管理经验。截至招募说明书出具之日，基金管理人及计划管理人相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

第六章 基金托管人

一、基金托管人基本情况

名称：中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

办公地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：朱鹤新

成立时间：1987年4月20日

组织形式：股份有限公司

注册资本：489.35亿元人民币

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[2004]125号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：bank.ecitic.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国

家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中信银行成立于1987年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设做出了积极贡献。2007年4月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所A+H股同步上市。

中信银行以建设成为“有担当、有温度、有特色、有价值”的最佳综合金融服务提供者为发展愿景，充分发挥中信集团“金融+实业”综合平台优势，坚持“以客为尊、改革推动、科技兴行、轻型发展、合规经营、人才强行”，向企业客户和机构客户提供公司银行业务、国际业务、金融市场业务、机构业务、投资银行业务、交易银行业务、托管业务等综合金融解决方案，向个人客户提供零售银行、信用卡、消费金融、财富管理、私人银行、出国金融、电子银行等多元化金融产品及服务，全方位满足企业、机构及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2021 年末，中信银行在国内 153 个大中城市设有 1,415 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 7 家附属机构。其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 32 家营业网点和 2 家商务中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度公司发起设立的国内首家具有独立法人资格直销银行。阿尔金银行在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 个私人银行中心。

中信银行坚持服务实体经济，稳健经营，与时俱进。经过 30 余年的发展，中信银行已成为一家总资产规模超 8 万亿元、员工人数近 6 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2021 年，中信银行在英国《银行家》杂志“全球银行品牌 500 强排行榜”中排名第 16 位；中信银行一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中排名第 24 位。

二、主要人员情况

方合英先生，中信银行执行董事、行长兼财务总监。方先生于 2018 年 9 月加入中信银行董事会。方先生自 2014 年 8 月起任中信银行党委委员，2014 年 11 月起任中信银行副行长，2017 年 1 月起兼任中信银行财务总监，2019 年 2 月起任中信银行党委副书记。方先生现同时担任信银（香港）投资有限公司、中信银行（国际）有限公司及中信国际金融控股有限公司董

事。此前，方先生于 2013 年 5 月至 2015 年 1 月任中信银行金融市场业务总监，2014 年 5 月至 2014 年 9 月兼任中信银行杭州分行党委书记、行长；2007 年 3 月至 2013 年 5 月任中信银行苏州分行党委书记、行长；2003 年 9 月至 2007 年 3 月历任中信银行杭州分行行长助理、党委委员、副行长；1996 年 12 月至 2003 年 9 月在中信银行杭州分行工作，历任信贷部科长、副总经理，富阳支行行长、党组书记，国际结算部副总经理，零售业务部副总经理，营业部总经理；1996 年 7 月至 1996 年 12 月任浦东发展银行杭州城东办事处副主任；1992 年 12 月至 1996 年 7 月在浙江银行学校实验城市信用社信贷部工作，历任信贷员、经理、总经理助理；1991 年 7 月至 1992 年 12 月在浙江银行学校任教师。方先生为高级经济师，毕业于北京大学，获高级管理人员工商管理硕士学位，拥有二十余年中国银行业从业经验。

谢志斌先生，中信银行副行长，分管托管业务。谢先生自 2019 年 6 月起担任中信银行副行长，自 2019 年 2 月起担任中信银行党委委员。此前，谢先生于 2015 年 7 月至 2019 年 1 月任中国光大集团股份公司纪委书记、党委委员。2012 年 3 月至 2015 年 7 月任中国出口信用保险公司总经理助理，期间于 2014 年 1 月至 2015 年 7 月挂职任内蒙古自治区呼和浩特市委常委、副市长。2011 年 3 月至 2012 年 3 月任中国出口信用保险公司党委委员、总经理助理。2001 年 10 月至 2011 年 3 月历任中国出口信用保险公司人力资源部职员、总经理助理、副总经理、总经理（党委组织部部长助理、副部长、部长），深圳分公司党委书记，河北省分公司负责人、党委书记、总经理。1991 年 7 月至 2001 年 10 月历任中国人民保险公司科员、主任科员、副处长。谢先生为经济师，毕业于中国人民大学，获经济学博士学位。

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018 年 1 月至 2019 年 3 月，任中信银行金融同业部副总经理；2015 年 5 月至 2018 年 1 月，任中信银行长春分行副行长；2013 年 4 月至 2015 年 5 月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996 年 7 月至 2013 年 4 月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

三、基础设施基金托管业务主要人员情况

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生2018年1月至2019年3月，任中信银行金融同业部副总经理；2015年5月至2018年1月，任中信银行长春分行副行长；2013年4月至2015年5月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996年7月至2013年4月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募REITs托管产品核算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

张亚涛女士，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募REITs托管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募REITs托管产品外部政策制度的研究与落实。

四、基金托管业务经营情况

2004年8月18日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至2022年半年末，中信银行托管280只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII等其他托管资产，托管总规模达到12.8万亿元人民币。

五、基金设施基金托管业务经营情况

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类REITs投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类REITs产品“中信启航资产证券化”。在全国范围内，为基础设施领域资产管理产品提供托管服务，包括：苏州新区新技术产业园单一资金信托计划、安徽高速项目集合资金信托计划、华源供热资产支持专项计划、西安高新热力供热资产支持专项计划等。目前，已成功托管华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金，运行平稳有序。

六、基金托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

强化内部管理，确保公募基础设施证券投资基金有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证公募基础设施证券投资基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

（二）内部控制组织结构

中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对公募基础设施证券投资基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

（三）内部控制制度

中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

（四）内部控制措施

建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证公开募集基础设施证券投资基金信息及基础设施项目权属证书及相关文件原件的保管安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

七、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

基金托管人根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、基金合同、托管协议和有关法律法规及规章的规定，对基金的投资运作、基金资产净值计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载的基金业绩表现数据等进行监督和核查。

如基金托管人发现基金管理人违反《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、基金合同和有关法律法规及规章的行为，将及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金托管人发现基金管理人有重大违规行为或违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将以书面形式报告中国证监会。

第七章 相关参与机构

一、基金份额发售机构

（一） 直销机构

1.嘉实基金管理有限公司直销中心

办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 4 号楼汇亚大厦 12 层		
电话	（010）65215588	传真	（010）65215577
联系人	黄娜		

2.嘉实基金管理有限公司上海直销中心

办公地址	上海浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 21 层		
电话	（021）38789658	传真	（021）68880023
联系人	邵琦		

3.嘉实基金管理有限公司成都分公司

办公地址	成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 A 座 2 单元 21 层 04-05 单元		
电话	（028）86202100	传真	（028）86202100
联系人	罗毅		

4.嘉实基金管理有限公司深圳分公司

办公地址	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 16 层		
电话	（0755）84362222	传真	（0755）84362284
联系人	陈寒梦		

5.嘉实基金管理有限公司青岛分公司

办公地址	青岛市市南区山东路 6 号华润大厦 B 座 3101 室		
电话	（0532）66777997	传真	（0532）66777676
联系人	胡洪峰		

6.嘉实基金管理有限公司杭州分公司

办公地址	杭州市江干区四季青街道钱江路 1366 号万象城华润大厦 B 座 2 幢 1001A 室		
电话	（0571）88061392	传真	（0571）88021391
联系人	邵琦		

7.嘉实基金管理有限公司福州分公司

办公地址	福州市鼓楼区五四路 137 号信和广场 1802 单元		
电话	（0591）88013670	传真	（0591）88013670
联系人	陈寒梦		

8.嘉实基金管理有限公司南京分公司

办公地址	南京市新街口汉中路 2 号亚太商务楼 23 层 B 区
电话	（025）66671118
联系人	潘曙晖

9.嘉实基金管理有限公司广州分公司

办公地址	广东省广州市天河区冼村路 5 号凯华国际金融中心 36 层 05-06 单元		
电话	（020）29141918	传真	（020）29141914
联系人	陈寒梦		

（二）场外代销机构

本基金管理人可根据有关法律、法规的要求，选择符合要求的机构代理销售本基金，并在基金管理人网站公示。

（三）场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

二、资产支持证券管理人/计划管理人

名称	嘉实资本管理有限公司
住所	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室
法定代表人	李强
联系人	王磊

电话	010-85097365
传真	010-85097447

三、财务顾问

名称	中信证券股份有限公司		
住所	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座		
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦		
法定代表人	张佑君	联系人	张佳乐
电话	010-60833567	传真	010-60833504

四、运营管理机构

名称	北京京东东鸿管理咨询有限公司		
住所	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室		
办公地址	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室		
法定代表人	胡伟	联系人	张静
电话	010-89126721		

五、出具法律意见书的律师事务所/法律顾问

名称	北京市奋迅律师事务所		
住所、办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号中国国际贸易中心国贸写字楼 2 座 3501 室		
负责人	王英哲	联系人	杨广水
电话	010-56496009	传真	010-65059422
经办律师	王剑钊、杨广水、郭源		

六、审计基金财产的会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）		
住所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室		
办公地址	上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场二座普华永道中心 11 楼		
法定代表人	李丹	联系人	周祎
电话	（021）23238888	传真	（021）23238800
经办注册会计师	薛竞、周祎		

七、资产评估机构

名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、

	502B1		
办公地址	北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心北楼 14 层		
法定代表人	程家龙	联系人	刘慧
电话	010-851982805	传真	-

八、审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）		
住所	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域		
办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域		
负责人	邱靖之	联系人	付志成
电话	010-88018730	传真	010-88018737
注册会计师	闫磊、付志成、晁慧芳		

九、登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司
住所、办公地址	北京市西城区太平桥大街 17 号
法定代表人	于文强
联系人	赵亦清
电话	（010）50938782
传真	（010）50938991

第八章 风险揭示

本基金是公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”），通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、基础设施基金特有的风险

（一）仓储物流行业风险

1.宏观经济环境变化可能导致的行业风险

改革开放以来，中国经济增长速度取得了显著的提高，居民消费水平大幅提升。特别是移动互联网的普及，对国内电子商务、零售、第三方物流等行业的发展带来了助力，为仓储物流基础设施的市场发展创造了良好的外部环境。未来国际经济、政治、金融等环境面临诸多不确定因素，国内“全国统一大市场”、“国内国际双循环”等政策方针的落地，也会使经济发展进入新的阶段，相关行业的政策与未来发展，亦可能存在一定的变化。若前述变化对仓储物流行业带来不利影响，则可能对仓储物流基础设施项目的租金收入带来下行压力，同时可能会对仓储物流基础设施资产的价值评估带来不利影响。

2.城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

仓储物流基础设施项目所在城市政府相关部门，可能会对全市整体的产业规划进行调整或升级，产业地理重心将随之发生变化，导致基础设施项目所在区域的产业结构改变。产业结构的改变可能会对基础设施项目的市场客户带来不利影响，造成租赁需求降低等对基础设施经营不利的结果。同时，基础设施项目的稳定运营亦依赖项目周边的社会化便利设施，若前述调整或升级造成社会化便利设施无法继续提供相应服务，特别是交通网络的不利变化，则会对基础设施项目的节点属性带来不利影响，降低基础设施项目在所在城市仓储物流市场的吸引力，对项目运营带来较大压力。

3.相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业接受各级政府监管部门颁布的法律法规及政策的约束，任何层面的法律法规、规定要求、政策方针的调整，均有可能影响基础设施项目的稳定运营。

4.行业竞争加剧的风险

仓储物流行业所在市场充分竞争，行业壁垒不明显，市场头部集中效应弱。基础设施项目周边可能会出现新增项目，新增项目的去化可能会对基础设施项目的租金与租赁率带来不利影响。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1.投资基础设施证券投资基金可能面临的风险

采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与主要投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

投资本基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（1）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于仓储物流类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（2）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

本基金将定期公布资产评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，可能出现基础设施项目公允价值下跌的风险。

（3）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预受要约的，需将基金份额转托管至场内证券经营机构，方可参与证券交易所市场的交易，在份额转托管完成前存在无法在二级市场卖出的风险。

本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

（4）交易失败风险

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购专项计划的全部资产支持证券，专项计划将受让 SPV 公司股权并向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公司将向原始权益人收购项目公司的股权；之后，SPV 公司还将向项目公司发放相应的股东借款，完成专项计划对项目公司的投资；最终，项目公司将反向吸收合并 SPV 公司。

若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金提前终止。根据项目的交易安排，存在如下特殊风险：

1）项目公司股权转让价款资金共管机制风险

依据《项目公司股权转让协议》相关约定，项目公司目标股权的首期股权转让价款需支付至转让双方另行确定的共管账户。如在专项计划设立日后 3 个月内，仍未完成《项目公司股权转让协议》约定的交割，则转让双方将另行协商工商变更和共管账户资金处理事宜。若协议双方在股权转让、交割过程中发生争议，则该等资金共管、返还机制的约定可能对专项计划财产产生不利影响。

2）股东工商变更无法如期完成的风险

根据股权转让协议的约定，SPV 公司、项目公司的股权转让所涉及的工商变更登记手续将于专项计划成立之后开展，如届时根据相应股权转让协议的约定未完成股权转让相关的工商变更登记，本基金存在可能终止的风险。

3）SPV 公司与项目公司之间的反向吸收合并无法如期完成的风险

根据交易安排，项目公司将反向吸收合并 SPV 公司，基金管理人在本基金成立后尽快办理项目公司对 SPV 公司吸收合并事宜。反向吸收合并的工商变更安排需要得到工商部门的认可，反向吸收合并的税务处理安排需要得到税务部门的认可，但在实际操作中，当地工商部门可能无法或拒绝办理反向吸收合并的工商变更登记，或税务部门不认可反向吸收合并后的税务处理安排。因此，反向吸收合并安排存在无法完成工商变更登记、无法被税务部门认可的风险。届时，本基金交易结构的设计可能达不到预计的税收筹划效果，从而降低基金份额持有人的收益。

（5）基础设施项目管理风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

本基金通过专项计划等特殊目的载体间接持有对应基础设施项目的完全所有权，本基金将通过中间各层特殊目的载体向基础设施项目公司提出要求或传达决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关要求或决定无法及时、完全有效传递至项目公司，由此可能对项目公司和基础设施项目的运作造成不利影响。

（6）对外借款的风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，本基金可直接或间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

1）基金财务状况可能受到不利影响，如基金的偿债压力提高、本基金可支配的资金减少、基金年度可供分配金额降低、本基金直接或间接对外继续申请借款的机会减少，运营的灵活性降低等。

2）本基金无法顺利续借或新增借款带来的风险。在无法顺利续借或新增借款的情形下，基础设施项目的运营和维护可能受到不利影响。

3）本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。如当本基金或相关特殊目的载体无法按时偿还债务时，可能触发违约条款导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其它债务同时到期的风险。本基金或相关特殊目的载体也可能面临以不合理价格出售基金资产或被债权人提起诉讼面临的法律风险等。极端情况下，本基金还可能面临清算风险。

（7）基金份额净值披露频率较低的风险

与普通股票型、混合型、债券型基金不同，本基金仅在中期报告和年度报告中披露期末基金份额净值信息，投资人将面临基金净值披露频率较低的风险。

（8）估值风险

基金管理人按照投资成本将持有的目标资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，依据《企业会计准则》规定对基础设施项目进行估值。基金管理人聘请符合条件的评估机构对基础设施项目资产进行评估（至少每年一次），但相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，因此本基金对基础设施项目的估值可能无法体现其公允价值。基础设施项目评估价值基于多项假设作出，仅供投资者参考，不构成投资建议，基础设施项目评估价值与基金份额净值可能存在差异，也不代表二级市场交易价格。

（9）税收等政策调整风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（10）新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不

能保证管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。

（11）基础设施基金相关法律法规调整风险

基础设施基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

2.本基金所投嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的相关风险

（1）资产支持证券收益无法按时分配风险

资产支持证券收益的分配来源主要是基础设施项目产生的现金流，如发生基础设施项目承租人未按时支付租金，或项目公司未按期偿还股东借款本息，或专项计划中各相关机构未及时转付等情形，可能存在资产支持证券收益无法按时分配的风险。

（2）运作风险和账户管理风险

在专项计划运作过程中，计划管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如计划管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响专项计划的收益水平，从而产生风险。专项计划存续期间，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于计划管理人和专项计划托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、专项计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（3）计划管理人、专项计划托管人、监管银行尽责履约风险

专项计划的正常运行依赖于计划管理人、专项计划托管人、监管银行等参与主体的尽责服务，存在计划管理人、专项计划托管人、监管银行违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

（4）计划管理人变更风险

在专项计划存续期间，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，上海证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（5）专项计划不能成功备案的风险

基金合同生效后，本基金将不低于80%的初始基金资产投资于嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划。如因嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划，本基金面临提前终止的风险。

3.基础设施项目的相关风险

（1）基础设施项目运营、管理、改造相关的风险

随着仓储物流行业市场对于基础设施在信息化、自动化、智能化等科学技术方面的需求逐步提升，特别是对有效率提高需要的自动化分拣设施、立体仓库的基础配置和要求，基础设施资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大升级改造，提供满足前述需求的基础条件，以满足目标基础设施持续保持良好的市场竞争力。

前述基础设施资产的维修与重大改造升级，可能需要政府有权部门批准、监督、验收，而批准的授予取决于能否满足相关规定的若干条件，申请和达成相关条件可能因项目具体情况存在不确定性，导致维修和改造工程无法顺利开展，或无法通过相关验收。

基础设施资产在进行维修和升级改造时，可能根据施工难度的增加、承包商履约能力的欠缺、政府监管法规要求特别是验收条件的提高、自然环境特别是天气条件的变化，导致工期无法按时完成，极端条件下可能需要重复施工，期间可能对基础设施项目的租金收入带来影响。

基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但在改造期间，物流仓储行业技术水平存在再次提升的可能，或物流仓储行业大幅改变业务运行技术模式，导致维修改造无法达到预期的市场竞争力提升，使投资收益无法达到设定目标，对项目经营业绩产生不利影响。

基金管理人对基础设施项目进行尽职调查时，可能存在无法全部发现项目公司所有的缺陷。基金未来可能需要支付额外开支以弥补前述可能缺陷造成的不利影响。

（2）基础设施项目土地使用权续期风险

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权具有一定的期限。

根据相关法律，上述土地使用权暂无自动续期权，土地使用权持有人须于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如续期申请获批，土地使用权持有人可能须（除须符合其他要求

外）支付相应的土地出让金。如果相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准土地使用权续期，本基金的运作可能受到不利影响。

在符合公众利益的情况下，政府有权根据法律法规征收土地使用权，本基金可能收到政府根据相关法律法规做出的补偿，但补偿金额可能低于本基金对该项土地使用权的估值或本基金已为该项土地使用权所支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

（3）基础设施项目土地用途与证载用途不完全一致风险

武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》所载土地用途为工业用地、不动产权证所载土地用途为工业用地/其它，与仓储用途不完全一致。武汉项目《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》记载的项目名称均体现项目为“仓储”，且《建设工程规划许可证》进一步明确建设项目主要为“4 个库房”，《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的签发主体与《国有建设用地使用权出让合同》项下土地出让人为同一主体，因此武汉市东西湖区国土资源和规划局（原单位名为武汉市东西湖区国土资源和规划局，后变更为“武汉市东西湖区自然资源和规划局”）对于武汉项目土地系用于建设仓储项目有所知悉并核发了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等建设文件，对项目公司予以处罚、要求其补缴土地出让金或责令项目公司交还土地的可能性较小。

（4）基础设施项目运营收入波动风险

本基金的收入来源主要为基础设施项目形成的租金收入。在本基金存续期内，若因市场竞争、政策调整、出租率降低或租金下调等原因导致基础设施项目收入大幅下降，或发生除不可抗力之外的其他因素导致基础设施项目无法正常运营等情况时，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。极端情况下，若基础设施项目经营不善的，基础设施项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致基础设施项目公司破产清算，进而给现金流造成不利影响。

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况。由于廊坊项目运营时间较短，尚不足三年，缺乏历史数据，若因出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于预测现金流，则存在基金收益率不达预期的风险。

（5）运营支出及相关税费增长的波动风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制基础设施项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）基础设施项目购买分包服务成本的增加；

4）基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

5）通胀率的上升，劳务成本的提高；

6）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7）其他不可预见情况导致的支出增长。

（6）关联交易风险

本基金持有的各基础设施项目主要承租人系重要现金流提供方，且均为原始权益人关联方京东物流旗下项目公司，该租赁行为构成关联交易。可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。

截至 2022 年 6 月 30 日，本次入池的基础设施项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易。重庆项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体重庆京邦达物流有限公司；武汉项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体湖北京邦达供应链科技有限公司；廊坊项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体北京京讯递科技有限公司。

上述租约到期后，按照双方《仓库租赁合同》约定，本基金持有的基础设施项目仍可能与前述承租人进行租约续签，该续签租约构成关联交易行为。同时，基金管理人将委托属于原始权益人及前述承租人关联方的运营管理机构协助基金管理人，开展部分包含租约续签等工作内容在内的基础设施项目运营管理工作，此亦构成关联交易行为。此外，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产

支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

在本基金存续期内，可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。

（7）基础设施项目承租人集中度风险

本基金持有的各基础设施项目主要承租人为京东物流旗下子公司，集中度较高。在本基金存续期内，若京东物流旗下子公司承租方不续约、承租方续约但减少租赁面积、拒绝履行租约或拖欠租金、经营陷入困境等情况时，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

（8）基础设施项目续租机制风险

根据目前基础设施项目租赁合同的约定，在租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限，续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。除适用法律另有明确规定或租赁合同另有约定外，任何一方不得擅自终止租赁合同。若租赁合同到期后，承租人决定续租而项目公司选择不续租的，承租人有权按照《民法典》等法律法规的规定向项目公司主张项目公司的违约责任，届时项目公司可能出现潜在的违约损失赔付义务，从而影响基金份额持有人的利益。

（9）基础设施项目租约到期空置风险

根据基础设施项目租赁合同，租赁期限为5-6年。若承租人在租约到期后出现不续租情况，且短期内无法找到可替代承租人，可能产生空置面积和一定空置期，该等情形下或将影响基础设施项目租金收入稳定性，对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

（10） 基础设施项目承租人违约风险

在基础设施项目承租人占有、使用基础设施项目期间，可能存在承租人未依约履行租赁合同的情形，包括但不限于违约提前解除租赁合同、拒绝履行或延迟履行支付租金的义务、违反安全生产的要求损害或违法改造基础设施项目资产导致基础设施遭受损害等，该等情形下将影响项目公司经营及基础设施项目租金收入稳定性，从而影响基金份额持有人的利益。

（11） 基础设施项目保险相关风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保，但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对基础设施资产的投保金额可能

存在上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基础设施资产持有人利益产生风险。

（12） 基础设施项目处置不确定性风险

本基金处置基础设施项目时，基于相关法律法规或项目协议中存在的转让限制，基础设施项目已就 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 取得了相关部门的无异议函。在本基金处置基础设施项目时，亦可能因相关转让限制的规定使得基础设施项目的转让受到相关限制，基础设施项目处置需受限于届时相关法规政策和相关转让限制的批准程序。

本基金处置基础设施项目时，由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，或由于基础设施项目无法按照公允价值处置，从而影响本基金份额持有人投资收益，投资者可能面临本金损失风险。

本基金存续期限为自基金合同生效之日起 46 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。本基金终止运作并进入清算期的，本基金将面临基础设施项目的处置问题。基础设施项目流动性相对较差，本基金可能面临清算期内无法完成处置，或者合理期限内找不到合适的交易对手导致成交时间偏迟，需要延长清算期的风险。

（13） 基础设施项目评估结果与真实市场价值存在偏差的风险

基金管理人聘请符合条件的评估机构对基础设施项目资产进行评估，但相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，因此本基金对基础设施项目的估值可能无法体现其公允价值。基础设施项目评估价值基于多项假设作出，仅供投资者参考，不构成投资建议。项目公司非投资性房地产类资产可能会导致项目公司股权转让对价同基础设施项目评估值存在一定差异，该差异届时会全部体现在股权转让对价中。本基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，投资者按照认购价格办理本基金的认购，与基础设施项目评估价值可能存在差异。

（14） 现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

根据《基础设施基金指引》，本基金整体架构相关产品方案系根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的管理能力等多重因素。本基金对基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。同时，第三方机构出具的《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此计划的可供分配金额预测值不代表对计划运行期间实际分配金额的保证。

（15） 未进行租赁登记备案的风险

基础设施项目租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。

根据《运营管理服务协议》的约定，基金管理人有责任督促运营管理机构按照法律法规规定或相关主管部门要求，为基础设施项目租赁合同办理房屋租赁登记备案手续；如因未办理房屋租赁登记备案而使项目公司受到主管部门行政处罚的，基金管理人有权要求运营管理机构对项目公司作出相应的赔偿。

（16） 资金监管的风险

本基金未在 SPV 公司层面设置资金监管机制，虽然在项目公司层面设置监管安排，但项目资金的顺利归集依然有赖于相关财务人员的业务操作，存在项目资金被相关财务人员挪用的风险。

（17） 项目公司股权转让价款资金共管机制风险

依据《项目公司股权转让协议》相关约定，项目公司目标股权的首期股权转让价款需支付至转让双方另行确定的共管账户。如在专项计划设立日后 3 个月内，仍未完成《项目公司股权转让协议》约定的交割，则转让双方将另行协商工商变更和共管账户资金处理事宜。若协议双方在股权转让、交割过程中发生争议，则该等资金共管、返还机制的约定可能对专项计划财产产生不利影响。

4.本基金相关服务机构的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。

本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘或解聘且没有合适续聘机构的可能性。另外，本基金运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后管理与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成不利影响。

运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法及时发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成不利影响。同时，基金管理人可能受限于《运营管理服务协议》的相关安排无法按照法律法规及监管机构要求对运营管理机构是否尽责履约的提供运营管理服务进行完全充分有效的监督。若出现上述情况，可能会对基础设施基金造成不利影响。

5.利益冲突风险

（1）运营管理机构潜在利益冲突风险

运营管理机构除了为本基金投资的基础设施项目提供服务外，还可能为其他仓储物流类资产提供运营管理服务。运营管理机构所管理的本基金项下基础设施项目和其他机构旗下的其他仓储物流类资产，将面临潜在利益冲突。

（2）受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于仓储物流类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于仓储物流类基础设施项目的基金，不同基金受同一基金管理人管理，同时底层基础设施项目存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（3）本基金与原始权益人及其关联方可能存在潜在利益冲突风险

当面临具有吸引力的投资机会时，无法保证原始权益人及其关联方会优先将有吸引力的投资机会引向本基金；同时，本基金与原始权益人及其关联方在竞争潜在客户及其他经营层面活动中亦可能面临利益冲突。

（三）其他与基础设施基金相关的特别风险

1.中止发售的风险

当网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量时，基金管理人、财务顾问应当中止发售。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。因此投资者可能面临中止发售的相关风险。

2.发售过程中发生回拨的风险

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量高于网下最低发售量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。因此公众投资者与网下投资者可能面临份额回拨的相关风险。

3.募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

4.基金合同提前终止的风险

基金合同生效后，本基金存续期限原则上为 46 年，但期间如发生包括但不限于下列情形时，基金份额持有人可能面临基金合同提前终止的风险。

（1）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内买入目标资产支持证券或专项计划未能设立，基金合同终止；

（2）本基金投资的专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的基础设施资产支持证券，基金合同终止；

（3）本基金被监管机关或上海证券交易所决定终止上市的，基金管理人有权决定终止基金合同；

（4）专项计划未能在《基金合同》生效之日起 6 个月内成功购入 SPV 公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

（5）SPV 公司未能在《基金合同》生效之日起 6 个月内成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》的。

5.新型冠状病毒肺炎疫情恶化的风险

新型冠状病毒肺炎疫情对中国乃至全球经济产生了重大不利影响。新型冠状病毒肺炎疫情对国内供应链的影响在于商业及运营的多个方面：商业活动活跃性降低、货运车辆受到防疫政

策限制、货车司机人力资源减少、货运商品由于防疫静置需求导致的阻滞等，对仓储物流市场带来了挑战，对目标基础设施项目的市场需求带来了不利影响；基础设施项目在运营过程中，为达到防疫目的，存在例如车辆消杀、防疫物资储备等需要投入更多人力物力的行为，开展必要的防疫措施，增加基础设施项目的运营成本。

当前新型冠状病毒肺炎疫情的发展仍具有一定的不确定性，未来基础设施项目若发生新型冠状病毒肺炎疫情确诊病例，或受到确诊病例的影响，则相关项目可能存在暂停运营的风险。倘若新型冠状病毒肺炎疫情影响进一步扩大，随着新型冠状病毒肺炎疫情的蔓延，基础设施项目租户可能出现其财务实力无法继续履行租赁义务的风险，或市场上基础设施项目目标租户大量减少，则会对项目的出租率、租金造成更严重的影响。此外，如因国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导或要求基础设施项目减免租金，基础设施项目对承租人实施租金减免政策的，可能造成基础设施项目收入及可分配金额的减少。

6.意外事件及不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

二、其他一般性风险因素

（一）上市基金风险

1.基金份额折溢价的风险

基金份额上市交易后，基金份额的交易价格与其基金份额净值之间可能发生偏离并出现折溢价交易风险，存在投资人不能按照基金份额净值买入或卖出基金份额的风险。

2.停牌的风险

本基金上市期间可能因信息披露等原因导致基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金，产生风险。

3.终止上市风险

本基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

（二）操作或技术风险

指相关当事人在业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、代销机构、证券交易所、证券登记结算机构等等。

（三）合规性风险

指基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

（四）证券市场风险

本基金投资范围除基础设施资产支持证券外还可投资于利率债，AAA 级信用债、货币市场工具以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将对本基金资产产生潜在风险，主要包括：

1.政策风险

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

2.经济周期风险

证券市场是国民经济的晴雨表，而经济运行具有周期性的特点。宏观经济运行状况将对证券市场的收益水平产生影响，从而产生风险。

3.利率风险

金融市场利率波动会导致债券市场的价格和收益率的变动，同时直接影响企业的融资成本和利润水平。基金投资于货币市场工具，收益水平会受到利率变化的影响。

4.购买力风险

本基金投资的目的是使基金资产保值增值，如果发生通货膨胀，基金投资于证券所获得的收益可能会被通货膨胀抵消，从而影响基金资产的保值增值。

5.公司经营风险

公司的经营状况受多种因素影响，如市场、技术、竞争、管理、财务等都会导致公司盈利发生变化，从而导致基金投资收益变化。

6.信用风险

主要指债券等信用证券发行主体信用状况恶化，导致信用评级下降甚至到期不能履行合约进行兑付的风险，另外，信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

（五）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

金融市场危机、行业竞争、代理商违约、托管行违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

（六）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。

销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第九章 基金的募集

一、基金募集的依据

本基金由基金管理人依照《基金法》、《运作办法》、《销售办法》、《基础设施基金指引》、《基金合同》及其他有关规定募集。本基金募集申请已经中国证监会 2022 年 12 月 23 日证监许可 [2022]3221 号文注册。

本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、业务规则的有关规定。若上海证券交易所、登记机构、证券业协会、基金业协会及相关登记机构、销售机构针对基础设施证券投资基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

二、基金类型、运作方式和存续期间

1．基金的类别：基础设施证券投资基金。

2．基金的运作方式：契约型封闭式。

3．基金存续期间：除基金合同另有约定外，本基金存续期限（即基金封闭期）为自基金合同生效之日起46年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

三、基金份额的发售时间、发售方式、发售对象范围及选择标准

（一）发售时间

具体发售时间见基金份额发售公告。

（二）发售方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等环节。发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售，认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见询价公告、基金份额发售公告及相关公告或基金管理人网站公示。

（三）发售对象范围及选择标准

根据发售方式的不同，本基金的发售对象可分为战略投资者、网下投资者、公众投资者。

1.战略投资者

战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值，包括：

（1）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

（2）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业、银行理财子公司以及其他金融机构或其下属企业；

（3）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

（4）具有丰富基础设施项目投资经验的基础设施投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

（5）原始权益人及其相关子公司；

（6）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；

（7）符合法律法规、业务规则规定的其他战略投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2.网下投资者

网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

3.公众投资者

公众投资者指通过基金销售机构以询价确定的认购价格认购基金份额的社会公众投资者，包括符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

四、战略配售原则、数量、比例及持有期限安排

（一）战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

（二）战略配售数量、比例及持有期限安排

1.原始权益人或其同一控制下的关联方

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
原始权益人或其同一控制下的关联方	1.7 亿份	34%	基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押
合计	1.7 亿份	34%	

2.其他专业机构投资者

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
其他专业机构投资者	1.8 亿份	36%	持有基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月
合计	1.8 亿份	36%	

最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

五、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

（一）网下询价与定价

本基金首次发售的，本基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

上海证券交易所为本基金份额询价提供网下发行电子平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的70%。

（三）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上海证券交易所网下发行电子平台参与基金份额的网下配售。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例相同。

六、公众投资者认购

公众投资者可以通过场内证券经营机构或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

七、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 5 亿份（利息不折算基金份额）。

拟向全部战略投资者配售的基金份额总数不低于 3.5 亿份（利息不折算基金份额），占本次基金份额发售比例为 70%，经确定的战略投资者名单见于本基金招募说明书或基金合同生效公告。

八、基金的定价方式、份额计算公式、认购费用

（一）定价方式

本基金首次发售的，基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体以基金管理人届时发布的询价公告及基金份额发售公告为准。

（二）认购费用

本基金基金认购费用如下：

（1）本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金具体认购费率如下：

场外认购费率	认购金额（M）	认购费率
	M＜500 万元	0.4%
	M≥500 万元	按笔收取，1,000 元/笔
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

（2）认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人重复认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

（3）对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

（4）本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（三）基金认购份额/金额的计算

1.战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，

该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

2.公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式。

（1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

净认购金额=认购金额/（1＋认购费率）

认购费用=认购金额-净认购金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

（2）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用=固定金额

净认购金额=认购金额–认购费用

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者认购本基金 100,000 元，认购费率为 0.4%，假定认购价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

净认购金额=100,000.00/（1＋0.4%）=99,601.59 元

认购费用=100,000.00-99,601.59=398.41 元

认购份额=99,601.59/1.050=94,858.66 份（保留两位小数）=94,858 份（保留至整数位）退还投资人的金额=0.66×1.050=0.69 元

即：某公众投资者投资 100,000.00 元认购本基金，认购价格为 1.050 元，可得 94,858 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为 0.69 元。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

九、基金份额的认购

（一）认购方式

基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，以询价确定的认购价格参与本基金基金份额的认购。

1.战略投资者的认购方式

战略投资者需根据事先与基金管理人签订的配售协议进行认购。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

2.网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的交纳，并通过登记机构登记份额。

各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

（二）认购申请的确认

销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到认购申请。认购的确认以登记机构的确认结果和基金合同生效为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

（三）基金份额认购份额的限制

（1）投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

（2）基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购金额/份额进行限制，具体限制请参见本基金份额发售公告或相关公告。

（3）基金管理人可以对募集期间的单个投资者的累计认购金额/份额进行限制，具体限制和处理方法请参见更新的招募说明书或相关公告。

（4）基金投资者在募集期内可多次认购基金份额，认购一旦被登记机构受理，就不再接受撤销申请。

（5）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》、《基础设施基金指引》等相关法律法规中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参见本基金份额发售公告或相关公告。

（四）募集资金利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

十、基金份额的认购账户

投资者参与基础设施基金场内认购的，应当持有中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户（简称“场内证券账户”）。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与基础设施基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（简称“场外基金账户”或“基金账户”）。投资者使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，参与证券交易所场内交易。

十一、回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。未在规定时间内通知上海证券交易所并公告的，基金管理人应根据基金份额发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金本次募集涉及的回拨机制具体安排请参见本基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。

十二、中止发售

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

（一）网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

（二）出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

十三、预计基金发售、上市的重要日期

本基金预计发售、上市的重要日期：

日期	发售安排
X-3 日 （2022 年 12 月 27 日） 周二	披露《询价公告》、《基金合同》、《托管协议》、《招募说明书》、《基金产品资料概要》等相关公告和文件 网下投资者提交核查文件
X-2 日 （2022 年 12 月 28 日） 周三	网下投资者提交核查文件

X-1 日 （2022 年 12 月 29 日） 周四	网下投资者提交核查文件（当日中午 12:00 前） 网下投资者在证券业协会完成注册截止日（当日中午 12:00 前） 基金管理人开展网下投资者核查
X 日询价日 （2022 年 12 月 30 日） 周五	询价日，网下投资者询价时间为 9:00-15:00 确定基金份额认购价格 确定有效报价网下投资者及配售对象 确定战略投资者最终获配金额
T-3 日前 （2022 年 12 月 31 日，预计）周六	披露《发售公告》、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T 日募集期首日 （2023 年 1 月 5 日，预计）周四	网下认购日（9:00-15:00）及缴款日 公众认购日及缴款日（场内 15:00 认购截止，场外认购时间以销售机构规定为准） 战略投资者缴款日
L 日募集期结束日 （2023 年 1 月 6 日，预计）周五	网下认购日（9:00-15:00）及缴款截止日（17:00 截止） 公众认购及缴款截止日（场内 15:00 认购截止，场外认购时间以销售机构规定为准） 战略投资者缴款截止日（17:00 截止）
L+1 日 （2023 年 1 月 9 日，预计）周一	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
L 日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，披露《基金合同生效公告》，在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

注：（1）X 日为询价日，T 日为募集期首日，L 日为募集期结束日；询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《发售公告》及后续公告公示的日期为准；

（2）如无特殊说明，上述日期为交易日，因特别事项影响本次发售的，基金管理人将及时公告，修改发售日程；

（3）如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《发售公告》为准。

（4）如因上交所“REITs 询价与认购系统”故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs 询价与认购系统”进行询价或网下认购工作，请及时与基金管理人联系。

第十章 基金合同的生效

一、基金备案的条件

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

1. 基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；

2. 募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1000 人；

3. 原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；

4. 扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%。

5. 无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；否则基金合同不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

二、基金募集失败后募集资金的处理方式

如果本基金募集失败，则基金合同不能生效，基金管理人应当承担下列责任：

1. 以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

2. 在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

基金募集失败的，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬，其为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

第十一章 基金份额的上市交易和结算

一、基金份额的上市交易

基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。

使用场内证券账户认购的基金份额可直接在上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额应通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后，方可参与上海证券交易所场内交易。使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所或中国证券登记结算有限责任公司的规则办理。

二、上市交易的地点

上海证券交易所。

三、上市时间

在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后，本基金可向上海证券交易所申请上市。

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登上市交易公告书。

四、上市交易的规则

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》、《基础设施基金指引》、《上海证券交易所证券投资基金上市规则》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充和更新。

本基金上市期间，基金管理人选定做市商为基础设施基金提供双边报价等服务的，基金管理人及做市商开展基金做市服务业务按照上海证券交易所相关业务规则执行。

五、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

六、上市交易的行情揭示

本基金在上海证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

七、基金的交易、结算方式

本基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定执行。中国证券登记结算有限责任公司为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

八、上市交易的停复牌、暂停上市、恢复上市和终止上市

本基金的停复牌、暂停上市、恢复上市和终止上市按照《基金法》、《基础设施基金指引》相关规定及上海证券交易所的相关业务规则执行。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

九、基础设施基金收购及相关权益变动事项

基础设施基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人同意其拥有基金份额时即视为对如下事项作出承诺：

(一) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告。在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 10%后，其后续每增

加或减少 5%，应当依照前述规定进行通知和公告；在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖基础设施基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反前述两款的约定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

(二) 投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

(三) 投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

(四) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免于发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50%的，继续增持基础设施基金份额的，适用前述规定。

如基础设施基金被收购，基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行基础设施基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行基础设施基金收购的，当事人应当参照上海证券交易所和登记机构上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

(五) 投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 2/3 的，继续增持基础设施基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者

超过基础设施基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持基础设施基金份额。

十、扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需依据上交所业务规则向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

十一、本基金如作为质押券按照上海证券交易所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上海证券交易所另有规定除外。

十二、相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金基金合同相应予以修改，且此项修改无须召开基金份额持有人大会。若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司增加基金上市交易、份额转让方面的新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

法律法规、监管部门、上海证券交易所、中国结算对上市交易另有规定的，从其规定。

第十二章 基金的投资

一、投资目标

本基金通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。

二、投资范围

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据，AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的基础设施资产支持证券，以间接投资于新购入基础设施项目。

三、投资策略

本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。

（一）基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略

1.初始投资策略

基金合同生效后，本基金将 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对基础设施项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。

基础设施项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和基础设施项目评估报告等信息详见本招募说明书第三、第十四、第十六章及招募说明书附件。

2.扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他同类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

3.资产出售及处置策略

本基金存续期内，基金管理人将秉持基金份额持有人利益最大化原则，根据市场环境与基础设施项目运营情况制定基础设施项目出售方案并负责实施。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定应由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

4.融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高

基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

5.运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、基础资产行业周期等因素来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请运营管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排详见本基金招募说明书“基础设施项目运营管理安排”部分。

6.权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2065 年（重庆项目）、2062 年（武汉项目）和 2068 年（廊坊项目）到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

（二）固定收益投资策略

本基金在债券和货币市场工具投资方面，通过深入分析宏观经济数据、货币政策和利率变化趋势以及不同类属的收益率水平、流动性和信用风险等因素，以久期控制和结构分布策略为主，以收益率曲线策略、利差策略等为辅，构造能够提供稳定收益的债券和货币市场工具组合。

四、投资限制

(一) 组合限制

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金持有一家公司发行的证券（基础设施资产支持证券除外），其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券（基础设施资产支持证券除外），不超过该证券的 10%；

（4）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

（5）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，到期后不得展期；

（6）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（7）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资比例限制。

除上述（1）、（4）条外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例，基金管理人应当在所涉证券可交易之日起 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。评级机构以基金管理人认可的机构为准（不含中债资信评估有限责任公司）。因评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合投资标准，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。期间，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

(二) 禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

(三) 法律法规或监管部门对基金合同所述投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等作出强制性调整的，本基金应当按照法律法规或监管部门的规定执行；如法律法规或监管部门修改或调整涉及本基金的投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等，且该等调整或修改属于非强制性的，则基金管理人与基金托管人协商一致后，可按照法律法规或监管部门调整或修改后的规定执行，而无需基金份额持有人大会审议决定，但基金管理人在执行法律法规或监管部门调整或修改后的规定前，应向投资者履行信息披露义务并向监管机关报告或备案或变更注册。

五、基金的借款

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

六、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

七、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

八、基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

第十三章 基金的财产

一、基金资产总值

基金资产总值是指基金拥有的基础设施资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

二、基金资产净值

基金资产净值是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

计划托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由计划托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动通过该账户进行。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

因基金的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。基金财产的债务由基金财产承担。原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基金财产的债权债务，不得相互抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

本基金直接持有嘉实资本管理的嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划全部资产

支持证券，该专项计划以计划管理人嘉实资本名义受让 SPV 公司的全部股权，并对 SPV 公司发放股东借款；进而 SPV 公司受让项目公司的股权，并对项目公司发放股东借款，实现专项计划通过 SPV 公司或者项目公司持有基础设施项目。基金管理人将积极督促计划管理人将 SPV 公司（吸收合并完成前）或项目公司（吸收合并完成后）的全部股权登记在其名下、发放股东借款，并于吸收合并完成后持有项目公司全部股权和债权。除非符合基金合同的约定，否则，基金管理人应采取措施禁止计划管理人对其持有的 SPV 公司股权（吸收合并完成前）或项目公司股权（吸收合并完成后）或在项目公司的任何财产上设置质押或任何其他权利限制或负担。如以计划管理人名义持有的 SPV 公司股权（吸收合并完成前）或项目公司股权（吸收合并完成后）因计划管理人自身债务或计划管理人管理的其他财产的债务而被有权机关冻结、扣押、执行，或存在被冻结、扣押、执行风险的，基金管理人应要求并督促计划管理人采取一切合理措施向有权机关说明以计划管理人名义持有的项目公司股权作为基金财产（或基础设施资产专项计划财产）的性质，并尽力避免该项目公司股权被冻结、扣押、执行。

第十四章 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

（一）基础设施项目概况[1]

本基金通过特殊目的载体持有项目公司股权实现对基础设施资产的控制，基础设施资产包括重庆项目、武汉项目和廊坊项目，合计建筑面积 350,995.49 平方米，总估值 15.65 亿元。

基础设施项目截至 2022 年 6 月 30 日的基本信息如下：

表 14-1 基础设施项目概况

	重庆项目	武汉项目	廊坊项目
项目名称	京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期	京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目	京东亚洲一号廊坊经开物流园
所在地	重庆市巴南区	武汉市东西湖区	廊坊开发区
所处行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流
建设内容	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套
项目用途	主要用作干品库房	主要用于中转仓库	主要用作干品库房
建筑构成	由两座干货物储存和转运仓库、倒班宿舍楼及餐厅楼组成	由四座转运仓库组成	由四座干货物储存和转运仓库组成
建筑规模	199,802.38 平方米	50,972.21 平方米	100,220.90 平方米
资产估值	6.24 亿元	2.79 亿元	6.62 亿元
账面价值	4.01 亿元	1.21 亿元	4.76 亿元
资产四至范围	东邻空地、南临合祥路、西邻空地、北临市政道路	东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道	东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地
用地性质	物流仓储用地	工业用地	仓储用地
开工时间	2016 年 2 月	2014 年 7 月	2018 年 4 月
竣工时间	2018 年 6 月	2016 年 1 月	2020 年 8 月
运营起始时间	2017 年 8 月	2016 年 1 月	2020 年 4 月
决算总投资	5.45 亿元	1.42 亿元	4.98 亿元

[1] 本部分数据均为截至 2022 年 6 月 30 日数据

出租率	100%	100%	100%
主要租户	重庆京邦达物流有限公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	北京京讯递科技有限公司
产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务
收入来源	主要为仓库租赁、物业管理收入，兼有部分场地租赁收入	主要为仓库租赁、物业管理收入，兼有部分辅房租赁收入	主要为仓库租赁、物业管理收入

1.基础设施项目评估情况

（1）基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

1）重庆项目

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 078 号】的《中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目估价报告》，重庆项目评估价值为 624,000,000.00 元，根据企业提供的 2022 年上半年审计报告，重庆项目账面价值为 400,904,653.41 元，评估价值较账面价值高 223,095,346.59 元，增值幅度为 55.65%。

经过市场调查与研究，重庆项目的租金单价与周边可比物业相近。相比于其他项目，重庆项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因：

（a）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的，而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（b）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，重庆项目于 2016 年 2 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

2）武汉项目

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 077 号】的《中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目估价报告》，武汉项目评估价值为 279,000,000.00 元，根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2022]39525 号标准无保留意见审计报告，武汉项目账面价值为 120,827,379.07 元，

评估价值较账面价值高 158,172,620.93 元，增值幅度为 130.91%。

经过市场调查与研究，武汉项目的租金单价与周边三个可比物业相近。相比于其他项目，武汉项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因：

（a）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的（土地获得成本相对较低，原因是政府看重京东的品牌效应），而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（b）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，武汉项目于 2014 年 7 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

3）廊坊项目

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 076 号】的《中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目估价报告》，廊坊项目评估价值为 662,000,000.00 元，根据廊坊骏迪 2022 年上半年审计报告，廊坊项目账面价值为 476,261,072.22 元，评估价值较账面价值高 185,738,927.78 元，增值幅度为 39.00%。

经过市场调查与研究，廊坊项目的租金单价与周边可比物业相近。相比于其他项目，廊坊项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因：

（a）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的，而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（b）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，廊坊项目于 2018 年 4 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

（2）法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

重庆新东迈合法有效地拥有重庆项目的国有建设用地使用权和房屋所有权，武汉京东茂元合法有效地拥有武汉项目的国有建设用地使用权及房屋所有权，廊坊骏迪合法有效地拥有廊坊项目的国有建设用地使用权和房屋所有权。

经核查，重庆项目、武汉项目、廊坊项目均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序，不存在应付未付义务。

（3）担保债务余额和抵质押顺序

经核查，重庆项目、武汉项目、廊坊项目均不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

（4）担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

经核查，重庆项目、武汉项目、廊坊项目均不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

2.各基础设施项目所有权情况

就重庆项目而言，重庆正益成远与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于重庆新东迈物流有限公司股权转让协议》，就重庆正益成远将重庆新东迈 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 5 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得重庆新东迈 100%的股权。

就武汉项目而言，天津煜东信德与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于武汉京东茂元信息技术有限公司股权转让协议》，就天津煜东信德将武汉京东茂元 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得武汉京东茂元 100%的股权。

就廊坊项目而言，JD Fabulous Development IX （Hong Kong） Limited 与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于廊坊骏迪物流有限公司股权转让协议》，就 JD Fabulous Development IX （Hong Kong） Limited 将廊坊骏迪 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得廊坊骏迪 100%的股权。

截至本招募说明书出具之日，项目公司股权转让给原始权益人已办理完毕工商变更登记手续，原始权益人已正式取得三个项目公司 100%的股权，进而拥有重庆项目、武汉项目和廊坊项目的所有权。

经核查原始权益人与项目公司原股东签署的《股权转让协议》、工商变更登记材料等相关文件，基金管理人、计划管理人和法律顾问认为：

（1）原始权益人已与各项目公司原股东签署了《股权转让协议》，前述《股权转让协议》合法有效，股权转让价格公允；

（2）原始权益人已支付相应的股权转让价款（价款与项目估值形成的发行基准价保持一致），项目公司股权转让给原始权益人已办理完毕工商变更登记手续，原始权益人已取得三个项目公司 100%的股权，拥有基础设施项目的所有权。相关转让安排合法、有效，不存在重大经济或法律纠纷，符合《基础设施基金指引》、《上交所审核指引（试行）》的相关规定；

（3）在本基金设立发行后，由本基金向京东世纪贸易支付股权转让对价；然后，京东世纪贸易与项目公司原股东根据发行情况（如有溢价等），对原支付对价进行细微调整，向项目公司原股东支付小比例剩余调整款项。剩余调整款项支付的安排并不影响京东世纪贸易向本基金转让项目公司股权。本基金与京东世纪贸易之间交易的协议和安排充分保护了公募基金投资人的利益。

3.境外交易所同意情况

（1）取得纳斯达克交易所同意情况

根据京东集团于 2022 年 10 月 12 日向境外专业律师事务所“Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom”的邮件咨询，纳斯达克交易所的相关规则未要求本次 REITs 发行需要取得纳斯达克交易所的审批同意。

（2）取得香港联交所同意情况

根据京东集团向境外专业律师事务所“Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom”的邮件咨询，京东集团为香港联交所上市的上市公司，香港联交所《上市规则》项下《第 15 项应用指引》（以下简称“PN15”）规定，如香港上市公司拟“将其现有集团全部或部分资产或业务在本交易所或其他地方分拆作独立上市（‘分拆上市’）”，该等分拆上市计划需呈交给香港联交所审批并受限于 PN15 里载列的规定。根据上述规定，京东集团转移拥有物业的项目公司的股权至本基金并申请将本基金于国内公开发行，属于 PN15 规定下的分拆上市项目，需要满足 PN15 的相关规定，并获得香港联交所同意。

京东集团已将重庆项目、廊坊项目、武汉项目从京东集团分拆并在上海证券交易所发行本基金的事项，向香港联交所提交申请。2021 年 1 月 8 日，香港联交所出具决定书，同意京东集团分拆发行本基金并上市的申请。

（二）基础设施项目运营数据

1.基础设施项目运营数据概况

基础设施项目历史运营情况如下表：

表 14-2 基础设施项目历史运营情况

单位：万元、%

类别		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年半年度
营业收入	重庆项目	4,567.63	4,607.71	4,604.49	2,284.77
	武汉项目	1,829.79	1,831.27	1,827.35	908.91
	廊坊项目	-	3,022.94	4,251.15	2,121.78
	合计	**6,397.42**	**9,461.92**	**10,682.99**	**5,315.46**
营业成本	重庆项目	1,410.09	1,517.75	1,586.30	808.79
	武汉项目	530.21	562.79	556.97	260.98
	廊坊项目	142.80	1,449.61	1,304.45	754.63
	合计	**2,083.11**	**3,530.14**	**3,447.72**	**1,824.40**
净利润	重庆项目	1,891.22	1,831.41	1,792.70	998.29
	武汉项目	527.61	476.76	498.47	225.31
	廊坊项目	-179.46	812.83	1,960.30	855.96
	合计	**2,239.37**	**3,121.00**	**4,251.47**	**2,079.56**
息税摊销折旧前利润（EBITDA）	重庆项目	3,596.48	3,565.35	3,486.32	1,935.82
	武汉项目	1,514.21	1424.92	1,408.75	633.46
	廊坊项目	-98.29	2,413.02	3,616.35	1806.07
	合计	**5,012.39**	**7,412.57**	**8,511.42**	**4,281.95**
经营性净现金流	重庆项目	3,630.24	3,246.22	2,718.06	1,808.70
	武汉项目	1,546.41	1,209.40	1,225.99	661.46
	廊坊项目	946.87	2,164.88	3,689.52	1,817.53
	合计	**6,123.52**	**6,620.50**	**7,633.57**	**4,287.69**
净现金流收益率（经营性净现金流/当期目标不动产评估值）	重庆项目	5.82%	5.20%	4.36%	2.90%
	武汉项目	5.54%	4.33%	4.39%	2.37%
	廊坊项目	1.43%	3.27%	5.57%	2.75%

注：EBITDA=净利润+所得税费用+利息费用+折旧+摊销

从上表可见，各项目近三年及一期项目总体保持盈利，投资回报良好，年均经营性净现金流为正。

重庆项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为重庆项目于 2020 年 7 月进行了资产重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税及之前年度留存的可抵扣亏损在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目重组到重庆新东迈，故重庆项目 2020 年实际缴纳增值税及企业所得税较 2019 年有一定程度提高。重庆项目 2021 年经营性净现金流较 2020

年有一定程度的下降，主要因为重庆项目 2020 年 7 月完成重组，2020 年 1-7 月重庆项目仍可享受前述提及的增值税抵扣及企业所得税抵扣，故 2021 年重庆项目增值税和企业所得税较 2020 年有一定程度增加。未来基础设施基金发行成功后，将通过合理的股债结构搭建大幅度减免重庆项目涉及的企业所得税，预计未来重庆项目缴纳的相关税金将保持较为稳定的水平，重庆项目不会出现因为前述原因导致经营性净现金流下降的情况。

武汉项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为武汉项目于 2019 年 12 月调整了租金支付时间，由次月支付当月租金调整为由当月支付当月租金，造成武汉项目 2019 年经营性净现金流计算时多计入了一个月租金，故武汉项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度下降。2020 年以后不会再出现上述因租金支付时间的变动导致的现金流波动。

廊坊项目虽然自 2020 年 4 月开始运营，但自开始运营时即处于满租状态，承租人为北京京讯递科技有限公司，系京东集团关联方京东物流的子公司。廊坊项目承租人签署的租赁合同期限为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，廊坊项目已达到成熟稳定运营状态。

2.基础设施项目现金流的稳定性

廊坊项目从 2020 年 4 月开始运营。虽然项目运营不满三年，但因为以下原因，项目已经进入稳定运营阶段：1）基础设施项目运营一般具有非常显著的行业特点，其运营期限及经营收入受到行业技术经济特征的影响明显。仓储物流行业相较于高速公路、污水处理、垃圾发电等行业而言，因其运营所需条件较为简单，省去了设备调试、磨合等过程，在项目投入运营后可在短时间内进入成熟期；2）廊坊地处北京、天津两大直辖市之间，凭借其区位优势，承载北京外溢的区域性物流商贸职能，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，成为地区性物流中心和全国物流节点区域，对于仓储物流尤其是高标仓的需求较为旺盛。但从高标仓市场供应角度看，高标仓占全部仓库的比重还不到 10%，供给严重不足，供需之间的较大差异造成高标仓在建成后短期内即可达到较高的出租率从而进入稳定运营状态；3）项目建成投入运营之时就全部整租给京东物流，达到 100%出租率，进入稳定运营阶段。廊坊项目京东物流自租的租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。。

3.基础设施项目现金流来源合理分散

（1）业务模式

从商业模式和行业惯例来看，物流企业均投资一定规模的自建库，以满足企业的特定化和

标准化需求，自建库开展业务是市场普遍存在的情况，本项目的物流整租模式具有商业合理性。

物流快递业的蓬勃发展，离不开零售行业的庞大市场，两者相辅相成。第一方物流，即由生产者或者供应方组织的物流活动，代表企业为日日顺物流（海尔）、安得物流（美的）等。第二方物流，即由分销商/贸易商承担的自行采购商品的物流活动，代表企业为京东物流（京东商城）、苏宁物流（苏宁易购）、菜鸟物流（淘宝天猫）等。第三方物流，即由第一方与第二方的商品交付提供物流服务的一方，代表企业为顺丰物流等。相较第三方快递物流提供的服务而言，零售企业自建物流具备一定的比较优势，大幅提高了用户体验。

从现金流合理分散方面来看，京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自2017年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自2018年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从2018年的29.90%增加到2020年的46.60%，并在2021年进一步增加到56.50%。从京东物流外部客户的数量来看，2021年，京东物流服务的企业客户数量超过30万家，覆盖快速消费品、服装、家电、家具、3C、汽车和生鲜等行业。相较于传统物流服务商，京东物流具有显著的服务优势，实现了全链条数字化和全面覆盖，根据外部咨询报告，按2020年收入计，京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商。基于该业务优势，京东物流持续拓展和吸引新的外部客户，外部客户的数量和收入贡献呈持续增长的态势。因此基础设施项目的现金流来源高度分散。

综上，从商业模式和现金流分散性来看，本项目的租赁模式具备商业合理性。现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散，且主要由市场化运营产生。

（2）关联交易定价具有公允性

1）关联交易定价公允，并设置存续期核查机制

在发行阶段，基金管理人聘请第三方评估机构进行评估，确保基础设施项目租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允；在租约届满时，基金管理人将聘请第三方评估机构进行评估，确保续约租金水平公允。此外，基金存续期，依据《运营管理服务协议》约定，就项目公司或基础设施项目产生的单笔金额超过50万元或连续12个月内累计金额超过500万元的重大关联交易需经基金管理人同意方可执行；基金管理人对于运营管理机构就项目公司或基础设施项目产生的关联交易进行监督及核查。

2）其他防范关联交易风险的措施

为避免利益冲突，京东集团、京东世纪贸易、京东东鸿和基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对平等对待REITs基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。

若京东集团、京东世纪贸易和京东东鸿未能履行关联交易和同业竞争相关承诺，处理机制如下：（a）在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。（b）如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施REITs项目投资者利益的，将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。（c）若因违反上述承诺给基础设施REITs项目及其基金份额持有人造成相应损失将由本公司承担。如前述损失已经得到补偿，本公司无需重复补偿。

（3）未来降低关联交易的相关安排

基金管理人联合运营管理机构，积极努力提升运营管理质量、优化资产组合、争取逐步降低关联方租户占比，但最终结果可能受限于政策变化、监管审批、市场情况或商业因素等条件影响。

同时，京东集团作为原始权益人、运营管理机构的控股股东，作出相关承诺：“自REITs项目设立起五年内，尽合理的商业努力，实现REITs项目项下基础设施项目的京东集团体系外租户占比超过40%。由于政策变化、监管审批、市场情况或商业因素等本公司无法预料或不可控制的原因导致上述承诺未能在五年内实现的，京东集团将采取有力措施，加大第三方租户开拓力度，努力实现上述目标。”

综上，本项目的租赁模式具备商业合理性，各京东参与主体就关联交易事项已做出相应承诺，并由公募基金管理人在公募基金层面建立了较为完备的监督及核查机制，本项目的关联交易预计不会损害其他租户或投资者的利益。

4.基础设施项目运营模式

基础设施项目项目公司主营业务为现代仓储物流的建设、运营管理、维修改造及其他仓储物流相关服务，以满足当地的电子商务公司、第三方物流供应商及其他各方因对现代仓储物流的需求，从而获得仓储物流经营收益。

一般来说，仓储物流行业的经营分为建设和运营两个阶段。

从建设流程看，仓储物流行业在土地获取与盈利方面有其自身特点。首先，物流仓储项目用地为仓储用地，由于仓库创造税收较少，土地供应十分有限，获取土地资源的能力十分关键。项目公司依托于京东集团的雄厚实力、良好资信和产业集群效应，通过招拍挂形式进行拿地。

从运营阶段来看，项目公司物流仓储收入来自几个方面，出租业务（基础）、物业管理业务、土地增值及其他收益。由于不同类型的物流客户对仓储条件要求不尽相同，因此项目公司深入物流产业链条，依托京东集团强大的运营能力，与客户达成紧密合作，形成自身的竞争力。

各项目收入主要来源于租金收入和物业管理费收入，具体构成如下表：

表 14-3 三个项目公司近一年及一期租户列表

单位：万元

项目	承租人	2021 年收入（含税）	占比	2022 年 1-6 月收入（含税）	占比	是否为原始权益人关联方
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	4,829.98	98.93%	2,442.05	98.89%	关联方
	重庆小租户 1	1.22	0.02%	0.69	0.03%	非关联方
	重庆小租户 2	45.01	0.92%	23.26	0.94%	非关联方
	重庆小租户 3	6.00	0.12%	2.68	0.11%	非关联方
	重庆小租户 4	-	-	0.90	0.04%	非关联方
合计	/	**4,882.21**	**100.00%**	**2,469.58**	**100.00%**	/
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	1,970.76	99.77%	977.31	99.60%	关联方
	武汉小租户 1	-	-	0.95	0.10%	非关联方
	武汉小租户 2	2.21	0.11%	2.98	0.30%	非关联方
	武汉小租户 3	0.55	0.03%	-	-	非关联方
	武汉小租户 4	1.73	0.09%	-	-	非关联方
合计	/	**1,975.25**	**100.00%**	**981.24**	**100.00%**	/
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	4,596.80	99.96%	2,279.50	99.63%	关联方
	河北京东信成供应链科技有限公司	0.22	0.00%	0.20	0.01%	关联方
	廊坊京东星能光伏发电有限公司	-	-	0.00	0.00%	关联方
	廊坊小租户 1	1.40	0.03%	0.74	0.03%	非关联方
	廊坊小租户 2	-	-	7.52	0.33%	非关联方
	廊坊小租户 3	0.12	0.00%	-	-	非关联方
合计	/	**4,598.54**	**100.00%**	**2,287.96**	**100.00%**	/

各项目重要合同如下：

（1）重庆项目重要合同

表 14-4 重庆项目重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	重庆正益成远物流有限公司、重庆京邦达物流有限公司	2019 年 1 月 1 日	2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	重庆正益成远将位于重庆市巴南区环道路东段 6 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予重庆京邦达使用

2	租赁合同	《仓库租赁合同补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆京邦达物流有限公司、重庆新东迈物流有限公司	2020 年 7 月 20 日	2020 年 8 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	重庆正益成远将《仓库租赁合同》的全部权利义务转移至重庆新东迈
3	租赁合同	《场地租赁协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 1	2020 年 1 月 2 日	2020 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日	重庆正益成远将重庆巴南一期生活区公共区域供重庆小租户 1 使用
4	租赁合同	《场地租赁协议补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 1、重庆新东迈物流有限公司	2020 年 8 月 1 日	2020 年 8 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日	重庆正益成远将《场地租赁协议》的全部权利义务转移至重庆新东迈
5	租赁合同	《充电桩场地租赁合同》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 2	2020 年 3 月 25 日	2020 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日	重庆正益成远将位于重庆市巴南区南彭镇京东亚洲一号内附属场地出租给重庆小租户 2 使用
6	租赁合同	《充电桩场地租赁合同补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 2、重庆新东迈物流有限公司	2020 年 7 月 28 日	2020 年 7 月 31 日至 2030 年 3 月 31 日	重庆正益成远将《充电桩场地租赁合同》的全部权利义务转移至重庆新东迈
7	租赁合同	《自动售货机投放场地租赁合同》	重庆新东迈物流有限公司、重庆小租户 3	2021 年 12 月 20 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	重庆新东迈将京东重庆巴南园区场地内区域供重庆小租户 3 安装自动售货机
8	租赁合同	《租赁合同》	重庆新东迈物流有限公司、重庆小租户 4	2022 年 4 月 30 日	2022 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日	重庆新东迈将京东重庆巴南一期园区四区南侧公共区域供重庆小租户 4 用于纸皮回收打包设备使用
9	物业服务合同	《京东重庆巴南一期智能产业园项目物业服务实施合作单》	重庆新东迈物流有限公司、金科智慧服务集团股份有限公司重庆分公司	2021 年 3 月	2021 年 4 月 17 日至 2022 年 4 月 16 日（如金科绩效考核达标可自动续约至 2023 年	金科智慧服务为重庆新东迈的京东重庆巴南一期智能产业园项目提供物业服务

					4 月 16 日）	

（2）武汉项目重要合同

表 14- 5 武汉项目重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2019 年 3 月 12 日	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	武汉京东茂元将位于武汉东西湖高桥三路 211 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予湖北京邦达使用
2	租赁合同	《库房租赁合同补充协议一》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2019 年 3 月 12 日	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	约定出租人控制权变更、续租权及出租人违约责任的特别约定、租金调整标准等事宜
3	租赁合同	《库房租赁合同补充协议二》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2022 年 11 月 14 日	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	约定租金调整标准事宜
4	租赁合同	《快递柜投放场地租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2021 年 1 月 28 日	2021 年 1 月 28 日至 2023 年 1 月 27 日	武汉京东茂元将位于高桥三路亚洲一号物流园西门辅房及相邻场地供湖北京邦达安装快递柜
5	租赁合同	《充电桩场地租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉小租户 2	2021 年 5 月 31 日	2021 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日	武汉京东茂元将位于武汉市东西湖高桥三路京东亚洲一号园区内空地供武汉小租户 2 建设充电桩等设施
6	租赁合同	《辅房租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉小租户 1	2021 年 12 月 3 日	2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	武汉京东茂元将位于武汉市东西湖高桥三路京东亚洲一号园区东门一号辅房出租给武汉小租户 1
7	物业服务合同	《京东 2021-武汉东西湖亚一物流园三方	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉天立物业管理有	2021 年 6 月	2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日（如武汉天立绩效考核	武汉京东茂元委托武汉天立对武汉东西湖亚一物流园提供物业服务

		物业服务实施合作单》	限公司		达到要求可自动续约至 2023 年 6 月 30 日）	

（3）廊坊项目重要合同

表 14- 6 廊坊项目重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	廊坊骏迪物流有限公司、北京京讯递科技有限公司	2020 年 4 月 25 日	2020 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 30 日	廊坊骏迪将位于廊坊经济技术开发区橙桔路 2 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予北京京讯递使用
2	租赁合同	《通信铁塔（廊坊经开物流园-京东）场地租赁协议》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊小租户 1	2021 年 1 月 26 日	2021 年 1 月 26 日至 2031 年 1 月 25 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区场地供廊坊小租户 1 建立铁塔和基站机房等
3	租赁合同	《京东智能柜合作协议》	廊坊骏迪物流有限公司、河北京东信成供应链科技有限公司	2021 年 5 月 31 日	2021 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区门口的场地供河北京东信成安装智能柜
4	租赁合同	《房屋租赁合同》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊小租户 2	2021 年 9 月 27 日	2022 年 1 月 8 日至 2027 年 1 月 7 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区内宿舍楼食堂供廊坊小租户 2 使用
5	物业管理合同	《物业服务委托合同》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2019 年 9 月 1 日	2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日	北京市均豪物业管理股份有限公司为京东廊坊经开亚洲一号物流园提供物业服务
6	物业管理合同	《补充协议》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2020 年 3 月 1 日	2020 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 14 日	约定变更合同期限及物业费收费标准
7	物业管理合同	《补充协议二》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2021 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 14 日	约定变更合同期限及物业费收费标准
8	光伏电站合同	《光伏电站合同能源管理合作协议》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊京东星能光伏发电有限公司	2022 年 5 月 1 日	2022 年 9 月 30 日至 2047 年 9 月 29 日	廊坊骏迪将合法所有的廊坊经开京东物流园满足电站建设要求的屋顶提供给廊坊京东星能投建电站使用

各项目主要租赁合同租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除承租人提前

十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年市场租金的增长率，对第6年/第11年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

截至出具本招募说明书出具日，新冠疫情期间，重庆项目、武汉项目和廊坊项目未发生减租、免租情况，现金流稳定。

重庆项目、武汉项目和廊坊项目为京东物流运营所需的高标准仓库，项目建成投入运营之时就全部整租给关联方京东物流子公司，租约长度为 5-6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

5.基础设施项目运营数据

基础设施项目详细运营数据见本招募说明书第十五章“基础设施项目财务状况及经营业绩分析”。

6.廊坊项目运营情况

就廊坊项目于 2020 年 4 月开始运营，目前运营不满三年的情况。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）款，基础设施项目“原则上运营 3 年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力”。廊坊项目的运营起始时间为 2020 年 4 月，目前已运营 2.5 年。根据《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）明确“项目运营时间原则上不低于 3 年，对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求”。根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），“对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。”

在此基础上，基金管理人从运营时间和经营情况、投资回报情况、持续经营能力及维持供应链稳定、强化民生保障功能的角度进行分析，认为底层资产自 2020 年 4 月开始运营，目前已运营 2.5 年，已接近 3 年，虽未满 3 年，但符合发行条件，论述如下：

（1）廊坊项目具有维持供应链稳定、强化民生保障的功能

目前新冠疫情尚未结束，各方主体仍需坚持“动态清零”防疫总方针，廊坊市属于环京主要物流节点城市，考虑到环京地区庞大的人口数量以及相应的消费量，廊坊项目主要辐射京津冀，每天服务于大概有 2 万个客户。从时效角度，地级城市可以做到上午 11 点之前下单，下午就能送到；县级城市，可以实现次日达。廊坊项目在物流领域服务于环京地区的广大消费者，因此廊坊项目具有维持该地区的供应链稳定、强化民生保障的功能。廊坊项目在项目正式运营后，除了保障京东自身需求外，还结合京东科技优势资源和生态资源，调整本地应急产业结构，打造应急产业集聚中心，利用京东应急产业的生态和自身的带动作用，大力促进区域应急产业发展，结合区域内应急产业资源，积极推动应急产业向集聚、高效、科学、规范的方向发展，建立健全应急产业生态，打造区域应急产业标杆。

（2）运营时间未满 3 年，但已能够实现长期稳定收益

自开始 2020 年 4 月运营时即处于满租状态，承租人为北京京讯递科技有限公司，系京东集团关联方京东物流的子公司。廊坊项目承租人签署的租赁合同期限为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，租约稳定性较高。

仓储物流行业相较于高速公路、污水处理、垃圾发电等行业而言，因其运营所需条件较为简单，除必要的建筑架构和消防设施等设备外，其余设备均由租户根据其个性化需求进行采购，设备的适用性较高，从而缩短了设备调试、磨合等环节，在项目投入运营后可在短时间内进入成熟稳定期。

（3）投资回报良好

自开始运营以来，廊坊项目的租金收入较为稳定。根据廊坊项目公司与重要现金流提供方北京京讯递科技有限公司签订的仓库租赁合同，2020 年-2022 年历史合同租金单价（含物业费不含税）分别为 1.2256 元/平方米/天、1.2623 元/平方米/天、1.3003 元/平方米/天，廊坊项目历史租金平均增长率为 3%。

2020 年 4-12 月，廊坊项目实现总收入约 3,000 万元，经营性净现金流约 2,200 万元，2021

年全年廊坊项目实现营业总收入 4,251.15 万元，经营性净现金流 3,689.52 万元，2022 年上半年廊坊项目实现营业总收入 2,121.78 万元，经营性净现金流 1,817.53 万元。根据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告》，按照可供分配金额的 100%向投资者分配，在相关假设前提下，预计 2022 年 7-12 月及 2023 年度廊坊项目的经营性净现金流分别为 1,925.39 万元和 3,905.38 万元，预计廊坊项目 2022 年 7-12 月和 2023 年的预计净现金流收益率分别为 5.82%（年化）和 5.90%。由此可见，项目投资回报良好，运营以来经营性现金流持续为正。

（4）具有持续经营能力

从需求角度，京东物流在廊坊地区中短期内仍有明确的高标库场地使用需求及仓配网络规划，因此京东物流对于高标仓的需求是持续的。从租赁情况看，京东物流尽管整租标的项目的全部高标仓，远没有满足京东物流的在项目所在城市的租赁需求。综上，从搬仓成本和业务需求的角度看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁的可能性较高，出租率预计保持稳定。

考虑到承租人续租的概率较高，因此廊坊项目具备持续运营能力。

经核查基础设施项目的租赁合同台账、租赁合同、天职国际会计师事务所出具的 2019 年至 2022 年 6 月廊坊骏迪物流有限公司标准无保留意见的审计报告（天职业字[2020]34739 号、天职业字[2021]10471 号、天职业字[2022]19289 号及天职业字[2022]39527 号）和天职国际会计师事务所出具的天职业字[2022]39666 号可供分配金额测算报告审阅报告，并经与原始权益人确认，基金管理人、计划管理人和法律顾问认为：

（1）《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）规定：“对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。”《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）规定：“项目运营时间原则上不低于 3 年，对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求”。

（2）廊坊项目于 2020 年 4 月投入运营，目前已运营 2.5 年（不足 3 年），但廊坊项目自开始运营时即处于满租状态，租赁合同期限为 6 年，租约稳定性较高，且项目投入运营后在短时间内进入成熟稳定期。项目运营模式成熟，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、维持供应链稳定、强化民生保障的功能。

（3）廊坊项目符合《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关文件的要求，满足相关法律、法规对基础设施项目的要求和条件。

综上所述，基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，廊坊项目运营模式成熟，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、维持供应链稳定、强化民生保障的功能；符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）款等相关文件所规定的条件。

二、基础设施项目所属行业、市场概况

（一）项目公司所属行业及行业政策

1.项目公司所属行业

项目公司的主营业务为出租物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”、“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——仓储物流行业。根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“仓储业（分类代码 G59）”行业；根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码 G59）”行业。

物流是通过对商品、服务及信息从起源地到消费地的流动及储存的过程，物流服务提供商通过对运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送和信息管理等基本功能的组织与管理，为客户提供物流服务，实现货物从供应地高效率、高效益地向接收地流通；其中，运输、仓储（保管）和物流平台（管理）是物流的三个核心环节，项目公司所持有的仓储物流基础设施在物流领域发挥关键作用。

2.所属行业监管体制及政策趋势

（1）行业监管体制

1）主要监管部门

现代物流具有跨区域、跨部门、跨行业特征，涉及运输、仓储、货代、联运、制造、贸易、信息等行业，政策上关联多个监管部门。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发展改革委等九部

门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称《意见》），《意见》取消了多项物流企业登记注册前置性审批事项和除危险品等特种货物运输代理外的货运代理行政性审批，确立了由国家发展改革委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。2005 年 2 月，全国现代物流工作部际联席会议制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等。

2015 年，为进一步落实《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》和《促进物流业发展三年行动计划（2014-2016 年）》，发改委印发《关于开展现代物流创新发展城市试点工作的通知》，提出建立和完善由城市相关部门组成的现代物流创新发展综合协调工作机制，形成多部门联动的运行管理机制，进一步放宽对物流企业资质的审批条件，在试点城市探索建立物流领域的“负面清单”，形成公平透明的市场准入规则，进一步加快推进物流管理体制改革。

2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织，作为全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订，推动中国物流业发展。

（2）行业主要政策

表 14- 7 仓储物流行业主要政策

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
2009-03	国务院	《物流业调整和振兴规划》	到 2011 年，培育一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团，初步建立起布局合理、技术先进、节能环保、便捷高效、安全有序并具有一定国际竞争力的现代物流服务体系，物流服务能力进一步增强
2013-01	商务部	《关于促进仓储业转型升级的指导意见》	促进仓储业转型升级，引导仓储企业由传统仓储中心向多功能、一体化的综合物流服务商转型
2014-09	国务院	《物流业发展中长期规划<2014-2020 年>》	到 2020 年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。重点着力降低物流成本，增强物流企业竞争力，着力提升物流企业

			规划化、集约化水平，加强物流基础设施网络建设
2015-04	国务院	《国务院关于改进口岸工作支持外贸发展的若干意见》	依托口岸优势，建设海关特殊监管区域、边境经济合作区、跨境经济合作区及现代物流园区等平台和载体，打造集综合加工、商贸流通、现代物流、文化旅游等于一体的口岸经济增长极；推进内陆与沿海沿边口岸之间的物流合作和联动发展，发展国际物流，构建集仓储、运输、加工为一体的现代物流体系
2015-10	国务院	《关于促进快递业发展的若干意见》	培育壮大快递企业；推进“互联网+”快递；构建完善服务网络；衔接综合交通体系；加强行业安全监管。到2020年，基本建成普惠城乡、技术先进、服务优质、安全高效、绿色节能的快递服务体系，形成覆盖全国、联通国际的服务网络
2016-07	发改委	《“互联网+”高效物流实施意见》	推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，构建物流信息互联共享体系；完善智能仓储配送设施网络，提升仓储配送智能化水平；依托互联网等先进信息技术，创新物流企业经营和服务模式；加大资金、土地、税收、金融等政策支持力度
2017-01	商务部	《商贸物流发展“十三五”规划》	“十三五”期间，基本形成城乡协调、区域协同、国内外有效衔接的商贸物流网络；商贸物流成本明显下降，批发零售企业物流费用率降低到7%左右，服务质量和效率明显提升；基本建立起高效集约、协同共享、融合开放、绿色环保的商贸物流体系
2017-08	国务院	《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》	提出推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义
2018-01	国务院	《国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》	综合考虑地域区位、功能定位、发展水平等因素，统筹规划电子商务与快递物流发展。针对电子商务全渠道、多平台、线上线下融合等特点，科学引导快递物流基础设施建设，构建适应电子商务发展的快递物流服务体系
2018-06	财政部	《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》	强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础，发展单元化流通，提高供应链标准化水平。加强信息化建设，发展智慧供应链。聚焦重点行业领域，提高供应链协调化水平，推广绿色技术模式
2018-12	发改委、交通部	《国家物流枢纽布局和建设规划》	提出鼓励和支持具备条件的企业通过战略联盟、资本合作等方式打造优势互补、业务协同的合作共同体，提升物流一体化组织效率；在物流用地上，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地
2019-02	国务院	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽
2019-03	发改委	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系

2019-09	国务院	《交通强国建设纲要》	发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流营运模式
2019-09	发改委、交通部	《关于做好 2019 年国家物流枢纽建设工作的通知》	共有 23 个物流枢纽入选 2019 年国家物流枢纽建设名单。其中东部地区 10 个、西部地区 7 个、东北地区 1 个。涵盖陆港型、空港型、港口型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型等 6 种类型
2020-03	财政部、国家税务总局	《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》	自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2020-03	发改委	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级
2021-03	全国人民代表大会	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系
2021-08	商务部等 9 部门	《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》	优化商贸物流网络布局，建设城乡高效配送体系，促进区域商贸物流一体化。提升商贸物流标准化水平，推广应用现代信息技术，发展商贸物流新业态新模式。提升供应链物流管理水平，加快推进冷链物流发展，健全绿色物流体系。保障国际物流畅通，推进跨境通关便利化，培育商贸物流骨干企业
2021-11	交通运输部	《综合运输服务“十四五”发展规划》	提出到加快构建“全球 123 快货物流圈”（国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达），一体化的货运物流服务系统初步建立，现代国际物流供应链体系不断完善，运输结构进一步优化，运输装备水平大幅提高，绿色化、数字化发展水平明显提高，服务支撑经济社会发展能力进一步增强
2022-01	发改委	《“十四五”现代流通体系建设规划》	培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑

数据来源：公开资料整理

（二）行业发展现状

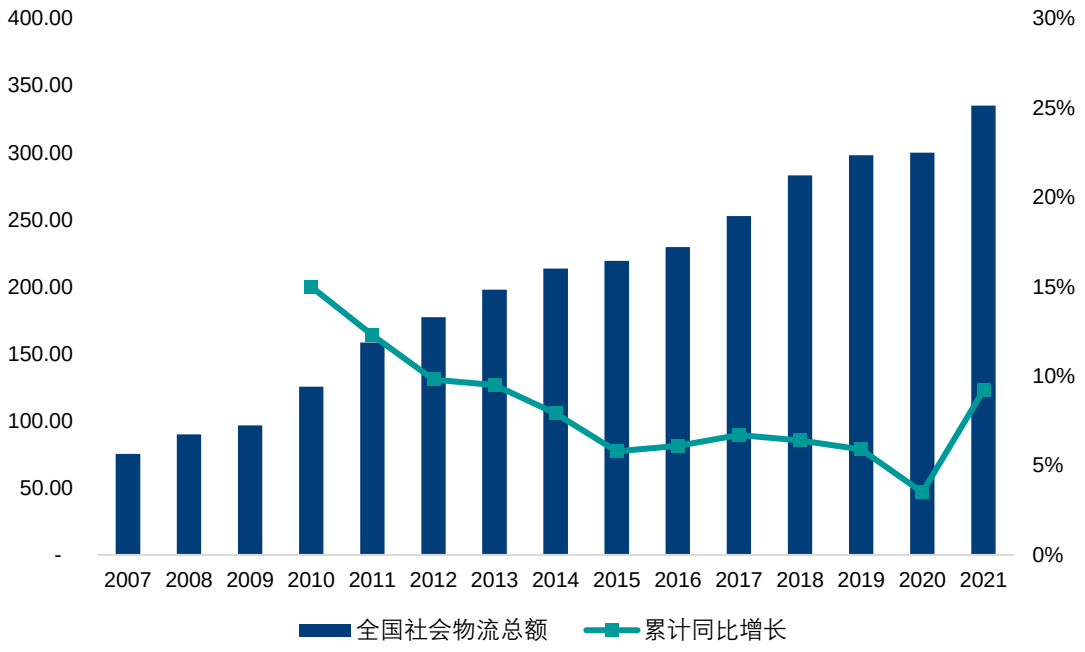
1.行业市场环境

GDP 增长与仓储物流基础设施需求密切相关。作为全球经济增长最快的经济体之一，2021 年我国名义 GDP 达到 114.4 万亿元人民币，同比增长 8.1%。与此同时，我国社会物流总额从 2015 年的 219.2 万亿元增长至 2021 年的 335.2 万亿元，复合增长率达到 7.3%；同期我国名义 GDP 的平均同比增长率达到 8.8%，仓储物流行业的增长与宏观经济的长期增长相一致。宏观经济的快速发展，使工业生产及消费领域对仓储物流服务市场的需求旺盛，我国仓储物流行业需求持续高速增长。

电子商务将持续推动物流行业的发展及物流仓储需求的增长。一般而言，因产品品类更多、库存水平更高等原因，电商公司使用的物流仓储空间比实体零售商更多。我国拥有超过 10.32 亿互联网用户，是全球最大且增长最快的电商市场，而新型冠状病毒肺炎疫情进一步促进了消费需求的线上化，伴随线上零售的渗透率不断提升，以及电商供应链由地区配送向最后一公里交付扩展，各阶段均蕴含着大量的仓储物流基础设施租用需求。

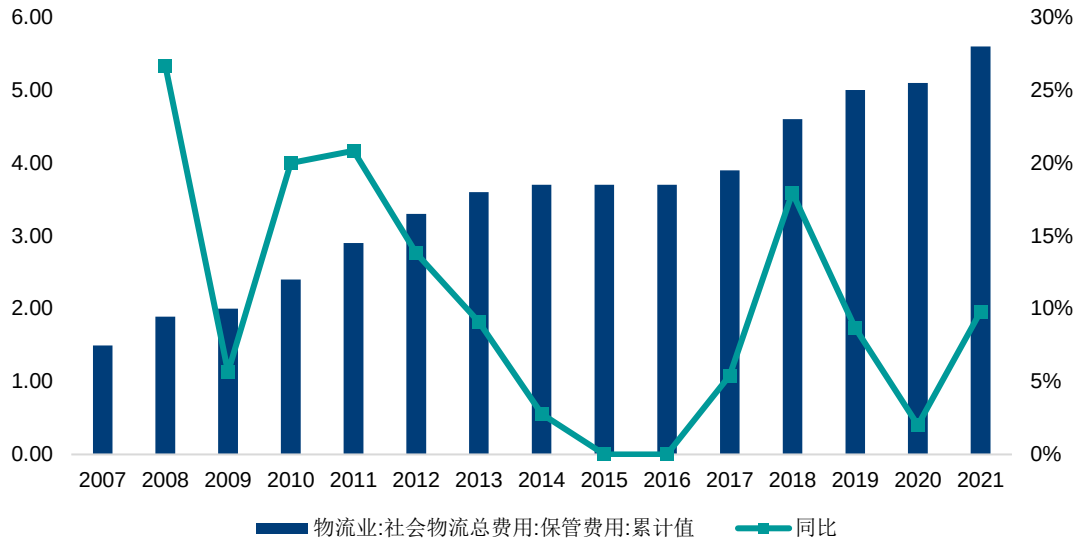
近年来我国仓储物流需求持续高速增长，2021 年全国社会物流总额达到 335.20 万亿元，社会物流总费用达到 16.70 万亿元，其中保管费用 2021 年达到 5.60 万亿元。

图 14- 1 全国历年社会物流总额走势及增速（万亿元，%）



数据来源：国家统计局

图 14- 2 社会物流总费用：保管费用（万亿元，%）

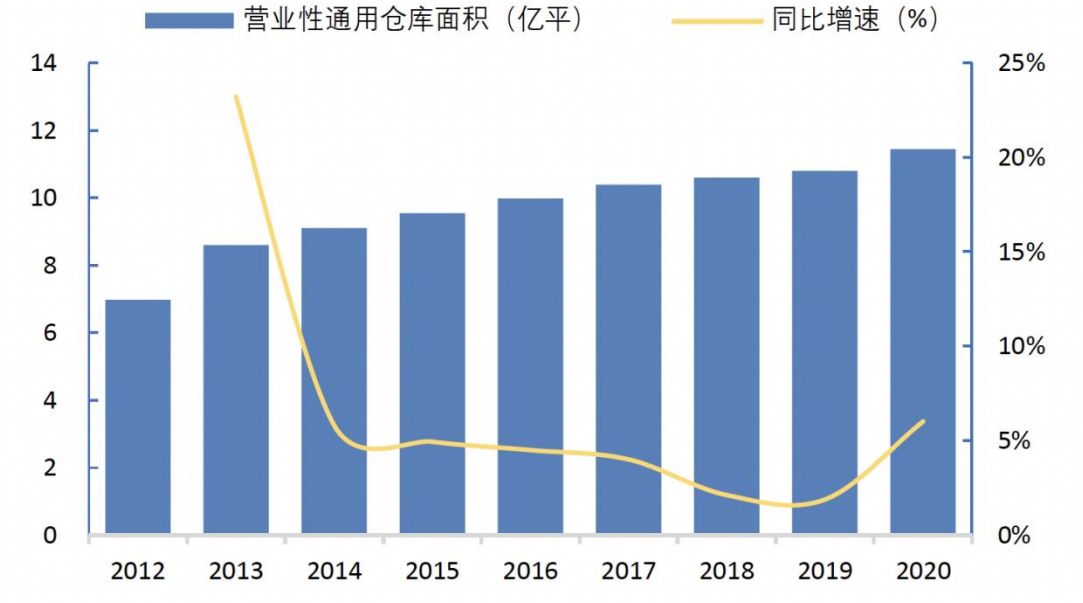


数据来源：国家统计局

2.行业市场容量

根据中国仓储与配送协会统计数据，截至 2020 年底，我国营业性通用（常温）仓库面积 11.45 亿平方米，同比增长 6.1%，增速有所提升，此前连续 6 年增速持续下降。

图 14- 3 全国营业性通用仓库面积稳定增长（亿平方米）



数据来源：中国仓储业协会

3.行业市场细分

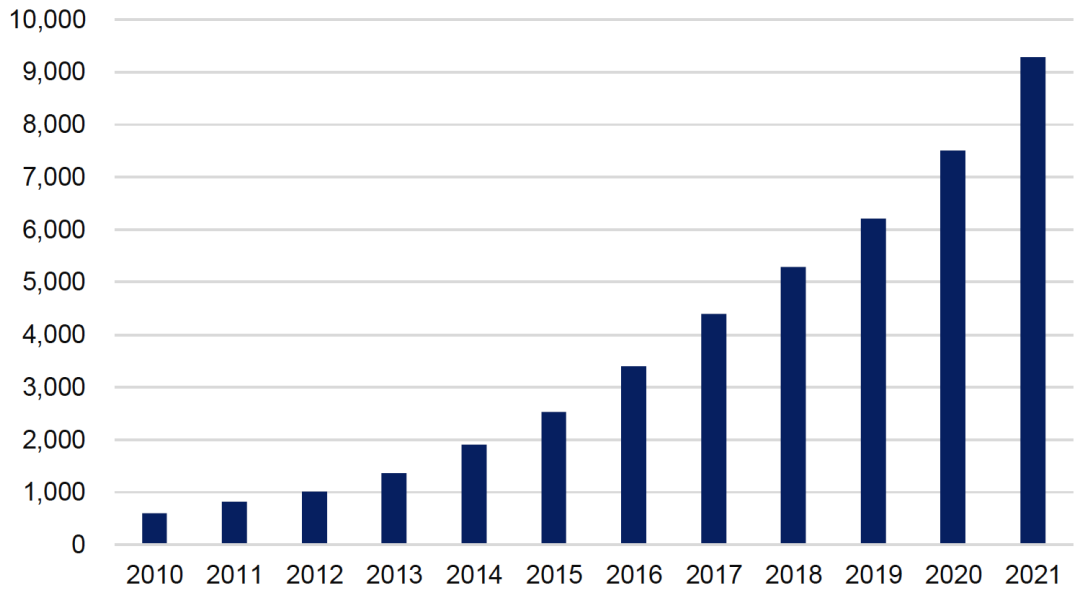
仓储物流基础设施的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照物流

仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储。按照功能属性的不同，仓储物流基础设施可进一步细分为门户仓、区域仓、城市仓以及前置仓，满足从产地经多次运输至消费端不同场景的服务需求。

物流仓储行业在不同发展阶段的驱动因素不同。在物流仓储行业发展的前期，因全国物流仓储缺口明显，物流仓储行业发展迅速但整体呈现规模大分散度高的特征，主要为普通物流仓储；随后，物流仓储行业出现新的驱动因素，比如电商经济、新零售需求、供应链整合等，新需求的出现促进了高标仓的发展。

目前，高标仓是我国物流仓储行业主流的细分市场。高标仓和普通物流仓储的区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，高标仓在消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等重要标准上都比普通物流仓储要求更高。除建设标准高以外，高标仓往往处于物流干线运输核心节点城市，出租率高，租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强。普通物流仓储建设标准较低，空间利用率与运营效率都普遍偏低，仅可满足基本的储存需求，已经不符合当前的行业主流方向。

图 14- 4 2010-2021 年中国高标仓市场存量（万平方米）[2]



资料来源：戴德梁行

4.市场化程度

我国物流仓储市场存在较低的进入壁垒，行业集中度较低，市场竞争激烈，市场化程度高，

[2] 上述存量未包含电商自建仓库

与其他基础设施行业对比，物流仓储属于竞争较为充分的市场。

从物流仓储的建设到运营管理，各阶段的成本收入模式均按照市场化水平定价。物流仓储建设方多以招标、拍卖、挂牌的模式获取仓储用地使用权，并根据物流仓储的建设标准的不同确定不同的市场化建安成本。我国物流仓储的租约定价通过市场化定价方式确定，通常取决于物流仓储的节点位置、区域的供需情况等市场化因素，物流仓储下游客户涉及全社会各行各业，需求众多且极度分散，而物流仓储行业格局呈现出集中度较低的行业特征，根据供需关系，我国物流市场的租金定价水平市场化程度较高。

5.行业壁垒情况

（1）布局网络的壁垒

物流园区土地是物流仓储业务开展的基础条件，且物流园区经营有着网络化和规模化的特点。因此，物流园区的数量、规模、布局及各个园区所处的区位条件直接决定了企业开展物流仓储业务的地域范围和服务水平。早期的行业进入者往往可以在热点城市以较低的价格获取区位较好、规模较大的园区用地，并且以较低的成本完成物流仓储园区的开发和建设，从而在获取客户和服务定价等方面取得一定优势。随着优质土地供应的减少和土地价格的上涨，后期进入者在土地获取、网络布局方面均会面临一定的劣势。

（2）品牌及客户资源壁垒

进入行业较早、规模较大的物流仓储企业在长期的市场拓展过程中，可以通过长期为客户提供优质的高性价比的服务提高顾客忠诚度及消费粘性，并打造出为市场认可的品牌，逐渐形成其持续发展的稳固根基和核心竞争力。企业的品牌培养需要长时间的持续投入和改进，也是行业内领先企业能够形成差异化竞争优势的根源所在。后进入者面临品牌及客户资源的壁垒。

（3）管理壁垒

物流仓储业务各个流程开展的效率和质量对物流仓储企业的发展均有重要影响。为保证旗下园区的出租率，并同时确保业务高效率、低成本的运营，物流园区企业需要经过长期的业务探索，才能达到精细化管理标准。对行业新进入者而言，在选址规划、土地获取、网络布局、运能管理、流程控制、信息系统建设等方面均存在较高的管理壁垒。

（4）资金壁垒

物流仓储行业是典型的资金密集型行业。在前期的征地和开发建设阶段往往需要在短时间

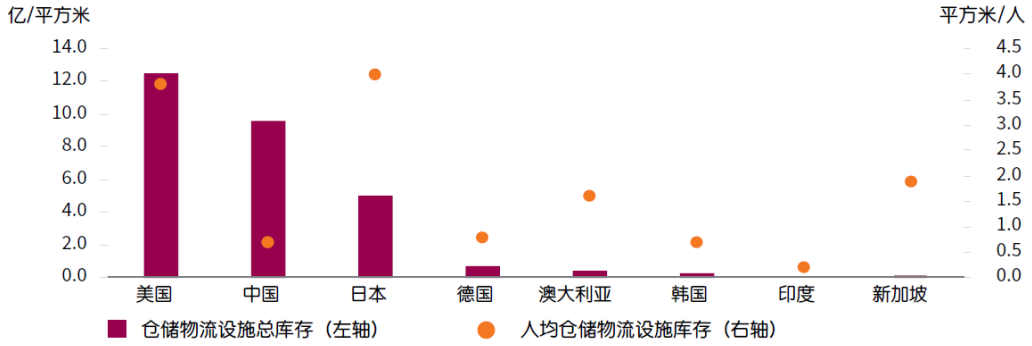
内投入大量资金，仓储设施建设完毕后往往还需要一定的培育期才能实现较高的出租率，且后续收入来源主要为客户的租金，资金回收期较长。上述行业特点对于新进入者提出的较高资金要求，构成了物流仓储行业的资金壁垒。

6.物流仓储市场供需状况

（1）我国人均物流仓储面积不足

我国仓储物流设施库存总量大，但人均面积较低。从总量上看，中国仓储物流设施总面积约 10 亿平方米，低于美国，但高于日本、德国和澳大利亚等国；从人均面积的角度，中国当前人均仓储物流设施面积不及 1 平方米，仅相当于美国和日本的 20%左右。

图 14- 5 各国仓储物流设施总面积及人均面积对比（平方米/人）[3]



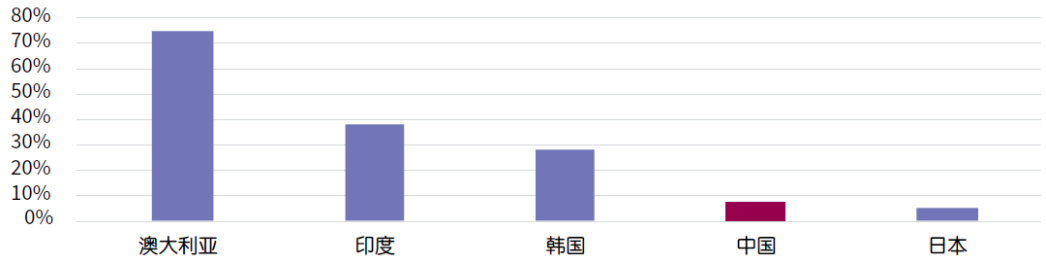
数据来源：仲量联行

（2）高标仓供不应求

普通物流仓储由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，较难满足使用方的需求，从结构上看，由于行业历史发展较短，中国高标仓在仓储总量中的比例不足 7%，低于一般发达国家水平，但也意味着未来提升空间较大，在过去的几年内一直处于供不应求的状态。

图 14- 6 高标仓物流设施库存占比[4]

[3] 日本、韩国、中国和印度为 2018 年数据；美国、新加坡、澳大利亚和德国为 2019 年数据
[4] 日本、韩国、中国和印度为 2018 年数据；澳大利亚为 2019 年数据



数据来源：仲量联行

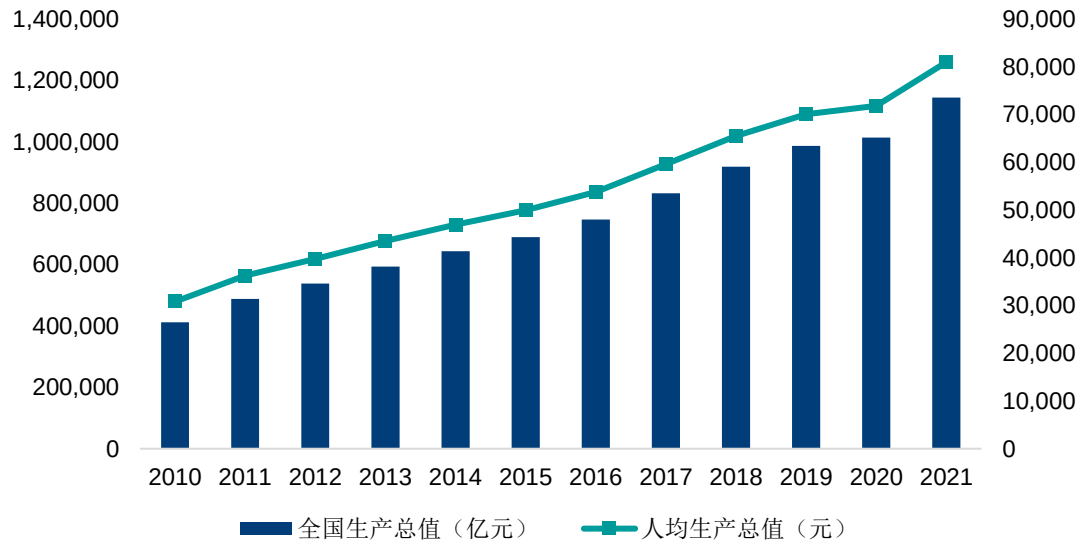
（三）行业发展前景及影响因素

1.行业未来发展前景

（1）我国 GDP 未来继续保持高增速

我国国民经济水平的不断提高，将有效的提升物流仓储行业的需求。2020 年，我国成为全球唯一经济正增长的主要经济体，GDP 总规模首次突破 100 万亿元。2021 年，我国 GDP 突破 110 万亿元。中长期来看，我国的 GDP 仍将继续保持高速增长。根据十九届五中全会所提出的目标，到 2035 年基本实现社会主义现代化远期目标，人均国内生产总值达到中等发达国家水平，预计我国未来十五年经济增速保持在年均 4.2%-5.7%之间。

图 14- 7 全国生产总值与人均 GDP



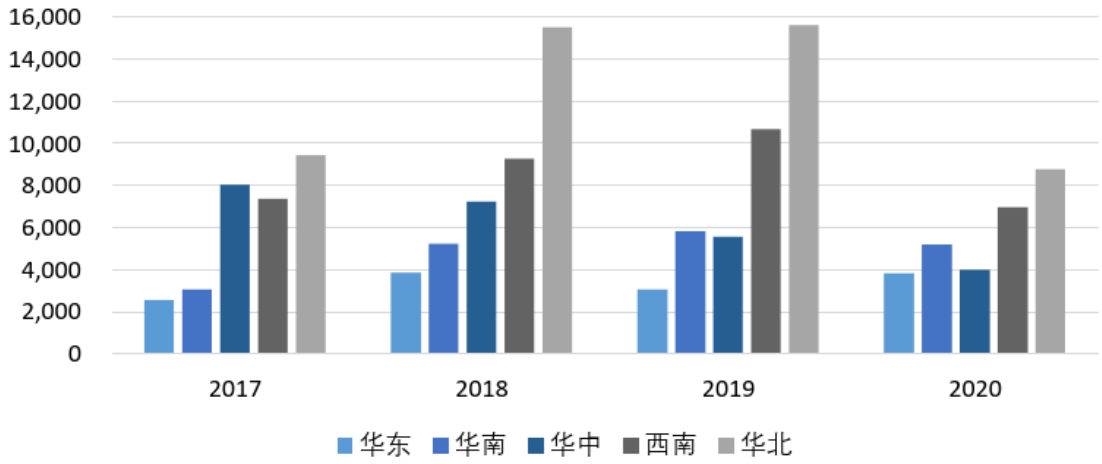
数据来源：国家统计局行

（2）土地供给有限，行业竞争加剧

2017 年至 2020 年期间，由于土地资源紧缺，沿海区域城市逐步紧缩仓储物流用地的供应，

华东区域、华南区域的部分城市出现仓储物流用地供应零新增的现象。相比而言，西南区域、华北区域的仓储用地供应较高，以满足逐年增长的用地需求。未来，西南、华北两大区域仓储物流业的发展潜力巨大。

图 14- 8 2017-2020 年全国仓储用地供应量（亩）[5]



数据来源：戴德梁行

（3）高标仓需求旺盛，行业增长空间大

目前我国高标仓主要客群以消费企业、高端制造业和第三方物流为主。由于目前我国电商份额正在快速扩张、传统零售行业集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求有望表现坚挺。除此之外，新型冠状病毒肺炎疫情加快了消费者线上购买习惯培育及零售商供应链管理的结构性转变，而有关转变可能将长期持续。许多零售商、供货商以及电商群体积极寻求现代化仓储物流基础设施，以应对因订单激增及运输受阻而产生的供应链挑战，这也成为高标仓需求增长的一大契机。

1) 零售集中度提升

近几年来，我国零售业集中度逐年提升，大型连锁业态大量涌现，商品的组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面。因此，传统仓由于配套设施不足、管理水平较低等原因已很难满足市场需求，高标仓的作用进一步凸显。

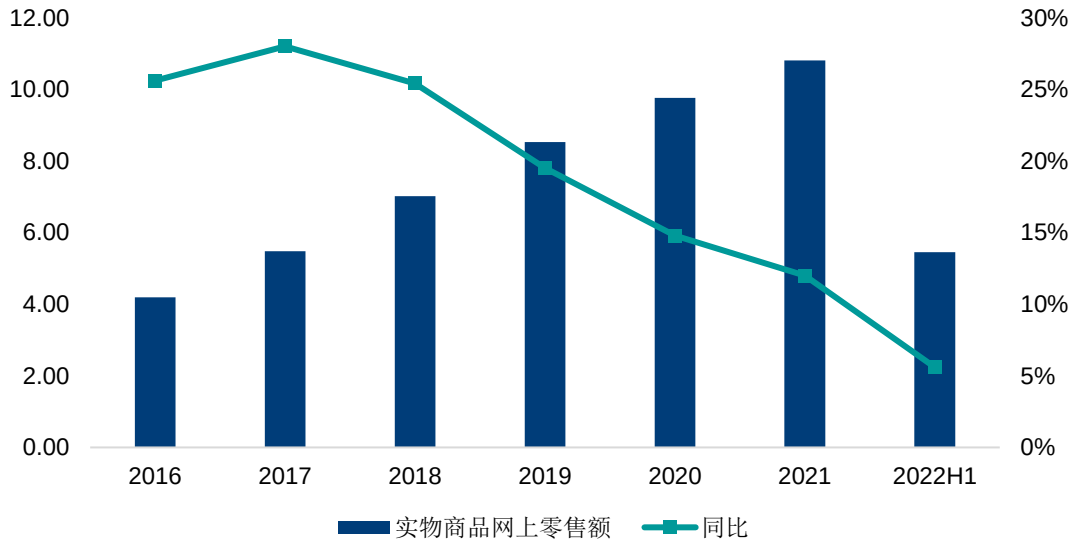
2) 电商份额扩张、第三方物流承接外包需求

[5] 注：包含全国五大区域 30 个节点城市：华东（上海、苏州、昆山、太仓、无锡、南京、杭州、宁波）、华北（北京、天津、济南、青岛、西安、大连、沈阳、哈尔滨）、华南（深圳、广州、厦门、福州、南宁、佛山、东莞）、华中（武汉、郑州、长沙、合肥），西南（成都、重庆、昆明）。

电商为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，这使得电商对于仓储管理水平的要求极为严格，故以天猫等电商为代表的大型电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。

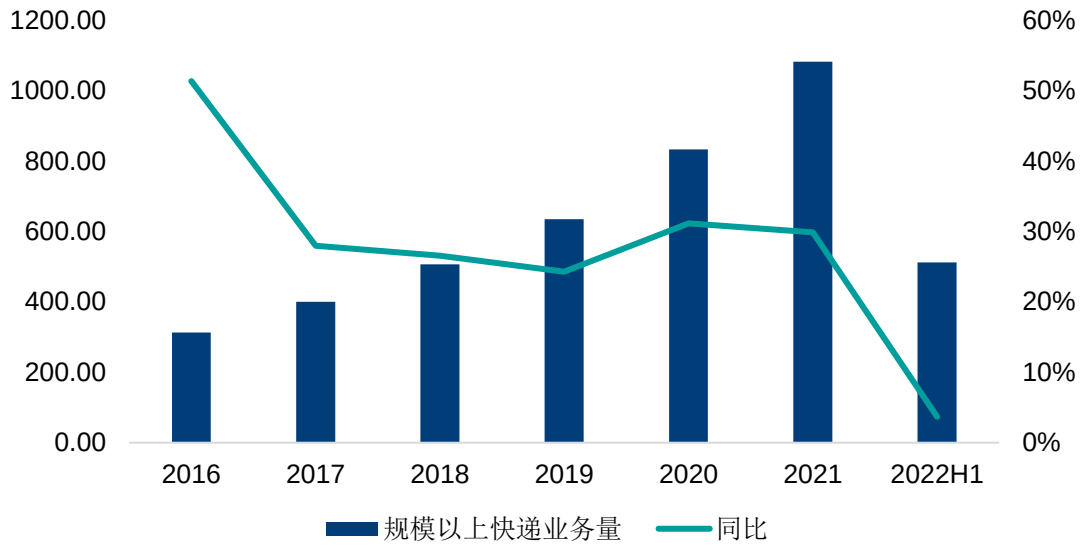
近年来我国网购市场增长势头迅猛，占社会零售比重持续提升。2021 年，全国网上零售额 130,884 亿元，比上年增长 14.1%；其中，实物商品网上零售额 108,042 亿元，增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.5%；规模以上快递业务量 1,082.99 亿件，同比增长 29.9%。2022 年上半年，全国网上零售额 63,007 亿元，同比增长 3.1%；实物商品网上零售额 54,493 亿元，同比增长 5.6%，占社会消费品零售总额的比重为 25.9%；规模以上快递业务量 512.16 亿件，同比增长 3.7%。网购市场的迅猛发展将直接推升电商对高标仓储的需求。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟需高标仓作为其后台运营的基础设施支撑。

图 14- 9 国内电商实物商品零售增长情况（万亿元，%）



数据来源：Wind、国家统计局

图 14- 10 国内快递行业件量增长情况（亿件，%）



数据来源：Wind、国家邮政局

3) 制造业向高端化转型升级

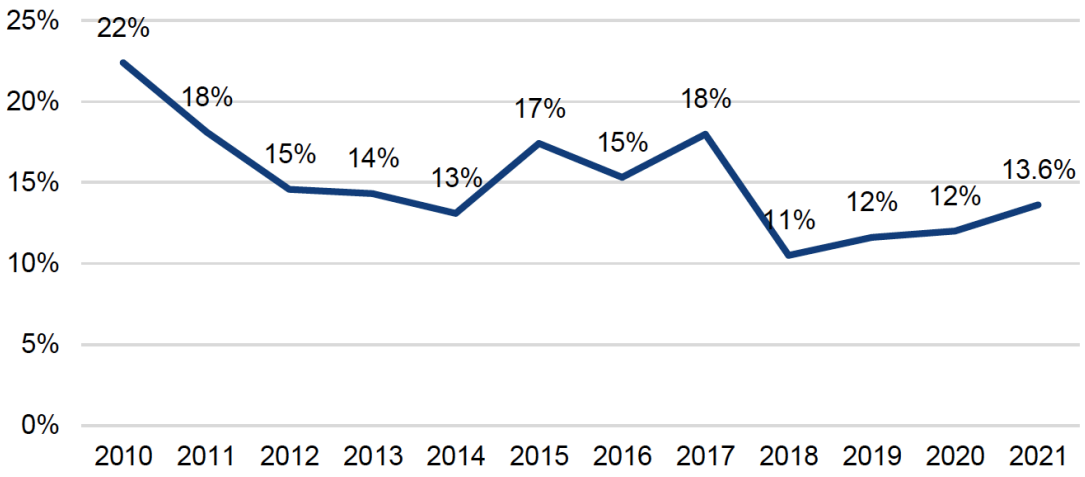
进入 21 世纪后，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成为了高标仓的重要租户群体。

2.行业利润水平和未来变动情况

（1）供需矛盾下物流仓储租金持续上涨

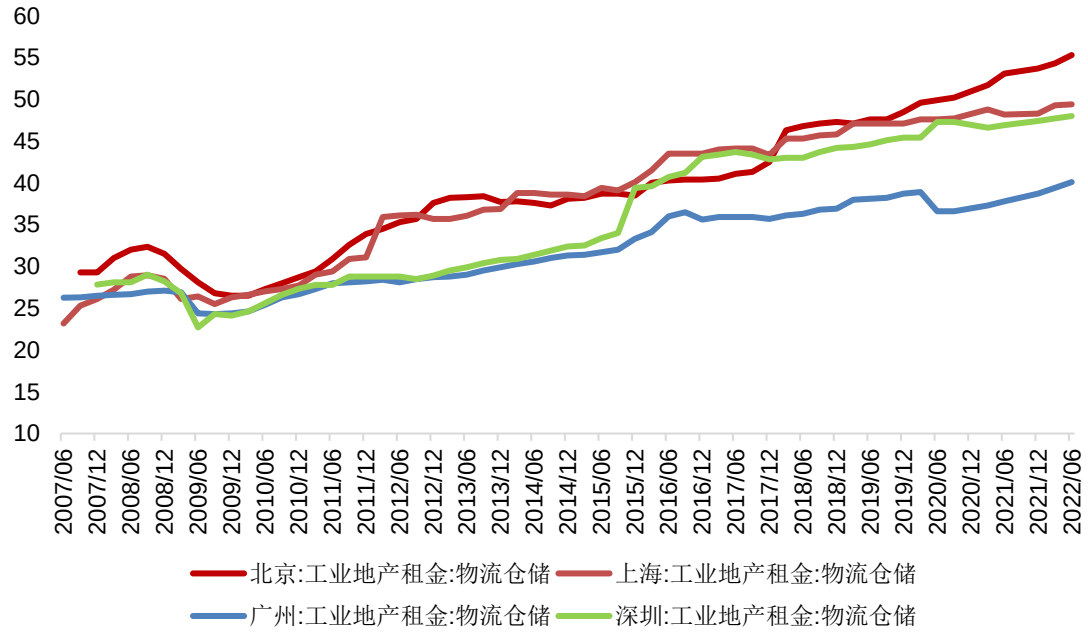
自 2008 年后全球经济恢复，中国物流高标仓市场不断被国内外投资机构和开发商所看好。同时，国内电商快递崛起和国内市场消费快速增长，使得目前高标仓的增速不能够满足我国商品零售业、制造业持续增长的需求，供需矛盾下空置率持续下降、租金持续提升，带动物流高标仓市场持续向好发展。

图 14- 11 2010-2021 年全国高标仓空置率



数据来源：戴德梁行

图 14- 12 主要物流节点城市平均租金走势（元/月·平方米）



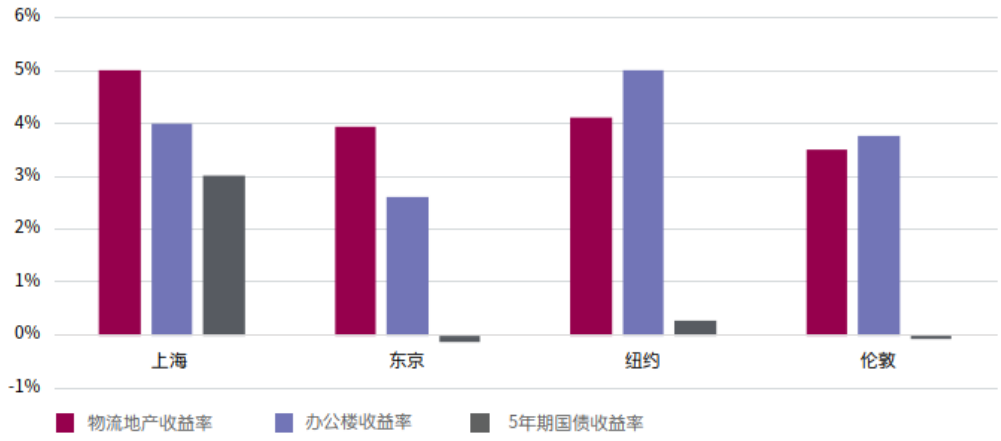
数据来源：WIND

（2）核心城市圈的物流仓储较商业、住宅地产等投资回报率更高

从国际经验看，仓储物流资产的资本化率一般优于商业物业，成为诸如社保基金、国家主权财富基金、养老基金以及保险资金等长期资本青睐的投资标的。截至 2020 年第三季度，以上海为例，仓储物流基础设施的投资回报率已明显高于同区域办公楼投资回报率。

图 14- 13 物流唱出/办公楼/5 年期国债收益率的比较（截止 2020 年第三季度[6]）

[6] 2020 年全年及 2021 年数据暂未发布



数据来源：仲量联行

3.行业发展的有利、不利因素

（1）有利因素

1）国民经济持续发展带动物流园区行业快速发展

随着我国经济持续增长，居民消费能力逐步增强，消费结构不断改善，国民经济的全新增长点不断涌现，将推动物流仓储行业的整体快速发展。宏观经济的持续稳定增长为物流仓储行业的发展奠定了基础。

2）行业利好政策频出，物流园区行业获国家和地方政府大力支持

国家及各地政府不断出台政策和优惠措施促进物流仓储行业快速发展。各地政府也先后出台了多项政策和物流园区发展规划，促进当地的物流仓储行业发展壮大。

3）高标仓与发达国家相比仍有一定差距，行业发展空间巨大

我国物流仓储行业起步较晚且早期发展速度较慢，对比美国等发达国家，我国的仓储设施数量和质量方面均仍处于较低水平。长期来看，我国仓储物流基础设施仍将处于持续短缺的状态，中高标准高标仓储物流基础设施仍有较大的发展空间。

4）电子商务行业的快速发展为物流园区行业注入发展动力

电商市场蓬勃发展，根据国家统计局数据，2021 年全国网上零售额达 130,884 亿元，同比增长 14.1%，实物商品网上零售额达 108,042 亿元，同比增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重接近四分之一；到 2025 年，预计销售额将达 26 万亿，保持 16.4%的复合增长率；电商

渗透率未来仍有较大增长空间，预计 2025 年将达到 42%。电商行业的发展，一方面电商企业自身对仓储物流基础设施的需求逐步提升，另一方面也带动了为其服务第三方物流如快递及干线运输企业对物流设施的需求，从而也间接促进了物流园区行业的快速发展。

（2）不利因素

1）土地获取难度加大

物流仓储对土地的规模和区位有着较高的要求。近年来，随着我国各地土地出让和开发的增加，物流土地的供给难度越来越大、门槛越来越高。一方面，我国主要城市可供出让的优质土地资源逐渐减少，规模较大且周边交通便利的土地更为稀缺；另一方面，相比于房地产开发、制造业等行业内企业，物流园区企业对地方政府财政收入贡献相对较少，导致物流园区企业拿地时处于劣势地位；最后，土地出让价格不断上升，也导致物流园区企业获取土地成本不断增加。

2）行业技术迭代加速

物流仓储行业越来越显著地受到技术因素的驱动和影响。我国仓储物流行业从诞生至今，已经历了诸多变化，其背后的主要推动因素为：国民经济的持续增长、数字科技的颠覆影响以及客户更高的物流需求。新零售所带来的“最后一公里”即时配送，加快了物流运营模式的快速重整，而如何运营数字技术，提升供应链的反应速度，是各仓储物流行业参与者所需面对的行业共性问题。能否通过数字科技提供供应链一体化解决方案，提升物流整体效率，满足行业多样化需求，是各物流仓储参与者的新考验。

（四）行业技术水平及行业特征

1.行业技术水平及特点

从建筑标准来看，高标仓和普通物流仓储的技术特点区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等也是区别高标仓和普通物流仓储的重要标准。

表 14- 8 高标仓和普通物流仓储的建筑标准对比

特征	高标准物流仓储	普通物流仓储
结构	单层：高品质钢结构 多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯	非标准混凝土/钢结构 多层：无通道
总建筑面积	≧8,000平方米	<8,000平方米

特征	高标准物流仓储	普通物流仓储
净高	≧9米	4米至7米
承载力	1层：≧3吨/平方米 2层：≧2吨/平方米	1层：<3吨/平方米 其他楼层：<2吨/平方米
立柱间距	≧12米	5米至7米
消防设施	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/ 金刚砂耐磨地坪	非标准，如水泥地面或者素填土
监控系统	24小时安保及集中监控服务	保卫室或无该设施
采光顶	装备条形照明灯天花板	非标准
集中供热（可选）	办公室及仓库装置（可选）	无该设施
通风设备（可选）	每小时两次（可选）	手通空气或无该设施

数据来源：戴德梁行

随着我国制造业向高端迈进，人民消费水平不断提高、零售模式不断进化、电商行业不断提升，传统仓储设施和企业已无法满足市场需求。高标仓得益于专业的选址逻辑、先进和完善的建筑结构、互联网和大数据的支持，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性、优化仓库使用的效率、降低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。

高标仓主要特征表现在如下方面：

（1）高标仓的规划容积率较高，部分项目的容积率达到 2.5 到 3.0，空间使用效率是传统仓储的 3 倍左右，可大幅降低土地成本。

（2）高标仓选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

（3）高标仓可实现作业高度机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。

（4）高标仓所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障仓储项目的顺利推进。

表 14- 9 高标仓特征

地点	靠近市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）
结构	单层：高品质钢结构；多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯
建筑面积	独栋一般不小于1万平方米，园区一般不小于5万平方米
承重	1楼：≥3吨/平方米；2楼≥2吨/平方米
屋顶净高	≥9米
立柱距	≥12米
卸货平台	一般为1.3米

消防等级	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器
雨蓬	悬挑宽度6米或8米，高度不低于4.5米
盘道	按40尺集卡荷载

数据来源：戴德梁行

2.行业发展主要特征

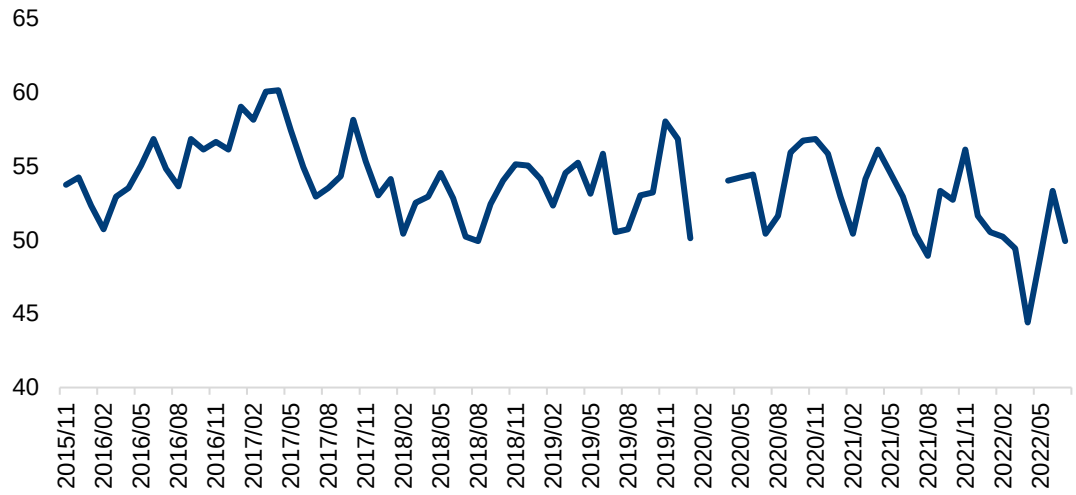
目前物流仓储行业发展存在以下几个特点：

（1）行业发展的周期性与季节性

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数围绕 54 %的平均中枢上下波动；但每年呈现出不同的季节特征，在 2016 年之前，物流景气指数的高点多出现在当年的 3 至 4 月份，即一季度末和二季度初，全年呈现“前高后低”的特征；在 2016 年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增 10-12 月份的物流景气指数高点。2020 年新型冠状病毒肺炎疫情发生后，短期内对物流行业造成了冲击，但新型冠状病毒肺炎疫情影响导致线上消费持续活跃，市场需求不断释放，使得物流景气指数快速恢复到正常水平。

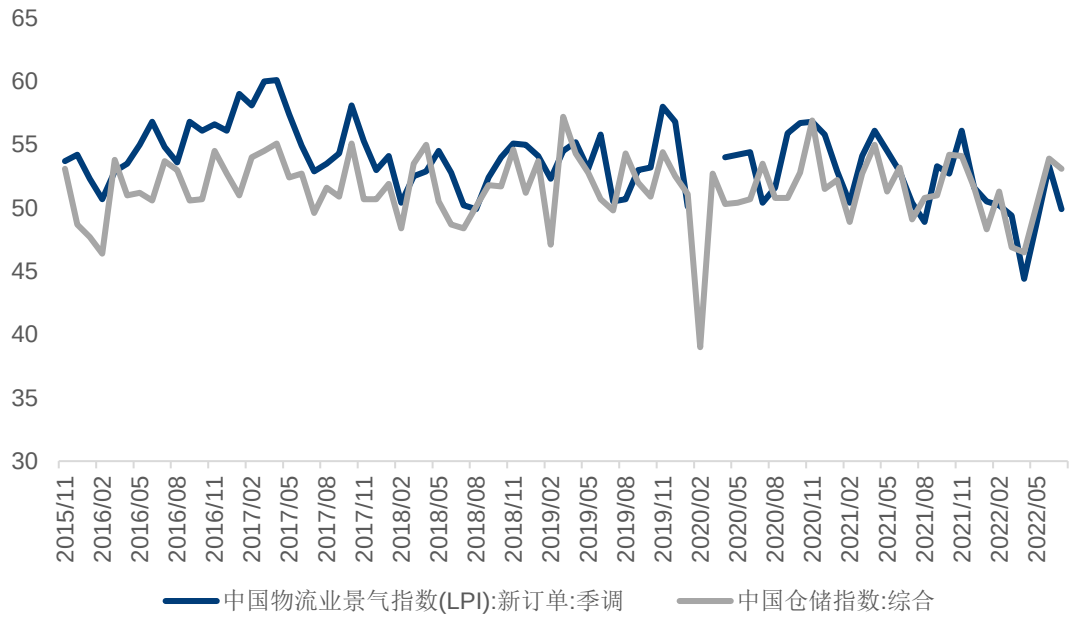
图 14- 14 中国物流景气指数（LPI，%）：新订单



数据来源：Wind、中国物流与采购联合会

物流仓储作为物流服务行业的基础设施，其行业景气也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数[7]和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且新订单景气指数领先于仓储指数。

图 14- 15 中国仓储指数与物流景气指数走势（%）



数据来源：Wind、中国物流与采购联合会

从上图可见，一方面，我国物流仓储行业受到整体宏观经济的影响，物流行业新订单以及物流仓储景气度等均存在季节性波动的规律，但波动不显著；另一方面，物流仓储的底层资产具有基础设施的属性，其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得仓储物流行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

（2）行业发展的区域性

需求决定供给，由于我国各区域间经济发展水平和居民收入水平存在较大的差异，我国仓储物流行业呈现地区发展不平衡的特征，具有显著的区域性：核心城市群造就核心物流节点。

1）物流仓储分布的区域性

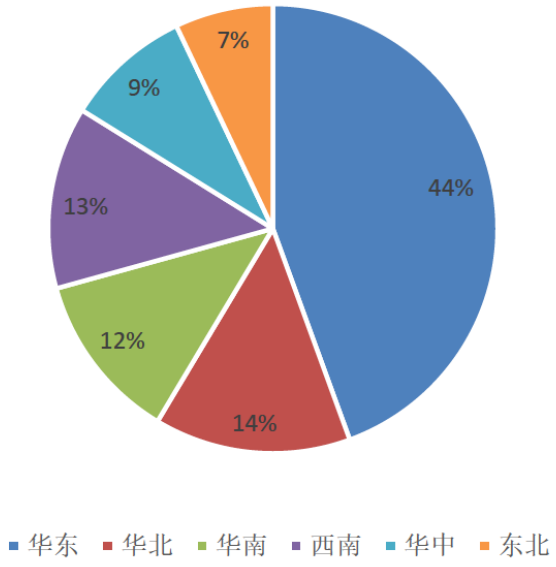
宏观层面上，东部及区域中心城市的经济较为发达、交通更加便利，仓储物流行业发展水平较高，竞争也更加激烈，而中西部地区基础设施建设相对比较落后，仓储物流行业发展较为

[7] 中国仓储指数体系是一套立足于仓储企业，通过快捷的调查方式，以详实、动态的数据信息，反映仓储行业经营和国内市场主要商品供求状况与变化趋势的指标体系，由期末库存、新订单、平均库存周期次数和从业人员 4 个权重指数合成。

缓慢。

区域层面上，从区域存量来看，截至 2021 年末，我国四分之三的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，占比约 44%；其次是华北区域，占比约 14%。

图 14- 16 截至 2021 年末全国各区域高标仓存量统计[8]

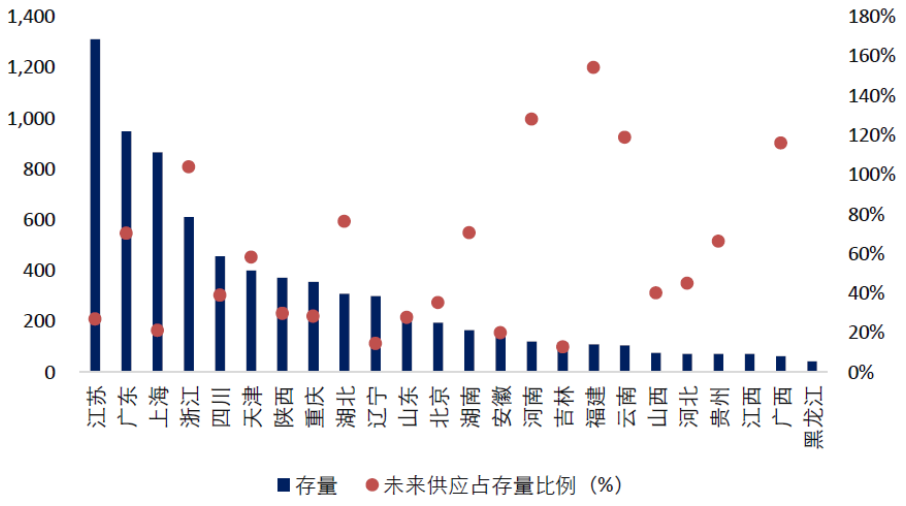


数据来源：戴德梁行

省域层面上，截至 2021 年末，江苏省的高标仓存量领跑全国，总存量 1,560 万平方米，占全国总存量的 17%。广东省总存量 1,010 万平方米，居全国各省及直辖市第二位。粤港澳大湾区的建设推动了华南区域一线城市及周边物流仓储市场的发展和升级，华南区域的广东、福建两省的未来供应占存量比重均达到 45%-50%，预示这两个区域将有更多供应未来进入市场。上海得益于长三角人口、交通、经济实力等因素支撑，高标仓存量面积为 870 万平方米，次于广东居全国各省及直辖市第三位，占比约为 9%。由于上海城市及周边土地供应紧缺、长三角一体化发展政策推动等因素，市场对华东腹地二、三线城市物流仓储的投资意向增强。北京由于持续推进首都功能纾解及低端仓库腾退，物流用地供应依然紧缺，高标仓供需向周边地区外溢，继而形成了几个环京区域的物流节点城市，如廊坊等。

图 14- 17 2021 年全国各省高标仓存量及未来供应量（万平方米）[9]

[8] 未包含电商自建仓
[9] 未包含电商自建仓

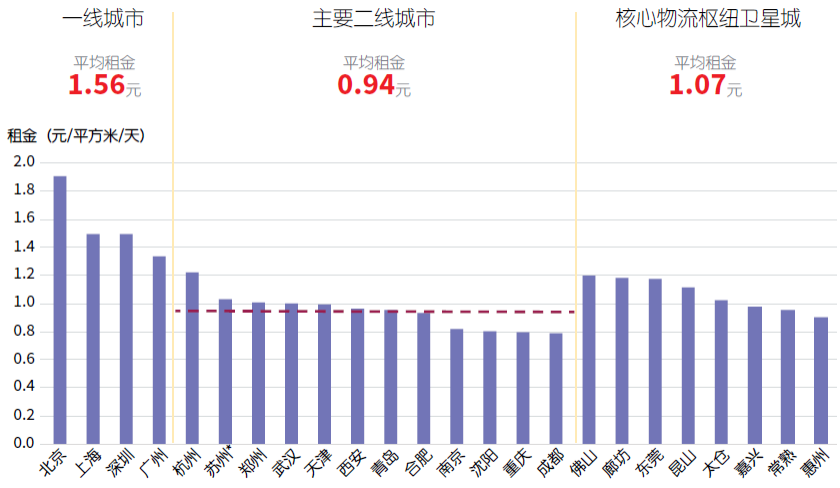


数据来源：戴德梁行

2）物流仓储经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要的二线城市。一线城市持续的供需矛盾将使租金有望持续保持高位，而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其可承接一线城市的外溢需求。

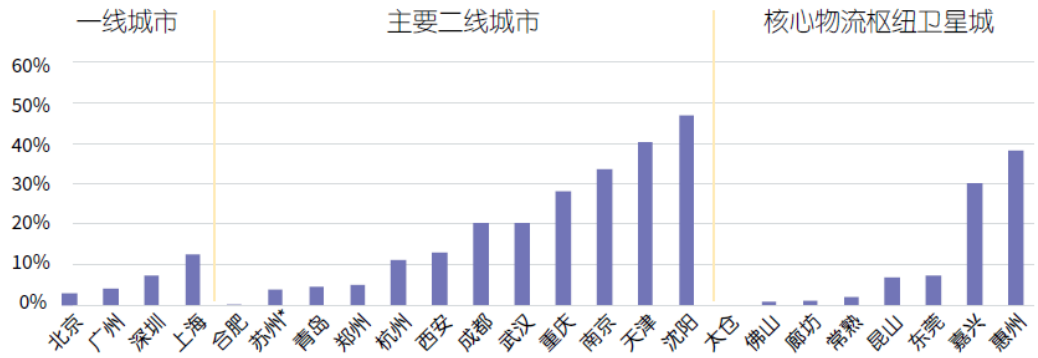
图 14- 18 2020 年第四季度非保税物流市场租金区域分布



数据来源：仲量联行

从市场空置率水平来看，高标仓市场的空置率也呈现出区域分化特性。按照空置率水平，表现较好的为一线城市及核心物流枢纽卫星城的空置率低，反映出当地市场租赁需求旺盛，为其高于行业的租金水平提供了重要支撑。

图 14- 19 2020 年第四季度非保税物流市场空置率



数据来源：仲量联行

（五）行业竞争状况

1.行业竞争格局

得益于良好的市场前景和可观的投资回报率，目前我国物流仓储行业的参与者众多，竞争格局复杂，传统物流仓储建设方、房地产商和金融机构争相进入该市场。目前市场主流高标仓的开发主体分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为 50%，内资物流仓储建设方紧随其后，市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

表 14- 10 物流仓储市场主要参与机构

物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等
内资物流仓储建设方	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中宇培、易商、第一产业集团带有一定外资属性	宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛(LaSalle)等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、菜鸟、苏宁、国美等

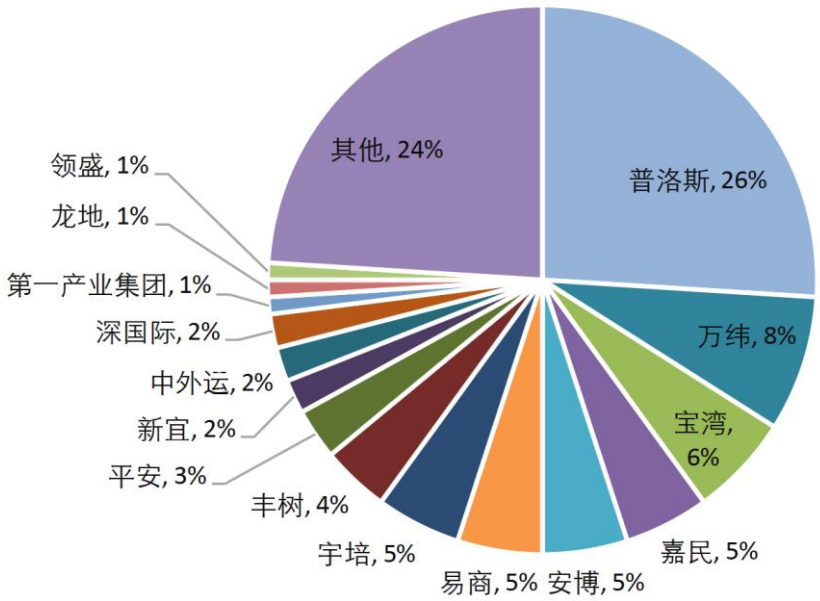
数据来源：戴德梁行

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起步，至 2007 年期间，外资背景的物流仓储建设方凭

借先发优势、专业运营和资本运作能力，快速实现规模扩张，中国高标仓市场形成一超多强格局。2008 年至 2013 年，国内消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的高速增长，宇培、易商、宝湾等国内建设方迅速崛起，嘉明、安博等外资建设方也加快中国物流仓储市场的投资速度。2014 年以后，以万科、平安为代表的传统房地产建设方、金融投资机构开始涉足这一领域。与此同时，以菜鸟、京东及苏宁为代表的电商企业也在产业需求的驱动下，不断开拓自建仓的开发建设，从高标仓的租户逐渐变为拥有建设运营、租赁及资本运作多重身份的参与者。国内高标仓形成了百舸争流的市场格局。

截至 2021 年末，全国 66 个主要城市开发商及金融机构高标仓存量共计 9,280 万平方米。高标仓存量按面积占比情况如下：

图 14- 20 截至 2021 年末全国高标仓市场格局[10]



数据来源：戴德梁行

2.公司在行业中的竞争地位及竞争优势

（1）公司行业地位

京东集团是中国领先的以供应链为基础的技术与服务企业，目前业务已涉及零售、物流、技术服务、健康、产发和海外等领域。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园。

[10] 上述存量未包含电商高标仓存量

（2）公司竞争优势

1）完善的物流园区网络布局及高标准的基础设施

作为国内物流园区行业的先驱企业之一，京东集团在 2007 年开始自建物流网络并筹备全国布局，2012 年获取第一块物流用地用于上海嘉定“亚洲一号”项目，2014 年，第一座智能物流仓储中心“亚洲一号”在上海正式投入运营，实现自动化仓储管理能力和无人仓技术。截至 2021 年 12 月 31 日，京东集团自持并运营的亚洲一号智能产业园达 67 个，覆盖了全国多个主要的一、二线城市，且均位于当地主要的物流和交通枢纽地段，目前同类地段已难以有较多的物流土地供应。凭借完善的网络布局，京东集团可以在全国范围内为客户提供协同化和一体化的服务。

此外，物流园区业务主要成本为前期的土地获取和建安成本，运营成本相对较低，未来盈利能力受成本上涨影响有限，抗风险能力较强。随着租金的进一步上涨，京东集团的盈利和现金流状况将持续增强。

2）丰富的园区、土地储备及可靠的土地获取能力

除已建成并运营的物流园区外，京东集团在发展过程中还积累了丰富的园区及土地储备。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储在建及待建面积约 547 万平方米。

3）专业的物流设施

此外，经过多年的专业运营，京东集团各园区内的仓储物流设施在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均处于业内领先水平，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求。凭借完善的网络布局、优质的区位条件和高标准的物流设施，京东集团运营成熟的各园区租金稳步增长。京东集团各园区内仓储设施的具体建造标准如下：

表 14- 11 京东集团物流仓储建造标准

项目	标准
仓库结构	多层标准库：主体混凝土框架+钢屋面结构，钢檩条彩板屋面、墙面。 混凝土柱表面颜色统一，基本达到平整无漏浆、漏振、漏筋、阳角方正无崩角。 梁板浇筑基本无胀模、漏筋、蜂窝麻面、裂缝，表面平整，基本无锈迹、木屑、夹渣、缺棱掉角、掉皮、污染。
净高	各层净高不低于9m。
库内地面	承载30KN/㎡（有特殊要求除外）。地面平整度：3mm/2m，总高差<15mm。表面坡度不大于2/1000，且最大高差不大于30mm。

项目	标准
库房外墙地面承重	彩钢板外墙，厚度：不低于0.6mm。镀铝锌量:设计为镀铝锌量不小于150g/m^U2^U，材料屈服强度不小于345MPa。
库房内墙	防火墙满足消防要求，下部1.2米以下为增压加气混凝土砌块，上部ALC板。
园区道路承重	1）满足40尺集装箱车辆的通行和转弯半径，出入口处直接与外部交通干道相通。道路与场地合用，划线设计单行道宽度为9m。 2）建筑之间消防通道应满足重型消防车辆通行要求，一般要求满足全车总重为35t消防车的通行要求。
库房屋面	屋面钢板屈服强度：不低于345MPa。厚度：不低于0.6mm、镀铝锌量：165g/m2。
升降装卸平台高度	1）尺寸(长*宽)2.5m×2.03m，承载6吨，配带防撞块。 2）标准库房，每个库房提升门配一个升降平台。定制库房按定制需求配置。
装卸平台宽度	屋面钢板屈服强度：不低于345MPa。厚度：不低于0.6mm、镀铝锌量：165g/m2。
雨蓬棚宽度	距离楼地面高度5m，外月台雨棚宽度8m/9m。内月台雨棚宽度9m/8m/6m。
防火阀等级	风管防火阀门采用钢制风阀，符合当地消防处的规例和为当地消防处认可产品。
应急照明及疏散指示系统仓库照明	1）按照消防要求安装应急照明及疏散照明灯具。办公区各层及楼梯处应设置应急灯。 2）灯光疏散指示标志宜安装在墙上，不可设于货架通道上方。
通风系统	项目仓库区域利用开门或开窗自然通风，满足设计要求。
消火栓	1）北方地区采用地下式室外消火栓。 2）消火栓泵一用一备。
消防喷淋	喷淋系统的形式需要根据当地的气候特点，选择相适应的系统，对于非供暖仓库，需选择预作用系统。
安防系统	安防系统包含园区视频监控系统、全区围墙电子围栏系统。主要监控点包含大门、停车场、主干道、消防通道、重要机房出入门等。

4）综合、全面的仓储物流配套服务

基于自有的物流园区和优质仓储物流设施资源，京东集团可作为区域分拨中心、城市配送中心、生产配套中心及国际物流中心为客户提供全面的仓储服务。此外，在此基础上，京东集团还推出了一系列针对客户特殊需求的个性化服务，包括但不限于：

物流增值业务：仓储货品的分拣、分拆、贴标签、流通加工、包装、组装等；

供应链衍生业务：库存管理（库存信息查询、缺货预警、供应商管理库存等）、仓储操作（进出库装卸、理货、搬运等）；

物流配送业务：利用自有的城市配送资源，为客户提供仓库到店的物流配送服务。

5）行业领先的物流科技研发能力

京东集团拥有现代化的管理技术和手段，大大提升仓储空间以及配送能力。物流中心拟配套自动化立体库、穿梭车货到人系统、高速分拣系统、自动输送系统等先进的自动化物流设备及系统，与租户的进出货要求无缝对接，实现采购单、销售单、出库单的准确和快速传递。物流基础设施遍布全国，流通效率大大提升，大件和中小件覆盖大陆行政区县自营配送。京东集团构建国内物流蓝图的同时也致力于构建全球智能供应链基础网络，跨境网络覆盖了 224 个国家和地区，并且依托全供应链服务和供应链技术输出助力产业升级，实现产业链上下游的高效协同、高速增长和价值共创。

（六）主要商业模式

物流仓储主要经营环节包括选址拿地、开发建设、运营管理以及基金运作等。

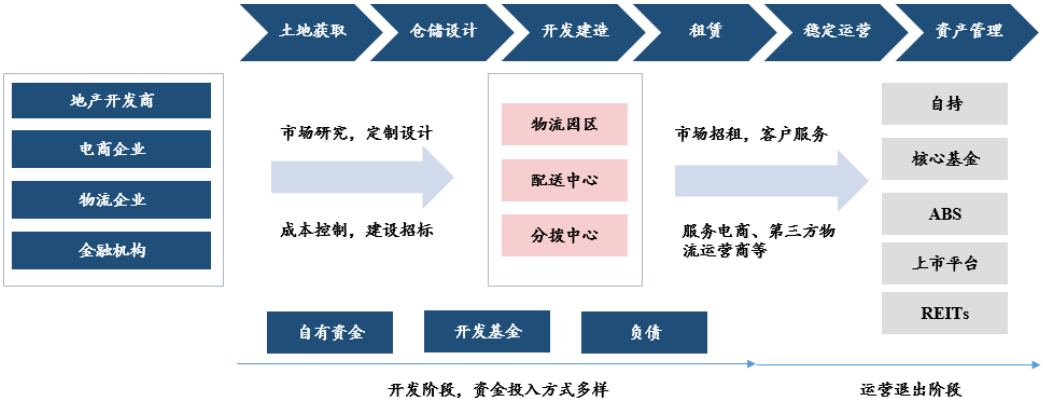
1.项目开发流程与收入来源

首先，如何获取物流用地至关重要，理想的区域位置通常靠近高速公路网，适合城市或区域配送。物流仓储项目用地大多为仓储用地，但由于仓库创造税收较少，土地供应相对有限，特别是在一线城市以及 1.5 线城市，土地获取竞争激烈。

其次，物流仓储收入来自多个方面，出租业务（基础）、服务管理业务、项目投资业务及其他收益；其中，最核心的收入来自于出租业务，较高的租金水平、较低的空置率等多个因素都会影响出租业务收入；服务管理业务包括信息提供、培训等。

最后，物流仓储运营成熟后金融属性较强，且优质资产的现金流回报较高，可通过多种金融工具来加快资金周转，提升投资回报率，比如私募基金、REITs 等方式。

图 14- 21 物流仓储全产业链流程



数据来源：公开资料整理

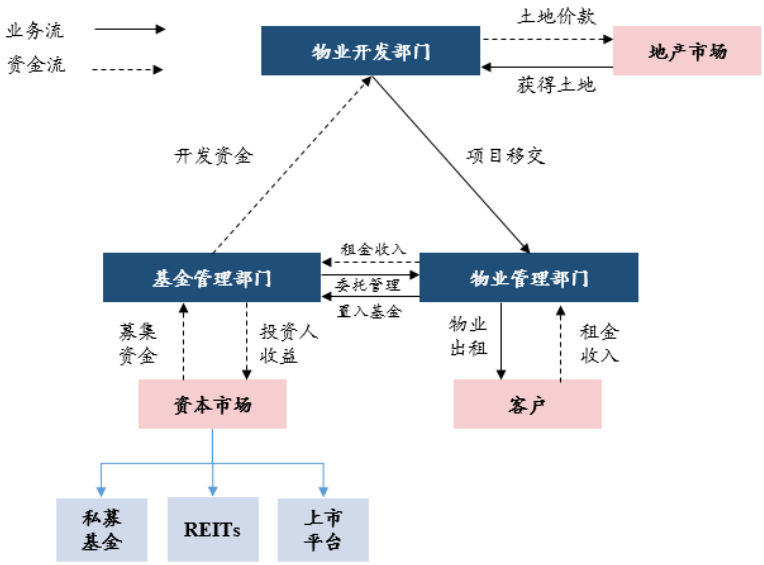
2.主要经营模式

目前物流仓储行业的主要经营模式包括基金化运作模式和自持物业模式：

（1）基金化运作模式

基金化运作模式指通过在不同的阶段设立基金，完成物流仓储的开发及运营以及最终上市。该模式可细分为三类，分别是物业开发业务、物业运营管理业务以及基金管理业务。基金化运作模式下的物业开发业务类似于传统的物流仓储开发业务，完成投资拿地和建设开发等。项目完成开发后，物业管理部门提供招租和运营服务，进行项目培育，使项目达到稳定运营状态。基金管理部门负责基金募集和设立，并收购稳定运营状态的成熟物业，以租金收益作为基金回报；基金部门的收入为基金管理费和超额收益提成。基金化运作模式下，更看重上市或 REITs 后可获取的投资价差，物流仓储的开发培育速度和资产升值能力显得更为重要。

图 14- 22 基金化运作模式



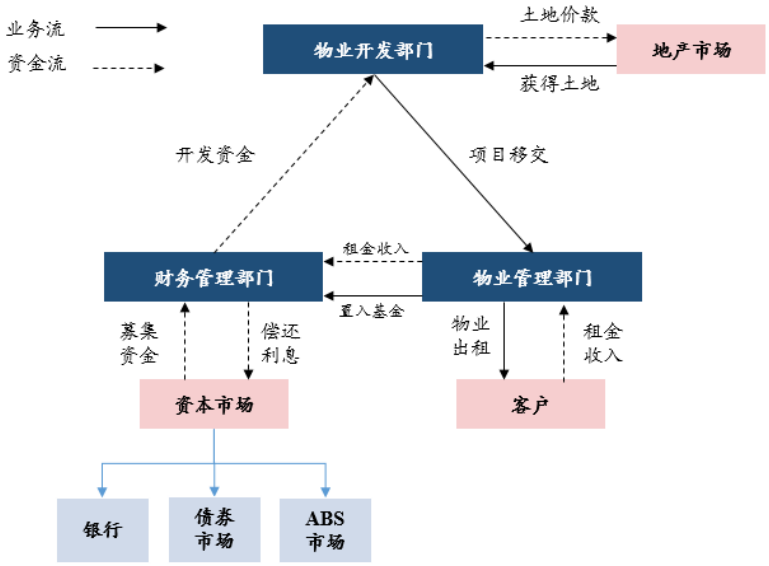
数据来源：公开资料整理

（2）自持物业模式

该模式下公司以自有资金或借款购置物业并持有，持有期间资产产权不发生变动，自持模式涉及完整的开发周期：土地获取、项目设计、项目建造及项目租赁，自持模式下不涉及资金回收，具有资金沉淀成本较高的特征。国企及保险背景建设方可获得长期廉价资金支持，倾向

于以自持模式获得物流仓储全生命周期的运营利润。自持模式的企业更致力于提供专业、稳定的物流园区管理服务，有利于沿产业链发展增值业务，拓展利润来源。自持物业模式属于较为传统的开发模式，最初通过自有资金、银行贷款等方式获得开发资金，目前该模式也逐渐开始使用更多的金融工具来获取资金，比如通过发行 ABS 产品来盘活沉淀资金。

图 14- 23 自持物业模式



数据来源：公开资料整理

传统上，物流仓储行业的经营模式由基金化运作模式和自持物业模式构成，但物流仓储行业面临的挑战持续存在，其经营模式层面的两种趋势也愈发明显：金融资本的参与度日益提高，促进了两种经营模式的融合；技术变革的出现，促进物流仓储经营层面数字化与自动化的广泛使用。

随着资本市场对物流仓储行业的参与度日益提高，基金化运作模式与自持物业模式之间的界限开始模糊，越来越多的自持模式开始借鉴基金化运作模式，通过引入基金实现业务的快速发展。

技术的变革也为物流仓储行业的经营模式带来了新的挑战与机遇，电子商务行业的快速发展离不开供应链的升级迭代，电商企业需要从距离终端最近的物流仓储发出货物实现迅速履约并获得较高的消费者满意度。

3.可比企业的商业模式情况对比

目前，公司在物流仓储行业的主要竞争对手包括菜鸟、普洛斯、易商、苏宁、万纬、宇培、

嘉民及平安不动产等。总体而言，可比企业的商业模式呈现出多元化的特点，但行业趋势是模式的趋同化：可比企业更多的采用资本市场所提供的金融工具来丰富商业模式，以适应物流仓储行业的发展潮流；比较典型的方式为境内公募 REITs、基金化运作（开发基金+持有期基金）、上市平台、类 REITs、CMBS 以及海外上市 REITs 平台等。金融工具的应用使得传统的重资产模式转变为轻资产模式，可快速实现管理面积的有效扩张。

表 14- 12 可比企业的商业模式对比

公司	类别	商业模式
普洛斯	传统物流仓储开发运营商	公募 REITs、基金化运作模式
宇培		自持模式+CMBS
嘉民		自持模式+上市平台
易商		基金化运作模式+上市平台
万纬	建设方旗下物流仓储开发运营商	自持模式+类 REITs
宝湾		自持模式+类 REITs
菜鸟	电商旗下物流仓储开发运营商	自持模式+基金化运作
苏宁		自持模式+基金化运作
平安不动产	金融机构	基金化运作模式

数据来源：公开资料整理

三、基础设施项目所在地区宏观经济概况

（一）重庆项目所在地宏观经济概况

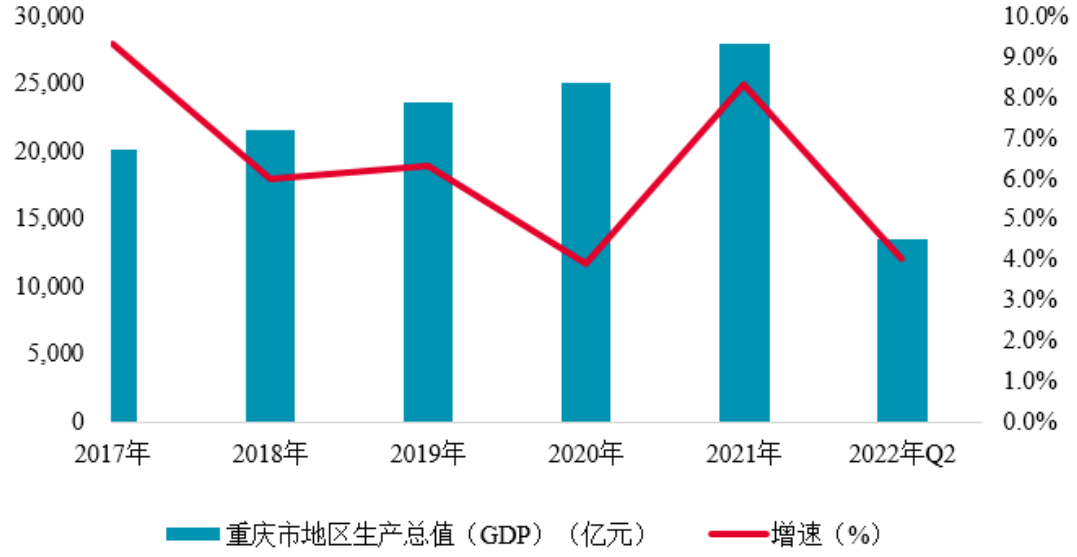
重庆项目位于重庆市，重庆经济发展迅速，2010-2016 年间地区生产总值（GDP）增速均保持在 10%以上，高出全国平均水平约 4%，经济指标稳中走强。2017 年开始增速相对放缓。2019 年，重庆市实现地区生产总值 23,605.77 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分产业看，第一产业实现增加值 1,551.42 亿元，同比增长 3.6%；第二产业实现增加值 9,496.84 亿元，同比增长 6.4%；第三产业实现增加值 12,557.51 亿元，同比增长 6.4%。人均 GDP 达到 75,828 元，同比增长 5.4%。

2020 年，全市实现地区生产总值 25,002.79 亿元，比上年增长 5.9%。其中，第一产业实现增加值 1,803.33 亿元，比上年增长 4.7%；第二产业实现增加值 9,992.21 亿元，增长 4.9%；第三产业实现增加值 13,207.25 亿元，增长 2.9%。

2021 年，全年实现地区生产总值 27,894.02 亿元，比上年增长 8.3%，两年平均增长 6.1%。按产业分，第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14787.05 亿元，增长 9.0%。三次产业结构比为 6.9:40.1:53.0。

2022 年上半年，全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。

图 14- 24 重庆市地区生产总值及增长率



数据来源：重庆市统计局

2021 年全市固定资产投资比上年增长 6.1%，两年平均增长 5.0%。分领域看，基础设施投资增长 7.4%，两年平均增长 8.5%；工业投资增长 9.1%，两年平均增长 7.4%；房地产开发投资增长 0.1%，两年平均下降 1.0%。

2021 年全市制造业投资比上年增长 10.6%，高出整体投资增速 4.5 个百分点，两年平均增长 7.1%。制造业投资中，装备、医药、消费品、摩托产业投资分别增长 22.8%、10.9%、12.9%、22.2%。社会领域投资增长 32.8%，高出整体投资 26.7 个百分点，其中，教育、卫生、文化、体育投资分别增长 24.8%、26.3%、139.3%和 95.3%。

2022 年 1-5 月份，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 7.4%。其中，民间固定资产投资增长 2.1%。分产业看，第一产业投资同比增长 13.8%，第二产业投资增长 11.5%，第三产业投资增长 5.7%。分板块看，基础设施投资同比增长 10.4%，工业投资增长 11.7%，房地产开发投资下降 3.7%。按投资构成分，建筑安装工程投资同比增长 12.2%，设备工器具购置费下降 0.9%，其他费用下降 5.9%。

图 14- 25 重庆市固定资产投资（单位：亿元）

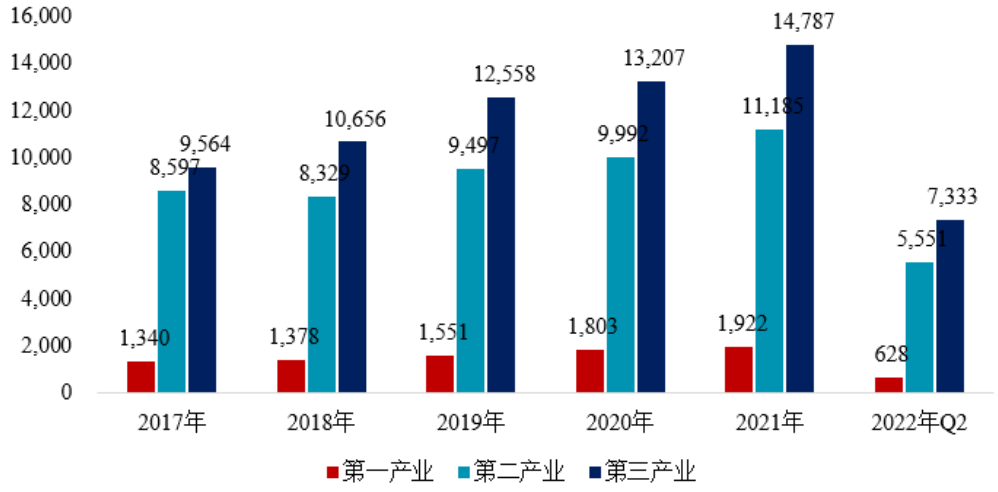


数据来源：重庆市统计局

按产业分，2021 年重庆市第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14,787.05 亿元，增长 9.0%。三大产业结构比为 6.9:40.1:53.0，同 GDP 排名一样，重庆市第三产业增加值位于全国第五名。

截至 2022 年上半年，重庆市全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。重庆市经济运行稳定恢复、稳中有进，总体符合预期，实现了“开门稳”。

图 14- 26 重庆市各产业生产总值（单位：元）

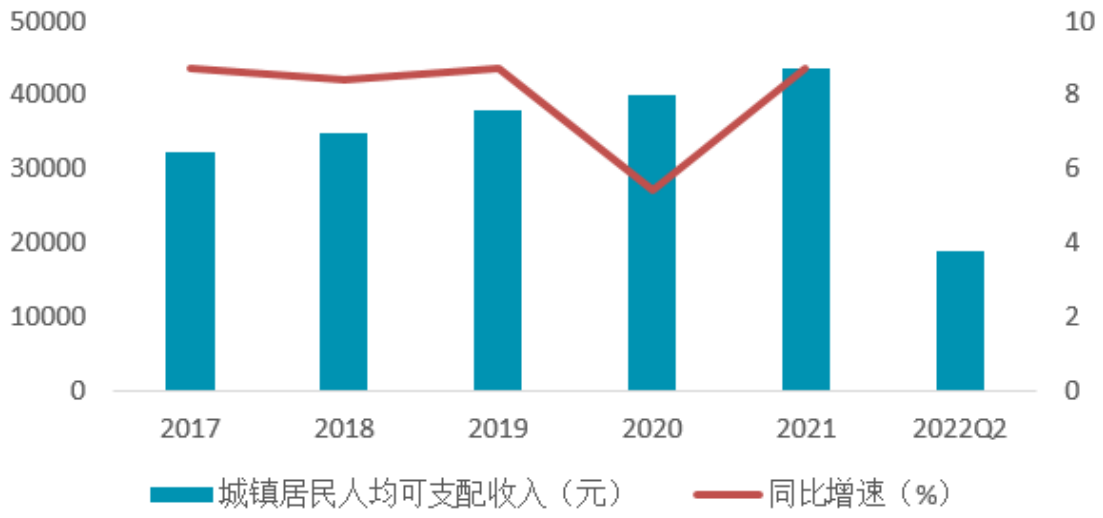


数据来源：重庆市统计局

2021 年全年全体居民人均可支配收入 33,803 元，比上年增长 9.7%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 43,502 元，增长 8.7%；农村常住居民人均可支配收入 18,100 元，增长 10.6%。全年城乡居民收入比为 2.40，比上年同期缩小 0.05。

2022 年上半年，全市全体居民人均可支配收入 18,923 元，同比增长 6.4%。其中，城镇居民人均可支配收入 24,539 元，同比增长 5.5%；农村居民人均可支配收入 9,768 元，增长 7.4%。城乡居民收入比为 2.51，比上年同期缩小 0.05。

图 14- 27 重庆市城镇居民收入与支出



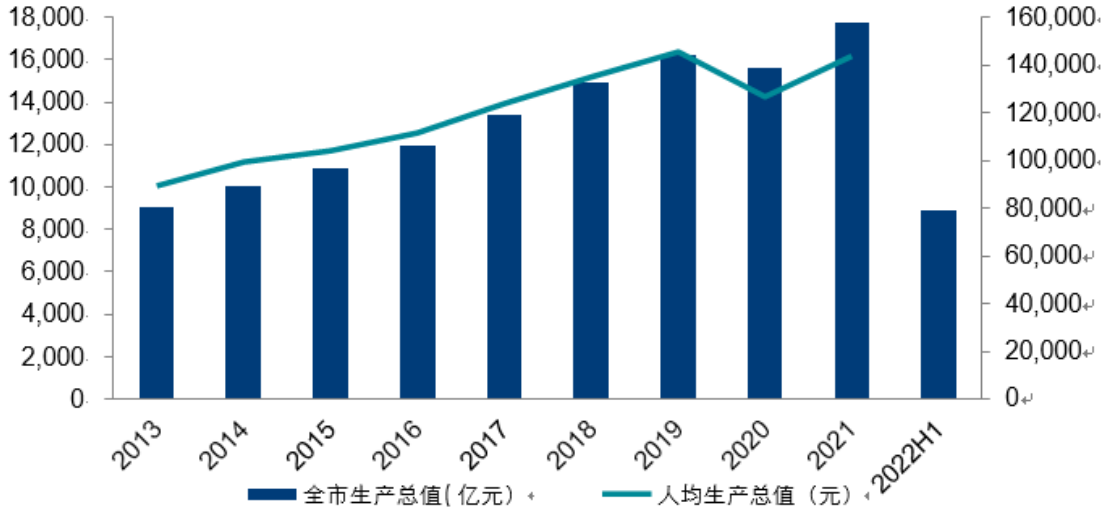
数据来源：重庆市统计局

（二）武汉项目所在地宏观经济概况

2021 年武汉市统筹常态化疫情防控和经济社会发展，经济发展重回“主赛道”，呈现全面恢复、快速增长、质效提升、稳中向好态势，高质量发展取得新成效，实现“十四五”良好开局。根据武汉市统计局发布数据，初步核算，2021 年，武汉市地区生产总值实现 17,716.76 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.2%，比 2019 年增长 6.7%，两年平均增长 3.3%。在全国 GDP 十强排名中位于第九名。其中第一产业产值 444.21 亿元，比 2020 年增长 8.7%，第二产业产值 6,208.34 亿元，比 2020 年增长 12.1%，第三产业产值 11,064.21 亿元，比 2020 年增长 12.3%。

2022 年上半年，武汉市地区生产总值 8,904.10 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。

图 14- 28 武汉市地区生产总值及人均生产总值



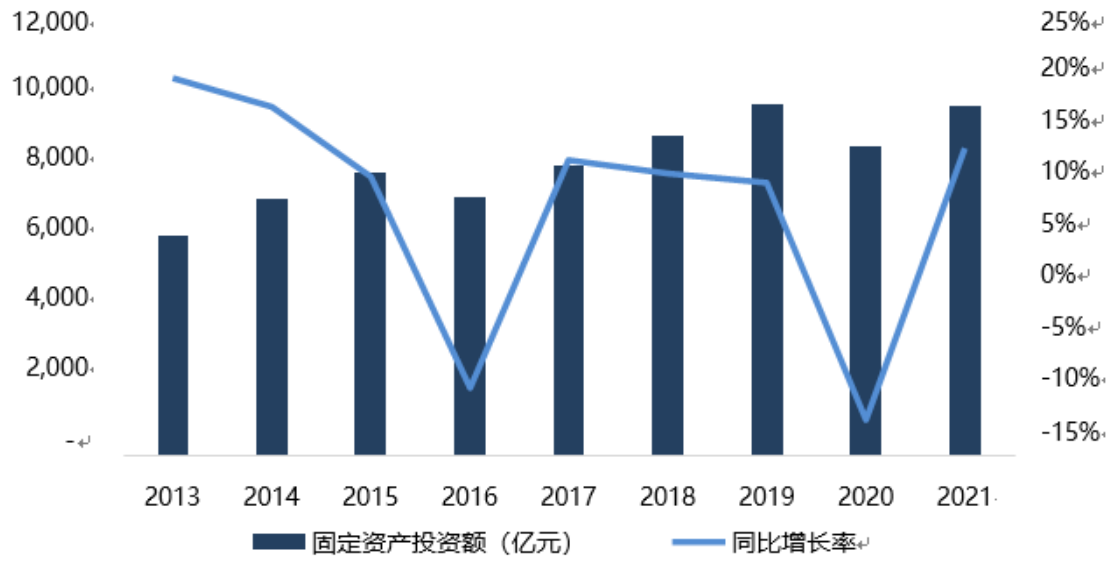
数据来源：戴德梁行

2021 年，武汉市固定资产投资 9,519 亿元，比上年增长 12.9%，增速较上年提高 24.7 个百分点。从投资领域看，基础设施投资增长 3.9%，房地产开发投资增长 17.2%，工业投资增长 10.0%，其中，工业技改投资增长 29.9%，占工业投资比重 45.2%。社会领域投资增长 20.2%，其中科学研究和技术服务业投资增长 59.5%，教育业投资增长 34.9%，卫生和社会工作投资增长 41.7%。民间投资持续活跃，武汉市民间投资比上年增长 18.6%，占全市投资比重为 49.4%，比上年提高 2.4 个百分点。

2022 年上半年，武汉市固定资产投资同比增长 15.6%，持续保持较快增长。分产业看，第一产业投资增长 54.3%，第二产业投资增长 18.7%，第三产业投资增长 4.5%。分领域看，房地

产投资增长 15.5%，占全市投资比重为 42.2%。基础设施投资增长 20.0%，占比 20.4%，其中，公共设施管理业投资增长 32.1%，拉动基础设施投资增长 14.1 个百分点。工业投资增长 18.6%，占比 23.6%。制造业投资同比增长 16.9%，增速较 1 至 5 月加快 2.8 个百分点。其中，汽车制造业投资增长 43.4%。从投资主体看，民间投资增长 13.1%，占比为 49.5%。

图 14- 29 武汉市固定资产投资

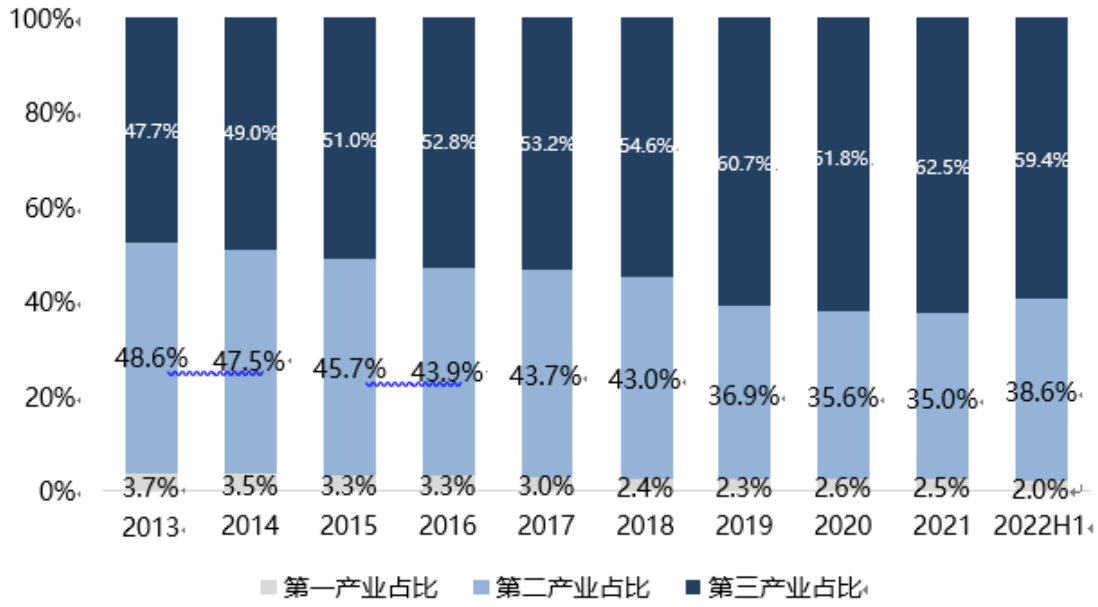


数据来源：武汉市统计局

武汉市产业结构以第三产业为主，且第三产业比重逐年上升，服务型经济主导趋势逐渐凸显。2013 年以来产业结构不断优化，二产与三产“双轮驱动”，三次产业协调发展。2021 年，武汉市第一产业增加值 444.21 亿元，同比上升 8.7%；第二产业增加值 6,208.34 亿元，同比上升 12.1%；第三产业增加值 11,064.21 亿元，同比上升 12.3%。三次产业结构由 2020 年的 2.6∶35.6∶61.8 调整为 2.5∶35.0∶62.5，产业结构得以进一步优化。

2022 年上半年，全市第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。

图 14- 30 2013-2022 年上半年武汉产业结构变化



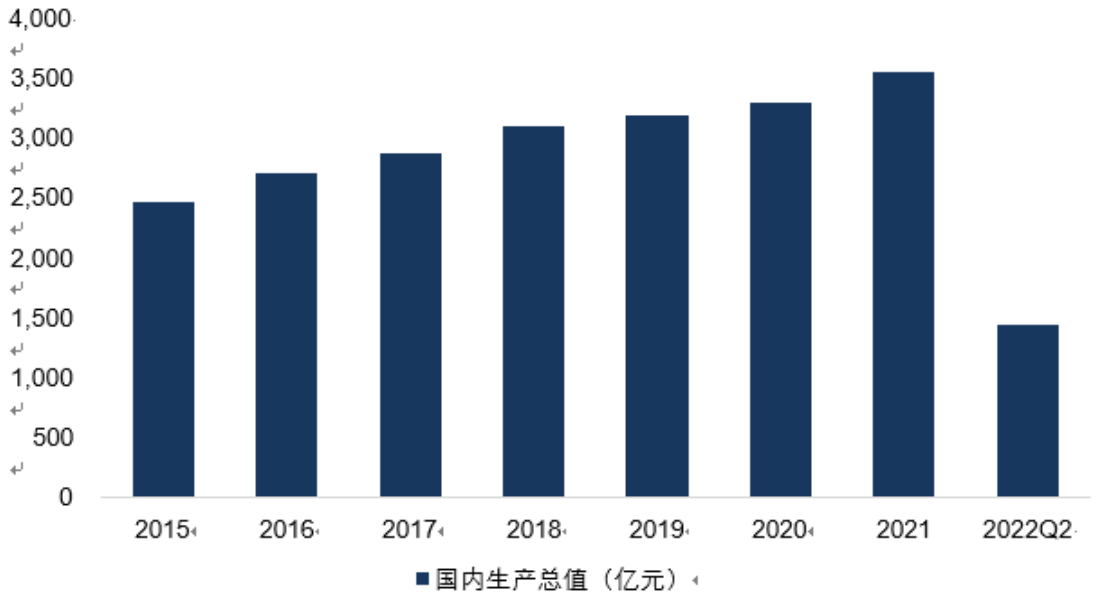
数据来源：武汉市统计局

（三）廊坊项目所在地宏观经济概况

廊坊项目位于廊坊市，廊坊地处京津冀城市群核心地带，2021 年廊坊市实现生产总值 3,553.1 亿元，同比增长 6.6%，增速居全省第 7 位。三次产业均实现正增长，第一产业实现增加值 216.3 亿元，增长 4.2%；第二产业实现增加值 1,193.6 亿元，增长 5.5%；第三产业实现增加值 2,143.2 亿元，增长 7.4%。

2022 年上半年廊坊市实现生产总值 1,445.70 亿元，同比增长 0.2%。第一产业实现增加值 100.1 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 384.6 亿元，下降 2.9%；第三产业实现增加值 961.0 亿元，增长 1.2%。

图 14- 31 廊坊市地区生产总值

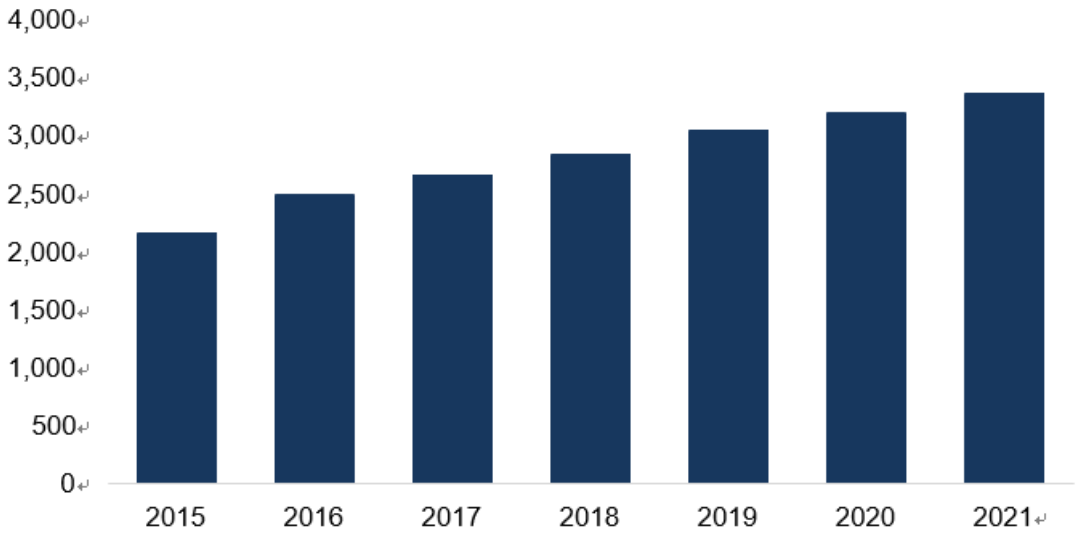


数据来源：廊坊市统计局

2021 年全年，廊坊市全年固定资产投资同比增长 5.4%。城乡项目投资增长 0.8%，占全部投资的 67.8%；房地产开发投资增长 16.6%，占全部投资的 32.2%。从产业投资看，第一产业投资下降 45.8%，第二产业投资下降 5.3%，第三产业投资增长 9.6%。

2022 年上半年，廊坊市固定资产投资同比下降 9.5%。从投资构成看，建设项目投资下降 2.1%，占投资总量 77.5%；房地产开发投资下降 28.2%，占投资总量 22.5%。从产业投资看，第一产业投资增长 2.0%，第二产业投资增长 27.5%，第三产业投资下降 16.5%。

图 14- 32 廊坊市固定资产投资（单位：亿元）

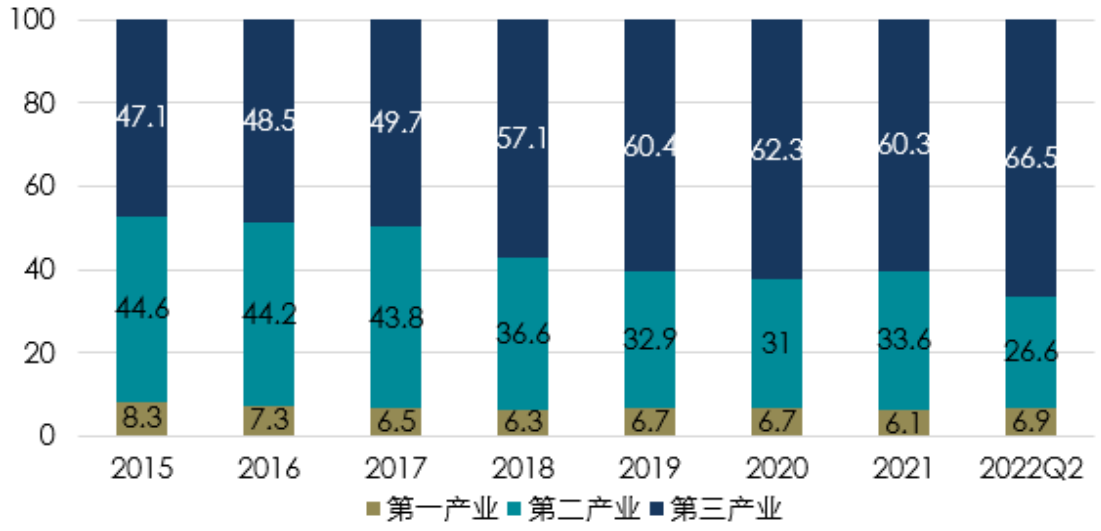


数据来源：廊坊市统计局

目前，第三产业已经成为廊坊市的主导产业。2019 年第三产业增加值 1,931.6 亿元，同比增长 10.6%，占廊坊市全市地区生产总值的 60.4%。2020 年，廊坊市第三产业实现增长值 2,057.6 亿元，增长 4.3%，占廊坊市全市地区生产总值的 62.3%，比重进一步增加。2021 年，廊坊市第三产业实现增长值 2,143.2 亿元，增长 7.4%，占廊坊市全市地区生产总值的 60.3%。

2022 年上半年，廊坊市第三产业实现增长值 961.0 亿元，增长 1.2%，占廊坊市全市地区生产总值的 66.5%。

图 14- 33 廊坊市第三产业占比



数据来源：廊坊市统计局

四、基础设施项目的合规情况

（一）重庆项目合规情况

1.项目符合相关政策要求的情况

重庆项目位于长江经济带，符合国家建设长江经济带的重大战略。

2019 年 11 月 16 日，国家发改委正式发布《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该《目录》自 2020 年 1 月 1 日起施行，共涉及行业 48 个，条目 1477 条，分为鼓励类、限制类、淘汰类三类。《目录》“二十九、现代物流业”、“三十五、邮政业：智能化仓储”被列入鼓励类。试点项目符合国家宏观调控政策要求。2020 年 8 月，国家发改委发布了《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，再次强调了优先支持基础设施补短板项目，仓储物流基础设施的范畴明确包含仓储物流项目，属于本次公募 REITs 试点中的基础

设施范畴。

重庆项目为位于重庆市巴南区的仓储物流基地，符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《重庆市人民政府关于贯彻落实<国家物流业发展中长期规划（2014—2020 年）>的实施意见》、《重庆市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《重庆市推进电子商务与快递物流协同发展实施方案》、《重庆内陆国际物流分拨中心建设方案》、《重庆市现代服务业发展计划（2019—2022 年）》、《重庆市巴南区人民政府关于进一步加快商贸物流业发展的意见》等国家和当地的国民经济和社会发展规划及有关专项规划。

2.固定资产投资管理相关手续情况

（1）项目投资管理手续

2014 年 8 月 7 日，重庆市巴南区发展和改革委员会（以下简称“重庆市巴南区发改委”）向重庆正益成远核发了编码为 314113F583146357 的《重庆市企业投资项目备案证》，项目名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地址：重庆市巴南区公路物流基地。项目占地约 500 亩，总建筑规模 16.6 万平方米。

后续因项目占地面积和总建设面积发生变更，根据当时有效的《重庆市企业投资项目备案管理办法》（2014 年 12 月 3 日发布，2017 年 8 月 15 日废止）第十四条：“已办理投资备案手续的项目，如投资主体、建设地点、建设规模、主要建设内容、主要产品、项目总投资等发生重大变化，可向原发证机关交回原《投资备案证》，重新办理备案手续”，2016 年 5 月 17 日，重庆市巴南区发改委向重庆正益成远就重庆项目重新核发了编号为 2016-500113-65-03-009467 的《重庆市企业投资项目备案证》，该证载明项目名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地点为“巴南区-南彭公路物流基地环道东路”，项目占地 485 亩，总建设面积为 201,226.4 平方米。

经审核，重庆项目符合重庆市巴南区产业政策和准入标准。

（2）规划手续

2015 年 6 月 19 日，重庆市规划局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“地字第 500113201500027 号”的《建设用地规划许可证》，该证载明重庆项目用地性质为仓储物流，建设用地总面积为 323,465 平方米。

2016 年 3 月 4 日，重庆市规划局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）就重庆项目向重

庆正益成远出具了编号为“建字第 500113201600021 号”的《建设工程规划许可证》，该证载明重庆项目的建设规模为 201,226.40 平方米，其中工业面积 193,560.76 平方米，配套设施面积 7,665.64 平方米。

（3）用地手续

2015 年 1 月 12 日，重庆正益成远在重庆市土地和矿业权交易中心以挂牌方式竞得宗地编号为 G14184 的国有建设用地使用权，挂牌出让人为重庆市国土资源和房屋管理局，出让土地面积为 323,465 平方米。

2015 年 2 月 4 日，重庆正益成远与重庆市国土资源和房屋管理局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）签署了编号为“渝地（2015）合字（巴南）第 29 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，重庆市国土资源和房屋管理局将相应土地使用权出让给重庆正益成远，出让土地面积为 323,465 平方米，出让年限为自 2015 年 3 月 31 日至 2065 年 3 月 30 日，土地用途为物流仓储用地。

（4）消防设计手续

2015 年 11 月 17 日，重庆市巴南区公安消防支队向重庆正益成远出具了编号为“巴公消审字[2015]第 0158 号”的《建设工程消防设计审核意见书》，同意重庆项目 1#、2#分拣中心工程消防设计。

（5）节能审查手续

根据京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具的书面确认，重庆项目已根据要求填报并递交了《固定资产投资项目节能登记表》，重庆市巴南区发改委工作人员确认前述《固定资产投资项目节能登记表》符合相关要求，重庆项目不存在因此前未单独取得节能审查意见而受到主管部门处罚或书面质疑的情形。

（6）环评手续

2015 年 7 月 21 日，重庆市巴南区环境保护局（后更名为“重庆市巴南区生态环境局”）向重庆正益成远出具了编号为“渝（巴）环准[2015]65 号”的《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》，批准重庆项目在巴南区公路物流基地 A37-1/01、A38-1/01、A39-1/01、A40-1/01 地块建设。

2018 年 10 月 26 日，重庆项目竣工环境保护验收组出具了《重庆正益成远物流有限公司

京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保护验收意见》，该验收意见载明：重庆项目基本按环评及批复要求落实，各环保设施运行正常，排放的污染物满足验收标准要求，项目基本符合验收条件，原则同意通过环保验收。

经核查，重庆正益成远已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统上对上述《重庆正益成远物流有限公司京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保护验收意见》进行了登记，并于 2018 年 11 月 5 日至 2018 年 11 月 30 日期间完成了公示，符合《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》关于建设项目竣工环境保护验收的相关程序及要求。

（7）施工许可手续

2016 年 9 月 8 日，重庆市巴南区城乡建设委员会（后更名为“重庆市巴南区住房和城乡建设委员会”）就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“500113201609060101”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地址为巴南区南彭镇，证载面积为 201,226.4 平方米。

（8）消防验收手续

2017 年 2 月 28 日，重庆市巴南区公安消防支队就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“巴公消验字[2017]第 0024 号”的《建设工程消防验收意见书》，综合评定重庆项目 38#地块 1 号分拣中心（巴公消验凭字[2017]第 0019 号）建设工程消防验收合格。

2017 年 6 月 21 日，重庆市巴南区公安消防支队就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“巴公消验字[2017]第 0065 号”的《建设工程消防验收意见书》，综合评定重庆项目 38#地块 2 号（巴公消验凭字[2017]第 0064 号）分拣工程消防验收合格。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 38#地块 3 号至 9 号楼工程已于 2017 年 5 月 24 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170004622”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 37#地块 1 号至 8 号楼工程已于 2017 年 7 月 31 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170007341”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 39#地块 1 号至 5 号楼工程已于 2016 年 11 月 2 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS160010047”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 40#地块 1 号至 6 号楼工程已于 2017 年 4 月 27 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170003651”。

（9）竣工验收手续

根据验收日期为2018年6月6日的《重庆市建设工程竣工验收报告》，重庆项目竣工验收合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据重庆市城乡建设委员会于2019年1月31日核发的编号为“巴南区建竣备字[2019]0011号”的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，重庆项目已于2019年1月31日完成项目竣工验收备案。

2020年9月29日，重庆市巴南区住房和城乡建设委员会就重庆项目出具《证明》，经重庆市巴南区住房和城乡建设委员会确认：“重庆项目自2017年1月1日至该《证明》出具之日，遵守相关住房和城乡建设法律、法规、规章及规范性文件的规定，未发现违反上述规定的行为，也未发现因违反上述规定而受到重庆市巴南区住房和城乡建设委员会行政处罚、行政处理或行政调查的情形。”

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查，重庆项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

3.项目权属及他项权利情况

（1）原始权益人对基础设施项目享有完全所有权情况

京东世纪贸易已就重庆项目的转让取得如下同意：

1）重庆新东迈的控股股东京东集团于2021年3月16日出具《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施REITs试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的SPV公司间接持有项目公司重庆新东迈100%股权并完成相关手续。

2）京东世纪贸易的唯一股东JD.com International Limited于2022年10月10日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于2022年10月10日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的重庆项目转让予REITs基金。

3）重庆新东迈的唯一股东重庆正益成远于2022年10月10日审议并做出《股东决定》，同意将其所持有的重庆新东迈100%股权转让予京东世纪贸易；同意签署股权转让相关文件、办理股权转让的工商变更登记。

4）重庆正益成远与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于重庆新东迈物流有限公司股权转让协议》，就重庆正益成远将重庆新东迈 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 5 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得重庆新东迈 100%的股权。

（2）基础设施项目转让获得原始权益人合法有效授权的情况

京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的重庆项目转让予 REITs 基金。

综上，重庆项目和重庆新东迈股权转让已获得原始权益人合法有效的内部授权。

（3）转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

原始权益人及重庆项目公司就重庆项目的转让分别履行了下述外部审批流程，并取得了外部有权机构的同意或无异议确认。

1）取得纳斯达克交易所同意情况

根据京东集团于 2022 年 10 月 12 日向境外专业律师事务所“Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom”的邮件咨询，纳斯达克交易所的相关规则未要求本次 REITs 发行需要取得纳斯达克交易所的审批同意。

2）取得香港联交所同意情况

京东集团已于 2021 年 1 月 8 日取得香港联交所关于本次 REITs 项目申请涉及的分拆上市申请的同意。京东集团为香港联交所上市的上市公司。香港联交所《上市规则》项下《第 15 项应用指引》（以下简称“PN15”）规定，如香港上市公司拟“将其现有集团全部或部分资产或业务在本交易所或其他地方分拆作独立上市（‘分拆上市’）”，该等分拆上市计划需呈交给香港联交所审批并受限于 PN15 里载列的规定。经咨询境外律师，如公司转移拥有物业的项目公司的股权至 REITs 并申请将 REITs 于国内公开发行，属于 PN15 规定下的分拆上市项目。根据上述规定，本次 REITs 项目需要满足 PN15 的相关规定，并获得香港联交所同意。京东集团将重庆项目、廊坊项目、武汉项目从京东集团分拆并在上海证券交易所发行 REITs 并上市的事项，向香港联交所提交了申请。2021 年 1 月 8 日，香港联交所出具决定书，同意京东集团分拆发行 REITs 并上市的申请。因此，京东 REITs 项目已获得了香港联交所的同意。

3）重庆项目公司涉及的外部审批情况

（a）具体限定条件或特殊规定约定

a）土地出让合同中关于土地使用权转让的限制和规定

根据重庆项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，受让人按照《国有建设用地使用权出让合同》约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将《国有建设用地使用权出让合同》项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押；首次转让的，应当按照《国有建设用地使用权出让合同》约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。

b）地方法律法规中关于土地使用权转让和股权转让的限制和规定

根据《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第 53 号）第四十七条规定："国有土地使用权转让实行成交价格申报制度和土地使用权转让条件审查制度。国有土地使用权转让价格低于基准地价或标定地价的，市和区县（自治县、市）人民政府有优先购买权。转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条（注：现第三十九条）规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准。未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。"

《重庆市人民政府关于促进节约集约用地的意见》（渝府发〔2008〕108 号）第三条第（六）项规定："对投入未达到法律法规转让要求的，不予办理变更登记。"

《重庆市优化工业园区规划建设管理若干政策措施》（渝府办发〔2020〕99 号）第（九）条规定："工业项目建成投产后，确有多余的工业用地需要分割转让的，经区县规划自然资源主管部门会同经济信息、生态环境、住房城乡建设、工业园区等部门、单位审查同意后，可分割转让给经工业园区认定的工业企业，并不得改变工业用地用途。"

经核查，重庆项目已于 2019 年 1 月 31 日取得重庆市巴南区城乡建设委员会核发的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》并已取得《不动产权证书》，投资开发已达开发投资总额的 25%以上，已形成工业用地或其他建设用地条件，已满足《国有建设用地使用权出让合同》项下约定的国有建设用地使用权转让条件。

此外，根据重庆项目《不动产权证书》记载，占用范围内的土地用途为仓储，部分《不动产权证书》所载用途为仓储用地/工业。鉴于本项目系整体转让重庆新东迈 100%股权，并不涉

及上述规定中的分割转让工业用地。

《重庆市规划和自然资源局关于印发<重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则>的通知》（渝规资规范〔2020〕17 号），“第十条：同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合本细则第十六条）。”

就上述限制性规定，京东世纪贸易及重庆新东迈已就重庆新东迈 100%股权转让或股权转让涉及土地开展基础设施 REITs 事项取得了重庆市巴南区人民政府、重庆市巴南区规划和自然资源局分别出具的无异议函（详见下文取得有权机构同意情况）。

（b）取得有权机构同意情况

a）土地出让合同中关于土地使用权转让的限制条件的满足或解除

经核查，重庆项目已支付全部国有建设用地使用权出让价款、领取不动产权证书、完成开发投资总额的百分之二十五以上，满足土地使用权转让的标准。

b）地方法律法规中关于土地使用权转让和股权转让的限制条件的满足或解除

i）重庆市巴南区人民政府的同意

重庆市巴南区人民政府于 2022 年 1 月 29 日向京东世纪贸易及重庆新东迈出具了《重庆市巴南区人民政府关于北京京东世纪贸易有限公司开展公募 REITs 项目请示函的复函》，该复函中确认：重庆市巴南区人民政府对京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

ii）重庆市巴南区规划和自然资源局的同意

重庆市巴南区规划和自然资源局于 2022 年 2 月 10 日出具了《重庆市巴南区规划和自然资源局关于开展公募 REITs 项目请示函的复函》，该复函中确认：重庆市巴南区规划和自然资源局对京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目土地以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

综上，经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查，重庆项目权属清晰，以基

础设施项目发行本基金涉及的有关转让限制，项目公司已取得了所有必要的政府部门和机构的无异议确认，项目公司股权转让不存在其他限制。

4.项目权属期限、经营资质及展期安排情况

重庆项目对应土地使用权期限为自 2015 年 3 月 31 日至 2065 年 3 月 30 日共 50 年，土地使用权期限届满后，土地使用者依据相关合同取得的土地使用权即终止，土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的，土地使用权及建筑物、附着物由国家无偿收回。

重庆项目土地使用权期限届满前，基金管理人和项目公司将及时与规划和自然资源部门沟通，提前了解土地使用权延期手续及土地使用权出让金金额，评估土地使用权延期为基金带来的收益及风险，在综合投资者、基金管理人等相关方意见的基础上，作出继续持有或退出的决策。如本基金持续持有重庆项目，在土地使用权期限届满前，项目公司需申请土地使用权期限续期、缴纳相应土地使用权出让金并办理相关手续。如基金管理人计划退出重庆项目，将提早布局处分方案和实施处分行为，并以退出资金向投资者分配或投资于其他收益良好、具有增值空间、能够实现风险平衡的基础设施项目，以实现投资收益。

5.项目的保险情况

（1）财产一切险

根据中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司（以下简称“中国人保北京分公司”）出具的保单号为 PQYC202211000000000311 的《财产一切险保险单》，中国人保北京分公司已对重庆项目承保财产一切险保险，被保险人为重庆新东迈；保险期间为自 2022 年 8 月 1 日零时起至 2023 年 7 月 31 日二十四时止；承保范围为在保险期间内，由于自然灾害或意外事故造成的保险标的直接物质损坏或灭失。

（2）公众责任险

就重庆项目，根据中国人寿财产保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）出具的保险单号为 661501202244036800053 的《公众责任保险保单》，中国人寿已对重庆项目承保公众责任保险，被保险人为重庆新东迈；保险期间为自 2022 年 8 月 1 日零时起至 2023 年 7 月 31 日二十四时止；保险责任为被保险人依法从事生产、经营等活动，以及由于意外事故造成保险单约定的损失或费用，依法应由被保险人承担的民事赔偿责任；每次事故赔偿限额为 20,000,000 元，累计赔偿限额为 80,000,000 元。

（二）武汉项目合规情况

1.项目符合相关政策要求的情况

武汉项目位于长江经济带，符合国家建设长江经济带的重大战略。

2019 年 11 月 16 日，国家发改委正式发布《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该《目录》自 2020 年 1 月 1 日起施行，共涉及行业 48 个，条目 1477 条，分为鼓励类、限制类、淘汰类三类。《目录》“二十九、现代物流业”、“三十五、邮政业：智能化仓储”被列入鼓励类。试点项目符合国家宏观调控政策要求。2020 年 8 月，国家发改委发布了《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，再次强调了优先支持基础设施补短板项目，仓储物流基础设施的范畴明确包含仓储物流项目，属于本次公募 REITs 试点中的基础设施范畴。

武汉项目为位于湖北省武汉市东西湖区的仓储物流中心，符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《湖北省人民政府关于加快发展现代商贸流通业的意见》、《省人民政府办公厅关于促进全省物流业健康发展政策措施的意见》、《武汉市人民政府关于建设国家物流中心的意见》、《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《东西湖区人民政府关于印发东西湖区深化服务贸易创新发展试点工作实施方案的通知》等国家和当地的国民经济和社会发展规划及有关专项规划。

2.固定资产投资管理相关手续情况

（1）项目投资管理手续

2013 年 9 月 17 日，武汉市东西湖区发展和改革委员会就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“2013011258900131”的《湖北省企业投资项目备案证》，该证载明武汉项目符合国家产业政策、投资政策的规定。

（2）规划手续

2013 年 11 月 6 日，武汉市东西湖区国土资源和规划局（后更名为“武汉市东西湖区自然资源和规划局”）就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“地字第武规（东）地[2013]49 号”的《建设用地规划许可证》，该证载明武汉项目用地性质为工业用地，建设用地总面积为 96,052.74 平方米。

2014 年 3 月 27 日，武汉市东西湖区国土资源和规划局就武汉项目向武汉京东茂元出具了

编号为“建字第武规（东）建[2014]38 号”的《建设工程规划许可证》，该证载明武汉项目总建筑面积为 53,452.7 平方米，其中 1#库房建筑面积 13,179.77 平方米，2#库房建筑面积 13,179.77 平方米，3#库房建筑面积 13,243.98 平方米，4#库房建筑面积 13,243.98 平方米，设备用房建筑面积 380.64 平方米，门房一建筑面积 129.92 平方米，门房二建筑面积 94.64 平方米。

（3）用地手续

2011 年 7 月 21 日，武汉京东世纪贸易在武汉市东西湖区土地交易中心以挂牌方式竞得编号为 DP（2011）021 号地块的国有建设用地使用权。挂牌出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局，出让土地面积为 96,052.74 平方米。

2011 年 12 月 31 日，武汉京东世纪贸易与武汉市东西湖区国土资源和规划局签署了编号为“鄂 WH(DXH)-2011-00111 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，武汉市东西湖区国土资源和规划局向武汉京东世纪贸易出让了面积为 96,052.74 平方米的土地使用权，出让年限为自交付之日起 50 年，出让人同意在 2012 年 3 月 29 日前交付出让宗地，土地用途为工业用地。

1）武汉京东世纪贸易与武汉市东西湖区国土资源和规划局签署《国有建设用地使用权出让合同》，由武汉京东茂元取得武汉项目《国有土地使用证》。

基金管理人、计划管理人和法律顾问核查：

（a）2012 年 12 月 24 日，武汉京东世纪贸易的股东京东世纪贸易作出股东决定，武汉京东世纪贸易以存续分立方式、以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元，分立后京东世纪贸易持有武汉京东茂元 100%股权；2013 年 1 月 10 日，武汉京东世纪贸易与武汉京东茂元（筹）签署了《存续分立协议》，该协议约定以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日，武汉京东世纪贸易以存续分立形式分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元；武汉京东世纪贸易的财产由分立后武汉京东茂元承继的内容如下：1、银行存款：人民币 1,000,000 元；2、无形资产—土地使用权。2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。2013 年 12 月 5 日，武汉京东茂元作为土地使用权人就武汉项目取得编号为“东国用（2013）第 050401075”号的《国有土地使用证》。

（b）根据京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具的书面确认，上述《国有建设用地使用权出让合同》订立时，武汉京东茂元尚未设立，因此由武汉京东世纪贸易作为受让方订立《国有建设用地使用权出让合同》、缴纳土地出让金。武汉京东茂元设立后，由武汉京东茂元取得

《国有土地使用证》并后续办理不动产权证。

（c）2022 年 10 月 25 日，武汉市东西湖区自然资源和规划局出具了《关于用地手续合法合规性的复函》：1、武汉市东西湖区 2011 年至 2014 年对于国有建设用地出让的审批取消了颁发建设用地批准书环节，未向建设单位颁发建设用地批准书。上述情况已在武汉市东西湖区自然资源和规划局门户网站进行了内容为“说明：2011-2014 年度无建设用地批准书”的公示。2、武汉市东西湖区国土资源和规划局与武汉京东世纪贸易有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 WH(DXH)-2011-00111 号），后续由武汉京东茂元信息技术有限公司取得《国有土地使用证》，上述程序和手续办理符合相关规定；武汉京东茂元信息技术有限公司合法取得《国有土地使用证》、依法享有国有建设用地使用权，为该出让土地使用权的合法持有主体。

综上，基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，《存续分立协议》约定的武汉京东世纪贸易以存续分立方式分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元，由武汉京东茂元承继武汉项目建设用地使用权合法有效，武汉京东茂元取得武汉项目《国有土地使用证》的过程合法有效，武汉京东茂元为合法持有武汉项目国有建设用地使用权的主体。

2）武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》、不动产权证所载土地用途为工业用地/其它。

经基金管理人、计划管理人和法律顾问核查：

（a）根据武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》订立时有效的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007，2007 年 8 月 10 日起生效，2017 年 11 月 1 日起失效），“工矿仓储用地”为土地一级分类，系指“主要用于工业生产、物资存放场所的土地”，包括工业、采矿、仓储用地，“工业用地”、“采矿用地”及“仓储用地”同属“工矿仓储用地”项下二级分类。

（b）武汉项目用于仓储用途已取得了武汉市东西湖区发展和改革委员会、武汉市东西湖区国土资源和规划局的如下认可：

a）《国有建设用地使用权出让合同》

武汉项目于 2011 年 12 月 31 日订立了土地出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局的《国有建设用地使用权出让合同》，所载土地用途为“工业用地”。

b）《湖北省企业投资项目备案证》

武汉项目于 2013 年 9 月 17 日取得武汉市东西湖区发展和改革委员会出具的《湖北省企业投资项目备案证》，证载项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”，主要建设内

容为“新建库房及辅助用房”。

c）《建设用地规划许可证》

武汉项目于 2013 年 11 月 6 日取得武汉市东西湖区国土资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，证载用地性质为工业用地，用地项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”。

d）《建设工程规划许可证》

武汉项目于 2014 年 3 月 27 日取得武汉市东西湖区国土资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，证载项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”，包括 7 栋建筑（4 个仓库、两个门房、1 个设备用房及消防水池、水泵房）。

（c）武汉项目用于仓储用途已取得了京东世纪贸易的如下确认和保证：

根据 2022 年 11 月 14 日签署的《北京京东世纪贸易有限公司和武汉京迈成物流有限公司关于武汉京东茂元信息技术有限公司之股权转让协议》的约定：京东世纪贸易作出保证，如基于项目公司股权交割日前的任何原因或情形，导致项目公司被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚、受到任何损失的，由转让方赔偿项目公司及受让方的全部损失。

京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具书面确认：截至确认函出具之日，武汉京东茂元未因将武汉项目土地用于建设仓储项目受到任何行政处罚或被主张承担违约责任，未受到任何政府部门的书面质疑。

综上，基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，上述《湖北省企业投资项目备案证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》记载的项目名称均体现项目为“仓储”，且《建设工程规划许可证》进一步明确建设项目主要为“4 个库房”，《国有建设用地使用权出让合同》所载土地用途为“工业用地”，但土地出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局，与颁发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的武汉市东西湖区国土资源和规划局为同一主体，因此武汉市东西湖区国土资源和规划局对于武汉项目土地系用于建设仓储项目有所知悉并认可，且后续核发了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等建设文件，对武汉京东茂元予以处罚、要求其补缴土地出让金或责令武汉京东茂元交还土地的可能性较小。前述原始权益人的确认和保证有利于保护公募基金投资人的利益。

（4）消防设计手续

2013 年 12 月 20 日，武汉市公安局东西湖区消防大队就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“东公消建方[2013]第 145 号”的《建设工程方案设计消防技术审查意见书》，对武汉京东茂元申报的武汉项目的消防设计予以备案。

（5）节能审查手续

2012 年 3 月 13 日，武汉京东世纪贸易就武汉项目取得了编号为“PS-DX2012-004”《武汉市东西湖区固定资产投资项目节能审查意见书》，武汉项目已通过节能审查。

（6）环评手续

2012 年 3 月 23 日，就湖北君邦环境技术有限责任公司针对武汉项目编制的《建设项目环境影响报告表》，武汉市东西湖区环境保护局（后更名为“武汉市生态环境局东西湖区分局”）向武汉京东世纪贸易出具了审批意见，同意武汉项目在拟定位置实施。

2015 年 10 月 12 日，就武汉京东茂元针对武汉项目填写的《建设项目竣工环境保护验收申请表》，武汉市东西湖区环境保护局出具了验收意见，该意见载明武汉项目已建成并投入使用，建设内容为四栋单层钢结构库房、2 栋门房、1 栋设备用房（总建筑面积 53,452.7 平方米），主要存放大件家用电器，同意该项目通过竣工环保验收。

（7）施工许可手续

武汉项目取得了武汉市东西湖区城乡建设局（后更名为“武汉市东西湖区住房和城乡建设局”）于 2015 年 12 月 31 日出具的编号为“420112201401220011 4BJ4001”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 1-4#库房、门房一、门房二、设备用房”，建设地址为武汉市东西湖保税区东吴大道南、高桥北三路西，证载面积为 53,845.54 平方米。

（8）消防验收手续

2015 年 12 月 30 日，武汉京东茂元取得了编号为“420000WYS150012784”的《建设工程竣工验收消防备案表》，该备案表载明武汉京东茂元已就武汉项目完成了消防竣工验收。

（9）竣工验收手续

根据验收日期为 2016 年 1 月 6 日的《建筑工程竣工验收报告》，武汉项目工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求及规范规定，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行

正常，确保了工程质量达到良好的效果，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0081”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 1#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,179.77 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0082”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 2#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,179.77 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0083”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 3#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,243.98 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0084”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 4#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,243.98 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0085”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房一已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 129.92 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0086”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房二已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 94.64 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0087”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目设备用房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 774.7 平方米。

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查，武汉项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

3.项目权属及他项权利情况

（1）原始权益人对基础设施项目享有完全所有权情况

京东世纪贸易已就武汉项目的转让取得如下同意：

1）京东集团于 2021 年 3 月 16 日出具《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的 SPV 公司间接持有项目公司武汉京东茂元 100%股权并完成相关手续。

2）京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的武汉项目转让予 REITs 基金。

3）武汉京东茂元的唯一股东天津煜东信德于 2022 年 11 月 14 日审议并作出《股东决定》，同意将其所持有的武汉京东茂元 100%股权转让予京东世纪贸易；同意就前述转让事项签署并适当履行《股权转让协议》等相关书面文件、办理股权转让的工商变更登记等相关手续。

4）天津煜东信德与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于武汉京东茂元信息技术有限公司股权转让协议》，就天津煜东信德将武汉京东茂元 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得武汉京东茂元 100%的股权。

（2）基础设施项目转让获得原始权益人合法有效授权的情况

京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的武汉项目转让予 REITs 基金。”

综上，武汉项目和武汉京东茂元股权转让已获得原始权益人合法有效的内部授权。

（3）转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

原始权益人及武汉项目公司就武汉项目的转让分别履行了下述外部审批流程，并取得了外部有权机构的同意或无异议确认。

1）取得纳斯达克交易所同意情况

根据京东集团于 2022 年 10 月 12 日向境外专业律师事务所“Skadden, Arps, Slate, Meagher

& Flom”的邮件咨询，纳斯达克交易所的相关规则未要求本次 REITs 发行需要取得纳斯达克交易所的审批同意。

2）取得香港联交所同意情况

如前所述，经咨询境外律师，如公司转移拥有物业的项目公司的股权至 REITs 并申请将 REITs 于国内公开发行，属于 PN15 规定下的分拆上市项目。就此，2021 年 1 月 8 日，香港联交所出具决定书，同意京东集团分拆发行 REITs 并上市的申请。因此，京东 REITs 项目已获得了香港联交所的同意。

3）武汉项目公司涉及的外部审批情况

（a）具体限定条件或特殊规定约定

a）土地出让合同中关于土地使用权转让的限制和规定

根据武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，受让人按照《国有建设用地使用权出让合同》约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将《国有建设用地使用权出让合同》项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当按照《国有建设用地使用权出让合同》约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

b）地方法律法规中关于土地使用权转让和股权转让的限制和规定

《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府令第 45 号）第二十条规定：“土地使用权转让应同时具备下列条件：（一）已缴清土地使用权出让金并按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和本办法的规定办理了有关手续，取得了土地使用权；（二）不改变土地使用权出让合同规定的土地用途并符合城市建设规划要求；（三）已按出让合同规定的期限和要求完成建设工程及公共设施建设，且开发建设实际投资已达土地使用权出让合同规定的建设投资总额的 25％以上；（四）符合土地使用权出让合同规定的其他有关土地使用权转让的前提条件。”

《武汉市城镇土地使用权出让和转让实施办法》（市府令第 50 号）第十九条规定：“转让土地使用权，应持有国有土地使用证和已付完全部出让金，并具备下列条件之一：（一）已按出让合同的规定完成包括公共设施建设在内的建设工程；（二）按出让合同规定完成的建设工程已达到出让合同规定的使用年限；（三）投入开发建设的资金已达投资总额的百分之二十五。”

《武汉市人民政府办公厅关于进一步规范有明确生产用途工业项目分割销售问题的通知》（武政办[2014]208 号）第一条规定：“科学合理布局工业项目，鼓励工业项目进园区集聚发展。鼓励工业项目建设多层标准厂房，多层标准厂房建成后，经所在区人民政府（含开发区、风景区、化工区管委会，下同）同意，可对房产、国有建设用地使用权分割转让。但对工业用地擅自改变功能和土地用途，变相进行房地产开发的，住房保障房管部门不得批准商品房预售许可，国土资源部门不得分割办理土地使用权证书。”

经核查，武汉项目已于 2018 年 3 月 26 日取得武汉市东西湖区城乡建设局核发的《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》并已取得《不动产权证书》，投资开发的资金已达开发投资总额的 25％以上，已形成工业用地或其他建设用地条件，已满足《国有建设用地使用权出让合同》项下约定的国有建设用地使用权转让条件。

此外，根据武汉项目《不动产权证书》记载，武汉项目占用范围内的土地用途为工业用地/其它，但是本项目系整体转让武汉京东茂元 100%股权，并不涉及上述规定中的分割转让房产、国有建设用地使用权，且京东世纪贸易已就武汉京东茂元 100%股权转让取得了有关政府部门出具的无异议函（详见下文取得有权机构同意情况）。

c）武汉临空港物流管理办公室对土地使用权转让和股权转让的限制和规定

经汉坤律所律师于 2020 年 12 月 30 日对武汉临空港经开区综合保税物流产业建设管理办公室（简称“武汉临空港物流管理办公室”，据其工作人员口头介绍，系原武汉东西湖保税物流中心管理委员会）的现场访谈，相关工作人员口头表示，武汉京东茂元股权转让应事先取得武汉临空港物流管理办公室的批准。

此外，武汉临空港物流管理办公室于 2020 年 12 月 8 日出具了《关于京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目选址不在东西湖保税区范围内的情况说明》，明确京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目位于东西湖区 107 国道以北，东吴大道以南，高桥二路以东，高桥三路以西，项目距离东西湖综合保税区封关区域约 2 公里，项目选址不在综合保税区封关范围内，未封闭运行，不属于保税仓库等不动产。因此武汉项目不属于封关运行的保税仓库，以武汉项目作为基础设施项目之一发行基础设施 REITs 无需另行征得海关等部门的同意。

（b）取得有权机构同意情况

a）土地出让合同中关于土地使用权转让的限制条件的满足或解除

经核查，武汉项目已完成竣工验收备案、取得不动产权证书，已形成工业用地或其他建设用地条件，已满足土地使用权转让的条件。

b）地方法律法规中关于土地使用权转让和股权转让的限制条件的满足或解除

经核查，武汉项目已支付全部国有建设用地使用权出让价款、领取国有土地使用证、完成开发投资总额的百分之二十五以上，未改变土地使用权出让合同规定的土地用途并符合城市建设规划要求，满足土地使用权转让的标准。

c）武汉临空港物流管理办公室对土地使用权转让和股权转让的限制条件的满足或解除

武汉临空港物流管理办公室于 2021 年 12 月 29 日向京东世纪贸易、武汉京东茂元出具了《武汉临空港经开区综合保税物流产业建设管理办公室对北京京东世纪贸易有限公司<关于开展公募 REITs 项目的请示函>的复函》，该复函中确认：武汉临空港物流管理办公室对京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

d）武汉市东西湖区自然资源和规划局对土地使用权转让和股权转让的限制条件的满足或解除

根据原始权益人与北京市汉坤律师事务所于 2021 年 1 月 21 日前往武汉市东西湖区自然资源和规划局集中服务中心对其工作人员的访谈，该工作人员口头表示为发行基础设施 REITs 之目的拟进行的武汉京东茂元 100%股权转让不属于东西湖区自然资源和规划局的工作范畴，东西湖区自然资源和规划局不会就前述事宜出具书面函件。

综上，经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查，武汉项目权属清晰，以基础设施项目发行本基金涉及的有关转让限制，项目公司已取得了所有必要的政府部门和机构的无异议确认，项目公司股权转让不存在其他限制。

4.项目权属期限、经营资质及展期安排情况

武汉项目对应土地使用权期限为自 2012 年 3 月 30 日至 2062 年 3 月 29 日共 50 年，土地使用权期限届满后，土地使用者依据相关合同取得的土地使用权即终止，土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的，土地使用权及建筑物、附着物由国家无偿收回。

武汉项目土地使用权期限届满前，基金管理人和项目公司将及时与规划和自然资源部门沟通，提前了解土地使用权延期手续及土地使用权出让金金额，评估土地使用权延期为基金带来的收益及风险，在综合投资者、基金管理人等相关方意见的基础上，作出继续持有或退出的决

策。如本基金持续持有武汉项目，在土地使用权期限届满前，项目公司需申请土地使用权期限续期、缴纳相应土地使用权出让金并办理相关手续。如基金管理人计划退出武汉项目，将提早布局处分方案和实施处分行为，并以退出资金向投资者分配或投资于其他收益良好、具有增值空间、能够实现风险平衡的基础设施项目，以实现投资收益。

5.项目的保险情况

（1）财产一切险

就武汉项目，根据中国人保北京分公司出具的保单号为 PQYC202211000000000318 的《财产一切险保险单》，中国人保北京分公司已对武汉项目承保财产一切险保险，被保险人为武汉京东茂元；保险期间为自 2022 年 8 月 1 日零时起至 2023 年 7 月 31 日二十四时止；承保范围为在保险期间内，由于自然灾害或意外事故造成的保险标的直接物质损坏或灭失。

（2）公众责任险

根据中国人寿出具的保险单号为 661501202244036800054 的《公众责任保险保单》，中国人寿已对武汉项目承保公众责任保险，被保险人为武汉京东茂元；保险期间为自 2022 年 8 月 1 日零时起至 2023 年 7 月 31 日二十四时止；保险责任为被保险人依法从事生产、经营等活动，以及由于意外事故造成保险单约定的损失或费用，依法应由被保险人承担的民事赔偿责任；每次事故赔偿限额为 20,000,000 元，累计赔偿限额为 80,000,000 元。

（三）廊坊项目合规情况

1.项目符合相关政策要求的情况

廊坊项目位于京津冀，符合国家京津冀协同发展的重大战略。

2019 年 11 月 16 日，国家发改委正式发布《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该《目录》自 2020 年 1 月 1 日起施行，共涉及行业 48 个，条目 1477 条，分为鼓励类、限制类、淘汰类三类。《目录》“二十九、现代物流业”、“三十五、邮政业：智能化仓储”被列入鼓励类。试点项目符合国家宏观调控政策要求。2020 年 8 月，国家发改委发布了《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，再次强调了优先支持基础设施补短板项目，仓储物流基础设施的范畴明确包含仓储物流项目，属于本次公募 REITs 试点中的基础设施范畴。

廊坊项目为位于河北省廊坊市经济技术开发区的仓储物流中心，符合《中华人民共和国国

民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《河北省发展和改革委员会、河北省商务厅关于印发河北省“十三五”电子商务发展规划的通知》、《河北省人民政府关于印发河北省建设全国现代商贸物流重要基地规划（2016-2020 年）的通知》、《廊坊市人民政府办公室关于印发<廊坊市加快电子商务发展行动计划（2018—2020 年）>的通知》、《廊坊市人民政府办公室关于推进电子商务与快递物流协同发展的实施意见》等国家和当地的国民经济和社会发展规划及有关专项规划。

2.固定资产投资管理相关手续情况

（1）项目投资管理手续

2017 年 7 月 10 日，廊坊经济技术开发区管理委员会就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开管经外资备[2017]9 号”《廊坊经济技术开发区管理委员会关于廊坊骏迪物流有限公司兴建京东亚洲一号廊坊经开物流园项目备案的通知》，同意廊坊项目备案。

（2）规划手续

2017 年 12 月 18 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“地字第 131001201700017”的《建设用地规划许可证》，该证载明廊坊项目用地性质为物流仓储用地，用地面积为 120,806.3 平方米。

2018 年 4 月 13 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“建字第 13100120180006”的《建设工程规划许可证》，该证载明廊坊项目建设规模为 113,561.98 平方米。

（3）用地手续

2017 年 10 月 17 日，廊坊骏迪物流有限公司在廊坊市公共资源交易中心通过拍卖出让方式竞得编号为廊开 2017-5 号国有建设用地使用权。出让人为廊坊市国土资源局，出让土地面积为 120,806.3 平方米。

2017 年 10 月 30 日，廊坊市国土资源局开发区分局（后更名为“廊坊经济技术开发区自然资源和规划局”）就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开出字（2017）12 号”的《关于批准廊坊骏迪物流有限公司建设用地的通知》，载明：“经廊坊市人民政府批准，同意你公司建设现代物流项目，自登记之日起将 120806.3 平方米（约合 181.2095 亩）国有土地使用权出让给你单位使用。土地用途为仓储用地，出让年限为 50 年。接此通知后，请抓紧办理登记手续，未

经批准不得擅自改变用途，土地使用权转让、出租、抵押时按规定到廊坊市国土资源局开发区分局办理土地使用权变更登记手续。”

2017 年 10 月 30 日，廊坊骏迪与廊坊市国土资源局开发区分局签署了编号为“C131000120170024”的《国有建设用地使用权出让合同》，廊坊市国土资源局开发区分局将相应土地使用权出让给廊坊骏迪，出让土地面积为 120,806.3 平方米，出让年限为自交付土地之日起 50 年，土地用途为仓储用地。

（4）消防设计手续

2019 年 3 月 12 日，廊坊市经济技术开发区公安消防大队就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开公消设备字[2019]第 0002 号”的《建设工程消防设计备案凭证》，该备案凭证载明，廊坊项目的消防设计备案材料齐全，依法核发备案凭证。

（5）节能审查手续

《固定资产投资项目节能审查办法（国家发展和改革委员会令第 44 号）》（2016 年 11 月 27 日发布）第六条规定：“年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。”

根据河北泽荣工程项目管理有限公司于 2017 年 5 月就廊坊项目出具的《廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目节能报告》，廊坊项目年综合能源消费量为 706.87 吨标准煤，且电力消费量为 465.19 万千瓦时。因此，廊坊项目属于不再单独进行节能审查的固定资产投资项目。

（6）环评手续

根据廊坊骏迪提供的填报日期为 2017 年 12 月 13 日的《建设项目环境影响登记表》，廊坊项目已完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案号为 201713100300000616。

2020 年 2 月 7 日，廊坊经济技术开发区环境保护局（后更名为“廊坊经济技术开发区生态环境局”）就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开环备[2020]5 号”的《关于廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目土建部分竣工环境保护的备案意见》，同意廊坊项目土建部分竣工环境保护备案。

（7）施工许可手续

2018 年 10 月 25 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“131001201810250101 号”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“1#仓库及分拣车间、2#至 4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房和坡道工程”，建设地址为经七路东侧，经八路西侧，纬五路北侧，建设规模为 113,561.98 平方米。

（8）消防验收手续

2019 年 12 月 24 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊建消备字[2019]第 11023 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，该证载明廊坊项目的竣工验收消防备案材料齐全，依法核发备案凭证。

2019 年 12 月 24 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊建消备字[2019]第 11024 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，该证载明廊坊项目的竣工验收消防备案材料齐全，依法核发备案凭证。

（9）竣工验收手续

根据廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道分别取得的验收日期均为 2020 年 8 月 28 日的《河北省建设工程竣工验收报告》，由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位组成的验收组出具了廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道工程质量等级为合格的验收意见。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710002”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 1#仓库及分拣车间已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710003”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 2#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710004”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 3#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710005”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 4#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710006”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 5#倒班楼已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710007”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 6#车辆维修间及设备用房已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710008”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目坡道已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

2020 年 9 月 14 日，廊坊经济技术开发区管委会就廊坊项目出具《说明函》，确认廊坊项目已完成竣工验收及备案手续，投入使用过程合法合规，不存在违法违规情形，不涉及相关行政处罚。

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查，廊坊项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

3.项目权属及他项权利情况

（1）原始权益人对基础设施项目享有完全所有权情况

京东世纪贸易已就廊坊项目的转让取得如下同意：

1）廊坊骏迪的控股股东京东集团于 2021 年 3 月 16 日出具了《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的 SPV 公司间接持有项目公司廊坊骏迪 100%股权并完成相关手续。

2）京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东

世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的廊坊项目转让予 REITs 基金。

3）廊坊骏迪的唯一股东 JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》，同意将其所持有的廊坊骏迪 100%股权转让予京东世纪贸易；同意签署股权转让相关文件、办理股权转让的工商变更登记。

4）JD Fabulous Development IX （Hong Kong） Limited 与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于廊坊骏迪物流有限公司股权转让协议》，就 JD Fabulous Development IX （Hong Kong） Limited 将廊坊骏迪 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得廊坊骏迪 100%的股权。

（2）基础设施项目转让获得原始权益人合法有效授权的情况

京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的廊坊项目转让予 REITs 基金。

综上，廊坊项目和廊坊骏迪股权转让已获得原始权益人合法有效的内部授权。

（3）转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

原始权益人及廊坊项目公司就廊坊项目的转让分别履行了下述外部审批流程，并取得了外部有权机构的同意或无异议确认。

1）取得纳斯达克交易所同意情况

根据京东集团于 2022 年 10 月 12 日向境外专业律师事务所“Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom”的邮件咨询，纳斯达克交易所的相关规则未要求本次 REITs 发行需要取得纳斯达克交易所的审批同意。

2）取得香港联交所同意情况

如前所述，经咨询境外律师，如公司转移拥有物业的项目公司的股权至 REITs 并申请将 REITs 于国内公开发行，属于 PN15 规定下的分拆上市项目。就此，2021 年 1 月 8 日，香港联交所出具决定书，同意京东集团分拆发行 REITs 并上市的申请。因此，京东 REITs 项目已获得了香港联交所的同意。

3）廊坊项目公司涉及的外部审批情况

（a）具体限定条件或特殊规定约定

a）土地出让合同中关于土地使用权转让的限制和规定

《廊坊项目出让合同》第二十一条约定，受让人按照《廊坊项目出让合同》约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将《廊坊项目出让合同》项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当按照《廊坊项目出让合同》约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。

b）廊坊经开区关于土地使用权转让和股权转让的限制和规定

经北京市汉坤律师事务所律师于 2022 年 10 月 9 日对廊坊经开区管委会的电话显名咨询，相关工作人员口头表示，尽管没有法规政策或者协议中的明确依据，但在廊坊经开区范围内转让土地使用权及企业之股权转让变更登记须事先取得廊坊经开区管委会的同意函。

（b）取得有权机构同意情况

a）土地出让合同中关于土地使用权转让的限制条件的满足或解除

经核查，廊坊项目已于 2020 年 9 月 1 日取得廊坊开发区建设工程质量监督站核发的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》并已取得《不动产权证书》，投资开发已达开发投资总额的 25%以上，已形成工业用地或其他建设用地条件，已满足《国有建设用地使用权出让合同》项下约定的国有建设用地使用权转让条件。

经核查，廊坊经济技术开发区管理委员会与京东集团就基础设施项目投资建设签署的《廊坊经济技术开发区京东电子商务运营基地及贸易结算中心项目投资协议书》，以及廊坊市国土资源局开发区分局与廊坊骏迪就基础设施项目土地出让签署的《国有建设用地使用权出让合同》均未限制廊坊项目项下土地使用权或项目公司股权进行转让；廊坊项目转让安排未违反上述《廊坊经济技术开发区京东电子商务运营基地及贸易结算中心项目投资协议书》和《国有建设用地使用权出让合同》的约定。

b）廊坊经开区关于土地使用权转让和股权转让的限制条件的满足或解除

i. 廊坊经济技术开发区管理委员会的同意

廊坊经济技术开发区管理委员会于 2021 年 12 月 31 日出具了《廊坊经济技术开发区管理委员会关于对<廊坊骏迪物流有限公司关于股权转让的请示函>的复函》，该复函中确认：廊坊

骏迪的股东 JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 拟将廊坊骏迪的 100%股权全部转让给京东世纪贸易或其关联方，股权转让后，股权转让受让方将以廊坊骏迪 100%股权发行基础设施 REITs，廊坊经济技术开发区管理委员会对以上内容无异议，同意本次股权转让。

ii.廊坊经济技术开发区自然资源和规划局的同意

廊坊经济技术开发区自然资源和规划局于 2021 年 12 月 30 日向廊坊骏迪出具了《廊坊经济技术开发区自然资源和规划局对廊坊骏迪物流有限公司<关于开展公募 REITs 项目的请示函>的复函》，该复函中确认：廊坊经济技术开发区自然资源和规划局对京东亚洲一号廊坊经开物流园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

综上，经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问核查，廊坊项目权属清晰，以基础设施项目发行本基金涉及的有关转让限制，项目公司已取得了所有必要的政府部门和机构的无异议确认，项目公司股权转让不存在其他限制。

4.项目权属期限、经营资质及展期安排情况

廊坊项目对应土地使用权期限为自 2018 年 1 月 29 日至 2068 年 1 月 28 日共 50 年，土地使用权期限届满后，土地使用者依据相关合同取得的土地使用权即终止，土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的，土地使用权及建筑物、附着物由国家无偿收回。

廊坊项目土地使用权期限届满前，基金管理人和项目公司将及时与规划和自然资源部门沟通，提前了解土地使用权延期手续及土地使用权出让金金额，评估土地使用权延期为基金带来的收益及风险，在综合投资者、基金管理人等相关方意见的基础上，作出继续持有或退出的决策。如本基金持续持有廊坊项目，在土地使用权期限届满前，项目公司需申请土地使用权期限续期、缴纳相应土地使用权出让金并办理相关手续。如基金管理人计划退出廊坊项目，将提早布局处分方案和实施处分行为，并以退出资金向投资者分配或投资于其他收益良好、具有增值空间、能够实现风险平衡的基础设施项目，以实现投资收益。

5.项目的保险情况

（1）财产一切险

根据中国人保北京分公司出具的保单号为 PQYC202211000000000313 的《财产一切险保险单》，中国人保北京分公司已对廊坊项目承保财产一切险保险，被保险人为廊坊骏迪；保险期间为自 2022 年 8 月 1 日零时起至 2023 年 7 月 31 日二十四时止；承保范围为在保险期间内，

由于自然灾害或意外事故造成的保险标的直接物质损坏或灭失。

（2）公众责任险

就廊坊项目，根据中国人寿出具的保险单号为 661501202244036800053 的《公众责任保险保单》，中国人寿已对廊坊项目承保公众责任保险，被保险人为廊坊骏迪；保险期间为自 2022 年 8 月 1 日零时起至 2023 年 7 月 31 日二十四时止；保险责任为被保险人依法从事生产、经营等活动，以及由于意外事故造成保险单约定的损失或费用，依法应由被保险人承担的民事赔偿责任；每次事故赔偿限额为 20,000,000 元，累计赔偿限额为 80,000,000 元。

6.特殊类型项目符合相关法律法规的情况

廊坊项目涉及外商投资，符合国家利用外资有关法律法规情况。

五、基础设施项目的评估情况

戴德梁行就标的基础设施项目资产于价值时点 2022 年 6 月 30 日的市场价值出具了编号为“戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 076 号”、“戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 077 号”以及“戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 078 号”的估值报告。

（一）估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构分析了标的基础设施项目资产的特点和实际状况，并研究了项目公司提供的资料以及评估机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑标的基础设施项目所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用 100%“收益法”评估基础设施资产之市场价值。

（二）估价结果

戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《基础设施投资基金指引》所载的规定，选用收益法评估标的基础设施项目资产的市场价值。估价结果如下：

表 14- 13 基础设施资产评估情况

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	报酬率假设	评估总值（元）	平均单价（元/平方米）
1	京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目	199,802.38	100%收益法	8.00%	624,000,000	3,100
2	京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目	50,972.21	100%收益法	8.00%	279,000,000	5,500
3	京东亚洲一号廊坊经开物流园项目	100,220.90	100%收益法	8.00%	662,000,000	6,600
合计/加权平均		**350,995.49**	**-**	**-**	**1,565,000,000**	**4,459**

注：评估总值取整至百万位。

（三）账面价值与评估价值的差异情况

截至 2022 年 6 月 30 日，标的基础设施项目资产账面价值与评估价值情况如下表所示：

表 14- 14 标的基础设施项目资产账面价值与评估价值差异情况[11]

单位：万元

序号	项目名称	竣工时间	账面价值（截至 2022 年 6 月 30 日）	评估总值	差异	评估增值率
1	京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目	2018 年 6 月	40,090.47	62,400.00	22,309.53	55.65%
2	京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目	2016 年 1 月	12,082.74	27,900.00	15,817.26	130.91%
3	京东亚洲一号廊坊经开物流园项目	2020 年 8 月	47,626.11	66,200.00	18,573.89	39.00%
合计		**-**	**99,799.31**	**156,500.00**	**56,700.69**	**56.81%**

数据来源：戴德梁行、京东产发

标的基础设施项目资产截至 2022 年 6 月 30 日的账面价值为投资性房地产账面价值。投资性房地产包括已出租建筑物及相关土地使用权，以成本法计量。标的基础设施项目资产均为自建项目，建成时间较早，且土地获取成本较低，考虑折旧等因素，账面价值较低，因此本次评

[11] 由于四舍五入为万元单位，合计数与各分项数之和可能存在尾差

估值较账面值有一定差异。

（四）主要假设条件说明

1.重庆项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据重庆项目的产权方重庆新东迈提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为199,802.38平方米，可租赁面积184,568.56平方米已整体出租给关联公司重庆京邦达物流有限公司，租期约定不少于6年。第一个租赁期为2019年1月1日至2024年12月31日，目前月租金单价22.53元/平方米（含税含物业费，租金增值税率9%，物业管理费税率6%），租赁期内租金年增长率为3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设重庆新东迈与该承租方按租金调整标准续租5年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于2018年竣工，于评估时点执行租期为2022年1月1日至2022年12月31日。历史租约期为首期2019年1月1日至2019年12月31日、第二期2020年1月1日至2020年12月31日、第三期2021年1月1日至2021年12月31日，首期月租金单价为20.62元/平方米，第二期月租金单价为21.25元/平方米，第三期月租金单价为21.88元/平方米（含税含物业费，租金增值税率9%，物业管理费税率6%），出租率为100%。

2）其他租金收入

根据重庆新东迈提供的《项目情况说明》，估价对象除租金及物管费收入外，还有多种经营收入，多种收入明细如下表：

表14-15 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	重庆小租户1	餐饮	12,000	5	2020/3/1-2025/2/28
2	重庆小租户2	充电桩场地租赁	首年432,000 每2年递增3%	10	2020/4/1-2030/3/31
3	重庆小租户3	投放自动售货机	54,000	1	2022/1/1-2022/12/31
4	重庆小租户4	场所租赁	54,000	2	2022/5/1-2024/4/30

3）选取可比实例——仓储用房

经过市场调查与研究，最终确定了 3 个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表 14- 16 比较因素条件说明表

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			重庆巴南京东亚洲一号物流园	公运南彭物流园	顺丰产业园	巴南区某大型物流园
建筑年代			2018 年	2016 年	2020 年	2018 年
项目位置			巴南区南彭物流基地	巴南区	巴南区	重庆市巴南区南彭
交易时间			-	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度
项目照片						
交易价格（元/平方米/月）			-	22.6	23.2	21.9
交易情况			-	报价	报价	成交
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动产状况	区位状况	工业聚集度	聚集	聚集	聚集	聚集
		交通便捷度	良好	一般	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		建筑面积	184,569	8,000	5,000	34,160
		建筑结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构
		配套设施设备	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	10-12 米	10-12 米	10-12 米	10-12 米
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

	状况	租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大

图 14- 34 重庆项目区位



★ **估价对象及可比案例位置**

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表 14- 17 可比因素修正

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	22.60	23.20	21.90
交易时间			（ ）/ 100	100%	100%	100%
交易情况			100 /（ ）	102%	102%	100%
不动产状况	区位状况	产业聚集度	100 /（ ）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100 /（ ）	97%	100%	100%
		基础设施完善度	100 /（ ）	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100 /（ ）	100%	100%	100%
		公共配套设施	100 /（ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 /（ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 /（ ）	100%	100%	100%
	实体状况	建筑类别	100 /（ ）	100%	100%	100%
		建筑面积	100 /（ ）	100%	100%	100%
		建筑结构	100 /（ ）	99%	101%	100%
		配套设施设备	100 /（ ）	100%	100%	100%
		内部装修	100 /（ ）	100%	100%	100%
		层高	100 /（ ）	100%	100%	100%
		库房保温	100 /（ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 /（ ）	100%	100%	100%

		物业管理	100 /（ ）	100%	100%	100%
	权益状况	租赁占用情况	100 /（ ）	100%	100%	100%
		规划限制条件（如容积率）	100 /（ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	97%	100%
修正价格（元/月/平方米）			-	23.0	22.5	21.9
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	22.49		

（a）仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为 22.49 元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为 199,802.38 平方米，物流中心整租出租面积为 184,568.56 平方米。

（c）出租率

根据评估机构对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与重庆市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率达到每年 2.0%-3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为 70%：30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表 14-18 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 29 万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	4,217,662 元/年	根据《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额
保险费	144,216 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数为租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为房产不含税租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	计税土地面积为 323,465 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按年总收入的一定比例计取，本次评估按照不含税年收入的 1.0%计取。

（b）大修及改造费用

业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，2022 年至 2031 年支出约 29 万/年。

（c）物业管理费及维护保养费

根据重庆新东迈提供的《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消

防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为 4,217,662 元。

（d）保险

根据重庆新东迈提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/地址/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 144,216 元。

（e）增值税及附加

a)增值税：重庆新东迈为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额；

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%；

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%；

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按重庆市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据重庆新东迈提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 323,465 平方米，单位税额为 8.0 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 2,587,720 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益如下表：

表 14- 19 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年

运营收入（万元）	2,524	5,197
运营成本（万元）	778	1,581
运营净收益（万元）	1,746	3,616

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于直辖市重庆市巴南区，依托邻近川渝城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据重庆新东迈提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期为 2065 年 3 月 30 日，于价值时点 2022 年 6 月 30 日，其土地剩余使用年期为 42.75 年。估价对象建筑物均于 2018 年建成，10-11#、17#、21#、26-27#、33#配套用房为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，已使用约 3.5 年，剩余经济耐用年限为 76.5 年；其余均为钢筋混凝土结构，钢筋混凝土结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 3.5 年，剩余经济耐用年限为 56.5 年。根据孰短原则，估价对象的收益年期均为 42.75 年。

2.武汉项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据武汉项目的产权方武汉京东茂元提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为50,972.21平方米，可租赁面积52,154.66平方米已整体出租给关联公司湖北

京邦达供应链科技有限公司，租期5年，自2019年1月1日至2023年12月31日止，目前月租金单价32.40元/平方米（含税含物业费，租金增值税率9%，物业管理费税率6%），租赁期内租金年增长率为3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设武汉京东茂元与该承租方按租金调整标准续租5年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于2018年竣工，于评估时点执行租期为2022年1月1日至2022年12月31日。首期历史租约期为2019年1月1日至2019年12月31日，首期月租金单价为29.65元/平方米（含税含物业费，租金增值税率9%，物业管理费税率6%），出租率为100%。

目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史租金水平及出租率数据。

2）其他收入

根据武汉京东茂元提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有便利店、餐饮服务租赁收入和投放快递柜租赁收入。具体如下：

表 14- 20 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限（年）	租期
1	武汉小租户 1	便利店、餐饮服务运营	19,200	2	2022/1/1-2023/12/31
2	湖北京邦达供应链科技有限公司	投放快递柜	4,000	2	2021/1/28-2023/1/27

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

3）选取可比实例

经过市场调查与研究，最终确定了3个类似工业及仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表14- 21 比较因素条件说明表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	京东商城亚洲 1 号	嘉里物流东西湖物流中心	新宜东西湖物流园	普凯东西湖国际物流园
建筑年代	2018	2019	2018	2017
项目地址	东西湖区高桥三路 211 号	东西湖区走马岭商贸大道北	东西湖区东吴大道西、华祥路北	东西湖区东吴大道以东、新岭二路以南

案例来源				戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
项目照片						
交易时间				2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30
交易价格（元/平方米/月）				30.69	32.27	34.64
交易情况				成交	成交	成交
不动产状况	区位状况	工业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	较聚集
		交通便捷度	优	良好	良好	优
		基础设施完善度	较完善	较完善	一般	较完善
		环境状况	优	优	优	优
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	实体状况	建筑类型	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	50,972	7,284	15,212	5,375
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨蓬 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	12.4	9	9	9
		建筑结构	单层库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大/自用/空	有租赁但实际租金影响不大/自用/空	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空

			置	置		置

图14- 35 武汉项目区位



★估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表14- 22 可比因素修正

比较因素修正指数表						
因素			-修正	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易价格（元/平方米/月）			-	30.69	32.27	34.64
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	100%	100%	100%
房地产状况	区位状况	工业聚集度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100 / （ ）	97%	97%	100%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	97%	100%
		环境状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
	实体状况	建筑类型	100 / （ ）	100%	100%	100%
		计租面积	100 / （ ）	101%	100%	102%
		配套设施设备	100 / （ ）	100%	100%	100%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高（米）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		建筑结构	100 / （ ）	100%	100%	100%

		库房保温	100 /（ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 /（ ）	100%	100%	100%
		物业管理	100 /（ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 /（ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 /（ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	101%	105%	97%
修正价格(元/平方米·月)			-	31.3	34.3	34.0

（a）市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为33.77元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为50,972.21平方米，可出租面积为52,154.66平方米（含雨棚投影计租面积）。

（c）出租率

根据评估机构对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与武汉市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于2012年，并于2021年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率不低于3%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据此乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为70%：30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表 14- 23 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 26 万元/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	1,234,993 元/年	根据《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》、《消防系统维护保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》和《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》中记载的合同金额
保险费	51,809 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数及租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	4 元/平方米/年	计税土地面积为 96,052.93 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取1.0%。

（b）物业管理费和维保费

根据武汉京东茂元提供的《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》中规定的物业服务费标准，以及《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》、《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》和《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维保费支出约为1,234,993元。

（c）大修及改造费用

指业主对估价对象进行大中型维修的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，约26万元/年。

（d）保险

根据武汉京东茂元提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保险额的0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为3,800元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币51,809元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的7%；

c）教育费附加：取实缴增值税税额的3%；

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取0.1%。

（g）房产税

按武汉市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据武汉京东茂元提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为96,052.93平方米，单位税额为4.0元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币384,212元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象2022年下半年及2023年的预计运营净收益（均保留至万位）如下表：

表 14- 24 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	1,015	2,091
运营成本（万元）	266	542
运营净收益（万元）	749	1,549

（3）折现率的求取

本次评估测算采用8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在5%-7%之间。本次估价对象位于华中区武汉市东西湖区，依托邻近华中城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据委托方提供的资料显示，项目所在地块的土地使用权终止日期为2062年3月29日，于价值时点2022年6月30日，其土地剩余使用年期为39.75年。估价对象于2018年建成，1-4#仓库为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为80年，至价值时点，已使用约4.0年，剩余经济耐用年限为76.0年；2栋门房均为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点，已使用约4.0年，剩余经济耐用年限为56.0年。根据孰短原则，估价对象的收益年期为39.75年。

3.廊坊项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据廊坊项目的产权方廊坊骏迪提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可租赁面积 104,593.74 平方米已整体出租给关联公司北京京讯递

科技有限公司，租期 6 年，自 2020 年 4 月 25 日起至 2026 年 4 月 30 日止，目前月租金单价 36.05 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设廊坊骏迪与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2020 年竣工，目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史运营收入及运营成本数据。

2）其他收入

根据廊坊骏迪提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有通信铁塔场地租赁收入、餐厅租赁收入及智能柜场地租赁收入，具体如下：

表 14- 25 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	廊坊小租户 1	场地租赁	15,000	10	2021/1/26-2031/1/25
2	廊坊小租户 2	餐饮	首年 148,555 元 每年递增 3%	5 年	2022/1/8-2027/1/7
3	河北京东信成供应链科技有限公司	智能柜投放	4,000	2 年	2021/6/10-2023/6/9

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

3）选取可比实例——仓储用房（干仓）

经过市场调查与研究，最终确定了 3 个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表 14- 26 比较因素条件说明

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	廊坊京东亚洲一号物流园	宝湾国际物流园	易商唯度物流园	易商昊天物流园
项目位置	廊坊开发区橙桔路 2 号	廊坊开发区纬五路南、纬四道北	廊坊市广阳区凤舞道 14 号	廊坊市龙河高新技术产业开发区汇智道 181 号
案例照片				
交易时间	-	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月

交易价格（元/平方米/月）			-	37.41	40.80	36.00
交易情况			-	成交价	成交价	成交价
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动产状况	区位状况	产业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	一般
		交通便捷度	良好	良好	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临次干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	104,594	14,500	72,000	8,800
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨篷 12 米，月台 8 米宽，高 1.2 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台 5 米宽，高 1 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台 5 米宽，高 1 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台高 1.3 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	干仓 9 米左右 立体库 20 米左右	9 米左右	9 米左右	9 米左右
		建筑结构	双层坡道库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	好	较好	较好	好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置

图 14- 36 重庆项目区位



估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表 14- 27 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	37.41	40.80	36.00
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	100%	100%	100%
不动产状况	区位状况	工业聚集度	100 / （ ）	100%	100%	95%
		交通便捷度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		环境状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	100%	100%	98%
	实体状况	建筑类型	100 / （ ）	100%	100%	100%
		计租面积	100 / （ ）	100%	105%	111%
		配套设施设备	100 / （ ）	99%	98%	99%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高（米）	100 / （ ）	99%	99%	99%
		建筑结构	100 / （ ）	103%	103%	103%
		库房保温	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	97%	97%	100%
		物业管理	100 / （ ）	100%	100%	100%

	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 /（ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 /（ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	98%	93%
修正价格 (元/平方米/月)			-	38	40	34
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	37.60		

（a）仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象仓储用房（干仓）的市场租金为 37.60 元/平方米/月。

根据廊坊骏迪提供的《仓库租赁合同》等资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象 1# 库有部分立体库，层高约 20 米，目前由承租方安装设施设备作为立体库房使用。根据立体库与干仓的差异，评估机构对干仓的市场租金进行了修正，得到立体库的市场租金为 45.12 元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可出租面积为 104,593.74 平方米，其中干仓及配套用房部分可租赁面积为 99,504.20 平方米，立体库可租赁面积为 5,089.54 平方米。

（c）出租率

根据评估机构对廊坊市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与廊坊市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对廊坊市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率达到每年 3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的

市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为 70%：30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费和维保费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表 14-28 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 33 万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	1,827,848 元/年	根据《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额
保险费	155,906 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数为租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	计税土地面积为 120,806.90 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取 1.0%。

（b）大修及改造费用

指业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型

维修费用的结果，约 33 万/年。

（c）物业管理费及维护保养费

根据廊坊骏迪提供的《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为 1,827,848 元。

（d）保险

根据廊坊骏迪提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 155,906 元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%；

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%；

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按廊坊市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据产权方提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 120,806.90 平方米，单位税额为 8 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 966,455 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象 2022 年及 2023 年的预计运营净收益如下表：

表 14- 29 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	2,271	4,633
运营成本（万元）	546	1,107
运营净收益（万元）	1,725	3,525

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于华北区廊坊市开发区，依托邻近京津冀城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据廊坊骏迪提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期为 2068 年 1 月 28 日，于价值时点 2022 年 6 月 30 日，其土地剩余使用年期为 45.58 年。估价对象于 2020 年建成，仓库为钢结构，该类非生产用房最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为 78 年；倒班楼及设备用房为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为 58 年。根据孰短原则，估价对象收益年期为 45.58 年。

（五）评估参数合理性分析

经与已发行的两个物流仓储公募 REITs 项目比较，基金管理人认为基础设施项目在进行租金单价、租金增长率、出租率和折现率等重要假设参数设定时，充分考虑了仓储物流行业政策、

基础设施项目所在区域的市场供求关系、权威统计数据和本项目的特殊业务模式等因素，具有合理性。

表 14- 30 仓储物流 REITs 项目资产各参数列表

项目	普洛斯 REIT							盐田港 REIT	京东仓储物流 REIT		
	普洛斯北京空港物流园	普洛斯通州光机电物流园	普洛斯广州保税物流园	普洛斯增城物流园	普洛斯顺德物流园	苏州望亭普洛斯物流园	普洛斯淀山湖物流园	现代物流中心项目	廊坊物流园	重庆巴南项目	武汉东西湖项目
出租率	96.85%	100%	100%	100%	100%	100%	97.24%	100%	100%	100%	100%
经营净收益（万元）	8,337	2,781	1,029	4,602	3,394	3,019	4,585	9,525	3,525	3,616	1,549
估值（万元）	163,700	48,900	20,100	88,900	58,700	50,900	103,400	170,500	66,200	62,400	27,900
租金（元/平方米/月）	69.58	70.26	25.86	42.61	35.89	35.14	30.86	仓储物流：39.3 配套办公：53	36.05	22.53	32.40
租金增长率	3.0%-5.0%							2.5%-3.0%	3.0%	2.0%-3.0%	3.0%
折现率	7.5%-8.5%							7.0%	8.0%		

注：

1.出租率：本项目按照截至 2021 年末列示，已发行项目按照截至 2020 年末列示

2.经营净收益：（1）本项目按照各项目评估报告首年（2023 年）运营净收益预测数据列示，运营净收入=运营收入-运营支出，其中运营支出包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等；（2）普洛斯 REIT 按照发行时点评估报告中 2021 年运营净收益数据预测列示，运营净收入=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出-资本性支出，其中运营支出包括物业服务费、综合管理服务费，非运营支出包括增值税附加税、土地使用税、房产税、保险费等，运营收入；（3）盐田港 REIT 按照发行时点评估报告中 2022 年运营净收益预测数据列示，运营净收益=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出，其中运营支出包括浮动管理费、行政费用，非运营支出包括专业服务费、房产税、城镇土地使用税、保险费、印花税及资本性支出

3.估值：本项目取至基准日为 2022 年 6 月 30 日的评估报告中的估值，普洛斯 REIT 为 2020 年末估值，盐田港 REIT 为 2021 年 3 月末估值

4.租金：按照截至 2021 年 12 月末列示，本项目租金为含税含物业费租金，普洛斯 REIT 按照价值时点已签约租金及管理费（不含税）单价金额，盐田港 REIT 按照价值时点已签约租金及管理费（含税）单价金额

5.租金增长率及折现率：本项目取至基准日为 2022 年 6 月 30 日的评估报告中对于租金增长率及折现率预测参数，普洛斯及盐田港 REIT 项目取至基准日为 2021 年 12 月 31 日的评估报告中对于租金增长率及折现率

预测参数

1.出租率的合理性

本项目三处物业的出租率均为 100%，与已发行项目的比较，见表仓储物流 REITs 项目资产各参数列表。目前三个项目的主要承租人均为京东物流子公司，租约长度较长（5-6 年），续租机制较好，且京东物流在当地的租赁需求强烈，且搬仓成本较高，总体来看本次入池三个项目的主力租户续租概率较大、稳定性较高。从续租机制、搬仓成本和业务需求的角度看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁的可能性较高，出租率预计保持稳定。同时，考虑到运管机构强大运营能力、潜在客户储备充足、标的资产通用性强和市场租金增长趋势明显等因素，即使极端情况下现有客户在租约到期后不再续租，运营管理机构也可通过第三方租赁，尽合理商业努力，争取各项目维持在满租的状态。

2.租金水平的合理性

通过对京东物流作为租赁方支付的租金水平在目前执行的价格与所在区域的高标仓市场价格进行比对，比对结果显示京东物流作为租户在现阶段支付的租金水平处于市场化合理区间水平。

本次评估的三个标的项目对比调研范围内的城市来看，均具备比较突出的优势，三个项目所在区域属于环京主要物流节点城市（廊坊市）、西部地区唯一直辖市（重庆市）和中部地区湖北省省会城市（武汉市）。

通过对京东物流作为租赁方支付的租金水平在目前执行的价格与所在区域的高标仓市场价格进行比对（详见下表），比对结果显示京东物流作为租户在现阶段支付的租金水平处于市场化合理区间水平。具体地，重庆项目目前合同租金为 22.53 元/平方米/月，而区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月，靠近重庆绕城高速区域仓储物流项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段；武汉项目目前合同租金为 32.40 元/平方米/月，而项目所在地东西湖区域内高标库租金多集中于 25-35 元/平方米/月之间，一方面区位（临近保税中心、铁路集散中心租金较高）对租金价格有较大影响，另外产品的差异和定制化需求（部分快递企业存在多边月台订制需求），亦可能存在一定的租金溢价；廊坊项目目前合同租金为 36.05 元/平方米/月，而项目所在地广阳区的高标仓价格约为 33-42 元/平方米/月，该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和评估机构适当核查，本项目租金定价公允，租金

水平处于市场化合理区间水平。

表 14- 31 各参数列表项目租金及同区域市场化租金

项目	租户	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租约期内租金增长率	租金单价（元/平方米/月）	市场年度租金增长率[12]	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[13]
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	184,568.56	6	3%	22.53	2023 年-2025 年:2% 2026 年-2031 年:3%	19.8-24.5
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	52,154.67（含雨篷投影计租面积）	5	3%	32.40	2023 年-2031 年:3%	25.0-35.0
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	104,593.74（含雨篷投影计租面积）	6	3%	36.05	2023 年-2031 年:3%	33.0-42.0

表 14- 32 重庆项目同区域竞品租金情况

比较因素	重庆项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	重庆巴南京东亚洲一号物流园	公运南彭物流园	顺丰产业园	巴南区某大型物流园
建筑年代	2018 年	2016 年	2020 年	2018 年
项目位置	巴南区南彭物流基地	巴南区	巴南区	重庆市巴南区南彭
项目照片				
交易时间	2022/6/30	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度
交易价格（元/平方米/月）	22.53	22.6	23.2	21.9
交易情况	成交	报价	报价	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

表 14- 33 武汉项目同区域竞品租金情况

因素	武汉项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	京东商城亚洲 1 号	嘉里物流东西湖物流中心	新宜东西湖物流园	普凯东西湖国际物流园
建筑年代	2018	2019	2018	2017
项目地址	东西湖区高桥三路 211 号	东西湖区走马岭商贸大道北	东西湖区东吴大道西、华祥路北	东西湖区东吴大道以东、新岭二路以南
项目照片				
交易时间	2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30
交易价格（元/平方	32.40	30.69	32.27	34.64

[12] 2031 年度之后假设项目均进入稳定增长阶段，每年净收益在上年度的基础上增加 3%

[13] 数据来源：戴德梁行

因素	武汉项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
米/月）				
交易情况	成交	成交	成交	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

表 14- 34 廊坊项目同区域竞品租金情况

比较因素	廊坊项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	廊坊京东亚洲一号物流园	宝湾国际物流园	易商唯度物流园	易商昊天物流园
项目位置	廊坊开发区橙桔路 2 号	廊坊开发区纬五路南、纬四道北	廊坊市广阳区凤舞道 14 号	廊坊市龙河高新技术产业开发区汇智道 181 号
案例照片				
交易时间	2022/6/30	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）	36.05	37.41	40.80	36.00
交易情况	成交	成交	成交	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

3.租金增长率预测的合理性

（1）符合历史租金增长情况

2018 年之前租金水平为京东集团内部成本加成定价，自 2019 年京东产发独立运营以来，京东集团仓储物流经营策略发生转变，租金水平转为面向全社会的公开市场定价方法，2019 年开始租金收入较 2018 年有较大程度的提升，因此 2019 年以后的租金水平具备一定的可比性，对未来基础设施项目运营的具备较强的可参考性。

此外，根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年 3%，此价格调整频率和比例与前述市场化租赁惯例相符。

重庆项目 2019 年-2022 年历史合同租金平均增长率为 3%。武汉项目 2019 年-2022 年历史合同租金平均增长率为 3%。廊坊项目自 2020 年 4 月开始运营，2020 年-2022 年历史租金平均增长率为 3%，具体租金情况如下：

表 14- 35 子项目历史租金情况

	重庆项目	武汉项目	廊坊项目

时间	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）
2019 年	0.6273	42,259,648.06	0.9019	17,168,975.07	-	-
2020 年	0.6464	43,546,367.77	0.9291	17,686,766.53	1.2256	46,789,381.13
2021 年	0.6655	44,833,087.49	0.9567	18,212,172.58	1.2623	48,190,466.55
2022 年	0.6855	46,180,437.98	0.9855	18,760,422.36	1.3003	49,641,181.70

综上，本次入池三个项目的历史租金平均增长率为 3%，且根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年 3%，符合市场平均水平且与目前租约涨幅保持一致。

（2）续约租金机制保障

续约租金将符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。以重庆新东迈为例，重庆新东迈所持有的重庆项目已于 2017 年 8 月进入租赁运营期，租户主要为关联方重庆京邦达物流有限公司，目前租约结束时间为 2024 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年在前一年基础上涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长。

（3）租金增长率假设符合市场公允水平

与已发行仓储物流 REITs 项目租金增长率相比，本项目三处物业的租赁期内租金增长率均为 3%，与已发行项目的比较（请参见仓储物流 REITs 项目资产各参数列表内容），本项目租金增长率与普洛斯项目和盐田港项目水平相近。预测期内的营业收入系按照已签署的租赁合同及其延续条款而得出。

与市场化租金增长率水平相比，规模高标仓开发商市场租赁中的定价模式及合同惯例比较相似，如价格内涵、合同价格递增率等，一般来看这些规模企业和租户约定的合同价格递增幅

度多在 3%-5%之间。

随着疫情的逐步缓解及生产投资的陆续恢复，预计未来国内主要城市及地区的高标库的价格增长幅度将会维持稳定并且持续增加。对于本次评估的三个标的项目：

表 14- 36 子项目预测期内市场租金增长率

增长率	重庆项目	武汉项目	廊坊项目
2023 年-2025 年	2%	3%	3%
2026 年-2031 年	3%	3%	3%
长期增长率	3%	3%	3%

就重庆项目，重庆项目的合同期自 2019/1/1 起至 2024/12/31 到期，合同期内每年租金涨幅为 3%。重庆项目的租赁合同约定自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长。

基于本项目评估机构分析，对合同条款的约定包括合同价格调价机制、引入独立第三方的评估机构等条款均有助于保证租金价格的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，这种机制也符合京东集团内部各业务的独立性要求。评估机构对其他高标仓运营机构的调查显示，国内主要运营商如普洛斯、万纬、宝湾作为市场主要的排名前三供应商在合同条款中的每年调价约定多为 3%-5%。综上，本项目合同的签订和条款是市场化形成的，主要条款包括价格调整幅度等也符合目前的物流仓储行业惯例。

根据本项目评估机构市场调查数据显示，重庆市高标仓供应在 2019-2021 年间在内迎来较大量供应，受供应量及近年疫情影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大。考虑到市场消化存量供应需要一定时间，因此在价值时点评估机构对 2022 年至 2025 年内的区域租金增长率按照谨慎估计为 2%。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。因此，评估机构预计在经历未来年度的恢复期后，租金增长在 2026 年年初恢复到历史年度水平，长期来看高标仓储的租金增长预计维持在 3%-5%，评估机构按照谨慎原则对本项目的长期增长率估计为 3%。

以上基于以上对于重庆项目合同期内和合同期外的租金增长率分析，重庆项目合同期内，估值租金增长率高于同区域市场平均租金增长率 2%是合理的。合同期外，估值租金长期增长率为 3%为评估机构预计市场长期增长率的合理区间，且不高于预计市场长期增长率。

从宏观数据来看，一般仓储物流项目租金长期增长率的估计不应超过所在地经济体的增长速度。根据国家统计局发布的对我国过去十年经济增长相关指标的统计显示，2013 年至 2021 年，我国国内生产总值（GDP）年均增长 6.6%，高于同期按照全世界 2.6%和发展中经济体 3.7%的平均增长水平。物流行业的发展和增长与货运总量密切相关，近十年我国货运量年均涨幅约为 3%。廊坊、武汉与重庆分别为北京辐射的邻近地区、中部地区重点枢纽城市和西南部地区重点枢纽城市，是全国物流网络中的重要节点，其区域性的市场发展与全国总体行业发展有较高的关联性。

随着我国进入新发展阶段，未来经济发展重点将逐渐转变为质的有效提升和量的有效增长，具体城市也不例外，因此，三个项目长期增长率按照 3%估计符合我国现阶段的发展水平及未来预期。

1）重庆项目长期增长率保持在 3%的合理性

重庆是我国四个直辖市之一，是成渝地区双城经济圈核心城市、长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心和国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。重庆经济实力较强，2021 年实现 GDP2.79 万亿元，排全国第五位，仅次于上海市、北京市、深圳市、广州市。重庆人口规模庞大，截止至 2021 年末，全市常住人口 3212 万人，位居全国所有城市第一位，也是目前唯一超 3,000 万规模人口的城市。重庆市消费实力强，2021 年社会消费品零售总额达到 1.4 万亿元，全国排名第三位，仅次于上海及北京。重庆作为西部经济和工业化重镇、中欧班列起点，是辐射西南区域的重要物流枢纽城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，重庆近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012 年至 2021 年，近十年的 GDP 年复合增长率达到 9%，由此对重庆地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照 3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

2）武汉项目长期增长率保持在 3%的合理性

武汉是湖北省的省会城市，是我国首批沿江对外开放城市之一，是外商投资中部的首选城市，武汉还是具备金融市场、金融机构、金融产品三要素的城市之一，是中国人民银行在中部地区唯一的跨省级分行—中国人民银行武汉分行所在地（辖鄂湘赣三省）。武汉经济实力较强，2021 年实现 GDP1.77 万亿元，排全国第九位，与上海、北京、深圳、广州、重庆、苏州、成都、杭州及南京位列前十。武汉人口规模庞大，作为为十五大副省级市之一，截至 2021 年年末武汉常住人口 1365 万人，位列全国第八。武汉消费实力强，2021 年社会消费品零售总额达

到 6795 亿元，全国排名第八位，与上海、北京、重庆、广州、深圳、成都、苏州、杭州及青岛位列前十。从 2009 年开始，国家发改委正式批准武汉市为全国首个综合交通枢纽研究试点城市。2018 年，国家更是将武汉列为陆港型、港口型、生产服务型、商贸服务型和空港型等 5 个国家物流枢纽承载城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，武汉市近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012 年至 2021 年，近十年的 GDP 年复合增长率达到 8%，由此对武汉地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照 3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

3）廊坊项目长期增长率保持在 3%的合理性

廊坊市虽然为河北省地级市，但地处北京、天津两大直辖市之间，有着“京津走廊、黄金地带”的称号，承载了北京外溢的区域性物流商贸职能。廊坊市 2021 年 GDP 实现 3,553.1 亿元，同比增长 6.6%。根据《廊坊市城市总体规划（2016-2030 年）》，廊坊市的发展定位为京津冀城市群的重要节点，京津冀科技研发及成果转化基地、战略新兴产业和现代服务业聚集区，河北省新型城镇化与城乡统筹示范区和创新驱动经济强市。廊坊市物流园的建设定位以配套型服务业为主，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，形成进出京津市场的重要物流节点，除满足廊坊市自身发展所需要的仓储、配送等物流服务外，进一步完善京津往来货物的集散、进出口货物分流及加工等功能，成为地区性物流中心和全国物流节点区域。随着北京市进一步疏解非首都核心功能区，部分普通仓、简易仓面临拆除的风险，物流园仓储需要将进一步外溢。得益于优越的地理位置和便利的交通条件，廊坊市将成为承接北京外溢物流仓储需求的首选之地。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，廊坊市近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012 年至 2021 年，近十年的 GDP 年复合增长率达到 7%，由此对廊坊地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照 3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

以上基于三个项目所在城市根据经济增长的历史数据，以及评估机构对三个项目所在城市物流运输产业未来增长的合理预期，可以得出三个项目长期增长率均保持在 3%是合理的。

4.关于折现率的合理性

（1）折现率计算方式

基础设施项目本次评估测算采用的报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币

金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点 2022 年 6 月 30 日十年期国家债券的收益率为 2.82%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析 1）投资风险补偿，2）管理负担补偿，3）缺乏流动性补偿，及 4）投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。根据以上几项因素分析，本项目采用 5.18%的风险报酬率。综上，本次评估采用的报酬率即折现率为 8%。

（2）不同地区折现率的选取

由于资产流动性、需求稳定性及对投资回报要求的差异，评估机构将项目所在地按照如下分类进行选择不同的折现率标准：

一类地区：包括北京、上海、广州、深圳四个城市，折现率选择区间为 7%-7.75%；

二类地区：包括一类地区辐射的邻近区域、直辖市、省会城市、计划单列市，折现率选择区间为 8%-8.5%；

三类地区：除了上述一类地区和二类地区以外的物流节点城市，8.5%及以上。

（3）本项目的折现率选取

重庆项目位于重庆市巴南区南彭贸易物流基地，是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一，定位为重庆工业原料集散中心（西部工贸城）、重庆市重点物流园区、西南地区重要陆路物流配送平台、全国物流网络重要节点和东盟-重庆国际物流大通道战略基地；也是重庆都市功能拓展区商贸物流功能的重要载体。同时，该基地与渝湘高速等多条高速路网相近，交通区位较好，公路路网发达。未来项目及周边区域优质物流供给较少，未来随着政策支持引导，该区域物流产业快速发展，将能够带来仓储需求的持续提升。综上，对比重庆市其他区域，巴南地区物流仓储产业基础更加具有优势，折现率按照 8%选取是合理的。

武汉项目位于武汉市东西湖区，目前东西湖区已经成为武汉物流的核心区域。东西湖区凭借得天独厚的区位优势和产业基础，大力发展现代物流，物流业已成长为东西湖区三大支柱产

业之一。据统计，武汉东西湖区全区共有从事物流相关行业的企业达到 6200 家，其中 A 级企业 65 家，占全市 201 家 A 级以上物流企业总数的 31%。近年来，东西湖区不仅引进了京东商城、苏宁易购等电子商务龙头企业入驻，促进电商、物流联动发展，还引进了以 DHL、德邦物流为代表的第三方物流企业区域总部和快递企业，形成现代物流产业集聚地。据不完全统计，2022 年武汉市场有约 80 万平方米的新增供应，其中东西湖板块的增量达 40 万平方米，数据表明相关行业集聚度仍在快速增加。截至目前，作为传统优势地区的东西湖板块的高标仓租金水平仍高于其他地区的价格水平。综上，对比武汉市其他区域，东西湖地区物流仓储产业基础具备其他区域不具备的明显优势，折现率按照 8%选取是合理的。

廊坊项目位于廊坊市经济技术开发区，京津连线黄金分割点，距北京市城区约 38 公里，距天津市城区约 60 公里，区位优势独一无二。随着京津冀协同发展深入推进、北京非首都功能加快疏解和区域产业布局的不断优化，廊坊大力发展跨境电商、国际物流贸易等新业态新模式，完善仓储、运输、配送配套体系，吸引带动上下游企业集聚，加快构建背靠京津、辐射全国甚至全球的现代化商贸物流体系。2022 年初以来，廊坊共签约商贸物流产业项目 31 个、总投资 340 亿元、总投资 210 亿元，初步形成了以京东电子商务、菜鸟中国智能骨干网、韵达北方总部、圆通华北总部等为龙头的产业集群。预计到 2022 年年底，廊坊市商贸物流业增加值将达到 500 亿元，电子商务零售额达到 600 亿元，快递年业务量达到 4 亿件，快递业务年收入达到 50 亿元以上。综上，对比二类地区中的大部分直辖市、省会城市、计划单列市，廊坊市及项目所在的廊坊经济技术开发区具备的显著独特优势，折现率按照 8%选取是合理的。

（4）其他相关分析说明

物流发达的城市主要聚集在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈、长江中游城市群、山东半岛等城市群地区，其中京津冀城市群的北京-天津、粤港澳大湾区的广州-深圳、成渝双城经济圈的重庆-成都，长江中游城市群的武汉既是枢纽型物流城市、也是国家级物流枢纽。

根据交通出版社出版的同济大学中国交通研究院等多家研究机构发布的《中国城市物流竞争力报告》内容，该报告将中国物流城市按照竞争力进行了排名，排名共包括 30 个城市，这 30 个城市包括 4 个直辖市、13 个副省级城市和 13 个地级市，其中上海、深圳、广州、北京、重庆、天津、武汉、成都、苏州、杭州位于排名前十名城市。

因此，按照评估机构对物流城市分类折现率选取水平、类似专业机构对物流城市的分析，

本次折现率属于合理水平。

综上，目前评估采用的参数如市场租金已经反映了项目所在地包括市场供应变化及疫情影响后的价格水平，市场租金增长率参照历史情况按照谨慎选取了较低的水平。此外，承租方为京东物流，承租方的业务经营规模和市场占有率等指标受疫情影响不明显，其支付能力没有受到明显影响，因此判断承租方具备持续整租的需要和意愿。综上所述，本次评估参数及评估结果按照谨慎的原则，同时反映了市场供需及疫情的影响下的结果。

5.三个项目增值率分析

对于武汉项目而言，武汉项目取得时间为 2012 年 3 月 30 日，获取土地时点距今已有 10 年以上，土地获取成本较低。此外，武汉项目于 2018 年竣工后投入运营，建成时间较早，在其投入运营以成本法计量投资性房地产入账后，将在其后年限由初始账面价值减去折旧、摊销及减值准备。综合以上因素，武汉项目拿地时间较早，账面价值较低，因此武汉项目评估值较账面值的增幅最大。

在各项目公司初始获取基础设施项目时，系采用成本模式计量投资性房地产，后续将以资产负债表中将以成本减累计折旧、摊销及减值准备的账面价值进行列示。而评估报告系基金管理人聘请第三方评估机构对于 REITs 所持有的底层基础资产使用收益法进行估值，得到资产的公允价值，以公允价值模式计量投资性房地产，前述两种计量方式存在一定差异。

具体而言，在项目公司持有基础设施项目采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在报表中进行列示，因此基础设施项目的账面值呈现逐年下降的趋势，故在评估时点采用收益法对基础设施项目进行估价，以公允价值进行计量后较基础设施项目账面价值有较大增值。以已发行的仓储物流 REITs 项目为例，普洛斯 REITs 截至 2020 年 12 月末，其项下 7 个目标基础设施资产账面净值合计 11.80 亿元，物业增值合计 41.66 亿元，物业增值率 353%（单一项目物业增值率在 199%-647%区间）；其中目标基础设施资产账面原值合计 19.23 亿元，累计折旧合计 7.44 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 178%。盐田港 REITs 基础设施资产于 2020 年 12 月 31 日的资产账面价值为人民币 9.77 亿元，于 2021 年 3 月 31 日之房地产市场价值为 17.05 亿元，相较于基础设施资产账面价值高 74.58%。

表 14- 37 已上市仓储物流 REITs 项目资产增值情况

项目名称	截至 2020 年 12 月 31 日评估值（万元）	评估值单价(元/平方米）	截至 2020 年 12 月 31 日账面价值 1（万元）	账面原值（万元）	截至 2020 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	物业增值（万元）	增值率 2

普洛斯北京空港物流园	163,700	12,540	28,452	55,591	27,139	184,148	647%
普洛斯通州光机电物流园	48,900	10,724					
普洛斯广州保税物流园	20,100	4,547	5,943	10,718	4,775	14,157	238%
普洛斯增城物流园	88,900	8,149	18,362	29,823	11,461	70,538	384%
普洛斯顺德物流园	58,700	5,590	14,879	24,047	9,167	43,821	295%
普洛斯苏州望亭物流园	50,900	5,524	15,767	24,553	8,785	35,133	223%
普洛斯淀山湖物流园	103,400	5,796	34,557	47,587	13,030	68,843	199%
普洛斯 REIT 合计	534,600	7,583	117,960	192,319	74,357	416,640	353%
盐田港现代物流中心项目	170,500	5,321	97,660	112,261	14,601	72,840	75%
盐田港 REIT 合计	170,500	5,321	97,660	112,261	14,601	72,840	75%

注 1：账面价值指账面净值；

注 2：普洛斯项目增值率=（截至 2020 年 12 月 31 日评估值-截至 2020 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2020 年 12 月 31 日账面价值；盐田港项目增值率=（截至 2021 年 3 月 31 日评估值-截至 2020 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2020 年 12 月 31 日账面价值；

（六）疫情对资产评估参数的审慎性

1.经基金管理人、计划管理人和财务顾问核查，2020 年新冠疫情爆发至今，三个项目并未出现减租、免租情况，现金流稳定。

2.续租机制有保障

目前三个项目的主要承租人均为京东物流子公司，租约长度较长（5-6 年），续租机制较好，且京东物流在当地的租赁需求强烈，且搬仓成本较高，总体来看本次入池三个项目的主力租户续租概率较大、稳定性较高。

从需求角度看，京东物流日益增长的仓储需求可使项目长期保持稳定运营。尽管京东物流已经整租三个标的项目的全部高标仓，但其在项目所在城市的租赁需求仍然非常旺盛。目前京东物流在项目所在地城市或者区域租赁大量外部第三方企业的高标库，如在廊坊开发区京东物流租赁第三方企业近 9 万平方米高标库，在武汉京东物流租赁第三方企业超 10 万平方米高标库。因此，从需求上看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁三个子项目的可能性较高。

3.疫情对于当地仓储物流行业影响有限

本次评估的三个标的项目对比调研范围内的城市来看，均具备比较突出的优势，三个项目所在区域属于环京主要物流节点城市（廊坊市）、西部地区唯一直辖市（重庆市）和中部地区湖北省省会城市（武汉市），考虑到庞大的人口数量以及相应的消费量，给三个地区的高标仓库供应方提供了稳定的需求。随着疫情的逐步缓解及生产投资的陆续恢复，预计未来国内主要

城市及地区的高标库的价格增长幅度将会维持稳定并且持续增加。

4.极端情况下，如若疫情影响比较严重，投资者的收益也能在一定程度上得到保证

考虑到京东物流在三个区域内日益增长的需求，以及目前京东物流在区域内仍在租赁第三方仓库，未来持续续租概率较高，出租率下降可能性较低。

根据评估机构戴德梁行对主要的高标仓供应方的调研和观察显示，目前中国国内高标仓的市场供应格局为一超多大形势，一超即为普洛斯，多大包括万纬、宝湾、嘉民、安博、易商等，上述市场供应方占整个高标仓市场化供应来源的 60%。

上述规模高标仓开发商市场租赁中的定价模式及合同惯例比较相似，如价格内涵、合同价格递增率等，一般来看这些规模企业和租户约定的合同价格递增幅度多在 3%-5%之间。

根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年 3%，因此租金增长率出现下降的可能性也较低。

综上，基金管理人、计划管理人和财务顾问认为疫情下，资产评估参数具有审慎性。

（七）历史履约情况及租金收缴周期情况

根据基金管理人、计划管理人和财务顾问对三个项目的历史租金收缴情况进行核查，由于三个项目的租户整体财务运营情况良好，运管机构的收缴安排合理，根据基金管理人、计划管理人和财务顾问对项目公司流水的核对，承租人的租金缴纳时间符合合同约定，不存在欠租情况。

根据租赁合同约定，自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。

（八）疫情期间租金减免情况

根据基金管理人、计划管理人和财务顾问对三个项目的历史租金收缴情况进行核查，2020 年新冠疫情爆发至今，三个项目并未出现减租、免租情况，现金流稳定。

基于以上情况分析，基金管理人、计划管理人和财务顾问认为，本项目涉及的三个子项目估值涉及的租金增长率、出租率、折现率等参数设置较为合理，且考虑了疫情影响，整体估值审慎。

第十五章 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、按项目汇总口径编制的财务报表

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）对假设以廊坊骏迪物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、重庆新东迈物流有限公司汇总作为一个主体，以该主体的持续经营为假设，根据实际发生的交易事项编制的财务报表进行了审计，并出具了编号天职业字【2022】39673 号标准无保留意见的审计报告。

（一）按项目汇总口径编制的财务报表编制的原因和目的

为更直观地反映本基金所投资的基础设施项目的总体财务状况和经营业绩，按各项目汇总口径编制了财务报表。

（二）按项目汇总口径编制的财务报表的编制基础、方法和假设

1.编制基础

财务报表假设以廊坊骏迪物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、重庆新东迈物流有限公司汇总作为一个主体，以该主体的持续经营为假设，根据实际发生的交易事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2.持续经营

对上述主体自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现可能导致对上述主体持续经营能力产生重大怀疑的因素。

（三）按项目汇总口径编制的财务报表

表 15-1 汇总资产负债表

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产				
货币资金	31,230,733.98	27,303,969.02	17,333,105.06	23,864,403.90
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-

应收账款	20,661,225.09	20,656,611.98	11,444,822.91	8,647,513.77
预付款项	468,777.56	586,917.09	8,211,652.11	7,763,038.83
其他应收款	4,376,029.04	6,324,313.43	5,614,794.14	5,614,794.14
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,912,995.54	16,284,442.68	19,470,851.86	17,120,540.49
流动资产合计	**60,649,761.21**	**71,156,254.20**	**62,075,226.08**	**63,010,291.13**
非流动资产				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	997,993,104.70	1,002,864,976.96	978,210,809.98	998,443,393.92
固定资产	22,093.88	24,255.46	16,006.40	-
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	708,325.24	800,805.64	893,539.41
递延所得税资产	-	-	548,720.51	1,503,245.51
其他非流动资产	10,060,611.75	-	-	-
非流动资产合计	**1,008,075,810.33**	**1,003,597,557.66**	**979,576,342.53**	**1,000,840,178.84**
资 产 总 计	**1,068,725,571.54**	**1,074,753,811.86**	**1,041,651,568.61**	**1,063,850,469.97**
流动负债				
短期借款	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	65,297.12	40,403.87	2,330.33	1,024.08
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	4,336,023.09	3,161,237.06	14,934,315.77	7,123,552.51
其他应付款	817,016,952.73	845,137,783.53	740,317,097.04	944,071,529.40
其中：应付利息	2,659,247.03	940,233.80	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	1,933,010.67
其他流动负债	621,081.63	523,723.67	3,117,171.97	1,646,191.99
流动负债合计	**822,039,354.57**	**848,863,148.13**	**758,370,915.11**	**954,775,308.65**

非流动负债				
长期借款	-	-	70,183,736.92	71,166,500.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	**70,183,736.92**	**71,166,500.00**
负 债 合 计	**822,039,354.57**	**848,863,148.13**	**828,554,652.03**	**1,025,941,808.65**
所有者权益				
实收资本	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	172,741,374.41	172,741,374.41	172,741,374.41	29,763,185.60
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	4,614,928.94	4,614,928.94	-	-
未分配利润	62,329,913.62	41,534,360.38	33,355,542.17	2,145,475.72
所有者权益合计	**246,686,216.97**	**225,890,663.73**	**213,096,916.58**	**37,908,661.32**
负债及所有者权益合计	**1,068,725,571.54**	**1,074,753,811.86**	**1,041,651,568.61**	**1,063,850,469.97**

表 15-2 汇总利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**53,154,706.37**	**106,829,900.06**	**94,619,209.22**	**63,974,180.75**
其中：营业收入	53,154,706.37	106,829,900.06	94,619,209.22	63,974,180.75
二、营业总成本	**27,550,305.35**	**51,772,246.71**	**53,027,883.00**	**34,131,314.51**
其中：营业成本	18,243,995.25	34,477,186.94	35,301,427.22	20,831,056.25
税金及附加	6,550,812.59	13,140,741.30	13,474,813.43	9,344,132.50
销售费用	-	-	-	-
管理费用	368,289.12	826,501.88	776,132.68	529,598.22
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,387,208.39	3,327,816.59	3,475,509.67	3,426,527.54
其中：利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	3,572,750.63	3,413,158.49
利息收入	40,876.68	246,106.12	195,055.29	20,149.18
加：其他收益	132,626.79	38,962.41	22,096.03	18,518.57

投资收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**25,737,027.81**	**55,096,615.76**	**41,613,422.25**	**29,861,384.81**
加：营业外收入	2,010,114.87	78,805.31	0.03	-
减：营业外支出	40,374.65	0.03	0.26	0.01
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**27,706,768.03**	**55,175,421.04**	**41,613,422.02**	**29,861,384.80**
减：所得税费用	6,911,214.79	12,660,697.91	10,403,355.57	7,467,667.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**20,795,553.24**	**42,514,723.13**	**31,210,066.45**	**22,393,717.78**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	20,795,553.24	42,514,723.13	31,210,066.45	22,393,717.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
七、综合收益总额	20,795,553.24	42,514,723.13	31,210,066.45	22,393,717.78

表 15-3 汇总现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	57,696,620.60	112,626,222.28	103,069,526.86	68,060,979.50
收到的税费返还	2,009,858.24		-	10,433,622.78
收到其他与经营活动有关的现金	24,954,519.37	9,809,142.50	1,669,832.27	2,392,647.34
经营活动现金流入小计	**84,660,998.21**	**122,435,364.78**	**104,739,359.13**	**80,887,249.62**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,880,327.37	8,108,714.33	15,536,262.60	3,002,957.99
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	14,703,532.15	32,316,717.38	18,208,672.49	11,682,054.87
支付其他与经营活动有关的现金	23,200,294.94	5,674,217.80	4,789,496.59	4,967,124.24
经营活动现金流出小计	**41,784,154.46**	**46,099,649.51**	**38,534,431.68**	**19,652,137.10**
经营活动产生的现金流量净额	**42,876,843.75**	**76,335,715.27**	**66,204,927.45**	**61,235,112.52**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	8,000,000.00
投资活动现金流入小计	-	-	-	**8,000,000.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,146,336.22	74,115,945.41	52,064,044.80	200,795,721.02
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**18,146,336.22**	**74,115,945.41**	**52,064,044.80**	**200,795,721.02**
投资活动产生的现金流量净额	**-18,146,336.22**	**-74,115,945.41**	**-52,064,044.80**	**-192,795,721.02**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,000.00	5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	385,583,286.87	828,641,948.75
收到其他与筹资活动有关的现金	37,828,119.42	104,639,401.09	-	-
筹资活动现金流入小计	**37,828,119.42**	**104,639,401.09**	**386,583,286.87**	**833,641,948.75**
偿还债务支付的现金	-	70,183,736.92	403,683,367.73	674,837,640.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,634,183.58	3,572,100.63	3,413,158.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	58,631,861.99	24,070,386.49	-	-
筹资活动现金流出小计	**58,631,861.99**	**96,888,306.99**	**407,255,468.36**	**678,250,799.42**
筹资活动产生的现金流量净额	**-20,803,742.57**	**7,751,094.10**	**-20,672,181.49**	**155,391,149.33**

四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	3,926,764.96	9,970,863.96	-6,531,298.84	23,830,540.83
加：期初现金及现金等价物的余额	27,303,969.02	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07
六、期末现金及现金等价物余额	31,230,733.98	27,303,969.02	17,333,105.06	23,864,403.90

二、各项目财务状况及经营业绩分析

（一）重庆项目财务状况及经营业绩分析

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“天职国际”）对重庆新东迈物流有限公司2019年、2020年、2021年和2022年6月30日的财务报表进行了审计，并出具了编号天职业字【2020】37502号、天职业字【2021】18022号、天职业字【2022】19313号和天职业字【2022】39529号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下，如无特别说明，所有单位均以人民币元计量：

表15-4 重庆新东迈资产负债表

单位：元

项目	2022年上半年末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产				
货币资金	2,501,000.00	2,501,000.00	1,001,000.00	-
应收账款	10,188,374.52	10,640,208.12	9,623,233.38	7,460,239.73
预付款项	295,234.83	301,490.02	570,431.49	-
其他应收款	-	4,498.18	-	-
其他流动资产	151,613.06	583,509.18	203,708.92	106,262.82
流动资产合计	**13,136,222.41**	**14,030,705.50**	**11,398,373.79**	**7,566,502.55**
非流动资产				
投资性房地产	400,904,653.41	406,518,944.91	416,802,608.42	426,584,758.35
固定资产	6,669.04	9,336.88	16,006.40	-
在建工程	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	373,763.44	192,479.37
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**400,911,322.45**	**406,528,281.79**	**417,192,378.26**	**426,777,237.72**
资产合计	**414,047,544.86**	**420,558,987.29**	**428,590,752.05**	**434,343,740.27**
流动负债	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	42,353.99	1,673.29	2,330.33	-

应交税费	2,115,132.29	1,065,003.64	12,330,873.44	6,504,265.53
其他应付款	232,452,874.93	250,037,982.87	233,550,419.39	408,149,807.96
其他流动负债	36,230.18	36,230.18	1,495,053.76	769,917.46
流动负债合计	**234,646,591.39**	**251,140,889.98**	**247,378,676.92**	**415,423,990.95**
非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负 债 合 计	**234,646,591.39**	**251,140,889.98**	**247,378,676.92**	**415,423,990.95**
所有者权益	-	-	-	-
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-
资本公积	142,978,188.81	142,978,188.81	142,978,188.81	-
盈余公积	2,543,990.85	2,543,990.85	-	-
未分配利润	32,878,773.81	22,895,917.65	37,233,886.32	18,919,749.32
所有者权益合计	**179,400,953.47**	**169,418,097.31**	**181,212,075.13**	**18,919,749.32**
负债及所有者权益合计	**414,047,544.86**	**420,558,987.29**	**428,590,752.05**	**434,343,740.27**

表 15-5 重庆新东迈利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**22,847,737.79**	**46,044,936.38**	**46,077,113.15**	**45,676,316.48**
其中：营业收入	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48
二、营业总成本	11,407,661.78	**22,687,974.74**	**21,658,263.77**	**20,460,013.43**
其中：营业成本	8,087,906.54	15,862,951.65	15,177,461.59	14,100,923.25
税金及附加	3,323,610.49	6,773,794.50	6,445,546.87	6,347,193.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	-	56,603.78	35,832.34	11,896.97
财务费用	-3,855.25	-5,375.19	-577.03	-
加：其他收益	105,016.80	14,316.57	-	-
三、营业利润	**11,545,092.81**	**23,371,278.21**	**24,418,849.38**	**25,216,303.05**
加：营业外收入	2,009,858.24	-	0.03	-
减：营业外支出	40,374.65	0.03	-	0.01
四、利润总额	**13,514,576.40**	**23,371,278.18**	**24,418,849.41**	**25,216,303.04**
减：所得税费用	3,531,720.24	5,444,280.02	6,104,712.41	6,304,075.76
五、净利润	**9,982,856.16**	**17,926,998.16**	**18,314,137.00**	**18,912,227.28**
（一）持续经营净利润	9,982,856.16	17,926,998.16	18,314,137.00	18,912,227.28

（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	**9,982,856.16**	**17,926,998.16**	**18,314,137.00**	**18,912,227.28**

表 15-6 重庆新东迈现金流量表

单位：元

项　目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	25,384,268.50	49,092,504.80	49,467,451.98	47,710,290.64
收到的税费返还	2,009,858.24	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,629,705.77	152,426.79	1,323,846.89	2,353,979.59
经营活动现金流入小计	**29,023,832.51**	**49,244,931.59**	**50,791,298.87**	**50,064,270.23**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,886,997.14	4,587,397.43	6,548,544.05	2,833,352.36
支付的各项税费	7,116,483.94	16,814,597.13	8,671,581.58	6,512,633.37
支付其他与经营活动有关的现金	1,933,370.61	662,357.58	3,108,969.70	4,415,904.76
经营活动现金流出小计	**10,936,851.69**	**22,064,352.14**	**18,329,095.33**	**13,761,890.49**
经营活动产生的现金流量净额	**18,086,980.82**	**27,180,579.45**	**32,462,203.54**	**36,302,379.74**
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	199,981.22	1,610,192.96	1,640,175.20	84,884,580.38
投资活动现金流出小计	**199,981.22**	**1,610,192.96**	**1,640,175.20**	**84,884,580.38**
投资活动产生的现金流量净额	**-199,981.22**	**-1,610,192.96**	**-1,640,175.20**	**-84,884,580.38**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	323,276,552.70	100,785,866.08
收到其他与筹资活动有关的现金	14,379,748.54	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**14,379,748.54**	-	**324,276,552.70**	**100,785,866.08**
偿还债务支付的现金	-	-	354,097,581.04	52,203,665.44
支付其他与筹资活动有关的现金	32,266,748.14	24,070,386.49	-	-

筹资活动现金流出小计	**32,266,748.14**	**24,070,386.49**	**354,097,581.04**	**52,203,665.44**
筹资活动产生的现金流量净额	**-17,886,999.60**	**-24,070,386.49**	**-29,821,028.34**	**48,582,200.64**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	**1,500,000.00**	**1,001,000.00**	-
加：期初现金及现金等价物的余额	2,501,000.00	1,001,000.00	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	**2,501,000.00**	**2,501,000.00**	**1,001,000.00**	-

1.各期营业收入与营业成本的构成及比例

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本构成如下：

表 15-7 重庆新东迈营业收入和营业成本情况

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
其中：租赁业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
合计	**22,847,737.79**	**8,087,906.54**	**46,044,936.38**	**15,862,951.65**	**46,077,113.15**	**15,177,461.59**	**45,676,316.48**	**14,100,923.25**

如上表，重庆新东迈主营业务收入全部来源于租赁业务收入，营业成本全部来源于租赁业务成本，具体构成如下：

表 15-8 重庆新东迈营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧与摊销	5,843,646.19	72.25%	11,491,990.46	72.45%	11,234,651.70	74.02%	10,748,460.93	76.23%
物业管理费	1,759,144.59	21.75%	3,471,334.30	21.88%	3,177,279.63	20.93%	2,827,842.45	20.05%
保险费	72,857.10	0.90%	42,464.69	0.27%	174,833.54	1.15%	136,682.78	0.97%
其他营业费用	412,258.66	5.10%	857,162.20	5.40%	590,696.72	3.89%	387,937.09	2.75%
合计	**8,087,906.54**	**100.00%**	**15,862,951.65**	**100.00%**	**15,177,461.59**	**100.00%**	**14,100,923.25**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要包括差旅、交通、快递等日常运营支出。

2.营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本及毛利率变动情况如下表：

表 15-9 重庆新东迈营业收入及成本变动

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48
营业成本	8,087,906.54	15,862,951.65	15,177,461.59	14,100,923.25
毛利率	64.60%	65.55%	67.06%	69.13%
营业收入变动	-2.15%	-0.07%	0.88%	-
营业成本变动	-1.83%	4.52%	7.63%	-
毛利率变动	-0.95%	-1.51%	-2.07%	-

2019 年-2021 年及 2022 年上半年，重庆新东迈营业收入、营业成本、毛利率基本保持在较为稳定的水平。

3.各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用及占营业收入比重情况如下：

表 15-10 重庆新东迈主要费用占比及变化

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
税金及附加	3,323,610.49	14.55%	6,773,794.50	14.71%	6,445,546.87	13.99%	6,347,193.21	13.90%
销售费用	-	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
管理费用	-	-	56,603.78	0.12%	35,832.34	0.08%	11,896.97	0.03%
财务费用	-3,855.25	-0.02%	-5,375.19	-0.01%	-577.03	0.00%	-	0.00%
合计	**3,319,755.24**	**14.53%**	**6,825,023.09**	**14.82%**	**6,480,802.18**	**14.07%**	**6,359,090.18**	**13.93%**

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用以税金及附加为主，占营业收入比重变化情况主要源于税金及附加，相关税金及附加明细如下：

表 15-11 重庆新东迈税金及附加

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	89,749.54	252,143.80	112,468.32	286.67
教育费附加	64,106.81	180,102.70	80,334.50	204.76
房产税	1,887,136.08	3,741,343.44	3,628,322.09	3,510,117.49
土地使用税	1,282,215.26	2,599,364.76	2,587,719.96	2,587,719.96
印花税	402.80	839.80	36,702.00	248,864.33
合计	**3,323,610.49**	**6,773,794.50**	**6,445,546.87**	**6,347,193.21**

2019-2021 年及 2022 年上半年，重庆新东迈租金收入和各项税金基本稳定，税金及附加占营业收入的比重基本保持在较为稳定的水平。2021 年重庆新东迈增值税和附加较 2020 年有一定程度增加，主要因为重庆新东迈 2020 年 7 月完成重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目重组到重庆新东迈，因此重庆新东迈 2021 年增值税及附加较 2020 年有一定程度增加。

报告期内，重庆新东迈管理费用和销售费用发生额较低，原因系从 2017 年进入租赁运营期以来，租户主要为关联方重庆京邦达，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司的运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此重庆项目的销售费用和管理费用不高。

4.各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2022 年 1-6 月，重庆新东迈收到税收返还 2,009,858.24 元，计入营业外收入，不涉及其他重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。

5.各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021 年及 2022 年上半年重庆新东迈主要资产及变动情况如下：

表 15-12 重庆新东迈主要资产及变动情况

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
投资性房地产	400,904,653.41	406,518,944.91	416,802,608.42	426,584,758.35
占总资产比重	96.83%	96.66%	97.25%	98.21%
投资性房地产变动	-1.38%	-2.47%	-2.29%	5.26%

重庆新东迈资产科目主要为投资性房地产，占重庆新东迈总资产的 97%左右。2019-2021

年及 2022 年上半年，重庆新东迈投资性房地产账面净值因每年新增折旧原因逐年下降，但整体保持稳定。

重庆新东迈投资性房地产科目适用的会计政策和估计如下：

（1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物；

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

由于重庆新东迈持有的土地使用权和房屋所有权用于出租产生收入，故计入了投资性房地产科目而非固定资产科目。

6.各期末主要负债情况

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要负债及变动情况如下：

表 15-13 重庆新东迈主要负债及变动情况

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	232,452,874.93	250,037,982.87	233,550,419.39	408,149,807.96
占总负债比重	99.07%	99.56%	94.41%	98.25%
其他应付款变动	-7.03%	7.06%	-42.78%	-0.62%

重庆新东迈主要负债为其他应付款，主要为针对关联方北京京东世纪贸易有限公司的借款和往来款，款项用途均为项目建设，关联借款均为无息借款。明细如下：

表 15-14 重庆新东迈其他应付款情况

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1.关联方借款	231,190,119.33	249,077,118.93	233,550,419.39	258,096,959.04
2.关联方往来	19,876.82	10,620.74	-	150,052,848.92
3.工程投资款	51,259.98	24,554.35	-	-
4.其他单位往来款	1,191,618.80	925,688.85	-	-
合计	**232,452,874.93**	**250,037,982.87**	**233,550,419.39**	**408,149,807.96**

2020 年，其他应付款同比大幅减少，主要系重组新设的股债比安排所致，即将部分负债转

入实收资本和资本公积，导致 2020 年实收资本增加 1,000,000.00 元、资本公积增加 142,978,188.81 元。2022 年上半年、2021 年与 2020 年相比金额未发生太大变化。

7.现金流情况

重庆项目 2019-2021 年及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额分别为 3,630.24 万元、3,246.22 万元、2,718.06 万元及 1,808.70 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-8,488.46 万元、-164.02 万元、-161.02 万元、-20.00 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为 4,858.22 万元、-2,982.10 万元、-2,407.04 万元及-1,788.70 万元。

2019 年后，重庆项目现金流基本保持在较为稳定的水平。

2019 年重庆项目投资活动产生的现金流量净额为负主要为大量现金投入项目建设导致。

2019 年重庆项目筹资活动产生的现金流量净额主要为接受关联方借款用于项目建设导致。2020 年筹资活动产生的现金流量净额由正转负主要系偿还关联方借款导致。2021 年、2022 年上半年筹资活动产生的现金流量净额主要为支付其他与筹资活动有关的现金所致。

8.重要现金流提供方

重庆项目涉及的重要现金流提供方为重庆京邦达物流有限公司（以下简称“重庆京邦达”）。

（1）基本信息

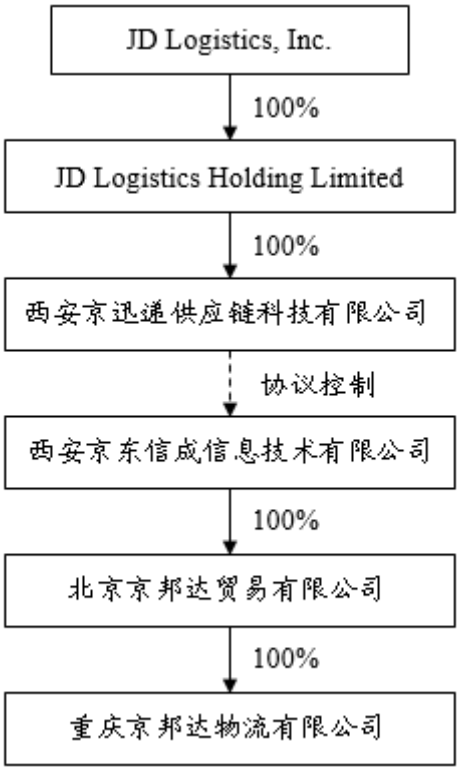
表 15-15 重庆京邦达物流有限公司基本情况

企业名称	重庆京邦达物流有限公司
公司类型	有限责任公司(法人独资)
住所	重庆市巴南区南彭公路物流基地环道东路6号
法定代表人	毛卫娜
注册资本	5,000万元
设立（工商注册）日期	2017-09-12
营业期限	2017-09-12至无固定期限
统一社会信用代码	91500113MA5UTUQRX5
经营范围	许可项目：国内快递(不含邮政专营任务)（按行政许可核定期限从事经营）；普通货运；室内外装饰设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货运代理；批发、零售：机械设备、五金交电及电子产品（不含电子出版物）、文化用品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品及卫生用品、化工产品（不含化学危险品）、体育用品、日用百货、纺织品、服装、日用品、家居、金银珠宝首饰、计生用品；代理进出口业务；计算机、APP软件开发及设计、技术咨询、技术服务；仓储服务（不含化学危险品）；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；装卸服务；电子商务服务；家政服

	务；废旧物资回收；建材卫浴、健身器材、办公设备、三类医疗器械的安装及维修；市场营销策划；市场调研；公共关系服务；会务服务；展览展示服务；供应链管理；企业管理咨询；商务信息咨询；房屋租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）股权结构

图 15- 1　重庆京邦达股权结构



重庆京邦达为京东物流的 100%并表子公司。

（3）主营业务

重庆京邦达主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（4）经营情况

2022 年上半年，重庆京邦达实现营业收入 609,001,868.76 元，实现净利润 23,407,492.84 元。总体来看，重庆京邦达营业收入持续增长，经营情况稳步向好。

（5）财务状况

根据四川万友会计师事务所有限公司出具的 2019 年标准无保留意见的审计报告、四川普

林会计师事务所有限公司出具的 2020 年和 2021 年标准无保留意见的审计报告及 2022 年 6 月 30 日未经审计的财务报表，重庆京邦达的财务数据如下：

表 15- 16 重庆京邦达资产负债表

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产:				
货币资金	14,602,030.41	167,661.05	301,028.73	594,751.68
应收账款	1,979,071.67	1,992,069.35	227,874.70	1,484.70
预付款项	4,496,751.98	5,889,133.33	6,405,915.87	7,448,485.15
其他应收款	54,951,185.44	5,797,988.03	39,895,011.09	1,378,907.90
存货	6,288,871.06	7,917,603.12	11,002,859.37	4,973,320.42
其他流动资产	7,974,736.07	7,031,222.98	7,408,880.42	8,860,680.08
流动资产合计	**90,292,646.63**	**28,795,677.86**	**65,241,570.18**	**23,257,629.93**
非流动资产:				
固定资产	61,223,125.22	58,582,528.59	48,306,693.60	45,683,850.46
在建工程	306,224.60	-	-	-
使用权资产	125,046,924.22	127,126,251.82	171,388,380.55	142,474,195.21
长期待摊费用	3,523,160.45	1,793,255.12	3,530,289.36	139,062.90
非流动资产合计	**190,099,434.49**	**187,502,035.53**	**223,225,363.51**	**188,297,108.57**
资产总计	**280,392,081.12**	**216,297,713.39**	**288,466,933.69**	**211,554,738.50**
流动负债:				
应付账款	41,091,762.56	28,574,333.47	21,579,975.91	5,590,758.58
预收款项	156,753.81	61,667.15	-	813,378.19
应付职工薪酬	30,477,962.51	33,521,219.81	26,143,453.53	10,568,331.21
应交税费	4,871,717.88	6,828,747.71	2,557,743.44	1,301,983.98
其他应付款	207,575,135.48	180,984,266.03	184,420,876.61	192,050,336.05
其他流动负债	12,442,810.27	15,261,446.34	26,941,293.67	19,934,022.26
流动负债合计	**296,616,142.51**	**265,231,680.51**	**261,643,343.16**	**230,258,810.27**
非流动负债:				
长期应付款	48,528,289.65	43,291,233.43	58,045,882.18	3,624,770.23
非流动负债合计	**48,528,289.65**	**43,291,233.43**	**58,045,882.18**	**3,624,770.23**
负债合计	**345,144,432.16**	**308,522,913.94**	**319,689,225.34**	**233,883,580.50**
所有者权益:				
资本公积	4,081,281.65	4,081,281.65	-	-
未分配利润	-68,833,632.69	-96,306,482.20	-31,222,291.65	-22,328,842.00
所有者权益总计	**-64,752,351.04**	**-92,225,200.55**	**-31,222,291.65**	**-22,328,842.00**
负债所有者权益合计	**280,392,081.12**	**216,297,713.39**	**288,466,933.69**	**211,554,738.50**

表 15- 17 重庆京邦达利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业收入	**609,001,868.76**	**1,070,587,057.04**	**782,341,612.66**	**445,710,896.16**
减：				
营业成本	548,561,618.54	1,067,522,086.72	733,019,844.00	446,185,942.18
税金及附加	1,990,703.07	2,128,458.73	1,920,993.09	1,161,571.74
销售费用	10,447,030.31	19,006,470.38	13,837,660.93	6,037,104.57
管理费用	29,004,930.86	51,547,043.33	41,677,302.65	11,365,871.93
财务费用	-2,582.14	7,570,116.70	6,837,374.82	6,778,672.26
其中：利息费用		7,553,807.76	6,833,878.67	6,763,758.64
利息收入		-650.55	-714.53	-2,185.44
研发支出	247,868.85	-	-	-
资产减值损失	110.81	-	-	-
加：其他收益	2,139,434.60	9,000,978.54	3,555,170.24	-
二、营业利润	**20,891,623.06**	**-68,186,140.28**	**-11,396,392.59**	**-25,818,266.52**
加：营业外收入	2,737,339.13	4,027,461.13	2,907,388.65	3,611,949.94
减：营业外支出	221,469.35	925,511.40	404,445.71	66,165.77
三、利润总额	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**
减：所得税费用				
四、净利润	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**

表 15- 18 重庆京邦达现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	646,186,969.40	1,133,838,752.59	860,575,773.93	477,626,796.76
收到的税费返还		2,191,522.16	391,298.46	
收到其他与经营活动有关的现金	42,447,509.26	135,668,661.64	1,175,324,943.49	1,550,442,085.51
经营活动现金流入(金融类)				
经营活动现金流入小计	**688,634,478.66**	**1,271,698,936.39**	**2,036,292,015.87**	**2,028,068,882.27**
购买商品、接受劳务支付的现金	9,893,144.49	38,269,997.60	818,094,016.12	467,339,286.21
支付给职工以及为职工支付的现金	343,776,780.06	631,965,805.40	379,394,047.56	266,021,649.48
支付各项税费	21,864,089.23	17,335,850.72	19,441,810.62	10,672,042.68

支付其他与经营有关的现金	251,593,038.53	497,068,318.63	782,549,837.87	1,022,339,443.57
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出小计	**627,127,052.31**	**1,184,639,972.35**	**1,999,479,712.17**	**1,766,372,421.94**
经营活动产生的现金流量净额	**61,507,426.35**	**87,058,964.04**	**36,812,303.70**	**261,696,460.33**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	19,552.00	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	159,264.40	-106,226.47	-	-
投资活动现金流入小计	**178,816.40**	**-106,226.47**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,043,102.71	79,532,297.49	37,106,026.65	263,474,950.56
投资支付的现金	19,552.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	**44,062,654.71**	**79,532,297.49**	**37,106,026.65**	**263,474,950.56**
投资活动产生的现金流量净额	**-43,883,838.31**	**-79,638,523.96**	**-37,106,026.65**	**-263,474,950.56**
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,189,218.68	7,553,807.76		
筹资活动现金流出小计	**3,189,218.68**	**7,553,807.76**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,189,218.68**	**-7,553,807.76**	**-**	**-**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**14,434,369.36**	**-133,367.68**	**-293,722.95**	**-1,778,490.23**
加：期初现金及现金等价物的余额	**-**	**301,028.73**	**594,751.68**	**2,373,241.91**
六、期末现金及现金等价物余额	**-**	**167.661.05**	**301,028.73**	**594,751.68**

1）主要财务指标

表 15-19 重庆京邦达主要财务指标

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末

总资产	280,392,081.12	216,297,713.39	288,466,933.69	211,554,738.50
总负债	345,144,432.16	308,522,913.94	319,689,225.34	233,883,580.50
所有者权益	-64,752,351.04	-92,225,200.55	-31,222,291.65	-22,328,842.00
营业收入	609,001,868.76	1,070,587,057.04	782,341,612.66	445,710,896.16
净利润	23,407,492.84	-65,084,190.55	-8,893,449.65	-22,272,482.35
资产负债率	123.09%	142.64%	110.82%	110.55%
流动比率	0.30	0.11	0.25	0.10
速动比率	0.28	0.08	0.21	0.08
营业毛利率	99.29%	0.29%	6.30%	-0.11%
营业收入净利率	3.84%	-6.08%	-1.14%	-5.00%
总资产收益率	8.49%	-25.79%	-3.56%	-13.06%

a) 资产负债率=总负债/总资产

b) 流动比率=流动资产/流动负债

c) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

d) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

e) 营业收入净利率=净利润/营业收入

f) 总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

2）资产负债分析

2019-2022 年上半年末，重庆京邦达资产总额分别为 211,554,738.50 元、288,466,933.69 元、216,297,713.39 元和 280,392,081.12 元，年均复合增长率为 8.38%；与此同时，2019 年-2022 年上半年末，重庆京邦达对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 233,883,580.50 元、319,689,225.34 元、308,522,913.94 元和 345,144,432.16 元；所有者权益方面，2019 年-2022 年上半年末，重庆京邦达所有者权益分别为-22,328,842.00 元、-31,222,291.65 元、-92,225,200.55 元和-64,752,351.04 元。

3）现金流分析

2019-2022 年上半年，重庆京邦达经营活动产生的现金流量净额分别为 261,696,460.33 元、36,812,303.70 元、87,058,964.04 元和 61,507,426.35 元。

重庆京邦达经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

重庆京邦达经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着重庆京邦达业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金的增长是由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求，公司投资活动现金流出呈现上升态势。

2019 年度和 2020 年度，重庆京邦达无筹资活动现金流，2021 年度和 2022 年上半年，重庆京邦达筹资活动现金流净额为-7,553,807.76 元和-3,189,218.68 元。

4）历史偿付情况

根据重庆京邦达 2022 年 9 月 6 日征信报告，重庆京邦达无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

重庆京邦达与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

2017 年后，京东物流独立为单独的主体进行运营和融资，同集团内部的相关交易均遵循制定的关联交易定价原则，按照市场化的价格进行关联交易定价。京东物流同原始权益人的过往业务合作主要基于为京东集团订单提供一体化供应链解决方案和其他物流服务，同时租赁京东集团持有的仓库。2019 年，京东物流来源于服务京东集团及其联系人的收入约在 300 亿元人民币左右。

（6）资信状况

根据 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站的查询结果，重庆京邦达未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆京邦达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

（二）武汉项目财务状况及经营业绩分析

武汉项目所属项目公司为武汉京东茂元信息技术有限公司，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对武汉京东茂元信息技术有限公司 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年财务报表进行了审计，并出具了天职业字【2020】34754 号、天职业字【2021】8968 号、天职业字【2022】19312 号和天职业字【2022】39525 号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下，如无特别说明，所有单位均以人民币元计量：

表 15-20 武汉京东茂元资产负债表

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产				
货币资金	28,727,733.98	24,800,969.02	16,330,105.06	11,100,038.07
应收账款	1,473,814.95	1,698,310.70	1,821,589.53	1,187,274.04
预付款项	9,105.40	-	-	-
其他应收款	4,376,029.04	6,319,815.25	5,614,794.14	5,614,794.14
其他流动资产	107,330.61	21,228.79	70,988.59	51,167.49
流动资产合计	**34,694,013.98**	**32,840,323.76**	**23,837,477.32**	**17,953,273.74**
非流动资产				
投资性房地产	120,827,379.07	120,316,254.77	123,812,555.40	127,573,940.82
固定资产	2,831.27	4,246.90		
在建工程	-	-	-	-
长期待摊费用	-	708,325.24	800,805.64	893,539.41
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产				
非流动资产合计	**120,830,210.34**	**121,028,826.91**	**124,613,361.04**	**128,467,480.23**
资产合计	**155,524,224.32**	**153,869,150.67**	**148,450,838.36**	**146,420,753.97**
流动负债				
预收款项	15,052.50	36,172.35	-	1,024.08
应交税费	657,029.55	864,205.86	1,029,451.64	619,027.18
其他应付款	120,753,517.02	121,141,778.24	49,894,881.87	50,189,836.64
一年内到期的非流动负债	-	-	-	1,933,010.67
其他流动负债	440,330.70	421,802.24	922,289.95	858,499.61
流动负债合计	**121,865,929.77**	**122,463,958.69**	**51,846,623.46**	**53,601,398.18**
非流动负债	-			
长期借款	-	-	70,183,736.92	71,166,500.00
非流动负债合计	**-**	**-**	**70,183,736.92**	**71,166,500.00**
负 债 合 计	**121,865,929.77**	**122,463,958.69**	**122,030,360.38**	**124,767,898.18**
所有者权益				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

资本公积	29,763,185.60	29,763,185.60	29,763,185.60	29,763,185.60
盈余公积	64,200.64	64,200.64		
未分配利润	2,830,908.31	577,805.74	-4,342,707.62	-9,110,329.81
所有者权益合计	**33,658,294.55**	**31,405,191.98**	**26,420,477.98**	**21,652,855.79**
负债及所有者权益合计	**155,524,224.32**	**153,869,150.67**	**148,450,838.36**	**146,420,753.97**

表 15-21 武汉京东茂元利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**9,089,122.50**	**18,273,513.29**	**18,312,651.49**	**18,297,864.27**
其中：营业收入	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
二、营业总成本	**6,407,782.25**	**11,662,782.67**	**11,977,917.93**	**11,278,123.92**
其中：营业成本	2,609,760.67	5,569,737.70	5,627,894.27	5,302,118.08
税金及附加	1,040,620.43	2,046,185.26	2,124,944.20	2,023,751.58
销售费用	-	-	-	-
管理费用	366,230.51	713,294.32	711,998.45	517,001.25
财务费用	2,391,170.64	3,333,565.39	3,513,081.01	3,435,253.01
其中：利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	3,572,100.63	3,413,158.49
利息收入	36,914.43	239,505.95	155,521.39	11,123.71
加：其他收益	27,609.99	24,645.84	22,096.03	18,518.57
三、营业利润	**2,708,950.24**	**6,635,376.46**	**6,356,829.59**	**7,038,258.92**
加： 营业外收入	256.63	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	**2,709,206.87**	**6,635,376.46**	**6,356,829.59**	**7,038,258.92**
减：所得税费用	456,104.30	1,650,662.46	1,589,207.40	1,762,166.80
五、净利润	**2,253,102.57**	**4,984,714.00**	**4,767,622.19**	**5,276,092.12**
（一）持续经营净利润	2,253,102.57	4,984,714.00	4,767,622.19	5,276,092.12
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	**2,253,102.57**	**4,984,714.00**	**4,767,622.19**	**5,276,092.12**

表 15-22 武汉京东茂元现金流量表

单位：元

项 目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,075,209.03	20,003,920.13	19,209,798.19	20,350,688.86
收到其他与经营活动有关的现金	20,431,155.96	2,467,296.59	241,407.76	29,642.28
经营活动现金流入小计	**30,506,364.99**	**22,471,216.72**	**19,451,205.95**	**20,380,331.14**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,073,839.24	1,594,298.10	1,076,183.21	169,605.63
支付的各项税费	2,254,740.96	5,084,036.30	4,632,872.71	4,196,443.60

支付其他与经营活动有关的现金	20,563,213.33	3,532,986.05	1,648,194.33	550,219.48
经营活动现金流出小计	**23,891,793.53**	**10,211,320.45**	**7,357,250.25**	**4,916,268.71**
经营活动产生的现金流量净额	**6,614,571.46**	**12,259,896.27**	**12,093,955.70**	**15,464,062.43**
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,687,806.50	747,272.28	455,525.00	2,463,751.74
投资活动现金流出小计	**2,687,806.50**	**747,272.28**	**455,525.00**	**2,463,751.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,687,806.50**	**-747,272.28**	**-455,525.00**	**-2,463,751.74**
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	-	-	1,502,885.87
收到其他与筹资活动有关的现金		69,776,160.47		
筹资活动现金流入小计	**-**	**69,776,160.47**	**-**	**1,502,885.87**
偿还债务支付的现金	-	70,183,736.92	2,836,263.08	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,634,183.58	3,572,100.63	3,413,158.49
筹资活动现金流出小计	**-**	**72,817,920.50**	**6,408,363.71**	**3,413,158.49**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-3,041,760.03**	**-6,408,363.71**	**-1,910,272.62**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**3,926,764.96**	**8,470,863.96**	**5,230,066.99**	**11,090,038.07**
加：期初现金及现金等价物的余额	24,800,969.02	16,330,105.06	11,100,038.07	10,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	**28,727,733.98**	**24,800,969.02**	**16,330,105.06**	**11,100,038.07**

1.各期营业收入与营业成本的构成及比例

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本构成如下：

表 15-23 武汉京东茂元营业收入和营业成本情况

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本

主营业务	9,089,122.50	2,609,760.67	18,273,513.29	5,569,737.70	18,312,651.49	5,627,894.27	18,297,864.27	5,302,118.08
合计	**9,089,122.50**	**2,609,760.67**	**18,273,513.29**	**5,569,737.70**	**18,312,651.49**	**5,627,894.27**	**18,297,864.27**	**5,302,118.08**

如上表，武汉京东茂元的营业收入和营业成本全部来自于主营业务，即租赁业务，其中营业成本的构成如下：

表 15-24 武汉京东茂元营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
折旧与摊销	1,904,952.42	73.00%	3,973,202.49	71.33%	4,324,034.96	76.83%	4,178,979.94	78.82%
物业管理费	584,410.71	22.39%	1,051,547.71	18.88%	1,084,172.32	19.26%	889,969.61	16.79%
保险费	21,741.43	0.83%	47,203.27	0.85%	153,607.01	2.73%	80,059.81	1.51%
其他营业费用	98,656.11	3.78%	497,784.23	8.94%	66,079.98	1.17%	153,108.72	2.89%
合计	**2,609,760.67**	**100.00%**	**5,569,737.70**	**100.00%**	**5,627,894.27**	**100.00%**	**5,302,118.08**	**100.00%**

其中其他营业费用主要为差旅、交通、快递等日常运营支出。

2.营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

武汉京东茂元 2019- 2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本及毛利率变动情况如下表：

表 15-25 武汉京东茂元营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
营业成本	2,609,760.67	5,569,737.70	5,627,894.27	5,302,118.08
毛利率	71.29%	69.52%	69.27%	71.02%
营业收入变动	-1.73%	-0.21%	0.08%	-
营业成本变动	-10.35%	-1.03%	6.14%	-
毛利率变动	1.77%	0.25%	-1.75%	-

2019 -2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元营业收入比较稳定。2021 年和 2022 年上半年，武汉京东茂元毛利率分别为 69.52%和 71.29%，分别同比增长 0.25%和 1.77%。

3.各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用情况如下：

表 15-26 武汉京东茂元主要费用情况

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	1,040,620.43	11.45%	2,046,185.26	11.20%	2,124,944.20	11.60%	2,023,751.58	11.06%
管理费用	366,230.51	4.03%	713,294.32	3.90%	711,998.45	3.89%	517,001.25	2.83%
财务费用	2,391,170.64	26.31%	3,333,565.39	18.24%	3,513,081.01	19.18%	3,435,253.01	18.77%
合计	**3,798,021.58**	**41.79%**	**6,093,044.97**	**33.34%**	**6,350,023.66**	**34.68%**	**5,976,005.84**	**32.66%**

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用以税金及附加和财务费用为主，其中税金及附加明细如下：

表 15-27 武汉京东茂元税金及附加

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产税	779,496.48	1,515,641.78	1,491,693.51	1,417,890.36
土地使用税	192,105.48	384,210.96	384,210.96	384,210.96
城建税	39,106.59	84,990.22	91,493.48	89,896.05
教育费附加	27,933.28	60,707.30	39,211.49	38,526.87
地方教育费附加			19,605.76	19,263.44
印花税	1,978.60	635.00	98,729.00	73,963.90
合计	**1,040,620.43**	**2,046,185.26**	**2,124,944.20**	**2,023,751.58**

2019-2021 年及 2022 年上半年以后，武汉京东茂元租金收入和各项税金基本稳定，税金及附加占营业收入的比重基本保持在较为稳定的水平。

2019-2021 年及 2022 年上半年财务费用在公司总费用中占比比较稳定，武汉京东茂元近三年及一期财务费用明细如下：

表 15-28 武汉京东茂元财务费用

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	3,572,100.63	3,413,158.49
减：利息收入	36,914.43	239,505.95	155,521.39	11,123.71
银行手续费	709,071.84	94,181.84	96,501.77	33,218.23
合计	**2,391,170.64**	**3,333,565.39**	**3,513,081.01**	**3,435,253.01**

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元利息费用较为稳定。报告期内，武汉京东茂元管理费用和销售费用报告期发生额较低，原因系从 2016 年进入租赁运营期以来，租户主要为关联方湖北京邦达，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此武汉京东茂元的销售费用和管理费用不高。

4.各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元不涉及重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。

5.各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021 年及 2022 上半年武汉京东茂元资产构成情况如下：

表 15-29 武汉京东茂元资产构成

单位：元

项目	2022 年上半年末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产	34,694,013.98	22.31%	32,840,323.76	21.34%	23,837,477.32	16.06%	17,953,273.74	12.26%
非流动资产	120,830,210.34	77.69%	121,028,826.91	78.66%	124,613,361.04	83.94%	128,467,480.23	87.74%

近三年及一期，武汉京东茂元资产以非流动资产为主，但流动资产在总资产中的占比有所上升。

（1）流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年上半年末武汉京东茂元流动资产构成及变动情况如下：

表 15-30 武汉京东茂元流动资产构成及变动

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末

	金额	金额变动	占流动资产比重	金额	金额变动	占流动资产比重
货币资金	28,727,733.98	15.83%	82.80%	24,800,969.02	51.87%	75.52%
应收账款	1,473,814.95	-13.22%	4.25%	1,698,310.70	-6.77%	5.17%
其他应收款	4,376,029.04	-30.76%	12.61%	6,319,815.25	12.56%	19.24%
其他流动资产	107,330.61	405.59%	0.31%	21,228.79	-70.10%	0.06%

（续上表）

项目	2020 年末			2019 年末		
	金额	金额变动	占流动资产比重	金额	金额变动	占流动资产比重
货币资金	16,330,105.06	47.12%	68.51%	11,100,038.07	110,900%	61.83%
应收账款	1,821,589.53	53.43%	7.64%	1,187,274.04	-31%	6.61%
其他应收款	5,614,794.14	0%	23.55%	5,614,794.14	1,087%	31.27%
其他流动资产	70,988.59	38.74%	0.30%	51,167.49	92%	0.29%

武汉京东茂元流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产构成。2019 年至今，货币资金逐年上升，成为流动资产的主要构成部分。2019 年 8 月开始武汉京东茂元租金回款频率从季度回款转为次月回款，2019 年末开始转为当月回款，所以应收账款金额较低。

武汉京东茂元其他应收款主要系针对关联方天津煜东信德物流有限公司与武汉千裕达物流有限公司的应收款项。其中，公司拆借至武汉千裕达物流有限公司的款项主要用于后者代武汉东西湖项目缴纳电费，拆借至天津煜东信德物流有限公司的款项主要用于支付工程款。武汉京东茂元其他流动资产主要由留抵及待抵扣进项税和待摊保险费构成。

（2）非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年上半年末武汉京东茂元主要非流动资产及变动情况如下：

表 15-31 武汉京东茂元非流动资产构成及变动

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
投资性房地产	120,827,379.07	120,316,254.77	123,812,555.40	127,573,940.82
占非流动资产比重	100.00%	99.41%	99.36%	99.30%
投资性房地产变动	0.42%	-2.82%	-2.95%	-2.39%

武汉京东茂元非流动资产科目主要为投资性房地产，占武汉京东茂元非流动资产的 99%以上。投资性房地产逐年下降主要是资产折旧所致。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值

的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

6.各期末主要负债情况

2019-2021 年末及 2022 年上半年末武汉京东茂元负债构成情况如下：

表 15-32 武汉京东茂元负债构成及变动

单位：元

项目	2022 年上半年末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
流动负债	121,865,929.77	100%	122,463,958.69	100%	51,846,623.46	42.49%	53,601,398.18	42.96%
非流动负债	-	-	-	-	70,183,736.92	57.51%	71,166,500.00	57.04%

2021 年末武汉京东茂元全部负债转为流动负债主要系长期借款转为关联方借款所致。

武汉京东茂元 2019-2021 年末及 2022 年上半年末主要流动负债及变动情况如下：

表 15-33 武汉京东茂元主要流动负债及变动

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	120,753,517.02	121,141,778.24	49,894,881.87	50,189,836.64
占流动负债比重	99.09%	98.92%	96.24%	93.64%
其他应付款变动	-0.32%	142.79%	-0.59%	-65.72%

武汉京东茂元主要流动负债为其他应付款，主要为关联方借款、关联方往来款和部分工程投资款，明细如下：

表 15-34 武汉京东茂元其他应付款明细

单位：元

款项性质	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
关联方借款	69,776,160.47	69,776,160.47	-	-
关联方往来款	46,768,870.00	46,768,870.00	47,327,857.57	47,308,845.46
工程投资款	266,606.76	1,584,527.36	2,471,496.42	2,880,991.18
其他单位往来款	1,282,632.76	2,071,986.61	-	-
合计	**118,094,269.99**	**120,201,544.44**	**49,799,353.99**	**50,189,836.64**

2018 年（含）前，武汉京东茂元其他应付款主要为对关联方北京京东世纪贸易有限公司的应付款。主要原因为武汉京东茂元设立时仅有 100 万元资本金投入，武汉项目的大部分建设资金均由关联方北京京东世纪贸易有限公司提供。

2019 年，武汉京东茂元股权发生变更，武汉京东茂元对北京京东世纪贸易有限公司的关

联方往来款置换为银行贷款和对上海勇见信息技术有限公司、上海圆迈信息技术有限公司的关联方往来款。

2020 年，武汉京东茂元对上海勇见信息技术有限公司的关联方往来款有所增加，同时对上海圆迈信息技术有限公司的部分关联方往来款置换为东莞首至星客物流有限公司的关联方往来款。

2021 年，武汉京东茂元的银行贷款重新置换为对北京京东世纪贸易有限公司的关联方借款，导致关联方借款有所增加。

武汉京东茂元 2019-2021 年末及 2022 年上半年末主要非流动负债及变动情况如下：

表 15-35 武汉京东茂元非流动负债构成及变动

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期借款	-	-	70,183,736.92	71,166,500.00
占非流动负债比重	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%
长期借款变动	0.00%	-100.00%	-1.38%	-

武汉京东茂元 2019、2020 年的非流动负债为公司取得的抵押借款。自 2021 年偿还抵押借款以来，公司长期借款余额为 0 元。

7.现金流情况

武汉京东茂元 2019-2021 及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额分别为 1,546.41 万元、1,209.40 万元、1,225.99 万元、661.46 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-246.38 万元、-45.55 万元、-74.73 万元及-268.78 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-191.03 万元、-640.84 万元、-304.18 万元及 0 万元。

2019 年后，武汉京东茂元经营性现金流基本保持在较为稳定的水平。

2019 年后武汉京东茂元投资活动产生的现金流量净额为负主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产导致。

2019 年后武汉京东茂元筹资活动产生的现金流量净额为负主要系偿还银行借款本金及利息导致。

8.重要现金流提供方

武汉项目涉及的重要现金流提供方为湖北京邦达供应链科技有限公司（以下简称“湖北京

邦达”）。

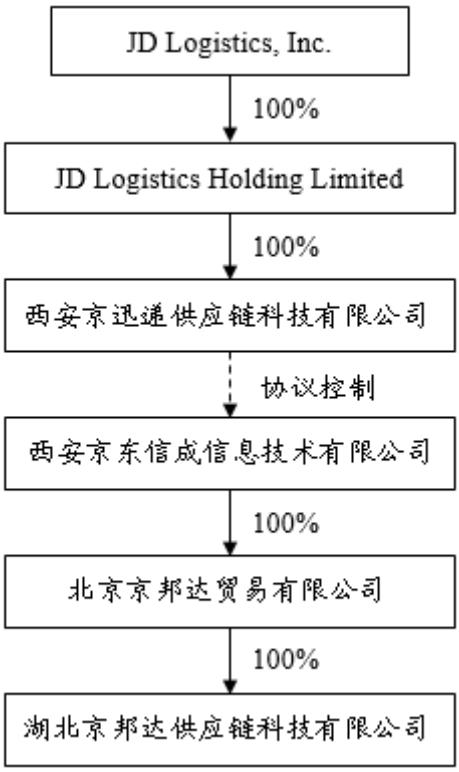
（1）基本信息

表 15-36 湖北京邦达基本信息

企业名称	湖北京邦达供应链科技有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	武汉市吴家山台商投资区高桥产业园台中大道特1号
法定代表人	郑研
注册资本	5,000万元
设立（工商注册）日期	2017-08-03
营业期限	2017-08-03至无固定期限
统一社会信用代码	91420112MA4KW6E29N
经营范围	许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；快递服务；货物进出口；技术进出口；药品零售；药品批发；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；运输货物打包服务；装卸搬运；陆路国际货物运输代理；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；家居用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；日用百货销售；办公设备销售；家用电器销售；建筑材料销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；二手日用百货销售；机动车充电销售；单用途商业预付卡代理销售；金属制品销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；计算机软硬件及辅助设备零售；包装材料及制品销售；纸制品销售；软木制品销售；互联网数据服务；软件开发；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；票务代理服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；通用设备修理；专用设备修理；机械设备租赁；日用品出租；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；居民日常生活服务；家用电器安装服务；住宅水电安装维护服务；机动车修理和维护；计算机及办公设备维修；物业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；仓储设备租赁服务；助动自行车、代步车及零配件销售；自行车及零配件零售；机械设备销售；电子产品销售；电子元器件零售；五金产品零售；办公设备租赁服务；家具销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；翻译服务；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；普通机械设备安装服务；数据处理和存储支持服务；家具安装和维修服务；室内空气污染治理；家用电器零配件销售；通讯设备修理；商务代理代办服务；采购代理服务；礼仪服务；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；包装服务；专业设计服务；计算机及通讯设备租赁；气体、液体分离及纯净设备销售；国际货物运输代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（2）股权结构

图 15- 2 湖北京邦达股权结构



湖北京邦达供应链科技有限公司为京东物流的 100%并表子公司。

（3）主营业务

湖北京邦达主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（4）经营情况

2021 年，湖北京邦达实现营业收入 5,001,145,595.71 元，实现净利润-43,425,095.37 元，亏损原因主要是由于湖北京邦达成立初期营业成本较高，且在销售和管理方面花费了大量资金，使得营业总成本高于营业收入。2022 年上半年湖北京邦达营业收入为 2,916,375,623.12 元，实现净利润 29,904,025.14 元。

总体来看，湖北京邦达营业收入持续增长，利润规模由负转正，经营情况稳步向好。

（5）财务状况

根据武汉悦成达会计师事务所（普通合伙）出具的 2019-2021 年标准无保留意见的审计报告及 2022 年上半年未经审计的财务报表，湖北京邦达供应链科技有限公司的财务数据如下：

表 15- 37 湖北京邦达资产负债表

单位：元

	2022/6/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产:				
货币资金	7,770,037.31	17,041,199.76	2,527,561.57	2,631,311.56
应收票据				
应收账款	146,042,944.68	171,932,868.19	123,632,984.32	76,887,909.54
预付款项	19,206,506.77	28,495,957.83	9,856,567.33	1,461,301.69
其他应收款	392,813,506.15	725,026,672.20	327,799,430.88	360,092,738.10
其中：应收利息				
应收股利				
存货	39,618,287.37	41,236,863.18	32,549,017.30	25,226,340.41
其他流动资产	22,688,138.70	19,968,865.30	21,587,736.21	22,273,829.74
流动资产合计	**628,139,420.98**	**1,003,702,426.46**	**517,953,297.61**	**488,573,431.04**
非流动资产:				
可供出售金融资产				
长期应收款				
长期股权投资				
固定资产	495,347,658.90	568,326,197.47	509,281,264.72	340,038,340.17
在建工程	99,674,482.92	18,916,025.84	26,921,253.58	66,730,191.83
无形资产	10,838.23			
商誉				
使用权资产	498,711,157.61	477,576,497.69	592,419,711.91	612,944,547.75
长期待摊费用	41,191,904.76	4,034,320.69	8,922,055.11	7,885,622.34
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	**1,134,936,042.42**	**1,068,853,041.69**	**1,137,544,285.32**	**1,027,598,702.09**
资产总计	**1,763,075,463.40**	**2,072,555,468.15**	**1,655,497,582.93**	**1,516,172,133.13**
流动负债:				
短期借款				
应付票据				
应付账款	251,926,686.81	196,864,972.10	103,123,012.48	66,236,757.29
预收款项	758,704.68	28,618,336.39	19,657,398.16	137,324.37
应付职工薪酬	113,835,493.65	104,519,921.02	75,670,321.86	65,634,783.62
应交税费	4,833,703.63	2,388,526.75	2,513,335.30	-8,465,489.55
其他应付款	802,430,092.00	1,217,160,803.67	758,779,784.61	749,008,828.54
其中：				
应付利息				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	97,092,776.79	72,121,575.48	105,150,702.26	76,496,604.20
流动负债合计	**1,270,877,457.56**	**1,621,674,135.41**	**1,064,894,554.67**	**949,048,808.47**
非流动负债:				

租赁负债				
长期应付款	511,204,944.46	499,792,296.50	611,716,652.47	625,451,605.59
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	**511,204,944.46**	**499,792,296.50**	**611,716,652.47**	**625,451,605.59**
负债合计	**1,782,082,402.02**	**2,121,466,431.91**	**1,676,611,207.14**	**1,574,500,414.06**
所有者权益:				
实收资本				
资本公积	15,627,755.82	15,627,755.82		
其他综合收益				
盈余公积				
未分配利润	-34,634,694.44	-64,538,719.58	-21,113,624.21	-58,328,280.93
所有者权益总计	**-19,006,938.62**	**-48,910,963.76**	**-21,113,624.21**	**-58,328,280.93**
负债所有者权益合计	**1,763,075,463.40**	**2,072,555,468.15**	**1,655,497,582.93**	**1,516,172,133.13**

表 15- 38 湖北京邦达利润表

单位：元

	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	**2,916,375,623.12**	**5,001,145,595.71**	**3,362,205,509.45**	**2,358,020,494.84**
其中：营业收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
二、营业总成本	**2,905,591,710.85**	**5,078,276,574.03**	**3,381,352,723.84**	**2,428,541,810.14**
其中：				
营业成本	2,722,295,601.37	4,736,928,438.11	3,088,883,236.45	2,308,893,347.26
税金及附加	1,000,482.45	2,779,893.77	1,352,415.30	1,241,224.65
销售费用	32,439,726.49	59,623,951.73	42,675,772.07	23,640,872.41
管理费用	134,215,633.18	248,615,015.90	206,465,593.59	76,601,592.27
财务费用	12,672,610.32	30,329,274.52	41,975,706.43	18,164,773.55
研发支出	2,967,657.04			
其他				
加：				
其他收益	16,506,276.76			
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动净收益				
资产减值损失	1,827,282.57			
资产处置收益				
三、营业利润	**25,462,906.46**	**-77,130,978.32**	**-19,147,214.39**	**-70,521,315.30**
加：营业外收入	5,268,838.85	35,020,944.05	57,009,353.58	17,836,142.95
减：营业外支出	827,720.17	1,315,061.10	647,482.47	170,448.48
四、利润总额	**29,904,025.14**	**-43,425,095.37**	**37,214,656.72**	**-52,855,620.83**

减：所得税费用				
五、净利润	**29,904,025.14**	**-43,425,095.37**	**37,214,656.72**	**-52,855,620.83**
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	**29,904,025.14**	**-43,425,095.37**	**37,214,656.72**	**-52,855,620.83**

表 15- 39 湖北京邦达现金流量表

单位：元

	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	551,077,498.49	5,259,535,014.56	3,523,212,539.43	2,448,111,556.26
收到的税费返还	-	588,835.29	169,229.28	87,467.54
收到其他与经营活动有关的现金	104,102,447.85	449,609,018.74	422,308,896.34	953,867,335.74
经营活动现金流入(金融类)				
经营活动现金流入小计	**655,179,946.34**	**5,709,732,868.59**	**3,945,690,665.05**	**3,402,066,359.29**
购买商品、接受劳务支付的现金	-36,890,071.71	198,492,670.47	142,580,308.95	818,729,632.55
支付给职工以及为职工支付的现金	178,173,749.77	1,775,223,973.19	1,236,097,842.37	989,420,921.76
支付各项税费	2,856,659.14	39,971,609.50	20,765,907.77	11,856,754.88
支付其他与经营有关的现金	475,065,504.95	3,287,219,826.66	2,099,941,425.84	1,093,312,062.35
经营活动现金流出(金融类)				
经营活动现金流出小计	**619,205,842.15**	**5,300,908,079.82**	**3,499,385,484.93**	**2,913,319,371.54**
经营活动产生的现金流量净额	**35,974,104.19**	**408,824,788.77**	**446,305,180.12**	**488,746,987.75**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	15,627,755.82	202,127.53	
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-160,107.84	797,234.74	131,177.31	616,745.52

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他于投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	**-160,107.84**	**16,424,990.56**	**333,304.84**	**616,745.52**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,374,287.46	380,370,966.91	404,558,577.86	469,432,849.32
投资支付的现金	-	15,627,755.82	202,127.53	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	**28,374,287.46**	**395,998,722.73**	**404,760,705.39**	**469,432,849.32**
投资活动产生的现金流量净额	**-28,534,395.30**	**-379,573,732.17**	**-404,427,400.55**	**-468,816,103.80**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	15,627,755.82		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	**-**	**15,627,755.82**		
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,431,485.93	30,365,174.23	41,981,529.56	18,167,323.58
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	**2,431,485.93**	**30,365,174.23**	**41,981,529.56**	**18,167,323.58**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,431,485.93**	**-14,737,418.41**	**-41,981,529.56**	**-18,167,323.58**
四、汇率变动对现金的影响				

五、现金及现金等价物净增加额	**5,008,222.96**	**14,513,638.19**	**-103,749.99**	**1,763,560.37**
加：期初现金及现金等价物的余额	-	2,527,561.57	2,631,311.56	867,751.19
六、期末现金及现金等价物余额	**-**	**17,041,199.76**	**2,527,561.57**	**2,631,311.56**

1）主要财务指标

表 15-40 湖北京邦达主要财务指标

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产	1,763,075,463.40	2,072,555,468.15	1,655,497,582.93	1,516,172,133.13
总负债	1,782,082,402.02	2,121,466,431.91	1,676,611,207.14	1,574,500,414.06
所有者权益	-19,006,938.62	-48,910,963.76	-21,113,624.21	-58,328,280.93
营业收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
净利润	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83
资产负债率	101.08%	102.36%	101.28%	103.85%
流动比率	0.49	0.62	0.49	0.51
速动比率	0.46	0.59	0.46	0.49
营业毛利率	6.65%	5.28%	8.13%	2.08%
营业收入净利率	1.03%	-0.87%	1.11%	-2.24%
总资产收益率	1.56%	-2.33%	2.35%	-4.65%

a) 资产负债率=总负债/总资产

b) 流动比率=流动资产/流动负债

c) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

d) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

e) 营业收入净利率=净利润/营业收入

f) 总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

2）资产结构分析

2019 年-2022 年上半年末，湖北京邦达资产总额分别为 1,516,172,133.13 元、1,655,497,582.93 元、2,072,555,468.15 元和 1,763,075,463.40 元，年均复合增长率为 4.40%；与此同时，2019 年-2022 年上半年末，湖北京邦达对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 1,574,500,414.06 元、1,676,611,207.14 元、2,121,466,431.91 元和 1,782,082,402.02 元；所有者权益方面，2019 年末-2022 年上半年末，湖北京邦达所有者权益分别为-58,328,280.93 元、

-21,113,624.21 元、-48,910,963.76 元和-19,006,938.62 元。

3）现金流分析

2019 年-2022 年上半年，湖北京邦达经营性活动产生的现金流入分别为 3,402,066,359.54 元、3,945,690,665.05 元、5,709,732,868.59 元和 655,179,946.34 元。

湖北京邦达经营性活动产生的现金流主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金流入同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

湖北京邦达经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着湖北京邦达业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求，公司投资支出呈现上升态势。

2019-2020 年，因分配股利、利润或偿付利息支付的现金，公司筹资活动净现金流呈流出状态。

4）历史偿付情况

根据湖北京邦达 2022 年 8 月 15 日征信报告，湖北京邦达无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

湖北京邦达与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

2017 年后，京东物流独立为单独的主体进行运营和融资，同集团内部的相关交易均遵循制定的关联交易定价原则，按照市场化的价格进行关联交易定价。京东物流同原始权益人的过往业务合作主要基于为京东集团订单提供一体化供应链解决方案和其他物流服务，同时租赁京东集团持有的仓库。2019 年，京东物流来源于服务京东集团及其联系人的收入约在 300 亿元人民币左右。

（6）资信状况

根据基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站的查询结果，湖北京邦达未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内湖北京邦达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

（三）廊坊项目财务状况及经营业绩分析

廊坊项目所属项目公司为廊坊骏迪物流有限公司，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对廊坊骏迪物流有限公司 2019 年财务报表进行了审计，并出具了天职业字【2020】34739 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪物流有限公司 2020 年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2021】10471 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2021 年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2022】19289 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2022 年上半年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2022】39527 号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下，如无特别说明，所有单位均以人民币元计量：

表 15-41 廊坊骏迪资产负债表

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产				
货币资金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	12,764,365.83
应收账款	8,999,035.62	8,318,093.16	-	-
预付款项	164,437.33	285,427.07	7,641,220.62	7,763,038.83
其他流动资产	3,654,051.87	15,679,704.71	19,196,154.35	16,963,110.18
流动资产合计	**12,819,524.82**	**24,285,224.94**	**26,839,374.97**	**37,490,514.84**
非流动资产				
投资性房地产	476,261,072.22	476,029,777.28	437,595,646.16	444,284,694.75
固定资产	12,593.57	10,671.68	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	174,957.07	1,310,766.14
其他非流动资产	10,060,611.75	-	-	-
非流动资产合计	**486,334,277.54**	**476,040,448.96**	**437,770,603.23**	**445,595,460.89**

资产总计	**499,153,802.36**	**500,325,673.90**	**464,609,978.20**	**483,085,975.73**
流动负债	-	-	-	-
预收款项	7,890.63	2,558.23	-	-
应交税费	1,563,861.25	1,232,027.56	1,573,990.69	259.80
其他应付款	463,810,560.78	473,958,022.42	456,871,795.78	485,731,884.80
其他流动负债	144,520.75	65,691.25	699,828.26	17,774.92
流动负债合计	**465,526,833.41**	**475,258,299.46**	**459,145,614.73**	**485,749,919.52**
负债合计	**465,526,833.41**	**475,258,299.46**	**459,145,614.73**	**485,749,919.52**
所有者权益				
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
盈余公积	2,006,737.45	2,006,737.45	-	-
未分配利润	26,620,231.50	18,060,636.99	464,363.47	-7,663,943.79
所有者权益合计	**33,626,968.95**	**25,067,374.44**	**5,464,363.47**	**-2,663,943.79**
负债及所有者权益合计	**499,153,802.36**	**500,325,673.90**	**464,609,978.20**	**483,085,975.73**

表 15-42 廊坊骏迪利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	-
其中：营业收入	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	-
二、营业总成本	**9,734,861.32**	**17,421,489.30**	**19,391,701.30**	**2,393,177.16**
其中：营业成本	7,546,328.04	13,044,497.59	14,496,071.36	1,428,014.92
税金及附加	2,186,581.67	4,320,761.54	4,904,322.36	973,187.71
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,058.61	56,603.78	28,301.89	700.00
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-107.00	-373.61	-36,994.31	-8,725.47
三、营业利润	**11,482,984.76**	**25,089,961.09**	**10,837,743.28**	**-2,393,177.16**
加： 营业外收入	-	78,805.31	-	-
减：营业外支出	-	-	0.26	-
四、利润总额	**11,482,984.76**	**25,168,766.40**	**10,837,743.02**	**-2,393,177.16**
减：所得税费用	2,923,390.25	5,565,755.43	2,709,435.76	-598,575.54
五、净利润	**8,559,594.51**	**19,603,010.97**	**8,128,307.26**	**-1,794,601.62**
（一）持续经营净利润	8,559,594.51	19,603,010.97	8,128,307.26	-1,794,601.62
（二）终止经营净利润	-	-	-	-

表 15- 43 廊坊骏迪现金流量表

单位：元

项 目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	22,237,143.07	43,529,797.35	34,392,276.69	-

收到的税费返还	2,235,074.74	-	-	10,433,622.78
收到其他与经营活动有关的现金	658,582.90	7,189,419.12	104,577.62	9,025.47
经营活动现金流入小计	**25,130,800.71**	**50,719,216.47**	**34,496,854.31**	**10,442,648.25**
购买商品、接受劳务支付的现金	919,490.99	1,927,018.80	7,911,535.34	-
支付的各项税费	5,332,307.25	10,418,083.95	4,904,218.20	972,977.90
支付其他与经营活动有关的现金	703,711.00	1,478,874.17	32,332.56	1,000.00
经营活动现金流出小计	**6,955,509.24**	**13,823,976.92**	**12,848,086.10**	**973,977.90**
经营活动产生的现金流量净额	**18,175,291.47**	**36,895,239.55**	**21,648,768.21**	**9,468,670.35**
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	8,000,000.00
投资活动现金流入小计	-	-	-	**8,000,000.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,258,548.50	71,758,480.17	49,968,344.60	113,447,388.90
投资活动现金流出小计	**15,258,548.50**	**71,758,480.17**	**49,968,344.60**	**113,447,388.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-15,258,548.50**	**-71,758,480.17**	**-49,968,344.60**	**-105,447,388.90**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	5,000,000.00
取得借款收到的现金	-	-	62,306,734.17	726,353,196.80
收到其他与筹资活动有关的现金	23,448,370.88	34,863,240.62	-	-
筹资活动现金流入小计	**23,448,370.88**	**34,863,240.62**	**62,306,734.17**	**731,353,196.80**
偿还债务支付的现金	-	-	46,749,523.61	622,633,975.49
支付其他与筹资活动有关的现金	26,365,113.85	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**26,365,113.85**		**46,749,523.61**	**622,633,975.49**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,916,742.97**	**34,863,240.62**	**15,557,210.56**	**108,719,221.31**
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		**-0.00**	**-12,762,365.83**	**12,740,502.76**
加：期初现金及现金等价物的余额	2,000.00	2,000.00	12,764,365.83	23,863.07
六、期末现金及现金等价物余额	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**12,764,365.83**

1.各期营业收入与营业成本的构成及比例

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入与营业成本的构成如下：

表 15- 44 廊坊骏迪营业收入和营业成本情况

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
其中：租赁业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
合计	**21,217,846.08**	**7,546,328.04**	**42,511,450.39**	**13,044,497.59**	**30,229,444.58**	**14,496,071.36**	**-**	**1,428,014.92**

廊坊骏迪自 2020 年 4 月开始运营产生主营业务收入，此前廊坊骏迪无主营业务收入。2022 年上半年，廊坊骏迪营业收入全部为租赁业务收入，营业成本全部为租赁业务成本，营业成本的具体构成如下：

表 15- 45 廊坊骏迪营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
折旧与摊销	6,575,946.08	87.14%	10,994,711.25	84.29%	11,721,516.85	80.86%	1,410,240.00	98.76%
物业管理费	730,160.65	9.68%	1,664,012.67	12.76%	2,449,233.88	16.90%	-	0.00%
保险费	80,194.93	1.06%	46,267.28	0.35%	193,032.54	1.33%	17,774.92	1.24%
其他营业费用	160,026.38	2.12%	339,506.39	2.60%	132,288.09	0.91%	-	0.00%
合计	**7,546,328.04**	**100.00%**	**13,044,497.59**	**100.00%**	**14,496,071.36**	**100.00%**	**1,428,014.92**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要为差旅、交通、快递等日常运营支出。

2.营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

廊坊骏迪自 2020 年 4 月开始运营产生主营业务收入，故 2020 年营业收入上升为 3,022.94 万元。2020 年廊坊骏迪营业毛利率为 52.05%。2020 年上半年成本金额较大，主要系按集团报表编制规则，将对应部门发生的费用，由费用科目统一重分类至成本科目，主要增加为房屋建筑物的折旧、物业管理费、电费、物流设备折旧费。2021 年、2022 年上半年与 2020 年收入差别不大，由于成本降低，毛利率增长为 69.32%及 64.43%。

3.各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年各期主要费用及占营业收入比重如下：

表 15- 46 廊坊骏迪主要费用情况

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额
税金及附加	2,186,581.67	10.31%	4,320,761.54	10.16%	4,904,322.36	16.22%	973,187.71
销售费用	-	-	-	-	-	0.00%	-
管理费用	2,058.61	0.01%	56,603.78	0.13%	28,301.89	0.09%	700.00
研发费用	-	-	-	-	-	0.00%	-
财务费用	-107.00	0.00%	-373.61	0.00%	-36,994.31	-0.12%	-8,725.47

由于廊坊骏迪自 2020 年 4 月才开始产生营业收入，故从 2020 年才开始统计各项费用占营业收入的比重，廊坊骏迪费用主要以税金及附加为主，相应明细如下：

表 15- 47 廊坊骏迪税金及附加

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	57.83	396.76	-	-
教育费附加	41.32	283.39	-	-
房产税	1,703,146.12	3,352,470.73	3,757,657.80	-
土地使用税	483,225.20	966,450.46	966,450.36	966,450.41
印花税	111.20	1,160.20	180,214.20	6,737.30
合计	**2,186,581.67**	**4,320,761.54**	**4,904,322.36**	**973,187.71**

廊坊骏迪税金及附加以房产税为主，房产税为廊坊项目运营产生租赁收入后开始征收，2019 年未缴纳房产税，2020 年以来主要税种缴税情况基本稳定。

报告期内，廊坊骏迪管理费用和销售费用报告期发生额较低，原因系从 2020 年进入租赁运营期以来，租户全部为关联方北京京讯递，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此廊坊骏迪的销售费用和管理费用不高。

4.各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年及 2022 年上半年，廊坊骏迪不涉及重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。2021 年 9 月收到廊坊经济技术开发区劳动监察大队的农民工预储金利息返还款 78,805.31 元。

5.各期末主要资产情况及重大变动分析

廊坊骏迪 2019-2022 年上半年末主要资产情况如下：

表 15- 48 廊坊骏迪主要资产情况

单位：元

项目	2022 年上半年末		2021 年末	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
投资性房地产	476,261,072.22	95.41%	476,029,777.28	95.14%

项目	2020 年末		2019 年末	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
投资性房地产	437,595,646.16	94.19%	444,284,694.75	91.97%

廊坊骏迪 2019 年至今主要资产为投资性房地产，占总资产比重在 95%左右。2019-2021 年及 2022 年上半年，廊坊骏迪投资性房地产账面净值整体保持稳定，每年波动情况不超过 10%。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

6.各期末主要负债情况

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年主要负债情况如下：

表 15- 49 廊坊骏迪主要负债情况

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	463,810,560.78	473,958,022.42	456,871,795.78	485,731,884.80
占总负债比重	99.63%	99.73%	99.50%	100.00%

廊坊骏迪其他应付款主要以关联方借款为主，就关联方借款而言，廊坊骏迪的关联方借款均来自于京东世纪贸易，系无息借款，可提前还款，款项用途为项目建设。除关联方借款外，截至 2022 年上半年末，廊坊骏迪还剩余 1,650.63 万元应付工程投资款待支付，主要系项目建设产生的应付工程款，包括尾款和质保金。

表 15- 50 廊坊骏迪其他应付款明细

单位：元

款项性质	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1.关联方借款	446,945,893.44	449,862,636.41	411,008,237.35	398,942,285.24
2.关联方往来	28,751.44	-	-	-

3.工程投资款	16,506,336.64	23,692,836.61	45,863,558.43	86,789,494.56
4.其他款项	329,579.26	402,549.40	-	105.00
合计	**463,810,560.78**	**473,958,022.42**	**456,871,795.78**	**485,731,884.80**

7.现金流情况

廊坊骏迪 2019-2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额分别为 946.87 万元、2,164.88 万元、3,689.52 万元及 1,817.53 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-10,544.74 万元、-4,996.83 万元、-7,175.85 万元及-1,525.85 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为 10,871.92 万元、1,555.72 万元、3,486.32 万元及-291.67 万元。

2020 年 4 月前，廊坊骏迪未开始运营。2019 年经营活动现金流入为收到的税费返还，该税收返还是纳税人在销项税额中未抵扣完留待下期继续抵扣的进项税额。项目进入运营期后，经营性现金流较为稳定。

2019-2022 上半年廊坊骏迪投资活动产生的现金流量净额为负主要系项目建设投入。

2019-2021 年廊坊骏迪筹资活动产生的现金流量净额主要为接受关联方借款用于项目建设导致,2022 年上半年偿还部分关联方借款，导致筹资活动产生的现金流量净额为负。

8.重要现金流提供方

廊坊项目涉及的重要现金流提供方为北京京讯递科技有限公司（以下简称“北京京讯递”）。

（1）基本信息

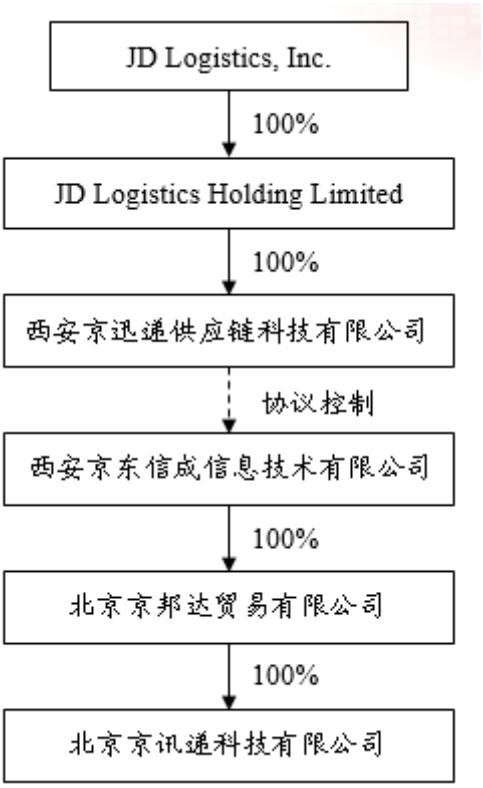
表 15- 51 北京京讯递基本信息

企业名称	北京京讯递科技有限公司
公司类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市大兴区采育镇北京采育经济开发区育龙大街2号二层201室
法定代表人	崔建
注册资本	1,000万元
设立（工商注册）日期	2017-12-18
营业期限	2017-12-18至2027-12-17
统一社会信用代码	91110115MA019EXPX2
经营范围	软件开发；技术开发、咨询、转让、服务；设计、制作、发布、代理广告；劳务服务；销售机械设备、电子产品、家用电器、五金产品（不含电动自行车）、文化用品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、体育用品、日用品、针纺织品、服装、家居用品、珠宝首饰、医疗器械（I类、II类）、饲料（不得拆包、分装）、花卉、不再分装的包装种子、装饰材料、通

	讯设备、工艺品、眼镜、玩具、陶瓷制品、化肥、农药（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、食用农产品、纸制品、木制品、塑料制品、货架、汽车、汽车零配件；货物进出口；代理进出口；技术进出口；物业管理；汽车租赁（不含九座以上客车）；企业管理；道路货运代理；家政服务；家居装饰；市场营销策划；市场调查；会议服务（不含食宿）；承办展览展示；计算机系统集成；汽车装饰；维修计算机、电子产品、钟表、家用电器、通讯设备；租赁建筑机械设备；清洁服务；施工总承包；专业承包；园林绿化工程；水污染治理；大气污染治理；环境监测；装饰设计；仓储服务；建筑工程施工；包装服务；销售及租赁活动板房；出租商业用房；出租办公用房；国内快递（邮政企业专营业务除外）（快递业务经营许可证有效期至2023年01月23日）；销售食品；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理；互联网信息服务；道路货物运输；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理、道路货物运输、工程设计、互联网信息服务、销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）股权结构

图 15- 3　北京京讯递股权结构



北京京讯递科技有限公司为京东物流的 100%并表子公司。

（3）主营业务

北京京讯递主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（4）经营情况

2022 年上半年，北京京讯递实现营业收入 5,624,712,600.91 元，实现净利润-48,840,772.03 元，亏损原因主要是由于北京京讯递成立初期营业成本较高，且在销售和管理方面花费了大量资金，使得营业总成本高于营业收入。

总体来看，北京京讯递营业收入持续增长，经营情况稳步向好。具体盈利能力分析详见下文财务情况部分。

（5）财务情况

根据北京嘉信达盛会计师事务所有限公司出具的 2019-2021 年标准无保留意见的审计报告及 2022 年上半年未经审计的财务报表，北京京讯递科技有限公司的财务数据如下：

表 15- 52 北京京讯递资产负债表

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产:				
货币资金	11,607,629.58	18,374,660.35	677,994.78	1,744,419.30
应收票据	6,797,000.37			
应收账款	2,288,356,308.72	1,566,401,700.63	754,736,171.49	592,987,658.93
预付款项	12,162,787.54	23,449,186.25	19,656,935.07	158,739.70
其他应收款	602,334,183.76	227,995,531.83	72,349,414.50	29,849,263.45
其中：应收利息				
应收股利				
存货	48,854,148.97	49,801,470.17	41,402,951.84	33,983,840.71
其他流动资产	73,710,546.26	101,151,381.79	78,776,787.73	72,511,843.69
流动资产合计	**3,043,822,605.20**	**1,987,173,931.02**	**967,600,255.41**	**731,235,765.78**
非流动资产:				
可供出售金融资产				
长期应收款				
长期股权投资				
固定资产	543,641,064.25	572,648,297.70	414,655,183.84	424,250,045.89
在建工程	48,417,607.67	37,654,964.83	45,741,961.63	526,141.26

无形资产				
商誉				
使用权资产	1,619,939,832.03	1,387,827,472.95	1,399,697,067.39	1,287,138,381.94
长期待摊费用	7,701,326.62	11,320,326.04	7,932,566.03	5,727,372.14
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	**2,219,699,830.57**	**2,009,451,061.52**	**1,868,026,778.89**	**1,717,641,941.23**
资产总计	**5,263,522,435.77**	**3,996,624,992.54**	**2,835,627,034.30**	**2,448,877,707.01**
流动负债:				
短期借款				
应付票据	1,748,856.90	65,555.70	2,955,307.50	
应付账款	3,308,283,698.43	2,163,962,735.11	1,062,873,698.47	1,032,924,265.39
预收款项	83,107,930.16	84,691,963.08	35,254,518.56	3,398,844.73
应付职工薪酬	253,638,067.32	258,448,192.24	145,381,652.68	101,773,281.12
应交税费	28,025,461.16	22,048,021.07	2,840,548.25	1,336,766.40
其他应付款	106,476,805.04	173,339,809.19	167,230,066.58	17,890,716.89
其中：		-		
应付利息		-		
一年内到期的非流动负债		-		
其他流动负债	138,609,404.28	127,932,309.24	122,566,460.63	122,897,270.94
流动负债合计	**3,919,890,223.29**	**2,830,488,585.63**	**1,539,102,252.67**	**1,280,221,145.47**
非流动负债:				
租赁负债	1,597,538,385.98	1,371,201,808.38	1,367,908,236.86	1,235,699,618.12
长期应付款				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	**1,597,538,385.98**	**1,371,201,808.38**	**1,367,908,236.86**	**1,235,699,618.12**
负债合计	**5,517,428,609.27**	**4,201,690,394.01**	**2,907,010,489.53**	**2,515,920,763.59**
所有者权益:				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
资本公积	24,362,611.56	24,362,611.56		
其他综合收益				
盈余公积				
未分配利润	-279,268,785.06	-230,428,013.03	-72,383,455.23	-67,043,056.58
所有者权益总计	**-253,906,173.50**	**-205,065,401.47**	**-71,383,455.23**	**-67,043,056.58**
负债所有者权益合计	**5,263,522,435.77**	**3,996,624,992.54**	**2,835,627,034.30**	**2,448,877,707.01**

表 15- 53 北京京讯递利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	**5,624,712,600.91**	**9,542,833,844.75**	**7,488,528,669.90**	**5,719,760,337.88**
其中：营业收入	5,624,712,600.91	9,542,833,844.75	7,488,528,669.90	5,719,760,337.88
二、营业总成本	**5,460,838,061.53**	**9,771,202,590.06**	**7,514,150,486.34**	**5,802,485,243.41**
其中：				
营业成本	5,323,329,138.17	8,858,810,409.24	6,122,733,513.16	5,455,982,338.86
税金及附加	6,632,261.90	5,597,270.11	1,601,018.46	2,260,533.59
销售费用	73,574,463.47	144,531,090.87	76,567,673.32	45,109,272.14
管理费用	261,218,398.93	697,530,720.16	1,244,397,182.48	245,955,046.80
财务费用	38,637,853.58	64,733,099.68	68,851,098.92	53,178,052.02
其他			-	-
加：				
其他收益	38,603,001.56	88,568,021.81	20,820,968.78	22,139,161.42
投资收益			-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	-
公允价值变动净收益			-	-
信用减值损失		-20,137,032.85		
资产减值损失	-8,072,447.55		-19,956,720.39	-6,605,165.48
资产处置收益	519,134.28	-3,668,141.57	-1,041,437.76	283,639.92
三、营业利润	**-47,629,826.85**	**-163,605,897.92**	**-25,799,005.81**	**-66,907,269.67**
加：营业外收入	3,739,883.47	11,959,199.07	23,942,734.18	13,283,682.52
减：营业外支出	4,950,828.65	6,398,193.96	3,484,127.02	3,482,480.21
四、利润总额	**-48,840,772.03**	**-158,044,892.81**	**-5,340,398.65**	**-57,106,067.36**
减：所得税费用	-	-335.01	-	335.01
五、净利润	**-48,840,772.03**	**-158,044,557.80**	**-5,340,398.65**	**-57,106,402.37**
六、其他综合收益的税后净额			-	-
七、综合收益总额	**-48,840,772.03**	**-158,044,557.80**	**-5,340,398.65**	**-57,106,402.37**

表 15- 54 北京京讯递现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,976,507,984.01	10,008,957,344.51	7,907,872,856.92	6,532,429,221.27
收到的税费返还	-	-	665,045.64	
收到其他与经营活动有关的现金	1,174,930,201.48	2,842,688,623.47	1,028,450,387.16	4,935,000,192.41

经营活动现金流入小计	**7,151,438,185.49**	**12,851,645,967.98**	**8,936,988,289.72**	**11,467,429,413.68**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,437,787,559.24	7,555,654,889.23	6,158,499,770.96	5,783,341,279.19
支付给职工以及为职工支付的现金	1,970,992,619.04	3,339,281,057.48	1,867,661,647.25	897,002,697.81
支付各项税费	86,164,728.64	72,221,436.98	12,760,837.70	2,981,887.43
支付其他与经营有关的现金	250,618,250.60	985,308,651.40	173,929,850.22	3,326,477,682.20
经营活动现金流出小计	**6,745,563,157.52**	**11,952,466,035.09**	**8,212,852,106.13**	**10,009,803,546.63**
经营活动产生的现金流量净额	**405,875,027.97**	**899,179,932.89**	**724,136,183.59**	**1,457,625,867.05**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,684,599.94	24,362,611.56	-	
取得投资收益收到的现金	0.00			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	519,134.28		-	283,639.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00			
收到其他于投资活动有关的现金	0.00			
投资活动现金流入小计	**2,203,734.22**	**24,362,611.56**	**-**	**283,639.92**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	374,476,934.56	837,405,811.00	657,296,123.72	1,406,892,163.88
投资支付的现金	1,684,599.94	24,362,611.56	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00			
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	3,668,141.57		
投资活动现金流出小计	**376,161,534.50**	**865,436,564.13**	**657,296,123.72**	**1,406,892,163.88**
投资活动产生的现金流量净额	**-373,957,800.28**	**-841,073,952.57**	**-657,296,123.72**	**-1,406,608,523.96**

三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	24,362,611.56	1,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-			
取得借款收到的现金	-			
收到其他与筹资活动有关的现金	-			
筹资活动现金流入小计	**-**	**24,362,611.56**	**1,000,000.00**	
偿还债务支付的现金	-			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,684,258.46	64,771,926.31	68,906,484.39	53,202,499.21
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00			
筹资活动现金流出小计	**38,684,258.46**	**64,771,926.31**	**68,906,484.39**	**53,202,499.21**
筹资活动产生的现金流量净额	**-38,684,258.46**	**-40,409,314.75**	**-67,906,484.39**	**-53,202,499.21**
四、汇率变动对现金的影响	0.00			
五、现金及现金等价物净增加额	-6,767,030.77	17,696,665.57	-1,066,424.52	-2,185,156.12
加：期初现金及现金等价物的余额	18,374,660.35	677,994.78	1,744,419.30	3,929,575.42
六、期末现金及现金等价物余额	11,607,629.58	18,374,660.35	677,994.78	1,744,419.30

1）主要财务指标

表 15- 55 北京京讯递主要财务指标

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产	5,263,522,435.77	3,996,624,992.54	2,835,627,034.30	2,448,877,707.01
总负债	5,517,428,609.27	4,201,690,394.01	2,907,010,489.53	2,515,920,763.59
所有者权益	-253,906,173.50	-205,065,401.47	-71,383,455.23	-67,043,056.58
营业收入	5,624,712,600.91	9,542,833,844.75	7,488,528,669.90	5,719,760,337.88
净利润	-48,840,772.03	-158,044,557.80	-5,340,398.65	-57,106,402.37
资产负债率	104.82%	105.13%	102.52%	102.74%
流动比率	0.78	0.70	0.63	0.57

速动比率	0.76	0.68	0.60	0.54
营业毛利率	5.36%	7.17%	18.24%	4.61%
营业收入净利率	-0.87%	-1.66%	-0.07%	-1.00%
总资产收益率	-1.05%	-4.63%	-0.44%	-2.85%

a) 资产负债率=总负债/总资产

b) 流动比率=流动资产/流动负债

c) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

d) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

e) 营业收入净利率=净利润/营业收入

f) 总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

2）资产结构分析

2019 年-2022 年上半年末，北京京讯递资产总额分别为 2,448,877,707.01 元、2,835,627,034.30 元、3,996,624,992.54 元和 5,263,522,435.77 元；与此同时，2019 年-2022 年上半年末，北京京讯递对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 2,515,920,763.59 元、2,907,010,489.53 元、4,201,690,394.01 元和 5,517,428,609.27 元；所有者权益方面，北京京讯递成立于 2017 年 12 月，2019-2022 年上半年无利润留存，同期末，所有者权益分别为-67,043,056.58 元、-71,383,455.23 元、-205,065,401.47 元和-253,906,173.50 元。

3）现金流分析

2019 年-2022 年上半年，北京京讯递经营性活动产生的现金流入分别为 11,467,429,413.68 元、8,936,988,289.72 元、12,851,645,967.98 元和 7,151,438,185.49 元。

北京京讯递经营性活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

北京京讯递经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着北京京讯递业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求减弱，公司投资支出呈现下降态势。

2019 年及 2020 年，因分配股利、利润或偿付利息支付的现金，公司筹资活动净现金流呈流出状态。

4）历史偿付情况

根据北京京讯递 2022 年 8 月 15 日征信报告，北京京讯递无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北京京讯递与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

2017 年后，京东物流独立为单独的主体进行运营和融资，同集团内部的相关交易均遵循制定的关联交易定价原则，按照市场化的价格进行关联交易定价。京东物流同原始权益人的过往业务合作主要基于为京东集团订单提供一体化供应链解决方案和其他物流服务，同时租赁京东集团持有的仓库。2019 年，京东物流来源于服务京东集团及其联系人的收入约在 300 亿元人民币左右。

（6）资信状况

根据基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，北京京讯递未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内北京京讯递在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经基金管理人、计划管理人和财务顾问核查，本项目重要现金流提供方为重庆京邦达物流有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司、北京京讯递科技有限公司。

基金管理人、法律顾问认为，本项目三个重要现金流提供方近三年及一期营业收入持续增长，经营情况稳定，历史履约能力良好，不存在租金欠缴情况。

基金管理人提示：以上财务状况及经营业绩分析为基金管理人和财务顾问根据基础设施项目公司财务报告及审计报告作出，投资者需仔细阅读基础设施项目财务报告及审计报告全文。

第十六章 现金流测算分析及未来运营展望

一、基础设施项目现金流测算分析

（一）可供分配金额测算报告

嘉实基金管理有限公司作为基金管理人编制了可供分配金额测算报告，并经天职国际会计师事务所审阅后出具了天职业字[2022] 39666 号可供分配金额测算报告审阅报告。

基金管理人提示：“可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。”

未来两年基础设施项目可供分配金额预测情况如下：

表 16-1 基础设施基金预测合并利润表

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
一、营业总收入	**53,964,505.83**	**107,050,368.69**
其中：营业收入	53,964,505.83	107,050,368.69
二、营业总成本	**35,157,848.43**	**71,489,183.17**
其中：营业成本	18,255,301.50	37,011,424.71
税金及附加	6,913,867.16	14,088,613.44
销售费用	-	-
管理费用	8,697,482.03	17,739,534.16
研发费用	-	-
财务费用	1,291,197.74	2,649,610.86
其中：借款利息增值税	1,291,197.74	2,649,610.86
利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“一”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“一”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“一”号填列）	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
减：所得税费用	-	-
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	18,806,657.40	35,561,185.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
七、综合收益总额	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
八、每股收益	-	-
(一) 基本每股收益（元/股）	-	-
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	-

表 16-2 基础设施基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,092,824.83	119,208,194.41
收到的税费返还	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
收到其他与经营活动有关的现金	20,859,061.71	-
经营活动现金流入小计	**78,951,886.54**	**119,208,194.41**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,099,616.83	8,504,433.65
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费	9,377,029.19	19,171,741.33
支付其他与经营活动有关的现金	8,697,482.03	17,739,534.16
经营活动现金流出小计	**22,174,128.05**	**45,415,709.14**
经营活动产生的现金流量净额	**56,777,758.49**	**73,792,485.27**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	440,000.00	880,000.00
投资支付的现金	-	-
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额	813,693,112.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	**814,133,112.00**	**880,000.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-814,133,112.00**	**-880,000.00**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,638,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,638,000,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	822,039,354.00	-
偿付利息支付的现金	-	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	34,187,499.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**822,039,354.00**	**34,187,499.04**
筹资活动产生的现金流量净额	**815,960,646.00**	**-34,187,499.04**

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**58,605,292.49**	**38,724,986.23**
加：期初现金及现金等价物的余额	31,230,733.98	89,836,026.47
六、期末现金及现金等价物余额	**89,836,026.47**	**128,561,012.70**

表 16-3 基础设施基金可供分配金额计算表

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
净利润	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
二、分配调整事项		
（一）折旧和摊销	14,399,142.19	29,019,106.05
（二）利息支出	-	-
（三）所得税费用	-	-
三、税息折旧及摊销前利润	**33,205,799.59**	**64,580,291.57**
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益	-	-
（五）基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
（六）基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
（七）基础设施基金发行份额募集的资金	1,638,000,000.00	-
（八）购买基础设施项目的支出	-813,693,112.00	-
（九）偿还债务支付的本金及利息	-822,039,354.00	-
（九）支付的利息及所得税费用	-	-
（十）应收和应付项目的变动	1,639,248.98	3,322,312.41
（十一）未来合理的相关支出预留	-2,707,534.00	-880,000.00
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-440,000.00	-880,000.00
未来合理期间内的债务利息	-	-
未来合理期间内的运营费用等	-2,267,534.00	-
（十二）其他调整项	-217,549.53	3,240,270.43
其中：处置基础设施项目资产取得的现金	-	-
金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-217,549.53	3,240,270.43
购买固定资产等的资本性支出	-	-
递延所得税资产的减少	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
递延所得税负债的增加	-	-
四、可供分配金额	**34,187,499.04**	**70,262,874.41**

未来两年净现金流分派率计算如下：

表 16-4 基础设施基金未来两年净现金流分派率

单位：万元

项目	2022 年 7 至 12 月	2023 年度
可供分配金额	3,418.75	7,026.29
拟募集资金金额	163,800.00	
净现金流分派率[14]	4.17%（年化）	4.29%

（二）测算假设条件

1.基础假设

（1）国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在预测期内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

（2）本基金在存续期内能够持续经营，基础设施资产的使用状况不会因任何不可抗力事件而受到严重影响，且能够保持现有的经营模式和管理水平。

（3）新型冠状病毒肺炎疫情不会出现重大反复，不会对本基金的运营产生重大不利影响。

（4）本基金所采用企业会计准则或其他财务报告规定不会发生重大变化。

（5）本基金所遵循的税收政策不会发生重大变化。

（6）本基金管理人委派的董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

（7）宏观环境下的市场利率不发生重大变化，不考虑通货膨胀的影响。

2.特定假设

（1）本基金于 2022 年 7 月 1 日成立，募集资金规模总计 163,800.00 万元。募集资金拟用于向原始权益人支付购买项目公司的股权转让款为 81,369.31 万元，通过专项计划以股东借款及增资款的形式投入项目公司，用于置换项目公司存量负债 82,203.94 万元，设立之初预留的

[14] 净现金流分派率=可供分配金额/拟募集资金规模

运营资金 226.75 万元。假设预测期内无新增募集资金。

（2）本基金成立日，项目公司的存量负债可以京东资产支持计划投入的借款或增资款立即偿还，不再产生除股东方之外的借款利息支出。

（3）假设本基金募集的资金全部投资于项目公司，不拟进行金融资产投资等，因此不对投资收益进行预测。预测时不考虑募集资金暂存于银行产生的利息收入。

（4）预测期内，销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司的营业收入为基础，购买商品、接受劳务支付的现金以项目公司的营业成本为基础，支付的各项税费以项目公司的税金及附加、当期应交增值税为基础，支付其他与经营活动有关的现金以本基金的管理费、托管费及其他费用等为基础，并假定所有现金收支均在当期实现。

（5）预测期内，项目公司在预测期初持有的货币资金，以及期初应收和应付项目的变动资金，拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

（6）预测期内，本基金拟在符合分配条件的情况下，每年度分配一次。收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

（7）预测期内，本基金向基金份额持有人分配的现金为当年度可分配金额的 100.00%。

（三）测算依据

1.税项

本基金及专项计划暂不征收企业所得税。借款服务取得的利息收入，按照 3.00%的征收率简易征收。项目公司的主要税种及税率如下。

表 16-5 基础设施基金税项

税种	计税依据	重庆公司	廊坊公司	武汉公司
增值税	租金收入	9.00%	9.00%	9.00%
增值税	物业管理费收入	6.00%	6.00%	6.00%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00%	7.00%	7.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%	3.00%	3.00%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00%	2.00%	2.00%
房产税	租金收入	12.00%	12.00%	12.00%
土地使用税	土地面积	8.00 元/平米	8.00 元/平米	4.00 元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25.00%	25.00%	25.00%

2.营业收入

营业收入主要包括基础设施资产的租金收入、物业管理收入，以及辅房出租等零星业务收入。具体明细金额如下：

表 16-6 基础设施基金营业收入

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
租金收入	37,159,131.20	73,712,407.00
物业管理收入	16,441,073.44	32,614,085.90
其他零星收入	364,301.19	723,875.79
合计	**53,964,505.83**	**107,050,368.69**

预测期内的营业收入系按照已签署的租赁合同及其延续条款而得出。根据项目公司与承租人签署的租赁合同，项目公司已将基础设施资产整体出租给承租人，初始租赁期限为 5 年或 6 年，租赁期内年租金增长率为 3.00%。

在确定租金及物业管理费水平时，项目公司考虑了以下因素：最近订立的可比基础设施资产的实际租金；基础设施资产的地理位置、已使用年限等情况；仓储物业等行业的一般市场情况等。主要租赁合同信息如下：

表 16-7 基础设施项目租赁合同

序号	项目公司	承租人	计租面积/m²	起租日	到期日	首年租金标准（不含税）
1	重庆公司	重庆京邦达物流有限公司	184,568.56	2019-1-1	2024-12-31	租金：0.4342 元/平/天 物业费：0.1931 元/平/天
2	廊坊公司	北京京讯递科技有限公司	104,593.74	2020-4-25	2026-4-30	立体库租金：0.8507 元/平/天 干仓租金：0.7106 元/平/天 立体库物业费：0.3749 元/平/天 干仓物业费：0.3131 元/平/天
3	武汉公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	52,154.66	2019-1-1	2023-12-31	租金：0.6261 元/平/天 物业费:：0.2758 元/平/天

3.营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、物业管理费、财产保险费及设施维保费等。具体明细金额如下：

表 16-8 基础设施项目营业成本

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值

折旧及摊销费用	14,399,142.18	29,019,106.05
物业管理费	3,060,012.59	6,120,025.18
财产保险费	166,004.85	332,009.70
运营维护费	630,141.88	1,540,283.78
合计	**18,255,301.50**	**37,011,424.71**

（1）折旧及摊销费用

基础设施资产主要包括房屋及建筑物、土地使用权等，其中：房屋及建筑物按照 40.00 年计提折旧费用，土地使用权按照 50.00 年计提摊销费用，均为直线法，残值为 0。

（2）物业管理费

根据项目公司与物业公司签署的《物业服务委托合同》，项目公司将物业服务整体外包给物业公司，合同初始租赁期为 2 年。

（3）财产保险费

财产保险费包括财产一切险和公众责任险。财产一切险按照基础设施资产的初始投资金额为投保基准，预计保险费率为 0.04%。

（4）运营维护费

运营维护费主要包括消防系统、电梯设备等维护保养费，以及快速提升门、装卸货平台的延保服务费等。

4.税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和印花税等。各主要税种的适用税率详见“1.税项”。

表 16-9 基础设施项目税金及附加

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
房产税	4,456,738.87	9,145,536.40
土地使用税	1,969,193.46	3,938,386.92
附加税费	450,523.18	927,928.65
印花税	37,411.65	76,761.47
合计	**6,913,867.16**	**14,088,613.44**

5.管理费用

管理费用主要包括基金管理费、基金托管费及其他费用。各预测期的预测金额如下：

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
基金管理费（元）	8,260,582.03	16,865,734.16
基金托管费（元）	81,900.00	163,800.00
其他管理费（元）	355,000.00	710,000.00
合计	**8,697,482.03**	**17,739,534.16**

6.财务费用

财务费用主要为本基金对项目公司内部借款产生的增值税部分，按照 3.00%的简易征收税率计算。

7.未来合理的相关支出预留

预测期内，本基金预留的相关支出主要包括大中型维修项目支出，以及本基金设立之初的运营费用。其中：大中型维修项目支出按照基础设施项目资本性支出规划进行测算，预留运营费用包括但不限于认购登记结算费、转账手续费、验资费、印花税、交割审计费用等。

二、基础设施项目运营未来展望

1.行业发展方面

从行业发展角度来看，近年来，全国高标仓租金稳健上涨，空置率长期保持在 15%以下较低的水平。新型冠状病毒肺炎疫情之下，中国经济迅速恢复，使得在内外资企业和机构仍看好中国高标物流仓库市场，高标物流仓库需求仍然保持旺盛。预期基础设施项目未来租金将保持稳健上涨的趋势。根据评估机构戴德梁行对全国 66 个主要城市地区的高标仓价格的调查，截至 2020 年二季度末全国高标库平均租金为 1.079 元/平方米/天，至 2021 年四季度为 1.116 元/平方米/天，这些主要城市地区的租金价格增幅年增幅为 2.3%。三个项目所在区域属于环京主要物流节点城市（廊坊市）、西部地区唯一直辖市（重庆市）和中部地区湖北省省会城市（武汉市）。中国目前有 17 个城市人口超过 1,000 万，其中只有重庆市人口超过 3,000 万；北京市人口达到 2,100 万；武汉市人口达到 1,365 万，是人口增速最快的城市。庞大的人口数量以及相应的消费量，给三个地区的高标仓库供应方提供了稳定的需求，这三个地区高标仓的市场整体属于调研范围内发展更具备持续性的、市场需求更稳定的地区。

2.标的资产方面

从标的资产通用性来看，各项目在物业形态上，均属于标准通用型物流高标仓，包含标准卸货码头、标准柱间距及可用层高、耐磨大承重地坪等，无论电商、第三方物流、快递快运等仓储物流潜在客户，均适用于该类型物业形态，目标客户分布广泛。

3.租户稳定方面

从租户稳定的角度来看，基础设施项目主要承租人均为京东集团关联方京东物流的子公司，本次三个基础设施项目租约长度为 5-6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

4.运营管理机构方面

从基础设施运营管理机构角度来看，本基金拟聘请北京京东东鸿管理咨询有限公司作为基础设施项目的运营管理机构，严格按照《运营管理服务协议》的约定进行基础设施项目的运营管理，包括日常管理、预算制定、项目维修改造。北京京东东鸿管理咨询有限公司具备丰富的仓储物流基础设施运营管理经验，可在一定程度上保障未来基础设施项目的持续稳定运营。

此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有三个项目存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，简述如下：

（1）努力实现在市场化基础上的现有租户续租，维持现金流稳定可持续

目前三个项目的整租租户均为京东物流的子公司，为运营管理机构的关联方。根据外部咨询报告，按 2020 年收入计，京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商，在物流仓储行业内是优质客户。

在符合市场化租金定价的基础上，运营管理机构持续为客户提供满意的资产运营服务。维护好现有整租客户有利于稳定运营，有助于减少招租空置时长，以实现提高综合租金收益、提高投资者综合回报的目标。

（2）加强落实现有阶段整体租赁风险防范措施和换租准备

1）租户提前退租的情况，已在租约内有所约定

根据目前三个项目公司与主要租户租约均约定，“租赁期内，乙方（租户）如提前 X 个月（X≤12，具体数值按‘乙方提前通知的实际天数/30’计算，小数点后四舍五入取两位）书面通知甲方（项目公司）提前终止合同的，应向甲方支付的违约金=乙方提前终的当月租金和物

业管理服务费*（12-X）。”，租户需提前十二个月告知基金管理人和运营管理机构，否则将承担违约金，因此基金管理人和运营管理机构有充足的时间尽早准备应对措施，降低基础设施项目空置风险。运营管理机构具有完善的经营计划和招商策略。另外，根据目前项目公司与主要租户租约约定“乙方（租户）应在租赁起始日后 30 日内支付相当于租赁期内首个结算周期（一个月）含税租金的租赁押金作为乙方履行本合同的担保”。针对廊坊项目，京东物流拥有大量自动化设备，退租及切换成本较高。如果发生退租，廊坊项目为双边双层坡道仓，建筑标准高，属于廊坊最核心的区域，可以吸引周边地区的物流客户，对北京、天津外溢需求也有较强吸引力。针对重庆项目，京东物流已投入大量分拣设备，退租及切换成本较高，若发生退租，已有大面积家电客户做补位。针对武汉项目，东西湖区在区域内属于核心成熟位置，武汉项目在周边无大面积空置仓源，向外围搬迁会造成综合运营成本上升。如发生退租，基于项目区位的优越性，承接市区老旧非标库外溢需求，围绕第三方物流、城市配送、汽车行业线，挖掘武汉市场承租能力强的优质客户。

2）制定详细整体退租风险缓释计划

（a）持续寻找潜在租户和蓄客

运营管理机构持续寻找并储备各项目的潜在租户，通过拜访竞对项目租户、潜在未接触客户、专业中介等渠道确保客户资源信息持续准确更新。并以季度为周期，将包含潜在租户数量、蓄客面积、各潜在租户预期租期、租金、起始租赁时间等有效信息，汇总后报告给基金管理人。

（b）接到退租通知后的处理

若运营管理机构接到租户退租的信息或通知后，运营管理机构将立即成立专门招商小组，由区域招商团队牵头，总部招商团队和计划运营实时监督，以每两周为重要节点复盘，力求将招商团队资源整合落地，且针对不同类型客户分工跟进，在较短时间内锁定优质客户。

（3）完善组织工作，实现原租户退出与新租户入住的平稳过渡

发生正式解约后，园区物业部门负责原租户搬离与新租户进驻的衔接安排。一方面原租户在搬离时需按照租约将库区恢复原样，待物业部门核查确认后方可正式退场。新租户退场后物业部门组织清洁人员进行彻底的消毒清洁工作。另一方面，物业部门提前确认新租户入驻的准确时间，组织双方工程运营等相关团队进行入驻确认工作，入驻后物业部门将持续为新租户提供完善专业的服务。

综上，即使现有客户在租约到期后不再续租，运营管理机构也可通过第三方租赁，将各项目维持在较高出租率及单位租金水平。

5.基金管理人方面

本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资产项目的风险和预期收益率来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研基础设施项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金水平、下游客户、业务合同、现金流等）和运营基本面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），结合适当的估值方法，建立合理的估值模型，综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。

基金管理人将采取积极措施以提升基础设施项目的租金收入，提升长期增长前景。本基金将主要采取以下措施及策略维持最优出租率，实现基础设施项目租金收入的可持续增长：

（1）积极管理基础设施项目租赁合同；针对租赁期限即将届满的租赁务合同，提前开展续租工作，将租赁合同届满所引致的影响减至最低；

（2）实施积极的营销策略及租赁方案以维持较高出租率及租金增长（如适用）；

（3）优化下游客户多元性及通过资产增值提高回报；

（4）与运营管理机构合作，提供高标准的专业服务，以满足下游客户的持续需求及提高其忠诚度；

（5）定期检查工作流程以提高员工效率，减少及管理基础设施项目运营成本。

本基金将探索不同的策略，对基础设施项目实施资产增值措施，从而进一步提高/改善基础设施项目的回报率，如升级设施、翻新及重建公共区域等。

第十七章 原始权益人

一、基础设施项目原始权益人基本概况

（一）基本情况

1.设立、存续情况

基础设施项目原始权益人为北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）。

2007 年 2 月 8 日，北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）股东银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）（以下简称“银涛投资”）签署了《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》。2007 年 3 月 29 日，北京市商务局通过《北京市商务局关于设立外资企业北京京东世纪贸易有限公司的批复》同意由银涛投资投资设立京东世纪贸易，投资总额为 500 万美元，注册资本为 300 万美元；同意投资者于 2007 年 2 月 8 日签署的公司章程，并同意董事会组成。

2007 年 4 月 16 日京东世纪贸易获得了北京市人民政府核发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。2007 年 4 月 20 日，京东世纪贸易完成本次设立的工商登记手续，取得北京市工商行政管理局核发的注册号为 110000450007248 的《营业执照》。

截至 2007 年 6 月 7 日，京东世纪贸易已收到注册资本 300 万美元，实收资本为 300 万美元，占注册资本的 100%，以货币出资。

截至 2022 年 6 月 30 日，京东世纪贸易概况如下：

表 17- 1 京东世纪贸易概况

公司名称	北京京东世纪贸易有限公司
法定代表人	徐雷
注册资本	139,798.5564 万美元
成立日期	2007 年 04 月 20 日
工商登记号	911103026605015136
注册地址	北京市北京经济开发区科创十一街 18 号院 C 座 2 层 201 室

经营范围：一般项目：计算机软硬件及辅助设备批发；机械设备销售；家用电器销售；电子元器件批发；五金产品批发；电子产品销售；文具用品批发；照相器材及望远镜批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；化妆品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材批发；日用百货销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；服装服饰批发；日用品批发；家具销售；珠宝首饰批发；金银制品销售；第二类医疗器

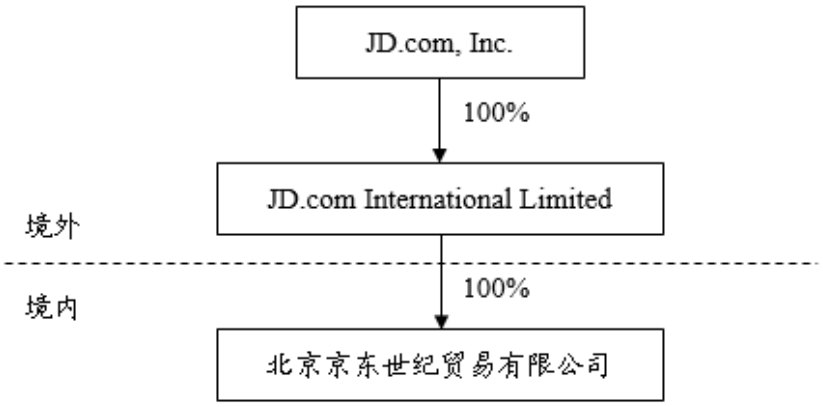
械销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；畜牧渔业饲料销售；礼品花卉销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；建筑装饰材料销售；通讯设备销售；建筑材料销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；玩具销售；摩托车及零配件批发；汽车零配件批发；服务消费机器人销售；工业机器人销售；智能机器人销售；仪器仪表销售；卫生洁具销售；日用陶瓷制品销售；特种陶瓷制品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；信息安全设备销售；集成电路销售；集成电路芯片及产品销售；化肥销售；牲畜销售；销售代理；货物进出口；技术进出口；进出口代理；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；软件外包服务；智能机器人的研发；专用设备修理；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；普通机械设备安装服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；电动自行车销售；摄影扩印服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；社会经济咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；企业管理咨询；居民日常生活服务；旅客票务代理；集成电路芯片及产品制造；照相机及器材制造；计算机软硬件及外围设备制造；家用电器制造；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；非居住房地产租赁；物业管理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；工业机器人制造；特殊作业机器人制造；服务消费机器人制造；工业机器人安装、维修；宠物服务（不含动物诊疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：拍卖业务；食盐批发；农药批发；食品销售；兽药经营；道路货物运输（不含危险货物）；出版物零售；出版物批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2.股权结构、控股股东和实际控制人情况

（1）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，原始权益人股权结构如下：

图 17- 1 京东世纪贸易股权结构图



（2）控股股东情况和实际控制人情况

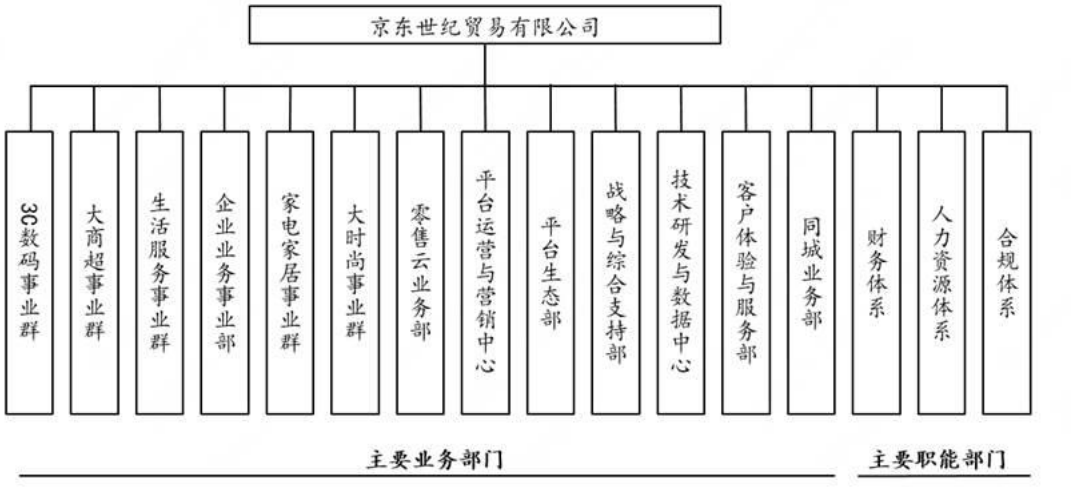
原始权益人控股股东和实际控制人为京东集团，系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其美国存托股份于纳斯达克证券交易所上市，证券代码为“JD”；其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“9618”。

3.组织架构、治理结构和内部控制情况

（1）组织架构

截至 2022 年 6 月 30 日，京东世纪贸易组织结构图如下：

图 17- 2 京东世纪贸易组织结构图



（2）治理结构

原始权益人组织架构完备，并按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》）、《公司章程》的相关规定设立了包括执行董事、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结

构。其中，原始权益人是台港澳法人独资的有限责任公司；执行董事对公司股东负责；公司设1名监事，依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，对股东负责。

1） 股东

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，股东是公司的最高权力机构，具体行使下列职权：

（a）决定公司的经营方针和投资计划；

（b）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（c）审议批准执行董事的报告；

（d）审议批准监事的报告；

（e）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（f）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（g）对公司增加注册资本作出决议；

（h）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（i）修改公司章程；

（j）公司章程规定的其他职权。

2） 执行董事

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东委派产生。执行董事任期三年，任期届满，可连选连任，执行董事为法定代表人。根据《公司章程》规定，执行董事行使以下职权：

（a）负责股东报告工作；

（b）执行股东的决定；

（c）审定公司的经营计划和投资方案；

（d）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（e）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（f）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（g）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（h）决定公司内部管理机构的设置；

（i）决定聘任或者解聘公司经理及报酬事项、并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（j）制定公司的基本管理制度；

（k）公司章程规定的其他职权。

3） 监事

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生；监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。根据《公司章程》规定，监事行使以下职权：

（a）检查公司财务；

（b）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（c）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（d）向股东决议提出草案；

（e）依据《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（f）公司章程规定的其他职权。

4） 总经理

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司设总经理，由执行董事聘任或解聘。总经理对执行董事负责，行使下列职权：

（a）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；

（b）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（c）拟订公司内部管理机构设置方案；

（d）拟订公司的基本管理制度；

（e）制定公司的具体规章；

（f）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

（g）决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（h）执行董事授予的其他职权。

（3）内部控制

1） 财务管理制度

原始权益人严格按照《公司法》、《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》、《企业会计准则讲解》和《企业会计准则解释公告》制定了《财务管理制度》、《核算管理制度》、《会计档案管理指引》、《财务印章管理制度》等制度规则。原始权益人采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

2） 预算管理制度

为满足公司可持续、快速发展的需要，加强预算管理，实现预算管理工作的规范化与制度化，公司结合自身的需要编制了全面的《预算管理制度》，全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成，并由预算管理部负责。预算所涉及的会计报表和财务指标的经济含义与计算方法，参照财政部颁布的有关财务会计法规执行。

3） 资金管理制度

为加强公司资金管理能力，资金管理部结合互联网公司特点制定了《资金运营管理制度》、《资金交易原则》、《资金调拨制度》、《收付款管理制度》等规定与流程。资金管理部门负责公司资金运营、管理、控制和监督工作，致力于有效管理资金相关风险、降低融资成本及提高资金使用效率。

4） 投融资管理制度

为提高公司资金流动性管理水平，基于流动性管理、风险管理与收益匹配考量，资金管理

部结合公司特点制定了投融资相关的制度及流程，如《资金投资制度》、《融资管理流程》等，以匹配公司整体资金状况。

5） 对外担保管理办法

根据《公司法》、《证券法》以及《公司章程》的有关规定，制定《对外担保管理办法》。其中明确规定对外担保业务中的权责与职责，以及所担保的对象、范围、条件、程序及禁止担保的情况，并对担保业务的审批流程与执行环节的控制、跟踪监测等事项都进行了详细的规定。公司控股或纳入公司合并会计报表范围的公司的对外担保，视同公司行为，其对外担保应执行本办法。

6） 投资者关系管理制度

根据《公司法》、《证券法》及其他适用法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定《投资者关系管理制度》。

投资者关系管理的对象包括：投资者（包括在册投资者和潜在投资者）、证券分析师、财经媒体及行业媒体等传播媒体、监管部门等相关政府机构；其他相关个人或机构。

7） 信息披露制度

公司制定了《北京京东世纪贸易有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规和公司章程，对公司发行非金融企业债务融资工具的相关信息披露工作管理进行了具体规定。

公司信息披露工作由资金部统一领导和管理，资金部为负责公司信息披露事务管理和执行的部门。

8） 关联交易制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司股东的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》以及《公司章程》的有关规定，制定《关联交易管理办法》。明确规定了公司开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准。并制定了关联交易的审议程序、以及执行与信息披露等。

9） 对下属子公司的管理

公司根据《公司法》、《公司章程》等，从全局总体把控制定相关制度和流程，从财务会计报告与财务管理、成本管理、预算管理、资金调配、人力资源管理、资产管理和款项支付管理等方面对子公司进行约束和规范。财务方面，公司对下属子公司在所辖范围内实行统一集中管理，并制定了一系列对子公司的财务进行事前、事中和事后的管理、控制与监督的财务管理制度；在人力资源管理方面，公司对子公司的人力资源和社保管理工作进行指导、监督和检查；在资产管理方面，公司对子公司的各类资产的取得、使用及处置环节都进行了严格的规范。

10）短期资金调度应急预案

公司为短期资金合理调度，制定了短期资金调度应急预案，通过资金集中管理模式，实现对原始权益人内部资金集中管理和持续跟踪。同时加强公司内部流动性管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证原始权益人内部资金流动性，避免出现资金短缺的情况。

公司账面有大量的活期存款和短期理财产品，可保证公司应对突发事件的能力，同时原始权益人与银行、券商等金融机构保持有长期密切的合作，授信总额及未使用授信额度较大，可满足公司日常经营的需要，解决临时性的流动性需求。

11）突发事件应急管理预案

为应对和防范重大突发事件，公司制定了突发事件应急管理预案，用以提升危机处理时效，最大限度降低公司损失，该机制适用于公司各业务部门及下设子公司。该机制对危机事件类别进行了划分，针对危机事件的严重程度，危机处理机制将预警级别设定为红色预警、橙色预警和蓝色预警，并确定了各类风险事件将由对口业务部门与法律合规部、风险管理部、投资者关系部与客户关怀部等相关部门牵头管理，对不同预警级别的危机事件分别设置了对应的处置流程，对通报、会商、响应时效做出了详细的规定，要求各负责部门要做到快速响应、协调应对策略、监控闭环追踪跟进处理。公司将以快速响应、公关部门统筹为原则，按照机制规定的处理流程与报告流程及时、高效的处理危机事件。

（二）业务情况

1.主营业务情况

北京京东世纪贸易有限公司的主营业务为贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

2.行业地位

2022 年 8 月，原始权益人控股股东京东集团第七次入榜《财富》全球 500 强，位列第 46 位。

3.与基础设施项目相关业务情况

京东世纪贸易不从事与基础设施项目相关的业务。

4.持有或运营的同类资产的规模

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有京东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。同时，京东产发在建及待建仓储物流基础设施面积 547 万平米，可供京东东鸿未来运营管理的潜在仓储物流基础设施项目资源丰富。

（三）财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对京东世纪贸易 2019-2021 年度的财务报表进行了审计，并出具了“天职业字[2020]24122 号”、“天职业字[2021]25497 号”及“天职业字[2022]19687 号”标准无保留意见的审计报告。京东世纪贸易 2022 年第二季度财务数据未经审计。

1.财务数据

（1）资产负债情况

表 17- 2 京东世纪贸易资产负债表[15]

单位: 万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	4,217,920.28	1,934,179.64	1,345,796.99	993,551.01
交易性金融资产	6,780,293.29	6,581,560.07	-	-

[15] 由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收票据	-	-	493.27	166.62
应收账款	236,099.41	173,537.92	427,012.25	505,560.43
应收款项融资	539,800.92	437,264.11	-	-
预付账款	527,107.02	473,974.73	474,087.09	133,599.54
其他应收款	6,001,034.86	5,365,353.45	5,135,490.30	4,364,573.06
其中：应收利息	55,777.44	31,599.04	21,764.15	1,475.64
应收股利	259.25	-	-	-
存货	6,835,181.69	6,914,725.69	5,548,112.27	5,620,725.68
其他流动资产	1,481,323.23	1,590,079.18	5,053,034.16	3,239,399.34
流动资产合计	**26,618,760.71**	**23,470,674.79**	**17,984,026.33**	**14,857,575.69**
非流动资产：				
债权投资	500,000.00	500,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	598,021.44	624,612.50
长期应收款	73,462.39	195,883.55	62,340.86	40,567.53
长期股权投资	1,113,603.25	1,180,857.53	1,003,497.34	787,505.36
其他非流动金融资产	705,973.12	577,414.69	-	-
固定资产	698,983.80	809,382.50	829,742.71	968,823.28
在建工程	8,895.74	8,258.55	168,385.30	138,191.14
使用权资产	708,869.63	689,746.07	-	-
无形资产	194,784.18	203,605.73	202,715.38	175,469.85
商誉	367,267.53	367,267.53	295,632.85	77,119.35
长期待摊费用	102,704.61	104,081.94	86,523.56	92,991.49
递延所得税资产	72,339.75	70,766.23	47,333.38	8,043.94
其他非流动资产	414,891.30	414,390.76	838,870.03	292,987.32
非流动资产合计	**4,961,775.31**	**5,121,655.07**	**4,133,062.87**	**3,206,311.77**
资产总计	**31,580,536.02**	**28,592,329.86**	**22,117,089.19**	**18,063,887.46**
流动负债：				
短期负债	-	-	-	-
交易性金融负债	27,611.98	27,611.98	-	-
应付票据	3,571,646.69	3,602,947.46	2,824,186.63	2,433,050.91
应付账款	10,426,440.46	9,675,460.84	7,495,839.34	6,573,227.76
预收款项	-	-	2,201,728.50	1,759,054.20
应付职工薪酬	274,401.17	355,612.88	305,864.01	178,127.65

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应交税费	180,678.20	209,790.72	193,779.86	110,816.99
其他应付款	3,554,493.66	3,457,597.69	3,311,759.42	3,272,129.84
合同负债	2,956,221.62	2,732,575.27	-	-
一年内到期的非流动负债	132,671.04	122,114.71	-	-
其他流动负债	761,279.69	533,065.98	-	-
流动负债合计	**21,885,444.52**	**20,716,777.54**	**16,333,157.75**	**14,326,407.35**
非流动负债：				
长期借款	200,000.00	-	-	-
租赁负债	604,296.30	585,794.63	-	-
递延收益	-	-	96,542.89	86,022.09
递延所得税负债	60,267.99	64,903.68	52,478.93	55,677.51
非流动负债合计	**864,564.29**	**650,698.31**	**149,021.82**	**141,699.60**
负债合计	**22,750,008.81**	**21,367,475.85**	**16,482,179.57**	**14,468,106.95**
所有者权益：				
实收资本	905,553.59	905,553.59	905,553.59	905,553.59
资本公积	1,245,707.30	945,648.87	795,969.63	183,523.66
其他综合收益	1,003.73	167.79	-202,158.23	-98,239.86
盈余公积	2,744.52	2,744.52	2,744.52	2,744.52
未分配利润	6,651,317.01	5,345,870.73	4,110,969.72	2,579,825.99
归属于母公司股东所有者权益合计	**8,806,326.15**	**7,199,985.51**	**5,613,079.22**	**3,573,407.90**
少数股东权益	24,201.05	24,868.51	21,830.40	22,372.61
所有者权益合计	**8,830,527.20**	**7,224,854.01**	**5,634,909.62**	**3,595,780.51**
负债和所有者权益合计	**31,580,536.02**	**28,592,329.86**	**22,117,089.19**	**18,063,887.46**

京东世纪贸易持续加大投资，业务规模稳步发展，总资产规模逐年上升。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，京东世纪贸易资产总额分别为 1,806.39 亿元、2,211.71 亿元、2,859.23 亿元和 3,158.05 亿元；与此同时，京东世纪贸易对外部融资的需求增加，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末总负债分别为 1,446.81 亿元、1,648.22 亿元、2,136.75 亿元和 2,275.00 亿元；所有者权益方面，京东世纪贸易经营情况较好，历年的利润留存使其自有资本实力不断增强。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，所有者权益分别为 359.58 亿元、563.49 亿元、722.49 亿元和 883.05 亿元。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司资产和负债规模整体保持稳步上升态势，由于未分配利润的增加，所有者权益呈现较大增幅趋势。

从资产结构来看，京东世纪贸易资产以流动资产为主，截至 2022 年 6 月末，流动资产规模为 2,661.88 亿元，占总资产的比例为 84.29%。京东世纪贸易流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中，货币资金为 421.79 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 15.85%；交易性金融资产为 678.03 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 25.47%；其他应收款 600.10 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 22.54%；存货规模为 683.52 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 25.68%，主要为京东世纪贸易自营在线零售的模式所需的库存商品和订单耗材；其他流动资产为 148.13 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 5.56%。京东世纪贸易以自营在线零售业务为主，因此非流动资产占比相对较低。截至 2022 年 6 月末，非流动资产为 496.18 亿元，占总资产的比重为 15.71%，主要为债权投资、长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、使用权资产和其他非流动资产。其中，债权投资为 50.00 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 10.08%，主要为定期存单；长期股权投资为 111.36 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 22.44%，主要为对联营公司的股权投资；其他非流动金融资产为 70.60 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.23%，主要为股权投资；固定资产账面价值为 69.90 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.09%，主要为房屋及建筑物、网络及监控设备、物流及运输设备和电子、办公等其他设备；使用权资产为 70.89 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.29%；其他非流动资产为 41.49 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 8.36%。

负债结构方面，京东世纪贸易负债以流动负债为主。截至 2022 年 6 月末，京东世纪贸易负债总额为 2,275.00 亿元，其中流动负债占比为 96.20%，主要由应付票据、应付账款、其他应付款和合同负债构成。其中，应付票据为 357.16 亿元，占京东世纪贸易流动负债的 16.32%；应付账款为 1,042.64 亿元，占京东世纪贸易流动负债的 47.64%；其他应付款为 355.45 亿元，占京东世纪贸易流动负债的 16.24%，主要为应付关联方往来款、供应商保证金及其他保证金等。合同负债为 295.62 亿元，占京东世纪贸易流动负债的 13.51%，主要为礼品卡余额、订单结算款和其他预收款等。

有息债务方面，随着业务规模的扩大，公司日常运营资金需求不断上升，公司债务规模保持逐年增长态势。公司融资渠道主要为直接融资、票据融资及资产证券化。从债务结构上看，公司以短期债务为主。从财务杠杆比率来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，京东世纪贸易资产负债率分别为 80.09%、74.52%、74.73%和 72.04%，负债规模处于较高水平，但呈现下降趋势。负债主要由应付票据、应付账款、预收款项和其他应付款构成，与公司电商业务经营特

点较为符合。

所有者权益方面，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，京东世纪贸易所有者权益稳定增长，所有者权益主要由实收资本和未分配利润构成。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司的实收资本维持为 90.56 亿元，未分配利润分别为 257.98 亿元、411.10 亿元、534.59 亿元和 665.13 亿元，占所有者权益的比例分别为 71.75%、72.96%、73.99%和 75.32%。截至 2022 年 6 月末，京东世纪贸易所有者权益为 883.05 亿元，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

（2）盈利情况

表 17- 3 京东世纪贸易利润表[16]

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**44,610,840.38**	**84,736,511.85**	**69,440,415.63**	**55,008,048.99**
其中：营业收入	44,610,840.38	84,736,511.85	69,440,415.63	55,008,048.99
二、营业总成本	**43,369,053.57**	**83,313,479.86**	**68,161,231.01**	**54,012,022.43**
其中：营业成本	39,384,655.04	74,977,476.50	58,693,927.87	46,450,765.08
税金及附加	40,090.97	159,743.54	123,387.74	109,437.83
销售费用	3,030,746.86	6,161,066.16	7,571,078.34	5,957,258.62
管理费用	249,481.35	687,865.92	394,379.77	339,388.54
研发费用	681,305.50	1,448,525.57	1,425,947.12	1,242,295.57
财务费用	-17,226.16	-121,197.83	-47,489.82	-87,123.21
加：其他收益	177,974.01	265,997.01	263,635.43	213,064.29
投资收益（损失以“-”号填列）	31,397.16	98,453.76	129,002.49	115,702.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	38,094.88	60,271.30	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,505.92	-72,845.53	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-66,282.31	-170,214.28	-54,300.67	-145,229.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-128.17	1,254.13	564.68	1,365.85
三、营业利润	**1,415,336.47**	**1,605,948.37**	**1,618,086.55**	**1,180,929.75**
加：营业外收入	31,316.90	56,985.91	64,375.16	48,513.05
减：营业外支出	9,880.30	27,082.98	25,638.11	17,944.10
四、利润总额	**1,436,773.07**	**1,635,851.30**	**1,656,823.60**	**1,211,498.69**

[16] 由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	131,994.25	185,519.15	124,881.24	130,166.51
五、净利润	**1,304,778.82**	**1,450,332.14**	**1,531,942.37**	**1,081,332.18**
归属母公司股东的净利润	1,305,446.27	1,453,664.03	1,531,143.73	1,083,161.74
少数股东损益	-667.46	-3,331.89	798.63	-1,829.56
六、其他综合收益的税后净额	**837.06**	**-18.41**	**-103,918.37**	**69,110.79**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	837.06	-18.41	-103,918.37	69,110.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**1,305,615.88**	**1,450,313.73**	**1,428,023.99**	**1,150,442.97**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,306,283.33	1,453,645.62	1,427,225.36	1,152,272.53
归属于少数股东的综合收益总额	-667.46	-3,331.89	798.63	-1,829.56

表 17-4 京东世纪贸易盈利能力指标（%）

盈利能力指标	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产收益率[17]	8.67	5.72	7.63	6.32
净资产收益率[18]	32.51	22.56	33.19	37.03
毛利率[19]	11.72	11.52	15.48	15.56
净利润率[20]	2.92	1.71	2.21	1.97

随着活跃用户数和订单量的增长，公司商品交易总额快速增加，收入规模显著提升。公司2019-2021 年度及 2022 年上半年的营业收入分别为 5,500.80 亿元、6,944.04 亿元、8,473.65 亿元和 4,461.08 亿元，近三年营业收入上涨幅度明显。公司营业收入包括公司商品销售收入与其他服务收入。

利润构成方面，2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司利润总额分别为 121.15 亿元、165.68 亿元、163.59 亿元和 143.68 亿元，净利润分别为 108.13 亿元、153.19 亿元、145.03 亿元和 130.48 亿元。公司的利润总额主要来自经营性业务利润和营业外损益。同期，公司营业利润分别为 118.09 亿元、161.81 亿元、160.59 亿元和 141.53 亿元，受益于活跃用户数和订单量的增

[17] 总资产收益率=净利润÷ ((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%

[18] 净资产收益率=净利润÷ ((期初净资产+期末净资产)/2)×100%

[19] 毛利率=(营业收入-营业成本) ÷营业收入×100%

[20] 净利润率=（净利润/主营业务收入）×100%

长；营业外损益分别为 3.06 亿元、3.87 亿元、2.99 亿元和 2.14 亿元。

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 745.18 亿元、934.39 亿元、817.63 亿元和 394.43 亿元，近年呈现波动性增长趋势，2021 年度略有回落。费用构成中，销售费用占比较大，2019-2021 年度及 2022 年上半年销售费用分别为 595.73 亿元、757.11 亿元、616.11 亿元和 303.07 亿元，2019-2021 年度及 2022 年上半年销售费用的增长一方面是由于订单量大幅增加，相应的订单履约成本随之增加，另一方面是由于公司为增加品牌认可度、吸引新用户，逐步通过品牌广告、购物节等途径加大宣传力度，导致市场推广费有较大幅度增加。2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司研发费用分别为 124.23 亿元、142.59 亿元、144.85 亿元和 68.13 亿元，随着公司不断推出新的业务，2019-2021 年度及 2022 年上半年，研发费用呈现持续增长。2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司财务费用分别为-8.71 亿元、-4.75 亿元、-12.12 亿元和-1.72 亿元，公司财务费用的变动主要受利息收支波动影响。

总体来看，得益于我国在线零售市场的扩张以及公司业务的拓展，近年公司营业收入持续增长，利润规模也保持增长态势。2021 年度，公司营业收入持续增长，但因信用减值损失和资产减值损失增加导致利润总额略有下降。

表 17- 5 京东世纪贸易偿债能力指标

偿债能力指标	2022年上半年末	2021年末	2020年末	2019年末
资产负债率[21]	72.04%	74.73%	74.52%	80.09%
流动比率[22]	1.22	1.13	1.10	1.04
速动比率[23]	0.90	0.80	0.76	0.64

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司流动比率为 1.04、1.10、1.13 和 1.22，速动比率分别为 0.64、0.76、0.80 和 0.90，公司流动比率和速动比率相对稳定。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，资产负债率分别为 80.09%、74.52%、74.73%和 72.04%。公司资产负债率近年来一直保持较高水平，主要与公司电商业务经营特点有关，电商企业的性质决定公司应付款项余额较高，导致企业资产负债率较高。其中，应付票据和应付账款主要为应付供应商款项；预收款项主要为未使用的礼品卡余额、订单结算款和其他预收款项；其他应

[21] 资产负债率=负债总额 / 资产总额
[22] 流动比率=流动资产 / 流动负债
[23] 速动比率=(流动资产-存货) / 流动负债合计

付款主要为应付关联方往来款、供应商保证金及其他保证金以及应付其他款项。

偿债能力方面，受益于公司 EBITDA 逐年上升，其对债务本息的保障能力稳步上升。2021 年末，公司总债务/EBITDA 为 1.95 倍。由于 2021 年度公司融资规模略有增加以致利息支出较 2020 年度增加，2021 年度的 EBITDA 利息倍数下降至 73.14 倍。从经营活动现金流对债务本息的保障程度来看，受益于经营活动净现金流大幅增加，其对债务本息的覆盖能力仍处于较高水平。整体看，公司 EBITDA 和经营活动净现金流对债务本息的保障程度较强。

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司偿债指标呈现波动式变化，总体来看偿债能力逐渐增强，有足够利润保证企业偿债。

（3）现金流情况

表 17- 6 京东世纪贸易 2019-2021 年度及 2022 年上半年合并现金流量表[24]

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,488,746.76	96,304,924.83	78,820,307.75	63,409,147.20
收到其他与经营活动有关的现金	14,323,602.28	23,748,826.88	17,163,925.19	13,616,270.52
经营活动现金流入小计	**64,812,349.05**	**120,053,751.71**	**95,984,232.94**	**77,025,417.72**
购买商品、接受劳务支付的现金	43,748,228.93	83,331,152.17	65,803,121.95	53,223,180.51
支付给职工以及为职工支付的现金	669,097.08	1,647,014.67	1,437,989.22	1,187,495.00
支付的各项税费	485,360.21	1,338,531.07	1,012,434.85	769,259.77
支付其他与经营活动有关的现金	17,691,534.22	29,963,249.92	25,302,087.56	19,784,366.59
经营活动现金流出小计	**62,594,220.44**	**116,279,947.83**	**93,555,633.59**	**74,964,301.88**
经营活动产生的现金流量净额	**2,218,128.60**	**3,773,803.88**	**2,428,599.36**	**2,061,115.84**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,538,882.68	3,966,226.95	2,327,542.58	231,847.20
取得投资收益收到的现金	112,235.07	163,751.29	113,919.89	102,998.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	219,825.23	215,096.01	141,304.35	428,749.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,057.87	-	36,990.17

[24] 由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金	103,799.79	120,830.96	110,141.15	118,556.99
投资活动现金流入小计	**6,974,742.77**	**4,468,963.07**	**2,692,907.98**	**919,142.88**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	253,653.19	368,477.15	429,884.80	368,987.59
投资支付的现金	6,918,638.86	6,969,667.40	4,213,640.87	2,470,444.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	310,639.59	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	38,408.93	184,924.45	91,672.02	123,553.99
投资活动现金流出小计	**7,210,700.98**	**7,833,708.59**	**4,735,197.69**	**2,962,985.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-235,958.21**	**-3,364,745.52**	**-2,042,289.71**	**-2,043,842.87**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	6,370.00	-	20,907.69
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	6,370.00	-	20,907.69
取得借款收到的现金	1,691,716.57	786,177.55	473,878.87	579,000.00
发行债券收到的现金	-	150,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,691,716.57**	**942,547.55**	**473,878.87**	**599,907.69**
偿还债务支付的现金	1,291,716.57	786,177.55	473,878.87	580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,928.37	4,823.18	8,666.83	7,138.12
支付其他与筹资活动有关的现金	49,104.02	128,029.33	-	439,766.99
筹资活动现金流出小计	**1,364,748.96**	**919,030.06**	**482,545.69**	**1,026,905.11**
筹资活动产生的现金流量净额	**326,967.61**	**23,517.49**	**-8,666.83**	**-426,997.42**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**5,239.90**	**871.02**	**-2,593.46**	**427.78**
五、现金及现金等价物净增加额	**2,314,377.91**	**433,446.88**	**375,049.36**	**-409,296.67**
加：期初现金及现金等价物余额	1,346,117.89	912,671.01	537,621.65	909,210.90
六、期末现金及现金等价物余额	**3,660,495.79**	**1,346,117.89**	**912,671.01**	**499,914.23**

表 17- 7 京东世纪贸易近三年及一期合并现金流量表主要指标

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,218,128.60	3,773,803.88	2,428,599.36	2,061,115.84
投资活动产生的现金	-235,958.21	-3,364,745.52	-2,042,289.71	-2,043,842.87

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流量净额				
筹资活动产生的现金流量净额	326,967.61	23,517.49	-8,666.83	-426,997.42
现金及现金等价物净增加额	2,314,377.91	433,446.88	375,049.36	-409,296.67

经营活动现金流方面，公司经营活动净现金流整体呈波动上升趋势。2019-2021 年度及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额分别为 206.11 亿元、242.86 亿元、377.38 亿元和 221.81 亿元，2019-2021 年度及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额的增长主要系随着公司活跃用户数和订单量增长，公司收入和现金流入大幅增长所致。

投资活动现金流方面，2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-204.38 亿元、-204.23 亿元、-336.47 亿元和-23.60 亿元。2019 年度，投资支付的现金大幅增加，导致投资活动现金流出增加。2020 年度，收回投资收到的现金及投资支付的现金均较上一年有显著增加。2021 年度，投资支付的现金较去年同期大幅增加，导致投资活动现金流出增加。2022 年上半年，投资支付的现金较去年同期增加，导致投资活动现金流出增加。

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-42.70 亿元、-0.87 亿元、2.35 亿元和 32.70 亿元。

整体看，目前京东世纪贸易有较明朗的发展前景，现金流状况良好，能够较好满足目前企业的经营及发展需求。

2.信用情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 1 月 25 日授予京东世纪贸易“AAA”的主体信用等级，评级展望为稳定。

2019 年 7 月，上海歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐”）在上海某法院提起诉讼，要求京东世纪贸易就若干应收款项转让确认函事宜请求法院判令京东世纪贸易向歌斐履行付款责任。歌斐提出（i）京东世纪贸易与共两家供货商广东承兴控股集团有限公司（以下简称“广东承兴"）及广东中诚实业控股有限公司（以下简称“广东中诚"）签订了若干采购协议，且根据该等协议对这两家供货商负有付款责任：及（ii）在这两家供货商向歌斐转让采购协议所载权利后，京东世纪贸易确认并同意歌斐及这两家供货商所递交的若干应收款项转让确认函（并在确认函上盖章）。歌斐要求索回约人民币 49.5 亿元的应收款项，以及逾期付款损失费和相关诉

讼费。此外，于 2019 年 8 月，诺亚（上海）融资租赁有限公司（以下简称“诺亚”）在上海一家法院提起诉讼，要求京东世纪贸易就若干应收款项转让确认函事宜请求法院判令京东世纪贸易向诺亚履行付款责任。诺亚声称（i）京东世纪贸易与广东承兴及广东中诚签订了若干采购协议，且根据该等协议对这两家供货商负有付款责任；及（ii）在这两家供货商向诺亚转让采购协议所载权利后，京东世纪贸易确认并同意诺亚及这两家供货商所递交的若干应收款项转让确认函（并在确认函上盖章）。诺亚要求收回总计约人民币 7,110 万元的应收款项，以及逾期付款损失费和相关诉讼费。这两起诉讼涉及的主题类似。京东世纪贸易主张：（i）并无确认原告所声称的应收款项转让确认函；（ii）在采购协议及应收款项转让确认函上加盖的京东世纪贸易公章与京东世纪贸易向中国相关政府部门备案的公章不一致。京东世纪贸易认为该等诉讼缺乏法律依据，正积极辩护。上述诉讼事宜不会对京东世纪贸易作为原始权益人造成重大不利影响。

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询中国人民银行于 2022 年 8 月 15 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站，京东世纪贸易未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内京东世纪贸易在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

二、其他法律文件规定或约定的原始权益人的主要义务

1. 不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2. 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

3. 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4. 及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

三、原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺

（一）原始权益人相关承诺

1.北京京东世纪贸易有限公司于 2022 年 11 月 25 日出具《北京京东世纪贸易有限公司关于承诺购回基金份额或基础设施项目权益承诺函》，承诺：“如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。”

2.北京京东世纪贸易有限公司于 2022 年 10 月 10 日出具《北京京东世纪贸易有限公司关于申请基础设施 REITs 试点项目承诺函》，承诺：

“1、所有申报材料真实、有效、合规、完备。

2、本公司近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

3、本公司就有权机构同意本公司以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 项目已如实办理所有法律法规要求的相关事项，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承诺就此承担相应法律责任。

4、通过本次基础设施 REITs 项目发行的净回收资金不低于 90%的比例，将用于新的基础设施项目的建设投资；拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟。

5、基础设施 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司或指定关联方将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

6、发行基础设施 REITs 项目后，本公司或本公司的关联方将持有【34】%的 REITs 基金份额，为促进项目持续健康平稳运营，保障措施如下：

（1）完善的 REITs 基金治理机制：通过《基金合同》和《运营管理服务协议》等文件的明确约定，使得基金份额持有人大会、公募基金管理人、运营管理机构、项目公司权责分明，在运营管理及决策流程上高效协同，充分调动各参与方的积极性，保障基金持有人的利益。

（2）持续的物流运输需求：截至 2021 年 12 月 31 日，京东集团（JD.com, Inc.）市场交易额约 3.3 万亿元，较 2020 年全年增加 26.2%。截至 2021 年 12 月 31 日，年度活跃用户数达到 5.697 亿。2021 年全年，京东集团（JD.com, Inc.）净收入达 9,516 亿元，全年经营利润达 41 亿元，全年经营活动现金流为 423 亿元。未来随着京东集团主营业务的发展，物流需求持续增加，京东物流等租户会对入池资产形成持续的需求。

（3）强大的运营管理能力：截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建并运营的仓储完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园。京东产发及京东东鸿运营管理经验丰富，运营管理能力较强。

（4）高集成自动化的技术能力：本次拟申报基础设施项目全部属于京东亚洲一号仓库，亚洲一号为京东在境内持有的以高集成自动化为特色的智能现代化物流仓储物业，其从入库、存储、包装、分拣的全流程、全系统的高度智能化和无人化，大幅提升时效性和配送质量，可应对电商灵活多变的订单业务形态。高集成自动化的技术能力提高运营效率，使得仓库在未来市场竞争中处于有利地位。”

3.北京京东世纪贸易有限公司于 2022 年 12 月 5 日出具《北京京东世纪贸易有限公司关于因新冠疫情导致的租金减免事宜的承诺函》，承诺：“三个基础设施项目自评估基准日起至交割日止的期间内，如政府有权部门正式发文明确因新型冠状病毒肺炎疫情原因减免租金（以政府有权部门正式发文为准），且重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司以及廊坊骏迪物流有限公司（以下合称“项目公司”）已据此实际减免租户租金的，本公司应当向项目公司补足项目公司因减免租金实际减少的收入。

在本基础设施 REITs 基金存续期间，因政府有权部门正式发文明确因新型冠状病毒肺炎疫情原因减免租金（以政府有权部门正式发文为准）使得项目公司收入减少的情况下，经各方协商一致，本基础设施 REITs 基金管理人、计划管理人和/或运营管理机构将采取减免期间部分基金管理费、专项计划管理费和/或运营服务费的措施，适当就减免租金对项目公司收入造成的影响予以缓释，具体以各方协商的方案为准。

如经本基础设施 REITs 基金管理人、计划管理人和/或运营管理机构采取上述措施后，仍无法消除减免租金政策导致项目公司收入减少而对本基础设施 REITs 基金份额持有人的当期收益造成的影响，则本公司（或本公司指定的关联方）应采取申请补贴、税收减免/返还等措施进一步予以缓释，经本公司（或本公司指定的关联方）采取相关措施后仍无法消除的，本公司（或本公司指定的关联方）应对项目公司因此减少的收入予以补足，直至本基础设施 REITs 基金份额持有人当期收益不受影响。”

4.北京京东世纪贸易有限公司于 2022 年 12 月 5 日出具《北京京东世纪贸易有限公司关于维持运营管理机构持续经营能力的承诺函》，承诺：“在京东东鸿担任本基础设施 REITs 基金的运营管理机构期间，本公司将采取合法有效的必要措施（包括但不限于提供资金支持、财务资

助改善其财务状况；协助其提升公司治理、运营能力和盈利水平；协助提高京东东鸿运营效率等多种方式），尽合理必要的努力，努力促使京东东鸿维持持续经营能力，维持其良好运营状态，促使京东东鸿履行《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》等相关交易文件项下的义务。”

5.北京京东世纪贸易有限公司于 2022 年 12 月 16 日出具《关于吸收合并事宜的承诺函》，承诺：“如在基础设施 REITs 基金发行成功之日起 9 个月内，各项目公司未完成对相应 SPV 公司的反向吸收合并，则各项目公司因未完成反向吸收合并多缴纳的所得税款及相关损失由本公司或本公司关联方承担，本公司或本公司关联方将及时将相应款项向相应项目公司或基础设施 REITs 基金予以补偿。”

（二）原始权益人控股股东京东集团相关承诺

1.京东集团已于 2021 年 3 月 16 日出具《京东集团关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，指定京东世纪贸易作为原始权益人申请发起京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目，同时承诺在本基金公开发售前，确保京东世纪贸易直接或间接持有重庆项目、廊坊项目、武汉项目的项目公司 100%股权。

2. 京东集团于 2022 年 11 月 25 日出具《京东集团（JD.com, Inc.）关于承诺购回基金份额或基础设施项目权益承诺函》，承诺：“如本公司或本公司子公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。”

3.京东集团于 2022 年 11 月 25 日出具《京东集团关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺函》，承诺：（1）关于关联交易定价的公允性。京东集团作为运营管理机构京东东鸿的控股股东，承诺将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。京东集团将确保京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同；（2）关于关联交易程序的规范性。1）京东集团承诺将确保京东世纪贸易、京东东鸿、京东物流等主体严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决

策流程做出的决策和要求，京东集团将确保京东东鸿遵照执行；京东集团将确保京东东鸿严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，京东集团将确保京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。4）京东集团将保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

此外，京东集团承诺将采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题：（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权：对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东集团将确保京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权；（2）关于潜在同业竞争的处理：京东集团将确保京东东鸿平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

关于未能履行上述承诺的处理机制，京东集团承诺将确保京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，京东集团承诺将确保京东东鸿与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失，相应损失将由京东集团承担。如前述损失已经得到补偿，京东集团无需重复补偿。

（三）原始权益人的内部授权

原始权益人已合法取得重庆项目、廊坊项目和武汉项目的所有权，持有三家项目公司 100%的股权。京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的重庆项目、武汉项目、廊坊项目转让予 REITs 基金。

2022 年 11 月 25 日，京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 审议并作出《关

于北京京东世纪贸易有限公司开展资产证券化融资业务的股东决定》，同意京东世纪贸易作为拟由嘉实资本担任计划管理人的嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的原始权益人；同意并授权京东世纪贸易经营管理层具体执行股东决定所涉事项。

综上，京东世纪贸易为有效存续的企业法人，并已取得作为原始权益人的合法有效的内部授权。

四、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

表 17- 8 京东世纪贸易回收资金用途

类别		募集资金投资项目情况				
项目名称		京东亚洲一号重庆巴南物流园二期	京东智能产业园武汉蔡甸二期	京东首都电子商务综合配套产业基地及结算中心项目	北京大兴国际机场临空经济区京东智能产业园项目	武汉江夏光谷南京东智能产业园项目
项目总投资（亿元）		5	4	10	6	3.6
项目资本金（亿元）		5	4	10	6	3.6
项目资本金缺口		4	2	5	3	3
建设内容		物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套
前期工作进展		已取得投资项目备案、土地、水土保持等相关手续，已取得 C 地块施工许可证，AB 地块待开发	已取得投资项目备案、土地、规划、施工许可、节能、档案验收，正在办理消防验收	已取得投资项目备案、土地、规划、节能、施工许可、竣工验收备案等手续，正在办理房产证	已取得土地证、项目核准、工程规划、水土保持、施工许可手续	已取得投资项目备案、土地、用地、工程规证等手续
开工时间		2021/12/29	2021/8/23	2020/11/10	2022/5/25	2022/11/30
拟使用募集资金规模（亿元）	京东世纪贸易	3.52	0.44	2.12	2.0	1.2
募集资金投入项目的具体方式	京东世纪贸易	关联方借款或资本金	关联方借款或资本金	关联方借款或资本金	关联方借款或资本金	关联方借款或资本金

五、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额情况

原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购全部基金份额的 34%，原始权益人持有全部基金份额发售总量的 20%的部分持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。

第十八章 基础设施项目运营管理安排

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托运营管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

本基金拟聘请北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）作为基础设施项目的运营管理机构，负责基础设施项目的日常运营管理，为京东产发旗下物业运营公司。京东产发是京东集团旗下专注于物流基础设施建设和运营的子集团，是京东集团内唯一旗舰智能物流仓储平台的管理者和运营者，将与独立的物流版块一起实现重资产+轻资产协同快速发展的新格局。

经核查，运营管理机构京东东鸿治理及财务状况良好，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，京东东鸿具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核指引（试行）》第九条规定的担任基础设施基金目标基础设施项目的运营管理机构的资质及权限，待按照《证券投资基金法》第九十七条规定办理中国证监会备案手续或中国证监会对其担任运营管理机构无异议即可担任本基金的基础设施项目运营管理机构。

基金管理人、计划管理人、SPV 公司、京东东鸿与各项目公司就本基金签订运营管理服务协议，并在协议中明确约定基金管理人委托京东东鸿为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

基金管理人的基本情况、人员配备、内控制度等情况详见本招募说明书第五章“基金管理人”部分，基金管理人的运营管理决策机制详见本招募说明书第四章“基础设施基金治理”部分。

一、运营管理机构基本概况

（一）基本情况

1.设立、存续和历史沿革情况

京东东鸿合法存续，正常经营，基本情况如下：

表 18- 1 京东东鸿基本情况

企业名称	北京京东东鸿管理咨询有限公司
公司类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
住所	北京市北京经济技术开发区科创十一街18号院2号楼19层A1901室
法定代表人	胡伟

注册资本	10,000万元人民币
设立（工商注册）日期	2018-12-19
营业期限	2018-12-19至2068-12-18
统一社会信用代码	91110302MA01GAY76Q
经营范围	贸易咨询、企业管理咨询；工程项目管理；技术开发、技术咨询、技术服务；软件开发；软件设计；物业管理；代收水电费；国内货运代理；仓储服务；出租办公用品、出租商业用房；道路货物运输；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输、工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）成立于 2018 年 12 月 19 日，注册资本 1,000 万元，由京东星耀发展第十八（香港）有限公司全资设立，为京东产发旗下物业运营公司。京东产发是京东集团旗下专注于物流基础设施建设和运营的子集团，是京东集团内唯一智能物流仓储平台的管理者和运营者，将与独立的物流版块一起实现重资产+轻资产协同快速发展的新格局。

2020 年 6 月 22 日，根据京东东鸿股东决定，京东东鸿法定代表人由张雳变更为胡伟，执行董事由张雳变更为胡伟，监事由李娅云变更为缪晓虹，总经理由刘强东变更为胡伟。

2021 年 5 月 18 日，根据京东东鸿股东决定，京东东鸿注册资本由 1,000 万元变更为 10,000 万元人民币。

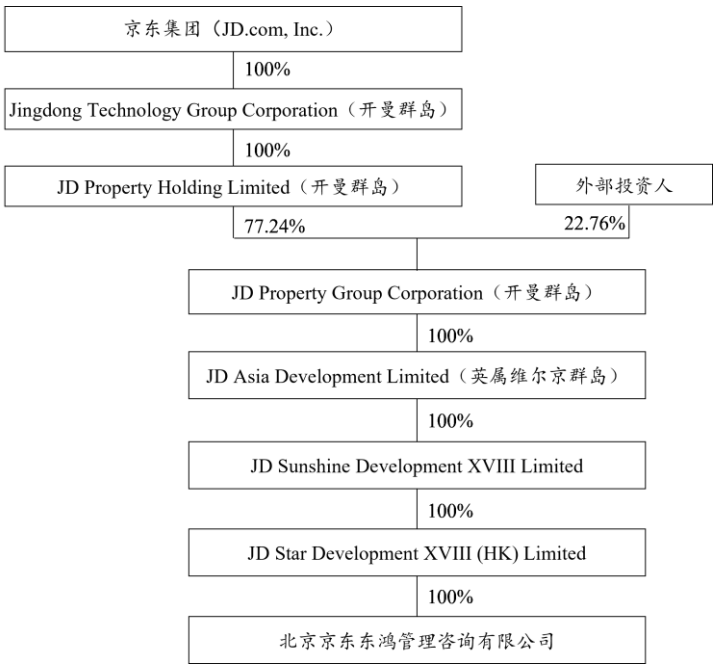
2.股权结构及治理结构

（1）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿股权结构如下：

图 18- 1 京东东鸿股权结构图[25]

[25] 77.24%（未考虑预留后续用于员工股权激励股份的因素）



（2）治理结构

1）股东

股东行使以下职权：

a) 决定公司的经营方针和投资计划；

b) 委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

c) 审议批准执行董事的报告；

d) 审议批准监事的报告；

e) 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；

f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

g) 对公司增加或减少注册资本作出决定；

h) 对发行公司债券做出决定；

i) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

j) 修改公司章程；

k) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

l) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所做出决定。

股东就以上事项作出决定时应当采用书面形式，经股东签名后置备于公司。

2）执行董事

京东东鸿不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期每届三年，任期届满连续委派可以连任。执行董事行使下列职权：

a) 负责向股东报告工作；

b) 执行股东的决定；

c) 决定公司的经营计划和投资方案；

d) 制订公司的年度财务财务预算方案、决算方案；

e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f) 制订公司增加注册资本或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

h) 决定公司内部管理机构的设置；

i) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

j) 制定公司的基本管理制度。

3）经理

京东东鸿设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c) 拟订公司内部管理机构设置方案；

d) 拟订公司的基本管理制度；

e) 制定公司的具体规章；

f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

g) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

4）监事

京东东鸿不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。监事任期每届为三年，任期届满，连续委派可以连任。监事行使以下职权：

a) 检查公司财务；

b) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

c) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

d) 向股东提出提案；

e) 依照《公司法》第一百五十一条规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

3.主营业务、财务报表及主要财务指标分析

北京京东东鸿管理咨询有限公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的2019 年末/度、2020 年末/度、2021 年末/度的资产负债表、利润表、现金流量表进行了审计，出具了编号为“天职业字[2020]36565 号”、“天职业字[2021] 10474 号”和“天职业字[2022]20612号”的标准无保留意见的 2019 年度、2020 年度审计报告和 2021 年度审计报告。

未经特别说明，京东东鸿 2019 年度、2020 年度、2021 年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。京东东鸿 2022 年 6 月末/1-6 月的财务数据未经审计。

（1）财务报表

表 18- 2 京东东鸿 2019-2021 年及 2022 年上半年资产负债表

单位：元

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产				
流动资产：				
货币资金	33,748,865.43	45,068,381.92	1,559,800.20	230,001.00
应收账款	64,585,298.70	74,916,052.31	19,476,019.47	10,983,066.88
预付账款	20,677,307.06	-	616,435.00	38,022.25
应收利息	5,368,646.20	-	-	-

项目	2022 年上半年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应收款	159,016,673.90	174,390,777.78	15,079,512.59	46,215,364.20
其他流动资产	17,862,030.13	5,980,639.81	5,819,035.86	2,463,030.24
流动资产合计	**301,258,821.42**	**300,355,851.82**	**42,550,803.12**	**59,929,484.57**
非流动资产：				
投资性房地产	67,812,512.34	76,999,797.90	93,105,976.66	-
固定资产	17,034,511.43	7,816,141.06	560,724.09	593,531.91
使用权资产	170,033,487.02	192,137,519.30	145,767,592.41	35,095.64
无形资产	4,003,955.91	4,776,631.76	5,201,567.07	4,394,578.91
长期待摊费用	12,762.00	-	65,545.46	332,096.98
非流动资产合计	**258,897,228.70**	**281,730,090.02**	**244,701,405.69**	**5,355,303.44**
资产总计	**560,156,050.12**	**582,085,941.84**	**287,252,208.81**	**65,284,788.01**
负债和所有者权益				
流动负债：				
应付账款	39,131,528.64	-	47,504.61	466,322.96
预收账款	662,343.35	20,162.17	862.35	-
应付职工薪酬	21,334,875.47	26,493,612.81	14,521,230.09	12,330,375.05
应交税费	7,205.07	874,288.85	896,535.82	1,155,953.08
其他应付款	-12,008,437.72	499,178,818.01	252,430,780.24	124,074,791.67
应付关联方	504,050,937.80	-	-	-
一年内到期的非流动负债		53,605,769.41		
其他流动负债	4,773,836.17	5,150,442.58	3,750,848.94	-
流动负债合计	**557,952,288.78**	**585,323,093.83**	**271,647,762.05**	**138,027,442.76**
非流动负债：				
长期借款	2,730,000.00	-	-	-
租赁负债	180,603,307.18	152,060,453.56	139,416,141.04	-
非流动负债合计	**183,333,307.18**	**152,060,453.56**	**139,416,141.04**	**-**
负债合计	**741,285,595.96**	**737,383,547.39**	**411,063,903.09**	**138,027,442.76**
所有者权益：				
实收资本	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	146,791,376.38	92,934,867.92	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	-327,920,922.22	-248,232,473.47	-123,811,694.28	-72,742,654.75
所有者权益合计	**-181,129,545.84**	**-155,297,605.55**	**-123,811,694.28**	**-72,742,654.75**
负债和所有者权益合计	**560,156,050.12**	**582,085,941.84**	**287,252,208.81**	**65,284,788.01**

表 18- 3 京东东鸿 2019-2021 年及 2022 年上半年利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**197,285,991.52**	**339,028,823.23**	**183,021,264.45**	**118,225,722.96**
其中：营业收入	197,285,991.52	339,028,823.23	183,021,264.45	118,225,722.96
二、营业总成本	**303,660,081.56**	**465,556,026.68**	**234,482,892.63**	**190,958,527.80**
其中：营业成本	-	305,665,401.91	26,431,194.14	29,073,466.82
服务成本	185,231,727.60	-	-	-
税金及附加	37,169.00	483,691.64	199,738.50	169,313.48
营业费用	160,618.79	-	-	-
销售费用	2,761,884.45	7,215,500.77	6,870,054.99	56,502,211.94
管理费用	115,514,444.82	141,022,679.32	197,697,595.42	105,210,431.65
研发费用	9,348.00	-	73,809.70	-
财务费用	-55,111.10	11,168,753.04	3,210,499.88	3,103.91
其中：利息费用	-	11,602,258.16	-	-
利息收入	-	434,459.72	2,350.11	1,654.09
其他收益	-1,034,360.14	2,096,958.09	561,232.68	
三、营业利润	**-107,408,450.18**	**-124,430,245.36**	**-50,900,395.50**	**-72,732,804.84**
加：营业外收入	911,454.66	12,502.44	-	9,900.12
减：营业外支出	65,402.39	3,036.27	168,644.03	19,750.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-106,562,397.91**	**-124,420,779.19**	**-51,069,039.53**	**-72,742,654.75**
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-106,562,397.91**	**-124,420,779.19**	**-51,069,039.53**	**-72,742,654.75**

表 18- 4 京东东鸿 2019-2021 年及 2022 年上半年现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	192,733,015.19	304,143,067.86	201,986,291.18	67,692,146.92
收到的税费返还	-	-	73,714.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,832,148.73	96,528,273.15	12,174,038.72	5,562,382.16
经营活动现金流入小计	**213,565,163.92**	**400,671,341.01**	**214,234,044.00**	**73,254,529.08**
购买商品、接受劳务支付的现金	115,245,535.94	145,038,335.32	123,253,956.46	4,345,997.18

支付给职工以及为职工支付的现金	99,883,935.22	127,247,138.20	111,762,200.73	59,563,295.17
支付的各项税费	-10,791,382.03	479,679.17	845,363.45	901,103.48
支付其他与经营活动有关的现金	96,078,498.03	143,690,682.73	22,318,726.90	79,324,247.62
经营活动现金流出小计	**300,416,587.16**	**416,455,835.42**	**258,180,247.54**	**144,134,643.45**
经营活动产生的现金流量净额	**-86,851,423.24**	**-15,784,494.41**	**-43,946,203.54**	**-70,880,114.37**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	175,980.34	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**175,980.34**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,843,076.62	33,856,532.31	70,300,714.22	7,474,875.48
投资支付的现金	-	22,609,558.72	---	-
投资活动现金流出小计	**6,843,076.62**	**56,466,091.03**	**70,300,714.22**	**7,474,875.48**
投资活动产生的现金流量净额	**-6,843,076.62**	**-56,290,110.69**	**-70,300,714.22**	**-7,474,875.48**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	362,412,002.37	144,382,806.02
收到其他与筹资活动有关的现金	547,455,630.44	611,571,022.03	-	**-**
筹资活动现金流入小计	**547,455,630.44**	**611,571,022.03**	**362,412,002.37**	**144,382,806.02**
偿还债务支付的现金			246,835,285.41	65,797,815.17
支付其他与筹资活动有关的现金	465,080,647.07	495,987,835.21		
筹资活动现金流出小计	**465,080,647.07**	**495,987,835.21**	**246,835,285.41**	**65,797,815.17**
筹资活动产生的现金流量净额	**82,374,983.37**	**115,583,186.82**	**115,576,716.96**	**78,584,990.85**
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**-11,319,516.49**	**43,508,581.72**	**1,329,799.20**	**230,001.00**

加：期初现金及现金等价物的余额	45,068,381.92	1,559,800.20	230,001.00	-
六、期末现金及现金等价物余额	**33,748,865.43**	**45,068,381.92**	**1,559,800.20**	**230,001.00**

（2）财务分析

1）资产负债分析

（a）资产分析

表 18- 5 京东东鸿资产结构

单位：万元

资产	2022 年上半年末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	30,125.88	53.78%	30,035.59	51.60%	4,255.08	14.81%	5,992.95	91.80%
非流动资产	25,889.72	46.22%	28,173.01	48.40%	24,470.14	85.19%	535.53	8.20%
资产合计	**56,015.61**	**100.00%**	**58,208.59**	**100.00%**	**28,725.22**	**100.00%**	**6,528.48**	**100.00%**

2019-2021 年末及 2022 年上半年末，京东东鸿的资产总额分别为 6,528.48 万元、28,725.22 万元、58,208.59 万元和 56,015.61 万元，增幅分别为 340.00%、102.64%和-3.77%。其中，流动资产分别为 5,992.95 万元、4,255.08 万元、30,035.59 万元和 30,125.88 万元，占各期末资产总额的比例分别为 91.80%、14.81%、51.60%和 53.78%。

a）流动资产分析

表 18- 6 京东东鸿流动资产构成

单位：万元

资产	2022 年上半年末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,374.89	11.20%	4,506.84	15.00%	155.98	3.67%	23.00	0.38%
应收	6,458.53	21.44%	7,491.61	24.94%	1,947.60	45.77%	1,098.31	18.33%

账款								
预付账款	2,067.73	6.86%	0.00	0.00%	61.64	1.45%	3.80	0.06%
应收利息	536.86	1.78%	-	-	-	-	-	-
其他应收款	15,901.67	52.78%	17,439.08	58.06%	1,507.95	35.44%	4,621.54	77.12%
其他流动资产	1,786.20	5.93%	598.06	1.99%	581.90	13.68%	246.30	4.11%
流动资产合计	**30,125.88**	**100.00%**	**30,035.59**	**100.00%**	**4,255.08**	**100.00%**	**5,992.95**	**100.00%**

报告期内京东东鸿的流动资产主要由应收款项和其他应收款构成。最近三年及一期，上述两项资产合计占流动资产的比例分别为 95.45%、81.21%、83.00%和 74.22%。

①应收账款

最近三年及一期，京东东鸿的应收账款分别为 1,098.31 万元、1,947.60 万元、7,491.61 万元及 6,458.53 万元，主要为京东东鸿为仓储物流项目提供运营管理服务而产生的应收资产管理费。其中，2021 年末应收账款总额较 2020 年末增长 284.66%。

②其他应收款

最近三年及一期，京东东鸿的其他应收款分别为 4,621.54 万元、1,507.95 万元、17,439.08 万元及 15,901.67 万元，主要系合作意向金、关联方往来款、对外借款、代垫前期费用、其他款项等，近两年明细具体如下：

表 18- 7 京东东鸿其他应收款明细

单位：万元

款项性质	2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例
关联方往来款	4,348.14	24.94%	-	-
对外借款	2,260.96	12.97%	-	-
合作意向金	8,000.00	45.88%	-	-
代垫前期费用	1,702.06	9.76%	381.79	25.32%
其他款项	1,126.16	6.46%	1,126.16	74.68%
合计	**17,437.31**	**100.00%**	**1,507.95**	**100.00%**

b）非流动资产分析

表 18- 8 京东东鸿非流动资产构成

单位：万元

资产	2022 年上半年末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	6,781.25	26.19%	7,699.98	27.33%	9,310.60	38.05%	-	0.00%
固定资产	1,703.45	6.58%	781.61	2.77%	56.07	0.23%	59.35	11.08%
使用权资产	17,003.35	65.68%	19,213.75	68.20%	14,576.76	59.57%	3.51	0.66%
无形资产	400.40	1.55%	477.66	1.70%	520.16	2.13%	439.46	82.06%
长期待摊费用	1.28	0.00%	0.00	0.00%	6.55	0.03%	33.21	6.20%
非流动资产合计	**25,889.72**	**100.00%**	**28,173.01**	**100.00%**	**24,470.14**	**100.00%**	**535.53**	**100.00%**

京东东鸿的非流动资产主要由投资性房地产和使用权资产构成，2021 年末及 2022 年上半年末，两个科目合计占非流动资产的比例分别为 95.53%和 91.87%。

①使用权资产

京东东鸿的使用权资产主要为租用房屋及建筑物、运输设备等形成的使用权，2020 年末使用权资产同比大幅增长主要系京东东鸿于 2020 年 6 月与北商科技服务（北京）有限公司签署租赁合同，租赁北商科技服务（北京）有限公司持有的原京威汽车北厂区东侧园区的 8 座厂房及相关附属建筑、设施、道路等。

②投资性房地产

2019-2021 年末及 2022 年上半年末，京东东鸿的投资性房地产分别为 0、9,310.60 万元、7,699.98 万元和 6,781.25 万元，近两年已呈逐步下降趋势。

（b）负债分析

表 18- 9 京东东鸿负债构成

单位：万元

资	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末

产	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	55,795.23	75.27%	58,532.31	79.38%	27,164.78	66.08%	13,802.74	100.00%
非流动负债	18,333.33	24.73%	15,206.05	20.62%	13,941.61	33.92%	-	0.00%
负债合计	**74,128.56**	**100.00%**	**73,738.35**	**100.00%**	**41,106.39**	**100.00%**	**13,802.74**	**100.00%**

最近三年及一期，京东东鸿的负债总额分别为 13,802.74 万元、41,106.39 万元、73,738.35 万元和 74,128.56 万元。其中，流动负债分别为 13,802.74 万元、27,164.78 万元、58,532.31 万元和 55,795.23 万元，占各期末负债总额的比例分别为 100%、66.08%、79.38%和 75.27%。

2020 年末负债总额同比大幅增长且流动负债占比大幅下降，均由于租赁负债等非流动负债大幅增长所致。2021 年末负债总额同比大幅增长主要由于其他应付款大幅增加所致。

a）流动负债分析

表 18- 10 京东东鸿流动负债构成

单元：万元

资产	2022 年上半年末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	3,913.15	7.01%	-	0.00%	4.75	0.02%	46.63	0.34%
预收账款	66.23	0.12%	2.02	0.00%	0.09	0.00%	-	0.00%
应付职工薪酬	2,133.49	3.82%	2,649.36	4.53%	1,452.12	5.35%	1,233.04	8.93%
应交税费	0.72	0.00%	87.43	0.15%	89.65	0.33%	115.60	0.84%
其他应付款	-1,200.84	-2.15%	49,917.88	85.28%	25,243.08	92.93%	12,407.48	89.89%
应付关联方	50,405.09	90.34%	-	-	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	-	-	5,360.58	9.16%	-	-	-	-
其他流动负债	477.38	0.86%	515.04	0.88%	375.08	1.38%	-	0.00%
流动负债合计	**55,795.23**	**100.00%**	**58,532.31**	**100.00%**	**27,164.78**	**100.00%**	**13,802.74**	**100.00%**

2019-2021 年，京东东鸿的流动负债主要由其他应付款构成，占流动负债的比例分别为 89.89%、92.93%和 85.28%。2022 年上半年，京东东鸿的流动负债主要是应付关联方科目，占比达到 90.34%。

①应付职工薪酬

最近三年及一期，京东东鸿的应付职工薪酬余额分别为 1,233.04 万元、1,452.12 万元、2,649.36 万元和 2,133.49 万元，主要系京东东鸿作为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司，承担着京东产发及旗下项目公司的人员薪酬、奖金等管理费用。

②其他应付款

最近三年及一期，公司的其他应付款余额分别为 12,407.48 万元、25,243.08 万元、49,917.88 万元和-1,200.84 万元，主要为关联方借款、关联方往来、保证金和其他款项等，具体如下：

表 18- 11 京东东鸿其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方借款	37,534.99	75.19%	20,265.40	80.28%	7,858.50	63.34%
关联方往来	5,612.96	11.24%	4,259.12	16.87%	4,247.98	34.24%
保证金	4,190.69	8.40%	714.56	2.83%	228.08	1.84%
应付工程款	1,013.44	2.03%	-	-	-	-
其他款项	1,565.81	3.14%	4.01	0.02%	72.92	0.59%
合计	**49,917.88**	**100.00%**	**25,243.08**	**100.00%**	**12,407.48**	**100.00%**

b）非流动负债分析

表 18- 12 京东东鸿非流动负债情况

单元：万元

资产	2022 年上半年末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	273.00	1.49%	-	-	-	-	-	-
租赁负债	18,060.33	98.51%	15,206.05	100.00%	13,941.61	100.00%	-	-
非流动负债合计	**18,333.33**	**100.00%**	**15,206.05**	**100.00%**	**13,941.61**	**100.00%**	**-**	**-**

2019-2021 年末及 2022 年上半年末，京东东鸿非流动负债分别为 0、13,941.61 万元、15,206.05 万元和 18,333.33 万元。京东东鸿非流动负债主要为租赁负债，2020 年末公司非流动负债大幅增加系新增租赁房屋建筑物所致，主要系京东东鸿于 2020 年 6 月与北商科技服务（北京）有限公司签署租赁合同，租赁北商科技服务（北京）有限公司持有的原京威汽车北厂区东侧园区的 8 座厂房及相关附属建筑、设施、道路等。

（c）所有者权益分析

最近三年及一期，京东东鸿的所有者权益总额分别为-7,274.27 万元、-12,381.17 万元、-15,529.76 万元和-18,112.95 万元，主要系公司尚未完成注册资金的实缴，且成立至今尚未盈利、未分配利润为负所致。

2）盈利能力分析

表 18- 13 京东东鸿盈利指标

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
营业总收入	19,728.60	33,902.88	18,302.13	11,822.57
利润总额	-10,656.24	-12,442.08	-5,106.90	-7,274.27
净利润	-10,656.24	-12,442.08	-5,106.90	-7,274.27

最近三年及一期，京东东鸿的营业总收入分别为 11,822.57 万元、18,302.13 万元、33,902.88 万元和 19,728.60 万元，净利润分别为-7,274.27 万元、-5,106.90 万元、-12,442.08 万元和-10,656.24 万元。京东东鸿作为京东产发旗下唯一的运营管理平台，主营收入主要来源于公司提供仓储物流运营管理服务而收取的资产管理费；同时按照集团统一安排，京东东鸿承担了京东产发的大部分运营和人力成本，每年需要支付金额较大的运营支持服务费、职工薪酬等费用，因此公司近三年及一期营业总成本均高于营业收入，净利润持续为负。

（a）主营业务构成

表 18- 14 京东东鸿主营业务构成

单元：万元

项目	2021 年			2020 年			2019 年		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
管理服务业务	4,759.87	2,704.24	43.19%	3,684.22	-	100%	1,594.61	-	100%
内部运营支持	20,590.51	19,381.50	5.87%	13,406.74	2,622.66	80.44%	10,216.92	2,907.35	71.54%
其他业务	1,611.53	-	100%	-	-	-	-	-	-
租赁业务	6,940.97	8,480.80	-22.18%	1,211.16	20.45	98.31%	11.04	-	100%
合计	**33,902.88**	**30,566.54**	**9.84%**	**18,302.13**	**2,643.12**	**85.56%**	**11,822.57**	**2,907.35**	**75.41%**

京东东鸿主要从事物流仓储的运管服务，收入包括管理服务收入、内部运营支持收入及租赁业务收入，其中管理服务收入主要为基金项目的管理服务，运营支持服务主要对自持项目的开发支持服务。最近三年，内部运营支持收入占主营业务收入的比例分别为 86.42%、73.25%和 60.73%。

（b）期间费用构成

表 18- 15 京东东鸿期间费用构成

单元：万元

项目	2022 年上半年		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例
销售费用	276.19	0.91%	721.55	2.36%	687.01	2.93%	5,650.22	29.59%
管理费用	11,551.44	38.17%	14,102.27	46.14%	19,769.76	84.31%	10,521.04	55.10%
财务费用	-5.51	-0.02%	1,116.88	3.65%	321.05	1.37%	0.31	0.00%

合计	**11,822.12**	**39.07%**	**15,940.69**	**52.15%**	**20,777.82**	**88.61%**	**16,171.57**	**84.69%**

最近三年一期，京东东鸿期间费用合计分别为 16,171.57 万元、20,777.82 万元、15,940.69 万元和 11,822.12 万元，占营业总成本的比例分别为 84.69%、88.61%、52.15%和 39.07%。

a）销售费用

表 18- 16 京东东鸿销售费用

单元：万元

费用性质	**2021 年**		**2020 年**		**2019 年**	
	金额	**比例**	**金额**	**比例**	**金额**	**比例**
运营支持服务费	223.82	31.02%	-	-	5,238.06	92.71%
职工薪酬	179.61	24.89%	582.77	84.83%	378.77	6.70%
其他费用	318.12	44.09%	104.23	15.17%	33.39	0.59%
合计	**721.55**	**100.00%**	**687.01**	**100.00%**	**5,650.22**	**100.00%**

最近三年，京东东鸿销售费用分别为 5,650.22 万元、687.01 万元和 721.55 万元。由于销售费用中的运营支持服务费主要为搬仓补贴费用，2020 年将该费用调整至仓储服务费中，因此销售费用中不再有运营支持服务费。

b）管理费用

表 18- 17 京东东鸿管理费用

单元：万元

费用性质	**2021 年**		**2020 年**		**2019 年**	
	金额	**比例**	**金额**	**比例**	**金额**	**比例**
运营支持服务费	2,469.55	17.51%	8,104.91	41.00%	5,365.19	50.99%
职工薪酬	3,902.53	27.67%	10,416.21	52.69%	4,456.23	42.36%
股份支付	6,710.38	47.58%	-	-	-	-
咨询服务费	466.72	3.31%	886.33	4.48%	438.09	4.16%
其他费用	553.08	3.92%	362.31	1.83%	261.52	2.49%
合计	**14,102.27**	**100%**	**19,769.76**	**100.00%**	**10,521.04**	**100.00%**

最近三年，京东东鸿管理费用分别为 10,521.04 万元、19,769.76 万元和 14,102.27 万元，主要由运营支持服务费、职工薪酬和股份支付等款项构成。

c）财务费用

最近三年及一期，京东东鸿财务费用占比较低，主要系租赁利息费用和银行手续费等。

3）现金流量分析

（a）经营活动现金流量分析

表 18- 18 京东东鸿经营活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
销售商品、提供劳务收到的现金	19,273.30	30,414.31	20,198.63	6,769.21
收到的税费返还	-	-	7.37	
收到其他与经营活动有关的现金	2,083.21	9,652.83	1,217.40	556.24
经营活动现金流入小计	**21,356.52**	**40,067.13**	**21,423.40**	**7,325.45**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,524.55	14,503.83	12,325.40	434.60
支付给职工以及为职工支付的现金	9,988.39	12,724.71	11,176.22	5,956.33
支付的各项税费	-1,079.14	47.97	84.54	90.11
支付其他与经营活动有关的现金	9,607.85	14,369.07	2,231.87	7,932.42
经营活动现金流出小计	**30,041.66**	**41,645.58**	**25,818.02**	**14,413.46**
经营活动产生的现金流量净额	**-8,685.14**	**-1,578.45**	**-4,394.62**	**-7,088.01**

最近三年及一期，京东东鸿经营活动现金流净额分别为-7,088.01 万元、-4,394.62 万元、-1,578.45 万元和-8,685.14 万元。经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金，具体为京东东鸿提供仓储物流运营管理服务而收取的资产管理费；经营活动现金流出主要系支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为期间费用及因租赁负债而产生的租赁业务支出。

（b）投资活动现金流量分析

表 18- 19 京东东鸿投资活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
投资活动现金流入小计	**-**	**17.60**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	684.31	3,385.65	7,030.07	747.49
投资支付的现金	-	2,260.96	-	-
投资活动现金流出小计	**684.31**	**5,646.61**	**7,030.07**	**747.49**
投资活动产生的现金流量净额	**-684.31**	**-5,629.01**	**-7,030.07**	**-747.49**

最近三年及一期，京东东鸿投资活动现金流净额分别为-747.49、-7,030.07 万元、-5,629.01 万元和-684.31 万元。投资活动现金流净额持续为负，主要原因是公司每年需支付购建固定资产、无形资产和其他长期资产的现金，其中购建固定资产主要包括电子设备、办公设备、网络设备和监控设备，无形资产主要包括购入软件和专用技术等。

（c）筹资活动现金流量分析

表 18- 20 京东东鸿筹资活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
取得借款收到的现金	-	-	36,241.20	14,438.28
收到其他与筹资活动有关的现金	54,745.56	61,157.10	-	-
筹资活动现金流入小计	**54,745.56**	**61,157.10**	**36,241.20**	**14,438.28**
偿还债务支付的现金	-	-	24,683.53	6,579.78
支付其他与筹资活动有关的现金	46,508.06	49,598.78	-	-
筹资活动现金流出小计	**46,508.06**	**49,598.78**	**24,683.53**	**6,579.78**
筹资活动产生的现金流量净额	**8,237.50**	**11,558.32**	**11,557.67**	**7,858.50**

最近三年及一期，京东东鸿筹资活动现金流净额分别为 7,858.50 万元、11,557.67 万元、11,558.32 万元和 8,237.50 万元，整体来看，公司的筹资性现金流主要表现为净流入，主要系京东东鸿近三年及一期新增较多关联方借款及关联方往来款。

4.资本市场公开融资情况及历史信用表现

京东东鸿无公开市场融资情况。

5.主要债务情况

京东东鸿无对外负债情况。

6.对外担保情况

京东东鸿无对外担保情况。

7.资信情况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询中国人民银行 2022 年 8 月 25 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站等的查询结果，北京京东东鸿管理咨询有限公司不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内北京京东东鸿管理咨询有限公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

北京京东东鸿管理咨询有限公司 2022 年 10 月 10 日承诺，公司近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现

安全、质量、环保等方面重大问题。

8.可持续经营能力分析

（1）经营情况分析

京东东鸿是京东产发旗下专业的资产管理服务机构，目前担任京东产发境外 5 只私募美元基金的境内资产管理人，资产管理规模折合人民币超过 250 亿元人民币，2021 年总资管费收入超过 1 亿元人民币。公司财务经营数据如下：

表 18- 21 京东东鸿财务数据

单元：万元

	2019 年末/2019 年度	2020 年末/2020 年度	2021 年末/2021 年度	2022 年 6 月末/2022 年半年
营业收入	11,822.57	18,302.13	33,902.88	19,728.60
毛利润	8,915.23	15,659.01	3,336.34	1,205.43
净利润	-7,274.27	-5,106.90	-12,442.08	-10,656.24
经营活动产生的现金流量净额	-7,088.01	-4,394.62	-1,578.45	-8,685.14
仅考虑主营业务相关的现金流量净额	6,334.61	7,873.23	15,910.47	7,748.75

就财务报表数据来看，最近三年及一期，京东东鸿的净利润分别为-7,274.27 万元、-5,106.90 万元、-12,442.08 万元和-10,656.24 万元，经营活动现金流净额分别为-7,088.01 万元、-4,394.62 万元、-1,578.45 万元和-8,685.14 万元。京东东鸿的毛利润分别为 8,915.23 万元、15,659.01 万元、3,336.34 万元、1,205.43 万元；仅考虑主营业务相关的现金流量净额 6,334.61 万元、7,873.23 万元、15,910.47 万元、7,748.75 万元。京东东鸿净利润为负的主要原因是，2022 年以前京东东鸿是京东产发的费用中心，京东产发大部分的人力成本、行政费用均由京东东鸿承担，导致管理费用金额较大，但公司毛利为正；同理，经营活动产生的现金流量净额为负主要也是前述原因所导致，从现金流量表中可以看到，若仅考虑主营业务相关的现金流量净额（以销售商品、提供劳务收到的现金扣除购买商品、接受劳务支付的现金）是为正的。

（2）可持续经营能力分析

京东产发已有计划针对各个项目收取相应的管理服务费，以进一步合理化该等商业实质，即未来京东东鸿是京东产发所有项目的管理服务方，委托服务内容包括开发管理、资产管理、招商管理、运营管理、财税管理、法律合规管理等，各项目也应按照委托服务内容支付京东东鸿相应合理的管理费用。

截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座亚洲一号智能产业园。同时，京东产发在建及待建仓储物流基础设施面积 547 万平米，充沛的仓储物流基础设施项目资源将保证京东东鸿未来的营收能力及财务状况大幅优化。

基于以上京东东鸿商业运营模式的优化计划，预计截至 2023 年末，剔除关联方借款以及往来款后的资产负债率 38%，相比 2022 年 6 月 30 日资产负债率下降 4%（根据东鸿未经审计的财务报表数据显示，剔除关联方借款以及往来款后的资产负债率为 42%）。预计 2023 年毛利率为 16%，相比 2022 年 1-6 月期间毛利率上升 10%。预计 2023 年全年的经营活动产生现金流量净额相比 2022 年全年增加 4,000 万元。预计 2024 年实现京东东鸿经营活动产生的现金流金额回正。预计 2025 年全年的经营活动产生现金流量净额实现 3,492.53 万元，2026 年达到 6,804.37 万元。

对未来 2023-2026 年部分财务数据的预测请见下表，该预测仅为京东东鸿给予运营收入、成本等进行的预测，不构成业绩承诺。

表 18- 22 京东东鸿财务数据

单元：万元

	2023 年/2023 年度	2024 年/2024 年度	2025 年/2025 年度	2026 年/2026 年度
营业收入	45,957.20	54,957.20	65,719.71	78,589.89
净利润	-18,287.32	-17,494.89	-6,732.38	6,137.80
经营活动产生的现金流量净额	-5,373.31	180.70	3,492.53	6,804.37

此外，京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近 200 人，其中工程管理人员 40 多人，成本采购管理人员近 50 人，商业拓展人员 60 多人，投资与财务人员 10 余人，物业管理和计划运营人员 20 人左右。综上所述，基金管理人认为京东东鸿具备长期可持续经营能力。

（二）与基础资产相关的业务情况

1.经中国证监会备案情况

本基金拟聘任的基础设施项目运营部管理机构京东东鸿符合《基础设施基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名，公司治理与财务状况良好。待按照《证券投资基金法》第九十七条规定办理中国证监

会备案手续或中国证监会对其担任运营管理机构无异议即可担任本基金的基础设施项目运营管理机构。

2.主要资质情况及不动产运营管理资质

根据京东东鸿营业执照显示，京东东鸿营业范围为贸易咨询、企业管理咨询；工程项目管理；技术开发、技术咨询、技术服务；软件开发；软件设计；物业管理；代收水电费；国内货运代理；仓储服务；出租办公用品、出租商业用房；道路货物运输；工程设计。

经核查，仓储物流行业运营管理机构不涉及相关运营资质要求，京东东鸿作为基础设施运营管理机构可按照营业执照批准的营业范围从事仓储物流运营管理。

3.人员情况

（1）人员配备情况

京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近200人，其中工程管理人员40多人，成本采购管理人员近50人，商业拓展人员60多人，投资与财务人员10余人，物业管理和计划运营人员20人左右。

公司管理团队包括总裁1名，另有相应的管理人员分别负责成本采购、物业外拓、工程管理、产业促进等业务。

表 18- 23 京东东鸿管理团队

姓名	主要职责	任职期间
胡伟	执行董事、总经理、法定代表人	2019年至今
邵帅	负责公司成本采购业务	2019年至今
石智豪	负责公司物业外拓业务	2020年至今
朱东凌	负责公司物流地产工程管理工作	2020年至今
丁猛	负责公司投资规划工作	2018年至今

主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况：

胡伟，男，中国国籍，无境外永久居留权，1983年出生，中欧国际工商学院 EMBA。胡伟先生具备超过10年的仓储物流从业经验，2010年加入京东集团，先后担任京东物流西南区域HRD、京东物流西南区域总经理、京东物流华北区域总经理，2019年至今任京东集团副总裁、高级副总裁、京东产发总裁、京东东鸿总经理、京东东鸿法定代表人。

邵帅，男，中国国籍，无境外永久居留权，1976年出生，本科学历，硕士学位（公共管理

硕士），邵帅先生曾于江苏宿迁经济技术开发区管委会工作，后任江苏大坤房地产开发有限公司总经理，2019 年 2 月加入京东集团，负责京东东鸿的成本采购业务。

石智豪，男，中国国籍，1981 年出生，学士学历。石智豪先生具备超 15 年的资产运营行业从业经验，加入京东前就职于亿达物业服务集团有限公司，2020 年加入京东集团，自加入京东后，负责京东东鸿全国的物业外拓业务。

朱东凌，男，中国国籍，1978 年出生，学士学历。朱东凌先生具备超 20 年的行业从业经验，加入京东前曾就职于广州丰树华新企业管理有限公司，2020 年加入京东集团，负责京东东鸿全国的物流地产工程管理工作。

丁猛，男，中国国籍，1983 年出生，硕士研究生学历。丁猛先生具备超 10 年的行业从业经验，2010 年加入京东集团，负责京东东鸿全国的投资规划工作。

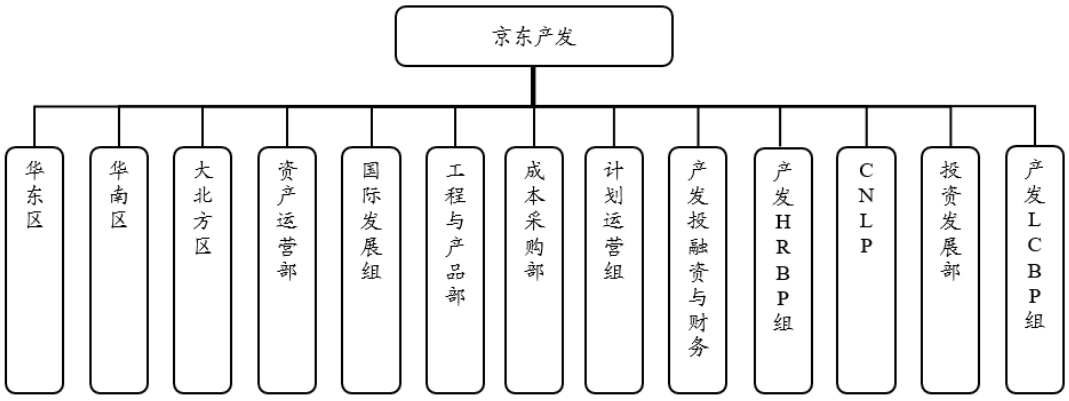
经核查，上述管理人员均未被列为失信被执行人。

4.内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

（1）组织架构

京东东鸿作为京东产发在中国境内最大的运营实体，沿用了京东产发的组织架构管理，京东产发组织架构图如下：

图 18- 2 京东产发组织架构图



华东区、华南区、大北方区：负责所辖区域内物流地产、产业地产业务从项目获取到物业运营的全流程管理，保证项目顺利落地与运营。

资产运营部：负责自有园区的物业管理和外部业务的拓展、承担多种经营增值服务、招商支持及产业园区运营管理职责。

国际发展组：根据公司战略布局，制定产发国际物流地产投资管理业务发展规划，在海外关键市场深耕并扩大资产管理规模，建立投资及资产管理的团队能力，实现投、管、退的能力闭环。

工程与产品部：整合工程、设计、质控等专业工作，对物流园及产业园的“产品能力实现”负责。

成本采购部：负责物流仓储的采购工作、供应商的招标以及项目的成本管控工作。

计划运营组：承接集团及产发规划，通过推动各条件专业能力搭建、推动关键事项按质按时达成，推动产发业绩达成。

产发投融资与财务：负责项目一手、二手地的投资风控、前置融资能力整合及产业基金及地产基金。

产发 HRBP 组：通过提供人力资源管理服务，协助产发做好组织管理、人员管理、激励管理、绩效管理等相关工作，保障产发业务顺利推进。

CNLP：通过工程建设、招商去化和资产运营等多元化增值服务，提供现代化高标准仓库和一体化综合服务方案。

投资发展部：定位于 ToG+ToB 全通道项目获取，强化政策研究、高层公共关系维护、投资策略、投资标准、投资计划及收并购项目、战略合作等职责要求。

产发 LCBP 组：通过提供专业的法务相关服务，做好合同管理、风险管理等法务相关事项，保障产发业务的合法合规。

（2）内部控制制度

1） 内审制度

在内部控制制度上，京东东鸿沿用了集团的《京东集团内部审计章程》，根据集团统一规定，建立年度审计、项目审计的计划并完成现场审计工作。在集团 CEO 和审计委员会的领导下，依照相关制度，开展内审工作，发挥监督、评价和服务的功能，通过应用系统、规范的方法，评价和改善风险管理、控制和治理过程的效果，帮助组织实现内部控制的有效性、财务信息的真实性和完整性、经营活动的效率和效果等目标。

2） 财务管理制度

从财务制度看，京东集团 CFO 体系负责集团内各个板块的财务核算、预算、分析、报告、流程与运营，资金活动与税务方面的支持及管理等事务，对包括京东东鸿在内的下属子公司试行统一集中管理，并制定了一系列对子公司的财务进行事前、事中和事后的管理、控制与监督的财务管理制度。

京东东鸿整体沿用了京东集团关于财务、预算和资金管理的相关制度，包括但不限于《财务管理制度》、《核算管理制度》、《会计档案管理指引》、《财务印章管理制度》等制度，对会计核算、控制、分析和考核等管理基础工作进行了明确的规范与指引。《财务管理制度》规定全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成，预算管理流程由预算编制、预算执行和控制、预算调整、预算考核与分析等阶段构成。《财务印章管理制度》详尽规定了公司的印章的使用流程和保管制度，对于签报流转路径进行了严格规定，确保每一次印鉴的使用经过有权人员的有效审批，从而确保资金使用的安全性和合规性。

京东东鸿采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

3） 预算管理制度

为满足公司可持续、快速发展的需要，加强预算管理，实现预算管理工作的规范化与制度化，京东东鸿结合自身的需要沿用了京东集团的《预算管理制度》，全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成。预算所涉及的会计报表和财务指标的经济含义与计算方法，参照财政部颁布的有关财务会计法规执行。

根据《公司章程》，由执行董事制定公司的年度财务预算方案，由股东审议批准。预算管理部门为预算管理部，京东东鸿预算管理流程是由预算编制、预算执行和控制、预算调整、预算考核与分析等阶段构成的预算管理循环。

4） 采购管理制度

在采购管理方面，京东东鸿沿用了集团的《采购业务管理流程》，并相应指定了符合京东东鸿业务的《采购业务流程管理制度》。《采购业务流程管理制度》规范了采购相关事宜，明确规定了招标、询价、竞争性谈判、直接委托四类采购方式，并对采购相关环节、供应商数量和报价方式进行了详尽的规定。

5） 资金管理制度

为加强公司资金管理能力，京东东鸿结合互联网公司特点，沿用了京东集团的《资金运营管理制度》、《资金交易原则》、《资金调拨制度》、《收付款管理制度》等规定与流程。资金管理部门负责公司资金运营、管理、控制和监督工作，致力于有效管理资金相关风险、降低融资成本及提高资金使用效率。公司资金集中运营，通过建立统一的内部账户对收支条线分开管理，主账户对于下级子账户的资金进行及时归集，下级子账户如有资金支出需求由主账户进行统一下拨。公司对资金收付有相应规定，申请付款部门须按照公司规定的审批流完成相应审批，再提交符合要求的付款申请单至资金管理部完成付款操作。申请收款部门须按照公司规定提交收款申请单，资金管理部确认收到款项后与申请收款部门配合完成收款工作。

6） 关联交易制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司股东的合法权益，京东东鸿沿用了京东集团的《关联交易管理办法》。上述制度明确规定了公司开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准。并制定了关联交易的审议程序、以及执行与信息披露等。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；市场价是以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；成本加成价是在交易的商品或劳务的成本基础上加一定合理利润确定交易价格及费率；协议价是由交易双方协商确定价格及费率。

7） 短期资金调度应急预案

京东东鸿为短期资金合理调度，制定了短期资金调度应急预案，结合集团的《资金调拨制度》，通过资金集中管理模式，实现对公司内部资金集中管理和持续跟踪。同时加强公司内部流动性管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证公司内部资金流动性，避免出现资金短缺的情况。

8） 突发事件应急管理预案

为应对和防范重大突发事件，京东东鸿制定了《项目突发事件现场应急处置规范》，用以提升危机处理时效，控制风险产生，最大限度降低公司损失，该机制适用于公司各业务部门及下设的子公司。该机制对危机事件类别进行了划分，针对危机事件的严重程度，危机处理机制将预警级别设定为红色预警、橙色预警和蓝色预警，并确定了各类风险事件将由对口业务部门

与法律合规部、风险管理部、投资者关系部与客户关怀部等相关部门牵头管理，对不同预警级别的危机事件分别设置了对应的处置流程，对通报、会商、响应时效做出了详细的规定，要求各负责部门要做到快速响应、协调应对策略、监控闭环追踪跟进处理。公司将以快速响应、公关部门统筹为原则，按照机制规定的处理流程与报告流程及时、高效的处理危机事件。

（3）对京东东鸿内控有效性的评价

京东东鸿针对行业特点，根据《企业内部控制基本规范》等文件，结合公司实际情况，制定了相应的内部控制制度。按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规，公司建立了健全的董事、监事和经营管理层等法人治理结构，结合京东集团的管理体系，明确了各项议事规则和决策程序，制定了各项治理制度，保障了公司治理的不断完善发展。

公司建立了内部监控机制和法人治理结构，京东东鸿不设监事会，设监事一人，经股东任命，可连选连任。行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、经理等高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、经理等高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、经理等高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理等高级管理人员予以纠正；（4）提议股东作出临时股东决定；（5）向股东提出提案；（6）依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

根据京东东鸿及京东集团相关机构和制度的设置，经核查，经核查，基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，京东东鸿信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力。

5.同类基础设施项目运营管理的开展情况

截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。同时，京东产发在建及待建代建 仓储物流基础设施面积 547 万平米。京东东鸿管理团队自 2014 年 5 月开始陆续运营上述亚洲一号智能产业园，至今为止已有 8 年丰富的物流仓储基础设施运营管理经验。

6.利益冲突防范措施

本基金运作过程中，基金管理人拟委托京东东鸿负责基础设施项目的部分运营管理职责。除本基金全资持有并经营的目标基础设施项目外，京东东鸿向原始权益人关联方自持的境内同类基础设施项目提供运营管理服务，从而可能与京东东鸿同时运营本基金所持有的基础设施项

目构成利益冲突。

上述潜在利益冲突情形及相关防范措施、处理方式详见本招募说明书“利益冲突与关联交易”部分。

（三）与运营管理基础设施项目相关制度、业务流程、风险控制措施

1.不动产运营相关业务流程

京东产发是京东集团旗下核心战略业务板块之一，专注于仓储物流基础设施开发和运营，是高品质仓储物业的运营管理者，主要服务于京东物流、京东生态圈、第三方物流、零售商及制造商等，与独立的京东物流一起实现京东集团物流领域重资产+轻资产协同快速发展的格局。

京东东鸿为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司。京东东鸿的相关业务流程主要分为六个阶段：拿地、设计、建安、租赁、稳定运营和持续的资产管理，其中：

拿地：京东东鸿目前建设仓库多通过招拍挂形式进行拿地，土地性质以仓储物流用地为主，部分为工业用地。

设计：京东东鸿在拿地阶段即由设计工程部介入进行项目初步设计，并在土地摘牌后完善项目设计。项目设计阶段，在能够满足高标仓的标准下，京东东鸿会结合电商使用者的特定需求，提供复杂度高、自动化率高和仓库使用灵活度高的定制化设计。

建安：京东东鸿仓储物流项目的建安采用总包模式。项目从土地摘牌到仓库建成通常需要18-24 个月左右，总包商以基础实力雄厚的央企为主，通常为一级资质，包括中建三局、中建八局、中建五局和中建一局等。项目一般会同时建设员工食堂、办公等附属配套设施，并由承租人统一租赁。

租赁：京东东鸿自建及运营的仓储设施主要面向京东物流版块及其他第三方，其中京东物流版块承租仓储设施后用途又分为京东自营电商货物和京东平台商家及京东物流第三方客户货物的仓储和配送。

稳定运营和持续的资产管理：京东东鸿仓库的日常管理主要包括安全、环境、工程维护和内外部关系维护等。项目工程管理由京东东鸿自主负责，保洁和保安通常会聘请第三方物业公司进行。

2.管理制度

京东东鸿作为京东集团核心子公司，在内部组织架构方面沿用京东集团先进高效的管理经验和组织架构设计理念，整体沿用京东集团的管理制度。京东集团从全局总体把控制定相关制度和流程，从财务管理、成本管理、预算管理、资金调配和人力资源管理等方面对京东东鸿进行约束和规范。除了沿用京东集团的制度以外，京东产发也制定了适用于公司的《物业管理指导手册》和《项目突发事件现场应急处置规范》。

在资产管理方面，京东集团对京东东鸿的各类资产的运营、工程管理等环节都进行了严格的规范。

在物业管理方面，京东东鸿建立了完备的物业管理制度，其中包括设施设备养护管理、冷库运营管理、环境卫生管理、客户服务管理规范等事项。

在工程管理方面，京东东鸿设置了严谨的工程质量管理制度，包括开工前准备、施工质量预控、施工质量过程控制和施工质量事后控制；在工程进度方面，则要求工作人员提前编制工程计划，并根据工程进度对计划进行实时更新。

3.风险控制制度

在物业管理方面，京东东鸿制定了《物业管理指导手册》，规定了较多与安全相关的措施，如消防管理、门岗进出管理、冷库运营管理、设备养护管理等措施。通过详尽的管理措施，避免了物业管理运营过程中出现意外。

在应急处置方面，京东东鸿制定了《仓建项目突发事件现场应急处置规范》，规定了在发生堵门、堵路、滞留、强行闯门等突发事件情况下，各部门需要建立统一流程、分级负责、职责明确、处理有序、反映迅速的处理机制。通过制度规范，明确紧急情况下各部门的应急处理规范，切实维护仓库安全和项目的正常运营秩序，最大程度降低突发事件造成的危害和影响。

二、运营管理服务协议主要内容

（一）协议各方的主要权利义务

1.基金管理人对基础设施项目的运营管理职责

（1）基金管理人应依据《证券投资基金法》、《基础设施基金指引》、《基金合同》、《运营管理服务协议》主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

1） 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2） 建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

3） 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章（包括项目公司重要印鉴、证照和 U 盾）；

4） 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并维持该等保险的有效性；

5） 制定及落实基础设施项目运营策略；

6） 签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

7） 收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8） 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9） 实施基础设施项目维修、改造等；

10） 基础设施项目档案归集管理等；

11） 按照《基础设施基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12） 依法披露基础设施项目运营情况；

13） 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

14） 按照《基金合同》约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

15） 中国证监会规定的其他职责。

（2）基金管理人依据运营管理服务协议委托运营管理机构负责上述第 4）至 9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

（3）基金管理人应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。

（4）基金管理人应当自行委派基础设施项目公司执行董事、法定代表人、总经理、监事、财务负责人。

（5）基金管理人负责对运营管理机构提交的基础设施项目运营管理重要事项进行审核批准，并将需经基金份额持有人大会审议的事项提交基金份额持有人大会审议。

（6）基金管理人应当对运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

（7）基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。

（8）触发运营管理机构解聘事件时，对解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构进行决策或提交基金份额持有人大会审议。

（10） 委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

2.计划管理人对基础设施项目的运营管理职责

（1）计划管理人应对基金管理人、运营管理机构运营管理基础设施项目的活动予以配合，包括但不限于作为项目公司股东出具相关股东决定文件。

（2）计划管理人应审核、复核基金管理人的指令、项目公司资本运作方案等是否符合法律法规规定及专项计划文件约定的标准、限制条件。基金管理人的指令、项目公司资本运作方案等不存在违法违规或不符合专项计划文件约定的情形的，计划管理人应予执行和配合。

3.SPV 公司和项目公司对基础设施项目运营管理的配合义务

（1）SPV 公司和项目公司应按照运营管理服务协议对基金管理人、运营管理机构运营管理基础设施项目的活动予以配合，并执行基金管理人、计划管理人的指令。

（2）项目公司应依据运营管理服务协议向运营管理机构支付运营管理服务费。

（二）运营服务内容

1.基础设施项目运营管理内容

（1）预算管理

1) 季度预算：运营管理机构应当在每个季度结束前 10 个工作日内编制项目公司下一季度的运营季度预算并提交给基金管理人审核。运营管理服务协议生效之日当季的运营季度预算，运营管理机构应当在运营管理服务协议生效之日起 10 个工作日内编制完毕并提交基金管理人审核；如运营管理服务协议生效时当季剩余天数不足 10 个工作日，则运营管理机构无需编制当季的运营季度预算，如需进行资金划付应按照运

营管理服务协议的约定执行。基金管理人在收到季度预算后 5 个工作日内决定是否同意该季度预算。如基金管理人不同意该季度预算的，应当书面告知运营管理机构调整意见并与运营管理机构协商，运营管理机构应当在收到基金管理人书面调整意见后 5 个工作日内将调整后的季度预算书面提交给基金管理人审核。特别地，运营管理机构在一个自然年度内制定的各季度预算金额总和，不应超过当年年度预算的金额。

2) 年度预算：运营管理机构应当在每个自然年度结束前 45 个工作日编制项目公司下一年的运营年度预算（需细化至季度），并在当年 12 月 10 日前将下一年的运营年度预算书面提交给基金管理人审核。运营管理服务协议生效之日当年的运营年度预算，运营管理机构应当在运营管理服务协议生效之日起 40 个工作日内编制完毕并提交基金管理人审核；如运营管理服务协议生效时当年剩余天数不足 40 个工作日，则运营管理机构无需编制当年的运营年度预算，如需进行资金划付应按照《运营管理服务协议》的约定执行。基金管理人在收到年度预算后 10 个工作日内决定是否同意该年度预算。在未完成 SPV 公司和项目公司的吸收合并时，如基金管理人同意该年度预算的，则 SPV 公司作为项目公司股东亦同意该等年度预算。如基金管理人不同意该年度预算的，应当书面告知运营管理机构调整意见并与运营管理机构协商，运营管理机构应当在收到基金管理人书面调整意见后 5 个工作日内将调整后的年度预算书面提交给基金管理人审核。

3) 预算争议处理：如在某一季度或自然年度开始时，基金管理人和运营管理机构对该季度或年度的预算仍存有争议，则运营管理机构在该份预算获得基金管理人批准之前应当根据以下规定提供运营管理服务：

(a)就基金管理人和运营管理机构无争议的事项，对应预算部分按照运营管理机构所提交的预算执行；和

(b) 就基金管理人和运营管理机构存有争议的事项，对具体的争议事项应充分沟通，提供业务必要性支持文件，尽快就预算达成一致同意。

4) 预算调整：运营管理机构拟调整经基金管理人审核同意的季度预算或年度预算的，应按上述审核季度预算或年度预算的程序经基金管理人审核同意。运营管理机构将预算提交基金管理人审核、基金管理人告知运营管理机构调整意见、基金管理人审核同意预算的，均应同时抄送专项计划管理人。预算外发生的重大事件、对基金份额持有人有潜在重大影响的事件、对基础设施项目安全稳定经营有潜在影响的事件，运营管理机构有义务及时与基金管理人沟通，提供解决方案并报基金管理人审批。

5) 预算支出：每个自然季度开始的 3 个工作日内，由监管银行将基金管理人批准的季度预算中列明的款项总额自运营收支账户划付至项目公司日常运营支出账户，由日常运营支出账户对外支付预算内运营支出。为免疑义，专项计划设立日所在季度的季度预算应在计划管理人（代表专项计划）受让 SPV 公司股权以及 SPV 公司受让项目公司股权的工商变更登记均办理完毕后 3 个工作日内，由监管银行根据基金管理人发出的划付指令将该季度预算资金由运营收支账户拨付至日常运营支出账户。

（2）证照、印鉴和资料监管

1) 项目公司和 SPV 公司的公章、法定代表人名章、营业执照（正副本）、财务专用章、其他经印章管理制度确认有权对外代表项目公司或 SPV 公司的印鉴、基础设施项目相关权证以及其他与项目公司或 SPV 公司或基础设施项目资质相关的档案资料原件，除非基金管理人另有指令，否则均由基金管理人指定人员保管。

2) 发票章以及其他业务专用章，基金管理人授权运营管理机构保管。

3) 前述证照、印鉴和资料使用应遵从如下原则：预算内的相关事项所需印鉴及资金划转可在项目公司层面执行，基金管理人将根据预算进行复核并配合项目公司进行用印和转账；预算外的事项以及特殊事项，需经基金管理人审核同意后方可用印及划转资金。需经基金份额持有人大会审议决定的事项，基金管理人应执行基金份额持有人大会的决议意见。

4) 基金管理人、专项计划管理人对 SPV 公司、项目公司未交由基金管理人管理的资料保有检查权。

5) 运营管理机构应不可撤销地向基金管理人、专项计划管理人承诺，将协助项目公司按照运营管理服务协议有关约定使用相关证照、印鉴和资料。

（3）合约签署

与基础设施项目运营、管理和维护相关的所有合同均应由运营管理机构负责谈判，但不符合项目公司预算或重大合同的签署应经基金管理人审核同意。特别地，重大合同系指就特殊事项订立的相关的合同。

（4）账户管理和财务核算

1) 账户开立：项目公司原则上仅保留运营收支账户和日常运营支出账户，SPV 公司应在基金托管人处开立收款账户；如确需开立其他银行账户的，运营管理机构应当向基金管理人申请，经基金管理人同意方可开立并由基金管理人对该等账户进行监管，

具体监管方式以届时协商一致为准。

2) 运营收支账户：运营收支账户由项目公司于监管银行处开立，用于接收所有项目公司现金流入并根据运营管理服务协议及《监管协议》的约定对外支出。除运营管理服务协议及《监管协议》另有约定，在经基金管理人批准的预算范围内向日常运营支出账户划付预算资金、向计划管理人（代表专项计划）或 SPV 公司偿还标的债权本息（如有）、划付股东分红、支付运营管理机构的运营管理服务费、进行运营收支账户合格投资等，均需通过运营收支账户进行。除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，运营收支账户内的资金不得用于其他任何用途。

3) 日常运营支出账户：项目公司以日常运营支出账户接收自运营收支账户划转的资金，并对外支付预算内运营支出等。

4) 财务核算：基金管理人自行派员负责项目公司、SPV 公司的财务管理。

（5）收支监管、台账管理

1) 收入监管：项目公司运营收支账户为接收和存放基础设施项目运营收入的唯一账户。如项目公司的除运营收支账户外的其他账户收到任何运营收入的，运营管理机构应协助项目公司自收到该笔资金起 15 个工作日内将该笔资金全额划转至运营收支账户。SPV 公司的全部收入应直接由其在基金托管人处开立的收款账户收取。

2) 支出监管：

(a)就预算内支出，项目公司应以日常运营支出账户自运营收支账户收取的预算资金支付，具体以《监管协议》为准。基金管理人应当配合项目公司、SPV 公司进行用印（如需）和划款操作，运营管理机构、项目公司或 SPV 公司应于资金划付后向基金管理人报备，由基金管理人进行审查。

(b) 就预算外支出，运营管理机构、项目公司或 SPV 公司应提交基金管理人审核。基金管理人应当在收到付款申请后 5 个工作日内反馈是否同意项目公司的付款申请，如基金管理人未按照上述约定反馈的，视为同意。如支出事项属于需经基金份额持有人大会审议决定的事项，基金管理人应执行基金份额持有人大会的决议意见，且反馈时间不受前述时间限制。基金管理人同意项目公司或 SPV 公司付款的，应当配合项目公司或 SPV 公司进行用印（如需）和划款操作，并以运营收支账户内资金支付；基金管理人不同意项目公司或 SPV 公司付款的，应当拒绝配合项目公司或 SPV 公司用印（如需）和划款。

(c)除预算内支出外，如因收款方特殊要求或其他操作原因，需要以项目公司其他账户

对外支取的，运营管理机构或项目公司应当在对外支付申请中进行说明，将运营收支账户内资金先划付至项目公司其他账户，再从项目公司其他账户对外支取。

(d)除为公募基金完成对基础设施项目的投资交易所需进行的支出外，SPV 公司对外支付费用均应当由基金管理人审核同意。

3) 租约台账的建立与维护：运营管理机构根据项目公司运营情况制作租约（包括租赁合同、仓储合同、装卸合同等商务经营合同）台账，并按季度报送基金管理人。

（6）运营管理报告和日常监管；

1) 运营管理机构应在每个运营收入报告日向基金管理人、专项计划管理人提交季度《基础设施项目运营管理报告》，内容应包括该运营收入回收期的租户情况及其合同履约情况，基础设施项目运营收入、运营支出及费用和实际净运营收入情况，物业管理及维护支出情况，以及基础设施项目的其他重大经营情况。

2) 运营管理机构应于当年 2 月 28 日前向基金管理人、专项计划管理人提交上一年度的年度《基础设施项目运营管理报告》，内容应包括上一年度的租户情况及其合同履约情况，基础设施项目运营收入、运营支出及费用和实际净运营收入情况，物业管理及维护支出情况，以及基础设施项目的其他重大经营情况。

3) 特别地，经基金管理人与运营管理机构协议一致，可调整上述运营管理报告的提交时间安排。

4) 基金管理人、专项计划管理人有权查阅运营管理机构与基础设施项目运营、管理和维护相关的基础设施项目相关证照、全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。基金管理人、专项计划管理人有权对基础设施项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构或项目公司提出建议和意见（专项计划管理人拟提出建议和意见时，应先提交基金管理人审核，统一由基金管理人提出建议和意见）；有权对基础设施项目的安全、运营管理机构的运营管理进行监督。运营管理机构和项目公司应当充分尊重基金管理人、专项计划管理人的监管权利，并在基金管理人就基础设施项目运营提出建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行整改、改进或者完善。

（7）资本运作

项目公司资本运作事项（包括债务杠杆设置、借款）应按以下流程决策和审批：

1) 运营管理机构对项目公司资本运作事项制定方案。

2) 基金管理人对项目公司资本运作方案进行审核及决策。

3) 基金管理人应将项目公司资本运作方案发送给专项计划管理人，专项计划管理人应复核方案是否符合法律法规规定及专项计划文件约定的标准、限制条件，并在三个工作日内书面回复复核结果。方案不存在违法违规或不符合专项计划文件约定的情形的，专项计划管理人应予复核通过。专项计划管理人复核发现方案不符合法律法规规定或专项计划文件约定的标准、限制条件的，应与基金管理人协商修改方案。

4) 项目公司资本运作方案经专项计划管理人复核通过的，基金管理人应向专项计划管理人、运营管理机构、项目公司发送指令。专项计划管理人、运营管理机构、项目公司应按照基金管理人发送的指令操作实施项目公司资本运作方案。

2.运营管理机构的雇员

运营管理机构自行聘用提供《运营管理服务协议》项下基础设施项目运营管理服务所需的雇员，并自行支付该等雇员的所有报酬。

3.运营管理机构的运营管理服务

（1）对基础设施项目实施商业管理，包括但不限于：

1) 营销管理服务：制定和执行营销策略、招商广告和宣传计划；

2) 租赁咨询服务：确定租金水平及租赁协议的商业条款；

3) 租赁发展及管理服务：物色潜在租户，对租户进行评估；协助项目公司与租户磋商租约条款和续租、退租事宜；管理已签订的租约，要求租约中明确租户的安全生产责任，监督租户对基础设施项目的使用情况和租金及其他费用支付情况；协调管理租户关系；就已知悉的租户履约能力风险、租金回收异常风险进行预警或提示；负责与租赁有关的争议解决相关事宜的统筹；

4) 租约管理：及时报告租约提前终止的情况；监督租户在租约届满后腾退其承租区域；对退租租户就其所承租区域的还原情况进行监督及验收；

5) 收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项。

（2）对基础设施项目实施物业管理、物业维修、改造，包括但不限于：

1) 基础设施项目房屋建筑和整体形象的维修、养护和管理、改造；

2) 对租户就其承租区域进行改造的情况进行监督；

3) 代为签订第三方物业管理服务协议、物业相关保险以及物业运营相关的协议，并

协助项目公司寻找和选择相应的服务提供商；

4) 制定必要的物业维护计划，为满足物业提供日常运营需求，代表项目公司协商并协助项目公司签订第三方维修、维护和保安服务协议，并协助项目公司寻找和选择相应的服务提供商；尽合理努力确保物业（包括所有区域、组成部分、系统和设备）处于良好状况；

5) 处理有关委托项目工程质量保证的各项工作，包括但不限于代表项目公司追究开发阶段对应专业工作单位的责任，促使该等专业工作单位修缮质量问题以及采取其他有效解决措施；

6) 维护租赁记录，代表项目公司就项目公司为物业的日常运营的需要所签署的所有服务协议进行协商，采购必需的物品；

7) 处理与基础设施项目、项目公司的日常运营、维护、材料设备供应、租赁、管理、保险、索赔等事项相关的争议；

8) 编制基础设施项目维修和改造计划，实施基础设施项目维修、改造等（包括设计、招标、施工及质量检验等）。

就上述所列物业管理、物业维修、改造等服务，运营管理机构可以自行作为物业管理人向项目公司提供服务，也可以协助项目公司聘请其他物业管理公司作为物业管理人，向项目公司提供一项或多项物业管理服务。

（3）其他日常经营、管理事项

1) 负责或协助项目公司进行政府检查接洽、消防检查接洽、安全生产检查接洽，完成政府、监管部门所需要的各类年度报审；

2) 负责或协助项目公司进行与基础设施项目相关的日常所需财税、法律事项沟通；

3) 协助项目公司为基础设施项目申请、维持并更新基础设施项目经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可；

4) 负责基础设施项目的业态管理、业态布局的综合规划；

5) 执行基础设施项目的安保、消防、通讯及紧急事故管理工作；

6) 编制项目公司的日常会计账务和财务报告；

7) 编制《基础设施项目运营管理报告》，对基础设施项目的表现和运营管理机构的运营服务情况进行总结；

8) 按当年预算及保险标准为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并维持该等保险的有效性；

9) 与基金管理人共同确定审计、评估机构、律师等第三方机构清单，并于基金管理人在清单中选择并聘任相关机构后，协助管理、协调该等专业机构的工作，机构清单如发生调整需经基金管理人审批；

10) 运营管理机构应根据法律法规规定或相关主管部门要求，为基础设施项目租赁合同办理房屋租赁登记备案手续；

11) 其他未列入特殊事项的日常经营事项及未明确规定需要其他方批准的日常运营相关事项。

（4）如运营管理机构提供运营管理服务涉及由第三方提供服务的，运营管理机构应勤勉尽职地选择第三方服务供应商，并行使合理的商业判断，确保第三方服务供应商就其提供的服务已取得必备资质、专业能力与专业人员；运营管理机构应按照市场化原则以及行业惯例，采用公允的手段遴选第三方服务供应商，不得损害本基金利益，如由第三方提供服务涉及单笔金额超过 50 万元或连续 12 个月内累计金额超过 500 万元的关联交易的，需取得基金管理人同意，并配合基金管理人进行信息披露。

（5）应基金管理人等委托方要求，提供的其他基础设施项目运营管理服务。

（三）费用收取

运营管理服务费由基础管理费和激励管理费两部分构成：

1.基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

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

2.激励管理费

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

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

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

特别地，在公募基金存续期间，因政府有权部门正式发文明确因新型冠状病毒肺炎疫情原因减免租金（以政府有权部门正式发文为准）使得项目公司收入减少的情况下，经各方协商一致，基金管理人、专项计划管理人和/或运营管理机构将采取减免期间部分基金管理费、专项计划管理费和/或运营管理服务费的措施，适当就减免租金对项目公司收入造成的影响予以缓释，具体以各方协商的方案为准。如经基金管理人、专项计划管理人和/或运营管理机构采取上述措施后，仍无法消除减免租金政策导致项目公司收入减少而对基金份额持有人的当期收益造成的影响，则可进一步采取申请补贴、税收减免/返还等措施或者原始权益人予以补足（如有）等方式。在进行前述缓释措施和原始权益人的其他补足措施（如有）后，如项目公司相关补贴、税收减免/返还等缓释措施发生效果，项目公司应将收到的相应的补贴、税收减免/返还款项等返还给基金管理人、专项计划管理人、运营管理机构和/或原始权益人（如原始权益人进行了补足）。具体形式由各方另行协商。

如运营管理机构采取任何方式违反《运营管理服务协议》第 3.1 条（9）项的承诺导致基础设施项目出租率下降的，公募基金有权暂缓支付对应资产、对应期间的基础管理费直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内未予纠正，则扣减对应资产、对应期间的基础管理费的 10%。如基金份额持有人损失金额低于前述已扣减的基础管理费，则由公募基金在后续支付基础管理费时，相应补充超额扣除部分。如因违反上述承诺给公募基金及基金份额持有人造成相应损失，应由运营管理机构承担；如前述损失已由基金管理人扣减基础管理费或运营管理机构关联方补偿，运营管理机构无需重复补偿。

（四）考核安排

1.运营业绩指标

基金管理人将为运营管理机构设定项目公司运营业绩指标。在其为基础设施项目提供基础

设施项目运营管理服务期间，运营管理机构将尽合理商业努力促使每一运营收入回收期内项目公司取得的基础设施项目净运营收入不低于当期运营业绩指标。

2.基础设施项目运营收入核算

基金管理人应在季度运营收入核算日对项目公司基础设施项目运营收入、运营支出及费用和实际净运营收入进行核算，并在运营收入报告日前提供给运营管理机构，由运营管理机构载于季度《基础设施项目运营管理报告》中。

基金管理人、计划管理人对运营管理机构提供的季度《基础设施项目运营管理报告》进行审核，并配合项目公司按时偿还借款。

3.运营整改

（1）基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%；

（2）除因不可抗力因素外，如某一运营收入回收期内，项目公司取得的基础设施项目净运营收入未达到当期目标净运营收入，但不低于当期运营业绩指标（即目标净运营收入的 80%），运营管理机构应当分析未完成上述目标净运营收入的原因并提出整改措施；

（3）除因不可抗力因素外，如某一运营收入回收期内，项目公司取得的基础设施项目净运营收入低于当期运营业绩指标，运营管理机构应当分析未完成上述运营业绩指标的原因并提出整改措施；基金管理人有权就整改措施与运营管理机构协商，协商不成，有权要求运营管理机构更换对应的运营团队主要负责人员；

（4）除因不可抗力因素外，如连续两个运营收入回收期内，项目公司取得的基础设施项目净运营收入均低于当期运营业绩指标，运营管理机构应当分析未完成上述运营业绩指标的原因并应当于年度《基础设施项目运营管理报告》出具后 30 个工作日内向基金管理人提交书面整改方案；基金管理人应于 15 个工作日内对整改方案进行审核。整改方案经基金管理人审核同意后应当立即实施。如整改方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的要求调整整改方案并重新提交基金管理人的，基金管理人应召集基金份额持有人大会审议决定是否更换运营管理机构。

（五）解聘情形和程序

1.运营管理机构解聘事件：系指以下任一事件：

（1） 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

（2） 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3） 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（4） 发生《运营管理服务协议》约定的整改方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的要求调整整改方案并重新提交基金管理人；

（5） 运营管理机构实质违反《运营管理服务协议》第 3.1 条（9）项的承诺，并对基础设施 REITs 项目造成重大损失，或严重损害基金份额持有人利益。

2.解聘情形和程序：

（1）如果发生运营管理机构解聘事件：

如果发生 1.运营管理机构解聘事件：第（1）、（2）、（3）项任意一项运营管理机构解聘事件，基金管理人应当解聘运营管理机构。

如果发生 1.运营管理机构解聘事件：第（4）、（5）项运营管理机构解聘事件，基金管理人应当按照基金合同启动基金份额持有人大会召集程序，由基金份额持有人大会审议是否解聘运营管理机构、委任继任运营管理机构。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构事项无需回避表决。

（2）基金份额持有人大会决议解聘运营管理机构的，应注明运营管理机构的解聘日期。如果截至运营管理机构的解聘日期，基金份额持有人大会仍未委任继任运营管理机构的，运营管理机构应继续履行运营管理服务协议，直至继任运营管理机构的任命生效。

（3）除发生上述（1）、（2）项约定的情形，基金管理人不得单方面要求解聘运营管理机构。

（六）违约责任

1.委托方受偿事项

对于委托方受偿事项，运营管理机构应向因委托方受偿事项受到损失的委托方就其遭受的实际损失作出赔偿并使之免受损害。尽管有上述规定，如果委托方经从运营管理机构之外的其他方（为避免疑义，不含其它委托方）获得补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向委托方承担责任。

对于基础设施项目保单可实际理赔金额之内的委托方受偿事项，运营管理机构亦无须向委托方承担责任。

2.其他违约情形

除运营管理服务协议另有约定外，运营管理服务协议协议签署后，任何一方未能按运营管理服务协议的规定履行义务，或违反其做出的陈述与保证或承诺的，应及时采取补救措施并继续履行运营管理服务协议，同时赔偿因其违约而给守约方造成的全部实际损失。

（七）终止和争议解决方式

1.终止

运营管理服务协议终止的情形如下：

（1）运营管理期限届满而未延期；

（2）协议当事人协商一致终止合同；

（3）解聘运营管理机构或合同到期不续聘。

2.争议解决

运营管理服务协议的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事宜均适用中国法律。

凡因运营管理服务协议引起的或与运营管理服务协议有关的任何争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

各方同意，对因仲裁而提交或通过仲裁程序取得的所有证据、文件、资料、陈述、裁决（以及该等裁决中所认定的事实），在仲裁期间和其后均承担保密义务。

除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照运营管理服务协议的约定继续履行各自义务。

三、项目资金收支及风险管控安排

（一）本基金涉及的各层级账户设置

1.基金资产托管专户

基金托管人以基金的名义在其营业机构开设资产托管专户，并根据基金管理人合法合规的有效指令办理资金收付。基金管理人应根据法律法规及基金托管人的相关要求，提供开户所需的资料并提供其他必要协助。本基金的资产托管专户的预留印鉴的印章由基金托管人刻制、保

管和使用。

本基金的一切货币收支活动，均需通过基金托管人或基金的资产托管专户进行。基金的资产托管专户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。除因本基金业务需要，基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用以基金名义开立的银行账户进行本基金业务以外的活动。

2.专项计划账户

专项计划托管人在其营业机构为专项计划开立专门的资金账户，即专项计划账户。该账户实行无预留印鉴章管理。专项计划账户与计划管理人、专项计划托管人和资产支持证券销售机构自有资金账户以及其他专项计划资金账户相互独立。专项计划的一切货币收支活动均通过专项计划账户进行。计划管理人应配合专项计划托管人办理开立专项计划账户事宜并提供相关资料。计划管理人承诺并保证，未经专项计划托管人同意不得撤销专项计划账户或变更专项计划账户预留印鉴。

3.项目公司账户

监管账户系指项目公司在监管银行开立的用于接收所有项目公司现金流入，并根据《监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，即运营收支账户。除《监管协议》另有约定外，项目公司的货币资金收支活动，包括向计划管理人（代表专项计划）或 SPV 公司偿还标的债权本息（如有）、划付股东分红、支付运营管理机构的运营管理服务费、向监管银行偿还其对项目公司发放的贷款本息（如有）、进行监管账户合格投资等，均需通过监管账户进行。

（二）项目资金收支安排

1.收入监管

项目公司运营收支账户为接收和存放基础设施项目运营收入的唯一账户。如项目公司除运营收支账户外的其他账户收到任何运营收入的，运营管理机构应协助项目公司自收到该笔资金起 15 个工作日内将该笔资金全额划转至运营收支账户。

SPV 公司的全部收入应直接由其在基金托管人处开立的收款账户收取。

2.支出监管

(1) 就预算内支出，项目公司应以日常运营支出账户自运营收支账户收取的预算资金支付，

具体以《监管协议》为准。

(2) 就预算外支出，运营管理机构、项目公司或 SPV 公司应提交基金管理人审核。

(3) 除预算内支出外，如因收款方特殊要求或其他操作原因，需要以项目公司其他账户对外支取的，运营管理机构或项目公司应当在对外支付申请中进行说明，将运营收支账户内资金先划付至项目公司其他账户，再从项目公司其他账户对外支取。

(4) 除为公募基金完成对基础设施项目的投资交易所需进行的支出外，SPV 公司对外支付费用均应当由基金管理人审核同意。

（三）风险管控安排

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、有权主管机关的要求、《运营管理服务协议》和公募基金文件的约定，由公募基金管理人对于项目公司的财务、预算、行政（如印章、档案、账册）、相应人员、公司治理、资产处置等方面承担相应的主动管理职责。公募基金管理人已制定了相关的内部控制制度和风险管理制度，公募基金管理人设立的基础设施基金投资管理部在基础设施项目的日常管理中，将严格遵守并执行该等制度；相应风险发生时，将及时通知本基础设施基金整体架构中的有关各方、及时启动应急措施。

基金管理人有权根据中国法律规定和基础设施项目运营需要定期或不定期对运营管理机构的履职情况以及基础设施项目的运营、管理行使监督、检查、评估、审计等权利，运营管理机构、项目公司和运营团队应予以协助和配合。

四、运营管理机构的更换程序

（一）运营管理机构的解聘流程

发生基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

（二）新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

1.提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份

额的基金份额持有人提名；

2.决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3.备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

4.公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

5.交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

第十九章 利益冲突与关联交易

一、基础设施基金存在的或可能存在利益冲突的情形

（一）基金管理人管理其他同类型基础设施基金的情形

本基金成立之时，基金管理人未管理其他同类型基础设施证券投资基金、基础设施项目，不存在利益冲突情形。

（二）原始权益人/运营管理机构向基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务、自持其他同类型基础设施项目的情况

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司主营业务是贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

京东世纪贸易是京东集团在境内的重要经营主体之一，不实际持有或运营仓储物流资产，不存在向其他机构提供仓储物流资产运营管理服务的情况。

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有京东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流设施项目的运营管理机构。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座亚洲一号智能产业园，仓储物流运营管理经验丰富。

1.京东东鸿在重庆提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

在重庆项目所在重庆区域，除重庆项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下：

表 19- 1 重庆其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
重庆	京东亚洲一号重庆巴南物流园二期	约 11 万	在建	预计 2025 年 1 月

数据来源：京东东鸿

重庆项目地处重庆市巴南区南彭贸易物流基地。据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划》指出，结合全市生产力布局和综合交通体系规划，聚焦打造国内大循环的战略支点、国内国际双循环的战略枢纽，构筑“一核一环一带两片区、六通道（即“4＋2”物流通道）五枢纽多节点”

的现代物流体系空间结构。重庆市巴南区南彭贸易物流基地是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一。交通便利，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，距重庆高铁西站约 27 公里。

在重庆区域，除重庆项目外，京东集团通过下属企业持有京东亚洲一号重庆巴南物流园二期（以下简称“巴南二期项目”），该项目尚处于建设阶段，建筑面积约 11 万平方米。巴南二期项目与重庆项目均为仓储物流项目，在功能上具有一定的同质性。巴南二期项目预计 2025 年 1 月完工，短期对重庆项目不构成竞争，而且巴南二期项目投入运营后，考虑到承租方京东物流对重庆区域的仓储物流设施的需求体量巨大，能够同时承租重庆项目和巴南二期项目。正在运营的重庆项目、以及建设中的巴南二期项目都是为了满足该区域作为京东集团西南区域中转配送中心所承担的物流网络节点功能。

2.京东东鸿在武汉提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

在武汉区域，除武汉项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下：

表 19- 2 武汉其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
武汉	新洲一期项目	约 14.8 万	已建	2018 年 5 月
	蔡甸二期项目	约 6.6 万	在建	2022 年 12 月
	东西湖二期项目	约 14.5 万	在建	2022 年 12 月
	东西湖三期项目	约 12.4 万	在建	预计 2023 年 6 月

数据来源：京东东鸿

武汉项目地处武汉临空港经济开发区。根据戴德梁行《京东物流市场行业研究报告》，东西湖区属于武汉市高标仓库市场较为成熟的区域，截至 2021 年底，东西湖区高标仓库存量约为 74 万平方米，预计未来将迎来共计 40 万平方米的新增供应，届时区域整体存量约 110 万平方米。未来两年内东西湖区未来新增供应，相较于其他物流板块，相对较高，2021 年末空置率虽然相对 2020 年有所攀升，但尚属武汉市较低的区域，预计未来区域需求将保持稳定，租金将保持稳定趋势，投资者将持续青睐于在此区域投资。

在武汉区域，除武汉项目外，京东集团通过下属企业持有武汉新洲一期项目，该项目已建成在运营，武汉新洲一期项目建筑面积约 14.8 万平方米。武汉新洲一期项目位于新洲区，在武汉市东北部，与武汉项目（位于武汉市西部）的位置不同、且相距较远，二者并不直接竞争。另外，京东集团通过下属企业持有武汉蔡甸二期项目（建筑面积约 6.6 万平方米）、武汉东西湖二期项目（建筑面积约 14.5 万平方米）以及武汉东西湖三期项目（建筑面积约 12.4 万平方米），该等项目尚处于建设阶段。武汉在整个华中区域处于关键枢纽位置，上述项目的开发建设是为了充分提升京东集团在华中区域的仓储物流基础设施能力布局，从而带动周边区域的派送效率。

3.京东东鸿在廊坊提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

在廊坊区域，除廊坊项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下：

表 19- 3 廊坊其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
廊坊	廊坊保税区跨境电商项目	约 17 万	运营	2018 年 11 月
	廊坊广阳项目	约 21 万	运营	2022 年 6 月

数据来源：京东东鸿

廊坊项目地处廊坊经济技术开发区。根据戴德梁行《京东物流市场行业研究报告》，廊坊经开物流园项目及周边区域近期尚无优质物流仓储供给，未来随着已出让地块的开工建设，可能会有部分产业配套的仓储物流项目供应入市，具体时间尚无法确定。未来，随着廊坊市政府着力整合规范廊坊市物流行业，进一步推进物流降本增效，促进实体经济发展，区域的物流仓储的品质也将有所提升。

在廊坊区域，除廊坊项目外，京东集团通过下属企业持有廊坊保税区跨境电商项目，该项目已建成在运营，建筑面积约 17 万平方米。另外，京东集团通过下属企业持有廊坊广阳项目，建筑面积约 21 万平方米。廊坊保税区项目主要依托保税区的区位优势支持跨境电商交易，与本次入池的经开物流园项目在功能上有所差异。廊坊广阳项目可进一步实现京东产发将廊坊作为华北区域物流网络重要节点的功能，与本次入池的廊坊经开物流园项目相辅相成、优势互补，均具有不可替代性。

4.可替代性分析

除以上三个区域之外，京东东鸿运营管理京东集团自建的其他仓储物流项目，但该等项目与重庆项目、武汉项目和廊坊项目的可替代性不强。重庆项目为西南区域重要的中转配送中心，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。武汉项目为全国物流网络关键节点之一，是华中总部仓储中心，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。廊坊项目承载了北京外溢的区域性物流商贸职能，与京津国际化物流体系相互补充，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。

因此无论是入池的三个项目，还是京东东鸿运营管理的其他仓储物流项目，都有着充足的市场需求，都将继续支持京东体系内以及其他承租人日益增长的仓储物流需求，彼此之间相互补充。因此，京东东鸿运营管理的其他项目与入池的项目之间虽然具有可替代性，但并不是此消彼长的替代关系。

（三）原始权益人持有的其他同类资产情形

原始权益人不存在持有其他同类资产的情形。

（四）其他情形

基金管理人与原始权益人不存在关联关系。

二、基础设施基金防范利益输送、利益冲突的具体安排

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，如基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

此外，为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团和基金管理人分别作出了关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺。

（一）京东集团关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团于 2022 年 11 月 25 日作出《京东集团关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺函》，承诺：（1）关于关联交易定价的公允性。京东集团作为运营管理机构京东东鸿的控股股东，承诺将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。京东集团将确保京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同；（2）关于关联交易程序的规范性。1）京东集团承诺将确保京东世纪贸易、京东东鸿、京东物流等主体严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，京东集团将确保京东东鸿遵照执行；京东集团将确保京东东鸿严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。3）对于基础设

施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，京东集团将确保京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。4）京东集团将保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

此外，京东集团承诺将采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题：（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权：对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东集团将确保京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权；（2）关于潜在同业竞争的处理：京东集团将确保京东东鸿平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

关于未能履行上述承诺的处理机制，京东集团承诺将确保京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，京东集团承诺将确保京东东鸿与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失，相应损失将由京东集团承担。如前述损失已经得到补偿，京东集团无需重复补偿。

（二）原始权益人关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺

为防范基础设施 REITs 项目因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险，原始权益人京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具关于《北京京东世纪贸易有限公司关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺函》，承诺采取以下措施，避免因关联交易导致的利益冲突问题：（1）关于关联交易定价的公允性：京东世纪贸易作为运营管理机构京东东鸿的关联方，将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。京东世纪贸易将督促京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。（2）关于关联交易程序的规范性：1）京东世纪贸易承诺将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准

程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，京东世纪贸易承诺将遵照执行，并将严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理；3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，京东世纪贸易将督促京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则；4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

此外，原始权益人京东世纪贸易在以上《承诺函》中约定，REITs 将采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题：（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权：对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东世纪贸易将督促京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。（2）关于潜在同业竞争的处理：1）京东世纪贸易将督促京东东鸿：平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

对于未能履行上述承诺的处理机制。原始权益人将督促京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促京东东鸿在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及基金份额持有人造成相应损失，将由原始权益人承担，如前述损失已得到补偿，原始权益人无需重复补偿。

（三）运营管理机构关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺

为避免可能出现的利益冲突，运营管理机构京东东鸿于 2022 年 12 月 13 日出具关于《北京京东东鸿管理咨询有限公司关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺函》，承诺：

“1.采取以下措施，避免因关联交易导致的利益冲突问题

（1）关于关联交易定价的公允性

本公司将平等对待包括京东物流股份有限公司（以下简称“京东物流”）在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

（2）关于关联交易程序的规范性

1）严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序。

2） 对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，本公司将遵照执行，并严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督、管理。

3） 对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，遵守市场化定价原则。

4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

2.采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题

（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权

对于构成基础设施 REITs 项目和本公司全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，本公司承诺基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

（2）关于潜在同业竞争的处理

本公司将平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

3.加强内部管理，制定严格的规章制度

（1）本公司作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》中避免利益冲突的相关约定；制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

（2）本公司为基础设施 REITs 项目设置专门的管理团队，设置独立的财务账册，确保基础设施 REITs 项目独立运营，建立隔离商业或其他敏感信息的制度。

4.未能履行上述承诺的处理机制

（1）本公司将在《运营管理服务协议》中约定，如果本公司采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与本公司解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。

（2）如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施 REITs 项目投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。

（3）本公司将在《运营管理服务协议》中约定，如果本公司采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺导致基础设施项目出租率下降的，基础设施 REITs 项目有权暂缓支付对应资产、对应期间的基础管理费直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内未予纠正，则扣减对应资产、对应期间的基础管理费的 10%。如基金份额持有人损失金额低于前述已扣减的基础管理费，则由基础设施 REITs 项目在后续支付基础管理费时，相应补充超额扣除部分。

（4）若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成相应损失将由本公司承担。如前述损失已由基金管理人扣减基础管理费或本公司关联方补偿，本公司无需重复补偿。”

（四）公募基金管理人关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺

公募基金管理人嘉实基金于 2022 年 12 月 5 日作出《关于防范关联交易、同业竞争导致的利益冲突保障基金份额持有人利益的承诺函》，承诺：（1）拟设置针对关联交易的决策机制。对于项目公司金额超过约定阈值的关联交易（不包括为运营项目公司之目的于京东平台买卖商品或服务相关的交易）或经基金管理人审议通过的年度预算方案外的关联交易，由运营管理机构拟定方案，并报我司同意后实施。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，对于基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%的关联交易，还应当经过基金份额持有人大会表决，并履行信息披露程序。我司将按照监管要求定期对关联交易事项进行监督审查，加强我司

和基金份额持有人对关联交易决策过程的参与，降低关联交易可能产生的非市场化运营风险；（2）拟设置针对同业竞争的避免机制。要求运营管理机构出具相应承诺并作为《运营管理服务协议》附件，要求运营管理机构平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权；（3）拟制定运营管理机构未履行关联交易或同业竞争承诺的处理机制。要求运营管理机构在《运营管理服务协议》中约定，如果运营管理机构实质违反关于关联交易或同业竞争的承诺，并对基础设施 REITs 项目造成重大损失，或严重损害基金份额持有人利益的，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，启动基金份额持有人大会召集程序，由基金份额持有人大会审议是否与运营管理机构解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。（4）我司将努力监督、督促为基金提供服务的专业机构应当严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、基础设施基金涉及关联交易情况

（一）基础设施项目关联交易情况

基础设施项目发生金额超过 10 万元以上的关联交易明细如下：

1.重庆项目关联交易情况

（1）关联租赁情况

本项目的关联交易主要为关联租赁，即基础设施项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。从商业模式上讲，本项目的物流整租模式具有商业合理性。京东物流和京东产发是京东集团旗下重要的市场化主体，其中京东物流为联交所上市公司，京东产发已完成 B 轮融资，引入外部战略股东。虽然各项目的租户主要为京东物流子公司，存在关联交易，但交易双方均为存在外部股东的市场主体，相关交易定价按照市场化原则达成。经核查，基金管理人、财务顾问及法律顾问认为，关联交易定价依据充分、定价公允，与市场交易价格不存在较大差异。

具体地，关联租赁的产生原因是重庆项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表 19- 4 重庆项目关联租赁情况

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	租赁收入	2,259.56	4,556.58	4,569.06	4,567.63	承租方为项目公司关联方

重庆新东迈与承租人重庆京邦达物流有限公司的租赁合同主要条款如下：

表 19- 5 重庆项目租赁合同主要条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于重庆市巴南区环道路东段 6 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。 重庆项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件； （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险； （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备； （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务； （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用； （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施； （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意； （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。

租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（2）采购商品/接受劳务情况

无。

（3）关联方应收应付款项

表 19- 6 重庆项目关联方应收应付款项

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日[26]	关联交易产生的背景及原因
重庆项目	应收账款	重庆京邦达物流有限公司	1,015.80	1,051.39	962.15	746.02	关联租赁
	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	23,119.01	24,907.71	27,314.75	40,239.36	关联方资金拆借、关联方往来
	其他应付款	北京京东东鸿管理咨询有限公司	-	-	-	575.62	运营管理费

2.武汉项目关联交易情况

（1）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是武汉项目的承租人为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表 19- 7 武汉项目关联租赁情况

单位：万元

武汉项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背

[26] 重庆新东迈于 2020 年 6 月 23 日设立，2019 年度数据系来源于天职国际出具的天职业字[2021]18022 号《审计报告》对重庆新东迈股东重庆正益成远拆分属于重庆项目的资产、负债及损益等科目的审计结果。

							景及原因
	湖北京邦达供应链科技有限公司	租赁收入	904.02	1,825.77	1,829.96	1,828.45	承租方为项目公司关联方

武汉京东茂元与承租人湖北京邦达供应链科技有限公司的租赁合同主要条款如下：

表 19- 8 武汉项目租赁合同主要条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于武汉市东西湖区高桥三路 211 号相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。 武汉项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件； （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险； （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备； （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务； （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用； （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施； （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意； （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届

	时第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（2）采购商品/接受劳务情况

武汉项目接受京东东鸿的管理服务，因此向京东东鸿支付资产管理费，形成关联交易，具体情况如下：

表 19- 9 武汉项目关联采购商品/接受劳务情况

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	北京京东东鸿管理咨询有限公司	资产管理费	36.48	71.33	70.71	48.24	提供运营服务，收取资产管理费

（3）关联方应收应付款项

表 19- 10 武汉项目关联方应收应付款项

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	应收账款	湖北京邦达供应链科技有限公司	147.38	169.83	182.16	12.51	关联租赁
	其他应收款	天津煜东信德物流有限公司	381.85	381.85	381.85	381.85	核心基金内资金调拨
	其他应收款	武汉千裕达物流有限公司	-	-	132.33	132.33	核心基金内资金调拨
	其他应付款	上海勇见信息技术有限公司	4,676.89	4,676.89	4,676.89	4,564.52	核心基金内资金调拨
	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	6,977.62	6,977.62	-	-	与京东世纪贸易关

							联方借款本金
	其他应付款	上海圆迈信息技术有限公司	-	-	-	54.14	核心基金内资金调拨
	应付利息	北京京东世纪贸易有限公司	265.92	94.02	-	-	与京东世纪贸易关联方借款应付利息

3.廊坊项目关联交易情况

（1）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是廊坊项目的承租人为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表 19- 11 廊坊项目关联租赁情况

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	租赁收入	2,109.05	4,249.55	2,924.70	-	承租方为项目公司关联方

廊坊公司与承租人北京京讯递科技有限公司的租赁合同主要条款如下：

表 19- 12 廊坊项目租赁合同主要条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于廊坊经济技术开发区橙桔路 2 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2020 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 30 日。 廊坊项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件； （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险； （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备； （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务； （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于：

	（1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用； （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施； （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意； （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（2）《光伏电站合同能源管理合作协议》

2022 年 5 月 1 日，廊坊骏迪与廊坊京东星能光伏发电有限公司（以下简称“廊坊京东星能”）签署了《光伏电站合同能源管理合作协议》（以下简称为“《合作协议》”），约定廊坊骏迪将合法所有的廊坊经开京东物流园满足电站建设要求且合计面积为 4.6 万平方米的屋顶，在合作期内提供给廊坊京东星能投建电站使用。根据该协议的约定，屋顶使用费为 3 元/平方米/年（含税），每年递增 1%，自 2022 年 9 月 30 日廊坊京东星能向廊坊骏迪支付屋顶使用费，双方合作期至 2047 年 9 月 29 日。

根据《合作协议》的约定，廊坊京东星能电站所发的电能优先供廊坊骏迪生产使用，自电站发电首日起算电费，廊坊骏迪享受一定电费优惠幅度。光伏电站由廊坊京东星能负责建设、

运营、维护和管理，光伏电站及附属设施所有权归属于廊坊京东星能。未经廊坊骏迪书面同意，廊坊京东星能不得对电站资产和附属权利进行转让、抵押、担保、或以股权转让、变更实际控制人等其他方式变相处分，否则廊坊骏迪有权解除《合作协议》并限期廊坊京东星能拆除全部设备、设施。《合作协议》的续约安排为：合作期届满前 12 个月由廊坊骏迪和廊坊京东星能就屋顶的使用和电站供电事宜重新确定合作条件、重新签署协议。

（3）采购商品/接受劳务情况

廊坊项目截至 2022 年 6 月 30 日不存在关联方采购商品/接受劳务情况。

（4）关联方应收应付款项

表 19- 13 廊坊项目关联方应收应付情况

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	关联交易产生的背景及原因
廊坊项目	应收账款	北京京讯递科技有限公司	898.43	831.81	592.52	-	应收账款
	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	44,694.59	44,986.26	41,499.94	39,894.23	关联方资金拆借

（二）经基金管理人、计划管理人和财务顾问核查，重庆项目的关联方租户为重庆京邦达物流有限公司，武汉项目的关联方租户为湖北京邦达供应链科技有限公司，廊坊项目的关联方租户包括北京京讯递科技有限公司、河北京东信成供应链科技有限公司和廊坊京东星能光伏发电有限公司三家，除前述租户外，本项目其余租户均非原始权益人关联方。

（三）经基金管理人、计划管理人和财务顾问适当核查，截至尽调基准日基础设施项目涉及的租户及其实际控制人均与地方政府无关，且本基础设施项目涉及的三个项目公司亦与地方政府无关，因此基础设施项目不涉及地方政府隐性债务。

表 19- 14 三个项目截至尽调基准日全部租户情况

项目	租户名称	企业性质	实际控制人	实际控制人性质
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	民企	京东物流	民企
	重庆小租户 1	民企	重庆小租户 1	自然人
	重庆小租户 2	民企	重庆小租户 2	自然人
	重庆小租户 3	民企	重庆小租户 3	自然人
	重庆小租户 4	民企	重庆小租户 4	自然人
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	民企	京东物流	民企
	武汉小租户 1	自然人	-	-
	武汉小租户 2	民企	武汉小租户 2	自然人
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	民企	京东物流	民企
	河北京东信成供应链科技有限公司	民企	京东物流	民企
	廊坊京东星能光伏发电有限公司	民企	京东集团	民企

	廊坊小租户 1	央企子公司	国务院国有资产监督管理委员会	央企
	廊坊小租户 2	自然人	-	-

（四）基金管理人运用基金财产买卖基础设施资产支持证券涉及的关联交易及其他关联交易概况

运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。

为完成本基金对基础设施项目的投资，而由本基金认购目标资产支持证券全部份额，由专项计划向原始权益人购买 SPV 公司股权、向 SPV 公司发放借款，通过目标资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。计划管理人为基金管理人的关联方。

四、报告期内基础设施项目关联交易的事项

（一）基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定

基础设施项目关联交易内容为正常的仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，但交易定价秉持市场化原则，履行了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款、资金调拨均与京东世纪贸易、核心基金内部公司（如有）相关，相关借款及调拨资金均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

（二）关联交易定价依据充分、公允

关联交易定价具有公允性。基础设施项目 3 处标的物业主要租赁情况如下表所示：

表 19- 15 各项目关联交易定价情况

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[27]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[28]	租金调整标准

[27] 上述租金单价均包含了物业管理费及税费

[28] 数据来源：依据戴德梁行评估报告，该租金价值时点为 2022 年 6 月 30 日

重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	199,802.38	184,568.56	6	22.53	2-3%	19.80-24.50	根据《租赁合同》附件 1 费用明细表中列示的协议租金为起始日租金及每年涨3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长，以此类推[29]。
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	50,972.21	52,154.66（含雨篷投影计租面积）	5	32.40	3%	25.00-35.00	
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	100,220.90	104,593.74	6	36.05	3%	33.00-42.00	

京东集团在各项目同一区域不存在同类型物业向其他承租人出租的情况。从上表可见，三处标的物业的关联交易租金单价定价均参考了当地市场公允租金单价水平。同时，三处标的物业的项目公司与关联方租户的租赁合同中均已约定租赁期届满前，除三个关联方租户提前十二个月告知不续租外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期届满后，除非三个关联方租户提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，双方同意续租期内所有主要条款应与租赁合同保持一致。租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长。该条款的约定以及独立第三方评估机构的专业评估有助于保证关联租约租金单价的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，保障本基金份额持有人的权益。

（三）关联交易对基础设施项目的市场化运营的影响

基础设施项目的经营性现金流主要来源于关联方，具体情况如下：

表 19- 16 各项目关联方收入占比

项目	承租方	2022 年上半年收入占比	2021 年收入占比

[29] 根据深圳戴德梁行出具的评报字（2022/BJ/F2）第 078 号《评估报告》，该报告记载预测重庆项目预测期内的增长率达到每年 2%-3%是可以预期的。

重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	98.90%	98.96%
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	99.48%	99.78%
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	99.40%	99.96%

上述关联交易情况并不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析如下：

各项目承租方均为京东物流板块相关主体。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。基础设施项目与京东物流建立了稳定的合作关系，本身体现了基础设施项目的市场竞争力。

京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东集团，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，各项目仍具备独立拓展客户的能力。

（四）关联交易的合理性、必要性、潜在风险及风险防控措施

基础设施项目关联交易内容为仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，但交易定价秉持市场化原则，履行了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款、资金调拨均与京东世纪贸易、核心基金内部公司相关，相关借款及调拨资金均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

为避免利益冲突，京东集团和公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对在同等市场条件下平等对待 REITs 基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。

（五）基础设施基金关联方、关联关系及关联交易界定

1.关联方的定义

本基金的关联方包括关联法人与关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

关联法人包括以下类型：

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

关联自然人包括以下类型：

（1）直接或间接持有本基金 10％以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父

母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

2.关联交易的定义

本基金将关联交易定义为：基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除传统基金界定的买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还应当包括但不限于以下交易：

（1）基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等；

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

（3）项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

特别地，上述关联交易事项具体可细化为：

（1）购买或者出售资产；

（2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（3）提供财务资助；

（4）提供担保；

（5）租入或者租出资产；

（6）委托或者受托管理资产和业务；

（7）赠与或者受赠资产；

（8）债权、债务重组；

（9）签订许可使用协议；

（10）转让或者受让研究与开发项目；

（11）购买原材料、燃料、动力；

（12）销售产品、商品；

（13）提供或者接受劳务；

（14）委托或者受托销售；

（15）在关联方的财务公司存贷款；

（16）与关联方共同投资；

（17）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（18）法律法规规定的其他情形。

（六）关联交易的决策与审批

1.基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，金额超过本基金净资产 5%的关联交易且不属于下述“2.无需另行决策与审批的关联交易事项”，应当召开基金份额持有人大会进行审议。

前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。上述关联交易的金额计算系指连续 12 个月内累计发生金额。

2.无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露（如需）。

（七）关联交易的内控和风险防范措施

1.固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2.基础设施项目投资部分关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的基础设施证券投资基金投资管理办法中，基金管理人应按监管部门相关规定，依法合规从事关联投资。

针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序，在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

3.关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，重大关联交易（无论是否属于基金份额持有人大会审议范围）均应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定

所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

（4）基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

（八）关联交易的信息披露安排

基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露基础设施基金发生重大关联交易。

第二十章 基础设施基金扩募

一、基金扩募的条件

1、申请新购入基础设施项目，本基金应当符合下列条件：

（1）符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

（2）基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（3）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（4）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（5）中国证监会和上交所规定的其他条件。

2、本基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

（1）符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

（2）不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

（3）拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

（4）有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

（5）有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

（6）拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

（7）拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

3、申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

（1）基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

（2）基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近12个月未受到重大行政监管措施；

（3）基金管理人最近12个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

（4）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近2年受到中国证监会行政处罚，或者最近1年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

（5）基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

（6）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

（7）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近3年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

（8）中国证监会和上交所规定的其他条件。

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起本基金的扩募程序。本基金扩募应在取得基金份额持有人大会有效决议后实施。

二、新购入基础设施项目程序

1、初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2、尽职调查

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

3、基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后两日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

4、向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

5、其他

（1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

（2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

三、扩募的原则、定价方法

1、向原持有人配售

（1）向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

（2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

2、公开扩募

（1）基础设施基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

（2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

3、定向扩募

（1）基础设施基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

（2）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

1）持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

定向扩募的发售对象属于上述 1）至 3）项规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

（3）定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于上述 1）至 3）项规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

4、扩募定价原则、定价方法

基金管理人可以根据基础设施基金二级市场的交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募发售方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

第二十一章 基金资产的估值

一、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日，以及当发生或潜在对基础设施资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日和法律法规规定的其他日期。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等规定，对基础设施基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

二、估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

三、估值原则

本基金通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一基础设施基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的要求进行初始确认、后续计量。

基础设施基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定。

（一）对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，

除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

（二）对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

四、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（一）基础设施资产支持专项计划及基础设施项目的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

根据准则规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关

资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的基础设施项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（二）证券交易所上市的有价证券的估值

1. 交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2. 交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券（不包括本基金投资的基础设施项目对应的基础设施资产支持证券），采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（三）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

（四）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市

场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（五）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（六）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（七）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值信息计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

五、估值程序

1. 基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

2. 基金管理人应于每个中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值和基金份额净值。

3. 根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4. 基金管理人应至少每半年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

六、估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。

当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。

（二）估值错误处理原则

1. 估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则有协助义务的当事人应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正。

2. 估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3. 因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的

不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4. 估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5. 估值错误责任方拒绝进行赔偿时，如果因基金管理人原因造成基金资产损失时，基金托管人应为基金的利益向基金管理人追偿，如果因基金托管人原因造成基金资产损失时，基金管理人应为基金的利益向基金托管人追偿。除基金管理人和托管人之外的第三方造成基金资产的损失，并拒绝进行赔偿时，由基金管理人负责向差错方追偿。

6. 如果出现估值错误的当事人未按规定对受损方进行赔偿，并且依据法律法规、基金合同或其他规定，基金管理人自行或依据法院判决、仲裁裁决对受损方承担了赔偿责任，则基金管理人有权向责任方追索，要求其赔偿或补偿由此发生的费用和遭受的损失。

7. 按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1. 查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2. 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3. 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4. 根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1. 基金份额净值计算出现错误时，基金管理人、基金托管人应当立即予以纠正，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2. 错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3. 前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。

七、暂停估值的情形

1. 基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2. 因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3. 法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

八、基金净值的确认

本基金财务报表的净资产、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露本基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将相关财务信息、净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

九、特殊情况的处理

1. 基金管理人或基金托管人按基金合同规定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

2. 由于不可抗力，或由于证券交易所、登记结算公司等机构发送的数据错误等非基金管理人或基金托管人原因，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，仍未能发现错误的，由此造成的基金资产估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任，但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施消除或减轻由此造成的影响。

十、基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估的情形包括但不限于：

1. 基础设施项目购入或出售；

2. 基础设施基金扩募；

3. 提前终止基金合同拟进行资产处置；

4. 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5. 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

十一、基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

十二、与基础设施项目评估机构相关的事项

1. 本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。

2. 基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案。

3. 评估机构为本基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

4. 更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

第二十二章 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

可供分配金额是指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1. 折旧和摊销；

2. 利息支出；

3. 所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

1. 当期购买基础设施项目等资本性支出；

2. 基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

3. 取得借款收到的本金；

4. 偿还借款本金支付的现金；

5. 基础设施项目资产减值准备的变动；

6. 基础设施项目资产的处置利得或损失；

7. 支付的利息及所得税费用；

8. 应收和应付项目的变动；

9. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10. 其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，应由基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

二、基金收益分配原则

1. 在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；若《基金合同》生效不满 6 个月则可不进行收益分配。

2. 本基金收益分配方式为现金分配。

3. 本基金每份基金份额享有同等分配权。

4. 法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前按照《信息披露办法》的要求在规定媒介公告。

三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项，并至少在权益登记日前 2 个交易日公告。

四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》和《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。基金收益分配中发生的费用遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

第二十三章 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

1. 基金管理费；

2. 基金托管费；

3. 基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

4. 基金合同生效后，与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、仲裁费、诉讼费、公证费和税务顾问费等相关费用；

5. 涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

6. 基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关费用；

7. 基金份额持有人大会费用；

8. 基金的证券交易费用及结算费用；

9. 基金的银行汇划费用；

10. 基金的相关账户的开户费用、账户维护费用；

11. 基金的上市初费和年费、登记结算费用；

12. 按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

二、基金存续期内基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金管理费

本基金的基金管理费包括固定管理费、基础管理费和激励管理费三个部分：

1.固定管理费

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

H＝E×0.2%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

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

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

2.基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

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

3.激励管理费

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

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

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

（二）基金托管费

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

H＝E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的基金托管费

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

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

（三）上述“一、基金费用的种类”中第 3－12 项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付或由计划托管人自专项计划财产中支付。

（四）基金管理费分配及合理性

基金管理费包含了基金管理人收取的费用、计划管理人收取的费用和运营管理机构收取的费用，具体情况如下表：

表 23- 1 各主体收费情况

单位：万元

收费主体	费用科目	费用详情	2023 年预测管理费	备注
基金管理人的费用	固定管理费	基金管理人的管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： H＝E×0.16%÷当年天数 H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费 E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）	262.08	基金管理人收取固定管理费中的 80%
计划管理人的费用	固定管理费	计划管理人的管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： H＝E×0.04%÷当年天数 H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费 E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）	65.52	计划管理人收取固定管理费中的 20%
运营管理机构	基础管理费	基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当项目公司的实际净运营收入低于项目公司目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1% 上述公式计算的基础管理费为含税费用。	1358.97	运营管理机构进行协助义务而收取的费用

的费用	激励管理费	激励管理费=（项目公司实际净运营收入-项目公司目标净运营收入）×20% 当且仅当在项目公司的实际净运营收入高于项目公司目标净运营收入的情况下，计提并支付激励管理费。其中，当期项目公司实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在公募基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。	-	对运营管理机构激励机制

1.基金管理人的费用收取及其合理性

（1）基金管理人的费用收取

基金管理人的管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据费率 0.16%/年按日计提。

（2）基金管理人的费用收取的合理性

基金管理人展业成本主要为基础设施基金投资管理部的人力成本与日常管理活动开支，其中，人力成本为主要展业成本。考虑到如本基金发行成功，后期存量产品扩募资产储备丰富，扩募预期较强，单位人员管理基础设施基金规模将有一定的提升，同时，后续储备项目逐步落地，也有利于降低边际成本。综上，基金管理人认为实际收取费用水平合理且能够有效覆盖基础设施基金投资管理部的相关展业成本与日常管理活动开支。

2.计划管理人的费用收取及其合理性

（1）计划管理人的费用收取

计划管理人的管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据费率 0.04%/年按日计提。

（2）计划管理人的费用收取的合理性

计划管理人与基金管理人共同参与本基金的尽职调查工作，形成独立的分析，准备相应发行设立安排。存续期阶段，计划管理人履行基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。综合考虑双方共同开展的工作中承担的相应职责，基金管理人和计划管理人认为计划管理费收取水平整体合理。

3.运营管理机构收取的运营管理服务费及其合理性

（1）运营管理服务费水平

运营管理服务费包含基础管理费和激励管理费两部分。

（2）固定运营管理服务费的合理性

1）运营管理机构收取的基础管理费费用水平及金额

假设基金规模为 16.38 亿元，则 2022 年 7-12 月及 2023 年度依据《现金流预测报告审核报告》中预测基金管理费如下：

表 23- 2 预测基金管理费明细表

单位：万元

费用类别		2022 年 7 月-12 月	2023 年全年
基金管理费合计		826.06	1,686.57
1、基金管理人的费用		163.80	327.60
（1）基金管理人的费用-固定管理费	基金净值的 0.16%	131.04	262.08
（2）计划管理人的费用-固定管理费	基金净值的 0.04%	32.76	65.52
2、运营管理机构的费用		662.26	1358.97
基础管理费	运营收入的 11.4%	662.26	1358.97

2）运营管理机构集中管理各子项目并按建筑面积分摊成本

运营管理机构京东东鸿运营管理了京东产发自建完工所有仓储物流基础设施，在运营管理过程中形成所有项目的人工成本、销售费用、行政费用、职场租赁费用、运营支持费用/推广相关费用/其他费用等。

鉴于京东东鸿管理京东产发旗下所有基础设施项目，截止 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建完工约 899 万平方米仓储物流基础设施，在建基础设施建筑面积约 547 万平方米。其中，在建项目主要涉及人工成本、行政管理费用、职场租赁费用、少部分运营支持费用；在营项目主要涉及人工成本、销售费用、行政管理费用、职场租赁费用、运营支持费/推广相关费用。本 REITs 三个底层项目共计 35.1 万平方米，按建筑面积分摊的历史成本及未来预测的成本如下：

表 23- 3 三项目公司历史及预测成本构成及占运营收入的比例

单位：万元

项目	2020 年全年			2021 年全年		
	金额	分项成本占比	占运营收入的比例	金额	分项成本占比	占运营收入的比例
人工成本	603.22	53.22%	6.27%	616.16	52.78%	5.38%
销售费用	37.88	3.34%	0.39%	21.60	1.85%	0.19%
行政管理费用	6.62	0.58%	0.07%	11.32	0.97%	0.10%
职场租赁费用	2.91	0.26%	0.03%	4.32	0.37%	0.04%

运营支持费用/推广相关费用/其他费用	482.89	42.60%	5.02%	514.13	44.04%	4.49%
合计	1133.52	100.00%	11.77%	1167.52	100.00%	10.20%
（续表）**项目**	**2022 年 7-12 月**			**2023 年全年**		
	金额	**分项成本占比**	**占运营收入的比例**	**金额**	**分项成本占比**	**占运营收入的比例**
人工成本	308.07	52.78%	5.30%	634.64	52.78%	5.32%
销售费用	10.80	1.85%	0.19%	22.25	1.85%	0.19%
行政管理费用	5.66	0.97%	0.10%	11.66	0.97%	0.10%
职场租赁费用	2.16	0.37%	0.04%	4.45	0.37%	0.04%
运营支持费用/推广相关费用/其他费用	257.06	44.04%	4.42%	529.54	44.04%	4.44%
合计	583.75	100.00%	10.05%	1,202.53	100.00%	10.09%

3、激励管理费的合理性

激励管理费按照（项目公司实际净运营收入-项目公司目标净运营收入）的 20%收取，主要是为了提升运营管理机构的积极性，充分发挥其主观能动性，以提升基础设施项目的经营业绩。

运营管理机构除根据《基础设施基金指引》提供委托事项的服务外，还对以下运营管理事项进行配合：预算管理、印鉴和资料管理、合约签署、台账管理、商业管理、物业管理、协助项目公司进行政府检查接洽、协助项目公司进行与基础设施项目相关的日常所需财税、法律事项沟通等。

基础设施基金作为公开上市的金融产品，对其底层资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求，为规范化运营基础设施项目，本着以基金份额持有人利益优先的原则，运营管理机构在常规基础设施项目运营管理工作范围外，需要完成较多的协助职责，因此设置适当的激励措施具有合理性和必要性。

另外，在《运营管理服务协议》中也约定运营业绩监控奖惩的调整机制，具体如下：

每年初始运营管理机构向基金管理人提出当年预算的同时提出当年的目标收入与成本，经基金管理人审批确定为当年目标净运营收入。

（1）除因不可抗力因素外，如某一运营收入回收期内的基础设施项目净运营收入未达到当期目标净运营收入，但不低于当期目标净运营收入的 80%，运营管理机构应当分析原因并提

出整改措施；

（2）除因不可抗力因素外，如某一运营收入回收期内的基础设施项目净运营收入低于当期目标净运营收入的 80%，运营管理机构应当分析原因并提出整改措施；基金管理人有权就整改措施与运营管理机构协商，协商不成，有权要求运营管理机构更换对应的运营团队主要负责人员；

（3）除因不可抗力因素外，如连续两个运营收入回收期内的基础设施项目净运营收入均低于当期目标净运营收入的 80%，运营管理机构应当分析原因并向基金管理人提交书面整改方案。整改方案经基金管理人审核同意后应当立即实施；如整改方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的要求调整整改方案并重新提交基金管理人的，基金管理人应召集基金份额持有人大会审议决定是否更换运营管理机构。

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

针对后续年份的目标净运营收入指标，运营管理机构会在每个自然年度结束前 45 个工作日编制项目公司下一年的运营年度预算，并在当年 12 月 10 日前将下一年的运营年度预算书面提交给基金管理人审核。基金管理人收到该预算后，会根据本项目发行阶段的可供分配金额测算报告、存续阶段的跟踪评估报告等专业机构意见，并考虑当下市场环境等因素进行综合审核，最终形成下一年度运营年度预算。

以上关于目标净运营收入的指标设计综合考虑了内外部因素，且参考了同类项目相关机制，具备一定的合理性和科学性。

综上所述，基金管理人及计划管理人认为，本基金的费用设计以及各主体收费水平具备合理性。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1. 基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2. 基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3. 除《基金合同》另有约定外，《基金合同》生效前的相关费用，如基金募集期间的信息披露费、财务顾问费、会计师费、律师费、资产评估费以及其他费用；

4. 其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四章 基金的会计与审计

一、基金会计政策

1. 基金管理人为本基金的基金会计责任方；

2. 基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；

3. 基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4. 会计制度执行国家有关会计制度；

5. 本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式；

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

（1）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋及建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）金融资产

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：a、以摊余成本计量的金融资产；b、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；c、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

（3）应收款项

应收款项为应收账款及其他应收款。本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（4）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6.本基金独立建账、独立核算。

7.基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

8.基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

9.基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及个别财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

1. 基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

2. 会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3. 基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按有关规定在规定媒介公告。

第二十五章 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》、《运作办法》、《信息披露办法》、《基础设施基金指引》、《基金合同》及其他有关规定。相关法律法规或监管机关就基金的信息披露做出新的规定或予以调整的，本基金按照其最新规定执行，无需基金份额持有人大会审议批准。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（以下简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（以下简称“规定网站”）等媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1．虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2．对证券投资业绩进行预测；

3．违规承诺收益或者承担损失；

4．诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5．登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6．中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

1. 《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2. 基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露、基金份额持有人服务以及《基础设施基金指引》和自律规则规定的相关内容。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3. 基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4. 基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额公开发售的三日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和《基金合同》提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将《基金合同》、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）询价公告

基金管理人应当就基础设施基金询价的具体事宜编制询价公告，并予以披露。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首

日的 3 日之前登载于规定媒介上。

（四）《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

（五）上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

（六）基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，应当设立专门章节详细披露下列信息：

1. 本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2. 基础设施项目明细及相关运营情况；

3. 本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4. 基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5. 基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6. 本基金与资产支持证券管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

7. 本基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

8. 报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9. 关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10. 报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金的基金份额及变化情况；

11. 可能影响投资者决策的其他重要信息。

季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，本基金年度报告还应当载有年度审计报告和评估报告。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当依照《信息披露办法》的有关规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的

下列事件：

1. 基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2. 《基金合同》终止、基金清算；

3. 基金扩募或延长基金合同期限；

4. 转换基金运作方式、基金合并；

5. 更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构；

6. 运营管理机构发生变更；

7. 基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

8. 基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

9. 基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

10. 基金募集期延长或提前结束募集；

11. 基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

12. 基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

13. 涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

14. 基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

15. 基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

16. 基金收益分配事项；

17. 管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

18. 基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

19. 基金份额停复牌或终止上市；

20. 除上述规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

（1）本基金发生重大关联交易；

（2）基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

（3）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（4）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（5）基础设施项目购入或出售；

（6）基础设施基金扩募；

（7）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

（8）基金管理人、计划管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；

（9）更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；

（10）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（11）基础设施基金估值发生重大调整；

（12）可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项；

（13）基金清算涉及基础设施项目处置的，资产处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

21. 基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

（九）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1. 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2. 投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

3. 投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4. 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（十）澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

（十一）回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

（十二）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

（十三）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决议的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十四）清算报告

《基金合同》终止的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十五）中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金净值信息、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介、基金上市交易的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年，法律法规另有规定的从

其规定。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂停或延迟信息披露的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金信息：

1. 基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2. 因不可抗力或其他情形致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3. 法律法规、中国证监会、证券交易所或《基金合同》规定的其他情形。

九、暂缓信息披露的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1. 拟披露的信息未泄露；

2. 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3. 本基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致本基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

第二十六章 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、基金合同的变更

1. 变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案或变更注册。

2. 关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议须报中国证监会备案，并自表决通过之日起生效，决议生效后依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

二、基金合同的终止事由

发生下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1. 本基金存续期届满，且未延长合同存续期；

2. 基金份额持有人大会决定终止；

3. 基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4. 本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内买入全部目标资产支持证券或专项计划未能设立；

5. 专项计划未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入 SPV 公司全部股权；

6. SPV 公司未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入项目公司全部股权；

7. 本基金投资的专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的基础设施资产支持证券；

8. 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

9. 本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

10. 基金合同约定的其他情形；

11. 法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（二）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（三）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（四）基金财产清算程序：

1. 基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

2. 对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3. 对基金财产进行处置：基金财产清算小组会聘请至少一家第三方专业评估机构（如中国法律和有权主管机构有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如中国法律和有权主管机构对拟处分标的评估事宜另有规定，从其规定；

4. 制作清算报告；

5. 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6. 将清算报告报中国证监会备案并公告；

7. 对基金剩余财产进行分配。

（五）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（六）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过两年

则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存年限不得低于法律法规规定的最低年限。

第二十七章 基金合同的内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利与义务

投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为本基金份额持有人和基金合同的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，每份基金份额具有同等的合法权益。

1.根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2.根据《基金法》、《基础设施基金指引》、《运作办法》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、业务规则以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

（7）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（10）拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务；

（11）基金投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的36个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基础设施基金指引》、《业务规则》等相关要求；

（13）法律法规、中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

3.作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务

基金份额持有人同时为本基金项下基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方的，除应当履行前述基金份额持有人义务外，还应当履行下列义务：

（1）不得侵占、损害本基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准

确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

（6）及时配合项目公司及SPV公司到工商行政管理机关提交办理项目公司及SPV公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

（7）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利与义务

1.根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）依照基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4）发售基金份额；

（5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9）委托符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用，并按照基金合同规定对基金登记机构进行必要的监督和检查；

（10）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

1）作为基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2）作为项目公司股东享有的权利；

3）作为债权人享有的权利；

为免疑义，前述事项如间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法进行融资；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）在符合有关法律、法规、基金合同、相关证券交易所及登记结算机构相关业务规则的前提下，制订、修改并公布有关基金询价、定价、认购、非交易过户及其他相关业务规则；

（17）可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责或委托运营管理机构依法负责部分运营管理职责；

（18）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（19）发生运营管理机构法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（20）决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

（21）决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的关联交易；

（22）对潜在投资标的开展投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，将相关议题提

交基金份额持有人大会表决，并根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募；

（23）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2.根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的募集和登记结算等事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（6）除依据《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7）依法接受基金托管人的监督；

（8）根据法律法规和基金合同，为本基金的利益对专项计划行使资产支持证券投资者权利；

（9）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（10）严格按照《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（11）编制基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及个别财务报表；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、《基础设施

基金指引》、基金合同及其他有关规定另有规定或向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露；

（13）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（14）依据《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料，保存年限不得低于法律法规规定的最低年限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（16）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（19）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（21）依照本基金合同的约定将其部分职责委托第三方执行时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（22）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（23）基金募集失败时，应将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

1.根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）依基金合同约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2.根据《基金法》、《基础设施基金指引》、《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件，履行《基金法》、《基础设施基金指引》规定的职责；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；监督本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（7）保守基金商业秘密，除《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定另有规定或向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

（8）复核、审查基金管理人计算的基金净值信息；

（9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（10）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（11）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存年限不得低于法律法规规定的最低年限；

（12）从基金管理人或其委托的登记机构处接收、建立并保存基金份额持有人名册；

（13）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（14）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（17）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督管理机构，并通知基金管理人；

（19）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（22）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（23）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（24）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（四）本基金合同当事各方的权利义务以本基金合同为依据，不因基金财产账户名称而有所改变。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。就本部分所述基金份额持有人大会事宜，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的权利。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

1.除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

（1）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生

金额）；

（2）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（3）除本基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构；

（4）本基金进行扩募；

（5）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，发生超过基金净资产5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（6）变更基金份额持有人大会程序；

（7）转换基金运作方式；

（8）更换基金管理人；

（9）更换基金托管人；

（10）提前终止或延长基金合同期限；

（11）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（12）本基金与其他基金合并；

（13）变更基金类别；

（14）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（15）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，基础设施项目拟实施减免租金政策的）；

（16）修改基金合同的重要内容；

（17）法律法规或基金合同或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2.尽管有前述约定，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金或专项计划费用；

（2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

（3）因相应的法律法规、监管机关的监管规则、相关证券交易所或登记结算机构业务规则等发生变动而应当对基金合同进行修改；

（4）对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

（5）基金管理人、相关证券交易所和登记结算机构在法律法规、基金合同规定的范围内调整有关基金交易、非交易过户等业务的规则；

（6）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

（7）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（8）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决；

（9）基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

（10）本基金未能在基金合同生效之日起6个月内买入全部目标资产支持证券或专项计划未能设立从而终止《基金合同》的；

（11）专项计划未能在《基金合同》生效之日起6个月内成功购入SPV公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

（12）SPV公司未能在《基金合同》生效之日起6个月内成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

（13）本基金所投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》的；

（14）基金投资的专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在专项计划终止后的6个月内仍未能成功买入其他专项计划的基础设施资产支持证券；

（15）基金管理人依法设立可从事包括基础设施证券投资基金业务的全资或控股子公司后，可将本基金的基金管理人变更为前述子公司；

（16）国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

（17）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1. 本基金基金份额持有人大会不设日常机构。除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2. 基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3. 基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4. 代表基金份额10%以上（含10%，以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额10%以上的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起10

日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5. 代表基金份额10%以上的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额10%以上的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前30日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6. 代表基金份额10%以上的基金份额持有人向基金份额持有人大会提议的提案需满足法律、法规的要求，需符合基金合同和招募说明书的约定，提案内容不得给项目公司造成重大违法或违约，从而损害项目公司或基金份额持有人的利益。若代表基金份额10%以上的基金份额持有人向基金管理人提议召集基金份额持有人大会，基金管理人须将该提案告知运营管理机构，运营管理机构有权就该提案提出自己的意见，一并由基金份额持有人大会决策。

7. 基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1.召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介发布召开基金份额持有人大会的通知。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

本基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，召集人应当在召开基金份额持有人大会的会议通知中，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文

件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

2.采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

3.如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1.现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2.通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在收取表决意见截止时间以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式统计基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加统计表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见；

（4）上述第（3）项中直接出具书面意见的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3.在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4.基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1.议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2.议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（七）条规定程序确定和公布计票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的50%以上（含50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人至少在收取会议审议事项表决意见截止日期前30日公布提案，在所通知的收取表决意见截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1.一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2.特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人；

（3）更换基金托管人；

（4）提前终止或延长基金合同期限；

（5）本基金与其他基金合并；

（6）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额占基金净资产50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续12个月内累计发生金额）；

（8）金额占基金净资产50%及以上的扩募（金额是指连续12个月内累计发生金额）；

（9）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，发生占基金净资产20%及以上的关联交易（金额是指连续12个月内累计发生金额）；

（10）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，基础设施项目拟实施减免租金政策的；

（11）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项。

3.基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的投资者视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的

表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

4.关于表决权的特别约定

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数，但需经基金份额持有人大会审议解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构事项的，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、合同到期不续聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

投资者及其一致行动人在拥有本基金的基金份额时即视为承诺，若其违反下列两项规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的36个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的基金份额，但另有规定的除外；

（2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少5%，应当依照第（1）款的规定进行通知和公告。在该事实发生之日起至公告后3日内，不得再行买卖本基金的基金份额，但另有规定的除外。

（七）计票

1.现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名人士共同担任计票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任计票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）计票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。计票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证。基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2.通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名人士在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，公证机关对计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自表决通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会决议自表决通过之日起生效。该表决通过之日为基金份额持有人大会计票完成且计票结果符合法律法规和基金合同规定的决议通过条件之日。

基金份额持有人大会决议生效后应按照《信息披露办法》的规定在规定媒介上公告。大会召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

（九）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人协商一致，根据新颁布的法律法规或监管规则履行相应程序并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有

人大会审议。

三、基础设施项目运营管理

基金管理人委托运营管理机构对基础设施项目提供运营管理服务，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构、SPV公司和项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

（一）运营管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，则基金管理人有权解聘运营管理机构：

1．运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

2．运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3．运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职（上述1、2、3项情形合称为“运营管理机构法定解聘情形”）；

4．运营管理机构被基金份额持有人大会决议解聘的；

5．法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

（二）运营管理机构的更换程序

1.运营管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2.新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

（2）决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（3）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（4）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

（5）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

四、争议的处理和适用的法律

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，各方当事人应尽量通过协商、调解解决。协商、调解不能解决的任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。仲裁费用由败诉方承担，除非仲裁裁决另有决定。

争议处理期间，各方当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为本基金合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

五、基金合同的效力

基金合同是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

1．基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。

2．基金合同的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

3．基金合同自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的基金合同各方当事人具有同等的法律约束力。

4．基金合同正本一式叁份，除上报有关监管机构壹份外，基金管理人、基金托管人各持有壹份，每份具有同等的法律效力。

5．基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

第二十八章 基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人：嘉实基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元

法定代表人：经雷

设立日期：1999 年 3 月 25 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基字【1999】5 号

组织形式：有限责任公司（中外合资）

注册资本：1.5 亿元人民币

存续期限：持续经营

（二）基金托管人：中信银行股份有限公司

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：朱鹤新

成立日期：1987 年 4 月 20 日

基金托管业务资格批准机关：中国证监会

基金托管业务资格文号：证监基金字[2004]125 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 489.35 亿元

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一） 基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1.基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据，AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

《基金合同》已明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应按照基金托管人要求的格式提供投资品种，以便基金托管人运用相关技术系统，对基金实际投资是否符合《基金合同》关于证券选择标准的约定进行监督，对存在疑义的事项进行核查。

本基金不得投资于相关法律、法规、部门规章及《基金合同》禁止投资的投资工具。

2.基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投融资比例进行监督：

（1）除《基金合同》另有约定外，本基金的投资组合比例为：

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的基础设施资产支持证券，以间接投资于新购入基础设施项目。

（2）根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金投资组合遵循以下投资限制：

1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2）本基金持有一家公司发行的证券（基础设施资产支持证券除外），其市值不超过基金资产净值的 10%；

3）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券（基础设施资产支持证券除外），不超过该证券的 10%；

4）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

5）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，到期后不得展期；

6）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

7）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资比例限制。

基金托管人对上述指标的监督义务，仅限于监督由基金管理人管理且由基金托管人托管的全部公募基金是否符合上述比例限制。

（3）法律法规允许的基金投资比例调整期限

除上述 1）、4）条外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例，基金管理人应当在所涉证券可交易之日起 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。评级机构以基金管理人认可的机构为准（不含中债资信评估有限责任公司）。因评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合投资标准，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

法律法规或监管部门对基金合同所述投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等作出强制性调整的，本基金应当按照法律法规或监管部门的规定执行；如法律法规或监管部门修改或调整涉及本基金的投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等，且该等调整或修改属于非强制性的，则基金管理人与基金托管人协商一致后，可按照法律法规或监管部门调整或修改后的规定执行，而无需基金份额持有人大会审议决定，但基金管理人在执行法律法规或监管部门调整或修改后的规定前，应向投资者履行信息披露义务并向监管机关报告或备案或变更注册。

3.基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资禁止行为进行监督：

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

4.基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对于基金关联投资限制进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三

分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

《基金合同》对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

根据法律法规有关从事关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供与本机构有控股关系的股东、实际控制人或与本机构有其他重大利害关系的公司名单及其更新，并确保所提供名单的真实性、完整性、全面性。名单变更后基金管理人/基金托管人应及时发送基金托管人/基金管理人，基金托管人/基金管理人于 2 个工作日内进行回函确认已知名单的变更。名单变更时间以收到基金托管人/基金管理人回函确认的时间为准。如果基金托管人在运作中遵循了监督流程，基金管理人仍违规进行交易，并造成基金资产损失的，由基金管理人承担责任。

5.基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金托管人根据基金管理人提供的银行间债券市场交易对手名单进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人有责任控制交易对手的资信风险，由于交易对手的资信风险引起的损失，基金管理人应当负责向相关责任人追偿，基金托管人应予以必要的配合。

6.基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对基金银行存款业务进行监督。

基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定选择符合条件的存款银行，基金托管人根据托管协议的约定对基金投资银行存款是否符合有关规定进行监督。

基金管理人应当加强对基金投资银行存款风险的评估与研究，严格测算与控制投资银行存款的风险敞口，针对不同类型存款银行建立相关投资限制制度。对于基金投资的银行存款，由于存款银行发生信用风险事件而造成损失时，基金管理人有权向相关责任人进行追偿，基金托管人应予以必要的配合。如果基金托管人在运作过程中遵循有关法律法规的规定和《基金合同》的约定监督流程，则对于由于存款银行信用风险引起的损失，不承担赔偿责任。

（二）基金托管人应根据基金合同、《基础设施基金指引》及相关法律法规的规定的约定，

对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（三）基金托管人应监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（四）基金托管人应监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

（五）基金管理人应确认为基础设施项目购买足够保险，并将基础设施项目相关保险证明文件（如保单）交由基金托管人或其授权分支机构保管。基金托管人应监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（六）基金托管人应监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

基础设施基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（七）基金托管人发现基金管理人的投资运作及其他运作违反《基金法》、《基金合同》、基

金托管协议等有关规定时，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应在下一个工作日及时核对，并以书面形式向基金托管人发出回函，进行解释或举证。

在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，必须在规定时间内答复基金托管人并改正，就基金托管人的合理疑义进行解释或举证，对基金托管人按照法规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

若基金托管人发现基金管理人的投资指令违反有关法律法规规定或者违反基金合同约定的，应当拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人，并及时向中国证监会报告。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠基金托管人根据基金托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金托管人进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

四、基金管理人对基金托管人的业务核查

基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人是否安全保管基金财产、权属证书及相关文件、开设的基金财产的资金账户和证券账户及投资所需其他账户、是否复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值、是否根据基金管理人指令办理清算交收、进行相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、无故未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、《基金合同》、本托管协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正，基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式向基金管理人发出回函，说明违规原因。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正，并予协助配合。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国

证监会。基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应立即报告中国证监会和银行业监督管理机构，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：积极提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性；对基金管理人发出的书面提示，在规定时间内答复基金管理人并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证。

基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据基金托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

五、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

（1）基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

1）原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

2）基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基金财产的债权债务，不得相互抵消。

基础设施基金财产的债权，不得与基金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金登记机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基础设施基金财产的债权债务，不得相互抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（2）基金托管人应按基金托管协议规定安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。基金托管人不对处于自身实际控制之外的账户及财产承担责任。

（3）基金托管人按照规定为托管的基金财产开设资金账户和证券账户及投资所需其他账户。

基金托管人应当监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流

向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人与基金管理人另行签署《监管协议》及相关协议明确账户及资金流向。

（4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，独立核算，确保基金财产的完整与独立。

（5）对于因基金认购、基金投资过程中产生的应收财产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金托管人处的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失，基金托管人对基金管理人的追偿行为应予以必要的协助与配合，但对基金财产的损失不承担责任。

（6）基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和基金托管协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的保管责任。

（7）除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）募集资金的验证

基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在基金托管人的营业机构或在其他银行开立的基金募集专户，该账户由基金管理人委托的登记机构开立并管理。基金募集期满，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数、战略配售情况、网下发售比例等条件符合《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》等有关基金备案条件的规定后，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为本基金开立的资产托管专户中，基金托管人在收到资金当日出具确认文件。同时，基金管理人应聘请法定验资机构验资，出具验资报告，验资报告需对发起资金提供方及其持有份额进行 专门说明。出具的验资报告应由参加验资的 2 名以上（含 2 名）中国注册会计师签字方为有效。

若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（三）基金资产托管专户的开立和管理

基金托管人以基金的名义在其营业机构开设资产托管专户，并根据基金管理人合法合规的

有效指令办理资金收付。基金管理人应根据法律法规及基金托管人的相关要求，提供开户所需的资料并提供其他必要协助。本基金的资产托管专户的预留印鉴的印章由基金托管人刻制、保管和使用。

本基金的一切货币收支活动，均需通过基金托管人或基金的资产托管专户进行。基金的资产托管专户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。除因本基金业务需要，基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用以基金名义开立的银行账户进行本基金业务以外的活动。

资产托管专户的管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《现金管理暂行条例》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》以及银行业监督管理机构的其他有关规定。

（四）基金证券账户与结算备付金账户的开设和管理

基金托管人以基金托管人和本基金联名的方式在中国证券登记结算有限公司上海分公司/深圳分公司开立专门的证券账户。

基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借和未经对方同意擅自转让本基金的任何证券账户；亦不得使用本基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

基金证券账户的开立和原始开户材料的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、证券结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

（五）银行间市场债券托管和资金结算专户的开立和管理及市场准入备案

《基金合同》生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以本基金的名义分别在中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司开立债

券托管账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（六）其他账户的开设和管理

（1）因业务发展而需要开立的其它账户，可以根据《基金合同》或有关法律法规的规定，经基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为基金开立。新账户按有关规则使用并管理。

（2）如基金管理人需要以项目公司名义在基金托管人分支机构开立账户的，基金托管人应当予以配合或协调相关分支机构。

（3）法律、法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与基金托管人应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。

基金投资银行定期存款应由基金管理人与存款银行总行或其授权分行签订总体合作协议，并将资金存放于存款银行总行或其授权分行指定的分支机构。

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴及基金管理人公章。

本基金投资银行存款时，基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议，明确存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、账户管理等细则。

为防范特殊情况下的流动性风险，定期存款协议中应当约定提前支取条款。

基金所投资定期存款存续期间，基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核对的真实、准确。

（八）基金财产投资的有关实物证券、银行定期存款存单等有价凭证的保管

基金财产投资的有关实物证券由基金托管人存放于基金托管人的保管库；其中实物证券也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库。实物证券的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。属于基金托管人实际有效控制下的实物证券在基金

托管人保管期间的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对基金托管人以外机构实际有效控制或保管的实物证券、银行定期存款存单对应的财产不承担保管责任。

（九）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同的原件分别应由基金托管人、基金管理人保管。除基金托管协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人在合同签署后 5 个工作日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将合同原件送达基金托管人处。合同原件应存放于基金管理人和基金托管人各自文件保管部门，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖授权业务章的合同复印件或传真件，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移，由基金管理人保管。

基金托管人还应当根据《基础设施基金指引》要求，负责安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。

六、基金净资产计算和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核的时间和程序

基金资产总值是指基金拥有的基础设施资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

基金资产净值/基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入 ，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

根据有关法律法规，基金净值信息计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。基金管理人应于每个中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值和基金份额净值。基金管理人应至少每半年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。估值原则应符合《基金合同》《证券投资基金会计核算业务指引》及其他法律、法规的规定。基金管理人每半年度对基金资产估值后，将基金份额净值和基金净资产并以双方认

可的方式发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核无误后以双方认可的方式发送给基金管理人，由基金管理人按约定对外公布。

基金管理人及基金托管人应当按照基金合同的约定进行估值。如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据《基金法》，基金管理人计算并公告基金净值信息，基金托管人复核、审查基金管理人计算的基金净值信息。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

（二）基金资产估值

估值原则应符合《基金合同》、《证券投资基金会计核算业务指引》及其他法律法规的规定的约定。

当相关法律法规或《基金合同》规定的估值方法不能客观反映基金财产公允价值时，基金管理人可根据具体情况，并与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。此外，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估的情形包括但不限于：

1、基础设施项目购入或出售；

2、基础设施基金扩募；

3、提前终止基金合同拟进行资产处置；

4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（三）估值错误处理

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定处理份额净值错误。

（四）暂停估值的情形

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3、法律法规规定、中国证监会和《基金合同》认定的其它情形。

（五）基金管理人和基金托管人在基金净值信息计算方法上意见不一致且协商不成时的处理原则和程序

基金管理人和基金托管人在基金净值信息计算方法上意见不一致且协商不成时，应以相关法律法规和《基金合同》约定的计算方法确定基金净值信息，并以基金管理人公布的基金净值信息为准。

（六）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照相关各方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登录和保管本基金的全套账册，对相关各方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金资产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

经对账发现相关各方的账目存在不符的，基金管理人和基金托管人必须及时查明原因并纠正，保证相关各方平行登录的账册记录完全相符。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金净值信息的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（七）基金定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成季度报告的编制

及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在会计年度结束三个月内完成年度报告的编制及复核。《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。中期报告和年度报告包括基金合并及单体财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期与年度合并及个别财务报表。基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。

基金托管人对相关财务表核对无误后，在基金管理人提供的报告上加盖业务印鉴或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书，相关各方各自留存一份。

基金托管人在对财务会计报告、基金中期报告或基金年度报告复核完毕后，需盖章确认或出具相应的复核确认书，以备有权机构对相关文件审核时提示。

对于相关信息的发送与复核，基金管理人和基金托管人也可以采用法律法规规定或者双方认可的其他方式进行。

七、基金份额持有人名册的保管

基金管理人妥善保管的基金份额持有人名册，包括《基金合同》生效日、《基金合同》终止日、基金份额持有人大会权利登记日、每年 6 月 30 日、12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人应按照目前相关规则保管基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。登记机构对于基金份额持有人名册的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

在基金托管人编制中期报告和年报前，基金管理人应将每年 6 月 30 日、12 月 31 日的基金持有人名册送交基金托管人，文件方式可以采用电子或文档的形式并且保证其的真实、准确、完整。基金托管人应妥善保管，不得将持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

八、适用法律及争议解决方式

（一）基金托管协议适用中华人民共和国法律（为基金托管协议之目的，在此不包括香港、

澳门特别行政区和台湾地区法律），并从其解释。

（二）双方当事人同意，因基金托管协议而产生的或与基金托管协议有关的一切争议，除经友好协商、调解可以解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京，仲裁裁决是终局性的并对双方均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

九、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更与终止

1.托管协议的变更程序

基金托管协议双方当事人经协商一致，可以对协议的内容进行变更。变更后的托管协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突，并需经基金管理人、基金托管人加盖公章或合同专用章以及双方法定代表人或授权代理人签字（或盖章）确认。基金托管协议的变更报中国证监会备案。

2.基金托管协议终止的情形

发生以下情况，本托管协议终止：

（1）《基金合同》终止；

（2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金托管业务；

（3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理业务；

（4）发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（二）基金财产的清算

1.基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

2.基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3.基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4.基金财产清算程序：

（1）基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行处置：基金财产清算小组会聘请至少一家第三方专业评估机构（如中国法律和有权主管机构有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如中国法律和有权主管机构对拟处分标的评估事宜另有规定，从其规定。

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5.基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

6.基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过两年则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7.清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

8.基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（三）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

（四）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存年限不得低于法律法规规定的最低年限。

第二十九章 对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务，并将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。主要服务内容如下：

一、资料寄送/发送

（一）开户确认书和交易对账单

首次基金交易（除基金开户外其他交易类型）后的 15 个工作日内向基金份额持有人寄送或邮件发送开户确认书和交易对账单。

（二）基金份额持有人对账单

每月向定制电子对账单服务的基金份额持有人发送电子对账单。

（三）由于投资者提供的邮寄地址、手机号码、电子邮箱不详、错误、未及时变更或邮局投递差错、通讯故障、延误等原因有可能造成对账单无法按时或准确送达。因上述原因无法正常收取对账单的投资者，敬请及时通过本公司网站，或拨打本公司客服热线查询、核对、变更您的预留联系方式。

二、在线服务

通过本公司网站www.jsfund.cn，基金份额持有人还可获得如下服务：

（一）查询服务

基金份额持有人均可通过基金管理人网站实现基金交易查询、账户信息查询和基金信息查询。

（二）信息资讯服务

投资者可以利用基金管理人网站获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、业绩报告及基金管理人最新动态等资料。

（三）网上交易

本基金管理人已开通个人和机构投资者的网上直销交易业务。个人和机构投资者通过基金管理人网站 www.jsfund.cn 可以办理基金认购、申购、赎回、账户资料修改、交易密码修改、交易申请查询和账户资料查询等各类业务。

三、咨询服务

1、投资者或基金份额持有人如果想了解申购与赎回的交易情况、基金账户余额、基金产品与服务等信息，可拨打基金管理人全国统一客服电话：400-600-8800（免长途话费）、(010)85712266，传真：（010）65215577。

2、网站和电子信箱

公司网址：http://www.jsfund.cn

电子信箱：service@jsfund.cn

第三十章 其他应披露事项

无。

第三十一章 招募说明书存放及查阅方式

本基金招募说明书公布后，分别置备于基金管理人、基金托管人和基金代销机构的住所和基金上市交易的证券交易所，投资者可免费查阅。投资者在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件。

第三十二章 备查文件

一、备查文件目录

1.中国证监会准予嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。

2.《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》。

3.《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》。

4.《关于嘉实基金管理有限公司申请募集注册嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》。

5.基金管理人业务资格批件、营业执照。

6.基金托管人业务资格批件、营业执照。

7.中国证监会要求的其他文件。

二、存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

三、查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

嘉实基金管理有限公司

2022年12月27日

第三十三章 招募说明书附件

附件 1 原始权益人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人承诺函

附件 2 基础设施项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告

附件 3 经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告

附件 4 基础设施项目尽职调查报告

附件 5 基础设施项目财务顾问报告

附件 6 基础设施项目评估报告

北京京东世纪贸易有限公司

关于承诺购回基金份额或基础设施项目权益承诺函

嘉实基金管理有限公司：

北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“本公司”）作为原始权益人将其拟直接或间接持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目（项目公司名称为“重庆新东迈物流有限公司”）、京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目（项目公司名称为“武汉京东茂元信息技术有限公司”）和京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（项目公司名称为“廊坊骏迪物流有限公司”）三个项目作为底层基础设施项目，转让给由嘉实基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关规定，本公司作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

特此承诺。

北京京东世纪贸易有限公司（盖章）

2022年11月25日

北京京东世纪贸易有限公司

关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺函

嘉实基金管理有限公司：

北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）和北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）共同参与 JD.com, Inc.（以下简称“京东集团”或“本公司”）仓储物流基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施 REITs 项目”）的发行和运作。本公司作为原始权益人将认购基础设施 REITs 项目的基金份额。

在京东东鸿担任基础设施 REITs 项目运营管理机构期间，为防范基础设施 REITs 项目因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险，本公司承诺如下：

一、 采取以下措施，避免因关联交易导致的利益冲突问题

1. 关于关联交易定价的公允性

本公司作为运营管理机构京东东鸿的关联方，将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。本公司将督促京东东鸿平等对待包括京东物流股份有限公司（以下简称“京东物流”）在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

2. 关于关联交易程序的规范性

（1）本公司将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

（2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，本公司将遵照执行；本公司将严格履行监管机构要求以及基础设施REITs项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。

（3）对于基础设施REITs项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，本公司将督促京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。

（4）保证不通过关联交易非法转移基础设施REITs项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施REITs项目及其基金份额持有人的合法权益。

二、 采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题

1. 关于基础设施REITs项目优先出租权

对于构成基础设施REITs项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，本公司将督促京东东鸿实现基础设施REITs项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

2. 关于潜在同业竞争的处理

（1）本公司将督促京东东鸿：平等对待基础设施REITs项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施REITs项目利益；不得故意降低基础设施REITS项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

三、未能履行上述承诺的处理机制

本公司将督促京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促京东东鸿在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采

取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。

如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。

若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成相应损失，将由本公司承担。如前述损失已经得到补偿，本公司无需重复补偿。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

北京京东世纪贸易有限公司（盖章）

2022 年 11 月 25 日

北京京东世纪贸易有限公司

关于申请基础设施 REITs 试点项目承诺函

北京京东世纪贸易有限公司作为发起人（原始权益人），以京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目、京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目、京东亚洲一号廊坊经开物流园项目申请基础设施 REITs 试点项目。本公司承诺：

1、所有申报材料真实、有效、合规、完备。

2、本公司近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

3、本公司就有权机构同意本公司以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 项目已如实办理所有法律法规要求的相关事项，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承诺就此承担相应法律责任。

4、通过本次基础设施 REITs 项目发行的净回收资金不低于 90%的比例，将用于新的基础设施项目的建设投资；拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟。

5、基础设施 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司或指定关联方将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

6、发行基础设施 REITs 项目后，本公司或本公司的关联方将持有【34】%的 REITs 基金份额，为促进项目持续健康平稳运营，保障措施如下：

（1）完善的 REITs 基金治理机制：通过《基金合同》和《运营管理服务协议》等文件的明确约定，使得基金份额持有人大会、公募基金管理人、运营管理机构、项目公司权责分明，在运营管理及决策流程上高效协同，充分调动各参与方的积极性，保障基金持有人的利益。

（2）持续的物流运输需求：截至 2021 年 12 月 31 日，京东集团（JD.com, Inc.）市场交易额约 3.3 万亿元，较 2020 年全年增加 26.2%。截至 2021 年 12 月 31 日，年度活跃用户数达到 5.697 亿。2021 年全年，京东集团（JD.com, Inc.）净收入达 9,516 亿元，全年经营利润达 41 亿元，全年经营活动现金流为 423 亿元。未来随着京东集团主营业务的发展，物流需求持续增加，京东物流等租户会对入池资产形成持续的需求。

（3）强大的运营管理能力：截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建并运营的仓储完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园。京东产发及京东东鸿运营管理经验丰富，运营管理能力较强。

（4）高集成自动化的技术能力：本次拟申报基础设施项目全部属于京东亚洲一号仓库，亚洲一号为京东在境内持有的以高集成自动化为特色的智能现代化物流仓储物业，其从入库、存储、包装、分拣的全流程、全系统的高度智能化和无人化，大幅提升时效性和配送质量，可应对电商灵活多变的订单业务形态。高集成自动化的技术能力提高运营效率，使得仓库在未来市场竞争中处于有利地位。

以下无正文，为签字盖章页。

本页无正文，为《北京京东世纪贸易有限公司关于申请基础设施 REITs 试点项目承诺函》签字盖章页

北京京东世纪贸易有限公司（公章）

法定代表人签字：

2022 年 10 月 10 日

北京京东世纪贸易有限公司

关于维持运营管理机构持续经营能力的承诺函

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关法律规定，北京京东世纪贸易有限公司（以下简称或“本公司”）作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（暂定名，以下简称“本基础设施 REITs 基金”）的原始权益人，北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）为本公司的关联方。

本公司承诺如下：在京东东鸿担任本基础设施 REITs 基金的运营管理机构期间，本公司将采取合法有效的必要措施（包括但不限于提供资金支持、财务资助改善其财务状况；协助其提升公司治理、运营能力和盈利水平；协助提高京东东鸿运营效率等多种方式），尽合理必要的努力，努力促使京东东鸿维持持续经营能力，维持其良好运营状态，促使京东东鸿履行《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》等相关交易文件项下的义务。

特此承诺。

北京京东世纪贸易有限公司（盖章）

2022 年 12 月 5 日

北京京东世纪贸易有限公司

关于因新冠疫情导致的租金减免事宜的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关法律规定，北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”或“本公司”）作为原始权益人将拟直接或间接持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目、京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目和京东亚洲一号廊坊经开物流园项目三个项目作为底层基础设施项目（以下统称“三个基础设施项目”），转让给由嘉实基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“本基础设施REITs基金”）。

三个基础设施项目自评估基准日起至交割日止的期间内，如政府有权部门正式发文明确因新型冠状病毒肺炎疫情原因减免租金（以政府有权部门正式发文为准），且重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司以及廊坊骏迪物流有限公司（以下合称“项目公司”）已据此实际减免租户租金的，本公司应当向项目公司补足项目公司因减免租金实际减少的收入。

在本基础设施REITs基金存续期间，因政府有权部门正式发文明确因新型冠状病毒肺炎疫情原因减免租金（以政府有权部门正式发文为准）使得项目公司收入减少的情况下，经各方协商一致，本基础设施REITs基金管理人、计划管理人和/或运营管理机构将采取减免期间部分基金管理费、专项计划管理费和/或运营服务费的措施，适当就减免租金对项目公司收入造成的影响予以缓释，具体以各方协商的方案为准。

如经本基础设施REITs基金管理人、计划管理人和/或运营管理机构采取上述措施后，仍无法消除减免租金政策导致项目公司收入减少而对本基础设施REITs基金份额持有人的当期收益造成的影响，则本公司（或本公司指定的关联方）应采取申请补贴、税收减免/返还等措施进一步予以缓释，经本公司（或本公司指定的关联方）采取相关措施后仍无法消除的，本公司（或本公司指定的关联方）应对项目公司因此减少的收入予以补足，直至本基础设施REITs基金份额持有人当期收益不受影响。

在进行前述缓释和补足措施后，如项目公司相关补贴、税收减免/返还等缓释措施发生效果，项目公司应将收到的相应的补贴、税收减免/返还款项等返还给基金管理人、计划管理人、运营管理机构和/或原始权益人。具体形式由各方另行协商。

特此承诺。

北京京东世纪贸易有限公司（盖章）

2022年12月5日

关于参与基础设施证券投资基金公开发售战略配售事宜的承诺函

嘉实基金管理有限公司：

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关法律规定，北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”或“本公司”）作为原始权益人将其拟直接或间接持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目、京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目和京东亚洲一号廊坊经开物流园项目三个项目作为底层基础设施项目，转让给由嘉实基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施 REITs 项目”）。

根据有关规定，就本公司或本公司的关联方参与基础设施 REITs 项目的战略配售事宜，本公司作出以下承诺：

（一） 本公司或本公司的关联方所认购资金均为自有或自筹资金，不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施 REITs 基金战略配售的情形；

（二） 本公司不存在为了参与本次基础设施 REITs 项目的战略配售，接受或要求基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

（三） 本公司或本公司的关联方拟认购战略配售的基金份额占本次募集基金份额的【34】%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，并遵守有关限售期转让、质押等相关规定；

（四） 本公司已就本次战略配售的核查事项向基金管理人及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

特此承诺。

北京京东世纪贸易有限公司（盖章）

2022年 11月 25日

京东集团（JD.com, Inc.）

关于承诺购回基金份额或基础设施项目权益承诺函

嘉实基金管理有限公司：

本公司控股子公司北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）作为原始权益人将其拟直接或间接持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目（项目公司名称为“重庆新东迈物流有限公司”）、京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目（项目公司名称为“武汉京东茂元信息技术有限公司”）和京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（项目公司名称为“廊坊骏迪物流有限公司”）三个项目作为底层基础设施项目，转让给由嘉实基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关法律规定，本公司作出如下承诺：

如本公司或本公司子公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

特此承诺。

京东集团（JD.com, Inc.）（盖章）

2022 年 11 月 25 日

京东集团

关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺函

嘉实基金管理有限公司：

JD.com, Inc.（以下简称“京东集团”或“本公司”）的子公司北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）和北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）共同参与京东集团仓储物流基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施 REITs 项目”）的发行和运作。京东集团授权京东世纪贸易作为原始权益人，办理本次基础设施 REITs 项目的一切相关事宜。京东东鸿接受基础设施 REITs 项目基金管理人嘉实基金管理有限公司的委托，在基础设施 REITs 项目存续期间作为基础设施运营管理机构为基础设施 REITs 项目提供运营管理服务。

京东智能产业发展集团（以下称为“京东产发”）是京东集团旗下唯一的仓储物流基础设施开发运营管理子集团，持有京东集团旗下自建的全部仓储物流基础设施项目；京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流基础设施项目的运营管理机构。如果后续京东集团内部出现新的自建仓储物流基础设施项目的持有方或运营方，也将继续遵循本承诺函下所做出的一切承诺。

在京东东鸿担任基础设施 REITs 项目运营管理机构期间，为防范基础设施项目因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险、确保各基础设施项目良好运营、切实履行运营管理机构的职责和义务，本公司承诺如下：

一、 采取以下措施，避免因关联交易导致的利益冲突问题

1. 关于关联交易定价的公允性

近几年京东产发持有的物流资产规模逐渐增加，主要租户京东物流股份有限公司（以下简称“京东物流”）在京东产发持有的物流资产中租赁占比呈下降趋势，

京东物流以外的外部客户的数量和租赁占比逐年增加。鉴于京东产发和京东物流的外部客户逐步增加、客户群体逐步分散，本次拟发行的基础设施 REITs 项目租赁价格有充分的市场参考依据，关联交易不公允定价的现实可能性不断降低。

本公司作为运营管理机构京东东鸿的控股股东，将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。本公司将确保京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

2. 关于关联交易程序的规范性

（1）确保京东世纪贸易、京东东鸿、京东物流等主体严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

（2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，本公司将确保京东东鸿遵照执行；本公司将确保京东东鸿严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。

（3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，本公司将确保京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。

（4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

二、 采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题

1. 关于基础设施 REITs 项目优先出租权

对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，本公司将确保京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

2. 关于潜在同业竞争的处理

（1）本公司将确保京东东鸿平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITS 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

三、未能履行上述承诺的处理机制

本公司将确保京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。

如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将确保京东东鸿与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。

若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成相应损失将由本公司承担。如前述损失已经得到补偿，本公司无需重复补偿。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

京东集团（JD.com, Inc.）（盖章）

2022 年【1】月【25】日

京东集团（JD.com, Inc.）

关于提高外部租户占比的承诺函

我司的全资子公司北京京东世纪贸易有限公司拟作为发起人（原始权益人）申请设立基础设施 REITs 试点项目（以下简称“REITs 项目”）。

本公司承诺：自 REITs 项目设立起五年内，尽合理的商业努力，实现 REITs 项目项下基础设施项目的京东集团体系外租户占比超过 40%。由于政策变化、监管审批、市场情况或商业因素等本公司无法预料或不可控制的原因导致上述承诺未能在五年内实现的，京东集团将采取有力措施，加大第三方租户开拓力度，努力实现上述目标。

特此承诺。

JD.com, Inc.（盖章）

2022 年 11 月 25 日

北京京东东鸿管理咨询有限公司

关于防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险的承诺函

嘉实基金管理有限公司：

北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称"京东东鸿"或"本公司"）与关联方北京京东世纪贸易有限公司（以下简称"京东世纪贸易"）共同参与京东集团仓储物流基础设施证券投资基金(以下简称"基础设施 REITs 项目")的发行和运作。本公司为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流基础设施项目的运营管理机构，接受基础设施 REITs 项目基金管理人嘉实基金管理有限公司的委托，在基础设施 REITs 项目存续期间作为基础设施运营管理机构为基础设施 REITs 项目提供运营管理服务。

在本公司担任基础设施 REITs 项目运营管理机构期间，为防范基础设施 REITS 项目因关联交易和同业竞争导致的利益冲突风险、确保各基础设施 REITS 项目良好运营、切实履行运营管理机构的职责和义务，本公司承诺如下：

一、 采取以下措施，避免因关联交易导致的利益冲突问题

1、关于关联交易定价的公允性

本公司将平等对待包括京东物流股份有限公司（以下简称"京东物流"）在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

2、关于关联交易程序的规范性

（1）严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序。

（2） 对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，本公司将遵照执行，并严格履行监管机构要求以及基础设施REITs项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督、管理。

（3） 对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，遵守市场化定价原则。

（4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

二、 采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题

1、关于基础设施 REITs 项目优先出租权

对于构成基础设施 REITs 项目和本公司全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，本公司承诺基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

2、关于潜在同业竞争的处理

本公司将平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITS 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

三、加强内部管理，制定严格的规章制度

1、本公司作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》中避免利益冲突的相关约定；制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

2、本公司为基础设施 REITs 项目设置专门的管理团队，设置独立的财务账册，确保基础设施 REITs 项目独立运营，建立隔离商业或其他敏感信息的制度。

四、未能履行上述承诺的处理机制

1、本公司将在《运营管理服务协议》中约定，如果本公司采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与本公司解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。

2、如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施 REITs 项目投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。

3、本公司将在《运营管理服务协议》中约定，如果本公司采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺导致基础设施项目出租率下降的，基础设施 REITs 项目有权暂缓支付对应资产、对应期间的基础管理费直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内未予纠正，则扣减对应资产、对应期间的基础管理费的 10%。如基金份额持有人损失金额低于前述已扣减的基础管理费，则由基础设施 REITs 项目在后续支付基础管理费时，相应补充超额扣除部分。

4、若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成相应损失将由本公司承担。如前述损失已由基金管理人扣减基础管理费或本公司关联方补偿，本公司无需重复补偿。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

北京京东东鸿管理咨询有限公司（盖章）

2022 年 12 月 12 日

北京京东东鸿管理咨询有限公司

关于近三年无重大违法违规等事项的承诺函

北京京东世纪贸易有限公司作为发起人（原始权益人），以京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目、京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目、京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（以下合称“基础设施项目”）申请基础设施 REITs 试点项目。本公司为本次 REITs 试点项目的基础设施运营管理机构。本公司承诺，本公司近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

以下无正文，为签字盖章页。

本页无正文，为《北京京东东鸿管理咨询有限公司关于近三年无重大违法违规等事项的承诺函》签字盖章页

北京京东东鸿管理咨询有限公司（盖章）

法定代表人签字：

2022 年 10 月 10 日

关于吸收合并事宜的承诺函

嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司：

重庆东裕达物流有限公司、武汉京迈成物流有限公司、廊坊东先达物流有限公司（以下统称"SPV 公司"）拟分别与重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司（以下统称"项目公司"）于嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划设立后进行反向吸收合并，北京京东世纪贸易有限公司（以下简称"本公司"）作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施 REITs 基金"）的原始权益人，承诺：

如在基础设施 REITs 基金发行成功之日起 9 个月内，各项目公司未完成对相应 SPV 公司的反向吸收合并，则各项目公司因未完成反向吸收合并多缴纳的所得税款及相关损失由本公司或本公司关联方承担，本公司或本公司关联方将及时将相应款项向相应项目公司或基础设施 REITs 基金予以补偿。

特此承诺。

北京京东世纪贸易有限公司（盖章）

2022 年 12 月 16 日

北京京东世纪贸易有限公司
备考审计报告
天职业字[2022]39673 号

目　　录

备考审计报告——1
2022 年 1 至 6 月财务报表——4
2022 年 1 至 6 月财务报表附注——10

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	11010150202287102320S
报告名称：	备考审计报告
报告文号：	天职业字[2022]39673 号
被审（验）单位名称：	北京京东世纪贸易有限公司
会计师事务所名称：	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022 年 08 月 25 日
报备日期：	2022 年 08 月 25 日
签字人员：	付志成(110002400291)， 晁慧芳(110101504997)

(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

备考审计报告

天职业字[2022]39673 号

北京京东世纪贸易有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世贸公司”）按照备考财务报表附注二所述编制基础编制的备考财务报表，包括2022年6月30日的备考资产负债表，2022年1至6月的备考利润表、备考现金流量表、备考所有者权益变动表以及相关备考财务报表附注。

我们认为，京东世贸公司备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制，真实、完整地反映了京东世贸公司的备考合并财务状况、备考合并经营成果和备考合并现金流量等有关信息。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于京东世贸公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估京东世贸公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京东世贸公司的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对京东世贸公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京东世贸公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就京东世贸公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对备考财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

[此页无正文]

中国·北京

二〇二二年八月三十五日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

备考资产负债表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项　　目	2022年6月30日	2021年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	31, 230, 733. 98	27, 303, 969. 02	六、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资	20, 661, 225. 09	20, 656, 611. 98	六、（二）
预付款项			
△应收保费	468, 777. 56	586, 917. 09	六、（三）
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款			
其中：应收利息	4, 376, 029. 04	6, 324, 313. 43	六、（四）
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	3, 912, 995. 54	16, 284, 442. 68	六、（五）
非流动资产	60, 649, 761. 21	71, 156, 254. 20	
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	997, 993, 104. 70	1, 002, 864, 976. 96	六、（六）
在建工程	22, 093. 88	24, 255. 46	六、（七）
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		708, 325. 24	六、（八）
其他非流动资产	10, 060, 611. 75		六、（九）
非流动资产合计	1, 008, 075, 810. 33	1, 003, 597, 557. 66	
资　产　总　计	1, 068, 725, 571. 54	1, 074, 753, 811. 86	

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考资产负债表（续）

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司

金额单位：元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债	65,297.12	40,403.87	六、（十）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬			
应交税费	4,336,023.09	3,161,237.06	六、（十一）
其他应付款	817,016,952.73	845,137,783.53	六、（十二）
其中：应付利息	2,659,247.03	940,233.80	六、（十二）
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	621,081.63	523,723.67	六、（十三）
流动负债合计	822,039,354.57	848,863,148.13	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计	822,039,354.57	848,863,148.13	
所有者权益			
实收资本	7,000,000.00	7,000,000.00	六、（十四）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	172,741,374.41	172,741,374.41	六、（十五）
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	4,614,928.94	4,614,928.94	六、（十六）
△一般风险准备			
未分配利润	62,329,913.62	41,534,360.38	六、（十七）
归属于母公司所有者权益合计	246,686,216.97	225,890,663.73	
少数股东权益			
所有者权益合计	246,686,216.97	225,890,663.73	
负债及所有者权益合计	1,068,725,571.54	1,074,753,811.86	

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考利润表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项　目	2022年1至6月	2021年度	附注编号
一、营业总收入	53,154,706.37	106,829,900.06	
其中：营业收入	53,154,706.37	106,829,900.06	六、（十八）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	27,550,305.35	51,772,246.71	
其中：营业成本	18,243,995.25	34,477,186.94	六、（十八）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	6,550,812.59	13,140,741.30	六、（十九）
销售费用			
管理费用	368,289.12	826,501.88	六、（二十）
研发费用			
财务费用	2,387,208.39	3,327,816.59	六、（二十一）
其中：利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	六、（二十一）
利息收入	40,876.68	246,106.12	六、（二十一）
加：其他收益	132,626.79	38,962.41	六、（二十二）
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	25,737,027.81	55,096,615.76	
加：营业外收入	2,010,114.87	78,805.31	六、（二十三）
减：营业外支出	40,374.65	0.03	六、（二十四）
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	27,706,768.03	55,175,421.04	
减：所得税费用	6,911,214.79	12,660,697.91	六、（二十五）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	20,795,553.24	42,514,723.13	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	20,795,553.24	42,514,723.13	
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	20,795,553.24	42,514,723.13	
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	20,795,553.24	42,514,723.13	
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,795,553.24	42,514,723.13	
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考现金流量表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项　　目	2022年1至6月	2021年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	57,696,620.60	112,626,222.28	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	2,009,858.24		
收到其他与经营活动有关的现金	24,954,519.37	9,809,142.50	
经营活动现金流入小计	84,660,998.21	122,435,364.78	
购买商品、接受劳务支付的现金	3,880,327.37	8,108,714.33	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费	14,703,532.15	32,316,717.38	
支付其他与经营活动有关的现金	23,200,294.94	5,674,217.80	
经营活动现金流出小计	41,784,154.46	46,099,649.51	
经营活动产生的现金流量净额	42,876,843.75	76,335,715.27	六、（二十六）
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,146,336.22	74,115,945.41	
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	18,146,336.22	74,115,945.41	
投资活动产生的现金流量净额	-18,146,336.22	-74,115,945.41	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	37,828,119.42	104,639,401.09	
筹资活动现金流入小计	37,828,119.42	104,639,401.09	
偿还债务支付的现金		70,183,736.92	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,634,183.58	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	58,631,861.99	24,070,386.49	
筹资活动现金流出小计	58,631,861.99	96,888,306.99	
筹资活动产生的现金流量净额	-20,803,742.57	7,751,094.10	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	3,926,764.96	9,970,863.96	六、（二十六）
加：期初现金及现金等价物的余额	27,303,969.02	17,333,105.06	六、（二十六）
六、期末现金及现金等价物余额	31,230,733.98	27,303,969.02	六、（二十六）

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考所有者权益变动表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　2022年1至6月　　金额单位：元

项目	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	7,000,000.00				172,741,374.41				4,614,928.94		41,534,360.38		225,890,663.73		225,890,663.73
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	7,000,000.00				172,741,374.41				4,614,928.94		41,534,360.38		225,890,663.73		225,890,663.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											20,795,553.24		20,795,553.24		20,795,553.24
（一）综合收益总额											20,795,553.24		20,795,553.24		20,795,553.24
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配															
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	7,000,000.00				172,741,374.41				4,614,928.94		62,329,913.62		246,686,216.97		246,686,216.97

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李晶　　会计机构负责人：张萌之

备考所有者权益变动表(续)

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项目	2021年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	7,000,000.00				172,741,374.41				797,727.38		2,836,838.81		183,375,940.60		183,375,940.60
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	7,000,000.00				172,741,374.41				797,727.38		2,836,838.81		183,375,940.60		183,375,940.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,817,201.56		38,697,521.57		42,514,723.13		42,514,723.13
（一）综合收益总额											42,514,723.13		42,514,723.13		42,514,723.13
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配									3,817,201.56		-3,817,201.56				
1.提取盈余公积									3,817,201.56		-3,817,201.56				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配															
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备提取和使用															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	7,000,000.00				172,741,374.41				4,614,928.94		41,534,360.38		225,890,663.73		225,890,663.73

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李晶　　会计机构负责人：张萌之

北京京东世纪贸易有限公司

2022 年 1 至 6 月备考财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

北京京东世纪贸易有限公司注册成立于 2007 年 4 月，系由银涛投资控股有限公司出资组建的外商独资企业。注册地址为：北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号 C 座 2 层 201 室，统一社会信用代码：911103026605015136，法定代表人：徐雷，营业期限：2007 年 4 月至 2037 年 4 月。截至 2022 年 6 月 30 日，注册资本为 139,798.5564 万美元，母公司为 JD.com International Limited，最终控制人为刘强东先生。

经营范围：计算机、软件及辅助设备、机械设备、家用电器、电子元器件、五金交电、电子产品、文化用品、照相器材、化妆品及卫生用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、体育用品、百货、邮票、纺织品、服装、日用品、家具、金银珠宝首饰、避孕器具（避孕药除外）、新鲜水果、蔬菜、食盐、饲料、花卉、种子、装饰材料、通讯设备、建筑材料、工艺礼品、钟表眼镜、玩具、汽车和摩托车配件、机器人、仪器仪表、卫生洁具、陶瓷制品、橡胶及塑料制品、摩托车、智能卡、化肥、农药、牲畜（不含北京地区）的批发、佣金代理（拍卖除外）、零售、进出口及代理进出口业务；计算机软件生产；销售自产产品；基础软件服务；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术培训；软件开发、软件设计；机器人的研发；计算机网络技术开发；设备安装、维修；计算机系统集成；销售电动自行车；摄影服务；仓储服务；会议服务；提供劳务服务（劳务派遣、劳务合作除外）；经济信息咨询；教育咨询（不含出国留学及中介服务）；企业管理咨询；企业管理培训；代收燃气费、水费、电费；火车票代理；委托生产电子产品；委托生产照相器材；委托生产计算机软件及辅助设备；委托生产家用电器；汽车租赁（不含九座以上乘用车）；从事机动车公共停车经营管理服务；出租办公用房；物业管理；货运代理。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；批发、零售定型包装食品、保健食品（不涉及国营贸易管理商品；涉及配额许可证管理商品的按照国家有关规定办理申请手续）；批发兽药；道路货物运输；机器人生产与组装；拍卖（不含文物）；出版物批发；出版物零售。

本财务报告已履行公司决策程序予以批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

（一）编制基础

北京京东世纪贸易有限公司拟收购廊坊骏迪物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、重庆新东迈物流有限公司等 3 家关联公司 100.00%的股权，并以 3 家公司持有的基础设施资产发行公募 REITs 基金。

本备考财务报表以上述 3 家公司汇总作为一个主体（以下统称“本公司”或“公司”），以本公司的持续经营为假设，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现可能导致对公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的备考财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（十）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行

管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

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

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项，无论是否包含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况），以及《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6.金融资产转移

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

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

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

（十一）应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收票据，无论是否包含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况），均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

（十二）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项，无论是否包含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况），均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

1. 单项计提坏账准备的应收账款

对于单项金额重大，或单项金额虽不重大但信用风险特征明显不同的应收账款，本公司单独进行减值测试。

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在 1,000.00 万元及以上，或占应收账款账面余额 5.00%以上的客户应收账款。

单项计提坏账准备的计提方法：按照该应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定应收账款的预期信用损失，计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

对于未单独进行减值测试，或者单独进行减值测试后不存在减值迹象的应收账款，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合 1-关联方组合：本公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，确定该组合的预期损失率为 0。

组合 2-保证金及押金组合：公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，确定该组合的预期损失率为 0。

组合 3-备用金及员工代垫款项组合：公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，确定该组合的预期损失率为 0。

组合 4-账龄组合：本公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，使用应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

（十三）应收款项融资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（十四）其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（十五）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

（十六）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于合同资产，无论是否包含重大融资成分，均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十七）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额， 应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（十八）债权投资

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（十九）其他债权投资

本公司对其他债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（二十）长期股权投资

1.投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十一）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十二）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	0.00	2.50
网络及监控设备	3	0.00	33.33
电子设备	3	0.00	33.33
办公及其他设备	5	0.00	20.00

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十三）在建工程

1.在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十四）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2．借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3．借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（二十五）使用权资产

在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；

2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3. 承租人发生的初始直接费用；

4. 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

承租人应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对本条第 4 项所述成本进行确认和计量。

租赁激励，是指出租人为达成租赁向承租人提供的优惠，包括出租人向承租人支付的与租赁有关的款项、出租人为承租人偿付或承担的成本等。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

承租人应当参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

承租人应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（二十六）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

4. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

5. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十七）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率， 导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（二十八）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十九）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（三十）职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2.辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3.设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老

保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（三十一）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（三十二）租赁负债

在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指承租人向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

3. 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；

4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

5. 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

（三十三）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（三十四）收入

1.收入的确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2.本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤ 客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3.收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（三十五）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1.因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2.为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十六）政府补助

1.政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2.政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3.政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4.对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5.本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6.本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十八）租赁

1. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计 税 依 据	税　率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务	6.00/9.00/13.00
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00
教育费附加	应缴流转税税额	3.00
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1.会计政策的变更

（1）本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，并对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该项会计政策变更未对本公司的报表项目产生重大影响。

（2）本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会（2021）35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更未对本公司的报表项目产生重大影响。

2.会计估计的变更

本公司本期无会计估计变更事项。

3.前期会计差错更正

本公司本期无重要的前期会计差错更正事项。

六、备考财务报表主要项目注释

说明：期初指 2021 年 12 月 31 日，期末指 2022 年 6 月 30 日，上期指 2021 年度，本期指 2022 年 1 至 6 月。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	31,230,733.98	27,303,969.02
合计	31,230,733.98	27,303,969.02

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	20,661,225.09
合计	20,661,225.09

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	20,661,225.09	100.00			20,661,225.09
其中：关联方组合	20,616,648.51	99.78			20,616,648.51
账龄组合	44,576.58	0.22			44,576.58
合计	20,661,225.09	100.00			20,661,225.09

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	20,656,611.98	100.00			20,656,611.98
其中：关联方组合	20,530,273.55	99.39			20,530,273.55
账龄组合	126,338.43	0.61			126,338.43
合计	20,656,611.98	100.00			20,656,611.98

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1年以内（含1年）	304,340.23	64.92	586,917.09	100.00
1-2年（含2年）	164,437.33	35.08		
合计	468,777.56	100.00	586,917.09	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
国网重庆市电力公司市南供电分公司	274,441.33	58.54
国网冀北电力有限公司廊坊供电公司	164,437.33	35.08
重庆渝江水务有限公司南湖自来水厂	20,793.50	4.44
北京京东世纪信息技术有限公司	9,105.40	1.94
合计	468,777.56	100.00

（四）其他应收款

1. 总表情况

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,376,029.04	6,324,313.43
合计	4,376,029.04	6,324,313.43

2. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	84,516.44
3-4年（含4年）	4,291,512.60
合计	4,376,029.04

（2）按款项性质分类情况

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	4,376,029.04	100.00			4,376,029.04
其中：关联方组合	3,818,512.60	87.26			3,818,512.60
保证金及押金组合	557,516.44	12.74			557,516.44
合计	4,376,029.04	100.00			4,376,029.04

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	6,324,313.43	100.00			6,324,313.43
其中：关联方组合	3,823,010.78	60.45			3,823,010.78
保证金及押金组合	2,501,302.65	39.55			2,501,302.65
合计	6,324,313.43	100.00			6,324,313.43

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
天津煜东信德物流有限公司	资金调拨	3,818,512.60	3-4年	87.26	
武汉市东西湖区人力资源和社会保障局	保障金	473,000.00	3-4年	10.81	
国网湖北省电力有限公司武汉供电公司	代付电费	81,042.04	1年以内	1.85	
武汉市东西湖自来水公司	代付水费	3,474.40	1年以内	0.08	
合计		4,376,029.04		100.00	

（五）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	3,754,465.27	16,087,081.89
待摊费用	158,530.27	197,360.79
合计	3,912,995.54	16,284,442.68

（六）投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	906, 400, 643. 68	202, 046, 491. 00	1, 108, 447, 134. 68
2. 本期增加	9, 450, 004. 59		9, 450, 004. 59
3. 本期减少			
4. 期末余额	915, 850, 648. 27	202, 046, 491. 00	1, 117, 897, 139. 27
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	80, 366, 361. 92	25, 215, 795. 80	105, 582, 157. 72
2. 本期增加	12, 301, 411. 95	2, 020, 464. 90	14, 321, 876. 85
3. 本期减少			
4. 期末余额	92, 667, 773. 87	27, 236, 260. 70	119, 904, 034. 57
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加			
3. 本期减少			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	823, 182, 874. 40	174, 810, 230. 30	997, 993, 104. 70
2. 期初账面价值	826, 034, 281. 76	176, 830, 695. 20	1, 002, 864, 976. 96

（七）固定资产

1. 总表情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	22, 093. 88	24, 255. 46
固定资产清理		
合计	22, 093. 88	24, 255. 46

2. 固定资产

项目	电子设备	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	34, 532. 41	34, 532. 41
2. 本期增加	3, 700. 50	3, 700. 50

项目	电子设备	合计
3. 本期减少		
4. 期末余额	38,232.91	38,232.91
二、累计折旧		
1. 期初余额	10,276.95	10,276.95
2. 本期增加	5,862.08	5,862.08
3. 本期减少		
4. 期末余额	16,139.03	16,139.03
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加		
3. 本期减少		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	22,093.88	22,093.88
2. 期初账面价值	24,255.46	24,255.46

（八）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
贷款费用	139,623.51		139,623.51	
MARS 项目费用	568,701.73		568,701.73	
合计	708,325.24		708,325.24	

（九）其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	10,060,611.75	
合计	10,060,611.75	

（十）预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	65,297.12	40,403.87
合计	65,297.12	40,403.87

（十一）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	242,906.17	56,852.73
企业所得税	3,836,475.09	2,876,666.68
城市维护建设税	17,024.29	3,439.29
教育费附加	12,160.21	2,456.63
房产税	131,377.99	125,399.19
土地使用税	96,052.74	96,052.74
印花税	26.60	369.80
合计	4,336,023.09	3,161,237.06

（十二）其他应付款

1.总表情况

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,659,247.03	940,233.80
应付股利		
其他应付款	814,357,705.70	844,197,549.73
合计	817,016,952.73	845,137,783.53

2.应付利息

项目	期末余额	期初余额
内部借款利息	2,659,247.03	940,233.80
合计	2,659,247.03	940,233.80

3.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	46,817,498.26	46,779,490.74
工程投资款	16,824,203.38	25,301,918.32
其他单位往来款	2,803,830.82	3,400,224.86
关联方借款	747,912,173.24	768,715,915.81
合计	814,357,705.70	844,197,549.73

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京京东世纪贸易有限公司	747,912,173.24	关联借款，未到结算期
上海勇见信息技术有限公司	46,768,870.00	资金调拨，未到结算期
合计	794,681,043.24	

（十三）其他流动负债

项　目	期末余额	期初余额
预提费用	621,081.63	523,723.67
合计	621,081.63	523,723.67

（十四）实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
JD Fabulous Development IX(Hong Kong)Limited	5,000,000.00			5,000,000.00
天津煜东信德物流有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆正益成远物流有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	7,000,000.00			7,000,000.00

（十五）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	172,741,374.41			172,741,374.41
合计	172,741,374.41			172,741,374.41

（十六）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,614,928.94			4,614,928.94
合计	4,614,928.94			4,614,928.94

（十七）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期期初余额	41,534,360.38	2,836,838.81
本期增加额	20,795,553.24	42,514,723.13

项目	本期金额	上期金额
其中：本期净利润转入	20,795,553.24	42,514,723.13
本期减少额		3,817,201.56
减：提取法定盈余公积		3,817,201.56
本期期末余额	62,329,913.62	41,534,360.38

（十八）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁业务	53,154,706.37	18,243,995.25	106,829,900.06	34,477,186.94
合计	53,154,706.37	18,243,995.25	106,829,900.06	34,477,186.94

（十九）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	128,913.96	337,530.78
教育费附加	92,081.41	241,093.39
房产税	4,369,778.68	8,609,455.95
土地使用税	1,957,545.94	3,950,026.18
印花税	2,492.60	2,635.00
合计	6,550,812.59	13,140,741.30

（二十）管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
资产管理费	364,814.88	713,294.32
其他费用	3,474.24	113,207.56
合计	368,289.12	826,501.88

（二十一）财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,719,013.23	3,478,889.50
减：利息收入	40,876.68	246,106.12
银行手续费	709,071.84	95,033.21
合计	2,387,208.39	3,327,816.59

（二十二）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
加计抵减进项税额	132,626.79	38,962.41
合计	132,626.79	38,962.41

（二十三）营业外收入

项　目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,009,858.24	78,805.31
其他	256.63	
合计	2,010,114.87	78,805.31

（二十四）营业外支出

项　目	本期发生额	上期发生额
滞纳金	40,374.65	
其他		0.03
合计	40,374.65	0.03

（二十五）所得税费用

项　目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,911,214.79	12,660,697.91
递延所得税费用		
合计	6,911,214.79	12,660,697.91

（二十六）现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	20,795,553.24	42,514,723.13
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,862.08	6,669.52
投资性房地产折旧摊销	14,321,876.85	26,453,167.21
使用权资产摊销		

补充资料	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	708,325.24	92,480.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	1,719,013.23	3,478,889.50
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	3,915,158.85	6,572,324.61
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,411,054.26	-2,782,539.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	42,876,843.75	76,335,715.27
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	31,230,733.98	27,303,969.02
减：现金的期初余额	27,303,969.02	17,333,105.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,926,764.96	9,970,863.96

2.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	31,230,733.98	27,303,969.02
其中：可随时用于支付的银行存款	31,230,733.98	27,303,969.02
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	31,230,733.98	27,303,969.02

七、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制或共同控制的，构成关联方。

（二）本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质
JD.com International Limited	境外企业	香港	沈建光	贸易

接上表：

母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制人
100.00	100.00	刘强东

（三）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京京讯递科技有限公司	受同一最终控制方控制
河北京东信成供应链科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京京东世纪信息技术有限公司	受同一最终控制方控制
重庆京邦达物流有限公司	受同一最终控制方控制
湖北京邦达供应链科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京京东东鸿管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海勇见信息技术有限公司	本公司最终控制方施加重大影响的公司
天津煜东信德物流有限公司	本公司最终控制方施加重大影响的公司

注：本公司的其他关联方仅披露本期与本公司有关联交易或关联往来的关联方。

（四）关联方交易

1.采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京京东东鸿管理咨询有限公司	资产管理费	364,814.88	713,294.32

2. 关联租赁情况

承租方名称	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
重庆京邦达物流有限公司	2019-01-01	2024-12-31	市场价格	22,595,642.51	45,565,813.39
北京京讯递科技有限公司	2020-04-25	2026-04-30	市场价格	21,090,487.57	42,495,476.51
湖北京邦达供应链科技有限公司	2019-01-01	2023-12-31	市场价格	9,040,156.48	18,257,660.09

3. 关联方资金拆借

资金提供方	期末拆借余额	期初拆借余额
北京京东世纪贸易有限公司	747,912,173.24	768,715,915.81

（五）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	重庆京邦达物流有限公司	10,158,033.92	10,513,869.69
应收账款	北京京讯递科技有限公司	8,984,258.20	8,318,093.16
应收账款	湖北京邦达供应链科技有限公司	1,473,814.95	1,698,310.70
应收账款	河北京东信成供应链科技有限公司	541.44	
预付款项	北京京东世纪信息技术有限公司	9,105.40	
其他应收款	天津煜东信德物流有限公司	3,818,512.60	3,818,512.60

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	747,912,173.24	768,715,915.81
其他应付款	上海勇见信息技术有限公司	46,768,870.00	46,768,870.00
其他应付款	北京京东世纪信息技术有限公司	48,628.26	10,620.74
应付利息	北京京东世纪贸易有限公司	2,659,246.99	940,233.80
预收账款	河北京东信成供应链科技有限公司		1,608.63

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至备考财务报表报出日，本公司本期无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本公司作为经营租赁的出租人，披露如下租赁相关信息：

1. 本公司的租赁收入详见附注六、（十八）营业收入、营业成本，无未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入。

2. 本公司经营租赁的固定资产为房屋及建筑物、土地使用权，详见附注六、（六）投资性房地产。

3. 根据已签署的租赁协议，本公司在资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额如下：

结算期间	重庆项目	武汉项目	廊坊项目
2022 年 7 至 12 月	24,955,120.49	10,138,813.75	22,601,868.65
2023 年度	51,402,633.73	20,884,890.28	46,160,498.75
2024 年度	53,113,170.85		47,669,288.18
2025 年度			48,965,203.83
2026 年 1 至 4 月			16,479,692.99
合计	129,470,925.07	31,023,704.03	181,876,552.40

4. 本公司的租赁活动为仓库出租，承租人可以用于收货、仓储、发货、分拣等商品仓储、配送相关的经营业务。

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副 本)(15-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售自行开发后的产品及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经营期出资时间为2022年02月28日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

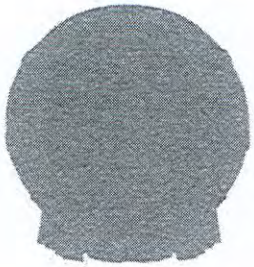
成立日期　2012年03月05日

合伙期限　2012年03月05日 至 长期

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2022 年 01 月 28 日



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名　　称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
（1）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

批准执业文号：京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：2011年11月14日

证书序号：0000175

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八　年　七　月　二十六　日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012

2017 年 2 月 9 日

姓名：付志成
证书编号：110002400291

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013

2013 年 6 月 24 日

110002400291

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

二〇〇九 年 五 月 二十

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2011

2011 年 2 月 23 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

海南注协代管

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 5 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师（特殊普通合伙）海南分所

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 5 月 7 日

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只供本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还原注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向原注册会计师协会报告，经登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 7 月 3 日

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
(1)

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 7 月 3 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天职国际

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 2 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

海南注协代管

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 3 月 10 日

11



姓　　名 Full name 付志成
性　　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-02-03
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 130423198502034537

证书编号：
No. of Certificate

110101504997

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

年 Jy 2015 月 Jm 06 日 Jd 15

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格 BICPA 16CPA007981 85637800 39957132 2016

2016 年 3 月 14 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格 BICPA 17CPA001642 2017

2017 年 3月 3 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：晁慧芳
证书编号：110101504997

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件一致

姓　　名
Full name 晁慧芳

性　　别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1987-08-20

工作单位
Working unit 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码
Identity card No. 372901198708208024

北京京东世纪贸易有限公司
备考审计报告
天职业字[2022]19885号

目　　录

备考审计报告——1
2021年度备考财务报表——4
2021年度备考财务报表附注——10

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	11010150202233400538 9
报告名称：	北京京东世纪贸易有限公司备考审计报告
报告文号：	天职业字[2022]19885 号
被审（验）单位名称：	北京京东世纪贸易有限公司
会计师事务所名称：	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022 年 03 月 30 日
报备日期：	2022 年 03 月 29 日
签字人员：	付志成(110002400291)， 晁慧芳(110101504997)

（可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息）

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

审计报告

天职业字[2022]19885号

北京京东世纪贸易有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易公司”）按照备考财务报表附注二所述编制基础编制的备考财务报表，包括2021年12月31日的备考资产负债表，2021年度的备考利润表、备考现金流量表、备考所有者权益变动表以及相关备考财务报表附注。

我们认为，京东世纪贸易公司备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制，真实、完整地反映了企业的备考合并财务状况、备考合并经营成果和备考合并现金流量等有关信息。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于京东世纪贸易公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对备考财务报表的责任

管理层负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估京东世纪贸易公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算京东世纪贸易公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京东世纪贸易公司的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对京东世纪贸易公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京东世纪贸易公司不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天职业字[2022]19885 号

[此页无正文]



二〇二二年三月三十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



备考资产负债表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　2021年12月31日　　金额单位：元

项目	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产			
货币资金	27,303,969.02	17,333,105.06	六、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	20,656,611.98	17,370,050.70	六、（二）
应收款项融资			
预付款项	586,917.09	7,896,817.69	六、（三）
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	6,324,313.43	5,614,794.14	六、（四）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	-	-	
合同资产	-	-	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	16,284,442.68	19,470,851.86	六、（五）
流动资产合计	71,156,254.20	67,685,619.45	
非流动资产			
△发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,002,864,976.96	978,210,809.98	六、（六）
固定资产	24,255.46	16,006.40	六、（七）
在建工程	-	-	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	-	-	
无形资产	-	-	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	708,325.24	800,805.64	六、（八）
递延所得税资产	-	-	
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	1,003,597,557.66	979,027,622.02	
资 产 总 计	1,074,753,811.86	1,046,713,241.47	

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考资产负债表（续）

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　2021年12月31日　　金额单位：元

项目	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债			
短期借款	-	-	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	-	-	
应付账款	-	-	
预收款项	40,403.87	2,330.33	六、（九）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	-	-	
应交税费	3,161,237.06	4,487,957.20	六、（十）
其他应付款	845,137,783.53	786,229,872.81	六、（十一）
其中：应付利息	940,233.80	95,527.88	六、（十一）
应付股利	-	-	
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
合同负债	-	-	
持有待售负债	-	-	
一年内到期的非流动负债	-	-	
其他流动负债	523,723.67	2,433,403.61	六、（十二）
流动负债合计	848,863,148.13	793,153,563.95	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	-	70,183,736.92	六、（十三）
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	-	70,183,736.92	
负 债 合 计	848,863,148.13	863,337,300.87	
所有者权益			
实收资本	7,000,000.00	7,000,000.00	六、（十四）
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	172,741,374.41	172,741,374.41	六、（十五）
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	4,614,928.94	797,727.38	六、（十六）
△一般风险准备			
未分配利润	41,534,360.38	2,836,838.81	六、（十七）
归属于母公司所有者权益合计	225,890,663.73	183,375,940.60	
少数股东权益	-	-	
所有者权益合计	225,890,663.73	183,375,940.60	
负债及所有者权益合计	1,074,753,811.86	1,046,713,241.47	

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考利润表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　2021年度　　金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	106,829,900.06	69,203,812.92	
其中：营业收入	106,829,900.06	69,203,812.92	六、（十八）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	51,772,246.71	42,014,122.32	
其中：营业成本	34,477,186.94	27,941,855.65	六、（十八）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	13,140,741.30	9,853,419.87	六、（十九）
销售费用			
管理费用	826,501.88	743,337.13	六、（二十）
研发费用			
财务费用	3,327,816.59	3,475,509.67	六、（二十一）
其中：利息费用	3,478,889.50	3,572,100.63	六、（二十一）
利息收入	246,106.12	195,055.29	六、（二十一）
加：其他收益	38,962.41	22,096.03	六、（二十二）
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	55,096,615.76	27,211,786.63	
加：营业外收入	78,805.31	0.03	六、（二十三）
减：营业外支出	0.03	0.26	六、（二十四）
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	55,175,421.04	27,211,786.40	
减：所得税费用	12,660,697.91	6,802,946.61	六、（二十五）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	42,514,723.13	20,408,839.79	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	42,514,723.13	20,408,839.79	
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	42,514,723.13	20,408,839.79	
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-	-	
六、其他综合收益的税后净额	-	-	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额	-	-	
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	42,514,723.13	20,408,839.79	
归属于母公司所有者的综合收益总额	42,514,723.13	20,408,839.79	
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考现金流量表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　2021年度　　金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	112,626,222.28	75,100,241.09	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	-	-	
收到其他与经营活动有关的现金	9,809,142.50	347,212.41	
经营活动现金流入小计	122,435,364.78	75,447,453.50	
购买商品、接受劳务支付的现金	8,108,714.33	11,743,780.22	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△为交易目的而持有的金融资产的净增加额			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	
支付的各项税费	32,316,717.38	14,412,271.20	
支付其他与经营活动有关的现金	5,674,217.80	1,702,987.09	
经营活动现金流出小计	46,099,649.51	27,859,038.51	
经营活动产生的现金流量净额	76,335,715.27	47,588,414.99	六、（二十六）
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	-	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74,115,945.41	50,898,869.60	
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	74,115,945.41	50,898,869.60	
投资活动产生的现金流量净额	-74,115,945.41	-50,898,869.60	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	1,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	
取得借款收到的现金	-	8,745,568.55	
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	104,639,401.09	62,306,734.17	
筹资活动现金流入小计	104,639,401.09	72,052,302.72	
偿还债务支付的现金	70,183,736.92	71,701,046.32	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,634,183.58	3,572,100.63	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	24,070,386.49	-	
筹资活动现金流出小计	96,888,306.99	75,273,146.95	
筹资活动产生的现金流量净额	7,751,094.10	-3,220,844.23	
四、汇率变动对现金的影响	-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	9,970,863.96	-6,531,298.84	六、（二十六）
加：期初现金及现金等价物的余额	17,333,105.06	23,864,403.90	六、（二十六）
六、期末现金及现金等价物余额	27,303,969.02	17,333,105.06	六、（二十六）

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

备考所有者权益变动表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　2021年度　　金额单位：元

项目	本期金额														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	7,000,000.00	-	-	-	172,741,374.41	-	-	-	797,727.38	-	2,836,838.81	-	183,375,940.60		183,375,940.60
加：会计政策变更													-		-
前期差错更正													-		-
同一控制下企业合并													-		-
其他													-		-
二、本年年初余额	7,000,000.00	-	-	-	172,741,374.41	-	-	-	797,727.38	-	2,836,838.81	-	183,375,940.60	-	183,375,940.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	3,817,201.56	-	38,697,521.57	-	42,514,723.13	-	42,514,723.13
（一）综合收益总额											42,514,723.13		42,514,723.13		42,514,723.13
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股													-		-
2.其他权益工具持有者投入资本													-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额													-		-
4.其他													-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	3,817,201.56	-	-3,817,201.56	-	-	-	-
1.提取盈余公积									3,817,201.56		-3,817,201.56		-		-
2.提取一般风险准备													-		-
3.对所有者（或股东）的分配													-		-
4.其他													-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本													-		-
2.盈余公积转增资本													-		-
3.盈余公积弥补亏损													-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5.其他综合收益结转留存收益													-		-
6.其他													-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取													-		-
2.本年使用													-		-
（六）其他													-		-
四、本年年末余额	7,000,000.00	-	-	-	172,741,374.41	-	-	-	4,614,928.94	-	41,534,360.38	-	225,890,663.73	-	225,890,663.73

法定代表人：　　徐雷　　主管会计工作负责人：　　李晶　　会计机构负责人：　　张萌之

备考所有者权益变动表(续)

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　2021年度　　金额单位：元

项目	上期金额														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	6,000,000.00				29,763,185.60						-16,774,273.60		18,988,912.00		18,988,912.00
加：会计政策变更													-		-
前期差错更正													-		-
同一控制下企业合并													-		-
其他													-		-
二、本年年初余额	6,000,000.00	-	-	-	29,763,185.60	-	-	-	-	-	-16,774,273.60	-	18,988,912.00	-	18,988,912.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000.00	-	-	-	142,978,188.81	-	-	-	797,727.38	-	19,611,112.41	-	164,387,028.60	-	164,387,028.60
（一）综合收益总额											20,408,839.79		20,408,839.79		20,408,839.79
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000.00	-	-	-	142,978,188.81	-	-	-	-	-	-	-	143,978,188.81	-	143,978,188.81
1.所有者投入的普通股	1,000,000.00				-								1,000,000.00		1,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本					-								-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额					-								-		-
4.其他					142,978,188.81								142,978,188.81		142,978,188.81
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-		797,727.38	-	-797,727.38	-	-	-	-
1.提取盈余公积									797,727.38		-797,727.38		-		-
2.提取一般风险准备													-		-
3.对所有者（或股东）的分配													-		-
4.其他													-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本													-		-
2.盈余公积转增资本													-		-
3.盈余公积弥补亏损													-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5.其他综合收益结转留存收益													-		-
6.其他													-		-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取													-		-
2.本年使用													-		-
（六）其他													-		-
四、本年年末余额	7,000,000.00	-	-	-	172,741,374.41	-	-	-	797,727.38	-	2,836,838.81	-	183,375,940.60	-	183,375,940.60

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：李昂　　会计机构负责人：张萌之

北京京东世纪贸易有限公司

2021 年度备考财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）注册成立于 2007 年 4 月，系由银涛投资控股有限公司出资组建的外商独资企业。本公司的注册地址为：北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号 C 座 2 层 201 室，统一社会信用代码：911103026605015136，法定代表人：徐雷，营业期限：2007 年 4 月至 2037 年 4 月。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司的注册资本为 139,798.5564 万美元，本公司的母公司为 JD.com International Limited，最终控制人为刘强东先生。

经营范围：计算机、软件及辅助设备、机械设备、家用电器、电子元器件、五金交电、电子产品、文化用品、照相器材、化妆品及卫生用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、体育用品、百货、邮票、纺织品、服装、日用品、家具、金银珠宝首饰、避孕器具（避孕药除外）、新鲜水果、蔬菜、食盐、饲料、花卉、种子、装饰材料、通讯设备、建筑材料、工艺礼品、钟表眼镜、玩具、汽车和摩托车配件、机器人、仪器仪表、卫生洁具、陶瓷制品、橡胶及塑料制品、摩托车、智能卡、化肥、农药、牲畜（不含北京地区）的批发、佣金代理（拍卖除外）、零售、进出口及代理进出口业务；计算机软件生产；销售自产产品；基础软件服务；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术培训；软件开发、软件设计；机器人的研发；计算机网络技术开发；设备安装、维修；计算机系统集成；销售电动自行车；摄影服务；仓储服务；会议服务；提供劳务服务（劳务派遣、劳务合作除外）；经济信息咨询；教育咨询（不含出国留学及中介服务）；企业管理咨询；企业管理培训；代收燃气费、水费、电费；火车票代理；委托生产电子产品；委托生产照相器材；委托生产计算机软件及辅助设备；委托生产家用电器；汽车租赁（不含九座以上乘用车）；从事机动车公共停车经营管理服务；出租办公用房；物业管理；货运代理。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；批发、零售定型包装食品、保健食品（不涉及国营贸易管理商品；涉及配额许可证管理商品的按照国家有关规定办理申请手续）；批发兽药；道路货物运输；机器人生产与组装；拍卖（不含文物）；出版物批发；出版物零售。

本财务报告已履行公司决策程序予以批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

（一）编制基础

本备考财务报表以廊坊骏迪物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、重庆新东迈物流有限公司汇总作为一个主体，即本公司，以本公司的持续经营为假设，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现可能导致对公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的备考财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1.外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2.外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（十）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2.金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3.金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4.金融工具抵销

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

5.金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项，无论是否包含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况），以及《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6. 金融资产转移

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

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

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

（十一）应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收票据，无论是否包含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况），均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

（十二）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项，无论是否包含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况），均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

1.单项计提坏账准备的应收账款

对于单项金额重大，或单项金额虽不重大但信用风险特征明显不同的应收账款，本公司单独进行减值测试。

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在 1,000.00 万元及以上，或占应收账款账面余额 5.00%以上的客户应收账款。

单项计提坏账准备的计提方法：按照该应收账款的账面金额与预期能收到的现金流量现值的差额，确定应收账款的预期信用损失，计提坏账准备。

2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

对于未单独进行减值测试，或者单独进行减值测试后不存在减值迹象的应收账款，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合 1-关联方组合：本公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，确定该组合的预期损失率为 0。

组合 2-保证金及押金组合：公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，确定该组合的预期损失率为 0。

组合 3-备用金及员工代垫款项组合：公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，确定该组合的预期损失率为 0。

组合 4-账龄组合：本公司参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，使用应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

（十三）应收款项融资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（十四）其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（十五）存货

1.存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2.发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3.存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4.存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5.低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

（十六）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于合同资产，无论是否包含重大融资成分，均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十七）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额， 应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（十八）债权投资

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（十九）其他债权投资

本公司对其他债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（二十）长期股权投资

1.投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十一）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十二）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	0.00	2.50
网络及监控设备	3	0.00	33.33
电子设备	3	0.00	33.33
办公及其他设备	5	0.00	20.00

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十三）在建工程

1.在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十四）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3．借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（二十五）使用权资产

在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

1.租赁负债的初始计量金额；

2.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3.承租人发生的初始直接费用；

4.承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

承租人应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对本条第 4 项所述成本进行确认和计量。

租赁激励，是指出租人为达成租赁向承租人提供的优惠，包括出租人向承租人支付的与租赁有关的款项、出租人为承租人偿付或承担的成本等。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

承租人应当参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

承租人应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（二十六）无形资产

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3.使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

4.使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

5.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十七）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率， 导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（二十八）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十九）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（三十）职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2.辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3.设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（三十一）预计负债

1.因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2.本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（三十二）租赁负债

在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指承租人向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

2.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

3.购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；

4.行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

5.根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

（三十三）股份支付

1.股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4.实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（三十四）收入

1. 收入的确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤ 客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（三十五）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2.该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3.该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1.因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2.为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十六）政府补助

1.政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2.政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3.政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4.对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5.本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6.本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十八）租赁

1.承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务	6.00/9.00/13.00
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00
教育费附加	应缴流转税税额	3.00
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策的变更

1.本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更未对本公司的报表项目产生重大影响。

2.本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更未对本公司的报表项目产生重大影响。

3.本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更未对本公司的报表项目产生重大影响。

4.本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更未对本公司的报表项目产生重大影响。

5.本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更未对本公司的报表项目产生重大影响。

（二）会计估计的变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（三）前期会计差错更正

本公司本期无重要的前期会计差错更正事项。

六、备考财务报表主要项目注释

说明：期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 12 月 31 日，上期指 2020 年度，本期指 2021 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	27,303,969.02	17,333,105.06
合计	27,303,969.02	17,333,105.06

（二）应收账款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	20,656,611.98	100.00			20,656,611.98
其中：组合 1：关联方组合	20,530,273.55	99.39			20,530,273.55
组合 2：账龄组合	126,338.43	0.61			126,338.43
合计	20,656,611.98	100.00			20,656,611.98

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	17,370,050.70	100.00			17,370,050.70
其中：组合 1：关联方组合	17,368,288.31	99.99			17,368,288.31
组合 2：账龄组合	1,762.39	0.01			1,762.39
合计	17,370,050.70	100.00			17,370,050.70

（三）预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1年以内（含1年）	586,917.09	100.00	255,597.07	3.24
2-3年（含3年）			7,641,220.62	96.76
合计	586,917.09	100.00	7,896,817.69	100.00

（四）其他应收款

1.总表情况

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,324,313.43	5,614,794.14
合计	6,324,313.43	5,614,794.14

2.其他应收款

（1）分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	6,324,313.43	100.00			6,324,313.43
其中：组合1：关联方组合	3,823,010.78	60.45			3,823,010.78
组合2：保证金及押金组合	2,501,302.65	39.55			2,501,302.65
合计	6,324,313.43	100.00			6,324,313.43

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	5,614,794.14	100.00			5,614,794.14
其中：组合1：关联方组合	5,141,794.14	91.58			5,141,794.14
组合2：保证金及押金组合	473,000.00	8.42			473,000.00
合计	5,614,794.14	100.00			5,614,794.14

（五）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税	16,087,081.89	19,388,103.56
待摊费用	197,360.79	82,748.30
合计	16,284,442.68	19,470,851.86

（六）投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	855,293,309.49	202,046,491.00	1,057,339,800.49
2.本期增加金额	51,107,334.19		51,107,334.19
3.本期减少金额			
4.期末余额	906,400,643.68	202,046,491.00	1,108,447,134.68
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	57,954,124.53	21,174,865.98	79,128,990.51
2.本期增加金额	22,412,237.39	4,040,929.82	26,453,167.21
（1）计提或摊销	22,412,237.39	4,040,929.82	26,453,167.21
3.本期减少金额			
4.期末余额	80,366,361.92	25,215,795.80	105,582,157.72
三、减值准备			
四、账面价值			
1.期末账面价值	826,034,281.76	176,830,695.20	1,002,864,976.96
2.期初账面价值	797,339,184.96	180,871,625.02	978,210,809.98

（七）固定资产

1.总表情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	24,255.46	16,006.40
固定资产清理		
合计	24,255.46	16,006.40

2. 固定资产

项目	电子设备	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	19,613.83	19,613.83
2. 本期增加金额	14,918.58	14,918.58
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	34,532.41	34,532.41
二、累计折旧		
1. 期初余额	3,607.43	3,607.43
2. 本期增加金额	6,669.52	6,669.52
（1）计提	6,669.52	6,669.52
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	10,276.95	10,276.95
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	24,255.46	24,255.46
2. 期初账面价值	16,006.40	16,006.40

（八）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	期末余额
贷款费用	157,863.52		18,240.01		139,623.51
MARS 项目费用	642,942.12		74,240.39		568,701.73
合计	800,805.64		92,480.40		708,325.24

（九）预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	40,403.87	2,330.33
合计	40,403.87	2,330.33

（十）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	56,852.73	466,093.48
企业所得税	2,876,666.68	3,746,556.93
城市维护建设税	3,439.29	32,626.55

税费项目	期末余额	期初余额
教育费附加	2,456.63	22,618.64
房产税	125,399.19	123,138.86
土地使用税	96,052.74	96,052.74
印花税	369.80	870.00
合计	3,161,237.06	4,487,957.20

（十一）其他应付款

1.总表情况

项目	期末余额	期初余额
应付利息	940,233.80	95,527.88
应付股利		
其他应付款	844,197,549.73	786,134,344.93
合计	845,137,783.53	786,229,872.81

2.应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		95,527.88
借款利息	940,233.80	
合计	940,233.80	95,527.88

3.其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方借款	768,715,915.81	688,146,901.21
关联方往来款	46,779,490.74	46,781,225.60
工程投资款	25,301,918.32	48,223,515.56
其他单位往来款	3,400,224.86	2,982,702.56
合计	844,197,549.73	786,134,344.93

（十二）其他流动负债

项　目	期末余额	期初余额
预提费用	523,723.67	2,433,403.61
合　计	523,723.67	2,433,403.61

（十三）长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款		70,183,736.92	4.90%
合计		70,183,736.92	--

（十四）实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
JD Fabulous Development IX(HongKong)Liminted	5,000,000.00			5,000,000.00
天津煜东信德物流有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆正益成远物流有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	7,000,000.00			7,000,000.00

（十五）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	172,741,374.41			172,741,374.41
合计	172,741,374.41			172,741,374.41

（十六）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	797,727.38	3,817,201.56		4,614,928.94
合计	797,727.38	3,817,201.56		4,614,928.94

（十七）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期期初余额	2,836,838.81	-16,774,273.60
本期增加额	42,514,723.13	20,408,839.79
其中：本期净利润转入	42,514,723.13	20,408,839.79
本期减少额	3,817,201.56	797,727.38
减：提取法定盈余公积	3,817,201.56	797,727.38
本期期末余额	41,534,360.38	2,836,838.81

（十八）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁业务	106,829,900.06	34,477,186.94	69,203,812.92	27,941,855.65
合计	106,829,900.06	34,477,186.94	69,203,812.92	27,941,855.65

（十九）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	337,530.78	203,927.16
教育费附加	241,093.39	139,127.02
房产税	8,609,455.95	6,765,842.52
土地使用税	3,950,026.18	2,428,877.97
印花税	2,635.00	315,645.20
合计	13,140,741.30	9,853,419.87

（二十）管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	713,294.32	707,121.47
法务服务费		2,400.00
中介费用	113,207.56	28,301.89
其他费用		5,513.77
合计	826,501.88	743,337.13

（二十一）财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,478,889.50	3,572,100.63
减：利息收入	246,106.12	195,055.29
银行手续费	95,033.21	98,464.33
合计	3,327,816.59	3,475,509.67

（二十二）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
加计抵减进项税额	38,962.41	22,096.03
合计	38,962.41	22,096.03

（二十三）营业外收入

项　目	本期发生额	上期发生额
政府补助	78,805.31	
其他收入		0.03
合计	78,805.31	0.03

（二十四）营业外支出

项　目	本期发生额	上期发生额
其他支出	0.03	0.26
合计	0.03	0.26

（二十五）所得税费用

项　目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	12,660,697.91	5,492,180.47
递延所得税费用		1,310,766.14
合计	12,660,697.91	6,802,946.61

（二十六）现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	42,514,723.13	20,408,839.79
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,669.52	2,271,202.84
投资性房地产折旧摊销	26,453,167.21	19,898,500.55
使用权资产摊销		
无形资产摊销		154,153.27
长期待摊费用摊销	92,480.40	92,733.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		

补充资料	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“－”号填列）	3,478,889.50	3,572,100.63
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		1,310,766.14
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	6,572,324.61	-10,411,148.83
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,782,539.10	10,291,266.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	76,335,715.27	47,588,414.99
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	27,303,969.02	17,333,105.06
减：现金的期初余额	17,333,105.06	23,864,403.90
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	9,970,863.96	-6,531,298.84

2.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	27,303,969.02	17,333,105.06
其中：可随时用于支付的银行存款	27,303,969.02	17,333,105.06
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	27,303,969.02	17,333,105.06

七、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质
JD.com International Limited	境外企业	香港	张雯	贸易

接上表：

母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制人
100.00	100.00	刘强东

（三）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京京东东鸿管理咨询有限公司	同一最终控制方
宿迁益世商务秘书有限公司	同一最终控制方
北京京讯递科技有限公司	同一最终控制方
河北京东信成供应链科技有限公司	同一最终控制方
湖北京邦达供应链科技有限公司	同一最终控制方
重庆京邦达物流有限公司	同一最终控制方
天津煜东信德物流有限公司	同一最终控制方
武汉千裕达物流有限公司	同一最终控制方
上海勇见信息技术有限公司	同一最终控制方
东莞首至星客物流有限公司	同一最终控制方
北京京东世纪贸易有限公司	同一最终控制方
成都京东世纪贸易有限公司	同一最终控制方

（四）关联方交易

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京京东东鸿管理咨询有限公司	资产管理费	713,294.32	707,121.47
宿迁益世商务秘书有限公司	管理费用		636.79

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京京讯递科技有限公司	房屋出租	42,495,476.51	29,247,029.72
重庆京邦达物流有限公司	房屋出租	45,565,813.39	20,458,523.58

2.关联租赁情况

承租方名称	租赁起始日	租赁终止日	定价依据	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
湖北京邦达供应链科技有限公司	2019-01-01	2023-12-31	市场价格	18,257,660.09	18,299,605.36
重庆京邦达物流有限公司	2019-01-01	2024-12-31	市场价格	45,565,813.39	20,458,523.58
北京京讯递科技有限公司	2020-04-25	2026-04-30	市场价格	42,495,476.51	29,247,029.72

3.关联方资金拆借

资金提供方	期末拆借余额	期初拆借余额
北京京东世纪贸易有限公司	768,715,915.81	688,146,901.21

（五）关联方应收应付款项

1.应收项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	北京京讯递科技有限公司	8,318,093.16	5,925,227.79
应收账款	湖北京邦达供应链科技有限公司	1,698,310.70	1,821,589.53
其他应收款	天津煜东信德物流有限公司	3,818,512.60	3,818,512.60
其他应收款	武汉千裕达物流有限公司		1,323,281.54
应收账款	重庆京邦达物流有限公司	10,513,869.69	9,621,470.99
其他应收款	成都京东世纪贸易有限公司	4,498.18	

2.应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预收账款	河北京东信成供应链科技有限公司	1,608.63	
其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	768,715,915.81	688,146,901.21
其他应付款	上海勇见信息技术有限公司	46,768,870.00	46,768,870.00
其他应付款	东莞首至星客物流有限公司		12,355.60
其他应付款	北京京东世纪信息技术有限公司	10,620.74	
应付利息	北京京东世纪贸易有限公司	940,233.80	

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本公司本期无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本公司本期无需要披露的其他重要事项。

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副 本)(15-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2022年02月28日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）与原件核对一致（1）

成立日期　2012年03月05日

合伙期限　2012年03月05日 至 长期

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2022 年 01 月 28 日



会计师事务所

执业证书

名　　称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：邱靖之

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

批准执业文号：京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：2011年11月14日

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

证书序号：0000175

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八　七　二十六

年　月　日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检验合格 BICPA 2012

2012 2月 9日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名：付志成
证书编号：110002400291

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

CPA任职资格检验合格 BICPA 2013

2013年 4月 24日

110002400291

注册编号：
No. of Certificate

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

发证日期：二〇一〇年 四月 在
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检验合格 BICPA 2011

2011 年 2 月 23 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 付志成
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-02-03
工作单位 Working unit 大联国际会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 130423198502034537

年度检验登记
Annual Renewal Registration

CPA任职资格检验合格 BICPA 2017

2017年 3月 3日

CPA任职资格检验合格 BICPA 2016

2016年 3月 3日

CPA任职资格检验合格 BICPA 2014

2014年 4月 11日

CPA任职资格检验合格 BICPA 2015

2015年 4月 13日

大联国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
（1）

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年 7月 3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年 7月 3日

大联国际会计师事务所（特殊普通合伙）

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

证书编号：
No. of Certificate
110101504997

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

发证日期：
Date of Issuance
2015 年 06 月 15 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格
BICPA
2016

2016 年 3 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查合格
BICPA
2017

2017 年 3 月 13 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：晁慧芳
证书编号：110101504997

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



姓　　名 Full name 晁慧芳
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-08-20
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 372901198708208024

北京京东世纪贸易有限公司
备考审计报告
天职业字[2021]18523号

目　　录

备考审计报告——1
备考财务报表——4
备考财务报表附注——11

审计报告

天职业字[2021] 18523 号

北京京东世纪贸易有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）按照财务报表附注二所述编制基础编制的备考财务报表，包括2020年12月31日的备考资产负债表，2020 年度的备考利润表、备考现金流量表、备考所有者权益变动表以及相关备考财务报表附注。

我们认为，京东世纪贸易备考财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于京东世纪贸易，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对备考财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估京东世纪贸易的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算京东世纪贸易、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京东世纪贸易的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对京东世纪贸易持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京东世纪贸易不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天职业字[2021] 18523 号

[此页无正文]

中国·北京

二〇二一年三月十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国注册会计师：

备考资产负债表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项　　目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31	附注编号
流动资产：				
货币资金	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07	六、（一）
△结算备付金				
△拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	11,444,822.91	8,647,513.77	7,418,155.68	六、（二）
预付款项	8,211,652.11	7,763,038.83	8,763,870.68	六、（三）
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款	5,614,794.14	5,614,794.14	473,000.00	六、（四）
其中：应收利息				六、（四）
应收股利				六、（四）
△买入返售金融资产				
存货				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	19,470,851.86	17,120,540.49	17,901,307.04	六、（五）
流动资产合计	62,075,226.08	63,010,291.13	34,590,196.47	
非流动资产：				
△发放贷款和垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	978,210,809.98	998,443,393.92	604,829,304.20	六、（六）
固定资产	16,006.40			六、（七）
在建工程			242,506,893.43	
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				六、（八）
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	800,805.64	893,539.41		六、（九）
递延所得税资产	548,720.51	1,503,245.51	1,240,604.73	六、（十）
其他非流动资产				
非流动资产合计	979,576,342.53	1,000,840,178.84	848,576,802.36	
资　产　总　计	1,041,651,568.61	1,063,850,469.97	883,166,998.83	

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：于晓航　　会计机构负责人：王翌

备考资产负债表（续）

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31	附注编号
流动负债				
短期借款				
△向中央银行借款				
△拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
△卖出回购金融资产款	2,330.33	1,024.08		六、（十一）
△吸收存款及同业存放				
△代理买卖证券款				
△代理承销证券款				
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	14,934,315.77	7,123,552.51	485,062.74	六、（十二）
其中：应付利息	740,317,097.04	944,071,529.40	901,468,871.08	六、（十三）
应付股利				六、（十三）
△应付手续费及佣金				六、（十三）
△应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债		1,933,010.67		六、（十四）
流动负债合计	3,117,171.97	1,646,191.99	461,307.07	六、（十五）
非流动负债	758,370,915.11	954,775,308.65	902,415,240.89	
△保险合同准备金				
长期借款				
应付债券	70,183,736.92	71,166,500.00		六、（十六）
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	70,183,736.92	71,166,500.00		
负 债 合 计	828,554,652.03	1,025,941,808.65	902,415,240.89	
所有者权益				
实收资本	7,000,000.00	6,000,000.00	1,000,000.00	六、（十七）
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	172,741,374.41	29,763,185.60		六、（十八）
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
△一般风险准备				
未分配利润				
所有者权益合计	33,355,542.17	2,145,475.72	-20,248,242.06	六、（十九）
负债及所有者权益合计	213,096,916.58	37,908,661.32	-19,248,242.06	
	1,041,651,568.61	1,063,850,469.97	883,166,998.83	

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：于晓航　　会计机构负责人：王翌

备考利润表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项　　目	2020年度	2019年度	2018年度	附注编号
一、营业总收入	94,619,209.22	63,974,180.75	24,896,648.88	
其中：营业收入	94,619,209.22	63,974,180.75	24,896,648.88	六、（二十）
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本	53,027,883.00	34,131,314.51	23,750,766.63	
其中：营业成本	35,301,427.22	20,831,056.25	16,113,928.94	六、（二十）
△利息支出				
△手续费及佣金支出				
△退保金				
△赔付支出净额				
△提取保险责任准备金净额				
△保单红利支出				
△分保费用				
税金及附加	13,474,813.43	9,344,132.50	7,468,582.97	六、（二十一）
销售费用				
管理费用	776,132.68	529,598.22	179,547.87	六、（二十二）
研发费用				
财务费用	3,475,509.67	3,426,527.54	-11,293.15	六、（二十三）
其中：利息费用	3,572,750.63	3,413,158.49		六、（二十三）
利息收入	195,055.29	20,149.18	11,553.15	六、（二十三）
加：其他收益	22,096.03	18,518.57	298,388.00	六、（二十四）
投资收益（损失以“－”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
△汇兑收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	41,613,422.25	29,861,384.81	1,444,270.25	
加：　营业外收入	0.03			六、（二十五）
减：营业外支出	0.26	0.01	3,732,996.21	六、（二十六）
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	41,613,422.02	29,861,384.80	-2,288,725.96	
减：所得税费用	10,403,355.57	7,467,667.02	361,607.80	六、（二十七）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	31,210,066.45	22,393,717.78	-2,650,333.76	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	31,210,066.45	22,393,717.78	-2,650,333.76	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
七、综合收益总额	31,210,066.45	22,393,717.78	-2,650,333.76	
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：于晓航　　会计机构负责人：王翌

备考现金流量表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项　　目	2020年度	2019年度	2018年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	103,069,526.86	68,060,979.50	26,472,663.55	
△客户存款和同业存放款项净增加额				
△向中央银行借款净增加额				
△向其他金融机构拆入资金净增加额				
△收到原保险合同保费取得的现金				
△收到再保险业务现金净额				
△保户储金及投资款净增加额				
△收取利息、手续费及佣金的现金				
△拆入资金净增加额				
△回购业务资金净增加额				
△代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还		10,433,622.78		
收到其他与经营活动有关的现金	1,669,832.27	2,392,647.34	2,477,549.41	
经营活动现金流入小计	104,739,359.13	80,887,249.62	28,950,212.96	
购买商品、接受劳务支付的现金	15,536,262.60	3,002,957.99	87,301.48	
△客户贷款及垫款净增加额				
△存放中央银行和同业款项净增加额				
△支付原保险合同赔付款项的现金				
△拆出资金净增加额				
△支付利息、手续费及佣金的现金				
△支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费	18,208,672.49	11,682,054.87	8,177,022.66	
支付其他与经营活动有关的现金	4,789,496.59	4,967,124.24	2,511,617.91	
经营活动现金流出小计	38,534,431.68	19,652,137.10	10,775,942.05	
经营活动产生的现金流量净额	66,204,927.45	61,235,112.52	18,174,270.91	六、（二十八）
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		8,000,000.00		
投资活动现金流入小计		8,000,000.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,064,044.80	200,795,721.02	299,697,718.44	
投资支付的现金				
△质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	52,064,044.80	200,795,721.02	299,697,718.44	
投资活动产生的现金流量净额	-52,064,044.80	-192,795,721.02	-299,697,718.44	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,000,000.00	5,000,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	385,583,286.87	828,641,948.75	527,713,181.52	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	386,583,286.87	833,641,948.75	527,713,181.52	
偿还债务支付的现金	403,683,367.73	674,837,640.93	246,331,315.12	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,572,100.63	3,413,158.49		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	407,255,468.36	678,250,799.42	246,331,315.12	
筹资活动产生的现金流量净额	-20,672,181.49	155,391,149.33	281,381,866.40	
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-6,531,298.84	23,830,540.83	-141,581.13	六、（二十八）
加：期初现金及现金等价物的余额	23,864,403.90	33,863.07	175,444.20	六、（二十八）
六、期末现金及现金等价物余额	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07	六、（二十八）

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：于晓航　　会计机构负责人：王翌

备考所有者权益变动表

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司　　金额单位：元

项目	2020年度									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股								
一、上年年末余额	6,000,000.00		29,763,185.60						2,145,475.72	37,908,661.32
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	6,000,000.00		29,763,185.60						2,145,475.72	37,908,661.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000.00		142,978,188.81						31,210,066.45	175,188,255.26
（一）综合收益总额									31,210,066.45	31,210,066.45
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000.00		142,978,188.81							143,978,188.81
1.所有者投入的普通股	1,000,000.00									1,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他			142,978,188.81							142,978,188.81
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
（五）专项储备提取和使用										
1.本年提取										
2.本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	7,000,000.00		172,741,374.41						33,355,542.17	213,096,916.58

法定代表人：徐雷　　主管会计工作负责人：于晓航　　会计机构负责人：王翌

备考所有者权益变动表(续)

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司

金额单位：元

项目	2019年度									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股								
一、上年年末余额	6,000,000.00								-20,248,242.06	-14,248,242.06
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	6,000,000.00								-20,248,242.06	-14,248,242.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			29,763,185.60						22,393,717.78	52,156,903.38
（一）综合收益总额									22,393,717.78	22,393,717.78
（二）所有者投入和减少资本			29,763,185.60							29,763,185.60
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他			29,763,185.60							29,763,185.60
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
（五）专项储备提取和使用										
1.本年提取										
2.本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	6,000,000.00		29,763,185.60						2,145,475.72	37,908,661.32

法定代表人：徐雷

主管会计工作负责人：于晓航

会计机构负责人：王翌

备考所有者权益变动表(续)

编制单位：北京京东世纪贸易有限公司

金额单位：元

项目	2018年度									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股								
一、上年年末余额	1,000,000.00								-17,597,908.30	-16,597,908.30
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,000,000.00								-17,597,908.30	-16,597,908.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-2,650,333.76	-2,650,333.76
（一）综合收益总额									-2,650,333.76	-2,650,333.76
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
（五）专项储备提取和使用										
1.本年提取										
2.本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,000,000.00								-20,248,242.06	-19,248,242.06

法定代表人：徐雷

主管会计工作负责人：于晓航

会计机构负责人：王翌

北京京东世纪贸易有限公司

2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

备考财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

1. 公司概况

北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），于 2007 年 4 月 20 日取得北京经济技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911103026605015136 营业执照，公司注册资本 139,798.5564 万美元，注册地址为 北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号 C 座 2 层 201 室,经营范围为计算机、软件及辅助设备、机械设备、家用电器、电子元器件、五金交电、电子产品、文化用品、照相器材、化妆品及卫生用品、化工产品等的进出口及代理进出口业务。

2. 母公司以及集团最终母公司的名称。

本公司母公司为京东香港国际有限公司，最终控制方为刘强东。

3. 财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日。

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 3 月 10 日批准报出。

4. 营业期限。

经营期限为 2007 年 04 月 20 日至 2037 年 04 月 19 日。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表假设以廊坊骏迪物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、重庆新东迈物流有限公司汇总作为一个主体，即本公司，以本公司的持续经营为假设，根据实际发生的交易事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现可能导致对公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，

转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧

失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1.合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2.合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1.外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本

计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2.外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（十）金融工具

1.金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2.金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：（1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；（2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4.主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5.金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未

发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十一）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示，应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

采用个别认定法时，按照应收账款账期单独进行减值测试，根据债务单位的财务状况、现金流量和期后收款等情况，计提坏账准备。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

本公司确定主要组合如下：

组合名称	坏账计提比例（%）
关联方组合	0.00
保证金、押金组合	0.00
备用金及员工代垫款项	0.00

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对应收票据、预付款项、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十二）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

公司采用实际成本进行存货日常核算，采用加权平均法和个别计价法确定发出存货的实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十三）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金

额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额， 应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（十四）长期股权投资

1.投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子、办公等其他设备	2-8	0.00	12.50-50.00

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4.融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十七）在建工程

1.在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十八）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2．借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3．借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十九）无形资产

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限
土地使用权	权证使用年限
软件	3年

3.使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率， 导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2.辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3.设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

1.因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2.本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十四）股份支付

1.股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4.实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十五）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十六）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十八）租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接

费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十九）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计 税 依 据	税　率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

报告期内，本公司无需要披露的会计政策变更。

2. 会计估计的变更

报告期内，本公司无需要披露的会计估计变更。

3. 前期会计差错更正

报告期内，本公司无需要披露的前期会计差错更正。

六、财务报表主要项目注释

（一）货币资金

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
银行存款	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07
合计	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07

（二）应收账款

类别	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,444,822.91	100.00			11,444,822.91
组合：关联方组合	11,443,060.52	99.98			11,443,060.52
其他组合	1,762.39	0.02			1,762.39
合计	11,444,822.91	100.00			11,444,822.91

续上表

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,647,513.77	100.00			8,647,513.77
组合：关联方组合	8,647,513.77	100.00			8,647,513.77
其他组合					
合计	8,647,513.77	100.00			8,647,513.77

续上表

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,418,155.68	100.00			7,418,155.68
组合：关联方组合	7,418,155.68	100.00			7,418,155.68

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其他组合					
合计	7,418,155.68	100.00			7,418,155.68

（三）预付款项

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	570,431.49	6.95			8,763,870.68	100.00
1-2 年（含 2 年）			7,763,038.83	100.00		
2-3 年（含 3 年）	7,641,220.62	93.05				
合计	8,211,652.11	100.00	7,763,038.83	100.00	8,763,870.68	100.00

（四）其他应收款

1. 总表情况

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,614,794.14	5,614,794.14	473,000.00
合计	5,614,794.14	5,614,794.14	473,000.00

2. 其他应收款

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,614,794.14	100.00			5,614,794.14
组合：关联方组合	5,141,794.14	91.58			5,141,794.14
备用金、保证金组合	473,000.00	8.42			473,000.00
合计	5,614,794.14	100.00			5,614,794.14

续上表

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,614,794.14	100.00			5,614,794.14
组合：关联方组合	5,141,794.14	91.58			5,141,794.14
备用金、保证金组合	473,000.00	8.42			473,000.00
合计	5,614,794.14	100.00			5,614,794.14

续上表

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	473,000.00				473,000.00
组合：关联方组合					
备用金、保证金组合	473,000.00				473,000.00
合计	473,000.00				473,000.00

（五）其他流动资产

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
待抵扣增值税	19,438,423.01	16,982,184.38	17,901,307.04
待摊的财产保险费	22,714.61	122,411.19	
预缴的房产税		15,944.92	
其他	9,714.24		
合计	19,470,851.86	17,120,540.49	17,901,307.04

（六）投资性房地产

2020年度

项目	房屋及建筑物	装修项目	土地使用权	合计
一、账面原值				
1.期初金额	844,805,374.00	4,298,465.64	202,046,491.00	1,051,150,330.64

项目	房屋及建筑物	装修项目	土地使用权	合计
2. 本期增加金额	4, 413, 100. 16	1, 776, 369. 69		6, 189, 469. 85
（1）在建工程转入	693, 312. 94	558, 927. 13		1, 252, 240. 07
（2）	235, 059. 25	1, 217, 442. 56		1, 452, 501. 81
（3）其他（结算调整）	3, 484, 727. 97			3, 484, 727. 97
3. 本期减少金额				
4. 期末金额	849, 218, 474. 16	6, 074, 835. 33	202, 046, 491. 00	1, 057, 339, 800. 49
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初金额	33, 090, 611. 88	2, 482, 388. 70	17, 133, 936. 14	52, 706, 936. 72
2. 本期增加金额	21, 345, 386. 85	1, 035, 737. 10	4, 040, 929. 84	26, 422, 053. 79
3. 本期减少金额				
4. 期末金额	54, 435, 998. 73	3, 518, 125. 80	21, 174, 865. 98	79, 128, 990. 51
三、减值准备				
1. 期初金额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末金额				
四、账面价值				
1. 期初金额	811, 714, 762. 12	1, 816, 076. 94	184, 912, 554. 86	998, 443, 393. 92
2. 期末金额	794, 782, 475. 43	2, 556, 709. 53	180, 871, 625. 02	978, 210, 809. 98

2019年度

项目	房屋及建筑物	装修项目	土地使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初金额	435, 912, 119. 68	3, 244, 572. 03	202, 046, 491. 00	641, 203, 182. 71
2. 本期增加金额	408, 893, 254. 32	1, 053, 893. 61		409, 947, 147. 93
（1）在建工程转入	408, 893, 254. 32			408, 893, 254. 32
（2）无形资产转入				
（3）外购		1, 053, 893. 61		1, 053, 893. 61
3. 本期减少金额				
4. 期末金额	844, 805, 374. 00	4, 298, 465. 64	202, 046, 491. 00	1, 051, 150, 330. 64
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初金额	21, 537, 948. 83	1, 740, 554. 06	13, 095, 375. 62	36, 373, 878. 51

项目	房屋及建筑物	装修项目	土地使用权	合计
2. 本期增加金额	11, 552, 663. 05	741, 834. 64	4, 038, 560. 52	16, 333, 058. 21
3. 本期减少金额				
4. 期末金额	33, 090, 611. 88	2, 482, 388. 70	17, 133, 936. 14	52, 706, 936. 72
三、减值准备				
1. 期初金额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末金额				
四、账面价值				
1. 期初金额	414, 374, 170. 85	1, 504, 017. 97	188, 951, 115. 38	604, 829, 304. 20
2. 期末金额	811, 714, 762. 12	1, 816, 076. 94	184, 912, 554. 86	998, 443, 393. 92

（七）固定资产

1. 总表情况

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	16, 006. 40		
固定资产清理			
合计	16, 006. 40		

2. 固定资产情况

项目	电子设备	物流设备	监控设备	合计
一、账面原值				
1. 期初金额				
2. 本期增加金额	3, 437, 915. 40	31, 878, 249. 13	776, 248. 19	36, 092, 412. 72
3. 本期减少金额	3, 421, 909. 00	31, 878, 249. 13	776, 248. 19	36, 076, 406. 32
4. 期末金额	16, 006. 40			16, 006. 40
二、累计折旧				
1. 期初金额				
2. 本期增加金额	491, 582. 49	1, 667, 999. 61	111, 620. 74	2, 271, 202. 84
3. 本期减少金额	491, 582. 49	1, 667, 999. 61	111, 620. 74	2, 271, 202. 84
4. 期末金额				
三、减值准备				

项目	电子设备	物流设备	监控设备	合计
1. 期初金额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末金额				
四、账面价值				
1. 期初金额				
2. 期末金额	16,006.40			16,006.40

（八）无形资产

2020年度

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初金额		
2. 本期增加金额	833,820.18	833,820.18
3. 本期减少金额	833,820.18	833,820.18
4. 期末金额		
二、累计摊销		
1. 期初金额		
2. 本期增加金额	154,153.27	154,153.27
3. 本期减少金额	154,153.27	154,153.27
4. 期末金额		
三、减值准备		
1. 期初金额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末金额		
四、账面价值		
1. 期初金额		
4. 期末金额		

（九）长期待摊费用

2020 年度

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2020 年 12 月 31 日
贷款费用	176, 153. 50		18, 289. 98		157, 863. 52
MARS 项目费用	717, 385. 91		74, 443. 79		642, 942. 12
合计	893, 539. 41		92, 733. 77		800, 805. 64

2019 年度

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2019 年 12 月 31 日
贷款费用		182, 550. 00	6, 396. 50		176, 153. 50
MARS 项目费用		730, 200. 00	12, 814. 09		717, 385. 91
合计		912, 750. 00	19, 210. 59		893, 539. 41

（十）递延所得税资产

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	548, 720. 51	2, 194, 882. 02	1, 503, 245. 51	6, 012, 982. 04	1, 240, 604. 73	4, 962, 418. 92
可抵扣亏损	373, 763. 44	1, 495, 053. 76	1, 498, 801. 78	5, 995, 207. 12	1, 240, 604. 73	4, 962, 418. 92
预提费用	174, 957. 07	699, 828. 26	4, 443. 73	17, 774. 92		
合计	548, 720. 51	2, 194, 882. 02	1, 503, 245. 51	6, 012, 982. 04	1, 240, 604. 73	4, 962, 418. 92

（十一）预收款项

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	2, 330. 33	1, 024. 08	
合计	2, 330. 33	1, 024. 08	

（十二）应交税费

税费项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	466, 093. 48	766. 71	33, 634. 63
企业所得税	12, 136, 185. 85	6, 960, 647. 10	78, 451. 73
城市维护建设税	32, 626. 55	53. 67	2, 354. 42

税费项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
房产税	1,317,295.19	63,677.71	270,749.29
土地使用税	958,626.06	96,052.74	96,052.74
教育费附加	22,618.64	38.08	1,513.56
印花税	870.00	2,316.50	2,306.37
合计	14,934,315.77	7,123,552.51	485,062.74

（十三）其他应付款

1. 总表情况

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	95,527.88		
应付股利			
其他应付款	740,221,569.16	944,071,529.40	901,468,871.08
合计	740,317,097.04	944,071,529.40	901,468,871.08

2. 应付利息

款项性质	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
长期借款利息	95,527.88		
合计	95,527.88		

3. 其他应付款

款项性质	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1. 关联方借款	691,339,882.34	847,522,408.05	550,478,560.58
2. 工程投资款	48,335,054.85	89,670,485.74	54,170,690.06
3. 其他款项	546,631.97	6,878,635.61	296,819,620.44
合计	740,221,569.16	944,071,529.40	901,468,871.08

（十四）一年内到期的非流动负债

项　目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款		1,933,010.67	
合计		1,933,010.67	

（十五）其他流动负债

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
预提费用	3,117,171.97	1,646,191.99	461,307.07
合计	3,117,171.97	1,646,191.99	461,307.07

（十六）长期借款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
抵押借款	70,183,736.92	71,166,500.00	
合计	70,183,736.92	71,166,500.00	

注：公司抵押借款系中信银行上海分行长期借款，期限为：2019年8月26日至2029年8月26日。

抵押物：(1)不动产抵押：《不动产权证书》编号：鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031333号。鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031335号；鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031336号；鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031337号；鄂(2018) 武汉市东西湖不动产权第0036194号；鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031334号。

（十七）实收资本

2020年度

投资者名称	2019年12月31日		本期增加	本期减少	2020年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
实收资本	6,000,000.00	100.00	1,000,000.00		7,000,000.00	100.00
合计	6,000,000.00	100.00	1,000,000.00		7,000,000.00	100.00

2019年度

投资者名称	2018年12月31日		本期增加	本期减少	2019年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
实收资本	1,000,000.00	100.00	5,000,000.00		6,000,000.00	100.00
合计	1,000,000.00	100.00	5,000,000.00		6,000,000.00	100.00

（十八）资本公积

2020 年度

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
资本溢价	29,763,185.60	142,978,188.81		172,741,374.41
合计	29,763,185.60	142,978,188.81		172,741,374.41

2019 年度

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价		29,763,185.60		29,763,185.60
合计		29,763,185.60		29,763,185.60

（十九）未分配利润

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
本期期初余额	2,145,475.72	-20,248,242.06	-17,597,908.30
本期增加额	31,210,066.45	22,393,717.78	-2,650,333.76
其中：本期净利润转入	31,210,066.45	22,393,717.78	-2,650,333.76
本期减少额			
本期期末余额	33,355,542.17	2,145,475.72	-20,248,242.06

（二十）营业收入、营业成本

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	94,619,209.22	35,301,427.22	63,974,180.75	20,831,056.25	24,896,648.88	16,113,928.94
其中：租赁业务	94,619,209.22	35,301,427.22	63,974,180.75	20,831,056.25	24,896,098.88	15,949,114.06
其他					550.00	164,814.88
合计	94,619,209.22	35,301,427.22	63,974,180.75	20,831,056.25	24,896,648.88	16,113,928.94

（二十一）税金及附加

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税	203,961.80	90,182.72	34,583.62
教育费附加	139,151.75	57,995.07	22,232.34
房产税	8,877,673.40	4,928,007.85	3,332,136.28

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
土地使用税	3,938,381.28	3,938,381.33	3,857,843.76
印花税	315,645.20	329,565.53	221,786.97
合计	13,474,813.43	9,344,132.50	7,468,582.97

（二十二）管理费用

费用性质	2020 年度	2019 年度	2018 年度
办公费	160.00	11,616.97	3,304.53
资产管理费	707,121.47	482,394.69	
差旅费		2,925.00	117,005.58
中介费	65,807.55	980.00	9,971.35
其他	3,043.66	31,681.56	49,266.41
合计	776,132.68	529,598.22	179,547.87

（二十三）财务费用

费用性质	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息费用	3,572,750.63	3,413,158.49	
减：利息收入	195,055.29	20,149.18	11,553.15
银行手续费	97,814.33	33,518.23	260.00
合计	3,475,509.67	3,426,527.54	-11,293.15

（二十四）其他收益

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
政府补助	22,096.03	18,518.57	298,388.00
合计	22,096.03	18,518.57	298,388.00

（二十五）营业外收入

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他	0.03		
合计	0.03		

（二十六）营业外支出

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他	0.26	0.01	3,732,996.21
合计	0.26	0.01	3,732,996.21

（二十七）所得税费用

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	9,448,830.57	7,730,307.80	78,451.73
递延所得税费用	954,525.00	-262,640.78	283,156.07
合计	10,403,355.57	7,467,667.02	361,607.80

（二十八）现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	31,210,066.45	22,393,717.78	-2,650,333.76
加：资产减值准备			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,693,256.63	14,922,818.21	13,847,935.97
无形资产摊销	154,153.27	1,926,558.72	1,924,189.38
长期待摊费用摊销	92,733.77	-	838.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）	3,572,750.63	3,413,158.49	
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	954,525.00	-262,640.78	283,156.07
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			
存货的减少（增加以“－”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,265,743.52	-108,496.87	-19,208,562.48
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	4,793,185.22	18,949,996.97	23,977,046.80

补充资料	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他			
经营活动产生的现金流量净额	66,204,927.45	61,235,112.52	18,174,270.91
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
三、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07
减：现金的期初余额	23,864,403.90	33,863.07	175,444.20
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-6,531,298.84	23,830,540.83	-141,581.13

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、现金	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07
可随时用于支付的银行存款	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	17,333,105.06	23,864,403.90	33,863.07

七、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
京东香港国际有限公司	香港	张雳	贸易	139798.55 万美元

接上表：

母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方
100.00	100.00	刘强东

（三）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京京东东鸿管理咨询有限公司	同一最终控制方
宿迁益世商务秘书有限公司	同一最终控制方
北京京讯递科技有限公司	同一最终控制方
湖北京邦达供应链科技有限公司	同一最终控制方
重庆京邦达物流有限公司	同一最终控制方
天津煜东信德物流有限公司	同一最终控制方
武汉千裕达物流有限公司	同一最终控制方
上海勇见信息技术有限公司	同一最终控制方
上海圆迈信息技术有限公司	同一最终控制方
东莞首至星客物流有限公司	同一最终控制方
北京京东世纪贸易有限公司	同一最终控制方

（四）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北京京东东鸿管理咨询有限公司	资产管理费	707,121.47	482,394.69	
宿迁益世商务秘书有限公司	资产管理费	3,036.79		
上海圆迈贸易有限公司	运营服务			
北京科易德信息技术有限公司	运营服务			1,546.54
武汉京东世纪贸易有限公司	运营服务			51,418.71
广州晶东贸易有限公司	运营服务			263.32
沈阳京东世纪贸易有限公司	运营服务			694.39
西安华讯得贸易有限公司	运营服务			276.15
				5,933.87
合计		710,158.26	482,394.69	60,132.98

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北京京讯递科技有限公司	房屋出租	29, 247, 029. 72		
湖北京邦达供应链科技有限公司	房屋出租	18, 312, 651. 49	18, 284, 488. 35	
重庆京邦达物流有限公司	房屋出租	45, 690, 636. 23	45, 676, 316. 48	2, 084, 800. 74
西安京东讯成物流有限公司				2, 581, 309. 06
江苏京东信息技术有限公司				3, 290, 615. 27
北京京邦达贸易有限公司武				4, 049, 539. 49
重庆京东创盟信息技术有限公司				6, 692, 384. 13
合计		93, 250, 317. 44	63, 960, 804. 83	18, 698, 648. 69

（五）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	湖北京邦达供应链科技有限公司	1, 821, 589. 53	1, 187, 274. 04	1, 730, 035. 31
应收账款	重庆京邦达物流有限公司	9, 621, 470. 99	7, 460, 239. 73	2, 848, 680. 40
应收账款	西安京东讯成物流有限公司			2, 839, 439. 97
其他应收款	天津煜东信德物流有限公司	3, 818, 512. 60	3, 818, 512. 60	
其他应收款	武汉千裕达物流有限公司	1, 323, 281. 54	1, 323, 281. 54	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额	
其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	644, 558, 656. 74	801, 335, 845. 33	550, 478, 560. 58
其他应付款	北京京东东鸿管理咨询有限公司		5, 756, 247. 87	
其他应付款	上海勇见信息技术有限公司	46, 768, 870. 00	45, 645, 167. 00	
其他应付款	上海圆迈信息技术有限公司		541, 395. 72	
其他应付款	东莞首至星客物流有限公司	12, 355. 60		
其他应付款	成都京东世纪贸易有限公司			357, 038. 82
其他应付款	天津煜东信德物流有限公司			12, 839. 93
其他应付款	沈阳京东世纪贸易有限公司			3, 386. 58
其他应付款	广州晶东贸易有限公司			8, 858. 10
其他应付款	西安华讯得贸易有限公司			89, 980. 44

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海圆迈贸易有限公司		19,353.45
其他应付款	北京科易德信息技术有限公司		434,846.72
其他应付款	武汉京东世纪贸易有限公司		3,041.10

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

本期末，本公司无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

本期末，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

本期末，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

报告期内，本公司无需要披露的其他重要事项。

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

（副 本）（15-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年03月05日

合伙期限　2012年03月05日 至 长期

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

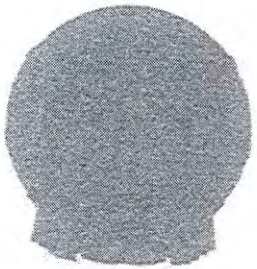
登记机关

2021 年 06 月 07 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：邱靖之

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

批准执业文号：京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：2011年11月14日

证书序号：0000175

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八　年　七　月　二十六　日

中华人民共和国财政部制

姓名：闫嘉
证书编号：110002400178

2013

2013年 4月 16日

2016 2015

2014

2014年 4月 11日

110002400178

证书编号：No. of Certificate 北京注册会计师协会

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs

二〇〇八 八 二十八

发证日期：Date of Issuance 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2010

2010年 3月 2日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

2017

2017年 2月 28日

2011

2011年 2月 28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012

2012年 2月 9日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年 7月 3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年 7月 3日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日



姓名 Full name 闫嘉
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1981-05-08
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 142603198106081031

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2012

2012年 2月 9日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2013

2013年 6月 4日

姓名：付志成

证书编号：110002400291

证书编号 No. of Certificate 110002400291

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

发证日期 Date of Issuance 二〇一〇年 四月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2011

2011年 2月 23日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2017

2017年3月3日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2016

2016年3月23日

2014

2014年 月 日

2015

2015年4月13日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transferor Institute of CPAs

2012年7月5日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

转入协会盖章

Stamp of the transferee Institute of CPAs

2012年7月5日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transferor Institute of CPAs

年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章

Stamp of the transferee Institute of CPAs

年 月 日



姓 名 Full name 付志成

性 别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1985-02-03

工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 130423198502034537

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 徐勇

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990-11-04

工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 342601199011045314



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：
No. of Certificate 110101500704

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

发证日期：
Date of Issuance 2020年 09月 15日

年 月 日
/y /m /d

关于2020年备考审计报告编制基础的说明

我们于2021年3月10日出具的天职业字[2021]18523号备考审计报告，审计期间为2018年1月1日至2020年12月31日，备考财务报表编制基础为“本财务报表假设以廊坊骏迪物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、重庆新东迈物流有限公司汇总作为一个主体”，其中所使用的重庆新东迈物流有限公司2020年财务报表经我们审计，并出具了天职业字[2021]18022号审计报告。

根据天职业字[2021]18022号审计报告，重庆新东迈物流有限公司注册成立于2020年6月，母公司为重庆正益成远物流有限公司。重庆新东迈物流有限公司2020年财务报表编制基础为：“本财务报表假设以重庆正益成远物流有限公司所属的重庆巴南仓储一期项目新设一个公司主体，即本公司，以本公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。本公司及重庆正益成远物流有限公司按照以下原则拆分属于重庆巴南仓储一期项目的资产、负债及损益等科目：（1）资产类：按照实际情况将归属于重庆巴南仓储一期的资产归入本财务报表，其中截至2020年7月31号银行存款及待抵扣进项税因与重庆正益成远物流有限公司实体无法分割，故未归属于本财务报表；（2）负债类：与重庆巴南仓储一期资产密切相关的负债，全部归入本财务报表；（3）损益类：与重庆巴南仓储一期资产密切相关的营业收入、营业成本、税金及附加以及其他损益类科目，全部归入本财务报表；权益类：自重庆巴南仓储一期项目设立，至本财务报表期末累计实现的损益作为本财务报表权益类科目的余额”。

另外，我们于2022年3月30日出具的天职业字[2022]19885号备考审计报告，审计期间为2021年度，备考财务报表编制基础为“本备考财务报表以廊坊骏迪物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、重庆新东迈物流有限公司汇总作为一个主体”，其中所使用的重庆新东迈物流有限公司2021年财务报表经我们审计，并出具了天职业字[2022]19313号审计报告。根据天职业字[2022]19313号审计报告，重庆新东迈物流有限公司2021年财务报表为法定财务报表，与上述2020年模拟口径的财务报表编制基础不同。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年12月19日

嘉实基金管理有限公司
嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资
基金可供分配金额测算报告之
审核报告
天职业字[2022]39666号

目　　录

审核报告——1
可供分配金额测算报表——2
可供分配金额测算报告附注——5

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	11010150202228202319l
报告名称：	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告
报告文号：	天职业字[2022]39666 号
被审（验）单位名称：	嘉实基金管理有限公司
会计师事务所名称：	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	其他鉴证业务
报告日期：	2022 年 08 月 22 日
报备日期：	2022 年 08 月 24 日
签字人员：	付志成(110002400291)， 晁慧芳(110101504997)

（可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息）

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告之

审核报告

天职业字[2022]39666 号

嘉实基金管理有限公司：

我们审核了后附的由嘉实基金管理有限公司编制的嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告，包括 2022 年 7 至 12 月及 2023 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表，以及可供分配金额测算报告附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。嘉实基金管理有限公司作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，负责按照附注二所述的编制基础编制可供分配金额测算报告，并对测算结果及其所依据的各项假设条件负责，这些假设条件已在后附的可供分配金额测算报告附注五中披露。

根据我们对支持这些假设条件的测算证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设条件没有为上述可供分配金额测算报告提供合理基础。而且，我们认为，该可供分配金额测算报告是在这些假设条件的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额测算报告附注二中所述的编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在较大差异。

本报告仅供嘉实基金管理有限公司向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开发行嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之目的使用。未经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。

中国·北京

二〇二二年八月二十一日

中国国际金融会计师事务所（特殊普通合伙）

1101080212359

中国注册会计师：

中国注册会计师

付志成

110002400291

中国注册会计师：

中国注册会计师

110101304997

预测合并利润表

编制单位：嘉实基金管理有限公司　　金额单位：元

项目	2022年7至12月预测数	2023年度预测数	附注编号
一、营业总收入	53,964,505.83	107,050,368.69	
其中：营业收入	53,964,505.83	107,050,368.69	六、（一）
二、营业总成本	35,157,848.43	71,489,183.17	
其中：营业成本	18,255,301.50	37,011,424.71	六、（二）
税金及附加	6,913,867.16	14,088,613.44	六、（三）
销售费用			
管理费用	8,697,482.03	17,739,534.16	六、（四）
研发费用			
财务费用	1,291,197.74	2,649,610.86	六、（五）
其中：借款利息增值税	1,291,197.74	2,649,610.86	六、（五）
利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	18,806,657.40	35,561,185.52	-
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	18,806,657.40	35,561,185.52	
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	18,806,657.40	35,561,185.52	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	18,806,657.40	35,561,185.52	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
七、综合收益总额	18,806,657.40	35,561,185.52	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人、总经理：经雷　　董事总经理：王艺军　　会计机构负责人：张文静

预测合并现金流量表

编制单位：嘉实基金管理有限公司　　金额单位：元

项目	2022年7至12月预测数	2023年度预测数	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	58,092,824.83	119,208,194.41	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	20,859,061.71		
经营活动现金流入小计	78,951,886.54	119,208,194.41	
购买商品、接受劳务支付的现金	4,099,616.83	8,504,433.65	
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	
支付的各项税费	9,377,029.19	19,171,741.33	
支付其他与经营活动有关的现金	8,697,482.03	17,739,534.16	
经营活动现金流出小计	22,174,128.05	45,415,709.14	
经营活动产生的现金流量净额	56,777,758.49	73,792,485.27	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	440,000.00	880,000.00	
投资支付的现金			
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额	813,693,112.00		五、（二）
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	814,133,112.00	880,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-814,133,112.00	-880,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金	1,638,000,000.00		五、（二）
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	1,638,000,000.00		
偿还债务支付的现金	822,039,354.00		五、（二）
偿付利息支付的现金			
向基金份额持有人分配支付的现金		34,187,499.04	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	822,039,354.00	34,187,499.04	
筹资活动产生的现金流量净额	815,960,646.00	-34,187,499.04	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	58,605,292.49	38,724,986.23	
加：期初现金及现金等价物的余额	31,230,733.98	89,836,026.47	
六、期末现金及现金等价物余额	89,836,026.47	128,561,012.70	

法定代表人、总经理：经雷　　董事总经理：王艺军　　会计机构负责人：张文静

可供分配金额测算表

编制单位：嘉实基金管理有限公司　　金额单位：元

项目	2022年7至12月预测数	2023年度预测数	附注编号
一、净利润	18,806,657.40	35,561,185.52	
二、分配调整事项			
（一）折旧和摊销	14,399,142.19	29,019,106.05	
（二）利息支出			
（三）所得税费用			
三、税息折旧及摊销前利润	33,205,799.59	64,580,291.57	
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益			
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益			
（五）基础设施项目资产减值准备的变动			
（六）基础设施项目资产的处置利得或损失			
（七）基础设施基金发行份额募集的资金	1,638,000,000.00		五、（二）
（八）购买基础设施项目的支出	-813,693,112.00		五、（二）
（九）偿还债务支付的本金及利息	-822,039,354.00		五、（二）
（九）支付的利息及所得税费用			
（十）应收和应付项目的变动	1,639,248.98	3,322,312.41	
（十一）未来合理的相关支出预留	-2,707,534.00	-880,000.00	六、（六）
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-440,000.00	-880,000.00	六、（六）
未来合理期间内的债务利息			
未来合理期间内的运营费用等	-2,267,534.00		六、（六）
（十二）其他调整项	-217,549.53	3,240,270.43	
其中：处置基础设施项目资产取得的现金			
金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-217,549.53	3,240,270.43	
购买固定资产等的资本性支出			
递延所得税资产的减少			
递延所得税负债的增加			
四、可供分配金额	34,187,499.04	70,262,874.41	

法定代表人、总经理：经雷　　董事总经理：王艺军　　会计机构负责人：张文静

可供分配金额测算报告附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、基本情况

（一）基金的基本情况

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由嘉实基金管理有限公司（以下简称“嘉实基金”）作为基金管理人，依照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及其他有关规定等公开募集。本基金为契约型封闭式，拟募集资金规模为163,800.00万元。本基金的存续期限为自基金合同生效之日起46年，存续期间将向上海证券交易所申请上市交易。

本基金拟通过认购嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）发行的资产支持证券，并由专项计划收购原始权益人北京京东世纪贸易有限公司持有的 3 家SPV公司及其投资的3家项目公司100.00%股权，以间接投资于京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目、京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目、京东亚洲一号廊坊经开物流园项目等3个基础设施项目。

上述3家SPV公司分别为：重庆东裕达物流有限公司、武汉京迈成物流有限公司和廊坊东先达物流有限公司，对应投资的3家项目公司分别为：重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司和廊坊骏迪物流有限公司。

专项计划在受让SPV公司后，将以募集资金完成对SPV公司的注资，并向SPV公司发放股东借款。SPV公司在获得专项计划的实缴出资和股东借款资金后，向项目公司原股东支付股权转让价款，并向项目公司发放股东借款供项目公司偿还既有债务。此后，项目公司将反向吸收SPV公司，原SPV公司对于专项计划的债务下沉到项目公司层面，由专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

以下将本基金、专项计划及3家项目公司统称为“本基金”。

（二）项目公司的基本情况

1.重庆项目公司

重庆新东迈物流有限公司（以下简称“重庆公司”）注册成立于2020年6月，注册资本为100.00万元，法定代表人为李刚，统一社会信用代码：91500113MA610L6E9W，注册地址：重庆市巴南区观成路867号附3号。营业期限自2020年6月至无固定期限。

2.武汉项目公司

武汉京东茂元信息技术有限公司（以下简称“武汉公司”）注册成立于2013年3月，注册资本为100.00万元，法定代表人为李刚，统一社会信用代码：91420112063044107E，注册地址：武汉市东西湖区保税区东吴大道南、高桥北三路西（3）。营业期限自2013年3月至2023年3月。

3.廊坊项目公司

廊坊骏迪物流有限公司（以下简称“廊坊公司”）注册成立于2016年12月，注册资本为13,500.00万元，法定代表人为辛波，统一社会信用代码：91131000MA083FNX82，注册地址：河北省廊坊经济技术开发区橙桔路西侧橙桔路2号。营业期限自2016年12月至2066年12月。

（三）基础设施的基本情况

本基金拟投资的基础设施项目所属行业为仓储物流行业，收入来源主要为仓库租金收入及物业管理收入。基础设施项目的主要情况如下：

序号	项目公司	基础设施项目	所在地	土地使用权期限
1	重庆公司	京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目	重庆市巴南区	取得房地证日期：2015年5月； 土地使用权终止日期：2065年3月
2	武汉公司	京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目	湖北省武汉市	取得房地证日期：2013年12月； 土地使用权终止日期：2062年3月
3	廊坊公司	京东亚洲一号廊坊经开物流园项目	河北省廊坊市	取得房地证日期：2018年1月； 土地使用权终止日期：2068年1月

二、编制基础

可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是嘉实基金以本基金拟投资的基础设施项目的历史经营业绩为基础，在充分考虑预测期间本基金及基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算以及附注五中所列示的基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎性的原则而编制的。

本报告按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》和其他中国证券监督管理委员会、中国证券投资基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本报告按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定，并基于附注三中所述的重要会计政策及会计估计进行编制。

本报告的预测期间为2022年7月1日至2023年12月31日。本报告假设本基金自2022年7月1日成立，且自成立日开始合并专项计划及项目公司而编制。

本报告由嘉实基金于2022年8月22日批准报出。嘉实基金确认截至本报告的批准报出日，编制本报告所依据的各项假设仍然适当。

三、重要会计政策及会计估计

（一）会计期间

本基金的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（二）记账本位币

本基金采用人民币作为记账本位币。

（三）计量属性

本基金采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1.同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本基金取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

（六）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2.金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本基金对金融资产的分类，依据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为

目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本基金不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3.金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本基金在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4.金融工具抵销

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

5.金融资产减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本基金即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本基金将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本基金对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本基金对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项，无论是否包含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况），以及《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6. 金融资产转移

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

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

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

（八）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

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

3.确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4.长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5.减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	0.00	2.50
网络及监控设备	3	0.00	33.33
电子设备	3	0.00	33.33
办公及其他设备	5	0.00	20.00

①客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本基金履约过程中在建的资产。

③本基金履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本基金在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本基金考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本基金考虑下列迹象：

①本基金就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本基金已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤ 客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3.收入的计量

本基金应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本基金考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本基金按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本基金应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本基金按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本基金参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本基金其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十四）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本基金企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

本基金为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本基金将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十五）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本基金将与本基金日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本基金日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本基金将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本基金两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本基金提供贷款的，本基金以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本基金的，本基金将对应的贴息冲减相关借款费用。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本基金当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十七）租赁

1.承租人

本基金为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本基金采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本基金按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本基金按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本基金对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

本基金作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本基金作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本基金应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本基金按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

四、税项

本基金及专项计划暂不征收企业所得税。借款服务取得的利息收入，按照3.00%的征收率简易征收。

3. 假设本基金募集的资金全部投资于项目公司，不拟进行金融资产投资等，因此不对投资收益进行预测。预测时不考虑募集资金暂存于银行产生的利息收入。

4. 预测期内，销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司的营业收入为基础，购买商品、接受劳务支付的现金以项目公司的营业成本为基础，支付的各项税费以项目公司的税金及附加、当期应交增值税为基础，支付其他与经营活动有关的现金以本基金的管理费、托管费及其他费用等为基础，并假定所有现金收支均在当期实现。

5. 预测期内，项目公司在预测期初持有的货币资金，以及期初应收和应付项目的变动资金，拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

6. 预测期内，本基金拟在符合分配条件的情况下，每年度分配一次。收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

7. 预测期内，本基金向基金份额持有人分配的现金为当年度可分配金额的 100.00%。

六、报表项目附注

（一）营业收入

营业收入主要包括基础设施资产的租金收入、物业管理收入，以及辅房出租等零星业务收入。具体明细金额如下：

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
租金收入	37,159,131.20	73,712,407.00
物业管理收入	16,441,073.44	32,614,085.90
其他零星收入	364,301.19	723,875.79
合计	53,964,505.83	107,050,368.69

预测期内的营业收入系按照已签署的租赁合同及其延续条款而得出。根据项目公司与承租人签署的租赁合同，项目公司已将基础设施资产整体出租给承租人，初始租赁期限为 5 年或 6 年，租赁期内年租金增长率为 3.00%。

在确定租金及物业管理费水平时，项目公司考虑了以下因素：最近订立的可比基础设施资产的实际租金；基础设施资产的地理位置、已使用年限等情况；仓储物业等行业的一般市场情况等。

主要租赁合同信息如下：

序号	项目公司	承租人	计租面积/㎡	起租日	到期日	首年租金标准（不含税）
1	重庆公司	重庆京邦达物流有限公司	184,568.56	2019-1-1	2024-12-31	租金：0.4342 元/平/天 物业费：0.1931 元/平/天

序号	项目公司	承租人	计租面积/㎡	起租日	到期日	首年租金标准（不含税）
2	廊坊公司	北京京讯递科技有限公司	104,593.74	2020-4-25	2026-4-30	立体库租金：0.8507 元/平/天 干仓租金：0.7106 元/平/天 立体库物业费：0.3749 元/平/天 干仓物业费：0.3131 元/平/天
3	武汉公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	52,154.66	2019-1-1	2023-12-31	租金：0.6261 元/平/天 物业费：0.2758 元/平/天

（二）营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、物业管理费、财产保险费及设施维保费等。具体明细金额如下：

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
折旧及摊销费用	14,399,142.18	29,019,106.05
物业管理费	3,060,012.59	6,120,025.18
财产保险费	166,004.85	332,009.70
运营维护费	630,141.88	1,540,283.78
合计	18,255,301.50	37,011,424.71

1.折旧及摊销费用

基础设施资产主要包括房屋及建筑物、土地使用权等，其中：房屋及建筑物按照 40.00 年计提折旧费用，土地使用权按照 50.00 年计提摊销费用，均为直线法，残值为 0。

2.物业管理费

根据项目公司与物业公司签署的《物业服务委托合同》，项目公司将物业服务整体外包给物业公司，合同初始租赁期为 2 年。

3.财产保险费

财产保险费包括财产一切险和公众责任险。财产一切险按照基础设施资产的初始投资金额为投保基准，预计保险费率为 0.04%。

4.运营维护费

运营维护费主要包括消防系统、电梯设备等维护保养费，以及快速提升门、装卸货平台的延保服务费等。

（三）税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和印花税等。各主要税种的适用税率详见附注四。

项目	2022年7至12月预测值	2023年预测值
房产税	4,456,738.87	9,145,536.40
土地使用税	1,969,193.46	3,938,386.92
附加税费	450,523.18	927,928.65
印花税	37,411.65	76,761.47
合计	6,913,867.16	14,088,613.44

（四）管理费用

管理费用主要包括基金管理费、基金托管费及其他管理费。各预测期的预测金额如下：

项目	2022年7至12月预测值	2023年预测值
基金管理费	8,260,582.03	16,865,734.16
基金托管费	81,900.00	163,800.00
其他管理费	355,000.00	710,000.00
合计	8,697,482.03	17,739,534.16

1.基金管理费

基金管理费包括固定管理费、基础管理费和激励管理费。

其中：固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），相应费率为0.20%。本报告在测算时按照募集资金规模为基数。

基础管理费按“基础设施项目运营收入”为基数，相应费率为11.40%。当基础设施项目净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的90.00%时，费率调整为11.10%。

激励管理费按“基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入”为基数，仅当在基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下，计提并支付激励管理费，相应费率为20.00%。本报告在测算时未考虑激励管理费。

2.基金托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），相应费率为0.01%。

3.其他管理费

其他管理费主要为本基金、专项计划、项目公司等在存续期的审计、评估等中介费用。

（五）财务费用

财务费用主要为本基金对项目公司内部借款产生的增值税部分，按照3.00%的简易征收税率计算。

（六）未来合理的相关支出预留

预测期内，本基金预留的相关支出主要包括大中型维修项目支出，以及本基金设立之初的运营费用。其中：大中型维修项目支出按照基础设施项目资本性支出规划进行测算，预留运营费用包括但不限于认购登记结算费、转账手续费、验资费、印花税、交割审计费用等。

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

（副 本）（15-1）

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

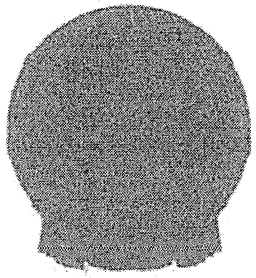
出　资　额　15654万元

成立日期　2012年03月05日

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2022年 09月 13日



会计师事务所

执业证书

名　　称：	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：	邱靖之
主任会计师：	
经营场所：	北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
组织形式：	特殊普通合伙
执业证书编号：	11010150
批准执业文号：	京财会许可[2011]0105号
批准执业日期：	2011年11月14日

证书序号：0000175

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八　七　二十六

年　月　日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012

2012 年 2 月 9 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013

2013 年 6 月 14 日

姓名：付志成
证书编号：110002490291

110002490291

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：二〇〇九 年 四 月 二 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2011

2011 年 2 月 23 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

海南泽协代管 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 5 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师（特殊普通合伙）海南分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 5 月 7 日

注意事项

一、注册会计师执行业务，会员时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 7 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙） 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 7 月 3 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天职国际 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 2 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

海南泽协代管 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 3 月 16 日



姓名 Full name 付志成
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-02-03
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 130423198502034537

证书编号：
No. of Certificate

110101504997

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2015 年 06 月 15 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016 年 3 月 14 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

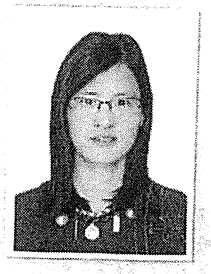
2017 年 3 月 3 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：晁慧芳
证书编号：110101504997

年 月 日



姓　　名
Full name 晁慧芳

性　　别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1987-08-20

工作单位
Working unit 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码
Identity card No. 372901198708208024

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

尽职调查报告

公募基金管理人：嘉实基金管理有限公司

计划管理人：嘉实资本管理有限公司

20【22】年【12】月

声明与承诺

本尽职调查报告是按照《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等有关规定，根据原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及基础设施项目最主要、最基本的信息。我们有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

公募基金管理人和计划管理人按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具尽职调查报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（1）公募基金管理人和计划管理人已按照规定履行尽职调查义务，本着客观、公正的原则对本次交易出具尽职调查报告；

（2）本尽职调查报告所依据的文件、材料由相关各方向公募基金管理人和计划管理人提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合

法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。公募基金管理人和计划管理人出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，公募基金管理人和计划管理人不承担由此引起的任何风险和责任；

（3）公募基金管理人和计划管理人就本项目相关事宜进行了审慎核查，本尽职调查报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（4）对于本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，公募基金管理人和计划管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（5）公募基金管理人和计划管理人未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本尽职调查报告中列载的信息和对本尽职调查报告做任何解释或者说明；

（6）本尽职调查报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本尽职调查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，公募基金管理人和计划管理人不承担任何责任。

公募基金管理人（盖章）：嘉实基金管理有限公司

计划管理人（盖章）：嘉实资本管理有限公司

调查人员签字：

嘉实基金管理有限公司：

嘉实资本管理有限公司：

报告日期：2022年12月14日

目录

释义 ..... - 6 -
第一章 尽职调查情况描述 ..... - 13 -
1.1 尽职调查基准日 ..... - 13 -
1.2 尽职调查的人员 ..... - 13 -
1.3 尽职调查的对象 ..... - 13 -
1.4 尽职调查的方法 ..... - 13 -
1.5 尽职调查的程序 ..... - 14 -
1.6 尽职调查的内容 ..... - 14 -
1.7 尽职调查主要结论 ..... - 15 -
1.8 调查过程中发现的问题和解决情况 ..... - 16 -
第二章 对基础设施项目的尽职调查 ..... - 18 -
2.1 基础设施项目基本信息 ..... - 18 -
2.2 重庆项目 ..... - 21 -
2.2.1 项目公司的基本情况 ..... - 21 -
2.2.2 项目公司所在行业和经营模式 ..... - 37 -
2.2.3 同业竞争与关联交易 ..... - 75 -
2.2.4 财务与会计调查 ..... - 89 -
2.2.5 基础设施资产情况 ..... - 97 -
2.2.6 期后事项 ..... - 135 -
2.3 武汉项目 ..... - 138 -
2.3.1 项目公司的基本情况 ..... - 138 -
2.3.2 项目公司所在行业和经营模式 ..... - 149 -
2.3.3 同业竞争与关联交易 ..... - 152 -
2.3.4 财务与会计调查 ..... - 161 -
2.3.5 基础设施资产情况 ..... - 171 -
2.3.6 期后事项 ..... - 201 -
2.4 廊坊项目 ..... - 201 -
2.4.1 项目公司的基本情况 ..... - 201 -
2.4.2 项目公司所在行业和经营模式 ..... - 210 -
2.4.3 同业竞争与关联交易 ..... - 213 -
2.4.4 财务与会计调查 ..... - 222 -
2.4.5 基础设施资产情况 ..... - 229 -
2.4.6 期后事项 ..... - 261 -
2.5 基础设施资产现金流的预测 ..... - 261 -
2.5.1 基础设施资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况预测分析 ..... - 262 -
2.5.2 基础设施资产未来资本性支出预测分析 ..... - 309 -
第三章 对业务参与人的尽职调查 ..... - 322 -
3.1 对原始权益人的尽职调查 ..... - 322 -
3.1.1 基本情况 ..... - 322 -
3.1.2 基础设施项目所有权及基础设施项目转让行为的合法性 ..... - 334 -
3.1.3 财务数据情况 ..... - 336 -

3.1.4 转让基础设施项目的外部有权机构审批情况 - 347 -
3.1.5 资信情况 - 349 -
3.2 对基础设施运营管理机构的尽职调查 - 350 -
3.2.1 基本情况 - 351 -
3.2.2 基础设施项目运营管理资质和经验 - 355 -
3.2.3 基础设施项目运营管理业务制度和流程 - 356 -
3.2.4 组织架构和内部控制情况 - 358 -
3.2.5 管理人员和员工情况 - 363 -
3.2.6 财务状况 - 366 -
3.2.7 利益冲突防范措施 - 380 -
3.2.8 资信状况 - 380 -
3.3 对基金托管人的尽职调查 - 381 -
3.3.1 基本情况 - 381 -
3.3.2 业务资质、业务制度和流程 - 384 -
3.3.3 资信状况 - 392 -
3.4 对专项计划托管人的尽职调查 - 392 -
3.4.1 专项计划托管人基本情况 - 392 -
3.4.2 业务资质、业务制度和流程 - 393 -
3.4.3 资信状况 - 398 -
3.5 对 SPV 公司的尽职调查 - 399 -
3.5.1 重庆东裕达物流有限公司 - 399 -
3.5.2 武汉京迈成物流有限公司 - 400 -
3.5.3 廊坊东先达物流有限公司 - 401 -
第四章 尽职调查结论性意见 - 403 -

释义

1. **基金/本基金/基础设施基金/公募基金/基础设施 REITs/REITs 基金：**系指嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

2. **公募 REITs：**系指基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

3. **基金管理人/公募基金管理人/嘉实基金：**系指嘉实基金管理有限公司。

4. **计划管理人/专项计划管理人/资产支持证券管理人/嘉实资本：**系指担任专项计划的管理人嘉实资本管理有限公司，或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构及基金投资的其他基础设施资产支持证券的管理人。

5. **财务顾问/中信证券：**系基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中信证券股份有限公司。

6. **销售机构：**系指嘉实基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得公开募集证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

7. **登记托管机构/登记机构/中国结算：**系指办理本基金登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

8. **基金合同当事人：**系指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

9. **基金份额持有人：**系指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

10. **投资人/投资者：**系指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称。

11. **个人投资者：**系指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

12. **机构投资者：**系指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织，以及合格境外投资者。

13. **合格境外投资者：**系指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

14. **战略投资者：**系指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。

15. **专项计划：**本基金首次发售时，系指由计划管理人设立的“嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划”，及本基金存续期内新增投资的基础设施资产支持专项计划。

16. **基础设施项目/基础设施 REITs 项目/基础设施资产：**本基金设立时系指重庆项目、武汉项目及廊坊项目。本基金扩募后，包括前述基础设施项目与新购入基础设施项目。

17. **重庆项目：**系指京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目。

18. **武汉项目：**系指京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目。

19. **廊坊项目：**系指京东亚洲一号廊坊经开物流园项目。

20. **业务参与人：**系指原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人和专项计划托管人。

21. **原始权益人：**本基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）。

22. **基础设施运营管理机构/运营管理机构：**系指接受基金管理人委托对基础设

施项目进行运营管理的机构。本基金首次发售时，由北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）担任运营管理机构。

23. **基金托管人/中信银行：**系指中信银行股份有限公司。

24. **专项计划托管人：**系指中信银行股份有限公司上海分行或根据专项计划文件任命的作为专项计划托管人的继任机构。

25. **资产支持证券持有人：**系指持有目标资产支持证券的投资者，即基金管理人（代表本基金）。

26. **项目公司：**系指重庆项目公司、武汉项目公司及廊坊项目公司的单称及/或合称，视上下文义而定；本基金新增投资于新购入基础设施项目后，包括前述公司与新增项目公司。

27. **重庆项目公司/重庆新东迈：**指重庆新东迈物流有限公司（简称“重庆新东迈”）。

28. **武汉项目公司/武汉京东茂元：**指武汉京东茂元信息技术有限公司（简称“武汉京东茂元”）。

29. **廊坊项目公司/廊坊骏迪：**指廊坊骏迪物流有限公司（简称“廊坊骏迪”）。

30. **京东集团：**系指 JD.com, Inc.（京东集团股份有限公司），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其美国存托股份于纳斯达克证券交易所上市，证券代码为“JD”；其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“9618”。

31. **京东产发：**系指 JD Property Group Corporation（京东智能产业发展集团），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司。

32. **京东物流：**系指 JD Logistics, Inc.（京东物流股份有限公司），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“2618”。

33. **SPV 公司：**系指京东世纪贸易全资设立的重庆东裕达物流有限公司（对应重庆项目公司）、武汉京迈成物流有限公司（对应武汉项目公司）及廊坊东先

达物流有限公司（对应廊坊项目公司），分别用于收购对应项目公司 100%的股权。各 SPV 公司取得对应项目公司 100%股权后，拟与对应项目公司进行吸收合并。完成吸收合并后，各 SPV 公司注销，各项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

34. **参与机构：**系指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构（如有）等专业机构。

35. **重庆正益成远：**系指重庆正益成远物流有限公司。

36. **天津煜东信德：**系指天津煜东信德物流有限公司。

37. **武汉京东世纪贸易：**系指武汉京东世纪贸易有限公司。

38. **核心基金：**系指由原始权益人的关联方 JD Logistics Properties Core Fund GP Ltd. 担任普通合伙人的京东物流地产核心基金（JD Logistics Properties Core Fund , L.P.）。

39. **基金合同：**系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

40. **托管协议：**系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

41. **运营管理服务协议：**指基金管理人、计划管理人、SPV 公司、运营管理机构与各项目公司就本基金签订之《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

42. **招募说明书：**系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

43. **《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》：**系指《中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目技术尽职调查报告》。

44. **《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》：**系指《中国湖北省武汉市东西

湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目技术尽职调查报告》。

45. **《京东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》：**系指《中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号物流仓储项目技术尽职调查报告》。

46. **基金产品资料概要：**系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

47. **询价公告：**系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金询价公告》。

48. **基金份额发售公告：**系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

49. **基金文件：**系指与基金相关的交易文件及募集文件，包括但不限于基金合同、托管协议、招募说明书、基金产品资料概要等。

50. **认购：**系指在基金募集期内，投资人根据基金合同、招募说明书、询价公告及基金份额发售公告的规定申请购买基金份额的行为。

51. **注册登记系统：**系指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金注册登记系统。

52. **证券登记结算系统：**系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。

53. **战略配售：**系指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

54. **目标资产支持证券：**本基金首次发售时，系指嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划。

55. **基金交易账户：**系指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

56. **基金募集期：**系指基金份额开始发售之日起至发售结束之日止的期间，最长不得超过3个月。

57. **存续期**：系指基金合同生效至终止之间的期限。

58. **工作日**：系指上海证券交易所的正常交易日。

59. **法律法规**：系指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订。

60. **《基金法》**：系指2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自2013年6月1日起实施，并经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

61. **《公司法》**：系指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订。

62. **《销售办法》**：系指中国证监会2020年8月28日颁布、同年10月1日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

63. **《信息披露办法》**：系指中国证监会2019年7月26日颁布、同年9月1日实施的，并经2020年3月20日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

64. **《基础设施基金指引》**:系指《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及颁布机关对其不时做出的修订。

65. **《试点工作通知》**：系指《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》。

66. **业务规则**：系指基金管理人、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司及其上海分公司、销售机构就基础设施基金发布并不时修订的相关规则、

规定、通知、指南等。

67. **元**：系指人民币元。

68. **中国**：就本基金而言，除特别说明外，系指中华人民共和国，但不包括中华人民共和国的香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

69. **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。

70. **国家发展和改革委员会/国家发展改革委/国家发改委/发改委**：系指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

71. **基金销售业务**：系指为投资人开立基金交易账户，宣传推介基金，办理基金份额发售，提供基金交易账户信息查询等业务。

72. **登记业务**：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

73. **转托管**：系指基金份额持有人将其持有并登记在某一基金交易账户的本基金份额转至另一基金交易账户的业务操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。

74. **系统内转托管**：系指基金份额持有人将其持有的基金份额在注册登记系统内不同销售机构（网点）之间转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

75. **跨系统转托管**：系指基金份额持有人将其持有的基金份额在注册登记系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

76. **不可抗力**：系指基金合同当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据基金合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

第一章 尽职调查情况描述

1.1 尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日为 2022 年 6 月 30 日。

1.2 尽职调查的人员

以下参与人员参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

嘉实基金管理有限公司：王艺军、魏晨熙、张文静、张卓、邹林佚、孙磊、文占雅

嘉实资本管理有限公司：赵耘、王磊

1.3 尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律、法规的有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对基础设施项目及原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人和专项计划托管人、SPV 公司及对交易有重大影响的其他交易相关方组成的重要参与方进行了尽职调查。

1.4 尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1.查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2.对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3.列席相关方案讨论论证会；

4.查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；

5.对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查；

6.咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

7.聘请专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

1.5 尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行：

1.收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；

2.对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；

3.咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

4.查阅、分析律师事务所、会计师事务所、评估机构等中介机构工作文件；

5.对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

6.整理尽职调查工作底稿；

7.撰写《尽职调查报告》。

1.6 尽职调查的内容

1.对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况。尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制情况，独立情况，公司经营合法合规性和商业信用情况，所属行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及

关联交易情况，财务状况，纳入基础设施基金后的期后事项等。

基础设施资产情况。尽职调查的内容包括基础设施的安全性及投资价值；现金流的真实性；现金流的实际情况；现金流的预测情况等。

重要现金流提供方。尽职调查的内容包括重要现金流提供方主营业务、经营情况、财务情况、持续经营能力、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况、历史偿付情况、资信情况等。

2.对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人。尽职调查的内容包括设立和存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，财务状况，资信状况，对基础设施项目的权属情况、转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况等。

基础设施运营管理机构。尽职调查的内容包括设立、存续和历史沿革情况，股东结构及治理结构，持续经营能力，不动产运营管理资质，同类型基础设施项目运营管理经验，管理人员和专业人员配备情况，不动产运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度，利益冲突防范措施，内部组织架构和内部控制情况，财务状况，资信状况等。

基金托管人和专项计划托管人。尽职调查的内容包括基金托管人和专项计划托管人法律存续状态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

1.7 尽职调查主要结论

根据尽职调查获得的信息，公募基金管理人和计划管理人得出如下结论：

1.项目公司依法设立并合法存续、经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，具备完整、合法的财产权属凭证，独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队，未来项目公司纳入基础设施基金后，将由公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时项目公司的财务将具备独立性。基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、

登记等相关程序，可依法转让；基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，基础设施项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；基础设施资产界定清晰，权属明确，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。重要现金流提供方依法设立并合法存续，经营情况正常。

2.原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善；基础设施基金设立前，原始权益人将对基础设施项目享有完全的所有权；公司资信水平和商业信用情况良好。

3.基础设施运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力；已经采取了避免可能出现利益冲突的措施。

4.基金托管人和专项计划托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任基金托管人和专项计划托管人的能力。

公募基金管理人和计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及拟证券化的基础设施项目符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律法规及规范性文件中关于申请发行基础设施证券投资基金具体条件的规定。

1.8 调查过程中发现的问题和解决情况

公募基金管理人和计划管理人在调查过程中秉承审慎严谨的原则，未发现对嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金有重大不利影响的问题。

第二章 对基础设施项目的尽职调查

2.1 基础设施项目基本信息

本基金通过特殊目的载体持有项目公司股权实现对基础设施资产的控制，基础设施资产包括重庆项目、武汉项目和廊坊项目，合计建筑面积 350,995.49 平方米，总估值 15.65 亿元。

基础设施资产截至 2022 年 6 月末的基本信息如下：

表2-1 基础设施资产基本信息[1]

	重庆项目	武汉项目	廊坊项目	合计
项目名称	京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期	京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目	京东亚洲一号廊坊经开物流园	/
所在地	重庆市巴南区	湖北省武汉市东西湖区	河北省廊坊开发区	/
所处行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流	/
建设内容	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	/
项目用途	主要用作干品库房	主要用于中转仓库	主要用作干品库房	/
建筑构成	由两座干货物储存和转运仓库、倒班宿舍楼及餐厅楼组成	由四座转运仓库组成	由四座干货物储存和转运仓库组成	/
建筑规模	199,802.38 平方米	50,972.21 平方米	100,220.90 平方米	350,995.49 平方米
土地使用权年限	自 2015 年至 2065 年，共 50 年	自 2012 年至 2062 年，共 50 年	自 2018 年至 2068 年，共 50 年	/
资产估值	6.24 亿元	2.79 亿元	6.62 亿元	15.65 亿元
账面价值	4.01 亿元	1.21 亿元	4.76 亿元	9.98 亿元
资产四至范围	东邻空地、南临合祥路、西	东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、	东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西	/

[1]本部分数据均为截至 2022 年 6 月 30 日数据

	邻空地、北临市政道路	西临高桥二路、北临东吴大道	邻经七路（规划）、北邻空地	
用地性质	物流仓储用地	工业用地	仓储用地	/
开工时间	2016 年 2 月	2014 年 7 月	2018 年 4 月	/
竣工时间	2018 年 6 月	2016 年 1 月	2020 年 8 月	/
运营起始时间	2017 年 8 月	2016 年 1 月	2020 年 4 月	/
决算总投资	5.45 亿元	1.42 亿元	4.98 亿元	11.85 亿元
出租率	100%	100%	100%	100%
主要租户	重庆京邦达物流有限公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	北京京讯递科技有限公司	/
产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	/
收入来源	主要为仓库租赁、物业管理收入，兼有部分场地租赁收入	主要为仓库租赁、物业管理收入，兼有部分辅房租赁收入	主要为仓库租赁、物业管理收入	/

经核查，截至尽职调查基准日，基础设施项目涉及的租户及其实际控制人均与地方政府无关，且本基础设施项目涉及的三个项目公司亦与地方政府无关，因此基础设施项目不涉及地方政府隐性债务。

表2-2　三个项目截至尽职调查基准日全部租户情况

项目	租户名称	企业性质	实际控制人	实际控制人性质
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	民企	京东物流	民企
	重庆小租户 2	民企	重庆小租户 2	自然人
	重庆小租户 1	民企	重庆小租户 1	自然人
	重庆小租户 3	民企	重庆小租户 3	自然人
	重庆小租户 4	民企	重庆小租户 4	自然人
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	民企	京东物流	民企
	武汉小租户 1	自然人	-	-
	武汉小租户 2	民企	武汉小租户 2	自然人
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	民企	京东物流	民企
	河北京东信成供应链科技有限公司	民企	京东物流	民企
	廊坊京东星能光伏发电有限公司	民企	京东集团	民企
	廊坊小租户 1	央企子公司	国务院国有资产监督管理委员会	央企

	廊坊小租户 2	自然人	-	-

基础设施项目历史运营情况如下表：

表2-3 基础设施项目历史运营情况

单位：万元、%

类别		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年半年度
营业收入	重庆项目	4,567.63	4,607.71	4,604.49	2,284.77
	武汉项目	1,829.79	1,831.27	1,827.35	908.91
	廊坊项目	-	3,022.94	4,251.15	2,121.78
	合计	**6,397.42**	**9,461.92**	**10,682.99**	**5,315.46**
营业成本	重庆项目	1,410.09	1,517.75	1,586.30	808.79
	武汉项目	530.21	562.79	556.97	260.98
	廊坊项目	142.80	1,449.61	1,304.45	754.63
	合计	**2,083.11**	**3,530.14**	**3,447.72**	**1,824.40**
净利润	重庆项目	1,891.22	1,831.41	1,792.70	998.29
	武汉项目	527.61	476.76	498.47	225.31
	廊坊项目	-179.46	812.83	1,960.30	855.96
	合计	**2,239.37**	**3,121.00**	**4,251.47**	**2,079.56**
息税摊销折旧前利润（EBITDA）[2]	重庆项目	3,596.48	3,565.35	3,486.32	1,935.82
	武汉项目	1,514.21	1,424.92	1,408.75	633.46
	廊坊项目	-98.29	2,413.02	3,616.35	1,806.07
	合计	**5,012.39**	**7,412.57**	**8,511.42**	**4,281.95**
经营性净现金流	重庆项目	3,630.24	3,246.22	2,718.06	1,808.70
	武汉项目	1,546.41	1,209.40	1,225.99	661.46
	廊坊项目	946.87	2,164.88	3,689.52	1,817.53
	合计	**6,123.52**	**6,620.50**	**7,633.57**	**4,287.69**
净现金流收益率（经营性净现金流/当期目标不动产评估值）	重庆项目	5.82%	5.20%	4.36%	2.90%
	武汉项目	5.54%	4.33%	4.39%	2.37%
	廊坊项目	1.43%	3.27%	5.57%	2.75%

从表 2-3 可见，各项目近三年及一期项目总体保持盈利，投资回报良好，年均经营性净现金流为正。

重庆项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为重庆项目于 2020 年 7 月进行了资产重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税及之前年度留存的可抵扣亏损在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目重组到

[2] EBITDA=净利润+所得税费用+利息费用+折旧+摊销。

重庆新东迈，故重庆项目 2020 年实际缴纳增值税及企业所得税较 2019 年有一定程度提高。重庆项目 2021 年经营性净现金流较 2020 年有一定程度的下降，主要因为重庆项目 2020 年 7 月完成重组，2020 年 1-7 月重庆项目仍可享受前述提及的增值税抵扣及企业所得税抵扣，故 2021 年重庆项目增值税和企业所得税较 2020 年有一定程度增加。未来基础设施基金发行成功后，将通过合理的股债结构搭建大幅度减免重庆项目涉及的企业所得税，预计未来重庆项目缴纳的相关税金将保持较为稳定的水平，重庆项目不会出现因为前述原因导致经营性净现金流下降的情况。

武汉项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为武汉项目于 2019 年 12 月调整了租金支付时间，由次月支付当月租金调整为由当月支付当月租金，造成武汉项目 2019 年经营性净现金流计算时多计入了一个月租金，故武汉项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度下降。2020 年以后不会再出现上述因租金支付时间的变动导致的现金流波动。

廊坊项目虽然自 2020 年 4 月开始运营，但自开始运营时即处于满租状态，主要承租人为北京京讯递科技有限公司，系京东集团关联方京东物流的子公司。廊坊项目承租人签署的租赁合同期限为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，廊坊项目已达到成熟稳定运营状态。

2.2 重庆项目

2.2.1 项目公司的基本情况

2.2.1.1 设立情况

一、 基本信息

重庆项目所属项目公司为重庆新东迈，公司基本信息如下：

表2-4 重庆新东迈基本信息

企业名称	重庆新东迈物流有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	重庆市巴南区观成路867号附3号

法定代表人	李刚
注册资本	100万元
成立日期	2020-06-23
营业期限	2020-06-23至无固定期限
统一社会信用代码	91500113MA610L6E9W
经营范围	一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，土地使用权租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

2020 年 6 月 23 日，重庆市巴南区市场监督管理局向重庆新东迈物流有限公司出具了编号为（巴南市监）登记内设字[2020]第 080169 号的《准予设立/开业登记通知书》，决定准予重庆新东迈物流有限公司设立/开业登记。

2020 年 9 月 14 日，重庆新东迈物流有限公司取得重庆市巴南区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91500113MA610L6E9W 的《营业执照》。

经核查，重庆新东迈物流有限公司设立程序、工商注册登记合法、真实。

2.2.1.2 历史沿革情况

一、 2020 年 6 月，公司设立

重庆新东迈于 2020 年 6 月 23 日由宿迁五沃物流有限公司出资设立，注册资本为 100.00 万元，由宿迁五沃物流有限公司认缴出资 100.00 万元。

2020 年 6 月 23 日，重庆新东迈取得了重庆市巴南区市场监督管理局核发的《营业执照》（注册号：91500113MA610L6E9W）。

设立时，重庆新东迈的股权结构如下：

表2-5 重庆新东迈 2020 年 6 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
宿迁五沃物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

二、 2020 年 7 月，第一次股权转让

2020 年 7 月 10 日，重庆正益成远与宿迁五沃物流有限公司签署《重庆新东迈物流有限公司股权转让协议》，宿迁五沃物流有限公司将其持有的重庆新东迈物流有限公司 100%股权（认缴出资额为 100.00 万元）转让予重庆正益成远。重庆新东迈物流有限公司新股东重庆正益成远签署公司章程。

2020 年 7 月 16 日，重庆新东迈取得了重庆市巴南区市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：91500113MA610L6E9W）。

本次股权转让完成后，重庆新东迈的股权结构如下：

表2-6 重庆新东迈 2020 年 7 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
重庆正益成远物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

三、 2022 年 12 月，第二次股权转让

2022 年 11 月 14 日，重庆正益成远与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，重庆正益成远将其持有的重庆新东迈物流有限公司 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 5 日，前述股权转让办理完工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得重庆新东迈 100%的股权。

本次股权转让完成后，重庆新东迈的股权结构如下：

表2-7 重庆新东迈 2022 年 12 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

2.2.1.3 股东出资情况

根据有效的《重庆新东迈物流有限公司章程》，重庆新东迈物流有限公司的唯一股东为京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，认缴出资额 100 万元，出资比例为 100%。

经核查，公募基金管理人和计划管理人认为重庆新东迈股东北京京东世纪贸易有限公司合法拥有出资资产的产权，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷，重庆新东迈股东北京京东世纪贸易有限公司的出资方式合法，股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

2.2.1.4 重大重组情况

一、 项目公司重组概要

重庆正益成远将持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目以资产划转的方式注入重庆新东迈，资产划转的基准日和交割时间是 2020 年 7 月 31 日。除上述重组事项外，截至本尽职调查基准日，重庆新东迈未发生过其他重组事项。

二、 项目公司重组背景和原因

2020 年 4 月 30 日，中国证监会与国家发展改革委联合发布《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《试点工作通知》”）。根据本次《试点工作通知》，公募 REITs 项目要求试点项目已完工运营，并已产生持续、稳定的收益。京东集团（即 JD.com,Inc.）决定以重庆项目参与本次公募 REITs 试点，为满足公募 REITs 对试点项目的要求，需将重庆项目重组至重庆新东迈。通过本次重组，将重庆项目从重庆正益成远剥离，置入独立的项目公司，从而满足公募 REITs 的运作要求。

三、 项目公司重组的内容

本次资产重组将重庆新东迈的 100%股权转让至重庆正益成远，并将原属于重庆正益成远的重庆项目资产、负债及相关人员一并划至重庆新东迈。

2020 年 7 月 10 日，重庆新东迈的 100%股权由宿迁五沃物流有限公司（以下简称“宿迁五沃物流”）转让至重庆正益成远，转让完成后，重庆正益成远成为重庆新东迈的唯一股东。

2020 年 7 月 31 日，重庆正益成远与重庆新东迈签署《关于重庆巴南一期项

目的改制重组协议》（以下简称“《重组协议》”）。根据《重组协议》约定，为完成重庆新东迈内部资产改制重组，重庆正益成远同意按照《重组协议》规定的条款和条件向重庆新东迈转让其于重组基准日（即 2020 年 7 月 31 日）与重庆项目相应的标的资产（含相应的债权资产）、标的负债及相应的人员。重庆新东迈同意受让前述标的资产及对应的债权债务和人员。本次资产的重组交割日为 2020 年 7 月 31 日。

四、 项目公司重组的内部授权

重庆正益成远的内部资产重组已取得公司执行董事和控股股东宿迁五沃物流的授权。重庆正益成远的执行董事和股东宿迁五沃物流根据《重庆正益成远物流有限公司章程》等相关规定于 2020 年 7 月 31 日分别做出《重庆正益成远物流有限公司执行董事决定》和《重庆新东迈物流有限公司股东决定》，同意重庆正益成远进行内部资产重组，转让标的资产（含相应的债权资产）、标的负债及相应的人员，并与重庆新东迈签署《重组协议》。

五、 项目公司重组的外部审批授权

行政程序方面，宿迁五沃物流将持有的重庆新东迈股权转让给重庆正益成远的股权转让事项已于 2020 年 7 月 16 日取得编号为(巴南市监)登记内变字[2020]第 103408 号的重庆市巴南区市场监督管理局出具的《准予变更登记通知书》。重庆正益成远的内部资产重组不需要取得外部审批。

外部债权人方面，标的资产的债权债务关系的转让已取得债权人同意。重庆正益成远的债权人为京东世纪贸易，京东世纪贸易与重庆正益成远于 2016 年 8 月 1 日签署了《借款合同》，约定京东世纪贸易向重庆正益成远借款 286,517,196.50 元。该笔关联方借款主要用于项目建设。根据 2010 年 2 月 1 日国家税务总局发布的《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 13 号）规定，对纳税人资产重组有关增值税问题作出重大调整，约定纳税人在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人，不属于增值税的征税范围，其中涉及的货物转让，不征收增

值税。因此，从税务筹划的角度考虑，将该等债务一并转让至项目公司。根据京东世纪贸易、重庆正益成远与重庆新东迈签署的《债权债务转让协议》，重庆正益成远将对京东世纪贸易的债务转让给重庆新东迈承担，京东世纪贸易同意该等债务转让。

截至尽职调查基准日，本次资产重组已完成，相关对价已支付并已办理完成资产过户手续。

2.2.1.5 组织架构与内部控制

一、 公司治理情况

（一）公司股东

重庆新东迈不设股东会，股东是公司的最高权力行使人，行使以下职权：

1. 决定公司的经营方针和投资计划；
2. 委派或者更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
3. 聘任或者解聘公司经理，决定其报酬事项；
4. 审议批准执行董事的报告；
5. 审议批准监事的报告；
6. 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；
7. 审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
8. 对公司增加注册资本或减少注册资本作出决定；
9. 对发行公司债券做出决定；
10. 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
11. 修改公司章程；
12. 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；
13. 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
14. 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

股东依职权作出上述决定时，应当采取书面形式，签名或盖章后置备于公司。

（二）执行董事

重庆新东迈不设董事会，设执行董事，由股东委派或更换，执行董事每届任期三年。任期届满，经股东委派可以连任。执行董事对股东负责，行使下列职权：

1. 向股东报告工作；
2. 执行股东的决定；
3. 决定公司的经营计划和投资方案；
4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
6. 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
7. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
8. 决定公司的内部管理机构的设置；
9. 决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
10. 制定公司的基本管理制度；
11. 公司章程规定或股东授予的其他职权。

（三）经理

重庆新东迈设经理一名，由股东聘任或者解聘。经理行使以下职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东或者执行董事的决定；
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
3. 拟订公司内部管理机构设置方案；
4. 拟订公司的基本管理制度；
5. 制定公司的具体规章；
6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
7. 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
8. 股东或者执行董事授予的其他职权。

（四）监事

重庆新东迈不设监事会，设监事一人，由股东委派或更换。监事任期每届三年，任期届满，经股东委派可以连任。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使以下职权：

1. 检查公司财务；
2. 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东的决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
3. 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
4. 向股东提出议案；
5. 法律、行政法规、公司章程规定或股东授予的其他职权。

二、 公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定的情况

根据重庆新东迈物流有限公司现行有效的《重庆新东迈物流有限公司章程》，公司章程已载明公司名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，股东名称，股东出资方式、出资额和出资时间，公司的机构及其产生办法、职权、议事规则和公司法定代表人。

经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，重庆新东迈物流有限公司的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

三、 有权机构授权情况符合有关规定的情况

根据《重庆新东迈物流有限公司章程》，经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，公司对股东、执行董事、经理、监事职权的规定符合《公司法》的有关规定。

四、 组织架构及各部门职责说明

重庆新东迈按照公司章程的规定设立了股东、执行董事、经理和监事，具体职能见前述相关表述。

除此之外，重庆新东迈无其他相应人员配置，未单独设立职能部门进行项目公司管理，重庆项目的全部运营管理由基础设施运营管理机构北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）统筹负责，京东东鸿组织结构图及各部分

职责说明参见本报告第三章“3.2.1 基本情况”部分。

五、 项目公司组织架构健全、清晰情况

根据《重庆新东迈物流有限公司章程》，公司设置股东、执行董事、经理和监事等治理架构，未单独设立职能部门进行项目公司管理，全部运营管理由基础设施运营管理机构京东东鸿统筹负责。经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，公司组织架构健全、清晰。

2.2.1.6 独立情况

一、 项目公司财产权属情况

根据重庆新东迈取得的不动产权证，重庆新东迈合法有效地拥有重庆项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

（一）房屋建筑物

截至尽职调查基准日，重庆新东迈共计拥有房屋 33 处，合计建筑面积 199,802.38 平方米，均已取得不动产权证书，公司拥有的房屋建筑物情况如下：

表2-8 重庆新东迈房屋建筑物权属列表

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
1	渝（2020）巴南区不动产权第000882102号	巴南区观成路866号附1号	539.62	工业	/
2	渝（2020）巴南区不动产权第000882100号	巴南区观成路866号附2号	147.84	工业	/
3	渝（2020）巴南区不动产权第000882099号	巴南区观成路866号附3号	195.32	工业	/
4	渝（2020）巴南区不动产权第000882097号	巴南区观成路866号附4号	25,006.42	工业	/
5	渝（2020）巴南区不动产权第000882087号	巴南区观成路866号附5号	1,006	工业	/
6	渝（2020）巴南	巴南区观成路	77.37	工业	/

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
	区不动产权第000882082号	866号附6号			
7	渝（2020）巴南区不动产权第000881974号	巴南区观成路867号附1号	195.32	其他用房	/
8	渝（2020）巴南区不动产权第000881964号	巴南区观成路867号附2号	978.75	工业	/
9	渝（2020）巴南区不动产权第000881950号	巴南区观成路867号附3号	23,703.83	工业	/
10	渝（2020）巴南区不动产权第000881898号	巴南区观成路867号附4号	13,390.59	工业	/
11	渝（2020）巴南区不动产权第000881869号	巴南区观成路867号附5号	3,390.8	其他用房	/
12	渝（2020）巴南区不动产权第000881839号	巴南区观成路867号附6号	32.8	其他用房	/
13	渝（2020）巴南区不动产权第000882109号	巴南区观成路867号附7号	56.16	工业	/
14	渝（2020）巴南区不动产权第000882107号	巴南区观成路867号附8号	149.76	工业	/
15	渝（2020）巴南区不动产权第000882105号	巴南区观成路867号附9号	447.32	其他用房	/
16	渝（2020）巴南区不动产权第000882103号	巴南区观成路867号附10号	171.9	其他用房	/
17	渝（2020）巴南区不动产权第000882077号	巴南区观成路869号附1号	447.32	其他用房	/
18	渝（2020）巴南区不动产权第000882073号	巴南区观成路869号附2号	149.76	工业	/
19	渝（2020）巴南区不动产权第000882069号	巴南区观成路869号附3号	760.73	工业	/

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
20	渝（2020）巴南区不动产权第000882064号	巴南区观成路869号附4号	28,252.98	工业	/
21	渝（2020）巴南区不动产权第000882054号	巴南区观成路869号附5号	32.8	其他用房	/
22	渝（2020）巴南区不动产权第000882014号	巴南区观成路869号附6号	56.16	工业	/
23	渝（2020）巴南区不动产权第000881769号	巴南区观成路869号附7号	150	其他用房	/
24	渝（2020）巴南区不动产权第000882035号	巴南区观音阁路717号附1号	447.32	其他用房	/
25	渝（2020）巴南区不动产权第000882022号	巴南区观音阁路717号附2号	1,187.42	其他用房	/
26	渝（2020）巴南区不动产权第000881997号	巴南区观音阁路717号附3号	195.32	其他用房	/
27	渝（2020）巴南区不动产权第000881976号	巴南区观音阁路717号附4号	42,771.8	工业	/
28	渝（2020）巴南区不动产权第000881963号	巴南区观音阁路717号附5号	195.32	其他用房	/
29	渝（2020）巴南区不动产权第000881943号	巴南区观音阁路717号附6号	1,123.75	工业	/
30	渝（2020）巴南区不动产权第000881916号	巴南区观音阁路717号附7号	149.76	工业	/
31	渝（2020）巴南区不动产权第000881886号	巴南区观音阁路717号附8号	42,211.22	工业	/
32	渝（2020）巴南区不动产权第000882012号	巴南区观音阁路717号附9号	12,045.92	工业	/
33	渝（2020）巴南区不动产权第	巴南区观音阁路717号附10	135	其他用房	/

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
	000881999 号	号			

（二）土地使用权

截至尽职调查基准日，重庆新东迈共计拥有土地使用权面积323,465平方米，均已取得不动产权证书，各宗土地的具体情况如下：

表2-9　重庆新东迈土地使用权列表

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
1	渝（2020）巴南区不动产权第 000882102 号	巴南区观成路 866 号附 1 号	64,272	仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
2	渝（2020）巴南区不动产权第 000882100 号	巴南区观成路 866 号附 2 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
3	渝（2020）巴南区不动产权第 000882099 号	巴南区观成路 866 号附 3 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
4	渝（2020）巴南区不动产权第 000882097 号	巴南区观成路 866 号附 4 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
5	渝（2020）巴南区不动产权第 000882087 号	巴南区观成路 866 号附 5 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
6	渝（2020）巴南区不动产权第 000882082 号	巴南区观成路 866 号附 6 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
7	渝（2020）巴南区不动产权第 000881974 号	巴南区观成路 867 号附 1 号	75,281	仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
8	渝（2020）巴南区不动产权第 000881964 号	巴南区观成路 867 号附 2 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
9	渝（2020）巴南区不动产权第 000881950 号	巴南区观成路 867 号附 3 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
10	渝（2020）巴南区不动产权第 000881898 号	巴南区观成路 867 号附 4 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/

11	渝（2020）巴南区不动产权第 000881869 号	巴南区观成路 867 号附 5 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
12	渝（2020）巴南区不动产权第 000881839 号	巴南区观成路 867 号附 6 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
13	渝（2020）巴南区不动产权第 000882109 号	巴南区观成路 867 号附 7 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
14	渝（2020）巴南区不动产权第 000882107 号	巴南区观成路 867 号附 8 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
15	渝（2020）巴南区不动产权第 000882105 号	巴南区观成路 867 号附 9 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
16	渝（2020）巴南区不动产权第 000882103 号	巴南区观成路 867 号附 10 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
17	渝（2020）巴南区不动产权第 000882077 号	巴南区观成路 869 号附 1 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
18	渝（2020）巴南区不动产权第 000882073 号	巴南区观成路 869 号附 2 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
19	渝（2020）巴南区不动产权第 000882069 号	巴南区观成路 869 号附 3 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
20	渝（2020）巴南区不动产权第 000882064 号	巴南区观成路 869 号附 4 号	77,306	仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
21	渝（2020）巴南区不动产权第 000882054 号	巴南区观成路 869 号附 5 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
22	渝（2020）巴南区不动产权第 000882014 号	巴南区观成路 869 号附 6 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
23	渝（2020）巴南区不动产权第 000881769 号	巴南区观成路 869 号附 7 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
24	渝（2020）巴南区不动产权第 000882035 号	巴南区观音阁路 717 号附 1 号	106,606	仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/

25	渝（2020）巴南区不动产权第 000882022 号	巴南区观音阁路 717 号附 2 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
26	渝（2020）巴南区不动产权第 000881997 号	巴南区观音阁路 717 号附 3 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
27	渝（2020）巴南区不动产权第 000881976 号	巴南区观音阁路 717 号附 4 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
28	渝（2020）巴南区不动产权第 000881963 号	巴南区观音阁路 717 号附 5 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
29	渝（2020）巴南区不动产权第 000881943 号	巴南区观音阁路 717 号附 6 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
30	渝（2020）巴南区不动产权第 000881916 号	巴南区观音阁路 717 号附 7 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
31	渝（2020）巴南区不动产权第 000881886 号	巴南区观音阁路 717 号附 8 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
32	渝（2020）巴南区不动产权第 000882012 号	巴南区观音阁路 717 号附 9 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
33	渝（2020）巴南区不动产权第 000881999 号	巴南区观音阁路 717 号附 10 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，重庆项目权属清晰，且由重庆新东迈控制和占用。

二、 商标权、专利权、版权等的权利期限情况

根据 2022 年 11 月 25 日对中国商标网（http://sbj.cnipa.gov.cn）、中国及多国专利审查信息查询网站（http://cpquery.cnipa.gov.cn/）的查询结果及重庆新东迈书面确认，重庆新东迈不享有商标权、专利权及著作权等权利。

三、 金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向

截至 2022 年 6 月 30 日，重庆新东迈涉及的其他应付款明细如下：

表2-10 重庆新东迈其他应付款

单位：元

其他应付款	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1.关联方借款	231,190,119.33	249,077,118.93	233,550,419.39	258,096,959.04
2.关联方往来	19,876.82	10,620.74	-	150,052,848.92
3.工程投资款	51,259.98	24,554.35	-	-
4.其他单位往来款	1,191,618.80	925,688.85	-	-
合计	**232,452,874.93**	**250,037,982.87**	**233,550,419.39**	**408,149,807.96**

截至 2022 年 6 月 30 日，重庆新东迈的其他应付款主要为关联方京东世纪贸易对其发放的关联方借款，主要原因为重庆项目重组至重庆新东迈后，重庆项目的资产和负债一并转入重庆新东迈，所以重庆新东迈存在对京东世纪贸易的其他应付款。

重庆新东迈的关联方借款的债权人均为京东世纪贸易，款项用途均为项目建设，关联方借款均为无息借款。经核查银行流水及审计报告，重庆新东迈的其他应付款产生的原因和交易记录真实，资金流向清晰。

除上述其他应付款外，重庆新东迈不涉及其他金额较大、期限较长的其他应收款、预收及预付账款情况。

四、 项目公司资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问适当核查，根据重庆新东迈已取得的不动产权证，重庆新东迈合法有效地拥有京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。同时，根据公募基金管理人、计划管理人和法律顾问适当核查并经重庆新东迈书面确认，公司不享有商标权、专利权及著作权。

公募基金管理人、计划管理人和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目权属清晰，且由重庆新东迈控制和占用。结合原始权益人京东世纪贸易出具的《说明函》，重庆新东迈的资产不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

五、 项目公司财务会计部门或财务人员团队及会计核算体系的独立情况

重庆新东迈未单独设置财务会计部门或财务人员团队，按照京东集团统一的财务管理制度管理进行独立的会计核算。

京东产发旗下持有仓储物流基础设施资产的各项目公司不再设立独立的财务会计部门，由京东集团委派财务负责人进行财务管理工作。各项目公司均进行独立的会计核算，并按照京东集团 CFO 体系的相关财务管理制度进行财务管理。

六、 项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

京东集团总部财务部是财务管理的职能部门，严格按照《公司法》、《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》、《企业会计准则讲解》和《企业会计准则解释公告》制定了《财务管理制度》、《核算管理制度》、《会计档案管理指引》、《财务印章管理制度》等制度规则，对会计核算、控制、分析和考核等管理基础工作进行了明确的规范与指引。重庆新东迈由京东集团委派财务负责人进行财务管理工作，按照京东集团 CFO 体系的相关财务管理制度进行财务管理。

资金管理方面，京东集团为加强公司资金管理能力，资金管理部结合互联网公司特点制定了《资金运营管理制度》、《资金交易原则》、《资金调拨制度》、《收付款管理制度》等规定与流程。重庆新东迈严格按照京东集团资金管理制度进行资金收付工作。

经核查，重庆新东迈无分公司及子公司，公募基金管理人和计划管理人认为，重庆新东迈财务会计制度规范。

七、 项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

重庆新东迈独立在银行开立了公司基本户，账户信息如下：

户名：重庆新东迈物流有限公司

账号：108871303143

开户行：中国银行股份有限公司重庆巴南支行

截至尽职调查基准日，重庆新东迈独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，由京东集团委派财务负责人和财务人员

团队进行财务管理。

经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，重庆新东迈财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队。但未来重庆新东迈纳入基础设施基金后，将由基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时重庆新东迈的财务将具备独立性。

2.2.1.7 商业信用情况

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行于 2022 年 8 月 25 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站的查询结果，重庆新东迈不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆新东迈在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形，公司经营符合有关法律法规和规范性文件的规定。

2.2.2 项目公司所在行业和经营模式

2.2.2.1 行业情况及竞争状况

一、 项目公司所属行业及行业政策

（一）项目公司所属行业

项目公司的主营业务为出租仓储物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”、“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——物流仓储行业。根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“仓储业（分类代码 G59）”

行业；根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码 G59）”行业。

物流是通过对商品、服务及信息从起源地到消费地的流动及储存的过程，物流服务提供商通过对运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送和信息管理等基本功能的组织与管理，为客户提供物流服务，实现货物从供应地高效率、高效益地向接收地流通；其中，运输、仓储（保管）和物流平台（管理）是物流的三个核心环节，项目公司所持有的仓储物流基础设施在物流领域发挥关键作用。

（二）所属行业监管体制及政策趋势

1. 行业监管体制

（1）主要监管部门

现代物流具有跨区域、跨部门、跨行业特征，涉及运输、仓储、货代、联运、制造、贸易、信息等行业，政策上关联多个监管部门。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发展改革委等九部门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称“《意见》”），《意见》取消了多项物流企业登记注册前置性审批事项和除危险品等特种货物运输代理外的货运代理行政性审批，确立了由国家发展改革委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。2005 年 2 月，全国现代物流工作部际联席会议制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等。

2015 年，为进一步落实《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》和《促进物流业发展三年行动计划（2014-2016 年）》，发改委印发《关于开展现代物流创新发展城市试点工作的通知》，提出建立和完善由城市相关部门组成的现代物流创新发展综合协调工作机制，形成多部门联动的运行管理机制，进一步放宽对物流企业资质的审批条件，在试点城市探索建立物流领域的“负面清单”，形成

公平透明的市场准入规则，进一步加快推进物流管理体制改革。

（2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织，作为全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订，推动中国物流业发展。

2. 行业主要政策

表2-11 物流仓储行业主要政策

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
2009-03	国务院	《物流业调整和振兴规划》	到 2011 年，培育一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团，初步建立起布局合理、技术先进、节能环保、便捷高效、安全有序并具有一定国际竞争力的现代物流服务体系，物流服务能力进一步增强
2013-01	商务部	《关于促进仓储业转型升级的指导意见》	促进仓储业转型升级，引导仓储企业由传统仓储中心向多功能、一体化的综合物流服务商转型
2014-09	国务院	《物流业发展中长期规划<2014-2020 年>》	到 2020 年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。重点着力降低物流成本，增强物流企业竞争力，着力提升物流企业规划化、集约化水平，加强物流基础设施网络建设
2015-04	国务院	《国务院关于改进口岸工作支持外贸发展的若干意见》	依托口岸优势，建设海关特殊监管区域、边境经济合作区、跨境经济合作区及现代物流园区等平台和载体，打造集综合加工、商贸流通、现代物流、文化旅游等于一体的口岸经济增长极；推进内陆与沿海沿边口岸之间的物流合作和联动发展，发展国际物流，构建集仓储、运输、加工为一体的现代物流体系
2015-10	国务院	《关于促进快递业发展的若干意见》	培育壮大快递企业；推进“互联网+”快递；构建完善服务网络；衔接综合交通体系；加强行业安全监管。到 2020 年，基本建成普惠城乡、技术先进、服务优质、安全高效、绿色节能的快递

			服务体系，形成覆盖全国、联通国际的服务网络
2016-07	发改委	《“互联网+”高效物流实施意见》	推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，构建物流信息互联共享体系；完善智能仓储配送设施网络，提升仓储配送智能化水平；依托互联网等先进信息技术，创新物流企业经营和服务模式；加大资金、土地、税收、金融等政策支持力度
2017-01	商务部	《商贸物流发展“十三五”规划》	“十三五”期间，基本形成城乡协调、区域协同、国内外有效衔接的商贸物流网络；商贸物流成本明显下降，批发零售企业物流费用率降低到7%左右，服务质量和效率明显提升；基本建立起高效集约、协同共享、融合开放、绿色环保的商贸物流体系
2017-08	国务院	《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》	提出推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义
2018-01	国务院	《国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》	综合考虑地域区位、功能定位、发展水平等因素，统筹规划电子商务与快递物流发展。针对电子商务全渠道、多平台、线上线下融合等特点，科学引导快递物流基础设施建设，构建适应电子商务发展的快递物流服务体系
2018-06	财政部	《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》	强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础，发展单元化流通，提高供应链标准化水平。加强信息化建设，发展智慧供应链。聚焦重点行业领域，提高供应链协调化水平，推广绿色技术模式
2018-12	发改委、交通部	《国家物流枢纽布局和建设规划》	提出鼓励和支持具备条件的企业通过战略联盟、资本合作等方式打造优势互补、业务协同的合作共同体，提升物流一体化组织效率；在物流用地上，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地
2019-02	国务院	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽
2019-03	发改委	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系
2019-09	国务院	《交通强国建设纲要》	发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流营运模式
2019-09	发改委、	《关于做好	共有23个物流枢纽入选2019年国家物流枢纽

	交通部	2019 年国家物流枢纽建设工作的通知》	建设名单。其中东部地区 10 个、西部地区 7 个、东北地区 1 个。涵盖陆港型、空港型、港口型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型等 6 种类型
2020-03	财政部、国家税务总局	《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》	自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2020-03	发改委	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级
2021-03	全国人民代表大会	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系
2021-08	商务部等 9 部门	《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》	优化商贸物流网络布局，建设城乡高效配送体系，促进区域商贸物流一体化。提升商贸物流标准化水平，推广应用现代信息技术，发展商贸物流新业态新模式。提升供应链物流管理水平，加快推进冷链物流发展，健全绿色物流体系。保障国际物流畅通，推进跨境通关便利化，培育商贸物流骨干企业。
2021-11	交通运输部	《综合运输服务“十四五”发展规划》	提出到加快构建“全球 123 快货物流圈”（国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达），一体化的货运物流服务系统初步建立，现代国际物流供应链体系不断完善，运输结构进一步优化，运输装备水平大幅提高，绿色化、数字化发展水平明显提高，服务支撑经济社会发展能力进一步增强
2022-01	发改委	《“十四五”现代流通体系建设规划》	培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑

数据来源：公开资料整理

二、 行业发展现状

（一）行业市场环境

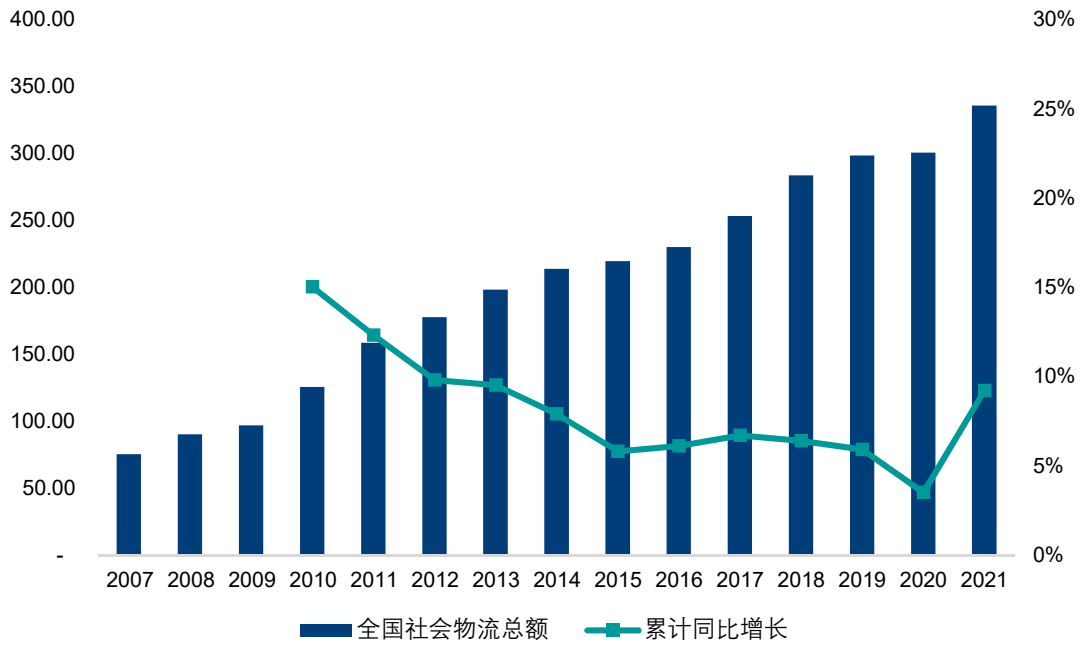
GDP 增长与仓储物流基础设施需求密切相关。作为全球经济增长最快的经济体之一，2021 年我国名义 GDP 达到 114.4 万亿元人民币，同比增长 8.1%。与此同时，我国社会物流总额从 2015 年的 219.2 万亿元增长至 2021 年的 335.2 万亿元，复合增长率达到 7.3%；同期我国名义 GDP 的平均同比增长率达到 8.8%，物流仓储行业的增长与宏观经济的长期增长相一致。宏观经济的快速发展，使工业生产及消费领域对仓储物流服务市场的需求旺盛，我国物流仓储行业需求持续高速增长。

电子商务将持续推动物流行业的发展及物流仓储需求的增长。一般而言，因产品品类更多、库存水平更高等原因，电商公司使用的物流仓储空间比实体零售商更多。我国拥有超过 10.32 亿互联网用户[3]，是全球最大且增长最快的电商市场，而新冠肺炎疫情进一步促进了消费需求的线上化，伴随线上零售的渗透率不断提升，以及电商供应链由地区配送向最后一公里交付扩展，各阶段均蕴含着大量的仓储物流基础设施租用需求。

近年来我国仓储物流需求持续高速增长，2021 年全国社会物流总额达到 335.20 万亿元，社会物流总费用达到 16.70 万亿元，其中保管费用 2021 年达到 5.60 万亿元。

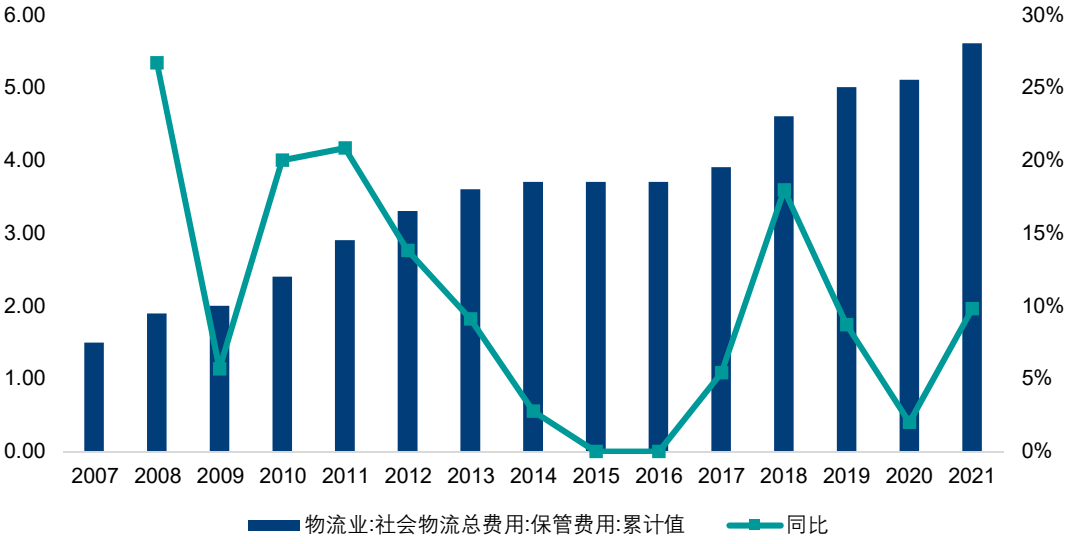
图2-1 全国历年社会物流总额走势及增速（万亿元，%）

[3]数据来源：中国互联网络信息中心（CNNIC）第 49 次《中国互联网络发展状况统计报告》。数据截至 2021 年 12 月



数据来源：国家统计局

图2-2　社会物流总费用：保管费用（万亿元，%）



数据来源：国家统计局

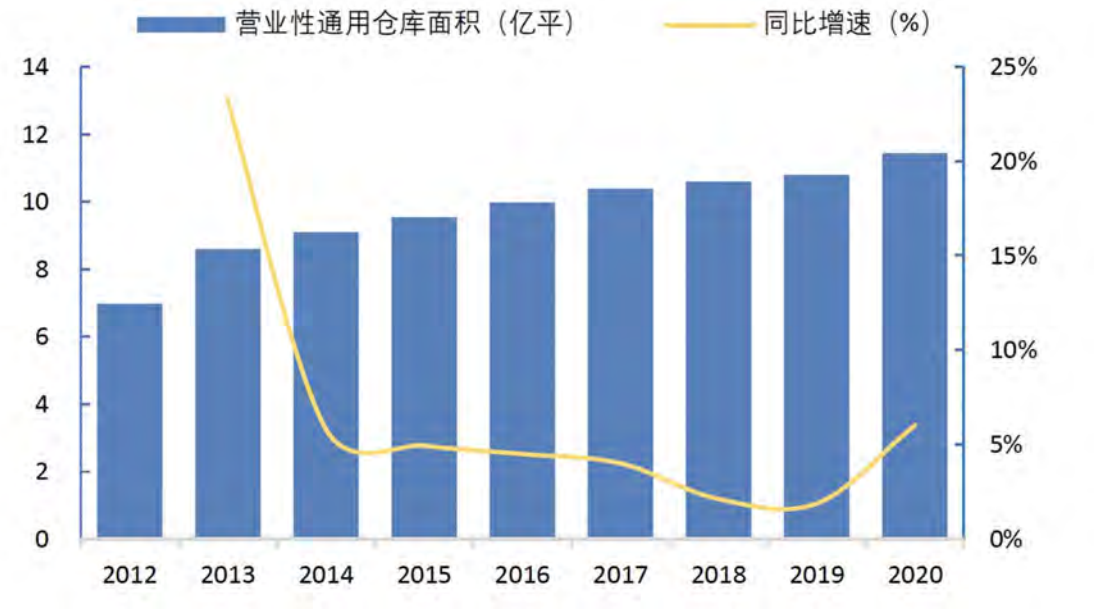
（二）行业市场容量

根据中国仓储与配送协会统计数据，截至 2020 年底[4]，我国营业性通用（常温）仓库面积 11.45 亿平方米，同比增长 6.1%，增速有所提升，此前连续 6 年增

[4]2021 年数据暂未发布

速持续下降。

图2-3　全国营业性通用仓库面积稳定增长（亿平方米）



数据来源：中国仓储业协会

（三）行业市场细分

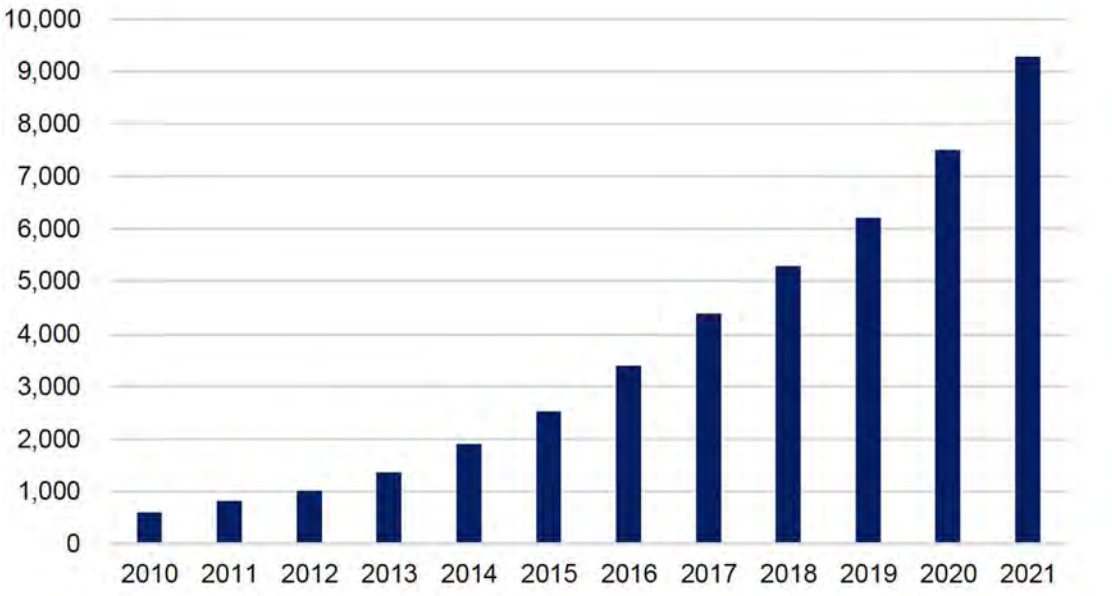
仓储物流基础设施的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照物流仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储。按照功能属性的不同，仓储物流基础设施可进一步细分为门户仓、区域仓、城市仓以及前置仓，满足从产地经多次运输至消费端不同场景的服务需求。

物流仓储行业在不同发展阶段的驱动因素不同。在物流仓储行业发展的前期，因全国物流仓储缺口明显，物流仓储行业发展迅速但整体呈现规模大分散度高的特征，主要为普通物流仓储；随后，物流仓储行业出现新的驱动因素，比如电商经济、新零售需求、供应链整合等，新需求的出现促进了高标仓的发展。

目前，高标仓是我国物流仓储行业主流的细分市场。高标仓和普通物流仓储的区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，高标仓在消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等重要标准上都比普通物流仓储要求更高。除建设标准高以外，高标仓往往处于物流干线运输核心节点城市，出租率高，租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强。普通物流仓储建设标准较低，空间利用率与运营效率都普遍偏低，仅可满足基本的储存需求，已经不符合当前的行业

主流方向。

图2-4　2010 年-2021 年国高标仓市场存量（万平方米）[5]



资料来源：戴德梁行

（四）市场化程度

我国物流仓储市场存在较低的进入壁垒，行业集中度较低，市场竞争激烈，市场化程度高，与其他基础设施行业对比，物流仓储属于竞争较为充分的市场。

从物流仓储的开发建设到运营管理，各阶段的成本收入模式均按照市场化水平定价。物流仓储建设方多以招标、拍卖、挂牌的模式获取仓储用地使用权，并根据物流仓储的建设标准的不同确定不同的市场化建安成本。我国物流仓储的租约定价通过市场化定价方式确定，通常取决于物流仓储的节点位置、区域的供需情况等市场化因素，物流仓储下游客户涉及全社会各行各业，需求众多且极度分散，而物流仓储行业格局呈现出集中度较低的行业特征，根据供需关系，我国物流市场的租金定价水平市场化程度较高。

（五）行业壁垒情况

1. 布局网络的壁垒

[5]注：上述存量未包含电商自建仓库。

物流园区土地是物流仓储业务开展的基础条件，且物流园区经营有着网络化和规模化的特点。因此，物流园区的数量、规模、布局及各个园区所处的区位条件直接决定了企业开展物流仓储业务的地域范围和服务水平。早期的行业进入者往往可以在热点城市以较低的价格获取区位较好、规模较大的园区用地，并且以较低的成本完成物流仓储园区的开发和建设，从而在获取客户和服务定价等方面取得一定优势。随着优质土地供应的减少和土地价格的上涨，后期进入者在土地获取、网络布局方面均会面临一定的劣势。

2. 品牌及客户资源壁垒

进入行业较早、规模较大的物流仓储企业在长期的市场拓展过程中，可以通过长期为客户提供优质的高性价比的服务提高顾客忠诚度及消费粘性，并打造出为市场认可的品牌，逐渐形成其持续发展的稳固根基和核心竞争力。企业的品牌培养需要长时间的持续投入和改进，也是行业内领先企业能够形成差异化竞争优势的根源所在。后进入者面临品牌及客户资源的壁垒。

3. 管理壁垒

物流仓储业务各个流程开展的效率和质量对物流仓储企业的发展均有重要影响。为保证旗下园区的出租率，并同时确保业务高效率、低成本的运营，物流园区企业需要经过长期的业务探索，才能达到精细化管理标准。对行业新进入者而言，在选址规划、土地获取、网络布局、运能管理、流程控制、信息系统建设等方面均存在较高的管理壁垒。

4. 资金壁垒

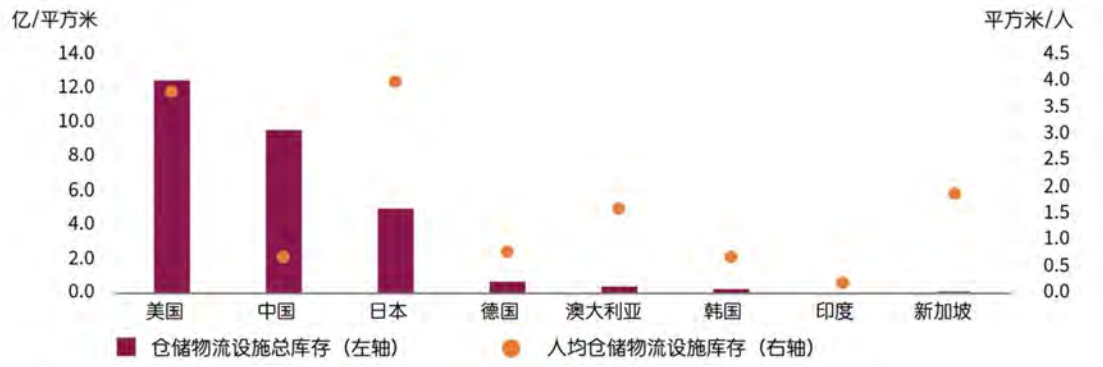
物流仓储行业是典型的资金密集型行业。在前期的征地和开发建设阶段往往需要在短时间内投入大量资金，仓储设施建设完毕后往往还需要一定的培育期才能实现较高的出租率，且后续收入来源主要为客户的租金，资金回收期较长。上述行业特点对于新进入者提出的较高资金要求，构成了物流仓储行业的资金壁垒。

（六）物流仓储市场供需状况

1. 我国人均物流仓储面积不足

我国仓储物流设施库存总量大，但人均面积较低。从总量上看，中国仓储物流设施总面积约 10 亿平方米，低于美国，但高于日本、德国和澳大利亚等国；但从人均面积的角度，中国当前人均仓储物流设施面积不及 1 平方米，仅相当于美国和日本的 20%左右。

图2-5　各国仓储物流设施总面积及人均面积对比[6]

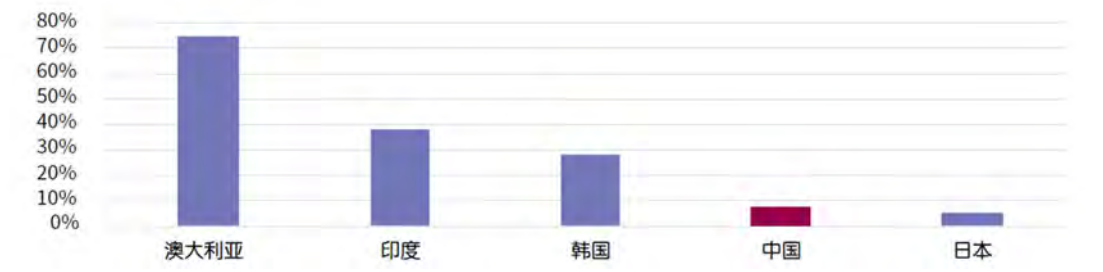


数据来源：仲量联行

2. 高标仓供不应求

普通物流仓储由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，较难满足使用方的需求。从结构上看，由于行业历史发展较短，中国高标仓在仓储总量中的比例不足 7%，低于一般发达国家水平，但也意味着未来提升空间较大，在过去的几年内一直处于供不应求的状态。

图2-6　高标仓物流设施库存占比



数据来源：仲量联行

三、　行业发展前景及影响因素

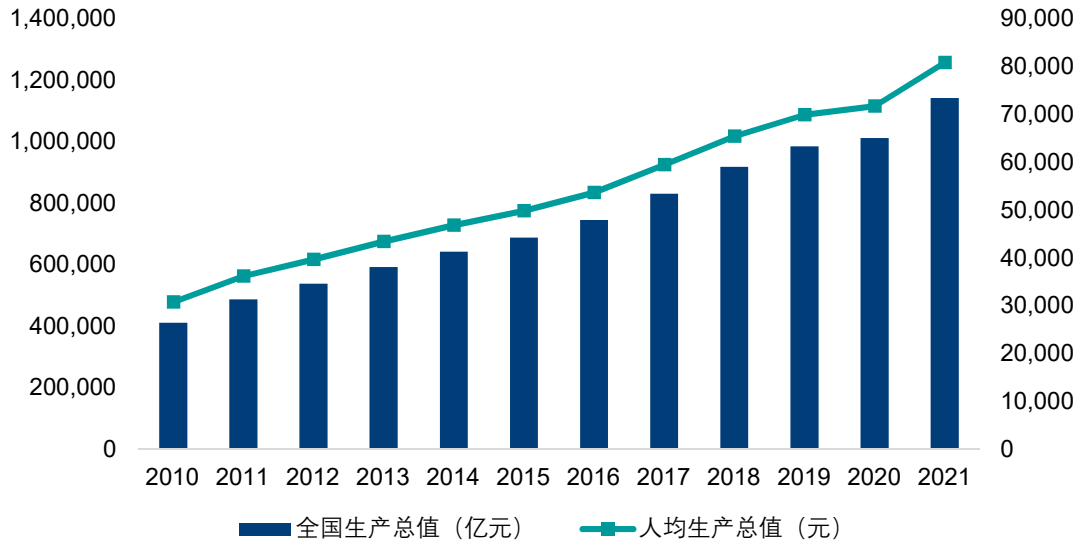
[6]注：日本、韩国、中国和印度为 2018 年数据；美国、新加坡、澳大利亚和德国为 2019 年数据。

（一）行业未来发展前景

1. 我国 GDP 未来继续保持高增速

我国国民经济水平的不断提高，将有效的提升物流仓储行业的需求。2020 年，我国成为全球唯一经济正增长的主要经济体，GDP 总规模首次突破 100 万亿元；2021 年，我国 GDP 突破 110 万亿元。中长期来看，我国的 GDP 仍将继续保持高速增长。根据十九届五中全会所提出的目标，到 2035 年基本实现社会主义现代化远期目标，人均国内生产总值达到中等发达国家水平，预计我国未来十五年经济增速保持在年均 4.2%-5.7%之间。

图2-7　全国生产总值与人均 GDP



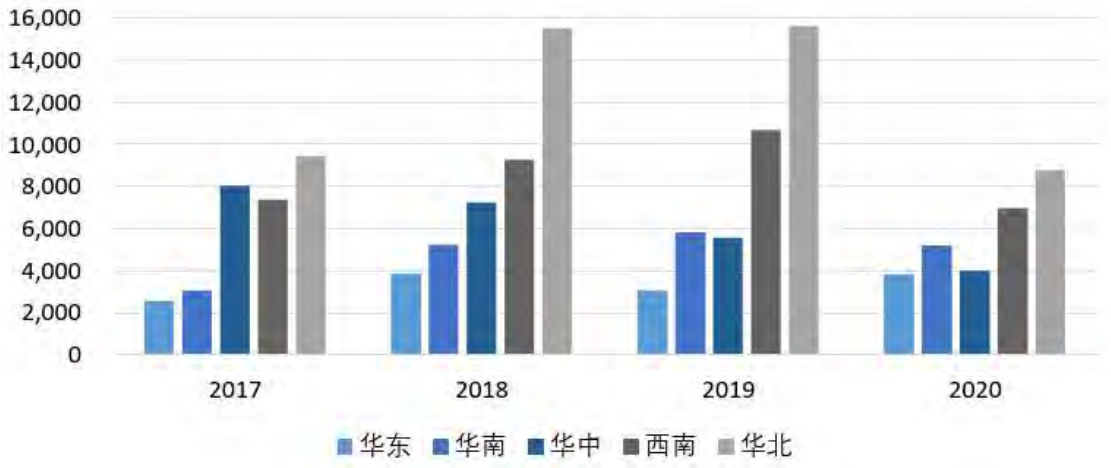
数据来源：国家统计局

2. 土地供给有限，行业竞争加剧

2017 年至 2020 年[7]期间，由于土地资源紧缺，沿海区域城市逐步紧缩仓储物流用地的供应，华东区域、华南区域的部分城市出现仓储物流用地供应零新增的现象。相比而言，西南区域、华北区域的仓储用地供应较高，以满足逐年增长的用地需求。未来，西南、华北两大区域仓储物流业的发展潜力巨大。

[7]2021 年数据暂未发布

图2-8　2017-2020 年全国仓储用地供应量（亩）[8]



数据来源：戴德梁行

3. 高标仓需求旺盛，行业增长空间大

目前我国高标仓主要客群以消费企业、高端制造业和第三方物流为主。由于目前我国电商份额正在快速扩张、传统零售行业集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求有望表现坚挺。除此之外，新冠肺炎疫情加快了消费者线上购买习惯培育及零售商供应链管理的结构性转变，而有关转变可能将长期持续。许多零售商、供货商以及电商群体积极寻求现代化仓储物流基础设施，以应对因订单激增及运输受阻而产生的供应链挑战，这也成为高标仓需求增长的一大契机。

（1）零售业集中度提升

近几年来，我国零售业集中度逐年提升，大型连锁业态大量涌现，商品的组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面。因此，传统仓由于配套设施不足、管理水平较低等原因已很难满足市场需求，高标仓的作用进一步凸显。

（2）电商份额扩张、第三方物流承接外包需求

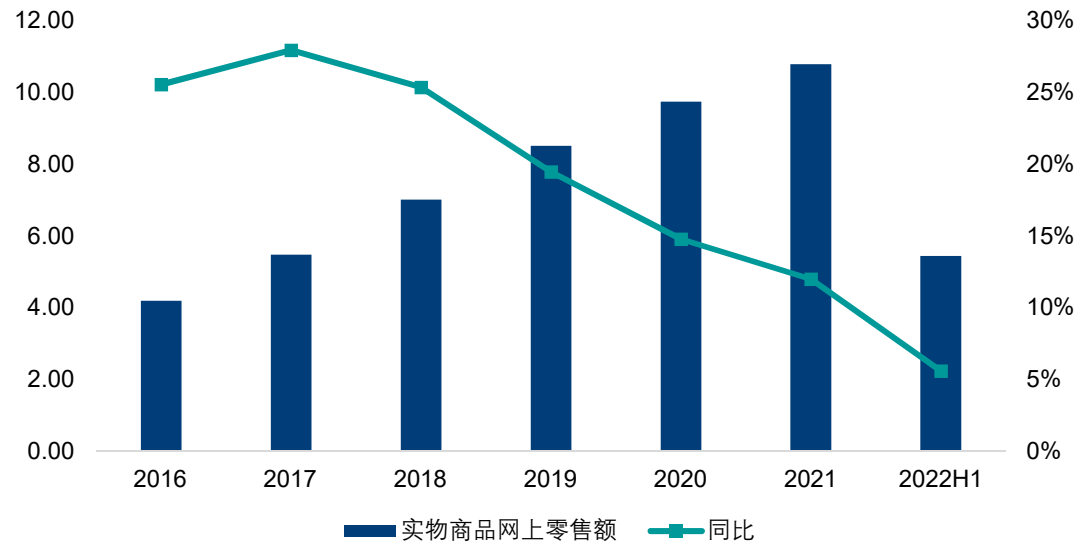
电商为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送

[8]注：包含全国五大区域 30 个节点城市：华东（上海、苏州、昆山、太仓、无锡、南京、杭州、宁波）、华北（北京、天津、济南、青岛、西安、大连、沈阳、哈尔滨）、华南（深圳、广州、厦门、福州、南宁、佛山、东莞）、华中（武汉、郑州、长沙、合肥），西南（成都、重庆、昆明）。

及退货服务，这使得电商对于仓储管理水平的要求极为严格，故以天猫等电商为代表的大型电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。

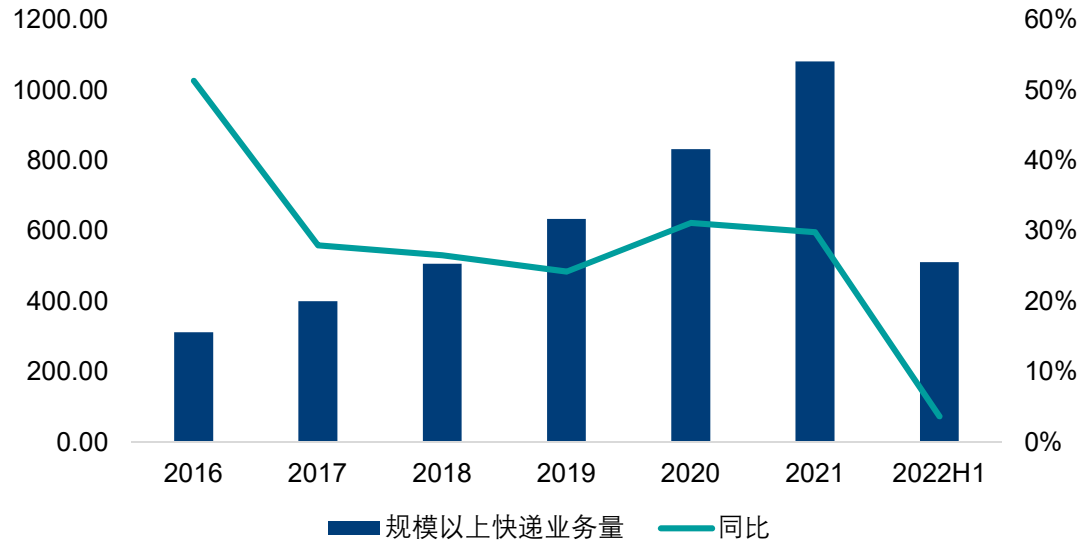
近年来我国网购市场增长势头迅猛，占社会零售比重持续提升。2021 年，全国网上零售额 130,884 亿元，比上年增长 14.1%；其中，实物商品网上零售额 108,042 亿元，增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.5%；规模以上快递业务量 1,082.99 亿件，同比增长 29.9%。2022 年上半年，全国网上零售额 63,007 亿元，同比增长 3.1%；实物商品网上零售额 54,493 亿元，同比增长 5.6%，占社会消费品零售总额的比重为 25.9%；规模以上快递业务量 512.16 亿件，同比增长 3.7%。网购市场的迅猛发展将直接推升电商对高标仓储的需求。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟需高标仓作为其后台运营的基础设施支撑。

图2-9　国内电商实物商品零售增长情况（万亿元，%）



数据来源：Wind、国家统计局

图2-10　国内快递行业件量增长情况（亿件，%）



数据来源：Wind、国家邮政局

（3）制造业向高端化转型升级

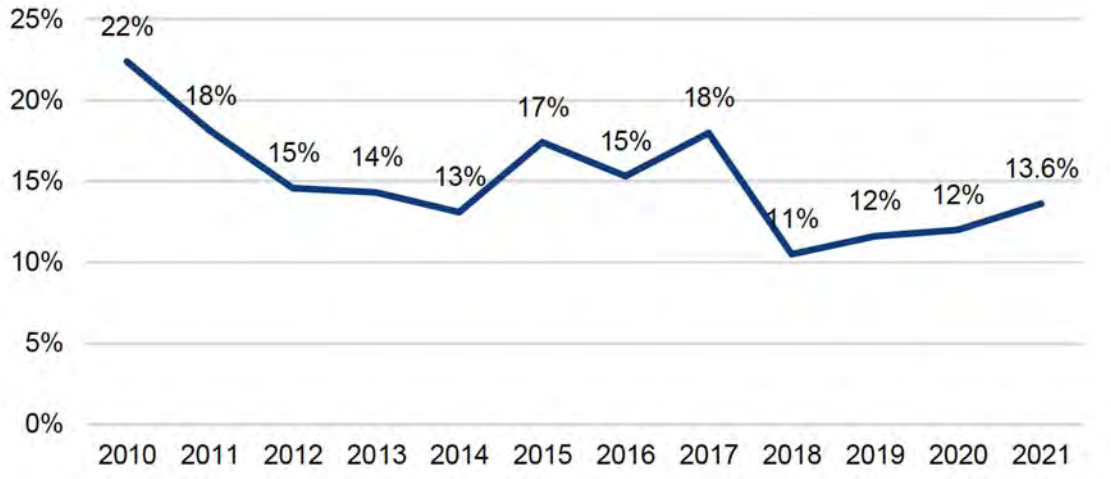
进入 21 世纪后，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成为了高标仓的重要租户群体。

（二）行业利润水平和未来变动情况

1. 供需矛盾下物流仓储租金持续上涨

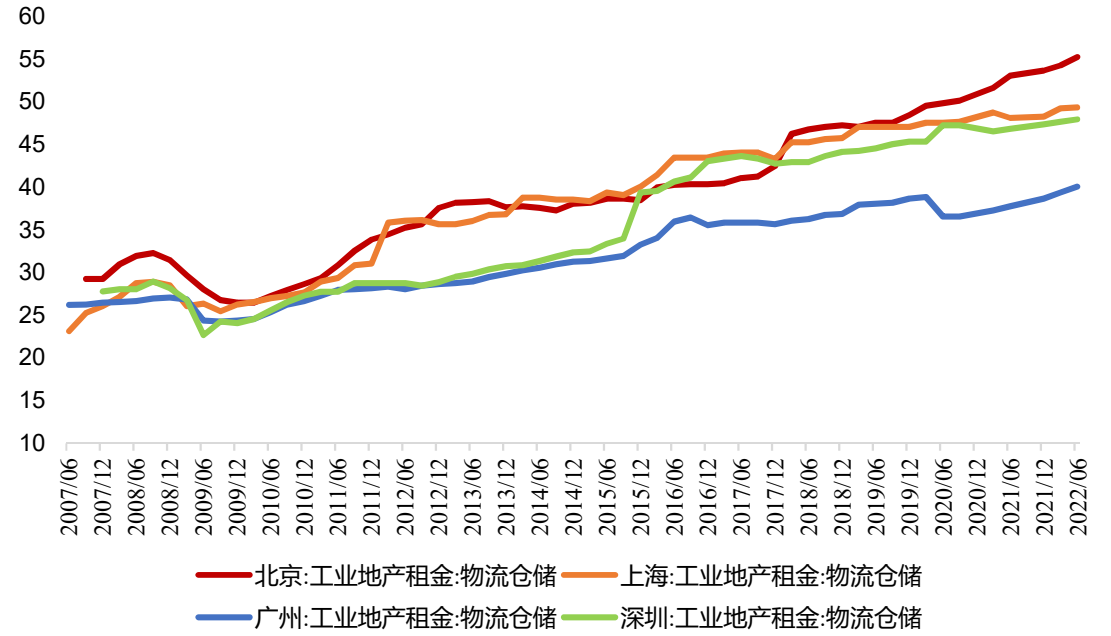
自 2008 年后全球经济恢复，中国物流高标仓市场不断被国内外投资机构和开发商所看好。同时，国内电商快递崛起和国内市场消费快速增长，使得目前高标仓的增速不能够满足我国商品零售业、制造业持续增长的需求，供需矛盾下空置率持续下降、租金持续提升，带动物流高标仓市场持续向好发展。

图2-11 2010-2021 年全国高标仓空置率



数据来源：戴德梁行

图2-12 主要物流节点城市平均租金走势（元/月·平方米）

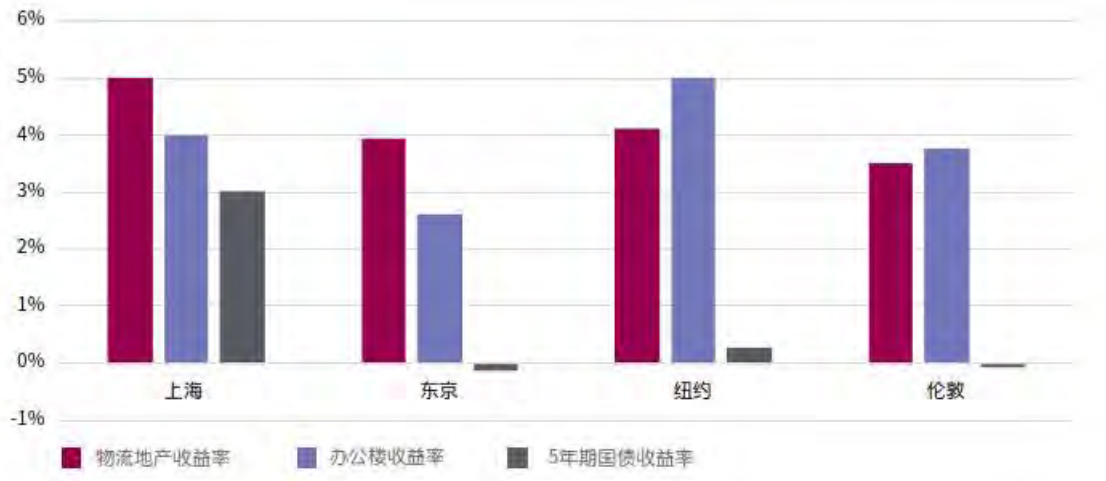


数据来源：WIND

2. 核心城市圈的物流仓储较商业、住宅地产等投资回报率更高

从国际经验看，仓储物流资产的资本化率一般优于商业物业，成为诸如社保基金、国家主权财富基金、养老基金以及保险资金等长期资本青睐的投资标的。截至 2020 年第三季度，以上海为例，仓储物流基础设施的投资回报率已明显高于同区域办公楼投资回报率。

图2-13 物流仓储/办公楼/5年期国债收益率的比较（截至2020年第三季度[9]）



数据来源：仲量联行

（三）行业发展的有利、不利因素

1. 有利因素

（1）国民经济持续发展带动物流园区行业快速发展

随着我国经济持续增长，居民消费能力逐步增强，消费结构不断改善，国民经济的全新增长点不断涌现，将推动物流仓储行业的整体快速发展。宏观经济的持续稳定增长为物流仓储行业的发展奠定了基础。

（2）行业利好政策频出，物流园区行业获国家和地方政府大力支持

国家及各地政府不断出台政策和优惠措施促进物流仓储行业快速发展。各地政府也先后出台了多项政策和物流园区发展规划，促进当地的物流仓储行业发展壮大。

（3）高标仓与发达国家相比仍有一定差距，行业发展空间巨大

我国物流仓储行业起步较晚且早期发展速度较慢，对比美国等发达国家，我国的仓储设施数量和质量方面均仍处于较低水平。长期来看，我国仓储物流设施仍将处于持续短缺的状态，中高标准高标仓物流设施仍有较大的发展空间。

[9]2020年全年及2021年数据暂未发布

（4）电子商务行业的快速发展为物流园区行业注入发展动力

电商市场蓬勃发展，根据国家统计局数据，2021 年全国网上零售额达 130,884 亿元，同比增长 14.1%，实物商品网上零售额达 108,042 亿元，同比增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重接近四分之一；到 2025 年，预计销售额将达 26 万亿，保持 16.4%的复合增长率；电商渗透率未来仍有较大增长空间，预计 2025 年将达到 42%。电商行业的发展，一方面电商企业自身对仓储物流设施的需求逐步提升，另一方面也带动了为其服务第三方物流如快递及干线运输企业对物流设施的需求，从而也间接促进了物流园区行业的快速发展。

2. 不利因素

（1）土地获取难度加大

物流仓储对土地的规模和区位有着较高的要求。近年来，随着我国各地土地出让和开发的增加，物流土地的供给难度越来越大、门槛越来越高。一方面，我国主要城市可供出让的优质土地资源逐渐减少，规模较大且周边交通便利的土地更为稀缺；另一方面，相比于房地产开发、制造业等行业内企业，物流园区企业对地方政府财政收入贡献相对较少，导致物流园区企业拿地时处于劣势地位；最后，土地出让价格不断上升，也导致物流园区企业获取土地成本不断增加。

（2）行业技术迭代加速

物流仓储行业越来越显著地受到技术因素的驱动和影响。我国的物流仓储行业从诞生至今，已经历了诸多变化，其背后的主要推动因素为：国民经济的持续增长、数字科技的颠覆影响以及客户更高的物流需求。新零售所带来的“最后一公里”即时配送，加快了物流运营模式的快速重整，而如何运营数字技术，提升供应链的反应速度，是各物流仓储行业参与者所需面对的行业共性问题。能否通过数字科技提供供应链一体化解决方案，提升物流整体效率，满足行业多样化需求，是各物流仓储参与者的新考验。

（四）行业技术水平及行业特征

1. 行业技术水平及特点

从建筑标准来看，高标仓和普通物流仓储的技术特点区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等也是区别高标仓和普通物流仓储的重要标准。

表2-12 高标仓和普通物流仓储的建筑标准对比

特征	高标准物流仓储	普通物流仓储
结构	单层：高品质钢结构 多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯	非标准混凝土/钢结构 多层：无通道
总建筑面积	≧8,000平方米	<8,000平方米
净高	≧9米	4米至7米
承载力	1层：≧3吨/平方米 2层：≧2吨/平方米	1层：<3吨/平方米 其他楼层：<2吨/平方米
立柱间距	≧12米	5米至7米
消防设施	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/ 金刚砂耐磨地坪	非标准，如水泥地面或者素填土
监控系统	24小时安保及集中监控服务	保卫室或无该设施
采光顶	装备条形照明灯天花板	非标准
集中供热（可选）	办公室及仓库装置（可选）	无该设施
通风设备（可选）	每小时两次（可选）	手通空气或无该设施

数据来源：戴德梁行

随着我国制造业向高端迈进，人民消费水平不断提高、零售模式不断进化、电商行业不断提升，传统仓储设施和企业已无法满足市场需求。高标仓得益于专业的选址逻辑、先进和完善的建筑结构、互联网和大数据的支持，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性、优化仓库使用的效率、降低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。

高标仓主要特征表现在如下方面：

（1）高标仓的规划容积率较高，部分项目的容积率达到 2.5 到 3.0，空间使用效率是传统仓储的 3 倍左右，可大幅降低土地成本。

（2）高标仓选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

（3）高标仓可实现作业高度机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。

（4）高标仓所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障仓储项目的顺利推进。

表2-13 高标仓特征

地点	靠近市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）
结构	单层：高品质钢结构；多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯
建筑面积	独栋一般不小于1万平方米，园区一般不小于5万平方米
承重	1楼：≥3吨/平方米；2楼≥2吨/平方米
屋顶净高	≥9米
立柱距	≥12米
卸货平台	一般为1.3米
消防等级	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器
雨蓬	悬挑宽度6米或8米，高度不低于4.5米
盘道	按40尺集卡荷载

数据来源：戴德梁行

2. 行业发展主要特征

目前物流仓储行业发展存在以下几个特点：

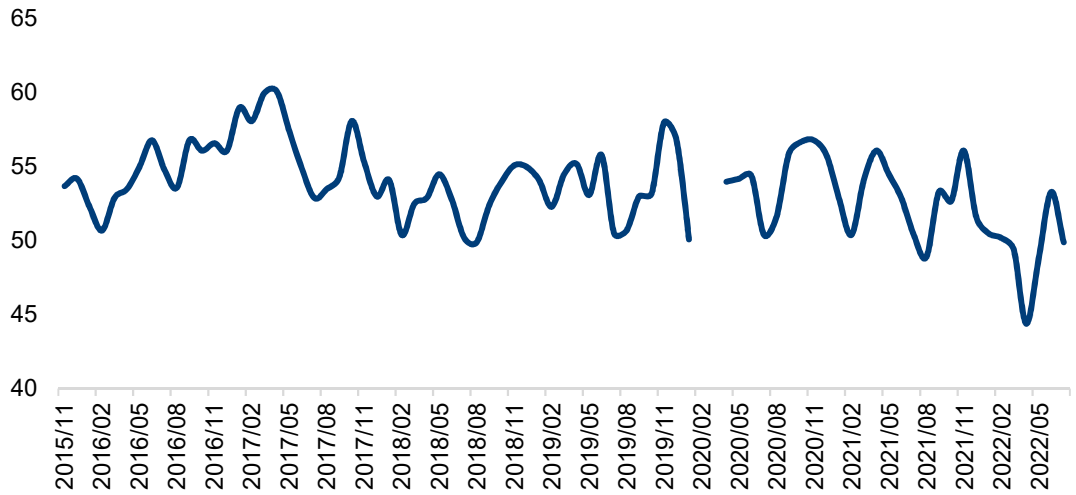
（1）行业发展的周期性与季节性

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数围绕 54%左右的平均中枢上下波动；但每年呈现出不同的季节特征，在 2016 年之前，物流景气指数的高点多出现在当年的 3 至 4 月份，即一季度末和二季度初，全年呈现“前高后低”的特征；在 2016 年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增 10-12 月份的物流景气

指数高点。2020 年新冠肺炎疫情发生后，短期内对物流行业造成了冲击，但疫情影响导致线上消费持续活跃，市场需求不断释放，使得物流景气指数快速恢复到正常水平。

图2-14 中国物流景气指数（LPI，%）：新订单[10]



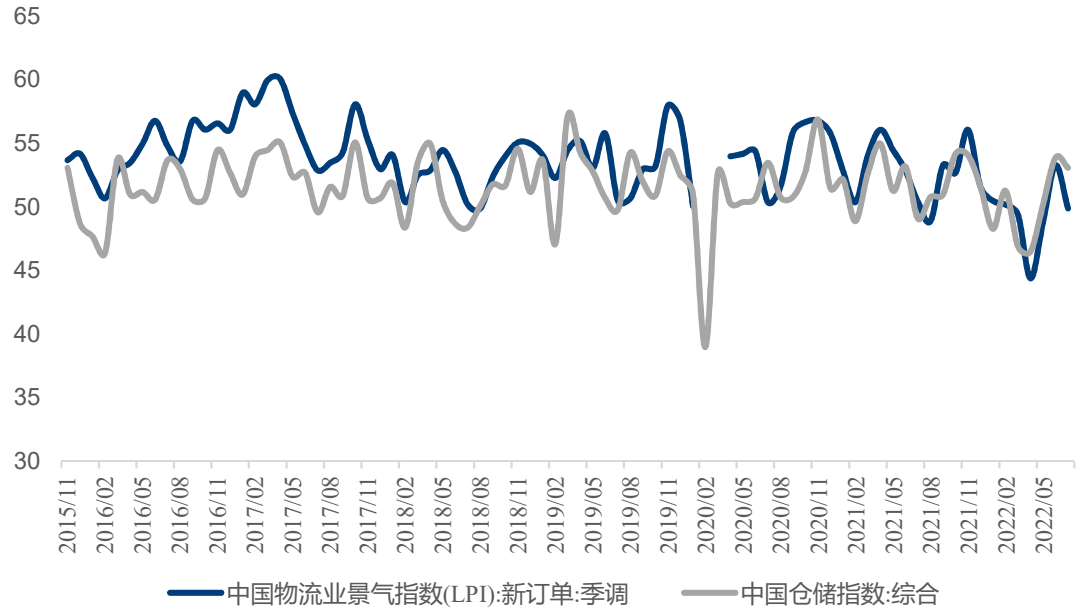
数据来源：Wind、中国物流与采购联合会

物流仓储作为物流服务行业的基础设施，其行业景气也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数[11]和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且新订单景气指数领先于仓储指数。

图2-15 中国仓储指数与物流景气指数走势（%）

[10] 2020 年 2 月及 2020 年 3 月数据未发布

[11] 中国仓储指数体系是一套立足于仓储企业，通过快捷的调查方式，以详实、动态的数据信息，反映仓储行业经营和国内市场主要商品供求状况与变化趋势的指标体系，由期末库存、新订单、平均库存周期次数和从业人员 4 个权重指数合成。



数据来源：Wind、中国物流与采购联合会

从上图可见，一方面，我国物流仓储行业受到整体宏观经济的影响，物流行业新订单以及物流仓储景气度等均存在季节性波动的规律，但波动不显著；另一方面，物流仓储的底层资产具有基础设施的属性，其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得物流仓储行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

（2）行业发展的区域性

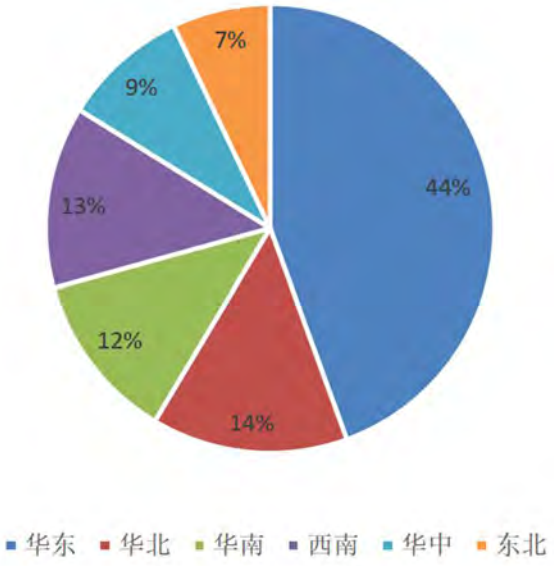
需求决定供给，由于我国各区域间经济发展水平和居民收入水平存在较大的差异，我国物流仓储行业呈现地区发展不平衡的特征，具有显著的区域性：核心城市群造就核心物流节点。

a.物流仓储分布的区域性

宏观层面上，东部及区域中心城市的经济较为发达、交通更加便利，物流仓储行业发展水平较高，竞争也更加激烈，而中西部地区基础设施建设相对比较落后，物流仓储行业发展较为缓慢。

区域层面上，从区域存量来看，截至 2021 年末，我国四分之三的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，占比约 44%；其次是华北区域，占比约 14%。

图2-16 截至 2021 年末全国各区域高标仓存量统计

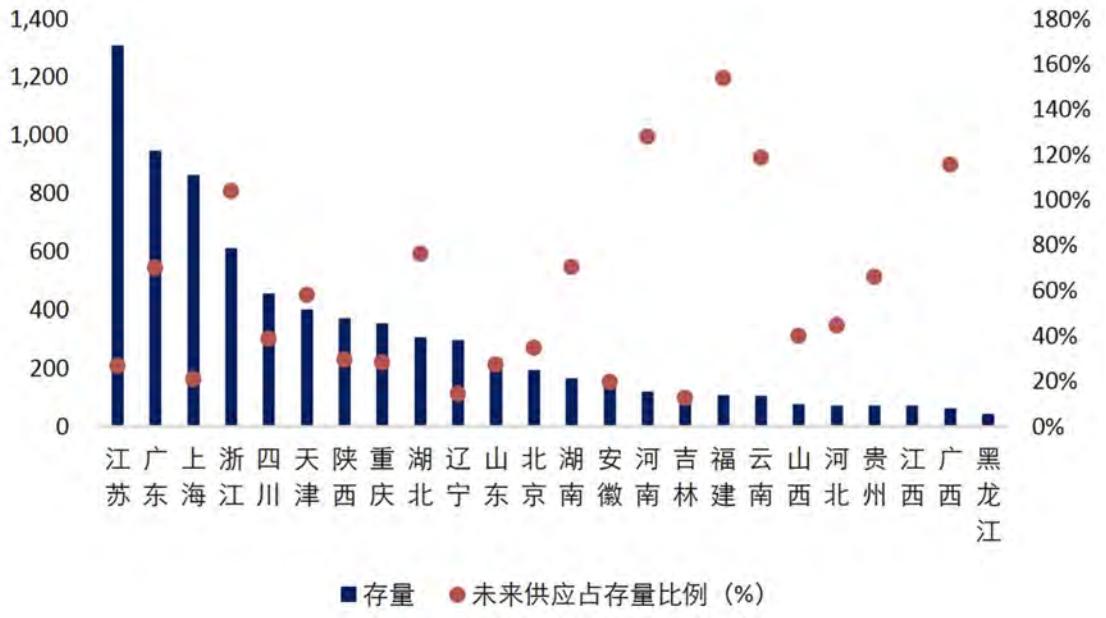


数据来源：戴德梁行
注：未包含电商自建仓

省域层面上，截至 2021 年末，江苏省的高标仓存量领跑全国，总存量 1,560 万平方米，占全国总存量的 17%。广东省总存量 1,010 万平方米，居全国各省及直辖市第二位。粤港澳大湾区的建设推动了华南区域一线城市及周边物流仓储市场的发展和升级，华南区域的广东、福建两省的未来供应占存量比重均达到 45%-50%，预示这两个区域将有更多供应未来进入市场。上海得益于长三角人口、交通、经济实力等因素支撑，高标仓存量面积为 870 万平方米，次于广东居全国各省及直辖市第三位，占比约为 9%。由于上海城市及周边土地供应紧缺、长三角一体化发展政策推动等因素，市场对华东腹地二、三线城市物流地产的投资意向增强。北京由于持续推进首都功能纾解及低端仓库腾退，物流用地供应依然紧缺，高标仓供需向周边地区外溢，继而形成了几个环京区域的物流节点城市，如廊坊等。

图2-17 2021 年全国各省高标仓存量及未来供应量（万平方米）[12]

[12]未包含电商自建仓。

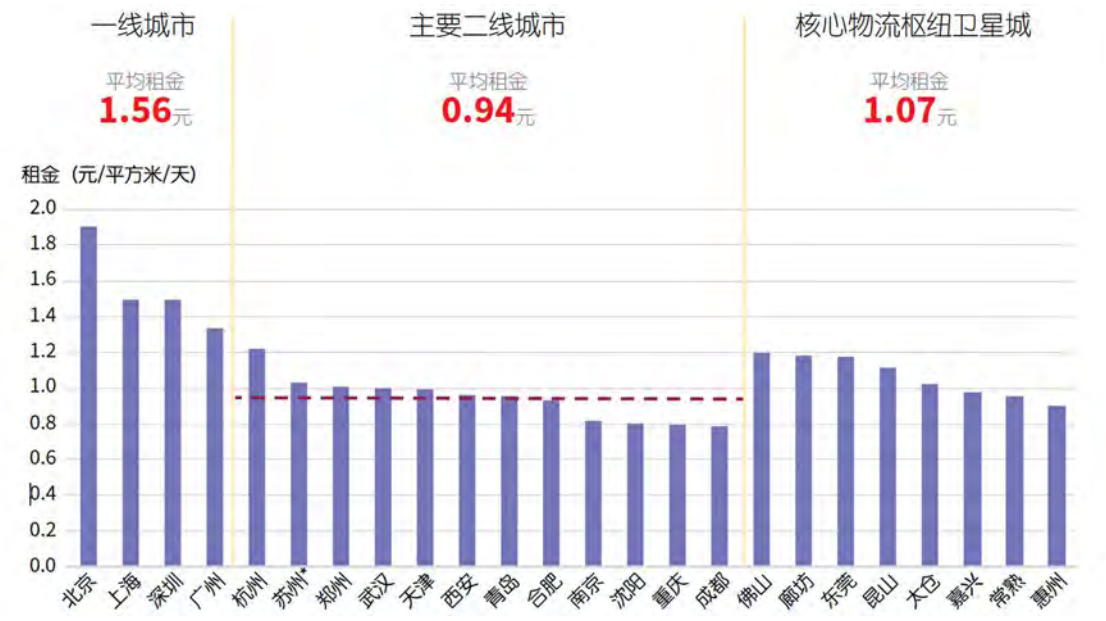


数据来源：戴德梁行

b.物流仓储经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要的二线城市。一线城市持续的供需矛盾将使租金有望持续保持高位，而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其可承接一线城市的外溢需求。

图2-18 2020年第四季度非保税物流市场租金区域分布[13]

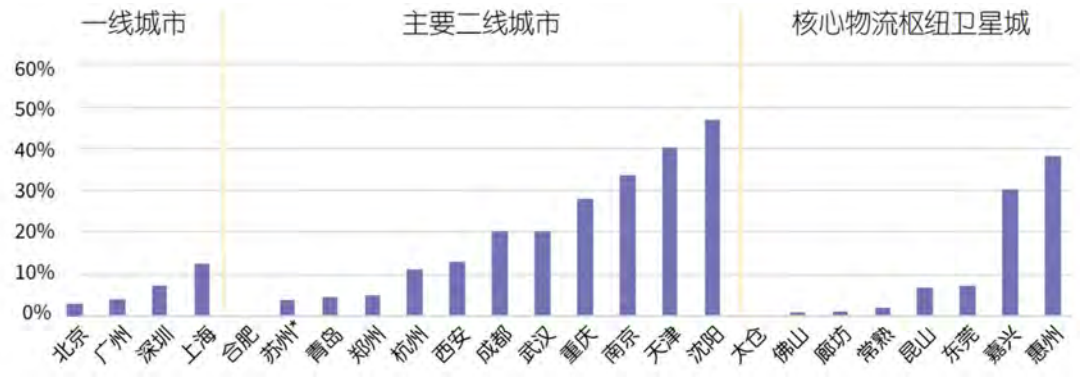


[13]2021年数据暂未发布

数据来源：仲量联行

从市场空置率水平来看，高标仓市场的空置率也呈现出区域分化特性。按照空置率水平，表现较好的为一线城市及核心物流枢纽卫星城的空置率低，反映出当地市场租赁需求旺盛，为其高于行业的租金水平提供了重要支撑。

图2-19 2020年第四季度非保税物流市场空置率



数据来源：仲量联行

（五）行业竞争状况

1. 行业竞争格局

得益于良好的市场前景和可观的投资回报率，目前我国物流仓储行业的参与者众多，竞争格局复杂，传统物流仓储建设方、房地产商和金融机构争相进入该市场。目前市场主流高标仓的开发主体分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为50%，内资物流仓储建设方紧随其后，市场占比接近20%，传统建设方占比接近10%。

表2-14 物流仓储市场主要参与主体

物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等
内资物流仓储建设方	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中宇培、易商、第一产业集团带有一定外资属性	宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东

		百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛(LaSalle)等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、菜鸟、苏宁、国美等

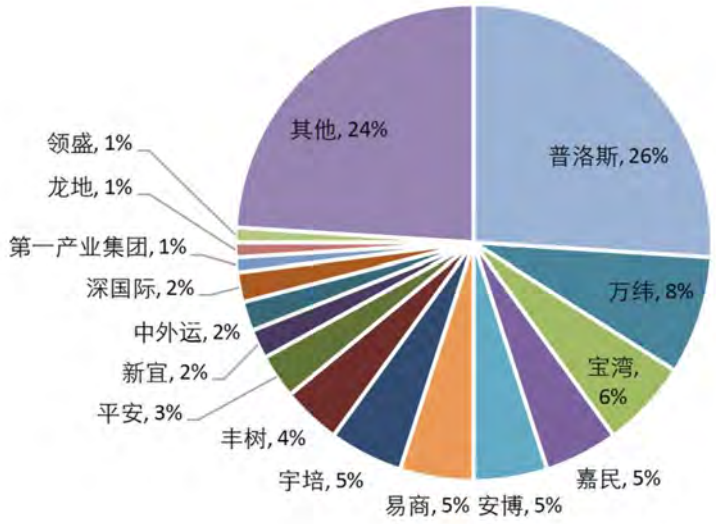
数据来源：戴德梁行

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起步，至 2007 年期间，外资背景的物流仓储建设方凭借先发优势、专业运营和资本运作能力，快速实现规模扩张，中国高标仓市场形成一超多强格局。2008 年至 2013 年，国内消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的高速增长，宇培、易商、宝湾等国内建设方迅速崛起，嘉明、安博等外资建设方也加快中国物流仓储市场的投资速度。2014 年以后，以万科、平安为代表的传统房地产建设方、金融投资机构开始涉足这一领域。与此同时，以菜鸟、京东及苏宁为代表的电商企业也在产业需求的驱动下，不断开拓自建仓的开发建设，从高标仓的租户逐渐变为拥有建设运营、租赁及资本运作多重身份的参与者。国内高标仓形成了百舸争流的市场格局。

截至 2021 年末，全国 66 个主要城市开发商及金融机构高标仓存量共计 9,280 万平方米。高标仓存量按面积占比情况如下：

图2-20 截至 2021 年末全国高标仓市场格局[14]

[14]未包含电商高标仓存量。



数据来源：戴德梁行

2. 公司在行业中的竞争地位及竞争优势

（1）公司行业地位

京东集团是中国领先的以供应链为基础的技术与服务企业，目前业务已涉及零售、物流、技术服务、健康、产发和海外等领域。其中，截至 2021 年 12 年 31 日，京东产发自建仓储完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园。

（2）公司竞争优势

a.完善的物流园区网络布局及高标准的基础设施

作为国内物流园区行业的先驱企业之一，京东集团在 2007 年开始自建物流网络并筹备全国布局，2012 年获取第一块物流用地用于上海嘉定“亚洲一号”项目，2014 年，第一座智能物流仓储中心“亚洲一号”在上海正式投入运营，实现自动化仓储管理能力和无人仓技术。截至 2021 年 12 月 31 日，京东集团自持并运营的亚洲一号智能产业园达 67 个，覆盖了全国多个主要的一、二线城市，且均位于当地主要的物流和交通枢纽地段，目前同类地段已难以有较多的物流土地供应。凭借完善的网络布局，京东集团可以在全国范围内为客户提供协同化和一体化的服务。

此外，物流园区业务主要成本为前期的土地获取和建安成本，运营成本相对

较低，未来盈利能力受成本上涨影响有限，抗风险能力较强。随着租金的进一步上涨，京东集团的盈利和现金流状况将持续增强。

b.丰富的园区、土地储备及可靠的土地获取能力

除已建成并运营的物流园区外，京东集团在发展过程中还积累了丰富的园区及土地储备。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储在建及待建面积约 547 万平方米。

c.专业的物流设施

此外，经过多年的专业运营，京东集团各园区内的物流仓储设施在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均处于业内领先水平，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求。凭借完善的网络布局、优质的区位条件和高标准的物流设施，京东集团运营成熟的各园区租金稳步增长。京东集团各园区内仓储设施的具体建造标准如下：

表2-15 京东集团物流仓储建造标准

项目	标准
仓库结构	多层标准库：主体混凝土框架+钢屋面结构，钢檩条彩板屋面、墙面。 混凝土柱表面颜色统一，基本达到平整无漏浆、漏振、漏筋、阳角方正无崩角。梁板浇筑基本无胀模、漏筋、蜂窝麻面、裂缝，表面平整，基本无锈迹、木屑、夹渣、缺棱掉角、掉皮、污染。
净高	各层净高不低于9m
库内地面	承载30KN/m^2（有特殊要求除外）。地面平整度：3mm/2m，总高差<15mm。表面坡度不大于2/1000，且最大高差不大于30mm。
库房外墙地面承重	彩钢板外墙，厚度：不低于0.6mm。镀铝锌量:设计为镀铝锌量不小于150g/m^U2^U，材料屈服强度不小于345MPa
库房内墙	防火墙满足消防要求，下部1.2米以下为增压加气混凝土砌块，上部ALC板。
园区道路承重	1）满足40尺集装箱车辆的通行和转弯半径，出入口处直接与外部交通干道相通。道路与场地合用，划线设计单行道宽度为9m。 2）建筑之间消防通道应满足重型消防车辆通行要求，一般要求满足全车总重为35t消防车的通行要求。
库房屋面	屋面钢板屈服强度：不低于345MPa。厚度：不低于0.6mm、镀

项目	标准
	铝锌量：165g/m2。
升降装卸平台高度	1）尺寸(长*宽)2.5m×2.03m，承载6吨，配带防撞块。 2）标准库房，每个库房提升门配一个升降平台。定制库房按定制需求配置。
装卸平台宽度	屋面钢板屈服强度：不低于345MPa。厚度：不低于0.6mm、镀铝锌量：165g/m2。
雨蓬棚宽度	距离楼地面高度5m，外月台雨棚宽度8m/9m。内月台雨棚宽度9m/8m/6m。
防火阀等级	风管防火阀门采用钢制风阀，符合当地消防处的规例和为当地消防处认可产品。
应急照明及疏散指示系统仓库照明	1）按照消防要求安装应急照明及疏散照明灯具。办公区各层及楼梯处应设置应急灯。 2）灯光疏散指示标志宜安装在墙上，不可设于货架通道上方。
通风系统	项目仓库区域利用开门或开窗自然通风，满足设计要求。
消火栓	1）北方地区采用地下式室外消火栓。 2）消火栓泵一用一备。
消防喷淋	喷淋系统的形式需要根据当地的气候特点，选择相适应的系统，对于非供暖仓库，需选择预作用系统。
安防系统	安防系统包含园区视频监控系统、全区围墙电子围栏系统。主要监控点包含大门、停车场、主干道、消防通道、重要机房出入门等。

d.综合、全面的仓储物流配套服务

基于自有的物流园区和优质物流仓储设施资源，京东集团可作为区域分拨中心、城市配送中心、生产配套中心及国际物流中心为客户提供全面的仓储服务。此外，在此基础上，京东集团还推出了一系列针对客户特殊需求的个性化服务，包括但不限于：

物流增值业务：仓储货品的分拣、分拆、贴标签、流通加工、包装、组装等；

供应链衍生业务：库存管理（库存信息查询、缺货预警、供应商管理库存等）、仓储操作（进出库装卸、理货、搬运等）；

物流配送业务：利用自有的城市配送资源，为客户提供仓库到店的物流配送服务。

e.行业领先的物流科技研发能力

京东集团拥有现代化的管理技术和手段，大大提升仓储空间以及配送能力。物流中心拟配套自动化立体库、穿梭车货到人系统、高速分拣系统、自动输送系统等先进的自动化物流设备及系统，与租户的进出货要求无缝对接，实现采购单、销售单、出库单的准确和快速传递。物流基础设施遍布全国，流通效率大大提升，大件和中小件覆盖大陆行政区县自营配送。京东集团构建国内物流蓝图的同时也致力于构建全球智能供应链基础网络，跨境网络覆盖了 224 个国家和地区，并且依托全供应链服务和供应链技术输出助力产业升级，实现产业链上下游的高效协同、高速增长和价值共创。

四、 主要商业模式

物流仓储主要经营环节包括选址拿地、开发建设、运营管理以及基金运作等。

（一）项目开发流程与收入来源

首先，如何获取物流用地至关重要，理想的区域位置通常靠近高速公路网，适合城市或区域配送。物流仓储项目用地大多为仓储用地，但由于仓库创造税收较少，土地供应相对有限，特别是在一线城市以及 1.5 线城市，土地获取竞争激烈。

其次，物流仓储收入来自多个方面，出租业务（基础）、服务管理业务、项目投资业务及其他收益；其中，最核心的收入来自于出租业务，较高的租金水平、较低的空置率等多个因素都会影响出租业务收入；服务管理业务包括信息提供、培训等。

最后，物流仓储运营成熟后金融属性较强，且优质资产的现金流回报较高，可通过多种金融工具来加快资金周转，提升投资回报率，比如私募基金、REITs 等方式。

图2-21 物流仓储全产业链流程



数据来源：公开资料整理

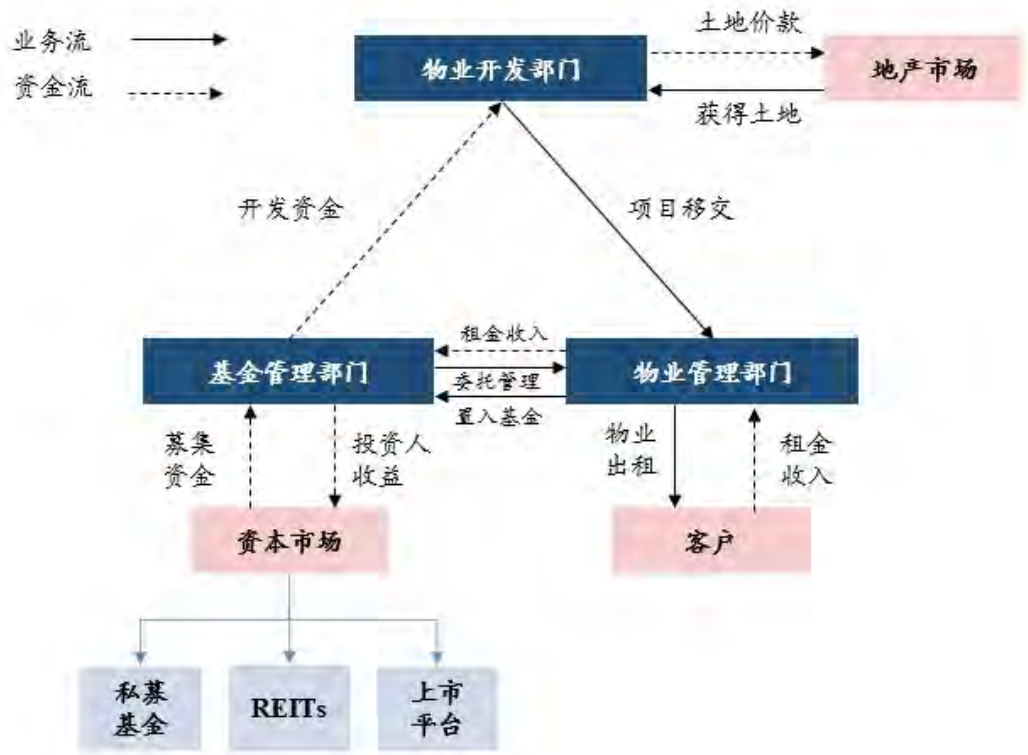
（二）主要经营模式

目前物流仓储行业的主要经营模式包括基金化运作模式和自持物业模式：

1. 基金化运作模式

基金化运作模式指通过在不同的阶段设立基金，完成物流仓储的开发及运营以及最终上市。该模式可细分为三类，分别是物业开发业务、物业运营管理业务以及基金管理业务。基金化运作模式下的物业开发业务类似于传统的物流仓储开发业务，完成投资拿地和建设开发等。项目完成开发后，物业管理部门提供招租和运营服务，进行项目培育，使项目达到稳定运营状态。基金管理部门负责基金募集和设立，并收购稳定运营状态的成熟物业，以租金收益作为基金回报；基金部门的收入为基金管理费和超额收益提成。基金化运作模式下，更看重上市或 REITs 后可获取的投资价差，物流仓储的开发培育速度和资产升值能力显得更为重要。

图2-22 基金化运作模式

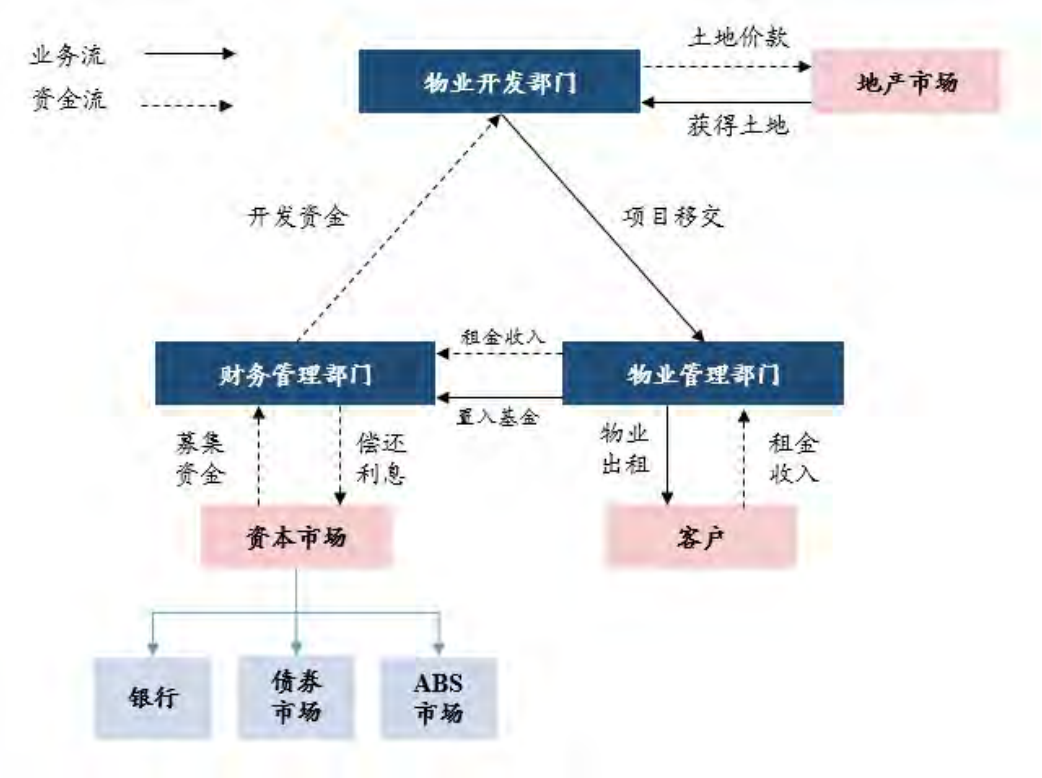


数据来源：公开资料整理

2. 自持物业模式

该模式下公司以自有资金或借款购置物业并持有，持有期间资产产权不发生变动，自持模式涉及完整的开发周期：土地获取、项目设计、项目建造及项目租赁，自持模式下不涉及资金回收，具有资金沉淀成本较高的特征。国企及保险背景建设方可获得长期廉价资金支持，倾向于以自持模式获得物流仓储全生命周期的运营利润。自持模式的企业更致力于提供专业、稳定的物流园区管理服务，有利于沿产业链发展增值业务，拓展利润来源。自持物业模式属于较为传统的开发模式，最初通过自有资金、银行贷款等方式获得开发资金，目前该模式也逐渐开始使用更多的金融工具来获取资金，比如通过发行 ABS 产品来盘活沉淀资金。

图2-23 自持物业模式



数据来源：公开资料整理

传统上，物流仓储行业的经营模式由基金化运作模式和自持物业模式构成，但物流仓储行业面临的挑战持续存在，其经营模式层面的两种趋势也愈发明显：金融资本的参与度日益提高，促进了两种经营模式的融合；技术变革的出现，促进物流仓储经营层面数字化与自动化的广泛使用。

随着资本市场对物流仓储行业的参与度日益提高，基金化运作模式与自持物业模式之间的界限开始模糊，越来越多的自持模式开始借鉴基金化运作模式，通过引入基金实现业务的快速发展。

技术的变革也为物流仓储行业的经营模式带来了新的挑战与机遇，电子商务行业的快速发展离不开供应链的升级迭代，电商企业需要从距离终端最近的物流仓储发出货物实现迅速履约并获得较高的消费者满意度。

（三）可比企业的商业模式情况对比

目前，公司在物流仓储行业的主要竞争对手包括菜鸟、普洛斯、易商、苏宁、万纬、宇培、嘉民及平安不动产等。总体而言，可比企业的商业模式呈现出多元化的特点，但行业趋势是模式的趋同化：可比企业更多的采用资本市场所提供的

金融工具来丰富商业模式，以适应物流仓储行业的发展潮流；比较典型的方式为境内公募 REITs、基金化运作（开发基金+持有期基金）、上市平台、类 REITs、CMBS 以及海外上市 REITs 平台等。金融工具的应用使得传统的重资产模式转变为轻资产模式，可快速实现管理面积的有效扩张。

表2-16 可比企业的商业模式对比

公司	类别	商业模式
普洛斯	传统物流仓储开发运营商	公募 REITs+基金化运作模式
宇培		自持模式+CMBS
嘉民		自持模式+上市平台
易商		基金化运作模式+上市平台
万纬	建设方旗下物流仓储开发运营商	自持模式+类 REITs
宝湾		自持模式+类 REITs
菜鸟	电商旗下物流仓储开发运营商	自持模式+基金化运作
苏宁		自持模式+基金化运作
平安不动产	金融机构	基金化运作模式

数据来源：公开资料整理

2.2.2.2 经营模式

一、 主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性

（一）主营业务

重庆新东迈主营业务为现代仓储物流的开发建设、运营管理、维修改造及其他仓储物流相关服务，以满足重庆市以及西南片区的电子商务公司、第三方物流供应商及其他各方因对现代仓储物流的需求，从而获得仓储物流经营收益。

（二）业务开展时间

重庆新东迈持有的重庆项目于2017年8月开始经营仓储物流设施租赁业务。

（三）经营模式

一般来说，物流仓储行业的经营分为建设和运营两个阶段。

从建设流程来看，物流仓储行业在土地获取与盈利方面有其自身特点。首先，

物流仓储项目用地为仓储用地，由于仓库创造税收较少，土地供应十分有限，获取土地资源的能力十分关键。项目公司依托于京东集团的雄厚实力、良好资信和产业集群效应，通过招拍挂形式获取土地。

从运营阶段来看，项目公司物流仓储收入来自几个方面，出租业务（基础）、物业管理业务、土地增值及其他收益。由于不同类型的物流客户对仓储条件要求不尽相同，因此项目公司深入物流产业链条，依托京东集团强大的运营能力，与客户达成紧密合作，形成自身的竞争力。

（四）盈利和现金流的稳定性及持续性

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主营业务收入分别为 4,567.63 万元、4,607.71 万元、4,604.49 万元和 2,284.77 万元，净利润分别为 1,891.22 万元、1,831.41 万元、1,792.70 万元和 998.29 万元，经营性净现金流分别为 3,630.24 万元、3,246.22 万元、2,718.06 万元和 1,808.70 万元。

从租约稳定角度看，重庆新东迈所持有的重庆项目已于 2017 年 8 月进入租赁运营期，租户主要为关联方重庆京邦达物流有限公司（京东集团旗下物流子集团——京东物流的 100%子公司），目前租约结束时间为 2024 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年在前一年基础上涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

综上，重庆项目在项目建成投入运营之时就整租给重庆京邦达物流有限公司，租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有三个项目存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，简述如下：

（1）努力实现在市场化基础上的现有租户续租，维持现金流稳定可持续

目前三个项目的整租租户均为京东物流的子公司，为运营管理机构的关联方。根据外部咨询报告，按 2020 年收入计，京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商，在物流仓储行业内是优质客户。

在符合市场化租金定价的基础上，运营管理机构持续为客户提供满意的资产运营服务。维护好现有整租客户有利于稳定运营，有助于减少招租空置时长，以实现提高综合租金收益、提高投资者综合回报的目标。

（2）加强落实现有阶段整体租赁风险防范措施和换租准备

1）租户提前退租的情况，已在租约内有所约定

根据目前三个项目公司与主要租户租约均约定，“租赁期内，乙方（租户）如提前 X 个月（X≤12，具体数值按‘乙方提前通知的实际天数/30’计算，小数点后四舍五入取两位）书面通知甲方（项目公司）提前终止合同的，应向甲方支付的违约金=乙方提前终的当月租金和物业管理服务费*（12-X）。”，租户需提前十二个月告知基金管理人和运营管理机构，否则将承担违约金，因此基金管理人和运营管理机构有充足的时间尽早准备应对措施，降低基础设施项目空置风险。运营管理机构具有完善的经营计划和招商策略。另外，根据目前项目公司与主要租户租约约定“乙方（租户）应在租赁起始日后 30 日内支付相当于租赁期内首个结算周期（一个月）含税租金的租赁押金作为乙方履行本合同的担保”。针对廊坊项目，京东物流拥有大量自动化设备，退租及切换成本较高。如果发生退租，廊坊项目为双边双层坡道仓，建筑标准高，属于廊坊最核心的区域，可以吸引周边地区的物流客户，对北京、天津外溢需求也有较强吸引力。针对重庆项目，京东物流已投入大量分拣设备，退租及切换成本较高，若发生退租，已有大面积家

电客户做补位。针对武汉项目，东西湖区在区域内属于核心成熟位置，武汉项目在周边无大面积空置仓源，向外围搬迁会造成综合运营成本上升。如发生退租，基于项目区位的优越性，承接市区老旧非标库外溢需求，围绕第三方物流、城市配送、汽车行业线，挖掘武汉市场承租能力强的优质客户。

2）制定详细整体退租风险缓释计划

（a）持续寻找潜在租户和蓄客

运营管理机构持续寻找并储备各项目的潜在租户，通过拜访竞对项目租户、潜在未接触客户、专业中介等渠道确保客户资源信息持续准确更新。并以季度为周期，将包含潜在租户数量、蓄客面积、各潜在租户预期租期、租金、起始租赁时间等有效信息，汇总后报告给基金管理人。

（b）接到退租通知后的处理

若运营管理机构接到租户退租的信息或通知后，运营管理机构将立即成立专门招商小组，由区域招商团队牵头，总部招商团队和计划运营实时监督，以每两周为重要节点复盘，力求将招商团队资源整合落地，且针对不同类型客户分工跟进，在较短时间内锁定优质客户。

（3）完善组织工作，实现原租户退出与新租户入住的平稳过渡

发生正式解约后，园区物业部门负责原租户搬离与新租户进驻的衔接安排。一方面原租户在搬离时需按照租约将库区恢复原样，待物业部门核查确认后方可正式退场。新租户退场后物业部门组织清洁人员进行彻底的消毒清洁工作。另一方面，物业部门提前确认新租户入驻的准确时间，组织双方工程运营等相关团队进行入驻确认工作，入驻后物业部门将持续为新租户提供完善专业的服务。

综上，即使现有客户在租约到期后不再续租，运营管理机构也可通过第三方租赁，将各项目维持在较高出租率及单位租金水平。

二、 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

在对应的租金支付日，由承租人将租金支付期间内应付的租金收入直接划入租赁合同约定的由重庆新东迈开立的银行账户。重庆项目无现金流管理系统。

三、 相关重要合同

经核查，重庆新东迈签署的重要合同如下：

表2-17 重庆新东迈重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	重庆正益成远物流有限公司、重庆京邦达物流有限公司	2019年1月1日	2019年1月1日至2024年12月31日	重庆正益成远将位于重庆市巴南区环道路东段6号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予重庆京邦达使用
2	租赁合同	《仓库租赁合同补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆京邦达物流有限公司、重庆新东迈物流有限公司	2020年7月20日	2020年8月1日至2024年12月31日	重庆正益成远将《仓库租赁合同》的全部权利义务转移至重庆新东迈
3	租赁合同	《场地租赁协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户1	2020年1月2日	2020年3月1日至2025年2月28日	重庆正益成远将重庆巴南一期生活区公共区域供重庆小租户1使用
4	租赁合同	《场地租赁协议补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户1、重庆新东迈物流有限公司	2020年8月1日	2020年8月1日至2025年2月28日	重庆正益成远将《场地租赁协议》的全部权利义务转移至重庆新东迈
5	租赁合同	《充电桩场地租赁合同》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户2	2020年3月25日	2020年4月1日至2030年3月31日	重庆正益成远将位于重庆市巴南区南彭镇京东亚洲一号内附属场地出租给重庆小租户2使用
6	租赁合同	《充电桩场地租赁合同补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户2、重庆新东迈物流有限公司	2020年7月28日	2020年7月31日至2030年3月31日	重庆正益成远将《充电桩场地租赁合同》的全部权利义务转移至重庆新东迈

7	租赁合同	《自动售货机投放场地租赁合同》	重庆新东迈物流有限公司、重庆小租户 3	2021 年 12 月 20 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	重庆新东迈将京东重庆巴南园区场地内区域供重庆小租户 3 安装自动售货机
8	租赁合同	《租赁合同》	重庆新东迈物流有限公司、重庆小租户 4	2022 年 4 月 30 日	2022 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日	重庆新东迈将京东重庆巴南一期园区四区南侧公共区域供重庆小租户 4 用于纸皮回收打包设备使用
9	物业服务合同	《京东重庆巴南一期智能产业园项目物业服务实施合作单》	重庆新东迈物流有限公司、金科智慧服务集团股份有限公司重庆分公司	2021 年 3 月	2021 年 4 月 17 日至 2022 年 4 月 16 日（如金科绩效考核达标可自动续约至 2023 年 4 月 16 日）	金科智慧服务为重庆新东迈的京东重庆巴南一期智能产业园项目提供物业服务

2.2.3 同业竞争与关联交易

2.2.3.1 同业竞争

一、 原始权益人、基础设施运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、向其他机构提供基础设施项目运营管理服务情况及运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性分析

（一）业务情况以及提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司主营业务是贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

京东世纪贸易是京东集团在境内的重要经营主体之一，不实际持有或运营仓储物流资产，不存在向其他机构提供仓储物流资产运营管理服务的情况。

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有京

东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流设施项目的运营管理机构。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座先进的电商物流中心——亚洲一号。

在重庆区域，除重庆项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下：

表2-18 重庆其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
重庆	京东亚洲一号重庆巴南物流园二期	约 11 万	在建	预计 2025 年 1 月

数据来源：京东东鸿

（二）可替代性分析

1. 重庆区域的可替代性分析

重庆项目地处重庆市巴南区南彭贸易物流基地（又称“南彭公路物流基地”）。据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划》指出，结合全市生产力布局和综合交通体系规划，聚焦打造国内大循环的战略支点、国内国际双循环的战略枢纽，构筑“一核一环一带两片区、六通道（即“4＋2”物流通道）五枢纽多节点”的现代物流体系空间结构。重庆市巴南区南彭贸易物流基地是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一。交通便利，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，距重庆高铁西站约 27 公里。

在重庆区域，除重庆项目外，京东集团通过下属企业持有京东亚洲一号重庆巴南物流园二期（以下简称“巴南二期项目”），该项目尚处于建设阶段，建筑面

积约 11 万平方米。巴南二期项目与重庆项目均为仓储物流项目，在功能上具有一定的同质性。巴南二期项目预计 2025 年 1 月完工，短期对重庆项目不构成竞争，而且巴南二期项目投入运营后，考虑到承租方京东物流对重庆区域的仓储物流设施的需求体量巨大，能够同时承租重庆项目和巴南二期项目。正在运营的重庆项目、以及建设中的巴南二期项目都是为了满足该区域作为京东集团西南区域中转配送中心所承担的物流网络节点功能。

2. 其他区域的可替代分析

在其他区域，京东东鸿运营管理京东集团自建的其他仓储物流项目，但该等项目与重庆项目的可替代性不强。重庆项目为西南区域重要的中转配送中心，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。

因此无论是入池的三个项目，还是京东东鸿运营管理的其他仓储物流项目，都有着充足的市场需求，都将继续支持京东体系内以及其他承租人日益增长的仓储物流需求，彼此之间相互补充。因此，京东东鸿运营管理的其他项目与入池的项目之间虽然具有可替代性，但并不是此消彼长的替代关系。

二、 上述参与机构相关业务与本基础设施项目存在同业竞争的情况以及为避免可能出现的利益冲突而采用的充分、适当的措施

结合前述分析，在重庆区域，京东集团在建的巴南二期项目距离完工投入运营的时间较远，短期内不会对重庆项目产生同业竞争。

运营管理机构京东东鸿已采用充分、适当的措施避免未来可能出现的利益冲突，并出具相关承诺，具体如下：

1. 采取以下措施，避免因关联交易导致的利益冲突问题

（1）关于关联交易定价的公允性

京东东鸿将平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

（2）关于关联交易程序的规范性

1）严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序。

2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，将遵照执行，并严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督、管理。

3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，遵守市场化定价原则。

4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

2. 采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题

（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权

对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东东鸿承诺基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

（2）关于潜在同业竞争的处理

京东东鸿将平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

（3）加强内部管理，制定严格的规章制度

1）京东东鸿作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》中避免利益冲突的相关约定；制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

2）京东东鸿为基础设施 REITs 项目设置专门的管理团队，设置独立的财务账册，确保基础设施 REITs 项目独立运营，建立隔离商业或其他敏感信息的制度。

（4）未能履行上述承诺的处理机制

1）京东东鸿将在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。

2）如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施 REITs 项目投资者利益的，京东东鸿承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。

3）如运营管理机构采取任何方式违反《运营管理服务协议》第 3.1 条（9）项的承诺导致基础设施项目出租率下降的，公募基金有权暂缓支付对应资产、对应期间的基础管理费直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内未予纠正，则扣减对应资产、对应期间的基础管理费的 10%。如基金份额持有人损失金额低于前述已扣减的基础管理费，则由公募基金在后续支付基础管理费时，相应补充超额扣除部分。如因违反上述承诺给公募基金及基金份额持有人造成相应损失，应由运营管理机构承担；如前述损失已由基金管理人扣减基础管理费或运营管理机构关联方补偿，运营管理机构无需重复补偿。

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团、原始权益人京东世纪贸易以及公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的承诺。

1. 京东集团承诺

（1）关于关联交易定价的公允性

京东集团作为运营管理机构京东东鸿的控股股东，承诺将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。京东集团将确保京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

（2）关于关联交易程序的规范性

1）京东集团承诺将确保京东世纪贸易、京东东鸿、京东物流等主体严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基

金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，京东集团将确保京东东鸿遵照执行；京东集团将确保京东东鸿严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。

3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，京东集团将确保京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。

4）京东集团将保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

此外，京东集团承诺将采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题：

（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权

对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东集团将确保京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

（2）关于潜在同业竞争的处理

京东集团将确保京东东鸿平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

关于未能履行上述承诺的处理机制，京东集团承诺将确保京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。如

因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，京东集团承诺将确保京东东鸿与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失，相应损失将由京东集团承担。如前述损失已经得到补偿，京东集团无需重复补偿。

2. 京东世纪贸易承诺

（1）关于关联交易定价的公允性

京东世纪贸易作为运营管理机构京东东鸿的关联方，将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。京东世纪贸易将督促京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITS 项目承租人，确保基础设施 REITS 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

（2）关于关联交易程序的规范性

1）京东世纪贸易承诺将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，京东世纪贸易承诺将遵照执行，并将严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。

3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，京东世纪贸易将督促京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。

4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

此外，原始权益人京东世纪贸易在以上《承诺函》中约定，将采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题：（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租

权：对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东世纪贸易将督促京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。（2）关于潜在同业竞争的处理：1）京东世纪贸易将督促京东东鸿：平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

对于未能履行上述承诺的处理机制。原始权益人将督促京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促京东东鸿在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及基金份额持有人造成相应损失，将由原始权益人承担，如前述损失已得到补偿，原始权益人无需重复补偿。

3. 公募基金承诺

（1）拟设置针对关联交易的决策机制。对于项目公司金额超过约定阈值的关联交易（不包括为运营项目公司之目的于京东平台买卖商品或服务相关的交易）或经基金管理人审议通过的年度预算方案外的关联交易，由运营管理机构拟定方案，并报公募基金管理人同意后实施。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，对于基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%的关联交易，还应当经过本基金份额持有人大会表决，并履行信息披露程序。公募基金管理人将按照监管要求定期对关联交易事项进行监督审查，加强公募基金管理人和基金份额持有人对关联交易决策过程的参与，降低关联交易可能产生的非市场化运营风险。

（2）拟设置针对同业竞争的避免机制。要求运营管理机构出具相应承诺并

作为《运营管理服务协议》附件，要求运营管理机构平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

（3）拟制定运营管理机构未履行关联交易或同业竞争承诺的处理机制。要求运营管理机构在《运营管理服务协议》中约定，如果运营管理机构实质违反关于关联交易或同业竞争的承诺，并对基础设施 REITs 项目造成重大损失，或严重损害基金份额持有人利益的，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，启动基金份额持有人大会召集程序，由基金份额持有人大会审议是否与运营管理机构解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。

（4）公募基金管理人将努力监督、督促为基金提供服务的专业机构应当严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

原始权益人京东世纪贸易隶属于京东集团，京东世纪贸易并不实际持有和运营同类基础设施。京东产发是京东集团旗下专注于物流仓储基础设施项目开发和运营的业务板块。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发已完工的自建物流仓储设施总面积约 899 万平方米。

四、 对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况

截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。

其中，在重庆区域，除重庆项目外，京东产发有巴南二期项目在建，该项目情况详见表 2-18，建成后预计实现行业平均盈利水平。

2.2.3.2 关联交易

一、 基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易情况

就重庆项目的承租方来看，经核查，重庆项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易，关联方租户为重庆京邦达物流有限公司。报告期内，重庆项目发生的金额在 10 万元以上的关联交易情况如下：

（一）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是重庆项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表2-19 重庆项目关联租赁情况

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	租赁收入	2,259.56	4,556.58	4,569.06	4,567.63	承租方为项目公司关联方

重庆新东迈与承租人重庆京邦达物流有限公司的租赁合同主要条款如下：

表2-20 重庆项目主要租赁合同条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于重庆市巴南区环道路东段 6 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。 重庆项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件； （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人

	身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险； （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备； （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务； （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用； （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施； （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意； （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结

关键合同条款	果。

（二）采购商品/接受劳务情况

无。

（三）关联方应收应付款项

表2-21 重庆项目关联方应收应付款项

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	关联交易产生的背景及原因
重庆项目	应收账款	重庆京邦达物流有限公司	1,015.80	1,051.39	962.15	746.02	关联租赁
	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	23,119.01	24,907.71	27,314.75	40,239.36	关联方资金拆借、关联方往来
	其他应付款	北京京东东鸿管理咨询有限公司	-	-	-	575.62	运营管理费

二、 基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定情况

重庆项目关联交易内容为正常的仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，交易定价秉持市场化原则，履行了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款均与京东世纪贸易相关，相关借款均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

三、 定价公允情况

关联租赁的关联交易定价具有公允性。重庆项目主要租赁情况如下表所示：

表2-22 重庆项目关联租赁

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[15]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[16]	租金调整标准
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	199,802.38	184,568.56	6	22.53	2-3%	19.80-24.50	根据《租赁合同》附件 1 费用明细表中列示的协议租金为起始日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长，以此类推[17]

从上表可见，重庆项目的关联交易租金单价定价均参考当地市场公允租金单价水平。同时，重庆新东迈与关联方重庆京邦达租赁合同中约定租赁期届满前，除重庆京邦达提前十二个月告知不续租外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期届满后，除非重庆京邦达提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，双方同意续租期内所有主要条款应与租赁合同保持一致。租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长。该条款的约定以及独立第三方评估机构的专业评估有助于保证关联租约租金单价的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，保障本基金份额持有人的权益。

四、 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例及是否影响基础设

[15]上述租金单价均包含了物业管理费及税费

[16]数据来源：戴德梁行

[17] 根据深圳戴德梁行出具的评报字（2022/BJ/F2）第 078 号《评估报告》，该报告记载预测重庆项目预测期内的增长率达到每年 2%-3%是可以预期的。

施项目的市场化运营的分析

重庆新东迈的经营性现金流主要来源于关联方，情况如下：

表2-23 2021年及2022年上半年重庆新东迈关联方收入占比

项目	承租方	2022年上半年收入占比	2021年收入占比
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	98.90%	98.96%

上述关联交易情况并不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析如下：

（一）重庆项目主要承租方均为京东物流板块相关主体。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。基础设施项目与京东物流建立了稳定的合作关系，本身体现了基础设施项目的市场竞争力。

京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自2017年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自2018年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从2018年的29.90%增加到2020年的46.60%，并在2021年进一步增加到56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东集团，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，重庆项目仍具备独立拓展

客户的能力。

（二）为避免利益冲突，京东东鸿、京东集团、原始权益人京东世纪贸易和公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对在同等市场条件下平等对待 REITs 基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。详见本报告第 2.2.3.1 第二章节的介绍。

2.2.4 财务与会计调查

2.2.4.1 审计报告

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）对重庆新东迈 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 6 月 30 日的财务报表进行了审计，并出具了编号天职业字【2020】37502 号、天职业字【2021】18022 号、天职业字【2022】19313 号和天职业字【2022】39529 号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下：

表2-24 重庆新东迈资产负债表

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	2,501,000.00	2,501,000.00	1,001,000.00	-
应收账款	10,188,374.52	10,640,208.12	9,623,233.38	7,460,239.73
预付款项	295,234.83	301,490.02	570,431.49	-
其他应收款	-	4,498.18	-	-
其他流动资产	151,613.06	583,509.18	203,708.92	106,262.82
流动资产合计	**13,136,222.41**	**14,030,705.50**	**11,398,373.79**	**7,566,502.55**
非流动资产				
投资性房地产	400,904,653.41	406,518,944.91	416,802,608.42	426,584,758.35
固定资产	6,669.04	9,336.88	16,006.40	-
在建工程	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	373,763.44	192,479.37

其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**400,911,322.45**	**406,528,281.79**	**417,192,378.26**	**426,777,237.72**
资产合计	**414,047,544.86**	**420,558,987.29**	**428,590,752.05**	**434,343,740.27**
流动负债	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	42,353.99	1,673.29	2,330.33	-
应交税费	2,115,132.29	1,065,003.64	12,330,873.44	6,504,265.53
其他应付款	232,452,874.93	250,037,982.87	233,550,419.39	408,149,807.96
其他流动负债	36,230.18	36,230.18	1,495,053.76	769,917.46
流动负债合计	**234,646,591.39**	**251,140,889.98**	**247,378,676.92**	**415,423,990.95**
非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**234,646,591.39**	**251,140,889.98**	**247,378,676.92**	**415,423,990.95**
所有者权益				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-
资本公积	142,978,188.81	142,978,188.81	142,978,188.81	-
盈余公积	2,543,990.85	2,543,990.85	-	-
未分配利润	32,878,773.81	22,895,917.65	37,233,886.32	18,919,749.32
所有者权益合计	**179,400,953.47**	**169,418,097.31**	**181,212,075.13**	**18,919,749.32**
负债及所有者权益合计	**414,047,544.86**	**420,558,987.29**	**428,590,752.05**	**434,343,740.27**

表2-25 重庆新东迈利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**22,847,737.79**	**46,044,936.38**	**46,077,113.15**	**45,676,316.48**
其中：营业收入	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48
二、营业总成本	**11,407,661.78**	**22,687,974.74**	**21,658,263.77**	**20,460,013.43**
其中：营业成本	8,087,906.54	15,862,951.65	15,177,461.59	14,100,923.25
税金及附加	3,323,610.49	6,773,794.50	6,445,546.87	6,347,193.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	-	56,603.78	35,832.34	11,896.97
财务费用	-3,855.25	-5,375.19	-577.03	-

加：其他收益	105,016.80	14,316.57	-	-
三、营业利润	**11,545,092.81**	**23,371,278.21**	**24,418,849.38**	**25,216,303.05**
加：营业外收入	2,009,858.24	-	0.03	-
减：营业外支出	40,374.65	0.03	-	0.01
四、利润总额	**13,514,576.40**	**23,371,278.18**	**24,418,849.41**	**25,216,303.04**
减：所得税费用	3,531,720.24	5,444,280.02	6,104,712.41	6,304,075.76
五、净利润	**9,982,856.16**	**17,926,998.16**	**18,314,137.00**	**18,912,227.28**
（一）持续经营净利润	9,982,856.16	17,926,998.16	18,314,137.00	18,912,227.28
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	**9,982,856.16**	**17,926,998.16**	**18,314,137.00**	**18,912,227.28**

表2-26 重庆新东迈现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	25,384,268.50	49,092,504.80	49,467,451.98	47,710,290.64
收到的税费返还	2,009,858.24	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,629,705.77	152,426.79	1,323,846.89	2,353,979.59
经营活动现金流入小计	**29,023,832.51**	**49,244,931.59**	**50,791,298.87**	**50,064,270.23**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,886,997.14	4,587,397.43	6,548,544.05	2,833,352.36
支付的各项税费	7,116,483.94	16,814,597.13	8,671,581.58	6,512,633.37
支付其他与经营活动有关的现金	1,933,370.61	662,357.58	3,108,969.70	4,415,904.76
经营活动现金流出小计	**10,936,851.69**	**22,064,352.14**	**18,329,095.33**	**13,761,890.49**
经营活动产生的现金流量净额	**18,086,980.82**	**27,180,579.45**	**32,462,203.54**	**36,302,379.74**
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	199,981.22	1,610,192.96	1,640,175.20	84,884,580.38
投资活动现金流出小计	**199,981.22**	**1,610,192.96**	**1,640,175.20**	**84,884,580.38**
投资活动产生的现金流量净额	**-199,981.22**	**-1,610,192.96**	**-1,640,175.20**	**-84,884,580.38**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	323,276,552.70	100,785,866.08
收到其他与筹资活动有关的现金	14,379,748.54	-	-	-

筹资活动现金流入小计	**14,379,748.54**	-	**324,276,552.70**	**100,785,866.08**
偿还债务支付的现金	-	-	354,097,581.04	52,203,665.44
支付其他与筹资活动有关的现金	32,266,748.14	24,070,386.49	-	-
筹资活动现金流出小计	**32,266,748.14**	**24,070,386.49**	**354,097,581.04**	**52,203,665.44**
筹资活动产生的现金流量净额	**-17,886,999.60**	**-24,070,386.49**	**-29,821,028.34**	**48,582,200.64**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-**	**1,500,000.00**	**1,001,000.00**	**-**
加：期初现金及现金等价物的余额	2,501,000.00	1,001,000.00	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	**2,501,000.00**	**2,501,000.00**	**1,001,000.00**	**-**

2.2.4.2 资产负债表分析

一、 各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021 年及 2022 年上半年重庆新东迈主要资产及变动情况如下：

表2-27 重庆新东迈主要资产及变动

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
投资性房地产	400,904,653.41	406,518,944.91	416,802,608.42	426,584,758.35
占总资产比重	96.83%	96.66%	97.25%	98.21%
投资性房地产变动	-1.38%	-2.47%	-2.29%	5.26%

重庆新东迈资产科目主要为投资性房地产，占重庆新东迈总资产的 97%左右。2019-2021 年及 2022 年上半年，重庆新东迈投资性房地产账面净值因每年新增折旧原因逐年下降，但整体保持稳定。

二、 各期末主要负债情况

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要负债及变动情况如下：

表2-28 重庆新东迈主要负债及变动

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	232,452,874.93	250,037,982.87	233,550,419.39	408,149,807.96

占总负债比重	99.07%	99.56%	94.41%	98.25%
其他应付款变动	-7.03%	7.06%	-42.78%	-0.62%

重庆新东迈主要负债为其他应付款，主要为针对关联方北京京东世纪贸易有限公司的借款和往来款，款项用途均为项目建设，关联借款均为无息借款。明细如下：

表2-29 重庆新东迈其他应付款

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1.关联方借款	231,190,119.33	249,077,118.93	233,550,419.39	258,096,959.04
2.关联方往来	19,876.82	10,620.74	-	150,052,848.92
3.工程投资款	51,259.98	24,554.35	-	-
4.其他单位往来款	1,191,618.80	925,688.85	-	-
合计	**232,452,874.93**	**250,037,982.87**	**233,550,419.39**	**408,149,807.96**

2020 年，其他应付款同比大幅减少，主要系重组新设的股债比安排所致，即将部分负债转入实收资本和资本公积，导致 2020 年实收资本增加 1,000,000.00 元、资本公积增加 142,978,188.81 元。2022 年上半年、2021 年与 2020 年相比金额未发生太大变化。

三、 逾期未偿还债项情况

截至 2022 年 6 月末，重庆新东迈不存在逾期未偿还债项情况。

四、 报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况分析

截至 2022 年 6 月末，重庆新东迈主要资产（投资性房地产）权属明确，证明文件齐备，不存在受限情况。

2.2.4.3 利润表分析

一、 各期营业收入与营业成本的构成及比例

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本构成如下：

表2-30 重庆新东迈营业收入及成本占比

单位：元

项目	2022年上半年		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
其中：租赁业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
合计	**22,847,737.79**	**8,087,906.54**	**46,044,936.38**	**15,862,951.65**	**46,077,113.15**	**15,177,461.59**	**45,676,316.48**	**14,100,923.25**

如上表，重庆新东迈主营业务收入全部来源于租赁业务收入，营业成本全部来源于租赁业务成本，具体构成如下：

表2-31 重庆新东迈营业成本构成情况

单位：元

项目	2022年上半年		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧与摊销	5,843,646.19	72.25%	11,491,990.46	72.45%	11,234,651.70	74.02%	10,748,460.93	76.23%
物业管理费	1,759,144.59	21.75%	3,471,334.30	21.88%	3,177,279.63	20.93%	2,827,842.45	20.05%
保险费	72,857.10	0.90%	42,464.69	0.27%	174,833.54	1.15%	136,682.78	0.97%
其他营业费用	412,258.66	5.10%	857,162.20	5.40%	590,696.72	3.89%	387,937.09	2.75%
合计	**8,087,906.54**	**100.00%**	**15,862,951.65**	**100.00%**	**15,177,461.59**	**100.00%**	**14,100,923.25**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要包括差旅、交通、快递等日常运营支出。

二、 营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

重庆新东迈2019-2021年及2022年上半年营业收入、营业成本及毛利率变动情况如下表：

表2-32 重庆新东迈营业收入及成本变动

单位：元

项目	2022年上半年	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业成本	8,087,906.54	15,862,951.65	15,177,461.59	14,100,923.25
毛利率	64.60%	65.55%	67.06%	69.13%
营业收入变动	-2.15%	-0.07%	0.88%	-
营业成本变动	-1.83%	4.52%	7.63%	-
毛利率变动	-0.95%	-1.51%	-2.07%	-

2019-2021 年及 2022 年上半年，重庆新东迈营业收入、营业成本、毛利率基本保持在较为稳定的水平。

三、 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用情况如下：

表2-33 重庆新东迈主要费用占比及变化

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
税金及附加	3,323,610.49	14.55%	6,773,794.50	14.71%	6,445,546.87	13.99%	6,347,193.21	13.90%
销售费用	-	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
管理费用	-	-	56,603.78	0.12%	35,832.34	0.08%	11,896.97	0.03%
财务费用	-3,855.25	-0.02%	-5,375.19	-0.01%	-577.03	0.00%	-	0.00%
合计	**3,319,755.24**	**14.53%**	**6,825,023.09**	**14.82%**	**6,480,802.18**	**14.07%**	**6,359,090.18**	**13.93%**

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用以税金及附加为主，占营业收入比重变化情况主要源于税金及附加，相关税金及附加明细如下：

表2-34 重庆新东迈主要税金及附加

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	89,749.54	252,143.80	112,468.32	286.67
教育费附加	64,106.81	180,102.70	80,334.50	204.76
房产税	1,887,136.08	3,741,343.44	3,628,322.09	3,510,117.49
土地使用税	1,282,215.26	2,599,364.76	2,587,719.96	2,587,719.96
印花税	402.80	839.80	36,702.00	248,864.33

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
合计	3,323,610.49	6,773,794.50	6,445,546.87	6,347,193.21

2019-2021 年及 2022 年上半年，重庆新东迈租金收入和各项税金基本稳定，税金及附加占营业收入的比重基本保持在较为稳定的水平。2021 年重庆新东迈增值税附加较 2020 年有一定程度增加，主要因为重庆新东迈 2020 年 7 月完成重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目重组到重庆新东迈，因此重庆新东迈 2021 年增值税相应增加、增值税附加较 2020 年亦有一定程度增加。

报告期内，重庆新东迈管理费用和销售费用发生额较低，原因系从 2017 年进入租赁运营期以来，租户主要为关联方重庆京邦达，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此重庆新东迈的销售费用和管理费用不高。

四、 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2022 年 1-6 月，重庆新东迈收到税收返还 2,009,858.24 元，计入营业外收入，不涉及其他重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。

2.2.4.4 日后事项、或有事项及其他重要事项

一、 项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

经核查，截至尽职调查基准日，重庆新东迈不涉及诉讼、仲裁及担保情况。

二、 担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况及代偿风险分析

重庆新东迈不涉及对外担保事项。

三、 项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至尽职调查基准日，重庆新东迈不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

四、 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至尽职调查基准日，重庆新东迈不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

综上，公募基金管理人和计划管理人结合物流仓储行业属性及项目公司自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现重庆新东迈重要财务报表项目存在不合理情况。

2.2.5 基础设施资产情况

2.2.5.1 基础设施资产的评估情况

一、 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 078 号】的《中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目估价报告》，重庆项目评估价值为 624,000,000.00 元，根据企业提供的 2022 年上半年审计报告，重庆项目账面价值为 400,904,653.41 元，评估价值较账面价值高 223,095,346.59 元，增值幅度为 55.65%。

经过市场调查与研究，重庆项目的租金单价与周边可比物业相近。相比于其他项目，重庆项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因：

（一）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的，而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（二）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，重庆项目于 2016 年 2 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

二、 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

重庆新东迈合法有效地拥有重庆项目的国有建设用地使用权和房屋所有权。

截至尽职调查基准日，经核查，重庆项目不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序，不存在应付未付义务。

三、 担保债务余额和抵质押顺序

截至尽职调查基准日，经核查，重庆项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

四、 担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至尽职调查基准日，经核查，重庆项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

2.2.5.2 基础设施资产合规情况

一、 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

（一）项目投资管理手续

2014 年 8 月 7 日，重庆市巴南区发展和改革委员会（以下简称“重庆市巴南区发改委”）向重庆正益成远核发了编码为 314113F583146357 的《重庆市企业投资项目备案证》，项目名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地址：重庆市巴南区公路物流基地。项目占地约 500 亩，总建筑规模 16.6 万平方米。

后续因项目占地面积和总建设面积发生变更，根据当时有效的《重庆市企业投资项目备案管理办法》（2014 年 12 月 3 日发布，2017 年 8 月 15 日废止）第十四条：“已办理投资备案手续的项目，如投资主体、建设地点、建设规模、主要建设内容、主要产品、项目总投资等发生重大变化，可向原发证机关交回原《投资备案证》，重新办理备案手续”，2016 年 5 月 17 日，重庆市巴南区发改委向重庆正益成远就重庆项目重新核发了编号为 2016-500113-65-03-009467 的《重庆市

企业投资项目备案证》，该证载明项目名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地点为“巴南区-南彭公路物流基地环道东路”，项目占地 485 亩，总建设面积为 201,226.4 平方米。

经审核，重庆项目符合重庆市巴南区产业政策和准入标准。

（二）规划手续

2015 年 6 月 19 日，重庆市规划局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“地字第 500113201500027 号”的《建设用地规划许可证》，该证载明重庆项目用地性质为仓储物流，建设用地总面积为 323,465 平方米。

2016 年 3 月 4 日，重庆市规划局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“建字第 500113201600021 号”的《建设工程规划许可证》，该证载明重庆项目的建设规模为 201,226.40 平方米，其中工业面积 193,560.76 平方米，配套设施面积 7,665.64 平方米。

（三）用地手续

2015 年 1 月 12 日，重庆正益成远在重庆市土地和矿业权交易中心以挂牌方式竞得宗地编号为 G14184 的国有建设用地使用权，挂牌出让人为重庆市国土资源和房屋管理局，出让土地面积为 323,465 平方米。

2015 年 2 月 4 日，重庆正益成远与重庆市国土资源和房屋管理局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）签署了编号为“渝地（2015）合字（巴南）第 29 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，重庆市国土资源和房屋管理局将相应土地使用权出让给重庆正益成远，出让土地面积为 323,465 平方米，出让年限为自 2015 年 3 月 31 日至 2065 年 3 月 30 日，土地用途为物流仓储用地。

（四）消防设计手续

2015 年 11 月 17 日，重庆市巴南区公安消防支队向重庆正益成远出具了编号为“巴公消审字[2015]第 0158 号”的《建设工程消防设计审核意见书》，同意重庆项目 1#、2#分拣中心工程消防设计。

（五）节能审查手续

根据京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具的书面确认，重庆项目已根据要求填报并递交了《固定资产投资项目节能登记表》，重庆市巴南区发改委工作人员确认前述《固定资产投资项目节能登记表》符合相关要求，重庆项目不存在因此前未单独取得节能审查意见而受到主管部门处罚或书面质疑的情形。

（六）环评手续

2015 年 7 月 21 日，重庆市巴南区环境保护局（后更名为“重庆市巴南区生态环境局”）向重庆正益成远出具了编号为“渝（巴）环准[2015]65 号”的《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》，批准重庆项目在巴南区公路物流基地 A37-1/01、A38-1/01、A39-1/01、A40-1/01 地块建设。

2018 年 10 月 26 日，重庆项目竣工环境保护验收组出具了《重庆正益成远物流有限公司京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保护验收意见》，该验收意见载明：重庆项目基本按环评及批复要求落实，各环保设施运行正常，排放的污染物满足验收标准要求，项目基本符合验收条件，原则同意通过环保验收。

经核查，重庆正益成远已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统上对上述《重庆正益成远物流有限公司京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保护验收意见》进行了登记，并于 2018 年 11 月 5 日至 2018 年 11 月 30 日期间完成了公示，符合《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》关于建设项目竣工环境保护验收的相关程序及要求。

（七）施工许可手续

2016 年 9 月 8 日，重庆市巴南区城乡建设委员会（后更名为“重庆市巴南区住房和城乡建设委员会”）就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“500113201609060101”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地址为巴南区南彭镇，证载面积为 201,226.4 平方米。

（八）消防验收手续

2017 年 2 月 28 日，重庆市巴南区公安消防支队就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“巴公消验字[2017]第 0024 号”的《建设工程消防验收意见书》，综合评定重庆项目 38#地块 1 号分拣中心（巴公消验凭字[2017]第 0019 号）建设工程消防验收合格。

2017 年 6 月 21 日，重庆市巴南区公安消防支队就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“巴公消验字[2017]第 0065 号”的《建设工程消防验收意见书》，综合评定重庆项目 38#地块 2 号（巴公消验凭字[2017]第 0064 号）分拣工程消防验收合格。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 38#地块 3 号至 9 号楼工程已于 2017 年 5 月 24 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170004622”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 37#地块 1 号至 8 号楼工程已于 2017 年 7 月 31 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170007341”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 39#地块 1 号至 5 号楼工程已于 2016 年 11 月 2 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS160010047”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 40#地块 1 号至 6 号楼工程已于 2017 年 4 月 27 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170003651”。

（九）竣工验收手续

根据验收日期为 2018 年 6 月 6 日的《重庆市建设工程竣工验收报告》，重庆项目竣工验收合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据重庆市城乡建设委员会于 2019 年 1 月 31 日核发的编号为“巴南区建竣

备字[2019]0011 号”的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，重庆项目已于2019 年 1 月 31 日完成项目竣工验收备案。

2020 年 9 月 29 日，重庆市巴南区住房和城乡建设委员会就重庆项目出具《证明》，经重庆市巴南区住房和城乡建设委员会确认：“重庆项目自 2017 年 1 月 1 日至该《证明》出具之日，遵守相关住房和城乡建设法律、法规、规章及规范性文件的规定，未发现违反上述规定的行为，也未发现因违反上述规定而受到重庆市巴南区住房和城乡建设委员会行政处罚、行政处理或行政调查的情形。”

综上，截至尽职调查基准日，重庆项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

二、 工程建设质量及安全标准符合相关要求的情况

根据验收日期为 2018 年 6 月 6 日的《重庆市建设工程竣工验收报告》，重庆项目工程质量检测和功能性试验资料检测齐全、检验结果合格，工程设计、施工质量符合标准要求。

三、 竣工验收情况

根据验收日期为 2018 年 6 月 6 日的《重庆市建设工程竣工验收报告》，重庆项目竣工验收合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据重庆市城乡建设委员会于 2019 年 1 月 31 日核发的编号为“巴南区建竣备字[2019]0011 号”的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，重庆项目已于2019 年 1 月 31 日完成项目竣工验收备案。

四、 安全生产、环境保护及符合城市规划要求的情况

通过查询中华人民共和国应急管理部网站，未发现重庆项目有违反安全生产的相关情况。

根据重庆项目竣工环境保护验收组于 2018 年 10 月 26 日出具的《重庆正益成远物流有限公司京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保

护验收意见》，重庆项目基本按环评及批复要求落实，各环保设施运行正常，排放的污染物满足验收标准要求,项目基本符合验收条件,原则同意通过环保验收。

五、 受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

截至尽职调查基准日，经核查，未发现重庆项目有存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

2.2.5.3 基础设施资产的物理状态

一、 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

根据重庆项目不动产权证书所载，重庆项目用地性质为仓储用地，具体情况如下：

表2-35 重庆项目不动产权证信息

房地坐落	用途	土地面积（m^2）	建筑面积（平方米）	土地使用权到期日
巴南区南彭街道环道东路 6 号	仓储	323,465	199,802.38	2065 年 3 月 30 日

重庆项目取得了重庆市规划局于 2015 年 6 月 19 日出具的编号为“地字第 500113201500027 号”的《建设用地规划许可证》，用地性质为仓储物流，建设用地总面积为 323,465 平方米。

重庆项目取得了重庆市规划局于 2016 年 3 月 4 日出具的编号为“建字第 500113201600021 号”的《建设工程规划许可证》，建设规模为 201,226.40 平方米，其中工业面积 193,560.76 平方米，配套设施面积 7,665.64 平方米。

重庆项目已合法合规取得了相关建设用地规划许可、建设工程规划许可。

二、 基础设施资产使用状况

重庆项目包含四个片区，其中 37#片区总建筑面积 124,166.66 平米，包括两个仓库及设备房，门卫房等辅助建筑。38#片区总建筑面积 18,813.4 平米。包括一座库房，设备房及附属建筑。39#片区总建筑面积 26,972.57 平米，包括一座仓

库及辅助建筑。40#片区总建筑面积 29,849.75 平米，包括一座仓库及附属建筑。总体建筑面积 199,802.38 平米，项目整体于 2018 年 6 月竣工，现已全部投入使用。

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》，截至尽职调查基准日，重庆项目建筑、装修、结构维保不存在影响其正常运营的重大问题。

三、 保险购买、承保范围和保险金额情况

截至尽职调查基准日，重庆项目、武汉项目、廊坊项目购买了中国人民财产保险股份有限公司的财产一切险和中国人寿财产保险股份有限公司的公众责任险，具体情况如下：

表2-36 重庆项目、武汉项目、廊坊项目投保信息

（一）财产一切险

被保险人	重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司（备注：投保人针对京东集团旗下一系列基础设施资产统一进行投保，由每个被保险人单独缴纳对应保险费）
保险期限	自 2022 年 8 月 1 日 00 时至 2023 年 7 月 31 日 24 时止
保险责任	在保险期间内，由于自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失（以下简称“损失”），保险人按照保险合同的约定负责赔偿； 前款原因造成的保险事故发生时，为抢救保险标的或防止灾害蔓延，采取必要的、合理的措施而造成保险标的的损失，保险人按照保险合同的约定也负责赔偿； 保险事故发生后，被保险人为防止或减少保险标的的损失所支付的必要的、合理的费用，保险人按照保险合同的约定也负责赔偿
赔偿限额	1.地震：每次事故赔偿限额 100 亿元人民币 2.其他自然灾害：每次事故赔偿限额 30 亿元人民币 3.意外事故：每次事故赔偿限额 15 亿元人民币
免赔额	1.地震事故：每次事故绝对免赔额为 40 万元人民币或损失金额的 5%，两者以高者为准 2.火灾、暴雨、台风每次事故绝对免赔额为 5,000 元人民币或损失金额的 10%，两者以高者为准 3.其他事故每次事故绝对免赔额为 1,000 元人民币或损失金额的 5%，两者以高者为准 4.小额事故：核定损失金额低于 10,000 元人民币且仅涉及货物包装损失或园区外广告牌损失的赔案，免赔额降为每次事故 500 元人民币

（二）公众责任险

被保险人	重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司等主体（备注：投保人针对京东集团旗下一系列基础设施资产统一进行投保，由每个被保险人单独缴纳对应保险费）
保险期限	自 2022 年 8 月 1 日 00 时至 2023 年 7 月 31 日 24 时止
保险责任	被保险人在列明的地点范围内依法从事生产、经营等活动，以及由于意外事故造成下列损失或费用，依法应由被保险人承担的民事赔偿责任，保险人负责赔偿： （一）第三者人身伤亡或财产损失； （二）事先经保险人书面同意的诉讼费用； （三）发生保险责任事故后，被保险人为缩小或减少对第三者人身伤亡或财产损失的赔偿责任所支付的必要的、合理的费用。
赔偿限额	1.每次事故赔偿限额：20,000,000 元人民币 2.累计赔偿限额：80,000,000 元人民币
免赔额	1.每次事故，针对物质损失：500 元人民币 2.人伤无免赔； 3.法律费用无免赔

四、 基础设施资产各项设施设备现状

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》：（1）重庆项目机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要求；（2）重庆项目库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

总体来看，重庆项目各项设施设备没有重大问题，可以维持正常运营。

五、 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划情况

重庆项目建筑、装修、结构及机电系统维保不存在影响其正常运营的重大问题但有部分事项仍然需要在后续运营过程中进行整改，相关整改费用已包含在资本性支出中，具体见本报告 2.5.2 部分重庆项目未来资本性支出及参数设置依据。

2.2.5.4 基础设施资产的市场和客群情况

一、 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

重庆市经济发展迅速，2010-2016 年间地区生产总值（GDP）增速均保持在

10%以上，高出全国平均水平约 4%，经济指标稳中走强，2017 年开始增速相对放缓，2019 年，重庆市实现地区生产总值 23,605.77 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分产业看，第一产业实现增加值 1,551.42 亿元，同比增长 3.6%；第二产业实现增加值 9,496.84 亿元，同比增长 6.4%；第三产业实现增加值 12,557.51 亿元，同比增长 6.4%。人均 GDP 达到 75,828 元，同比增长 5.4%。

2020 年，全市实现地区生产总值 25,002.79 亿元，比上年增长 5.9%。其中，第一产业实现增加值 1,803.33 亿元，比上年增长 4.7%；第二产业实现增加值 9,992.21 亿元，增长 4.9%；第三产业实现增加值 13,207.25 亿元，增长 2.9%。

2021 年，全年实现地区生产总值 27,894.02 亿元，比上年增长 8.3%，两年平均增长 6.1%。按产业分，第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14787.05 亿元，增长 9.0%。三次产业结构比为 6.9:40.1:53.0。

2022 年上半年，全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。

图2-24 重庆市地区生产总值及增长率



数据来源：重庆市统计局

2021 年全市固定资产投资比上年增长 6.1%，两年平均增长 5.0%。分领域看，

基础设施投资增长 7.4%，两年平均增长 8.5%；工业投资增长 9.1%，两年平均增长 7.4%；房地产开发投资增长 0.1%，两年平均下降 1.0%。

2021 年全市制造业投资比上年增长 10.6%，高出整体投资增速 4.5 个百分点，两年平均增长 7.1%。制造业投资中，装备、医药、消费品、摩托产业投资分别增长 22.8%、10.9%、12.9%、22.2%。社会领域投资增长 32.8%，高出整体投资 26.7 个百分点，其中，教育、卫生、文化、体育投资分别增长 24.8%、26.3%、139.3%和 95.3%。

2022 年 1-5 月份，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 7.4%。其中，民间固定资产投资增长 2.1%。分产业看，第一产业投资同比增长 13.8%，第二产业投资增长 11.5%，第三产业投资增长 5.7%。分板块看，基础设施投资同比增长 10.4%，工业投资增长 11.7%，房地产开发投资下降 3.7%。按投资构成分，建筑安装工程投资同比增长 12.2%，设备工器具购置费下降 0.9%，其他费用下降 5.9%。

图2-25 重庆市固定资产投资[18]



数据来源：重庆市统计局

按产业分，2021 年重庆市第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14,787.05 亿元，增长

[18]截至尽职调查基准日，重庆市统计局尚未公布 2022 年上半年固定资产投资绝对金额数据

9.0%。三大产业结构比为 6.9:40.1:53.0，同 GDP 排名一样，重庆市第三产业增加值位于全国第五名。

截至 2022 年上半年，重庆市全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。重庆市经济运行稳定恢复、稳中有进，总体符合预期。

图2-26 重庆市各产业生产总值



数据来源：重庆市统计局

2021 年全年全体居民人均可支配收入 33,803 元，比上年增长 9.7%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 43,502 元，增长 8.7%；农村常住居民人均可支配收入 18,100 元，增长 10.6%。全年城乡居民收入比为 2.40，比上年同期缩小 0.05。

2022 年上半年，全市全体居民人均可支配收入 18,923 元，同比增长 6.4%。其中，城镇居民人均可支配收入 24,539 元，同比增长 5.5%；农村居民人均可支配收入 9,768 元，增长 7.4%。城乡居民收入比为 2.51，比上年同期缩小 0.05。

图2-27 重庆市城镇居民收入与支出



数据来源：重庆市统计局

二、 基础设施资产运营相关的客群分析

目前我国高标仓主要客群以消费企业、第三方物流和高端制造业为主。由于目前我国电商份额正在快速扩张、传统零售行业集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求有望表现坚挺。除此之外，新冠肺炎疫情加快了消费者线上购买习惯培育及零售商供应链管理的结构性转变，而有关转变可能将长期持续。许多零售商、供货商以及电商群体积极寻求现代化物流仓储基础设施，以应对因订单激增及运输受阻而产生的供应链挑战，这也成为高标仓需求增长的一大契机。

（一）零售业集中度提升

近几年来，我国零售业集中度逐年提升，大型连锁业态大量涌现，商品的组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面。因此，传统仓由于配套设施不足、管理水平较低等原因已很难满足市场需求，高标仓的作用进一步凸显。

（二）电商份额扩张、第三方物流承接外包需求

电商为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，这使得电商对于仓储管理水平的要求极为严格，故以天猫等电商为代表的大型电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。

近年来我国网购市场增长势头迅猛，占社会零售比重持续提升。2021 年，全国网上零售额 130,884 亿元，比上年增长 14.1%；其中，实物商品网上零售额 108,042 亿元，增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.5%；规模以上快递业务量 1082.99 亿件，同比增长 29.9%。2022 年上半年，全国网上零售额 63,007 亿元，同比增长 3.1%；实物商品网上零售额 54,493 亿元，同比增长 5.6%，占社会消费品零售总额的比重为 25.9%；规模以上快递业务量 512.16 亿件，同比增长 3.7%。网购市场的迅猛发展将直接推升电商对高标仓储的需求。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟需高标仓作为其后台运营的基础设施支撑。

（三）制造业向高端化转型升级

进入 21 世纪后，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成为了高标仓的重要租户群体。

综上，从租赁客户角度来看，国内高标仓的主要租赁客户仍将是以电商、第三方物流和高端制造业为主，而这一趋势在中长期仍将延续。

三、 区域经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

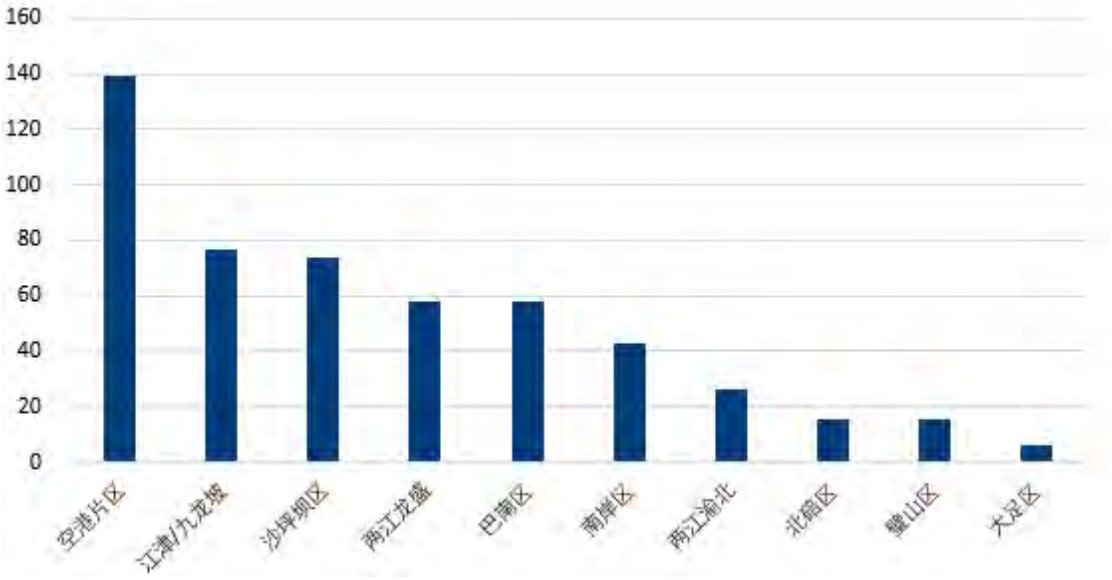
（一）重庆市经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

目前项目及周边区域有少量优质物流地产供给。根据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划（2021—2025 年）》，随着重庆市政府着力整合规范重庆市物流行业，区域的物流地产的品质也将有所提升。重庆市政府继续保持对物流行业和电子商务的支持力度，大力扶持重庆市现代物流项目的发展，并推动人们的消费需求和对物流行业的需求。

目前重庆高标物流仓储市场逐渐步入成熟期，截至 2022 年上半年，重庆市区域内高标准物流仓储物业存量约为 515.8 万平方米，主要聚集区在空港区域、

江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、两江龙盛及巴南区（南彭公路物流基地），主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。其中，空港区域高标仓存量约为 139 万平方米，江津/九龙坡高标仓存量约为 76 万平方米，沙坪坝区标仓存量约为 74 万平方米，三地合计占全市高标仓存量面积近六成。

图2-28 2022 年 H1 重庆市高标仓存量及分布



数据来源：戴德梁行

重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，高标仓项目在 2019-2021 年间迎来一段集中供应时期，但 2022 年下半年至 2024 年预计仅有 7 个项目新增入市，入市总建筑面积约为 74 万平方米，多位于空港片区。

2025 年巴南区主要入市项目为新发地东盟国际食品产业园；此项目将对重庆、西南区域生鲜农产品以及冷链物流等产业带来积极的促进和带动作用；将依托北京新发地自身在东盟地区的渠道优势，与巴南区跨境公路班车的通道优势进行互补结。

表2-37 预计未来四年入市供应量分布

区域	供应总量（万平方米）	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	不明
巴南区	115.17	53.83	-	2.23	59.10	-	-

渝北区	113.47	29.87	46.95	11.62	18.27	-	6.76
万州区	78.50	-	-	-	38.86	38.27	1.38
长寿区	50.56	-	-	45.79	4.77	-	-
合川区	50.08	-	5.37	38.07	6.64	-	-
沙坪坝区	32.20	-	26.60	1.87	3.73	-	-
九龙坡区	18.22	9.31	8.15	0.76	-	-	-
江北区	10.90	10.90	-	-	-	-	-
江津区	9.77	-	7.71	2.06	-	-	-
涪陵区	6.34	0.89	1.57	2.83	1.05	-	-
合计（前十）	**485.21**	**104.8**	**96.35**	**105.23**	**132.42**	**38.27**	**8.14**

资料来源：戴德梁行

表2-38　2019-2022 年入市优质物流项目及部分未来入市项目

分布区域	项目名称	规划面积（平方米）	供应时间
璧山工业园	秀山（武陵）现代物流园区二期	600,000	2019 年
沙坪坝工业园	重庆国际物流园	330,000	2019 年
沙坪坝工业园	沙坪坝西永综合保税区	1,030,000	2019 年
空港片区	领盛 Logiport 重庆空港物流园	100,000	2020 年
空港片区	平安-安普发展重庆两江空港物流园	83,700	2020 年
巴南区	重庆顺丰产业园	80,000	2020 年
沙坪坝区	安博重庆西部国际物流中心	186,000	2020 年
渝北两江新区	宝能西部物流供应链结算总部	300,000	2021 年
两江新区	辉联埔程多式联运智慧物流一期	58,000	2021 年
沙坪坝区	普洛斯重庆跨境贸易物流基地项目	80,000	2021 年
江津区	重庆远郑温控供应链产业园项目	60,500	2021 年
渝北区	苏宁重庆智慧产业园	316,000	2021 年
巴南区	京东亚洲一号二期	100,000	2022 年
沙坪坝区	重庆西部物流园	80,000	2022 年
沙坪坝区	首创西永物流园三组团	70,000	2022 年
大足区	普洛斯物流园二期	92,000	2023 年
两江新区	重庆民生综合物流有限公司民生两江新区综合	72,000	2023 年

	物流基地		

资料来源：戴德梁行

（二）巴南区经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

重庆项目地处重庆市巴南区南彭贸易物流基地。南彭贸易物流基地位于重庆市主城南大门巴南区南彭街道和界石镇，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，通过内外环可快速服务主城各区，经由渝湘、渝黔等高速路网可沟通长江经济带、东南沿海经济带、云贵川经济区，交通区位较好，公路路网发达。

南彭贸易物流基地是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一，定位为重庆工业原料集散中心（西部工贸城）、重庆市重点物流园区、西南地区重要陆路物流配送平台、全国物流网络重要节点和东盟-重庆国际物流大通道战略基地；也是重庆都市功能拓展区商贸物流功能的重要载体。

南彭贸易物流基地按“以产兴城、以城聚产，产城互动、产城融合”的科学发展理念，重点布局电子商务、交易展示、物流仓储、增值加工、冷链物流、外向经济贸易、商住配套等七大板块；重点发展以京东电商产业园为代表的电子商务、以重庆华南城项目为代表的专业市场、以普洛斯配送中心项目为代表的第三方物流、以重庆传化公路港为代表的第四方物流、以烟草为代表的增值加工、以南彭保税物流中心（B 型）为代表的外向经济贸易等六大业态。

区域内代表项目有重庆东盟国际物流园、重庆南部货运市场、重庆公运南彭物流园、重庆顺丰丰泰产业园以及京东亚洲一号重庆巴南物流园。

区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月。靠近重庆绕城高速区域物流仓储项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段。

四、 区域内可比竞品分析

（一）重庆市可比竞品分析

截至 2022 年上半年，重庆市高标仓库存量约为 512 万平方米。重庆市目前高标准物流仓储物业主要集中分布于渝北空港工业园、渝北农业园区、沙坪坝西永西部物流园、巴南南彭、九龙坡西彭、江津双福工业园等园区。

图2-29 重庆市主要物流园区分布图



表2-39 重庆市主要物流园区介绍

分布区域	主营业务及特点	代表项目
空港工业园区	该园区以交通运输设备制造业为主，承担专业仓储、运输、配送、区域商品分拨等物流服务。	保时通物流园、普洛斯一期、民生物流、保时达物流、嘉民、公路运输集团仓库、庆荣物流
渝北农业园区	该园区以现代农业科技展示及统筹城乡示范为主导，并承担专业仓储、运输、配送、进出口贸易等物流服务。	嘉里大通一、二期
西永西部物流园	该园区集合综合物流中心、仓储加工、配送、包保税区、商贸交易等内容为一体。	中集一、二期、公路运输集团仓库
巴南南彭	主要为公路物流中心，提供批发、配送等物流服务。	普洛斯、传化公路物流基地
九龙坡西彭	该园区形成以铝加工为核心，以新材料、装备制造及模	西彭工业园

	具、商贸物流、农副产品及食品加工、乡村旅游为主导的产业体系，提供运输、配送等物流服务。	
江津双福工业园	该园区主要为生产、加工基地，并承担专业仓储、运输、配送等物流服务。	丰树综合产业园
江津珞璜片区	该园区主要以物流中心、印刷包装产业为主，并承担专业仓储、运输、配送等物流服务。	中艺莱佛士

数据来源：戴德梁行

（二）巴南区可比竞品分析

巴南区重庆项目周边可比竞品如下：

表2-40 巴南区重庆项目周边可比竞品

项目名称	东盟国际物流园-A区南部货运市场	普洛斯城市配送物流中心	重庆公运南彭物流园	重庆顺丰丰泰产业园
位置	重庆市巴南区重庆公路物流基地内	重庆市巴南区东城大道南段东50米	重庆市巴南区南彭公路物流基地百合立交	重庆市巴南区南彭公路物流基地盛保路
建成年代	A区及D区2016年，C区2017年	2013年	2016年	2020年
建筑面积	保税仓储面积约85,000平米、普通仓储面积约200,000平米	212,000平方米	59,000平方米	97,000平方米
主要租户	物流、配送、仓储、运输、国际货运代理、国际贸易经营企业	超市、专卖店等涉及采购及城市配送服务行业，主要租户：泸州老窖等	物流行业为主，主要入驻有联邦快递、雪峰冷藏等	物流行业为主，主要入驻为顺丰

数据来源：戴德梁行

巴南区内有多个租赁招商型物流仓储项目，可比案例如顺丰物流园及丰树物流园租金水平分别为24元/平方米/月及29元/平方米/月。

（三）未来三年已规划可比竞品分析

根据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划（2021—2025年）》，重庆市政

府着力整合规范重庆市物流行业，保持对物流行业和电子商务的支持力度，大力扶持重庆市现代物流项目的发展。

就重庆项目周边区域而言，未来仍有少量优质物流地产供给。

重庆项目所在的巴南区公路物流基地(即南彭贸易物流基地)聚焦电子商务、专业市场、国际贸易、现代物流四大支柱产业，依托中新（重庆）互联互通项目和西部陆海新通道（重庆东盟公路班车）起始点等国际开放平台、通道，建设服务西部地区、辐射东盟的“国家级多式联运现代物流枢纽”、“国际公路物流中心”，成为西部地区与国际商贸往来中心。“十四五”时期，重庆公路物流基地还将继续深度融入“一带一路”建设，拓展保税、海关监管等功能，开拓通道运输新业务。

公路物流基地内开工的重点可比竞品项目包括：（1）总投资 230 亿元的中国西部木材贸易港项目于 2021 年开始建设，共分三期建设，其中二期木材加工产业园选址南彭公路物流基地，占地约 2,000 亩，目前已投入使用西部消防物流仓储配送基地于 2021 年开始建设，有望在 2023 年建成投用，总投资 10 亿元，总建筑面积 21.5 万平方米，集商务写字楼、独立仓储、沿街门面、大平层展示厅于一体；（3）重庆公路物流基地汽摩工业智能制造产业园项目于 2021 年 10 月开工建设，8 家企业确定入驻，用地面积约 222 亩、总投资约 16 亿元，预计 2023 年整体建成投用。

2022 年，由巴南区政府牵头的市级重大建设项目有：重庆国际免疫研究院项目、巴南惠科显示模组项目、巴南腾龙 5G 公园项目、京东亚洲一号重庆巴南物流园二期、巴南现代农业产业园项目等约 30 个项目，涉及科技创新、产业转型升级、生态环保、民生等多个方面，其中物流仓储行业可比竞品均位于公路物流基地。

表2-41 巴南区市级物流重点项目名单（第一批）

项目名称	业主单位	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
重庆诚通公路物流中心项目	重庆诚通南部物流有限公司	67,947	47,032
华南城一期 3、4、5、6 号地块	重庆华南城有限公司	315,247	819,200

项目名称	业主单位	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
项目			
尚峰物流配送中心	重庆尚峰实业有限公司	20,101	29,300
重庆公运南彭物流园(E 区)项目	重庆能驮物流有限公司	65,745	83,400
申通西南地区总部暨电商物流科技产业园项目	重庆瑞重快递有限公司	150,200	126,900
霍氏百利威(重庆)国际电子商务产业园项目	百利威现代供应链(重庆)有限公司	139,698	89,900
重庆烟叶复烤有限公司“十二五”易地技术改造项目	重庆烟叶复烤有限公司	279,882	112,900

数据来源：重庆市人民政府口岸和物流办公室

表2-42 巴南区市级物流重点项目名单（第二批）

项目名称	业主单位	建筑面积（平方米）
中通快递西南地区智能电商总部产业园	重庆睿望通供应链管理有限公司	158,818
南彭冷链物流配送中心	重庆市汽车运输集团南彭冷链物流有限公司	22,799
西部公路物流集散中心（一期）	重庆鼎润物流有限公司	72,262
西部公路物流集散中心（二期）	重庆鼎润物流有限公司	51,463
重报生鲜冷链物流园	重庆日报报业集团产业有限责任公司	49,692

数据来源：重庆市人民政府口岸和物流办公室

除巴南区外，重庆市其他重点区域的已规划可比竞品主要如下：

辉联埔程多式联运智慧物流一期项目于 2021 年上半年建成并投入使用，该项目位于两江新区，是中新（重庆）战略性互联互通示范项目首批落地的项目之一，总占地面积 326 亩，总投资达 2.5 亿美元。其中，正在建设的项目一期将包含两个仓库及相应建筑，规划建设面积 5.8 万平方米左右。

宝能西部物流供应链结算总部于 2020 年开工，将于 2023 年竣工，该项目位于渝北两江新区，计划投资 16 亿元，总规划用地 326 亩，总建筑面积约 30 万平方米。

（四）重庆项目竞争优劣势

1. 优势

重庆项目位于重庆市巴南区南彭贸易物流基地，近年来，巴南区跨境保税营商环境不断优化。2020 年 12 月 24 日，重庆国际分拨（公路）海关监管中心通过验收正式成立，助推“西部陆海新通道”建设。依托跨境保税优势，巴南正着力打造进口商品集散地，进一步完善开放功能。东盟商品集采城即将建成，未来市民可在巴南“海淘”具有东南亚特色的手工艺品、家居用品等国外产品。南将着眼东南西北四个方向、融入公铁水空四种方式，持续加大对“一带一路”等新兴市场开拓力度，做大通道经济、做强开放平台、做优外资外贸，推动西部陆海新通道走深走实。

资源优势：重庆项目的产权方重庆新东迈具有稳定的客户资源，项目主要租户为关联公司京东物流的全资子公司重庆京邦达，未来租户和运营现金流相对有保证。

区位优势：重庆项目位于重庆市巴南区南彭贸易物流基地，是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一。交通便利，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，距重庆高铁西站约 27 公里。

品质优势：重庆项目一区为双层坡道库，每层均有较大面积卸货平台，便于车辆停靠及装卸货。层高较高，楼板承重大，月台及雨蓬宽度较大，能满足大件货物的装卸中转；配套设施完善，物业品质较高。

2. 劣势

重庆项目位于巴南区，辖区内此前并没有大型铁路、航空以及港口枢纽，可能会对运输效率产生一定影响。重庆项目所在区域未来两年有一定规模的新增库房供应，可能会形成一定竞争。

2.2.5.5 基础设施资产现金流的真实性

一、 基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动情况

京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目的收入来源为基础设施项目的租赁收入，经核查重庆新东迈租赁合同、租金流水和发票及最近三年的审计报告等材料，现金流的产生基于重庆新东迈真实、合法的经营活动。

二、 形成基础设施资产现金流的法律协议或文件合法、有效情况

就京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目产生的收入，重庆正益成远与重庆京邦达于 2019 年 1 月 1 日订立了编号为“20190161140”的《仓库租赁合同》，2020 年 7 月 20 日，重庆正益成远、重庆京邦达和重庆新东迈订立了编号为“20200210673”的《仓库租赁合同补充协议》；重庆正益成远、重庆小租户 1 于 2020 年 1 月 2 日订立了编号为“20200000652”的《场地租赁协议》，重庆正益成远、重庆小租户 1 及重庆新东迈订立了编号为“20200205969”的《场地租赁协议补充协议》；重庆正益成远、重庆小租户 2 于 2020 年 7 月 28 日订立了编号为“20200220443”的《充电桩场地租赁合同补充协议》；重庆新东迈、重庆小租户 3 于 2021 年 12 月 20 日订立了编号为“20210204560”的《自动售货机投放场地租赁合同》；重庆新东迈、重庆小租户 4 于 2022 年 4 月 30 日订立了编号为“2022A0105918”的《租赁合同》。

经核查，上述文件的内容约定合法有效，不违反现行法律、行政法规和部门规章，并已由各方合法有效签署，构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

三、 价格或收费标准符合相关规定情况

目前法规对仓储收费标准无硬性规定，可由市场主体自主定价。

根据市场调研情况，重庆市巴南区南彭贸易物流基地区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月。靠近重庆绕城高速区域物流仓储项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段。

根据签订的《仓库租赁合同》，重庆项目初始租赁期不少于 6 年，租赁期自 2019 年 1 月至 2024 年 12 月。2022 年度租金含税单价为 0.5219 元/平方米/天，物业管理费含税单价为 0.2237 元/平方米/天，总体租金水平在 22.37 元/平方米/月，符合市场租金水平。

2.2.5.6 基础设施资产现金流的实际情况

一、 基础设施资产的现金流构成及历史现金流情况、波动情况及波动原因以及现金流的独立性、稳定性

重庆项目从 2017 年 8 月开始运营，目前运营已满三年。重庆项目现金流全部来源于租赁业务，具体如下：

表2-43 重庆项目现金流构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
其中：租赁业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
合计	**22,847,737.79**	**8,087,906.54**	**46,044,936.38**	**15,862,951.65**	**46,077,113.15**	**15,177,461.59**	**45,676,316.48**	**14,100,923.25**

重庆项目 2019-2021 年及 2022 年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流如下：

表2-44 重庆项目近三年及一期资产收益、盈利、经营性净现金流

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收入（不含增值税）	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48
净利润	9,982,856.16	17,926,998.16	18,314,137.00	18,912,227.28
经营性净现金流	18,086,980.82	27,180,579.45	32,462,203.54	36,302,379.74

经核查，重庆项目的现金流来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入，具备独立性。

重庆项目 2019-2021 年项目总体保持盈利，投资回报良好，年均经营性净现金流为正。重庆项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为重庆项目于 2020 年 7 月进行了资产重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税及之前年度留存的可抵扣亏损在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目

重组到重庆新东迈，故重庆项目 2020 年实际缴纳增值税及企业所得税较 2019 年有一定程度提高。重庆项目 2021 年经营性净现金流较 2020 年有一定程度的下降，主要因为重庆项目 2020 年 7 月完成重组，2020 年 1-7 月重庆项目仍可享受前述提及的增值税抵扣及企业所得税抵扣，故 2021 年重庆项目增值税和企业所得税较 2020 年有一定程度增加。未来本基金发行成功后，将通过合理的股债结构搭建大幅度减免重庆项目涉及的企业所得税，预计未来重庆项目缴纳的相关税金将保持较为稳定的水平，重庆项目不会出现因为前述原因导致经营性净现金流下降的情况。

从租约稳定性角度看，重庆新东迈所持有的重庆项目已于 2017 年 8 月进入租赁运营期，租户主要为关联方重庆京邦达物流有限公司，目前租约结束时间为 2024 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

截至本报告出具之日，新冠疫情期间，重庆项目未发生减租、免租情况，现金流稳定。

综上，重庆项目在项目建成投入运营之时就整租给重庆京邦达物流有限公司，租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

二、 基础设施资产的现金流来源分散情况及市场化运营情况

（一）业务模式

从商业模式和行业惯例来看，物流企业均投资一定规模的自建库，以满足企业的特定化和标准化需求，自建库开展业务是市场普遍存在的情况，本项目的物流整租模式具有商业合理性。

物流快递业的蓬勃发展，离不开零售行业的庞大市场，两者相辅相成。第一方物流,即由生产者或者供应方组织的物流活动,代表企业为日日顺物流(海尔)、安得物流（美的）等。第二方物流，即由分销商/贸易商承担的自行采购商品的物流活动，代表企业为京东物流（京东商城）、苏宁物流（苏宁易购）、菜鸟物流（淘宝天猫）等。第三方物流，即由第一方与第二方的商品交付提供物流服务的一方，代表企业为顺丰物流等。相较第三方快递物流提供的服务而言，零售企业自建物流具备一定的比较优势，大幅提高了用户体验。

从现金流合理分散方面来看,京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，京东物流服务的企业客户数量超过 30 万家，覆盖快速消费品、服装、家电、家具、3C、汽车和生鲜等行业。相较于传统物流服务商，京东物流具有显著的服务优势，实现了全链条数字化和全面覆盖，根据外部咨询报告，按 2020 年收入计，京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商。基于该业务优势，京东物流持续拓展和吸引新的外部客户,外部客户的数量和收入贡献呈持续增长的态势。因此基础设施项目的现金流来源高度分散。

综上,从商业模式和现金流分散性来看,本项目的租赁模式具备商业合理性。现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散，且主要由市场化运营产生。

（二）关联交易定价具有公允性

1、关联交易定价公允，并设置存续期核查机制

在发行阶段，基金管理人聘请第三方评估机构进行评估，确保基础设施项目租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允；在租约届满时，基金管理人将聘请第三方评估机构进行评估，确保续约租金水平公允。此外，基金存续期，依据《运营管理服务协议》约定，就项目公司或基础设施项目产生的单笔金额超过 50 万元或连续 12 个月内累计金额超过 500 万元的重大关联交易需经基金管理人同意方可执行；基金管理人对于运营管理机构就项目公司或基础设施项目产生的关联交易进行监督及核查。

2、其他防范关联交易风险的措施

为避免利益冲突，京东集团、京东世纪贸易、京东东鸿和基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对平等对待 REITs 基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。

若京东集团、京东世纪贸易和京东东鸿未能履行关联交易和同业竞争相关承诺，处理机制如下：（a）在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。（b）如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施 REITs 项目投资者利益的，将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。（c）若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成相应损失将由本公司承担。如前述损失已经得到补偿，本公司无需重复补偿。

（三）未来降低关联交易的相关安排

基金管理人联合运营管理机构，积极努力提升运营管理质量、优化资产组合、争取逐步降低关联方租户占比，但最终结果可能受限于政策变化、监管审批、市场情况或商业因素等条件影响。

同时，京东集团作为原始权益人、运营管理机构的控股股东，作出相关承诺：“自 REITs 项目设立起五年内，尽合理的商业努力，实现 REITs 项目项下基础设施项目的京东集团体系外租户占比超过 40%。由于政策变化、监管审批、市场情况或商业因素等本公司无法预料或不可控制的原因导致上述承诺未能在五年内实现的，京东集团将采取有力措施，加大第三方租户开拓力度，努力实现上述目标。”

综上，本项目的租赁模式具备商业合理性，各京东参与主体就关联交易事项已做出相应承诺，并由公募基金管理人在公募基金层面建立了较为完备的监督及核查机制，本项目的关联交易预计不会损害其他租户或投资者的利益。

经核查，重庆项目主要租户重庆京邦达物流有限公司，租金定价符合当地市场水平。

三、 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等，以及现金流提供方集中度风险分析

基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等具体见本报告 2.2.2 部分和 2.2.5.4 部分。

基础设施资产主要承租人为京东集团旗下京东物流的子公司。在物流仓储行业，优质的租户是稀缺资源，京东物流作为京东集团旗下企业，违约风险较低，京东物流自租的租约为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

重庆项目的现金流来源合理分散，虽然由京东物流的子公司整租，在直接承租人方面较为集中，但是该商业模式属于互联网电商行业特有的整租模式，其重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良，财务情况稳健，各子项目现金流较为稳定。具体而言：

（一）京东物流外部收入占比持续提升，经营收入的稳定性逐步提高

从现金流合理分散方面来看，重要现金流提供方控股股东京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的客户可分为两大类型，一是承接京东商城自营产品的一体化供应链物流服务，二是

承接京东自营之外的第三方商户产品以及外部企业的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团体系内的收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电、家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东自营商城，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，各项目仍具备独立拓展客户的能力。

（二）物流仓储整租模式为电商行业发展特有的商业模式

互联网电商行业依托于海量线上真实消费场景和不断提升客户购物体验的发展要求，对于物流仓储服务、特别是高标准物流仓库具有持续稳定的需求。从国际和国内发展趋势来看，互联网电商行业已成为过去乃至未来相当长一段时间的物流仓储发展的主要驱动力，推动物流仓储行业从粗放低效的运营模式向更加集约高效的定制化、整租化模式转变。定制化和整租化有利于部署最先进的自动化仓储设施，提升整个行业的运营效率。

京东集团旗下的京东产发与京东物流之间的整租合作模式有助于提升物流服务效率，降低社会物流服务成本，高质量服务于广大个人客户和第三方商户。

整租合作模式能够为京东物流提供相比第三方外部资产更持续稳定的租约，京东物流也因此更加愿意在设备等方面进行更多投入，提升单个仓库的自动化、信息化水平，提高物流效能。长期、稳定的租约合作，为京东向个人客户及中小企业提供“211”配送等高质量物流服务奠定了坚实基础。

京东产发与京东物流之间的整租合作模式，既能够通过集团内企业承租来降低获客成本，同时兼具市场化运作的优势，进而降低社会物流服务成本，是目前众多电商、物流企业的普遍战略路径选择。如“三通一达”等持续投资物流产业园项目，开发建设高标准仓储设施，支持企业自身的物流供应链业务，从一个侧面反映出电商企业、快递物流企业摆脱第三方物流仓储基础设施依赖、保持稳定发展的趋势。

（三）重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良、财务情况稳健

基础设施项目重要现金流提供方的控股股东京东物流是供应链物流领域的领军企业，2021 年 5 月 28 日，京东物流正式在香港联交所上市，股票代码 2618.HK。

京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商，在数字化水平、运营效率、客户体验、品牌形象等诸多方面具有领先优势。截至 2021 年 12 月 31 日，京东物流已申请的专利和软件许可超过 5,500 项，其中自动化技术和无人技术相关的专利数量超过 3,000 项，拥有超过 20 万名自有配送人员，运营超过 7,200 个配送站，覆盖中国 31 个省和直辖市及 444 个城市和直辖市的区。京东物流运营超过 10,000 个自营服务站和自提柜，以及超过 300,000 个合作的自提柜及服务点，自营运输车队包括约 1.8 万辆卡车及其他车辆（其中跨越速运拥有超过 1 万辆自有车辆）。此外，京东物流运营了约 210 个分拣中心，航空货运航线超过 1,000 条（其中国内全货机条线达到 10 条），与中铁快运合作使用 300 多条铁路路线（其中超过 200 条为高铁路线）。2021 年，京东物流在全国 93%区县和 84%乡镇实现当日达或次日达，并在 2021 年双十一大促销期间，在全国超 300 城市实现分钟达。

京东物流 2019-2021 年末的总资产分别为 400.53 亿元、547.23 亿元和 767.95 亿元，资产规模随业务扩张持续增长。京东物流的营收能力较好，除京东集团体系之外的外部客户的数量增加充分带动了京东物流收入增长，2019-2021 年和 2022 年 1-6 月，京东物流的主营业务收入分别为 498.48 亿元、733.75 亿元、1,046.93 亿元和 586.23 亿元。

表2-45 京东物流盈利能力指标

盈利能力指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
毛利率	6.9%	8.6%	5.5%	6.2%

因此，京东物流经营稳定，现金储备充足，基础设施项目租金违约风险较低。

综上，重庆项目所处地区经济发展平稳，行业政策鼓励，供需关系良好，现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散。

2.2.5.7 基础设施资产的重要现金流提供方

一、 基本情况

经核查，重庆项目涉及的重要现金流提供方为重庆京邦达物流有限公司（以下简称“重庆京邦达”）。

（一）基本情况

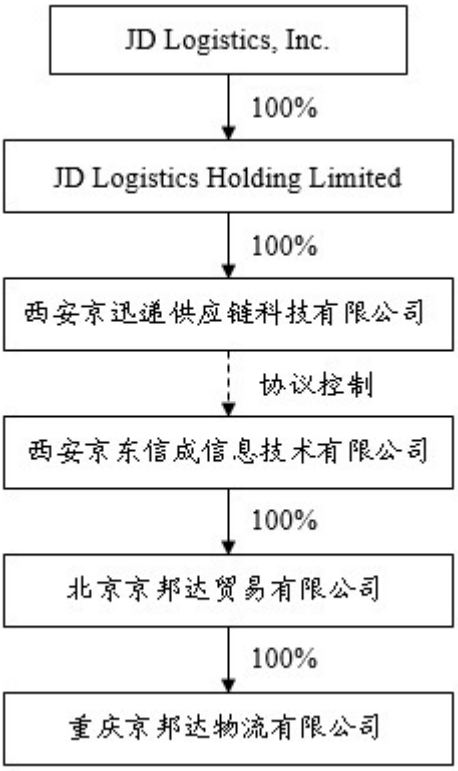
表2-46 重庆京邦达物流有限公司基本情况

企业名称	重庆京邦达物流有限公司
公司类型	有限责任公司(法人独资)
住所	重庆市巴南区南彭公路物流基地环道东路6号
法定代表人	毛卫娜
注册资本	5,000万元
设立（工商注册）日期	2017-09-12
营业期限	2017-09-12至无固定期限
统一社会信用代码	91500113MA5UTUQRX5
经营范围	许可项目：国内快递(不含邮政专营任务)（按行政许可核定期限从事经营）；普通货运；室内外装饰设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货运代理；批发、零售：机械设备、五金交电及电子产品（不含电子出版物）、文化用品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品及卫生用品、化工产品（不含化学危险品）、体育用品、日用百货、纺织品、服装、日用品、家居、金银珠宝首饰、计生用品；代理进出口业务；计算机、APP软件开发及设计、技术咨询、技术服务；仓储服务（不含化学危险品）；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；装卸服务；电子商务服务；家政服务；废旧物资回收；建材卫浴、健身器材、办公设备、三类医疗器械的安装及维修；市场营销策划；市场调研；公共关系服务；会务服务；展览展示服务；供应链管理；企业管理咨询；商务信息咨

	询；房屋租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）股权结构

图2-30 重庆京邦达股权结构



重庆京邦达物流有限公司为京东物流的100%并表子公司。

（三）主营业务

重庆京邦达主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（四）经营情况

2022 年上半年，重庆京邦达实现营业收入 609,001,868.76 元，实现净利润 23,407,492.84 元。总体来看，重庆京邦达营业收入持续增长，经营情况稳步向好。

（五）财务情况

根据四川万友会计师事务所有限公司出具的 2019 年标准无保留意见的审计

报告、四川普林会计师事务所有限公司出具的 2020 年和 2021 年标准无保留意见的审计报告及 2022 年 6 月 30 日未经审计的财务报表，重庆京邦达的财务数据如下：

表2-47 重庆京邦达资产负债表

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	14,602,030.41	167,661.05	301,028.73	594,751.68
应收账款	1,979,071.67	1,992,069.35	227,874.70	1,484.70
预付款项	4,496,751.98	5,889,133.33	6,405,915.87	7,448,485.15
其他应收款	54,951,185.44	5,797,988.03	39,895,011.09	1,378,907.90
存货	6,288,871.06	7,917,603.12	11,002,859.37	4,973,320.42
其他流动资产	7,974,736.07	7,031,222.98	7,408,880.42	8,860,680.08
流动资产合计	**90,292,646.63**	**28,795,677.86**	**65,241,570.18**	**23,257,629.93**
非流动资产：				
固定资产	61,223,125.22	58,582,528.59	48,306,693.60	45,683,850.46
在建工程	306,224.60	-	-	-
使用权资产	125,046,924.22	127,126,251.82	171,388,380.55	142,474,195.21
长期待摊费用	3,523,160.45	1,793,255.12	3,530,289.36	139,062.90
非流动资产合计	**190,099,434.49**	**187,502,035.53**	**223,225,363.51**	**188,297,108.57**
资产总计	**280,392,081.12**	**216,297,713.39**	**288,466,933.69**	**211,554,738.50**
流动负债：				
应付账款	41,091,762.56	28,574,333.47	21,579,975.91	5,590,758.58
预收款项	156,753.81	61,667.15	-	813,378.19
应付职工薪酬	30,477,962.51	33,521,219.81	26,143,453.53	10,568,331.21
应交税费	4,871,717.88	6,828,747.71	2,557,743.44	1,301,983.98
其他应付款	207,575,135.48	180,984,266.03	184,420,876.61	192,050,336.05
其他流动负债	12,442,810.27	15,261,446.34	26,941,293.67	19,934,022.26
流动负债合计	**296,616,142.51**	**265,231,680.51**	**261,643,343.16**	**230,258,810.27**
非流动负债：				
长期应付款	48,528,289.65	43,291,233.43	58,045,882.18	3,624,770.23
非流动负债合计	**48,528,289.65**	**43,291,233.43**	**58,045,882.18**	**3,624,770.23**
负债合计	**345,144,432.16**	**308,522,913.94**	**319,689,225.34**	**233,883,580.50**
所有者权益：				
资本公积	4,081,281.65	4,081,281.65	-	-
未分配利润	-68,833,632.69	-96,306,482.20	-31,222,291.65	-22,328,842.00
所有者权益总计	**-64,752,351.04**	**-92,225,200.55**	**-31,222,291.65**	**-22,328,842.00**
负债所有者权益合计	**280,392,081.12**	**216,297,713.39**	**288,466,933.69**	**211,554,738.50**

表2-48 重庆京邦达利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业收入	**609,001,868.76**	**1,070,587,057.04**	**782,341,612.66**	**445,710,896.16**
减：				
营业成本	548,561,618.54	1,067,522,086.72	733,019,844.00	446,185,942.18
税金及附加	1,990,703.07	2,128,458.73	1,920,993.09	1,161,571.74
销售费用	10,447,030.31	19,006,470.38	13,837,660.93	6,037,104.57
管理费用	29,004,930.86	51,547,043.33	41,677,302.65	11,365,871.93
财务费用	-2,582.14	7,570,116.70	6,837,374.82	6,778,672.26
其中：利息费用	-	7,553,807.76	6,833,878.67	6,763,758.64
利息收入	-	-650.55	-714.53	-2,185.44
研发支出	247,868.85	-	-	-
资产减值损失	110.81	-	-	-
加：其他收益	2,139,434.60	9,000,978.54	3,555,170.24	-
二、营业利润	**20,891,623.06**	**-68,186,140.28**	**-11,396,392.59**	**-25,818,266.52**
加：营业外收入	2,737,339.13	4,027,461.13	2,907,388.65	3,611,949.94
减：营业外支出	221,469.35	925,511.40	404,445.71	66,165.77
三、利润总额	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**
减：所得税费用				
四、净利润	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**

表2-49 重庆京邦达现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年	2020 年	2019 年

一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	646,186,969.40	1,133,838,752.59	860,575,773.93	477,626,796.76
收到的税费返还	-	2,191,522.16	391,298.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	42,447,509.26	135,668,661.64	1,175,324,943.49	1,550,442,085.51
经营活动现金流入(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	**688,634,478.66**	**1,271,698,936.39**	**2,036,292,015.87**	**2,028,068,882.27**
购买商品、接受劳务支付的现金	9,893,144.49	38,269,997.60	818,094,016.12	467,339,286.21
支付给职工以及为职工支付的现金	343,776,780.06	631,965,805.40	379,394,047.56	266,021,649.48
支付各项税费	21,864,089.23	17,335,850.72	19,441,810.62	10,672,042.68
支付其他与经营有关的现金	251,593,038.53	497,068,318.63	782,549,837.87	1,022,339,443.57
经营活动现金流出(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	627,127,052.31	1,184,639,972.35	1,999,479,712.17	1,766,372,421.94
经营活动产生的现金流量净额	**61,507,426.35**	**87,058,964.04**	**36,812,303.70**	**261,696,460.33**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	19,552.00	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	159,264.40	-106,226.47	-	-

投资活动现金流入小计	**178,816.40**	**-106,226.47**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,043,102.71	79,532,297.49	37,106,026.65	263,474,950.56
投资支付的现金	19,552.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	**44,062,654.71**	**79,532,297.49**	**37,106,026.65**	**263,474,950.56**
投资活动产生的现金流量净额	**-43,883,838.31**	**-79,638,523.96**	**-37,106,026.65**	**-263,474,950.56**
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,189,218.68	7,553,807.76	-	-
筹资活动现金流出小计	**3,189,218.68**	**7,553,807.76**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,189,218.68**	**-7,553,807.76**	**-**	**-**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**14,434,369.36**	**-133,367.68**	**-293,722.95**	**-1,778,490.23**
加：期初现金及现金等价物的余额	-	301,028.73	594,751.68	2,373,241.91
六、期末现金及现金等价物余额	**-**	**167.661.05**	**301,028.73**	**594,751.68**

1. 主要财务指标

表2-50 重庆京邦达主要财务指标[19]

单位：元

项目	2022 年上半年/末	2021 年/末	2020 年/末	2019 年/末
总资产	280,392,081.12	216,297,713.39	288,466,933.69	211,554,738.50
总负债	345,144,432.16	308,522,913.94	319,689,225.34	233,883,580.50
所有者权益	-64,752,351.04	-92,225,200.55	-31,222,291.65	-22,328,842.00
营业收入	609,001,868.76	1,070,587,057.04	782,341,612.66	445,710,896.16
净利润	23,407,492.84	-65,084,190.55	-8,893,449.65	-22,272,482.35
资产负债率	123.09%	142.64%	110.82%	110.55%
流动比率	0.30	0.11	0.25	0.10
速动比率	0.28	0.08	0.21	0.08
营业毛利率	99.29%	0.29%	6.30%	-0.11%
营业收入净利率	3.84%	-6.08%	-1.14%	-5.00%
总资产收益率	8.49%	-25.79%	-3.56%	-13.06%

2. 资产负债分析

2019-2022 年上半年末，重庆京邦达资产总额分别为 211,554,738.50 元、288,466,933.69 元、216,297,713.39 元和 280,392,081.12 元，年均复合增长率为 8.38%；与此同时，2019 年-2022 年上半年末，重庆京邦达对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 233,883,580.50 元、319,689,225.34 元、308,522,913.94 元和 345,144,432.16 元；所有者权益方面，2019 年-2022 年上半年末，重庆京邦达所有者权益分别为-22,328,842.00 元、-31,222,291.65 元、-92,225,200.55 元和-64,752,351.04 元。

3. 现金流分析

2019-2022 年上半年，重庆京邦达经营活动产生的现金流量净额分别为 261,696,460.33 元、36,812,303.70 元、87,058,964.04 元和 61,507,426.35 元。

重庆京邦达经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现

[19] a) 资产负债率=总负债/总资产
b)流动比率=流动资产/流动负债
c)速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
d)营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
e)营业收入净利率=净利润/营业收入
f)总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

金同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

重庆京邦达经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着重庆京邦达业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金的增长是由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求，公司投资活动现金流出呈现上升态势。

2019 年度和 2020 年度，重庆京邦达无筹资活动现金流，2021 年度和 2022 年上半年，重庆京邦达筹资活动现金流净额为-7,553,807.76 元和-3,189,218.68 元。

4. 历史偿付情况

根据重庆京邦达 2022 年 9 月 6 日征信报告，重庆京邦达无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5. 与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

重庆京邦达与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

2017 年后，京东物流独立为单独的主体进行运营和融资，同集团内部的相关交易均遵循制定的关联交易定价原则，按照市场化的价格进行关联交易定价。京东物流同原始权益人的过往业务合作主要基于为京东集团订单提供一体化供应链解决方案和其他物流服务，同时租赁京东集团持有的仓库。2019 年，京东物流来源于服务京东集团及其联系人的收入约在 300 亿元人民币左右。

二、 资信情况

根据 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、

信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站的查询结果，重庆京邦达未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆京邦达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

2.2.6 期后事项

2.2.6.1 项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务、运营的相关安排

项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、保险、运营等存在变化。

一、 人员

由于项目公司本身为持有基础设施项目的载体，由京东东鸿负责运营管理，除执行董事、监事、总经理和财务负责人外无其他人员，纳入基础设施基金后项目公司执行董事、监事、总经理和财务负责人由公募基金管理人委派。

二、 财务

在财务管理方面，根据《运营管服务协议》约定，项目公司纳入基础设施基金后，公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理。

三、 保险

项目公司纳入基础设施基金后，公募基金管理人会为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并维持保险的有效性。

四、 运营模式

（一）委托运营管理机构，由运营管理机构提供运营管理服务

1.公募基金管理人、项目公司与运营管理机构京东东鸿签署运营管理服务协议，由运营管理机构提供运营管理服务。运营管理服务协议将明确各方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排和监控奖惩机制、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

2.运营管理机构提供具体服务的范围限于《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十八条第（四）至（九）项规定的范围。公募基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

3.设置相应的考核安排、奖惩机制。为保护基金持有人的利益，除了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条规定的三种解聘运营管理机构的情形外，增加了两种解聘运营管理机构的情形：（1）除因不可抗力因素外，如连续两个运营收入回收期内，项目公司取得的基础设施项目净运营收入均低于当期运营业绩指标，运营管理机构应当于年度《基础设施项目运营管理报告》出具后 30 个工作日内向基金管理人提交书面整改方案（以下简称“整改方案”），基金管理人应于 15 个工作日内对整改方案进行审核。整改方案经基金管理人审核同意后应当立即实施。如整改方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的要求调整整改方案并重新提交基金管理人的，基金管理人应召集基金份额持有人大会审议决定是否更换运营管理机构；（2）运营管理机构实质违反运营管理服务协议第 3.1 条（9）项的承诺，并对基础设施 REITs 项目造成重大损失，或严重损害基金份额持有人利益。对于符合运营要求、未出现约定解聘情形的，不随意更换运营管理机构，以保持项目运营的稳定性。

（二）一般事项决策流程

将《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十八条第（四）至（九）项规定的范围内的事项列为一般事项，包括招商、租赁、营销，对基础设施项目实施物业管理、物业维修、改造和其他日常经营、管理事项。

针对一般事项，运营管理机构制定年度预算方案，由公募基金管理人批准后，在预算范围内运营管理机构可在公募基金管理人监督下执行既定经营方案。

基金管理人将持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。

（三）特殊事项决策流程

将修改项目公司章程、审核、批准决定项目公司运营预算及相关修订方案、扩募、购买新的基础设施项目、单笔金额超过 50 万元或连续 12 个月内累计金额

超过500万元的重大关联交易（不包括为运营项目公司之目的于京东平台[20]买卖商品或服务相关的交易及就此签署的协议或合同）、转让、抵押或其他方式处置基础设施项目等重大事项列为特殊事项。

针对预算外事项或特殊事项进行的资金划转，需经基金管理人审核同意后方可进行；需经基金份额持有人大会审议决定的事项，基金管理人应执行基金份额持有人大会的决议意见。针对预算外事项或特殊事项订立合同的，需提交基金管理人审核同意，如拟签署的合同属于需经基金份额持有人大会审议决定的事项，基金管理人应当在收到该等合同后10个工作日内启动基金份额持有人大会召集程序对相关事项进行审议，并执行基金份额持有人大会的决议意见，且反馈时间不受前述时间限制。

（四）基金份额持有人大会的权利

《基金合同》等交易文件将明确规定需要提交基金份额持有人大会审议讨论的事项。

具体的运营管理安排详见《运营管理服务协议》的约定。

经核查，项目公司纳入基础设施基金后，上述变化安排可以满足基础设施基金的正常运作需要。

2.2.6.2 重组情况安排

根据发行安排，本基金设立后将执行项目公司和SPV公司的反向吸收合并工作，具体流程如下：

1）项目公司和SPV公司由执行董事就反向吸收合并事宜制定方案；

2）项目公司和SPV公司由股东就反向吸收合并进行决议，出具《股东决议》；

3）项目公司与SPV公司签署《吸收合并协议》并编制资产负债表及财产清单；

[20]“京东平台”指北京京东世纪贸易有限公司及其旗下子公司、分公司、分支机构或相关关联方开发的、软件名称为“京东”的独立APP、小程序以及通过www.jd.com网站为用户提供信息发布、交流、第三方经营者开设店铺经营、其他技术服务的电子商务交易服务平台。

4）项目公司和 SPV 公司自作出合并决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告；

5）在公告 45 日之后，项目公司和 SPV 公司向其所在地的市场监督主管部门提交《吸收合并协议》、《股东决议》以及在报纸上登载公司合并公告的有关证明和债务清偿或者债务担保情况的说明。项目公司办理工商变更登记，SPV 公司办理工商注销登记并且注销税户和银行账户。

反向吸收合并完成后，原 SPV 公司对于资产支持专项计划的债务下沉到项目公司层面，由资产支持专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

上述实施步骤，可能会根据监管部门要求和项目实际情况予以调整。

此外，北京京东世纪贸易有限公司于 2022 年 12 月 16 日出具《关于吸收合并事宜的承诺函》，承诺："如在基础设施 REITs 基金发行成功之日起 9 个月内，各项目公司未完成对相应 SPV 公司的反向吸收合并，则各项目公司因未完成反向吸收合并多缴纳的所得税款及相关损失由本公司或本公司关联方承担，本公司或本公司关联方将及时将相应款项向相应项目公司或基础设施 REITs 基金予以补偿。"

2.3 武汉项目

2.3.1 项目公司的基本情况

2.3.1.1 设立情况

一、 基本信息

武汉项目所属项目公司为武汉京东茂元，公司基本信息如下：

表2-51 武汉京东茂元基本情况

企业名称	武汉京东茂元信息技术有限公司
公司类型	有限责任公司
住所	武汉市东西湖区保税区东吴大道南、高桥北三路西(3)
法定代表人	李刚
注册资本	100万元

设立（工商注册）日期	2013-03-22
营业期限	2013-03-22至2033-03-21
统一社会信用代码	91420112063044107E
经营范围	仓储物流设施的建设和经营；提供仓储服务及相关技术咨询、技术服务、软件开发和软件设计；物业管理；代收水费、电费、燃气费；厂房租赁。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

二、 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

2013 年 2 月 19 日，武汉京东茂元取得了编号为（鄂武）名称预核内字[2013]第 338 号的《企业名称预先核准通知书》。

2013 年 3 月 22 日，武汉市工商行政管理局东西湖分局向武汉京东茂元出具了《企业登记核准通知书》，决定准予武汉京东茂元登记。

2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。

经核查，武汉京东茂元设立程序、工商注册登记合法、真实。

2.3.1.2 历史沿革情况

一、 2013 年 3 月，公司设立

2012 年 12 月 24 日，武汉京东世纪贸易有限公司股东北京京东世纪贸易有限公司作出股东决定，武汉京东世纪贸易有限公司以存续分立方式、以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日分立为武汉京东世纪贸易有限公司和武汉京东茂元，新分立的武汉京东茂元注册资本为 100 万元，分立后北京京东世纪贸易有限公司持有武汉京东茂元 100%股权。

2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。

设立时，武汉京东茂元的股权结构如下：

表2-52 武汉京东茂元 2013 年 3 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例

北京京东世纪贸易有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

二、 2013 年 11 月，第一次股权转让

2013 年 11 月 22 日，京东世纪贸易与天津煜东信德签署股权转让协议，京东世纪贸易将其持有的武汉京东茂元 100%股权（出资额为 100.00 万元）转让给天津煜东信德。武汉京东茂元新股东天津煜东信德物流有限公司签署了《公司章程》。

本次股权转让完成后，武汉京东茂元的股权结构如下：

表2-53 武汉京东茂元 2013 年 11 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
天津煜东信德物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

三、 2022 年 12 月，第二次股权转让

2022 年 11 月 14 日，天津煜东信德与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，天津煜东信德将其持有的武汉京东茂元 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得武汉京东茂元 100%的股权。

本次股权转让完成后，武汉京东茂元的股权结构如下：

表2-54 武汉京东茂元 2022 年 12 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

2.3.1.3 股东出资情况

根据武汉京东茂元现行有效的《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，武汉京东茂元信息技术有限公司的唯一股东为北京京东世纪贸易，京东世纪贸易以

货币方式出资，出资额为 100 万元，出资比例为 100%。

经核查，公募基金管理人和计划管理人认为武汉京东茂元股东京东世纪贸易合法拥有出资资产的产权，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷，武汉京东茂元股东京东世纪贸易的出资及时到位、出资方式合法，不存在出资不实、虚假出资、抽逃资金等情况，股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

2.3.1.4 重大重组情况

一、 重大重组相关权力部门决策流程和审批文件

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元不涉及重大重组情况。

二、 项目公司重组动机、内容、程序和完成情况

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元不涉及重大重组情况。

2.3.1.5 组织架构与内部控制

一、 公司治理情况

（一）公司股东

武汉京东茂元不设股东会，股东作出《公司法》第三十八条第一款所列下列规定时，采取书面形式，由股东签名后置备于公司：

1. 决定公司的经营方针和投资计划；
2. 委派和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；
3. 委派和更换监事，决定监事的报酬事项；
4. 批准执行董事的报告；
5. 批准监事的报告
6. 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
7. 批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
8. 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
9. 对发行公司债券作出决议；
10. 对公司合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

11. 修改公司章程；

12. 聘任和解聘公司经理。

（二）执行董事

武汉京东茂元不设董事会，只设一名执行董事。执行董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。执行董事行使下列职权：

1. 执行股东的决定；
2. 决定公司的经营计划和投资方案；
3. 制订公司的年度财务方案、决算方案；
4. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
5. 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
6. 拟订公司合并、变更公司形式、解散的方案；
7. 决定公司内部管理机构的设置；
8. 提名公司经理人选，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理，财务负责人，决定其报酬事项；
9. 制定公司的基本管理制度；
10. 代表公司签署有关文件。

（三）经理

武汉京东茂元设经理一名，可由执行董事兼任，也可由股东另外聘任或解聘。经理对股东负责，行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作；
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
3. 拟订公司内部管理机构设置方案；
4. 拟订公司的基本管理制度；
5. 制定公司的具体规章；
6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
7. 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（四）监事

武汉京东茂元不设监事会，只设监事一名。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使以下职权：

1. 检查公司财务；
2. 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东的决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
3. 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
4. 提议召开临时股东会议，在执行董事不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；
5. 向股东提出提案；
6. 《公司法》规定的其他职权。

二、 公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定情况

根据武汉京东茂元现行有效的《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，公司章程已载明公司名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，股东名称，股东出资方式、出资额和出资时间，公司的机构及其产生办法、职权、议事规则和公司法定代表人。

经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，武汉京东茂元的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

三、 有权机构授权情况符合有关规定情况

根据《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，公司对股东、执行董事、经理、监事职权的规定符合《公司法》的有关规定。

四、 组织架构及各部门职责说明

武汉京东茂元的组织架构参见 2.2.1.5 部分重庆新东迈组织架构。

五、 项目公司组织机构健全、清晰情况

根据《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，公司设置股东、执行董事、经理、监事等治理架构，未单独设立职能部门进行项目公司管理，全部运营管理由基础设施运营管理机构京东东鸿统筹负责。经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，公司组织架构健全、清晰。

2.3.1.6 独立情况

一、 项目公司财产权属情况

根据武汉京东茂元取得的不动产权证，武汉京东茂元合法有效地拥有京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

（一）房屋建筑物

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元共计拥有房屋 6 处，合计建筑面积 50,972.21 平方米，均已取得不动产权证书，公司拥有的房屋建筑物情况如下：

表2-55 武汉京东茂元房屋建筑物情况

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
1	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031333 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 1 号库房	12,668.27	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
2	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031335 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 2 号库房	12,668.27	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
3	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031336 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 3 号库房	12,703.49	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
4	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031337 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 4 号库房	12,703.49	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
5	鄂（2018）武	东西湖区高桥三路	134.19	工业用地/	无抵押或

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
	汉市东西湖不动产权第0036194号	211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房一		其它	其他他项权利情况
6	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031334号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房二	94.50	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况

（二）土地使用权

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元共计拥有土地使用权面积96,052.93平方米，均已取得不动产权证书，各宗土地的具体情况如下：

表2-56 武汉京东茂元土地使用权情况

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
1	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031333号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目1号库房	96,052.93	工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况
2	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031335号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目2号库房		工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况
3	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031336号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目3号库房		工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况
4	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031337号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目4号库房		工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况
5	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0036194	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房一		工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
	号					
6	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031334 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目门房二		工业用地/其它	2062 年 3 月 29 日	无抵押或其他他项权利情况

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，武汉项目权属清晰，且由武汉京东茂元控制和占用。

二、 商标权、专利权、版权等的权利期限情况

根据 2022 年 11 月 25 日对中国商标网（http://sbj.cnipa.gov.cn）、中国及多国专利审查信息查询网站（http://cpquery.cnipa.gov.cn/）的查询结果及公司书面确认，武汉京东茂元不享有商标权、专利权及著作权。

三、 金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向

截至 2022 年 6 月 30 日，武汉京东茂元金额较大、期限较长的其他应付款明细如下：

表2-57 武汉京东茂元其他应付款

单位：元

其他应付款	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1.关联方往来款	46,768,870.00	46,768,870.00	47,327,857.57	47,308,845.46
2.工程投资款	266,606.76	1,584,527.36	2,471,496.42	2,880,991.18
3.关联方借款	69,776,160.47	69,776,160.47	-	-
4.其他单位往来款	1,282,632.76	2,071,986.61	-	-
合计	**118,094,269.99**	**120,201,544.44**	**49,799,353.99**	**50,189,836.64**

2018 年（含）前，武汉京东茂元其他应付款主要为对关联方北京京东世纪贸易有限公司的应付款。主要原因为武汉京东茂元设立时仅有 100 万元资本金投入，武汉项目的大部分建设资金均由关联方北京京东世纪贸易有限公司提供。

2019 年，武汉京东茂元股权发生变更，武汉京东茂元对北京京东世纪贸易有限公司的关联方往来款置换为银行贷款和对上海勇见信息技术有限公司、上海圆迈信息技术有限公司的关联方往来款。

2020 年，武汉京东茂元对上海勇见信息技术有限公司的关联方往来款有所增加，同时对上海圆迈信息技术有限公司的部分关联方往来款置换为东莞首至星客物流有限公司的关联方往来款。

2021 年，武汉京东茂元的银行贷款重新置换为对北京京东世纪贸易有限公司的关联方借款，导致关联方借款有所增加。

经核查银行流水及审计报告，武汉项目的其他应付款产生的原因和交易记录真实，资金流向清晰。

除其他应付款外，武汉京东茂元暂不涉及其他金额较大、期限较长的其他应收款、预收及预付账款情况。

四、 项目公司资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况分析

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问适当核查，根据武汉京东茂元已取得的不动产权证，武汉京东茂元合法有效地拥有京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。同时，根据经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问适当核查并经武汉京东茂元书面确认，武汉京东茂元不享有商标权、专利权及著作权。

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目权属清晰，且由武汉京东茂元控制和占用。结合原始权益人京东世纪贸易出具的《说明函》，武汉京东茂元的资产不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

五、 项目公司财务会计部门、财务人员团队及会计核算体系的独立情况

武汉京东茂元参照 2.2.1.6 部分重庆新东迈进行相关财务管理和独立的会计核算。

六、 项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

武汉京东茂元具有规范的财务会计制度，具体参见本报告 2.2.1.6 部分重庆新东迈情况。

七、 项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

武汉京东茂元独立在银行开立了公司基本户，账户信息如下：

户名：武汉京东茂元信息技术有限公司

账号：421865098018170130525

开户行：交通银行股份有限公司武汉汉阳支行

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，由京东集团委派财务负责人和财务人员团队进行财务管理。经核查，公募基金管理人和计划管理人认为，武汉京东茂元财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队。但未来武汉京东茂元纳入基础设施基金后，将由公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时武汉京东茂元的财务将具备独立性。

2.3.1.7 商业信用情况

经查询中国人民银行于 2022 年 8 月 25 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站的查询结果，武汉京东茂元不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内武汉京东茂元在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形，公司经营符合有关法律法规和规范性文件的规定。

2.3.2 项目公司所在行业和经营模式

2.3.2.1 行业情况及竞争状况

武汉项目行业情况及竞争状况见本报告 2.2.2.1 部分。

2.3.2.2 经营模式

一、 主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性

（一）主营业务

武汉京东茂元主营业务为现代仓储物流的建设、运营管理、维修改造及其他仓储物流相关服务，以满足湖北省以及华中地区的电子商务公司、第三方物流供应商及其他各方因对现代仓储物流的需求，从而获得仓储物流经营收益。

（二）业务开展时间

武汉京东茂元于 2016 年开始经营仓储物流设施租赁业务。

（三）经营模式

武汉京东茂元经营模式主要依托于京东集团仓储物流版块开展，京东集团仓储物流版块的经营模式见 2.2.2.2 部分。

（四）盈利和现金流的稳定性及持续性

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主营业务收入分别为 1,829.79 万元、1,831.27 万元、1,827.35 万元和 908.91 万元，净利润分别为 527.61 万元、476.76 万元、498.47 万元和 225.31 万元，经营性净现金流分别为 1,546.41 万元、1,209.40 万元、1,225.99 万元和 661.46 万元。

从租约稳定角度看，武汉京东茂元已于 2016 年 1 月进入租赁运营期，租户主要为湖北京邦达供应链科技有限公司（京东物流的全资子公司），租约结束时间为 2023 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期

与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照武汉京东茂元和湖北京邦达供应链科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年在前一年租金基础基础上涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年在前一年租金基础基础上涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

综上，武汉京东茂元在项目建成投入运营之时就整租给湖北京邦达供应链科技有限公司，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有三个项目存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，详见本报告 2.2.2.2 部分。

二、 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

武汉项目现金流的回收流程以及管理系统具体见本报告 2.2.2.2 部分。

三、 相关重要合同

经核查，武汉京东茂元签署的重要合同如下：

表2-58 武汉京东茂元重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技	2019 年 3 月 12 日	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	武汉京东茂元将位于武汉东西湖高桥三路 211 号的相关库房及其附属建

			有限公司			筑、设施租赁予湖北京邦达使用
2	租赁合同	《库房租赁合同补充协议一》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2019 年 3 月 12 日	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	约定出租人控制权变更、续租权及出租人违约责任的特别约定、租金调整标准等事宜
3	租赁合同	《库房租赁合同补充协议二》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2022 年 11 月 14 日	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	约定租金调整标准事宜
4	租赁合同	《快递柜投放场地租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2021 年 1 月 28 日	2021 年 1 月 28 日至 2023 年 1 月 27 日	武汉京东茂元将位于高桥三路亚洲一号物流园西门辅房及相邻场地供湖北京邦达安装快递柜
5	租赁合同	《充电桩场地租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉小租户 2	2021 年 5 月 31 日	2021 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日	武汉京东茂元将位于武汉市东西湖高桥三路京东亚洲一号园区内空地供武汉小租户 2 建设充电桩等设施
6	租赁合同	《辅房租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉小租户 1	2021 年 12 月 3 日	2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	武汉京东茂元将位于武汉市东西湖高桥三路京东亚洲一号园区东门一号辅房出租给武汉小租户 1
7	物业服务合同	《京东 2021-武汉东西湖亚一物流园三方物业	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉天立物业管理有限	2021 年 6 月	2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日（如武汉天立绩效考核	武汉京东茂元委托武汉天立对武汉东西湖亚一物流园提供物业服务

		服务实施合作单》	公司		达到要求可自动续约至2023年6月30日）	

2.3.3 同业竞争与关联交易

2.3.3.1 同业竞争

一、 原始权益人、基础设施运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、向其他机构提供基础设施项目运营管理服务情况及运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性分析

（一）业务情况以及提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司主营业务是贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

京东世纪贸易是京东集团在境内的重要经营主体之一，不实际持有或运营仓储物流资产，不存在向其他机构提供仓储物流资产运营管理服务的情况。

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有京东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流设施项目的运营管理机构。截至2021年12月31日，京东东鸿运营了京东集团自建的67个亚洲一号智能产业园，建筑面积约899万平方米，仓储物流运营管理经验丰富。

在武汉区域，除武汉项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下：

表2-59　武汉区域其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
武汉	新洲一期项目	约 14.8 万	已建	2018 年 5 月
	蔡甸二期项目	约 6.6 万	在建	2022 年 12 月
	东西湖二期项目	约 14.5 万	在建	2022 年 12 月
	东西湖三期项目	约 12.4 万	在建	预计 2023 年 6 月

数据来源：京东东鸿

（二）可替代性分析

1. 武汉区域的可替代性分析

武汉项目地处武汉临空港经济开发区。根据戴德梁行《京东物流市场行业研究报告》，东西湖区属于武汉市高标仓库市场较为成熟的区域，截至 2021 年底，东西湖区高标仓库存量约为 74 万平方米，预计未来将迎来共计 40 万平方米的新增供应，届时区域整体存量约 110 万平方米。未来两年内东西湖区未来新增供应，相较于其他物流板块，相对较高，2021 年末空置率虽然相对 2020 年有所攀升，但尚属武汉市较低的区域，预计未来区域需求将保持稳定，租金将保持稳定趋势，投资者将持续青睐于在此区域投资。

在武汉区域，除武汉项目外，京东集团通过下属企业持有武汉新洲一期项目，该项目已建成在运营，武汉新洲一期项目建筑面积约 14.8 万平方米。武汉新洲一期项目位于新洲区，在武汉市东北部，与武汉项目（位于武汉市西部）的位置不同且相距较远，二者并不直接竞争。另外，京东集团通过下属企业持有武汉蔡甸二期项目（建筑面积约 6.6 万平方米）、武汉东西湖二期项目（建筑面积约 14.5 万平方米）以及武汉东西湖三期项目（建筑面积约 12.4 万平方米），该等项目尚处于建设阶段。武汉在整个华中区域处于关键枢纽位置，上述项目的开发建设是为了充分提升京东集团在华中区域的仓储物流基础设施能力布局，从而带动周边区域的派送效率。

2. 其他区域的可替代分析

在其他区域，京东东鸿运营管理京东集团自建的其他仓储物流项目，但该等项目与武汉项目的可替代性不强。武汉项目为全国物流网络关键节点之一，是华中总部仓储中心，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。

因此无论是入池的三个项目，还是京东东鸿运营管理的其他仓储物流项目，都有着充足的市场需求，都将继续支持京东体系内以及其他承租人日益增长的仓储物流需求，彼此之间相互补充。因此，京东东鸿运营管理的其他项目与入池的项目之间虽然具有可替代性，但并不是此消彼长的替代关系。

二、 上述参与机构相关业务与本基础设施项目存在同业竞争的情况以及为避免可能出现的利益冲突而采用的充分、适当的措施

结合前述分析，除武汉项目外，京东集团通过下属企业持有武汉新洲一期项目，该项目已建成在运营，武汉新洲一期项目建筑面积约 14.8 万平方米。武汉新洲一期项目位于新洲区，在武汉市东北部，与武汉项目（位于武汉市西部）的位置不同、且相距较远，二者并不直接竞争。另外，京东集团通过下属企业持有武汉蔡甸二期项目（建筑面积约 6.6 万平方米）、武汉东西湖二期项目（建筑面积约 14.5 万平方米）以及武汉东西湖三期项目（建筑面积约 12.4 万平方米），该等项目尚处于建设阶段。武汉在整个华中区域处于关键枢纽位置，上述项目的开发建设是为了充分提升京东集团在华中区域的仓储物流基础设施能力布局，从而带动周边区域的派送效率。

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团、原始权益人京东世纪贸易以及公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的承诺，具体见 2.2.3.1。

三、 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

原始权益人隶属于京东集团，京东世纪贸易并不实际持有和运营同类基础设施资产。京东产发是京东集团旗下专注于仓储物流基础设施项目开发和运营的业务板块。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发已完工的自建仓储物流设施总面积约 899 万平方米。

四、 对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况

截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园，分

别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。

其中，在武汉区域，除武汉项目外，京东产发有新洲一期项目在运营，并有蔡甸二期项目、东西湖二期和三期项目在建，该项目情况详见表 2-59，建成后预计实现行业平均盈利水平。

2.3.3.2 关联交易

一、 基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易情况

就武汉项目的承租方来看，经核查，本次入池的基础设施项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易，关联方租户为湖北京邦达供应链科技有限公司。报告期内，基础设施项目发生的金额在 10 万元以上的关联交易情况如下：

（一）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是武汉项目的主要承租人为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表2-60 武汉项目关联租赁

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	租赁收入	904.02	1,825.77	1,829.96	1,828.45	承租方为项目公司关联方

武汉京东茂元与承租人湖北京邦达供应链科技有限公司的租赁合同主要条款如下：

表2-61 武汉京东茂元租赁合同主要条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于武汉市东西湖区高桥三路 211 号相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。

合同期限	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。 武汉项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件； （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险； （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备； （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务； （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用； （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施； （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意； （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。

续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（二）采购商品、接受劳务情况

武汉项目接受京东东鸿的管理服务，因此向京东东鸿支付资产管理费，形成关联交易，具体情况如下：

表2-62 武汉项目关联采购商品、接受劳务情况

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	北京京东东鸿管理咨询有限公司	资产管理费	36.48	71.33	70.71	48.24	提供运营服务，收取资产管理费

（三）关联方应收应付款项

表2-63 武汉项目关联方应收应付款项

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	应收账款	湖北京邦达供应链科技有限公司	147.38	169.83	182.16	12.51	关联租赁
	其他应收款	天津煜东信德物流有限公司	381.85	381.85	381.85	381.85	核心基金内资金调拨
	其他应收款	武汉千裕达物流有限公司	-	-	132.33	132.33	核心基金内资金调拨
	其他应付款	上海勇见信息技术有限公司	4,676.89	4,676.89	4,676.89	4,564.52	核心基金内资金调拨

	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	6,977.62	6,977.62	-	-	与京东世纪贸易关联方借款本金
	其他应付款	上海圆迈信息技术有限公司	-	-	-	54.14	核心基金内资金调拨
	应付利息	北京京东世纪贸易有限公司	265.92	94.02	-	-	与京东世纪贸易关联方借款应付利息

二、 基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定情况

武汉项目关联交易内容为正常的仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，但交易定价秉持市场化原则，履行了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款、资金调拨均与京东世纪贸易、核心基金内部公司相关，相关借款及调拨资金均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

三、 定价公允情况

关联租赁的关联交易定价具有公允性。武汉项目主要租赁情况如下表所示：

表2-64 武汉项目主要租赁情况

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[21]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[22]	租金调整标准
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	50,972.21	52,154.66（含雨篷投影计租面积）	5	32.40	3%	25.0-35.0	根据《租赁合同》附件 1 费用明细表中列示的协议租金为起始日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有 1 次租金

[21] 上述租金单价均包含了物业管理费及税费
[22] 数据来源：戴德梁行

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[21]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[22]	租金调整标准
								调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年的市场租金的涨幅或跌幅对第6年/第11年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长，以此类推[23]

从上表可见，武汉项目的关联交易租金单价定价系参考当地市场公允租金单价水平。同时，武汉京东茂元与关联方湖北京邦达租赁合同中均约定租赁期届满前，除湖北京邦达提前十二个月告知不续租外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期届满后，除非湖北京邦达提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，双方同意续租期内所有主要条款应与租赁合同保持一致。租期内每5年有1次租金调整机制，根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年的市场租金的涨幅或跌幅进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长。该条款的约定以及独立第三方评估机构的专业评估有助于保证关联租约租金单价的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，保障本基金份额持有人的权益。

四、 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例及是否影响基础设施项目的市场化运营的分析

武汉项目的经营性现金流主要来源于关联方，情况如下：

表2-65 2021年和2022年上半年武汉项目关联方收入占比

项目	承租方	2022年上半年收入占比	2021年收入占比
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	99.48%	99.78%

上述关联交易情况并不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析如下：

[23] 根据深圳戴德梁行出具的评报字（2022/BJ/F2）第077号《评估报告》，该报告记载预测武汉项目预测期内的增长率达到每年3%是可以预期的。

（一）武汉项目主要承租方主要为京东物流板块相关主体。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。基础设施项目与京东物流建立了稳定的合作关系，本身体现了基础设施项目的市场竞争力。

京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自2017年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自2018年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从2018年的29.90%增加到2020年的46.60%，并在2021年进一步增加到56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东集团，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，武汉项目仍具备独立拓展客户的能力。

（二）为避免利益冲突，京东东鸿、京东集团、原始权益人京东世纪贸易和公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对在同等市场条件下平等对待REITs基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。详见本报告第 2.2.3.1 第二章节的介绍。

2.3.4 财务与会计调查

2.3.4.1 审计报告

武汉项目所属项目公司为武汉京东茂元信息技术有限公司，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对武汉京东茂元2019年、2020年和2021年和2022年上半年财务报表进行了审计，并出具了天职业字【2020】34754号、天职业字【2021】8968号、天职业字【2022】19312号和天职业字【2022】39525号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下：

表2-66　武汉京东茂元资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产				
货币资金	28,727,733.98	24,800,969.02	16,330,105.06	11,100,038.07
应收账款	1,473,814.95	1,698,310.70	1,821,589.53	1,187,274.04
预付款项	9,105.40	-	-	-
其他应收款	4,376,029.04	6,319,815.25	5,614,794.14	5,614,794.14
其他流动资产	107,330.61	21,228.79	70,988.59	51,167.49
流动资产合计	**34,694,013.98**	**32,840,323.76**	**23,837,477.32**	**17,953,273.74**
非流动资产				
投资性房地产	120,827,379.07	120,316,254.77	123,812,555.40	127,573,940.82
固定资产	2,831.27	4,246.90	-	-
在建工程	-	-	-	-
长期待摊费用	-	708,325.24	800,805.64	893,539.41
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**120,830,210.34**	**121,028,826.91**	**124,613,361.04**	**128,467,480.23**
资产合计	**155,524,224.32**	**153,869,150.67**	**148,450,838.36**	**146,420,753.97**
流动负债				
预收款项	15,052.50	36,172.35	-	1,024.08
应交税费	657,029.55	864,205.86	1,029,451.64	619,027.18
其他应付款	120,753,517.02	121,141,778.24	49,894,881.87	50,189,836.64
一年内到期的非流动负债	-	-	-	1,933,010.67
其他流动负债	440,330.70	421,802.24	922,289.95	858,499.61

流动负债合计	**121,865,929.77**	**122,463,958.69**	**51,846,623.46**	**53,601,398.18**
非流动负债				
长期借款	-	-	70,183,736.92	71,166,500.00
非流动负债合计	**-**	**-**	**70,183,736.92**	**71,166,500.00**
负债合计	**121,865,929.77**	**122,463,958.69**	**122,030,360.38**	**124,767,898.18**
所有者权益				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	29,763,185.60	29,763,185.60	29,763,185.60	29,763,185.60
盈余公积	64,200.64	64,200.64	-	-
未分配利润	2,830,908.31	577,805.74	-4,342,707.62	-9,110,329.81
所有者权益合计	**33,658,294.55**	**31,405,191.98**	**26,420,477.98**	**21,652,855.79**
负债及所有者权益合计	**155,524,224.32**	**153,869,150.67**	**148,450,838.36**	**146,420,753.97**

表2-67　武汉京东茂元利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**9,089,122.50**	**18,273,513.29**	**18,312,651.49**	**18,297,864.27**
其中：营业收入	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
二、营业总成本	**6,407,782.25**	**11,662,782.67**	**11,977,917.93**	**11,278,123.92**
其中：营业成本	2,609,760.67	5,569,737.70	5,627,894.27	5,302,118.08
税金及附加	1,040,620.43	2,046,185.26	2,124,944.20	2,023,751.58
销售费用	-	-	-	-
管理费用	366,230.51	713,294.32	711,998.45	517,001.25
财务费用	2,391,170.64	3,333,565.39	3,513,081.01	3,435,253.01
其中：利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	3,572,100.63	3,413,158.49
利息收入	36,914.43	239,505.95	155,521.39	11,123.71
加：其他收益	27,609.99	24,645.84	22,096.03	18,518.57
三、营业利润	**2,708,950.24**	**6,635,376.46**	**6,356,829.59**	**7,038,258.92**
加：营业外收入	256.63	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	**2,709,206.87**	**6,635,376.46**	**6,356,829.59**	**7,038,258.92**
减：所得税费用	456,104.30	1,650,662.46	1,589,207.40	1,762,166.80
五、净利润	**2,253,102.57**	**4,984,714.00**	**4,767,622.19**	**5,276,092.12**
（一）持续经营净利润	2,253,102.57	4,984,714.00	4,767,622.19	5,276,092.12
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	**2,253,102.57**	**4,984,714.00**	**4,767,622.19**	**5,276,092.12**

表2-68　武汉京东茂元现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,075,209.03	20,003,920.13	19,209,798.19	20,350,688.86
收到其他与经营活动有关的现金	20,431,155.96	2,467,296.59	241,407.76	29,642.28
经营活动现金流入小计	**30,506,364.99**	**22,471,216.72**	**19,451,205.95**	**20,380,331.14**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,073,839.24	1,594,298.10	1,076,183.21	169,605.63
支付的各项税费	2,254,740.96	5,084,036.30	4,632,872.71	4,196,443.60
支付其他与经营活动有关的现金	20,563,213.33	3,532,986.05	1,648,194.33	550,219.48
经营活动现金流出小计	**23,891,793.53**	**10,211,320.45**	**7,357,250.25**	**4,916,268.71**
经营活动产生的现金流量净额	**6,614,571.46**	**12,259,896.27**	**12,093,955.70**	**15,464,062.43**
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,687,806.50	747,272.28	455,525.00	2,463,751.74
投资活动现金流出小计	**2,687,806.50**	**747,272.28**	**455,525.00**	**2,463,751.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,687,806.50**	**-747,272.28**	**-455,525.00**	**-2,463,751.74**
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	-	-	1,502,885.87
收到其他与筹资活动有关的现金	-	69,776,160.47	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**69,776,160.47**	**-**	**1,502,885.87**
偿还债务支付的现金	-	70,183,736.92	2,836,263.08	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,634,183.58	3,572,100.63	3,413,158.49
筹资活动现金流出小计	**-**	**72,817,920.50**	**6,408,363.71**	**3,413,158.49**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-3,041,760.03**	**-6,408,363.71**	**-1,910,272.62**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**3,926,764.96**	**8,470,863.96**	**5,230,066.99**	**11,090,038.07**
加：期初现金及现金等价物的余额	24,800,969.02	16,330,105.06	11,100,038.07	10,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	**28,727,733.98**	**24,800,969.02**	**16,330,105.06**	**11,100,038.07**

2.3.4.2 资产负债表分析

一、　各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021 年及 2022 年上半年武汉京东茂元资产构成情况如下：

表2-69　武汉京东茂元资产构成

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产	34,694,013.98	22.31%	32,840,323.76	21.34%	23,837,477.32	16.06%	17,953,273.74	12.26%
非流动资产	120,830,210.34	77.69%	121,028,826.91	78.66%	124,613,361.04	83.94%	128,467,480.23	87.74%

近三年及一期，武汉京东茂元资产以非流动资产为主，但流动资产在总资产中的占比有所上升。

（一）流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末武汉京东茂元流动资产构成及变动情况如下：

表2-70　武汉京东茂元流动资产构成

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日			2021 年 12 月 31 日		
	金额	金额变动	占流动资产比重	金额	金额变动	占流动资产比重
货币资金	28,727,733.98	15.83%	82.80%	24,800,969.02	51.87%	75.52%
应收账款	1,473,814.95	-13.22%	4.25%	1,698,310.70	-6.77%	5.17%
其他应收款	4,376,029.04	-30.76%	12.61%	6,319,815.25	12.56%	19.24%
其他流动资产	107,330.61	405.59%	0.31%	21,228.79	-70.10%	0.06%

（续上表）

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	金额	金额变动	占流动资产比重	金额	金额变动	占流动资产比重
货币资金	16,330,105.06	47.12%	68.51%	11,100,038.07	110900%	61.83%
应收账款	1,821,589.53	53.43%	7.64%	1,187,274.04	-31%	6.61%
其他应收款	5,614,794.14	0%	23.55%	5,614,794.14	1087%	31.27%
其他流动资产	70,988.59	38.74%	0.30%	51,167.49	92%	0.29%

武汉京东茂元流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产构成。2019 年至今，货币资金逐年上升，成为流动资产的主要构成部分。2019 年 8 月开始武汉京东茂元租金回款频率从季度回款转为次月回款，2019 年

末开始转为当月回款，所以应收账款金额较低。

武汉京东茂元其他应收款主要系针对关联方天津煜东信德物流有限公司与武汉千裕达物流有限公司的应收款项。其中，武汉项目公司拆借至武汉千裕达物流有限公司的款项主要用于后者代武汉东西湖项目缴纳电费，拆借至天津煜东信德物流有限公司的款项主要用于支付工程款。

武汉京东茂元其他流动资产主要由留抵及待抵扣进项税和待摊保险费构成。

（二）非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末武汉京东茂元主要非流动资产及变动情况如下：

表2-71　武汉京东茂元主要非流动资产

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
投资性房地产	120,827,379.07	120,316,254.77	123,812,555.40	127,573,940.82
占非流动资产比重	100.00%	99.41%	99.36%	99.30%
投资性房地产变动	0.42%	-2.82%	-2.95%	-2.39%

武汉京东茂元非流动资产科目主要为投资性房地产，占武汉京东茂元非流动资产的 99%以上。投资性房地产逐年下降主要是资产折旧所致。

二、 各期末主要负债情况

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末武汉京东茂元负债构成情况如下：

表2-72　武汉京东茂元主要负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
流动负债	121,865,929.77	100%	122,463,958.69	100%	51,846,623.46	42.49%	53,601,398.18	42.96%
非流动负债	-	-	-	-	70,183,736.92	57.51%	71,166,500.00	57.04%

2021 年末武汉京东茂元全部负债转为流动负债主要系长期借款转为关联方

借款所致。

武汉京东茂元 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末主要流动负债及变动情况如下：

表2-73　武汉京东茂元主要流动负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	120,753,517.02	121,141,778.24	49,894,881.87	50,189,836.64
占流动负债比重	99.09%	98.92%	96.24%	93.64%
其他应付款变动	-0.32%	142.79%	-0.59%	-65.72%

武汉京东茂元主要流动负债为其他应付款，主要为关联方借款、关联方往来款和部分工程投资款，明细如下：

表2-74 武汉京东茂元其他应付款

单位：元

款项性质	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方借款	69,776,160.47	69,776,160.47	-	-
关联方往来款	46,768,870.00	46,768,870.00	47,327,857.57	47,308,845.46
工程投资款	266,606.76	1,584,527.36	2,471,496.42	2,880,991.18
其他单位往来款	1,282,632.76	2,071,986.61	-	-
合计	**118,094,269.99**	**120,201,544.44**	**49,799,353.99**	**50,189,836.64**

2018 年（含）前，武汉京东茂元其他应付款主要为对关联方北京京东世纪贸易有限公司的应付款。主要原因为武汉京东茂元设立时仅有 100 万元资本金投入，武汉项目的大部分建设资金均由关联方北京京东世纪贸易有限公司提供。

2019 年，武汉京东茂元股权发生变更，武汉京东茂元对北京京东世纪贸易有限公司的关联方往来款置换为银行贷款和对上海勇见信息技术有限公司、上海圆迈信息技术有限公司的关联方往来款。

2020 年，武汉京东茂元对上海勇见信息技术有限公司的关联方往来款有所增加，同时对上海圆迈信息技术有限公司的部分关联方往来款置换为东莞首至星客物流有限公司的关联方往来款。

2021 年，武汉京东茂元的银行贷款重新置换为对北京京东世纪贸易有限公司的关联方借款，导致关联方借款有所增加。

武汉京东茂元 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末主要非流动负债及变动情况如下：

表2-75 武汉京东茂元主要非流动负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期借款	-	-	70,183,736.92	71,166,500.00
占非流动负债比重	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%
长期借款变动	0.00%	-100.00%	-1.38%	-

武汉京东茂元 2019、2020 年的非流动负债为公司取得的抵押借款。自 2021 年偿还抵押借款以来，公司长期借款余额为 0 元。

三、 逾期未偿还债项情况

截至 2022 年 6 月末，武汉京东茂元不存在逾期未偿还债项情况。

四、 报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况

截至 2022 年 6 月末，武汉京东茂元不存资产受限情况。

2.3.4.3 利润表分析

一、 各期营业收入与营业成本的构成及比例

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本构成如下：

表2-76 武汉京东茂元营业收入与营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,089,122.50	2,609,760.67	18,273,513.29	5,569,737.70	18,312,651.49	5,627,894.27	18,297,864.27	5,302,118.08
合计	**9,089,122.50**	**2,609,760.67**	**18,273,513.29**	**5,569,737.70**	**18,312,651.49**	**5,627,894.27**	**18,297,864.27**	**5,302,118.08**

如上表，武汉京东茂元的营业收入和营业成本全部来自于主营业务，即租赁业务，其中，营业成本的构成如下：

表2-77　武汉京东茂元营业成本构成

单位：元

项目	2022年上半年		2021年		2020年		2019年	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
折旧与摊销	1,904,952.42	73.00%	3,973,202.49	71.33%	4,324,034.96	76.83%	4,178,979.94	78.82%
物业管理费	584,410.71	22.39%	1,051,547.71	18.88%	1,084,172.32	19.26%	889,969.61	16.79%
保险费	21,741.43	0.83%	47,203.27	0.85%	153,607.01	2.73%	80,059.81	1.51%
其他营业费用	98,656.11	3.78%	497,784.23	8.94%	66,079.98	1.17%	153,108.72	2.89%
合计	**2,609,760.67**	**100.00%**	**5,569,737.70**	**100.00%**	**5,627,894.27**	**100.00%**	**5,302,118.08**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要为差旅、交通、快递等日常运营支出。

二、　营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

武汉京东茂元2019-2021年及2022年上半年营业收入、营业成本及毛利率变动情况如下表：

表2-78　武汉京东茂元营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况

单位：元

项目	2022年上半年	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
营业成本	2,609,760.67	5,569,737.70	5,627,894.27	5,302,118.08
毛利率	71.29%	69.52%	69.27%	71.02%
营业收入变动	-1.73%	-0.21%	0.08%	-
营业成本变动	-10.35%	-1.03%	6.14%	-
毛利率变动	1.77%	0.25%	-1.75%	-

2019-2021年及2022年上半年，武汉京东茂元营业收入比较稳定。2021年和2022年上半年，武汉京东茂元毛利率分别为69.52%和71.29%，分别同比增长0.25%和1.77%。

三、 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用情况如下：

表2-79 武汉京东茂元主要费用情况

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	1,040,620.43	11.45%	2,046,185.26	11.20%	2,124,944.20	11.60%	2,023,751.58	11.06%
管理费用	366,230.51	4.03%	713,294.32	3.90%	711,998.45	3.89%	517,001.25	2.83%
财务费用	2,391,170.64	26.31%	3,333,565.39	18.24%	3,513,081.01	19.18%	3,435,253.01	18.77%
合计	**3,798,021.58**	**41.79%**	**6,093,044.97**	**33.34%**	**6,350,023.66**	**34.68%**	**5,976,005.84**	**32.66%**

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用以税金及附加和财务费用为主，其中税金及附加明细如下：

表2-80 武汉京东茂元税金及附加明细

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产税	779,496.48	1,515,641.78	1,491,693.51	1,417,890.36
土地使用税	192,105.48	384,210.96	384,210.96	384,210.96
城建税	39,106.59	84,990.22	91,493.48	89,896.05
教育费附加	27,933.28	60,707.30	39,211.49	38,526.87
地方教育费附加	-	-	19,605.76	19,263.44
印花税	1,978.60	635.00	98,729.00	73,963.90
合计	**1,040,620.43**	**2,046,185.26**	**2,124,944.20**	**2,023,751.58**

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元租金收入和各项税金基本稳定，税金及附加占营业收入的比重基本保持在较为稳定的水平。

2019-2021 年及 2022 年上半年财务费用在公司总费用中占比比较稳定，武汉京东茂元近三年及一期财务费用明细如下：

表2-81 武汉京东茂元财务费用明细

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	3,572,100.63	3,413,158.49
减：利息收入	36,914.43	239,505.95	155,521.39	11,123.71
银行手续费	709,071.84	94,181.84	96,501.77	33,218.23
合计	**2,391,170.64**	**3,333,565.39**	**3,513,081.01**	**3,435,253.01**

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元利息费用较为稳定。

报告期内，武汉京东茂元管理费用和销售费用报告期发生额较低，原因系从 2016 年进入租赁运营期以来，租户主要为关联方湖北京邦达，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此武汉京东茂元的销售费用和管理费用不高。

四、 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元不涉及重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。

2.3.4.4 日后事项、或有事项及其他重要事项

一、 项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

武汉京东茂元无该等情况。

二、 担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况并分析关注代偿风险

武汉京东茂元无该等情况。

三、 项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

武汉京东茂元不存在资产抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制。

四、 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

根据《中华人民共和国民法典》第 807 条的规定，发包人逾期不支付价款的，

除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖，建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

湖北省武汉市东西湖区人民法院曾于2021年11月25日发布编号为（2021）鄂0112民特681号的民事裁定书，裁定中建五局、武汉京东茂元于2021年11月17日经武汉东湖新技术开发区民商事金融调解中心主持达成的调解协议有效。该调解协议主要内容如下：武汉京东茂元确认欠付中建五局质保金2,028,302.65元，于2021年12月12日之前一次性支付；若武汉京东茂元未按约定足额支付，则将会被法院强制执行，还需另行支付给中建五局逾期付款利息（暂计算至2021年9月15日利息为538,712.51元，之后利息以剩余未支付金额为基数，按照年利率4.75%的标准，自2021年9月16日起计算至实际清偿之日止）。武汉京东茂元已于2021年12月20日支付质保金2,028,302.65元。

截至2022年6月末，武汉京东茂元存在26.66万元应付工程款，系为总包方存在部分不满足合同要求的工程细项，因此暂未支付质保金。根据上述规定，该部分应付工程款优先于抵押权和其他债权。

综上，公募基金管理人和计划管理人结合仓储物流行业属性及项目公司自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现武汉京东茂元重要财务报表项目存在不合理情况。

2.3.5 基础设施资产情况

2.3.5.1 基础设施资产的评估情况

一、 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

截至2022年6月30日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第077号】的《中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目市场价值估价报告》，武汉项目评估价值为279,000,000.00元，根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2022]39525号标准无保留意见审计报告，武汉项目账面价值为120,827,379.07元，评估价值较

账面价值高 158,172,620.93 元，增值幅度为 130.91%。

经过市场调查与研究，武汉项目的租金单价与周边三个可比物业相近。相比于其他项目，武汉项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因：

（一）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的（土地获得成本相对较低，原因是政府看重京东的品牌效应），而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（二）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，武汉项目于 2014 年 7 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

二、 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

武汉京东茂元合法有效地拥有武汉项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

经核查，武汉项目不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序，不存在应付未付义务。

三、 担保债务余额和抵质押顺序

截至尽职调查基准日，经核查，武汉项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

四、 担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至尽职调查基准日，经核查，武汉项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

2.3.5.2 基础设施资产合规情况

一、 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

（一）项目投资管理手续

2013 年 9 月 17 日，武汉市东西湖区发展和改革委员会就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“2013011258900131”的《湖北省企业投资项目备案证》，该证载明武汉项目符合国家产业政策、投资政策的规定。

（二）规划手续

2013 年 11 月 6 日，武汉市东西湖区国土资源和规划局（后更名为“武汉市东西湖区自然资源和规划局”）就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“地字第武规（东）地[2013]49 号”的《建设用地规划许可证》，该证载明武汉项目用地性质为工业用地，建设用地总面积为 96,052.74 平方米。

2014 年 3 月 27 日，武汉市东西湖区国土资源和规划局就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“建字第武规（东）建[2014]38 号”的《建设工程规划许可证》，该证载明武汉项目总建筑面积为 53,452.7 平方米，其中 1#库房建筑面积 13,179.77 平方米，2#库房建筑面积 13,179.77 平方米，3#库房建筑面积 13,243.98 平方米，4#库房建筑面积 13,243.98 平方米，设备用房建筑面积 380.64 平方米，门房一建筑面积 129.92 平方米，门房二建筑面积 94.64 平方米。

（三）用地手续

2011 年 7 月 21 日，武汉京东世纪贸易在武汉市东西湖区土地交易中心以挂牌方式竞得编号为 DP（2011）021 号地块的国有建设用地使用权。挂牌出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局，出让土地面积为 96,052.74 平方米。

2011 年 12 月 31 日，武汉京东世纪贸易与武汉市东西湖区国土资源和规划局签署了编号为“鄂 WH(DXH)-2011-00111 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，武汉市东西湖区国土资源和规划局向武汉京东世纪贸易出让了面积为 96,052.74 平方米的土地使用权，出让年限为自交付之日起 50 年，出让人同意在

2012 年 3 月 29 日前交付出让宗地，土地用途为工业用地。

1、武汉京东世纪贸易与武汉市东西湖区国土资源和规划局签署《国有建设用地使用权出让合同》，由武汉京东茂元取得武汉项目《国有土地使用证》。

公募基金管理人、计划管理人和法律顾问核查：

（1）2012 年 12 月 24 日，武汉京东世纪贸易的股东京东世纪贸易作出股东决定，武汉京东世纪贸易以存续分立方式、以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元，分立后京东世纪贸易持有武汉京东茂元 100%股权；2013 年 1 月 10 日，武汉京东世纪贸易与武汉京东茂元（筹）签署了《存续分立协议》，该协议约定以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日，武汉京东世纪贸易以存续分立形式分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元；武汉京东世纪贸易的财产由分立后武汉京东茂元承继的内容如下：1、银行存款：人民币 1,000,000 元；2、无形资产—土地使用权。2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。2013 年 12 月 5 日，武汉京东茂元作为土地使用权人就武汉项目取得编号为“东国用（2013）第 050401075”号的《国有土地使用证》。

（2）根据京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具的书面确认，上述《国有建设用地使用权出让合同》订立时，武汉京东茂元尚未设立，因此由武汉京东世纪贸易作为受让方订立《国有建设用地使用权出让合同》、缴纳土地出让金。武汉京东茂元设立后，由武汉京东茂元取得《国有土地使用证》并后续办理不动产权证。

（3）2022 年 10 月 25 日，武汉市东西湖区自然资源和规划局出具了《关于用地手续合法合规性的复函》：1、武汉市东西湖区 2011 年至 2014 年对于国有建设用地出让的审批取消了颁发建设用地批准书环节，未向建设单位颁发建设用地批准书。上述情况已在武汉市东西湖区自然资源和规划局门户网站进行了内容为“说明：2011-2014 年度无建设用地批准书”的公示。2、武汉市东西湖区国土资源和规划局与武汉京东世纪贸易有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 WH(DXH)-2011-00111 号），后续由武汉京东茂元信息技术有限公司取得

《国有土地使用证》，上述程序和手续办理符合相关规定；武汉京东茂元信息技术有限公司合法取得《国有土地使用证》、依法享有国有建设用地使用权，为该出让土地使用权的合法持有主体。

综上，公募基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，《存续分立协议》约定的武汉京东世纪贸易以存续分立方式分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元，由武汉京东茂元承继武汉项目建设用地使用权合法有效，武汉京东茂元取得武汉项目《国有土地使用证》的过程合法有效，武汉京东茂元为合法持有武汉项目国有建设用地使用权的主体。

2、武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》、不动产权证所载土地用途为工业用地。

公募基金管理人、计划管理人和法律顾问核查：

（1）根据武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》订立时有效的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007，2007 年 8 月 10 日起生效，2017 年 11 月 1 日起失效），“工矿仓储用地”为土地一级分类，系指“主要用于工业生产、物资存放场所的土地”，包括工业、采矿、仓储用地，“工业用地”、“采矿用地”及“仓储用地”同属“工矿仓储用地”项下二级分类。

（2）武汉项目用于仓储用途已取得了武汉市东西湖区发展和改革委员会、武汉市东西湖区国土资源和规划局的如下认可：

1）《国有建设用地使用权出让合同》

武汉项目于 2011 年 12 月 31 日订立了土地出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局的《国有建设用地使用权出让合同》，所载土地用途为“工业用地”。

2）《湖北省企业投资项目备案证》

武汉项目于 2013 年 9 月 17 日取得武汉市东西湖区发展和改革委员会出具的《湖北省企业投资项目备案证》，证载项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”，主要建设内容为“新建库房及辅助用房”。

3）《建设用地规划许可证》

武汉项目于 2013 年 11 月 6 日取得武汉市东西湖区国土资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，证载用地性质为工业用地，用地项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”。

4）《建设工程规划许可证》

武汉项目于 2014 年 3 月 27 日取得武汉市东西湖区国土资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，证载项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”，包括 7 栋建筑（4 个仓库、两个门房、1 个设备用房及消防水池、水泵房）。

（3）武汉项目用于仓储用途已取得了京东世纪贸易的如下确认和保证：

根据 2022 年 11 月 14 日签署的《北京京东世纪贸易有限公司和武汉京迈成物流有限公司关于武汉京东茂元信息技术有限公司之股权转让协议》的约定：京东世纪贸易作出保证，如基于项目公司股权交割日前的任何原因或情形，导致项目公司被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚、受到任何损失的，由转让方赔偿项目公司及受让方的全部损失。

京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具书面确认：截至确认函出具之日，武汉京东茂元未因将武汉项目土地用于建设仓储项目受到任何行政处罚或被主张承担违约责任，未受到任何政府部门的书面质疑。

综上，公募基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，上述《湖北省企业投资项目备案证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》记载的项目名称均体现项目为“仓储”，且《建设工程规划许可证》进一步明确建设项目主要为“4 个库房”，《国有建设用地使用权出让合同》所载土地用途为“工业用地”，但土地出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局，与颁发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的武汉市东西湖区国土资源和规划局为同一主体，因此武汉市东西湖区国土资源和规划局对于武汉项目土地系用于建设仓储项目有所知悉并认可，且后续核发了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等建设文件，对武汉京东茂元予以处罚、要求其补缴土地出让金或责令武汉京东茂元交还土地的可能性较小。前述原始权益人的确认和保证有利于保护公募

基金投资人的利益。

（四）消防设计手续

2013 年 12 月 20 日，武汉市公安局东西湖区消防大队就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“东公消建方[2013]第 145 号”的《建设工程方案设计消防技术审查意见书》，对武汉京东茂元申报的武汉项目的消防设计予以备案。

（五）节能审查手续

2012 年 3 月 13 日，武汉京东世纪贸易就武汉项目取得了编号为“PS-DX2012-004”《武汉市东西湖区固定资产投资项目节能审查意见书》，武汉项目已通过节能审查。

（六）环评手续

2012 年 3 月 23 日，就湖北君邦环境技术有限责任公司针对武汉项目编制的《建设项目环境影响报告表》，武汉市东西湖区环境保护局（后更名为“武汉市生态环境局东西湖区分局”）向武汉京东世纪贸易出具了审批意见，同意武汉项目在拟定位置实施。

2015 年 10 月 12 日，就武汉京东茂元针对武汉项目填写的《建设项目竣工环境保护验收申请表》，武汉市东西湖区环境保护局出具了验收意见，该意见载明武汉项目已建成并投入使用，建设内容为四栋单层钢结构库房、2 栋门房、1 栋设备用房（总建筑面积 53,452.7 平方米），主要存放大件家用电器，同意该项目通过竣工环保验收。

（七）施工许可手续

武汉项目取得了武汉市东西湖区城乡建设局（后更名为“武汉市东西湖区住房和城乡建设局”）于 2015 年 12 月 31 日出具的编号为“420112201401220011 4BJ4001”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 1-4#库房、门房一、门房二、设备用房”，建设地址为武汉市东西湖保税区东吴大道南、高桥北三路西，证载面积为 53,845.54 平方米。

（八）消防验收手续

2015 年 12 月 30 日，武汉京东茂元取得了编号为“420000WYS150012784”的

《建设工程竣工验收消防备案表》，该备案表载明武汉京东茂元已就武汉项目完成了消防竣工验收。

（九）竣工验收手续

根据验收日期为 2016 年 1 月 6 日的《建筑工程竣工验收报告》，武汉项目工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求及规范规定，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保了工程质量达到良好的效果，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0081”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 1#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,179.77 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0082”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 2#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,179.77 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0083”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 3#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,243.98 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0084”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 4#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,243.98 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0085”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房一已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 129.92 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发

的编号为“09-18-0086”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房二已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 94.64 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0087”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目设备用房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 774.7 平方米。

综上，截至尽职调查基准日，武汉项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

二、 工程建设质量及安全标准符合相关要求的情况

根据验收日期为 2016 年 1 月 6 日的《建筑工程竣工验收报告》，武汉项目工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求及规范规定，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保了工程质量达到良好的效果，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

三、 竣工验收情况

根据验收日期为 2016 年 1 月 6 日的《建筑工程竣工验收报告》，武汉项目工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求及规范规定，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保了工程质量达到良好的效果，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0081”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 1#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,179.77 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0082”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 2#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建

筑面积 13,179.77 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0083”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 3#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,243.98 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0084”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目 4#库房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 13,243.98 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0085”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房一已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 129.92 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0086”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房二已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 94.64 平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于 2018 年 3 月 26 日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0087”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目设备用房已于 2018 年 3 月 26 日进行项目竣工验收备案，建筑面积 774.7 平方米。

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问核查，武汉项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

四、 安全生产、环境保护及符合城市规划要求的情况

通过查询中华人民共和国应急管理部网站，未发现武汉项目有违反安全生产

的相关情况。

2015 年 10 月 12 日，就武汉京东茂元针对武汉项目填写的《建设项目竣工环境保护验收申请表》，武汉市东西湖区环境保护局出具了验收意见，该意见载明武汉项目已建成并投入使用，建设内容为四栋单层钢结构库房、2 栋门房、1 栋设备用房（总建筑面积 53,452.7 平方米），主要存放大件家用电器，同意该项目通过竣工环保验收。

五、 受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

除本报告已披露内容外，截至尽职调查基准日，未发现武汉项目有存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

2.3.5.3 基础设施资产的物理状态

一、 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

根据武汉项目不动产权证书所载，武汉项目用地性质为工业用地，具体情况如下：

表2-82 武汉项目不动产权证信息

房地坐落	用途	土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）	土地使用权到期日
东西湖区高桥三路 211 号	工业用地	96,052.93	50,972.21	2062 年 3 月 29 日

武汉项目取得了武汉市东西湖区国土资源和规划局于 2013 年 11 月 6 日出具的编号为“地字第武规（东）地[2013]49 号”的《建设用地规划许可证》，用地性质为工业用地，建设用地总面积为 96,052.74 平方米。

武汉项目取得了武汉市东西湖区国土资源和规划局于 2014 年 3 月 27 日出具的编号为“建字第武规（东）建[2014]38 号”的《建设工程规划许可证》，总建筑面积为 53,452.7 平方米，其中 1#库房建筑面积 13,179.77 平方米，2#库房建筑面积 13,179.77 平方米，3#库房建筑面积 13,243.98 平方米，4#库房建筑面积

13,243.98 平方米，设备用房建筑面积 380.64 平方米，门房一建筑面积 129.92 平方米，门房二建筑面积 94.64 平方米。

武汉项目已合法合规取得了相关建设用地规划许可、建设工程规划许可。

武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》、不动产权证所载土地用途为工业用地，与实际仓储用途不一致。武汉项目《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》记载的项目名称均体现项目为“仓储”，且《建设工程规划许可证》进一步明确建设项目主要为“4 个库房”，《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的签发主体与《国有建设用地使用权出让合同》项下土地出让人为同一主体，因此武汉市东西湖区国土资源和规划局（原单位名为武汉市东西湖区国土资源和规划局，后变更为“武汉市东西湖区自然资源和规划局”）对于武汉项目土地系用于建设仓储项目有所知悉并核发了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等建设文件，对项目公司予以处罚、要求其补缴土地出让金或责令项目公司交还土地的可能性较小。

京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具书面确认：截至确认函出具之日，武汉京东茂元未因将武汉项目土地用于建设仓储项目受到任何行政处罚或被主张承担违约责任，未受到任何政府部门的书面质疑。

二、 基础设施资产使用状况

武汉项目建筑面积为 50,972.21 平方米，2016 年竣工完成并投入使用；

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》，武汉项目建筑、装修、结构维保不存在影响其正常运营的重大问题。

三、 保险购买、承保范围和保险金额情况

截至尽职调查基准日，武汉项目购买了中国人民财产保险股份有限公司的财产一切险和中国人寿财产保险股份有限公司的公众责任险，具体情况参见本报告 2.2.5.3 部分。

四、 基础设施资产各项设施设备现状

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》：（1）武汉项目机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要求；（2）武汉项目库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

总体来看，武汉项目各项设施设备没有重大问题，可以维持正常运营。

五、 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划情况

武汉项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常运营，但有部分事项仍然需要在后续运营过程中进行整改，相关整改费用已包含在资本性支出中，具体见本报告 2.5.2 部分武汉项目未来资本性支出及参数设置依据。

2.3.5.4 基础设施资产的市场和客群情况

一、 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

武汉项目位于武汉市，2021 年武汉市统筹常态化疫情防控和经济社会发展，经济发展重回“主赛道”，呈现全面恢复、快速增长、质效提升、稳中向好态势，高质量发展取得新成效，实现“十四五”良好开局。根据武汉市统计局发布数据，初步核算，2021 年，武汉市地区生产总值实现 17,716.76 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.2%，比 2019 年增长 6.7%，两年平均增长 3.3%。在全国 GDP 十强排名中位于第九名。其中第一产业产值 444.21 亿元，比 2020 年增长 8.7%，第二产业产值 6,208.34 亿元，比 2020 年增长 12.1%，第三产业产值 11,064.21 亿元，比 2020 年增长 12.3%。

2022 年上半年，武汉市地区生产总值 8,904.10 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。

图2-31 武汉市地区生产总值及人均生产总值

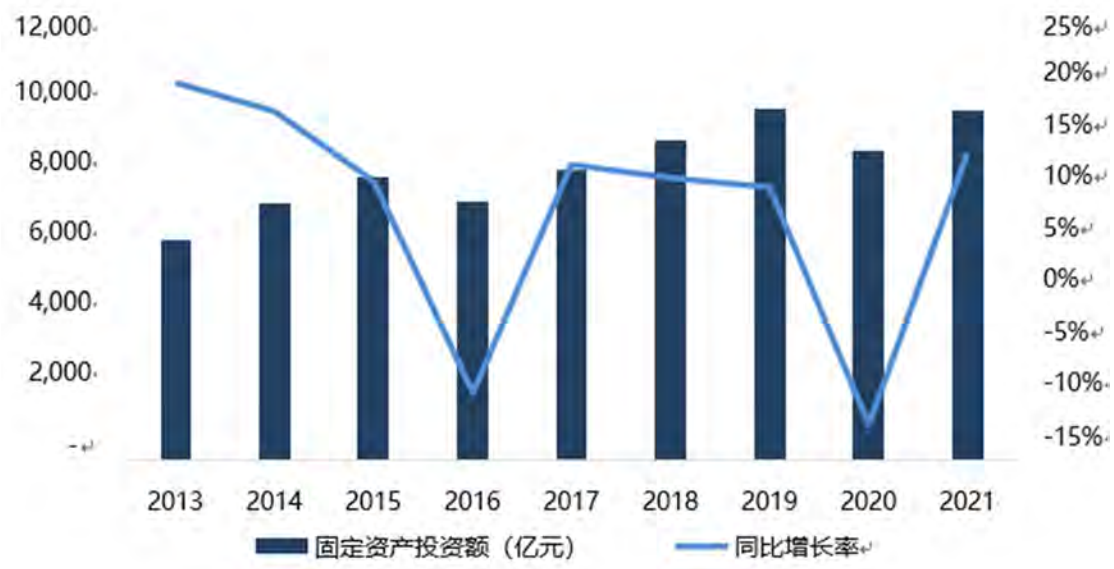


数据来源：戴德梁行

2021 年，武汉市固定资产投资 9,519 亿元，比上年增长 12.9%，增速较上年提高 24.7 个百分点。从投资领域看，基础设施投资增长 3.9%，房地产开发投资增长 17.2%，工业投资增长 10.0%，其中，工业技改投资增长 29.9%，占工业投资比重 45.2%。社会领域投资增长 20.2%，其中科学研究和技术服务业投资增长 59.5%，教育业投资增长 34.9%，卫生和社会工作投资增长 41.7%。民间投资持续活跃，武汉市民间投资比上年增长 18.6%，占全市投资比重为 49.4%，比上年提高 2.4 个百分点。

2022 年上半年，武汉市固定资产投资同比增长 15.6%，持续保持较快增长。分产业看，第一产业投资增长 54.3%，第二产业投资增长 18.7%，第三产业投资增长 4.5%。分领域看，房地产投资增长 15.5%，占全市投资比重为 42.2%。基础设施投资增长 20.0%，占比 20.4%，其中，公共设施管理业投资增长 32.1%，拉动基础设施投资增长 14.1 个百分点。工业投资增长 18.6%，占比 23.6%。制造业投资同比增长 16.9%，增速较 1 至 5 月加快 2.8 个百分点。其中，汽车制造业投资增长 43.4%。从投资主体看，民间投资增长 13.1%，占比为 49.5%。

图2-32 武汉市固定资产投资



[24]数据来源：武汉市统计局

武汉市产业结构以第三产业为主，且第三产业比重逐年上升，服务型经济主导趋势逐渐凸显。2013 年以来产业结构不断优化，二产与三产“双轮驱动”，三次产业协调发展。2021 年，武汉市第一产业增加值 444.21 亿元，同比上升 8.7%；第二产业增加值 6,208.34 亿元，同比上升 12.1%；第三产业增加值 11,064.21 亿元，同比上升 12.3%。三次产业结构由 2020 年的 2.6∶35.6∶61.8 调整为 2.5∶35.0∶62.5，产业结构得以进一步优化。

2022 年上半年，全市第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。

图2-33 2013-2022 年上半年武汉产业结构变化

[24]注：截止尽职调查基准日，武汉市统计局尚未公布 2022 年上半年固定资产投资绝对金额数据



数据来源：武汉市统计局

二、 基础设施资产运营相关的客群分析

基础设施资产运营相关的客群分析见 2.2.5.4 部分。

三、 区域经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

（一）武汉市优质物流市场概况

武汉市物流市场分为七个主要板块，分别为阳逻板块、葛店板块、江夏板块、汉南板块、蔡甸板块、东西湖板块、黄陂板块。截至 2021 年上半年，大武汉市场（含葛店、孝感）高标库存量达 437 万平方米，同比增长约 30%。其中 2021 年度新城供应体量超过 100 万平方米。

受疫情因素的影响，2020 年新增供应量相对有限。部分项目的延期入市，一定程度上导致了 2021 年增量项目的集中供应。

据不完全统计，2022 年市场将有约 80 万平方米的新增供应。其中东西湖板块的增量占比接近半数，达 40 万平方米。

（二）武汉市东西湖区工业物流类不动产市场分析

东西湖区地处长江左岸，武汉市的西北近郊，汉江、汉北河及府环河汇合之处。是古云梦泽的一部分。境域自姑嫂树向西沿张公堤至舵落口接汉江干堤至新

沟，再接旧府河堤至辛安渡，东北沿沦河、府河（又名捷泾河）经北泾嘴、黄花涝、大李家墩至戴家山，东西湖区全境东西长 38 公里，南北宽 22.5 公里，总面积 499.71 平方公里。

东西湖区形成了“铁水公空”四路齐备的立体交通网络。三条快速通道将东西湖区与华中最大的机场——武汉天河国际机场联为一体，形成了 10 分钟空港交通动脉。铁路交通直达欧亚，沪汉蓉铁路、汉丹铁路穿城而过。“汉新欧”国际铁路货运专列从东西湖区始发，15 天内穿越亚欧 6 国，直达欧洲捷克，费用与海运相当，时间仅海运一半。沪蓉高速、京港澳高速、107 国道等交通干线贯通全区，水运航道通江达海。区内拥有 36 千米的汉江航道和舵落口、青锋港两个港口。万吨货轮通过长江抵达阳逻港，再通过汉江直达东西湖区，在武汉铁路集装箱中心站实现铁水联运。

武汉临空港经济开发区（东西湖区），从物流市场来看，属于武汉市物流市场最成熟及最具优势的区域。首先区域距离武汉天河国际机场较近，在武汉市空运市场具有较明显的优势；其次吴家山铁路集装箱中心站位于东西湖区域内，属于武汉市铁路货运集散中心;除国内货物运输外,东西湖区亦有汉新欧货运专列,目前开通有西行南线（武汉—马拉/汉堡/杜伊斯堡/里昂/伦敦）、西行北线（武汉-沃尔西诺（莫斯科）/汉堡/杜伊斯堡）及东行南线（里昂/汉堡/杜伊斯堡-武汉）。武汉东西湖保税物流中心于 2008 年 12 月 24 日经国家海关总署、财政部、税务总局和外汇管理局四部委正式批复同意设立，是中国继苏州高新、南京龙潭河、北京空港后设立的第四个保税物流中心。

基于上述优势,东西湖区物流市场发展迅猛,成为华中地区重要的物流节点,形成了以京东、苏宁等为代表的电子商务板块，以顺丰、DHL、联邦快递等为代表的快递板块，以天地华宇大区总部、德邦物流华中区总部为代表的现代物流板块；以中铁联集湖北公司、华航长盛物流公司为代表的多式联运板块；以全球商品采购中心、上海外高桥进口商品直销中心为代表的国际贸易板块。

四、 区域内可比竞品分析

（一）武汉市可比竞品分析

近两年武汉物流市场增长趋势明显，普洛斯全市规模已达百万方量级，仍保持较大的领先优势；万纬、宝湾、易商红木等头部企业亦保持同步跟进；伴随新项目的逐步交付，安博及第一产业集团在武汉市场的占有率稳步上升。

电商自建库暂未纳入到本次市场分析，但京东、菜鸟、唯品会、苏宁等企业的自建库规模已超过250万平方米。大规模电商自建库的市场化运作，对市场整体竞争格局产生了影响，尤其是租金价格方面对传统物流地产项目形成较大的冲击。

（二）未来三年已规划可比竞品分析

东西湖区属于武汉市高标仓库市场较为成熟的区域，截至2021年底，东西湖区高标仓库存量约为74万平方米，预计未来将迎来约40万平方米的新增供应，届时区域整体存量超过100万平方米。目前已拿施工许可证的主要项目包括有星宜（武汉）供应链管理有限公司于东西湖区新沟镇街荷沙路以南、革新大道以东建设的“星宜（武汉）供应链管理有限公司智能制造产品分拨结算中心（物流仓储项目）A1~3物流仓库、倒班楼、门卫1、门卫2、自行车棚”项目，该项目建设总规模为119,300.54平方米，项目于2023年5月5日竣工验收；2021年10月15日，远洋冷链新零售供应链产业园项目开始建设，项目位于东西湖区新沟镇革新大道以东、荷沙路以南，项目建设规模为112,801.14平方米，预计竣工时间为2022年第四季度，另外还有普洛斯、瀚博、万科等拟在未来建设的项目。

（三）武汉项目竞争优劣势

1. 优势

资源优势：武汉项目的产权方武汉京东茂元具有稳定的客户资源，项目主要租户为关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，未来租户和运营现金流相对有保证。

区位优势：武汉项目位于东西湖区，是目前武汉市最为成熟的物流园区聚集地。交通便利，紧邻国道和高速公路，距离武汉绕城高速，武汉外环高速，京珠高速入口仅约1公里，距吴家山铁路集装箱中心站约2.7公里，距武汉天河国际机场约21公里。

品质优势：武汉项目为标准高标库，便于车辆停靠及装卸货。层高高，楼板

承重大，月台及雨篷度较大，能满足大件货物的装卸中转；配套设施完善，物业品质较高。

2. 劣势

较之常规的物流园项目，武汉项目自身如宿舍楼等配套设施有所欠缺。武汉项目所在区域未来两年有一定规模的新增库房供应，可能会形成一定竞争。

2.3.5.5 基础设施资产现金流的真实性

一、 基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动情况

京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目的收入来源为基础设施项目的租赁收入，经核查武汉京东茂元租赁合同、租金流水和发票及最近三年的审计报告等材料，现金流的产生基于武汉京东茂元真实、合法的经营活动。

二、 形成基础设施资产现金流的法律协议或文件合法、有效情况

就京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目产生的收入，武汉京东茂元与湖北京邦达供应链科技有限公司订立了编号为“20200236181”的《仓库租赁合同》、编号为“20210014117”的《快递柜投放场地租赁合同》、“20190045504”的《库房租赁合同补充协议一》；武汉京东茂元与武汉小租户 2 订立了编号为“20210105026”的《充电桩场地租赁合同》；武汉京东茂元与武汉小租户 1 订立了编号为“20210201024”的《辅房租赁合同》。

经核查，上述文件的内容约定合法有效，不违反现行法律、行政法规和部门规章，并已由各方合法有效签署，构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

三、 价格或收费标准符合相关规定情况

目前法规对仓储收费标准无硬性规定，可由市场主体自主定价。

武汉临空港经济开发区（东西湖区）区域内高标库租金多集中于 25-35 元/平方米/月之间，一方面区位（临近保税中心、铁路集散中心租金较高）对租金价格有较大影响，另外产品的差异和定制化需求（部分快递企业存在多边月台订制需求），亦可能存在一定的租金溢价。

根据《仓库租赁合同》，武汉项目 2022 年度租金含税单价为 0.8153 元/平方米/天，物业管理费含税单价为 0.3495 元/平方米/天，整体租金水平为 32.40 元/平方米/月，符合市场水平。

2.3.5.6 基础设施资产现金流的实际情况

一、 基础设施资产的现金流构成及历史现金流情况、波动情况及波动原因，以及现金流的独立性、稳定性

武汉项目从 2016 年 1 月开始运营，目前运营已满三年。武汉项目现金流全部来源于主营业务-租赁业务，具体如下：

表2-83 武汉项目现金流构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,089,122.50	2,609,760.67	18,273,513.29	5,569,737.70	18,312,651.49	5,627,894.27	18,297,864.27	5,302,118.08
合计	**9,089,122.50**	**2,609,760.67**	**18,273,513.29**	**5,569,737.70**	**18,312,651.49**	**5,627,894.27**	**18,297,864.27**	**5,302,118.08**

武汉项目 2019-2021 年及 2022 年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流如下：

表2-84 武汉项目 2019-2021 年及 2022 年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
收入（不含增值税）	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
净利润	2,253,102.57	4,984,714.00	4,767,622.19	5,276,092.12
经营性净现金流	6,614,571.46	12,259,896.27	12,093,955.70	15,464,062.43

经核查，武汉项目的现金流来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。2019-2021 年及 2022 年上半年项目总体保持盈利，投资回报良好，年均经营性净现金流为正。

从租约稳定角度看，武汉京东茂元已于2016年1月进入租赁运营期，租户主要为关联方湖北京邦达供应链科技有限公司，租约结束时间为2023年12月31日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照武汉京东茂元和湖北京邦达供应链科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每5年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年市场租金的增长率，对第6年/第11年租金进行调整，之后在租约内继续按3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为1.00，按协议约定每年涨3%，第6年起始租金为1.16；但根据第5年末第三方评估机构出具的过往5年市场涨幅仅为2%，则第6年租金会从1.16调整为1.10；反之，如果市场涨幅为4%，第6年租金会从1.16调整为1.22。

截至本报告出具之日，新冠疫情期间，武汉项目未发生减租、免租情况，现金流稳定。

综上，武汉京东茂元在项目建成投入运营之时就整租给湖北京邦达供应链科技有限公司，租约长度为5年，高于行业平均水平的3年，稳定性较高，市场风险更低。

二、 基础设施资产的现金流来源分散情况及市场化运营情况

关于现金流来源分散情况的论述详见2.2.5.6。此外，武汉项目主要由湖北京邦达供应链科技有限公司整租，租金定价符合当地市场水平。

三、 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等，以及现金流提供方集中度风险的分析

基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等具体见本报告2.2.2部分和2.2.5.4部分。

基础设施资产主要承租人为京东集团旗下京东物流的子公司。在物流仓储行业，优质的租户是稀缺资源，京东物流作为京东集团旗下企业，违约风险较低，京东物流自租的租约为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

武汉项目的现金流来源合理分散，虽然由京东物流的子公司整租，在直接承租人方面较为集中，但是该商业模式属于互联网电商行业特有的整租模式，其重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良，财务情况稳健，各子项目现金流较为稳定。具体情况见本尽职调查报告“2.2.5.6 基础设施资产现金流的实际情况”。

综上，武汉项目所处地区经济发展平稳，行业政策鼓励，供需关系良好，现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散。

2.3.5.7 基础设施资产的重要现金流提供方

一、 基本情况

经核查，武汉项目涉及的重要现金流提供方为湖北京邦达供应链科技有限公司（以下简称“湖北京邦达”）。

（一）基本情况

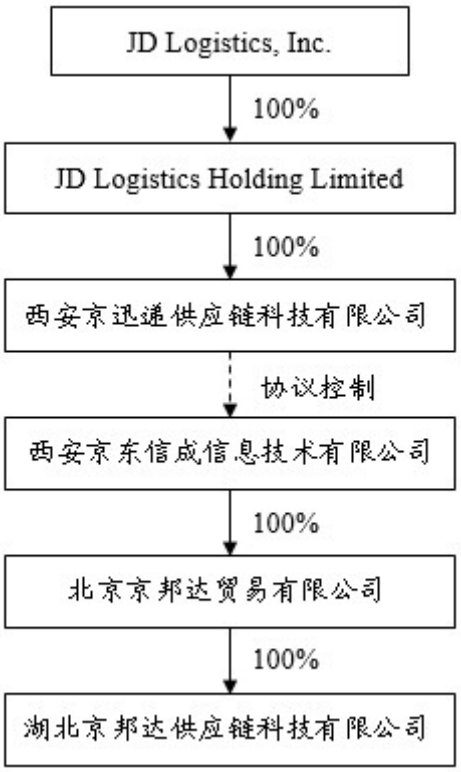
表2-85 湖北京邦达基本情况

企业名称	湖北京邦达供应链科技有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	武汉市吴家山台商投资区高桥产业园台中大道特1号
法定代表人	郑研
注册资本	5,000万元
设立（工商注册）日期	2017-08-03
营业期限	2017-08-03至无固定期限
统一社会信用代码	91420112MA4KW6E29N
经营范围	许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；快递服务；货物进出口；技术进出口；药品零售；药品批发；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；运输货物打包服务；装卸搬运；陆路国际货物运输代理；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许

	可审批的项目）；国内贸易代理；家居用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；日用百货销售；办公设备销售；家用电器销售；建筑材料销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；二手日用百货销售；机动车充电销售；单用途商业预付卡代理销售；金属制品销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；计算机软硬件及辅助设备零售；包装材料及制品销售；纸制品销售；软木制品销售；互联网数据服务；软件开发；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；票务代理服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；通用设备修理；专用设备修理；机械设备租赁；日用品出租；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；居民日常生活服务；家用电器安装服务；住宅水电安装维护服务；机动车修理和维护；计算机及办公设备维修；物业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；仓储设备租赁服务；助动自行车、代步车及零配件销售；自行车及零配件零售；机械设备销售；电子产品销售；电子元器件零售；五金产品零售；办公设备租赁服务；家具销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；翻译服务；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；普通机械设备安装服务；数据处理和存储支持服务；家具安装和维修服务；室内空气污染治理；家用电器零配件销售；通讯设备修理；商务代理代办服务；采购代理服务；礼仪服务；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；包装服务；专业设计服务；计算机及通讯设备租赁；气体、液体分离及纯净设备销售；国际货物运输代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）股权结构

图2-34 湖北京邦达股权结构



湖北京邦达供应链科技有限公司为京东物流的100%并表子公司。

（三）主营业务

湖北京邦达主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（四）经营情况

2021 年，湖北京邦达实现营业收入 5,001,145,595.71 元，实现净利润-43,425,095.37 元，亏损原因主要是由于湖北京邦达成立初期营业成本较高，且在销售和管理方面花费了大量资金，使得营业总成本高于营业收入。2022 年上半年湖北京邦达营业收入为 2,916,375,623.12 元，实现净利润 29,904,025.14 元。

总体来看，湖北京邦达营业收入持续增长，利润规模由负转正，经营情况稳步向好。

（五）财务情况

根据武汉悦成达会计师事务所（普通合伙）出具的 2019-2021 年标准无保留

意见的审计报告及 2022 年上半年未经审计的财务报表，整理了湖北京邦达供应链科技有限公司的财务数据如下：

表2-86 湖北京邦达资产负债表

单位：元

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	7,770,037.31	17,041,199.76	2,527,561.57	2,631,311.56
应收票据	-	-	-	-
应收账款	146,042,944.68	171,932,868.19	123,632,984.32	76,887,909.54
预付款项	19,206,506.77	28,495,957.83	9,856,567.33	1,461,301.69
其他应收款	392,813,506.15	725,026,672.20	327,799,430.88	360,092,738.10
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	39,618,287.37	41,236,863.18	32,549,017.30	25,226,340.41
其他流动资产	22,688,138.70	19,968,865.30	21,587,736.21	22,273,829.74
流动资产合计	**628,139,420.98**	**1,003,702,426.46**	**517,953,297.61**	**488,573,431.04**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	495,347,658.90	568,326,197.47	509,281,264.72	340,038,340.17
在建工程	99,674,482.92	18,916,025.84	26,921,253.58	66,730,191.83
无形资产	10,838.23	-	-	-
商誉	-	-	-	-
使用权资产	498,711,157.61	477,576,497.69	592,419,711.91	612,944,547.75
长期待摊费用	41,191,904.76	4,034,320.69	8,922,055.11	7,885,622.34
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**1,134,936,042.42**	**1,068,853,041.69**	**1,137,544,285.32**	**1,027,598,702.09**
资产总计	**1,763,075,463.40**	**2,072,555,468.15**	**1,655,497,582.93**	**1,516,172,133.13**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	251,926,686.81	196,864,972.10	103,123,012.48	66,236,757.29
预收款项	758,704.68	28,618,336.39	19,657,398.16	137,324.37
应付职工薪酬	113,835,493.65	104,519,921.02	75,670,321.86	65,634,783.62
应交税费	4,833,703.63	2,388,526.75	2,513,335.30	-8,465,489.55
其他应付款	802,430,092.00	1,217,160,803.67	758,779,784.61	749,008,828.54
其中：				

应付利息	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	97,092,776.79	72,121,575.48	105,150,702.26	76,496,604.20
流动负债合计	**1,270,877,457.56**	**1,621,674,135.41**	**1,064,894,554.67**	**949,048,808.47**
非流动负债:				
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	511,204,944.46	499,792,296.50	611,716,652.47	625,451,605.59
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**511,204,944.46**	**499,792,296.50**	**611,716,652.47**	**625,451,605.59**
负债合计	**1,782,082,402.02**	**2,121,466,431.91**	**1,676,611,207.14**	**1,574,500,414.06**
所有者权益:				
实收资本	-	-	-	-
资本公积	15,627,755.82	15,627,755.82	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-34,634,694.44	-64,538,719.58	-21,113,624.21	-58,328,280.93
所有者权益总计	**-19,006,938.62**	**-48,910,963.76**	**-21,113,624.21**	**-58,328,280.93**
负债所有者权益合计	**1,763,075,463.40**	**2,072,555,468.15**	**1,655,497,582.93**	**1,516,172,133.13**

表2-87 湖北京邦达利润表

单位：元

	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
其中：营业收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
二、营业总成本	2,905,591,710.85	5,078,276,574.03	3,381,352,723.84	2,428,541,810.14
其中：				
营业成本	2,722,295,601.37	4,736,928,438.11	3,088,883,236.45	2,308,893,347.26
税金及附加	1,000,482.45	2,779,893.77	1,352,415.30	1,241,224.65
销售费用	32,439,726.49	59,623,951.73	42,675,772.07	23,640,872.41
管理费用	134,215,633.18	248,615,015.90	206,465,593.59	76,601,592.27
财务费用	12,672,610.32	30,329,274.52	41,975,706.43	18,164,773.55
研发支出	2,967,657.04	-	-	-
其他	-	-	-	-
加：	-	-	-	-
其他收益	16,506,276.76	-	-	-
投资收益	-	-	-	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
资产减值损失	1,827,282.57	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	25,462,906.46	-77,130,978.32	-19,147,214.39	-70,521,315.30
加：营业外收入	5,268,838.85	35,020,944.05	57,009,353.58	17,836,142.95
减：营业外支出	827,720.17	1,315,061.10	647,482.47	170,448.48
四、利润总额	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83
减：所得税费用				
五、净利润	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83

表2-88 湖北京邦达现金流量表

单位：元

	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	551,077,498.49	5,259,535,014.56	3,523,212,539.43	2,448,111,556.26
收到的税费返还	-	588,835.29	169,229.28	87,467.54
收到其他与经营活动有关的现金	104,102,447.85	449,609,018.74	422,308,896.34	953,867,335.74
经营活动现金流入(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	655,179,946.34	5,709,732,868.59	3,945,690,665.05	3,402,066,359.29
购买商品、接受劳务支付的现金	-36,890,071.71	198,492,670.47	142,580,308.95	818,729,632.55
支付给职工以及为职工支付的现金	178,173,749.77	1,775,223,973.19	1,236,097,842.37	989,420,921.76
支付各项税费	2,856,659.14	39,971,609.50	20,765,907.77	11,856,754.88
支付其他与经营有关的现金	475,065,504.95	3,287,219,826.66	2,099,941,425.84	1,093,312,062.35
经营活动现金流出(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	619,205,842.15	5,300,908,079.82	3,499,385,484.93	2,913,319,371.54
经营活动产生的现金流量净额	35,974,104.19	408,824,788.77	446,305,180.12	488,746,987.75
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	15,627,755.82	202,127.53	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-160,107.84	797,234.74	131,177.31	616,745.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-

收到其他于投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-160,107.84	16,424,990.56	333,304.84	616,745.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,374,287.46	380,370,966.91	404,558,577.86	469,432,849.32
投资支付的现金	-	15,627,755.82	202,127.53	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	28,374,287.46	395,998,722.73	404,760,705.39	469,432,849.32
投资活动产生的现金流量净额	-28,534,395.30	-379,573,732.17	-404,427,400.55	-468,816,103.80
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	15,627,755.82	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	15,627,755.82	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,431,485.93	30,365,174.23	41,981,529.56	18,167,323.58
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2,431,485.93	30,365,174.23	41,981,529.56	18,167,323.58
筹资活动产生的现金流量净额	-2,431,485.93	-14,737,418.41	-41,981,529.56	-18,167,323.58
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,008,222.96	14,513,638.19	-103,749.99	1,763,560.37
加：期初现金及现金等价物的余额	-	2,527,561.57	2,631,311.56	867,751.19
六、期末现金及现金等价物余额	-	17,041,199.76	2,527,561.57	2,631,311.56

1. 主要财务指标

表2-89 湖北京邦达主要财务指标[25]

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日

[25] a) 资产负债率=总负债/总资产
b) 流动比率=流动资产/流动负债
c) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
d) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
e) 营业收入净利率=净利润/营业收入
f) 总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

总资产	1,763,075,463.40	2,072,555,468.15	1,655,497,582.93	1,516,172,133.13
总负债	1,782,082,402.02	2,121,466,431.91	1,676,611,207.14	1,574,500,414.06
所有者权益	-19,006,938.62	-48,910,963.76	-21,113,624.21	-58,328,280.93
营业收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
净利润	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83
资产负债率	101.08%	102.36%	101.28%	103.85%
流动比率	0.49	0.62	0.49	0.51
速动比率	0.46	0.59	0.46	0.49
营业毛利率	6.65%	5.28%	8.13%	2.08%
营业收入净利率	1.03%	-0.87%	1.11%	-2.24%
总资产收益率	1.56%	-2.33%	2.35%	-4.65%

2. 资产结构分析

2019 年-2022 年上半年末，湖北京邦达资产总额分别为 1,516,172,133.13 元、1,655,497,582.93 元、2,072,555,468.15 元和 1,763,075,463.40 元，年均复合增长率为 4.40%；与此同时，2019 年-2022 年上半年末，湖北京邦达对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 1,574,500,414.06 元、1,676,611,207.14 元、2,121,466,431.91 元和 1,782,082,402.02 元；所有者权益方面，2019 年末-2022 年上半年末，湖北京邦达所有者权益分别为-58,328,280.93 元、-21,113,624.21 元、-48,910,963.76 元和-19,006,938.62 元。

3. 现金流分析

2019 年-2022 年上半年，湖北京邦达经营性活动产生的现金流入分别为 3,402,066,359.54 元、3,945,690,665.05 元、5,709,732,868.59 元和 655,179,946.34 元。

湖北京邦达经营性活动产生的现金流主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金流入同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

湖北京邦达经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现

金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着湖北京邦达业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求，公司投资支出呈现上升态势。

2019-2020 年，因分配股利、利润或偿付利息支付的现金，公司筹资活动净现金流呈流出状态。

4. 历史偿付情况

根据湖北京邦达 2022 年 8 月 15 日征信报告，湖北京邦达无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5. 与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

湖北京邦达与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

与原始权益人过往业务合作情况见 2.2.5.7 节。

二、 资信情况

根据公募基金管理人、计划管理人和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站的查询结果，湖北京邦达未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内湖北京邦达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

2.3.6 期后事项

一、 项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务、运营的相关安排

武汉项目与重庆项目一致，具体参见本报告 2.2.6 部分。

二、 重组情况安排

根据发行安排，本基金设立后将执行项目公司和 SPV 公司的反向吸收合并工作，详见本报告 2.2.6.2 部分。

2.4 廊坊项目

2.4.1 项目公司的基本情况

2.4.1.1 设立情况

一、 基本信息

廊坊项目所属项目公司为廊坊骏迪，公司基本信息如下：

表2-90 廊坊骏迪基本信息

企业名称	廊坊骏迪物流有限公司
公司类型	有限责任公司
住所	河北省廊坊经济技术开发区橙桔路西侧，橙桔路2号
法定代表人	辛波
注册资本	13,500万元
成立日期	2016-12-26
营业期限	2016-12-26至无固定期限
统一社会信用代码	91131000MA083FNX82
经营范围	仓储物流技术服务，国内货运代理，商品包装加工，软件开发、相关信息技术咨询服务；网络技术、计算机软件技术开发、技术转让；计算机系统集成；企业商务信息咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；物料搬运装备销售；物业管理；接受委托代收水费、电费、燃气费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

2016 年 12 月 6 日，廊坊骏迪取得了编号为（廊）名称预核外字[2016]35 号的《外商投资企业名称预先核准通知书》。

2016 年 12 月 26 日，廊坊骏迪取得廊坊市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91131000MA083FNX82 的《营业执照》。

经核查，廊坊骏迪设立程序、工商注册登记合法、真实。

2.4.1.2 历史沿革情况

一、 2016 年 12 月，公司设立

廊坊骏迪于 2016 年 12 月 26 日由 JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited 出资设立，注册资本为 13,500.00 万元，其中，JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited 认缴出资 13,500.00 万元。

2016 年 12 月 26 日，廊坊骏迪取得廊坊市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91131000MA083FNX82 的《营业执照》。

设立时，廊坊骏迪的股权结构如下：

表2-91 廊坊骏迪 2016 年 12 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited	13,500.00	100.00%
合计	**13,500.00**	**100.00%**

二、 2022 年 12 月，股权转让

2022 年 11 月 14 日， JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 将其持有的廊坊骏迪 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得廊坊骏迪 100%的股权。

本次股权转让完成后，廊坊骏迪的股权结构如下：

表2-92 廊坊骏迪2022年12月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	13,500.00	100.00%
合计	**13,500.00**	**100.00%**

2.4.1.3 股东出资情况

根据廊坊骏迪现行有效的《廊坊骏迪物流有限公司章程》，廊坊骏迪的唯一股东为京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，出资额13,500万元人民币，出资比例为100%。

经核查，公募基金管理人和计划管理人认为廊坊骏迪股东京东世纪贸易合法拥有出资资产的产权，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷，廊坊骏迪股东京东世纪贸易的出资方式合法，股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

2.4.1.4 重大重组情况

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪自设立以来未发生过重大重组情况。

2.4.1.5 组织架构与内部控制

一、 公司治理情况

（一）股东

廊坊骏迪不设股东会，股东是公司的最高权力机构，行使以下职权：

1. 决定公司的经营方针和投资计划；

2. 委派和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

3. 审议批准执行董事的报告；

4. 审议批准监事的报告；

5. 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；

6. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7. 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

8. 对发行外资公司债券作出决定；

9. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

10. 修改公司章程；

11. 股东对上述事项作出决定的，应当采用书面形式，并由股东签章后置备于公司。

（二）执行董事

廊坊骏迪不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事任期三年，任期届满，经股东委派，可以连任。执行董事对股东负责，行使下列职权：

1. 向股东报告工作；

2. 执行股东的决定；

3. 决定公司的经营计划和投资方案；

4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行外资公司债券的方案；

7. 制订公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案；

8. 决定外资公司内部管理机构的设置；

9. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10. 制定公司的基本管理制度。

（三）总经理

廊坊骏迪设总经理一名，由股东委派，任期三年。总经理对执行董事负责，依法行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3. 拟订公司内部管理机构设置方案；

4. 拟订公司的基本管理制度；

5. 制定公司的具体规章；

6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7. 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8. 执行董事授予的其他职权。

（四）监事

廊坊骏迪不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事行使以下职权：

1. 检查公司财务；

2. 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东的决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3. 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

4. 向股东提出议案；

5. 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

6. 监事任期三年。监事任期届满，经股东委派，可以连任。

二、 公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定情况

根据廊坊骏迪现行有效的《廊坊骏迪物流有限公司章程》，公司章程已载明公司名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，股东名称，股东出资方式、出资额和出资时间，公司的机构及其产生办法、职权、议事规则，公司法定代表人。

经核查，廊坊骏迪公司章程及章程修正案符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

三、 有权机构授权情况符合规定情况

根据《廊坊骏迪物流有限公司章程》，廊坊骏迪对股东、执行董事、总经理、监事职权的规定符合《公司法》的有关规定。

四、 组织架构及各部门职责说明

廊坊骏迪的组织架构与重庆新东迈一致，参照本报告 2.2.1.5 部分。

五、 项目公司组织机构健全、清晰情况

根据《廊坊骏迪物流有限公司章程》，公司设置股东、执行董事、总经理、监事等组织机构，并对各机构职权进行明确规定，组织机构健全、清晰。

2.4.1.6 独立情况

一、 项目公司财产权属情况

根据廊坊骏迪于 2020 年 9 月 7 日取得的廊坊市不动产登记中心核发的编号为冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0009168 号的《不动产权证书》，廊坊骏迪合法有效地拥有京东亚洲一号廊坊经开物流园项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

（一）房屋建筑物

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪共计拥有房屋建筑面积 100,220.90 平方米，已取得不动产权证书，公司拥有的房屋建筑物情况如下：

表2-93 廊坊骏迪房屋建筑物情况

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
1	冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0009168 号	廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢	100,220.90	仓储	/

（二）土地使用权

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪共计拥有土地使用权 1 宗，合计面积 120,806.90 平方米，已取得不动产权证书，土地的具体情况如下：

表2-94 廊坊骏迪土地使用权

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
1	冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0009168 号	廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢	120,806.90	仓储用地	2068 年 1 月 28 日	/

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，廊坊项目权属清晰，且由廊坊骏迪控制和占用。

二、 商标权、专利权、版权等的权利期限情况

根据 2022 年 11 月 25 日对中国商标网（http://sbj.cnipa.gov.cn）、中国及多国专利审查信息查询网站（http://cpquery.cnipa.gov.cn/）的查询结果及公司书面确认，廊坊骏迪不享有商标权、专利权及著作权。

三、 金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向

截至 2022 年 6 月 30 日，廊坊骏迪金额较大、期限较长的其他应付款明细如下：

表2-95 廊坊骏迪其他应付款

单位：元

其他应付款	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方借款	446,945,893.44	449,862,636.41	411,008,237.35	398,942,285.24
关联方往来	28,751.44	-	-	-
工程投资款	16,506,336.64	23,692,836.61	45,863,558.43	86,789,494.56
其他款项	329,579.26	402,549.40	-	105.00
合计	**463,810,560.78**	**473,958,022.42**	**456,871,795.78**	**485,731,884.80**

廊坊骏迪的其他应付款主要为关联方北京京东世纪贸易有限公司对其发放的关联方借款，主要原因为廊坊骏迪设立时无资本金投入，廊坊项目的全部建设资金均由关联方北京京东世纪贸易有限公司提供。同时，截至 2022 年 6 月 30 日，廊坊骏迪存在 1,650.63 万元应付工程款。经核查银行流水及审计报告，廊坊骏迪的其他应付款产生的原因和交易记录真实，资金流向清晰。

除其他应付款外，廊坊骏迪暂不涉及其他金额较大、期限较长的其他应收款、预收及预付账款情况。

四、 项目存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况分析

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问适当核查，根据廊坊骏迪已取得的不动产权证，廊坊骏迪合法有效地拥有京东亚洲一号廊坊经开物流园项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。同时，根据经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问适当核查并经廊坊骏迪书面确认，公司不享有商标权、专利权及著作权。

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，京东亚洲一号廊坊经开物流园项目建设项目权属清晰，且由廊坊骏迪控制和占用。结合原始权益人京东世纪贸易出具的《说明函》，廊坊骏迪资产不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

五、 项目公司财务会计部门、财务人员团队及会计核算体系的独立情况

廊坊骏迪参见本报告 2.2.1.6 部分重庆新东迈进行相关财务管理和独立的会计核算。

六、 项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

廊坊骏迪具有规范的财务会计制度，具体参见本报告 2.2.1.6 部分重庆新东迈情况。

七、 项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

廊坊骏迪独立在银行开立了公司基本户，账户信息如下：

户名：廊坊骏迪物流有限公司

账号：13050170520800000592

开户行：中国建设银行股份有限公司廊坊开发区支行

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，由京东集团委派财务负责人和财务人员团队进行财务管理。总体来看，廊坊骏迪财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队。但未来廊坊骏迪纳入基础设施基金后，将由公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时廊坊骏迪的财务将具备独立性。

2.4.1.7 商业信用情况

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行于 2022 年 8 月 25 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局河北省税务局网站的查询结果，廊坊骏迪不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内廊坊骏迪在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形，公司经营符合有关法律法规和规范性文件的规定。

2.4.2 项目公司所在行业和经营模式

2.4.2.1 行业情况及竞争状况

廊坊项目行业情况及竞争状况具体见本报告 2.2.2.1 部分。

2.4.2.2 经营模式

一、 主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性

（一）主营业务

廊坊骏迪主营业务为现代仓储物流的开发建设、运营管理、维修改造及其他仓储物流相关服务，以满足京津冀的电子商务公司、第三方物流供应商及其他各方因对现代仓储物流的需求，从而获得仓储物流经营收益。

（二）业务开展时间

廊坊骏迪于 2016 年 12 月设立，并于 2020 年 4 月开始经营仓储物流设施租赁业务。

（三）经营模式

廊坊骏迪经营模式主要依托于京东集团仓储物流版块开展，京东集团仓储物流版块的经营模式见 2.2.2.2 部分重庆新东迈经营模式。

（四）盈利和现金流的稳定性及持续性

廊坊骏迪自 2020 年 4 月运营以来，2020 年、2021 年及 2022 年上半年主营业务收入分别为 3,022.94 万元、4,251.15 万元、2,121.78 万元，净利润分别为 812.83 万元、1,960.30 万元、855.96 万元，经营性净现金流分别为 2,164.88 万元、3,689.52 万元、1,817.53 万元。

从租约稳定角度看，廊坊骏迪已于 2020 年 4 月进入租赁运营期，租户主要为关联方北京京讯递科技有限公司（京东物流全资子公司），租约结束时间为

2026 年 4 月 30 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照廊坊骏迪和北京京讯递科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

综上，廊坊项目在项目建成投入运营之时就全部整租给北京京讯递科技有限公司，租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有三个项目存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，详见本报告 2.2.2.2 部分。

二、 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

廊坊项目现金流的回收流程以及管理系统参见重庆项目，具体见本报告 2.2.2.2 部分。

三、 相关重要合同

经核查，廊坊骏迪签署的重要合同如下：

表2-96 廊坊骏迪重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	廊坊骏迪物流有限公司、北京京讯递科技有限公司	2020 年 4 月 25 日	2020 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 30 日	廊坊骏迪将位于廊坊经济技术开发区橙桔路 2 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予北京京讯递使用
2	租赁合同	《通信铁塔（廊坊经开物流园-京东）场地租赁协议》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊小租户 1	2021 年 1 月 26 日	2021 年 1 月 26 日至 2031 年 1 月 25 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区场地供廊坊小租户 1 建立铁塔和基站机房等
3	租赁合同	《京东智能柜合作协议》	廊坊骏迪物流有限公司、河北京东信成供应链科技有限公司	2021 年 5 月 31 日	2021 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区门口的场地供河北京东信成安装智能柜
4	租赁合同	《房屋租赁合同》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊小租户 2	2021 年 9 月 27 日	2022 年 1 月 8 日至 2027 年 1 月 7 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区内宿舍楼食堂供廊坊小租户 2 使用
5	物业管理合同	《物业服务委托合同》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2019 年 9 月 1 日	2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日	北京市均豪物业管理股份有限公司为京东廊坊经开亚洲一号物流园提供物业服务
6	物业管理合同	《补充协议》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2020 年 3 月 1 日	2020 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 14 日	约定变更合同期限及物业费收费标准
7	物业管理合同	《补充协议二》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2021 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 14 日	约定变更合同期限及物业费收费标准

8	光伏电站合同	《光伏电站合同能源管理合作协议》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊京东星能光伏发电有限公司	2022 年 5 月 1 日	2022 年 9 月 30 日至 2047 年 9 月 29 日	廊坊骏迪将合法所有的廊坊经开京东物流园满足电站建设要求的屋顶提供给廊坊京东星能投建电站使用

2.4.3 同业竞争与关联交易

2.4.3.1 同业竞争

一、 原始权益人、基础设施运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、向其他机构提供基础设施项目运营管理服务情况及运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性分析

（一）业务情况以及提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司主营业务是贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

京东世纪贸易是京东集团在境内的重要经营主体之一，不实际持有或运营仓储物流资产，不存在向其他机构提供仓储物流资产运营管理服务的情况。

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有京东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流设施项目的运营管理机构。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营了京东集团自建的 67 个亚洲一号智能产业园，建筑面积约 899 万平方米。

在廊坊区域，除廊坊项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下：

表2-97 廊坊区域其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
廊坊	廊坊保税区跨境电商项目	约 17 万	运营	2018 年 11 月
	廊坊广阳项目	约 21 万	运营	2022 年 6 月

数据来源：京东东鸿

（二）可替代性分析

1. 廊坊区域的可替代性分析

廊坊项目地处廊坊经济技术开发区。根据戴德梁行《京东物流市场行业研究报告》，廊坊经开物流园项目及周边区域近期尚无优质物流仓储供给，未来随着已出让地块的开工建设，可能会有部分产业配套的仓储物流项目供应入市，具体时间尚无法确定。未来，随着廊坊市政府着力整合规范廊坊市物流行业，进一步推进物流降本增效，促进实体经济发展，区域的物流仓储的品质也将有所提升。

在廊坊区域，除廊坊项目外，京东集团通过下属企业持有廊坊保税区跨境电商项目，该项目已建成在运营，建筑面积约 17 万平方米。另外，京东集团通过下属企业持有廊坊广阳项目，建筑面积约 21 万平方米。廊坊保税区项目主要依托保税区的区位优势支持跨境电商交易，与本次入池的经开物流园项目在功能上有所差异。廊坊广阳项目可进一步实现京东产发将廊坊作为华北区域物流网络重要节点的功能，与本次入池的廊坊经开物流园项目相辅相成、优势互补，均具有不可替代性。

2. 其他区域的可替代分析

在其他区域，京东东鸿运营管理京东集团自建的其他仓储物流项目，但该等项目与廊坊项目的可替代性不强。廊坊项目承载了北京外溢的区域性物流商贸职能，与京津国际化物流体系相互补充，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。

因此无论是入池的三个项目，还是京东东鸿运营管理的其他仓储物流项目，都有着充足的市场需求，都将继续支持京东体系内以及其他承租人日益增长的仓储物流需求，彼此之间相互补充。因此，京东东鸿运营管理的其他项目与入池的项目之间虽然具有可替代性，但并不是此消彼长的替代关系。

二、 上述参与机构相关业务与本基础设施项目存在同业竞争的情况及为避免可能出现的利益冲突而采用的充分、适当的措施

结合前述分析，在廊坊区域，京东集团已投入运营的廊坊保税区项目为保税仓库，其功能定位与廊坊项目区别较大，目前不会对廊坊项目产生同业竞争。

运营管理机构京东东鸿已采用充分、适当的措施避免未来可能出现的利益冲突，具体见 2.2.3.1。

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团、原始权益人京东世纪贸易以及公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的承诺，具体见 2.2.3.1。

三、 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

原始权益人隶属于京东集团，京东世纪贸易并不实际持有和运营同类基础设施资产。京东产发是京东集团旗下专注于仓储物流基础设施项目开发和运营的业务板块。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发已完工的自建仓储物流设施总面积约 899 万平方米。

四、 对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况

截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。

其中，在廊坊区域，除廊坊项目外，京东产发有廊坊保税区跨境电商项目和廊坊广阳项目在运营，可以实现行业平均盈利水平，该项目情况详见表 2-97。

2.4.3.2 关联交易

一、 基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间关联交易的情况

就廊坊项目的承租方来看，经核查，本次入池的基础设施项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易，关联方租户为北京京讯递科技有限公司、河北京东信成供应链科技有限公司和廊坊京东星能光伏发电有限公司。

报告期内，基础设施项目发生的金额在 10 万元以上的关联交易情况如下：

（一）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是廊坊项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表2-98 廊坊项目关联租赁

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	租赁收入	2,109.05	4,249.55	2,924.70	-	承租方为项目公司关联方

廊坊公司与承租人北京京讯递科技有限公司的租赁合同主要条款如下：

表2-99 廊坊项目租赁合同主要条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于廊坊经济技术开发区橙桔路 2 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2020 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 30 日。 廊坊项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件； （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险；

	（3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备； （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务； （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用； （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施； （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意； （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（二）采购商品/接受劳务情况

截至尽职调查基准日，廊坊项目不存在关联方采购商品/接受劳务情况。

（三）《光伏电站合同能源管理合作协议》

2022 年 5 月 1 日，廊坊骏迪与廊坊京东星能光伏发电有限公司（以下简称“廊坊京东星能”）签署了《光伏电站合同能源管理合作协议》（以下简称为“《合作协议》”），约定廊坊骏迪将合法所有的廊坊经开京东物流园满足电站建设要求且合计面积为 4.6 万平方米的屋顶，在合作期内提供给廊坊京东星能投建电站使用。根据该协议的约定，屋顶使用费为 3 元/平方米/年（含税），每年递增 1%，自 2022 年 9 月 30 日廊坊京东星能向廊坊骏迪支付屋顶使用费，双方合作期至 2047 年 9 月 29 日。

根据《合作协议》的约定，廊坊京东星能电站所发的电能优先供廊坊骏迪生产使用，自电站发电首日起算电费，廊坊骏迪享受一定电费优惠幅度。光伏电站由廊坊京东星能负责建设、运营、维护和管理，光伏电站及附属设施所有权归属于廊坊京东星能。未经廊坊骏迪书面同意，廊坊京东星能不得对电站资产和附属权利进行转让、抵押、担保、或以股权转让、变更实际控制人等其他方式变相处分，否则廊坊骏迪有权解除《合作协议》并限期廊坊京东星能拆除全部设备、设施。《合作协议》的续约安排为：合作期届满前 12 个月由廊坊骏迪和廊坊京东星能就屋顶的使用和电站供电事宜重新确定合作条件、重新签署协议。

（四）关联方应收应付款项

表2-100 廊坊项目关联方应收应付情况

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	关联交易产生的背景及原因
廊坊项目	应收账款	北京京讯递科技有限公司	898.43	831.81	592.52	-	应收账款

	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	44,694.59	44,986.26	41,499.94	39,894.23	关联方资金拆借

二、 基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定情况

廊坊项目关联交易内容为正常的仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，但交易定价秉持市场化原则，履行了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款、资金调拨均与京东世纪贸易、核心基金内部公司（如有）相关，相关借款及调拨资金均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

三、 定价公允情况

关联租赁的关联交易定价具有公允性。廊坊项目主要租赁情况如下表所示：

表2-101 廊坊项目关联租赁定价

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[26]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[27]	租金调整标准
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	100,220.90	104,593.74	6	36.05	3%	33.0-42.0	根据《租赁合同》附件1费用明细表中列示的协议租金为起始日租金及每年涨3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每5年有1次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年的市场租金的涨幅或跌幅对第6年/第11年租金进行调整，

[26]上述租金单价均包含了物业管理费及税费
[27]数据来源：戴德梁行

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[26]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[27]	租金调整标准
								之后在此基础上继续按每年3%增长，以此类推[28]

从上表可见，廊坊项目的关联交易租金单价定价均参考了当地市场公允租金单价水平。同时，廊坊骏迪与关联方北京京讯递的租赁合同中已约定租赁期届满前，除北京京讯递提前十二个月告知不续租外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期届满后，除非北京京讯递提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，双方同意续租期内所有主要条款应与租赁合同保持一致。租期内每5年有1次租金调整机制，根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年的市场租金的涨幅或跌幅进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长。该条款的约定以及独立第三方评估机构的专业评估有助于保证关联租约租金单价的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，保障本基金份额持有人的权益。

四、 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例及是否影响基础设施项目的市场化运营的分析

廊坊项目的经营性现金流全部主要来源于关联方，情况如下：

表2-102 2021年以及2022年上半年廊坊项目关联方收入占比

项目	承租方	2022年上半年收入占比	2021年收入占比
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	99.40%	99.96%

上述关联交易情况并不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析如下：

（一）廊坊项目主要承租方均为京东物流板块相关主体。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境

[28] 根据深圳戴德梁行出具的评报字（2022/BJ/F2）第076号《评估报告》，该报告记载预测廊坊项目预测期内的增长率达到每年3%是可以预期的。

网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。基础设施项目与京东物流建立了稳定的合作关系，本身体现了基础设施项目的市场竞争力。

京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自2017年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自2018年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从2018年的29.90%增加到2020年的46.60%，并在2021年进一步增加到56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东集团，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，廊坊项目仍具备独立拓展客户的能力。

（二）为避免利益冲突，京东东鸿、京东集团、原始权益人京东世纪贸易和公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对在同等市场条件下平等对待REITs基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。详见本报告第 2.2.3.1 第二章节的介绍。

2.4.4 财务与会计调查

2.4.4.1 审计报告

廊坊项目所属项目公司为廊坊骏迪，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对廊坊骏迪 2019 年财务报表进行了审计，并出具了天职业字【2020】34739 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2020 年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2021】10471 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2021 年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2022】19289 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2022 年上半年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2022】39527 号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下，如无特别说明，所有单位均以人民币元计量：

表2-103 廊坊骏迪资产负债表

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	12,764,365.83
应收账款	8,999,035.62	8,318,093.16	-	-
预付款项	164,437.33	285,427.07	7,641,220.62	7,763,038.83
其他流动资产	3,654,051.87	15,679,704.71	19,196,154.35	16,963,110.18
流动资产合计	**12,819,524.82**	**24,285,224.94**	**26,839,374.97**	**37,490,514.84**
非流动资产				
投资性房地产	476,261,072.22	476,029,777.28	437,595,646.16	444,284,694.75
固定资产	12,593.57	10,671.68	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	174,957.07	1,310,766.14
其他非流动资产	10,060,611.75	-	-	-
非流动资产合计	**486,334,277.54**	**476,040,448.96**	**437,770,603.23**	**445,595,460.89**
资产总计	**499,153,802.36**	**500,325,673.90**	**464,609,978.20**	**483,085,975.73**
流动负债				
预收款项	7,890.63	2,558.23	-	-
应交税费	1,563,861.25	1,232,027.56	1,573,990.69	259.80
其他应付款	463,810,560.78	473,958,022.42	456,871,795.78	485,731,884.80
其他流动负债	144,520.75	65,691.25	699,828.26	17,774.92

流动负债合计	**465,526,833.41**	**475,258,299.46**	**459,145,614.73**	**485,749,919.52**
负债合计	**465,526,833.41**	**475,258,299.46**	**459,145,614.73**	**485,749,919.52**
所有者权益				
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
盈余公积	2,006,737.45	2,006,737.45	-	-
未分配利润	26,620,231.50	18,060,636.99	464,363.47	-7,663,943.79
所有者权益合计	**33,626,968.95**	**25,067,374.44**	**5,464,363.47**	**-2,663,943.79**
负债及所有者权益合计	**499,153,802.36**	**500,325,673.90**	**464,609,978.20**	**483,085,975.73**

表2-104 廊坊骏迪利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	**-**
其中：营业收入	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	-
二、营业总成本	**9,734,861.32**	**17,421,489.30**	**19,391,701.30**	**2,393,177.16**
其中：营业成本	7,546,328.04	13,044,497.59	14,496,071.36	1,428,014.92
税金及附加	2,186,581.67	4,320,761.54	4,904,322.36	973,187.71
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,058.61	56,603.78	28,301.89	700.00
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-107.00	-373.61	-36,994.31	-8,725.47
三、营业利润	**11,482,984.76**	**25,089,961.09**	**10,837,743.28**	**-2,393,177.16**
加：营业外收入	-	78,805.31	-	-
减：营业外支出	-	-	0.26	-
四、利润总额	**11,482,984.76**	**25,168,766.40**	**10,837,743.02**	**-2,393,177.16**
减：所得税费用	2,923,390.25	5,565,755.43	2,709,435.76	-598,575.54
五、净利润	**8,559,594.51**	**19,603,010.97**	**8,128,307.26**	**-1,794,601.62**
（一）持续经营净利润	8,559,594.51	19,603,010.97	8,128,307.26	-1,794,601.62
（二）终止经营净利润	-	-	-	-

表2-105 廊坊骏迪现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	22,237,143.07	43,529,797.35	34,392,276.69	-
收到的税费返还	2,235,074.74	-	-	10,433,622.78
收到其他与经营活动有关的现金	658,582.90	7,189,419.12	104,577.62	9,025.47

经营活动现金流入小计	**25,130,800.71**	**50,719,216.47**	**34,496,854.31**	**10,442,648.25**
购买商品、接受劳务支付的现金	919,490.99	1,927,018.80	7,911,535.34	-
支付的各项税费	5,332,307.25	10,418,083.95	4,904,218.20	972,977.90
支付其他与经营活动有关的现金	703,711.00	1,478,874.17	32,332.56	1,000.00
经营活动现金流出小计	**6,955,509.24**	**13,823,976.92**	**12,848,086.10**	**973,977.90**
经营活动产生的现金流量净额	**18,175,291.47**	**36,895,239.55**	**21,648,768.21**	**9,468,670.35**
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	8,000,000.00
投资活动现金流入小计	-	-	-	**8,000,000.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,258,548.50	71,758,480.17	49,968,344.60	113,447,388.90
投资活动现金流出小计	**15,258,548.50**	**71,758,480.17**	**49,968,344.60**	**113,447,388.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-15,258,548.50**	**-71,758,480.17**	**-49,968,344.60**	**-105,447,388.90**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	5,000,000.00
取得借款收到的现金	-	-	62,306,734.17	726,353,196.80
收到其他与筹资活动有关的现金	23,448,370.88	34,863,240.62	-	-
筹资活动现金流入小计	**23,448,370.88**	**34,863,240.62**	**62,306,734.17**	**731,353,196.80**
偿还债务支付的现金	-	-	46,749,523.61	622,633,975.49
支付其他与筹资活动有关的现金	26,365,113.85	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**26,365,113.85**	-	**46,749,523.61**	**622,633,975.49**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,916,742.97**	**34,863,240.62**	**15,557,210.56**	**108,719,221.31**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-**	**-0.00**	**-12,762,365.83**	**12,740,502.76**
加：期初现金及现金等价物的余额	2,000.00	2,000.00	12,764,365.83	23,863.07
六、期末现金及现金等价物余额	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**12,764,365.83**

2.4.4.2 资产负债表分析

一、 各期末主要资产情况及重大变动分析

廊坊骏迪 2019-2022 年 6 月末主要资产情况如下：

表2-106 廊坊骏迪主要资产

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
投资性房地产	476,261,072.22	95.41%	476,029,777.28	95.14%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
投资性房地产	437,595,646.16	94.19%	444,284,694.75	91.97%

廊坊骏迪 2019 年至今主要资产为投资性房地产，占总资产比重在 95%左右。2019-2021 年及 2022 年上半年，廊坊骏迪投资性房地产账面净值整体保持稳定，每年波动情况不超过 10%。

二、 各期末主要负债情况

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年，主要负债情况如下：

表2-107 廊坊骏迪主要负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	463,810,560.78	473,958,022.42	456,871,795.78	485,731,884.80
占总负债比重	99.63%	99.73%	99.50%	100.00%

廊坊骏迪其他应付款主要以关联方借款为主，就关联方借款而言，廊坊骏迪的关联方借款均来自于京东世纪贸易，系无息借款，可提前还款，款项用途为项目建设。除关联方借款外，截至 2022 年上半年末，廊坊骏迪还剩余 1,650.63 万元应付工程投资款待支付，主要系项目建设产生的应付工程款，包括尾款和质保金。

表2-108 廊坊骏迪其他应付款

单位：元

款项性质	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方借款	446,945,893.44	449,862,636.41	411,008,237.35	398,942,285.24
关联方往来	28,751.44	-	-	-
工程投资款	16,506,336.64	23,692,836.61	45,863,558.43	86,789,494.56
其他款项	329,579.26	402,549.40	-	105.00
合计	**463,810,560.78**	**473,958,022.42**	**456,871,795.78**	**485,731,884.80**

三、 逾期未偿还债项情况

截至 2022 年 6 月 30 日，未发现廊坊骏迪有逾期未偿还债项情况。

四、 报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币

资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪主要资产（投资性房地产）权属明确，证明文件齐备，不存在受限情况。

2.4.4.3 利润表分析

一、 各期营业收入与营业成本的构成及比例

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入与营业成本的构成如下：

表2-109 廊坊骏迪营业收入与营业成本

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
其中：租赁业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
合计	**21,217,846.08**	**7,546,328.04**	**42,511,450.39**	**13,044,497.59**	**30,229,444.58**	**14,496,071.36**	**-**	**1,428,014.92**

廊坊骏迪自 2020 年 4 月开始运营产生主营业务收入，此前廊坊骏迪无主营业务收入。2022 年上半年，廊坊骏迪营业收入全部为租赁业务收入，营业成本全部为租赁业务成本，营业成本的具体构成如下：

表2-110 廊坊骏迪营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
折旧与摊销	6,575,946.08	87.14%	10,994,711.25	84.29%	11,721,516.85	80.86%	1,410,240.00	98.76%
物业管理费	730,160.65	9.68%	1,664,012.67	12.76%	2,449,233.88	16.90%	-	0.00%
保险费	80,194.93	1.06%	46,267.28	0.35%	193,032.54	1.33%	17,774.92	1.24%
其他营业费用	160,026.38	2.12%	339,506.39	2.60%	132,288.09	0.91%	-	0.00%

合计	**7,546,328.04**	**100.00%**	**13,044,497.59**	**100.00%**	**14,496,071.36**	**100.00%**	**1,428,014.92**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要为差旅、交通、快递等日常运营支出。

二、 营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

廊坊骏迪自 2020 年 4 月开始运营产生主营业务收入，故 2020 年营业收入上升为 3,022.94 万元。2020 年廊坊骏迪营业毛利率为 52.05%。2020 年上半年成本金额较大，主要系按集团报表编制规则，将对应部门发生的费用，由费用科目统一重分类至成本科目，主要增加为房屋建筑物的折旧、物业管理费、电费、物流设备折旧费。2021 年、2022 年上半年与 2020 年收入差别不大，由于成本降低，毛利率增长为 69.32%及 64.43%。

三、 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年各期主要费用及占营业收入比重如下：

表2-111 廊坊骏迪主要费用

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度[29]
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额
税金及附加	2,186,581.67	10.31%	4,320,761.54	10.16%	4,904,322.36	16.22%	973,187.71
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	2,058.61	0.01%	56,603.78	0.13%	28,301.89	0.09%	700.00
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-107.00	0.00%	-373.61	0.00%	-36,994.31	-0.12%	-8,725.47

由于廊坊骏迪自 2020 年 4 月才开始产生营业收入，故从 2020 年才开始统计各项费用占营业收入的比重，廊坊骏迪费用主要以税金及附加为主，相应明细如下：

表2-112廊坊骏迪税金及附加

单位：元

[29]廊坊骏迪 2019 年营业收入为 0，故此处不列示各项成本费用占营业收入的比重

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	57.83	396.76	-	-
教育费附加	41.32	283.39	-	-
房产税	1,703,146.12	3,352,470.73	3,757,657.80	-
土地使用税	483,225.20	966,450.46	966,450.36	966,450.41
印花税	111.20	1,160.20	180,214.20	6,737.30
合计	**2,186,581.67**	**4,320,761.54**	**4,904,322.36**	**973,187.71**

廊坊骏迪税金及附加以房产税为主，房产税为廊坊项目运营产生租赁收入后开始征收，2019 年未缴纳房产税，2020 年以来主要税种缴税情况基本稳定。

报告期内，廊坊骏迪管理费用和销售费用报告期发生额较低，原因系从 2020 年进入租赁运营期以来，租户全部为关联方北京京讯递，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此廊坊骏迪的销售费用和管理费用不高。

四、 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年及 2022 年上半年，廊坊骏迪不涉及重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。2021 年 9 月收到廊坊经济技术开发区劳动监察大队的农民工预储金利息返还款 78,805.31 元。

2.4.4.4 日后事项、或有事项及其他重要事项

一、 项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

经核查，截至尽职调查基准日，廊坊骏迪不涉及诉讼、仲裁及担保情况。

二、 担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况及代偿风险分析

廊坊骏迪不涉及担保情况。

三、 项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情

况。

四、 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

根据《中华人民共和国民法典》第 807 条的规定，发包人逾期不支付价款的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖，建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪存在 1,650.63 万元应付工程款，系为总包方因不满足部分工程细项，因此暂未支付的质保金。根据上述规定，该部分应付工程款优先于抵押权和其他债权。

综上，公募基金管理人和计划管理人结合物流仓储行业属性及项目公司自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现廊坊骏迪重要财务报表项目存在不合理情况。

2.4.5 基础设施资产情况

2.4.5.1 基础设施资产的评估情况

一、 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 076 号】的《中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目估价报告》，廊坊项目评估价值为 662,000,000.00 元，根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2022]39527 号标准无保留意见审计报告，廊坊项目账面价值为 476,261,072.22 元，评估价值较账面价值高 185,738,927.78 元，增值幅度为 39.00%。

经过市场调查与研究，廊坊项目的租金单价与周边可比物业相近。相比于其他项目，廊坊项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因：

（一）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的，而评估

价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（二）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，廊坊项目于 2018 年 4 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

二、 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

廊坊骏迪合法有效地拥有廊坊项目的国有建设用地使用权和房屋所有权。

廊坊项目不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

三、 担保债务余额和抵质押顺序

截至尽职调查基准日，经核查，廊坊项目不涉及担保、抵押和质押情况。

四、 担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至尽职调查基准日，经核查，廊坊项目不涉及担保、抵押和质押情况。

2.4.5.2 基础设施资产合规情况

一、 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

（一）项目投资管理手续

2017 年 7 月 10 日，廊坊经济技术开发区管理委员会就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开管经外资备[2017]9 号”《廊坊经济技术开发区管理委员会关于廊坊骏迪物流有限公司兴建京东亚洲一号廊坊经开物流园项目备案的通知》，同意廊坊项目备案。

（二）规划手续

2017 年 12 月 18 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目

向廊坊骏迪出具了编号为“地字第 131001201700017”的《建设用地规划许可证》，该证载明廊坊项目用地性质为物流仓储用地，用地面积为 120,806.3 平方米。

2018 年 4 月 13 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“建字第 13100120180006”的《建设工程规划许可证》，该证载明廊坊项目建设规模为 113,561.98 平方米。

（三）用地手续

2017 年 10 月 17 日，廊坊骏迪物流有限公司在廊坊市公共资源交易中心通过拍卖出让方式竞得编号为廊开 2017-5 号国有建设用地使用权。出让人为廊坊市国土资源局，出让土地面积为 120,806.3 平方米。

2017 年 10 月 30 日，廊坊市国土资源局开发区分局（后更名为“廊坊经济技术开发区自然资源和规划局”）就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开出字（2017）12 号”的《关于批准廊坊骏迪物流有限公司建设用地的通知》，载明：“经廊坊市人民政府批准，同意你公司建设现代物流项目，自登记之日起将 120,806.3 平方米（约合 181.2095 亩）国有土地使用权出让给你单位使用。土地用途为仓储用地，出让年限为 50 年。接此通知后，请抓紧办理登记手续，未经批准不得擅自改变用途，土地使用权转让、出租、抵押时按规定到廊坊市国土资源局开发区分局办理土地使用权变更登记手续。”

2017 年 10 月 30 日，廊坊骏迪与廊坊市国土资源局开发区分局签署了编号为“C131000120170024”的《国有建设用地使用权出让合同》，廊坊市国土资源局开发区分局将相应土地使用权出让给廊坊骏迪，出让土地面积为 120,806.3 平方米，出让年限为自交付土地之日起 50 年，土地用途为仓储用地。

（四）消防设计手续

2019 年 3 月 12 日，廊坊市经济技术开发区公安消防大队就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开公消设备字[2019]第 0002 号”的《建设工程消防设计备案凭证》，该备案凭证载明，廊坊项目的消防设计备案材料齐全，依法核发备案凭证。

（五）节能审查手续

《固定资产投资项目节能审查办法（国家发展和改革委员会令第 44 号）》（2016 年 11 月 27 日发布）第六条规定：“年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。”

根据河北泽荣工程项目管理有限公司于 2017 年 5 月就廊坊项目出具的《廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目节能报告》，廊坊项目年综合能源消费量为 706.87 吨标准煤，且电力消费量为 465.19 万千瓦时。因此，廊坊项目属于不再单独进行节能审查的固定资产投资项目。

（六）环评手续

根据廊坊骏迪提供的填报日期为 2017 年 12 月 13 日的《建设项目环境影响登记表》，廊坊项目已完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案号为 201713100300000616。

2020 年 2 月 7 日，廊坊经济技术开发区环境保护局（后更名为“廊坊经济技术开发区生态环境局”）就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开环备[2020]5 号”的《关于廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目土建部分竣工环境保护的备案意见》，同意廊坊项目土建部分竣工环境保护备案。

（七）施工许可手续

2018 年 10 月 25 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“131001201810250101 号”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“1#仓库及分拣车间、2#至 4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房和坡道工程”，建设地址为经七路东侧，经八路西侧，纬五路北侧，建设规模为 113,561.98 平方米。

（八）消防验收手续

2019 年 12 月 24 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊建消备字[2019]第 11023 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，该证载明廊坊项目的竣工验收消防备案材料齐全，依法核发备案凭证。

2019 年 12 月 24 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊建消备字[2019]第 11024 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，该证载明廊坊项目的竣工验收消防备案材料齐全，依法核发备案凭证。

（九）竣工验收手续

根据廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道分别取得的验收日期均为 2020 年 8 月 28 日的《河北省建设工程竣工验收报告》，由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位组成的验收组出具了廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道工程质量等级为合格的验收意见。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710002”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 1#仓库及分拣车间已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710003”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 2#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710004”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 3#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710005”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 4#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710006”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 5#倒班楼已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710007”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目

6#车辆维修间及设备用房已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710008”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目坡道已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

2020 年 9 月 14 日，廊坊经济技术开发区管委会就廊坊项目出具《说明函》，确认廊坊项目已完成竣工验收及备案手续，投入使用过程合法合规，不存在违法违规情形，不涉及相关行政处罚。

综上，截至尽职调查基准日，廊坊项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

二、 工程建设质量及安全标准符合相关要求的情况

根据廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道分别取得的验收日期均为 2020 年 8 月的《河北省建设工程竣工验收报告》，由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位组成的验收组出具了廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道工程质量等级为合格的验收意见，主体结构、建筑层面全部工程质量等级合格。

三、 竣工验收情况

根据廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道分别取得的验收日期均为 2020 年 8 月的《河北省建设工程竣工验收报告》，由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位组成的验收组出具了廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道工程质量等级为合格的验收意见。

根据编号分别为 2020J1310710002、2020J1310710003、2020J1310710004、2020J1310710005、2020J1310710006、2020J1310710007、2020J1310710008 的《河

北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目于 2020 年 9 月 1 日在廊坊开发区建设工程质量监督站完成竣工验收备案。

四、 安全生产、环境保护及符合城市规划要求的情况

通过查询中华人民共和国应急管理部网站，未发现廊坊项目有违反安全生产的相关情况。

廊坊经济技术开发区环境保护局于 2020 年 2 月 7 日向廊坊骏迪物流出具了编号为“廊开环备[2020]5 号”的《关于廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目土建部分竣工环境保护的备案意见》，同意廊坊项目土建部分竣工环境保护备案。

五、 受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

截至尽职调查基准日，未发现廊坊项目有存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

2.4.5.3 基础设施资产的物理状态

一、 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

根据廊坊项目不动产权证书所载，廊坊项目用地性质为仓储用地，具体情况如下：

表2-113 廊坊项目不动产权证信息

房地坐落	用途	土地面积（m^2）	建筑面积（m^2）	土地使用权到期日
廊坊开发区纬五道北侧，经七路东侧，经八路西侧	仓储	120,806.9	100,220.9	2068 年 1 月 28 日

廊坊项目取得了廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局于 2017 年 12 月 18 日核发的编号为“地字第 131001201700017”的《建设用地规划许可证》，该证载明廊坊项目用地性质为物流仓储用地，用地面积为 120,806.3 平方米。

廊坊项目取得了廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局于2018年4月13日核发的编号为“建字第13100120180006”的《建设工程规划许可证》，该证载明廊坊项目建设规模为113,561.98平方米。

廊坊项目已合法合规取得了相关建设用地规划许可、建设工程规划许可。

二、 基础设施资产使用状况

廊坊项目包含四座库房，一座倒班宿舍楼及门卫房等辅助建筑。1#仓库建筑面积 11,014.59 平方米，2#仓库建筑面积 30,869,77 平方米，3#仓库建筑面积32,002.33平方米，4#仓库建筑面积18,017.49平方米。宿舍6,595.12平方米、设备用房总计约1,721.6平方米。总建筑面积100,220.9平方米，项目2018年正式开始建造，2020年9月1日竣工，已经正式投入使用。

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》，廊坊项目建筑、装修、结构维保没有重大问题，可以维持正常运营；机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要求；库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

三、 保险购买、承保范围和保险金额情况

截至尽职调查基准日，廊坊项目购买了中国人民财产保险股份有限公司财产一切险和中国人寿财产保险股份有限公司的公众责任险，具体情况参见重庆项目，详见本报告2.2.5.3部分。

四、 基础设施资产各项设施设备现状

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》：（1）廊坊项目机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要求；（2）廊坊项目库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

总体来看，廊坊项目各项设施设备没有重大问题，可以维持正常运营。

五、 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划情况

廊坊项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常运营，但有部分事项仍然需要在后续运营过程中进行整改，相关整改费用已包含在资本性支出中，具体见本报告 2.5.2 部分廊坊项目未来资本性支出及参数设置依据。

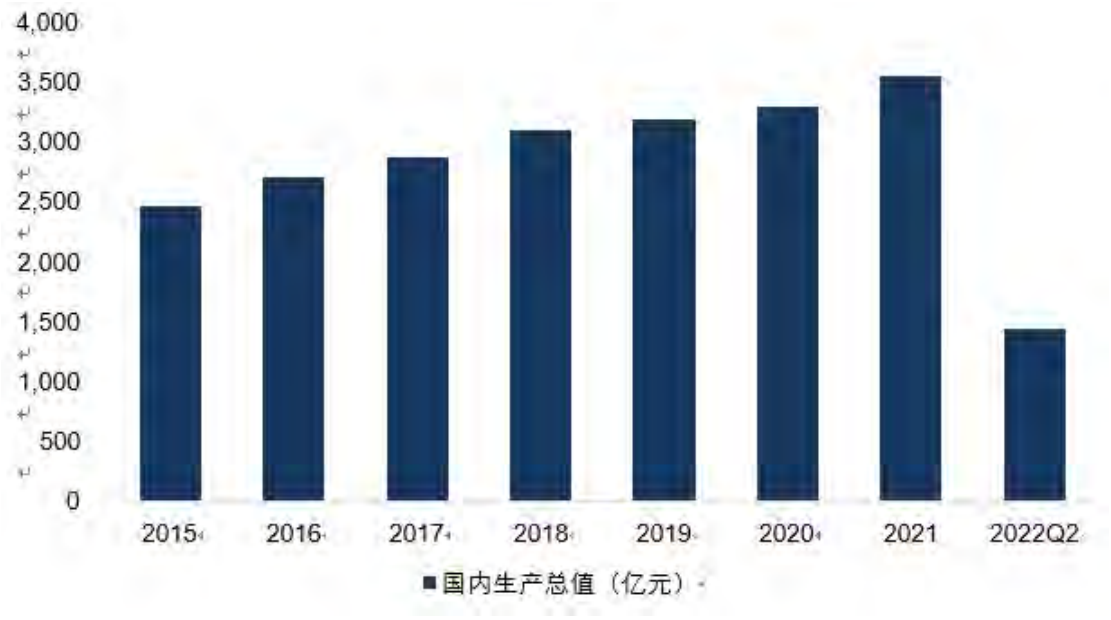
2.4.5.4 基础设施资产的市场和客群情况

一、 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

廊坊项目位于廊坊市，廊坊地处京津冀城市群核心地带，2021 年廊坊市实现生产总值 3,553.1 亿元，同比增长 6.6%，增速居全省第 7 位。三次产业均实现正增长，第一产业实现增加值 216.3 亿元，增长 4.2%；第二产业实现增加值 1,193.6 亿元，增长 5.5%；第三产业实现增加值 2,143.2 亿元，增长 7.4%。

2022 年上半年廊坊市实现生产总值 1,445.70 亿元，同比增长 0.2%。第一产业实现增加值 100.1 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 384.6 亿元，下降 2.9%；第三产业实现增加值 961.0 亿元，增长 1.2%。

图2-35 廊坊市地区生产总值

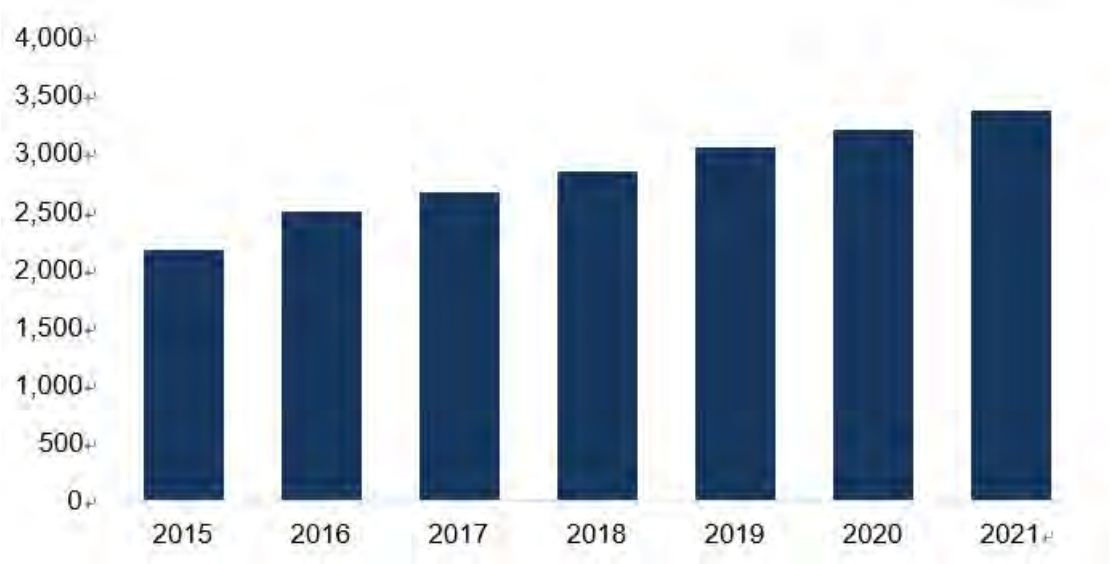


数据来源：廊坊市统计局

2021 年全年，廊坊市全年固定资产投资同比增长 5.4%。城乡项目投资增长 0.8%，占全部投资的 67.8%；房地产开发投资增长 16.6%，占全部投资的 32.2%。从产业投资看，第一产业投资下降 45.8%，第二产业投资下降 5.3%，第三产业投资增长 9.6%。

2022 年上半年，廊坊市固定资产投资同比下降 9.5%。从投资构成看，建设项目投资下降 2.1%，占投资总量 77.5%；房地产开发投资下降 28.2%，占投资总量 22.5%。从产业投资看，第一产业投资增长 2.0%，第二产业投资增长 27.5%，第三产业投资下降 16.5%。

图2-36 廊坊市固定资产投资（单位：亿元）



数据来源：廊坊市统计局

目前，第三产业已经成为廊坊市的主导产业。2019 年第三产业增加值 1,931.6 亿元，同比增长 10.6%，占廊坊市全市地区生产总值的 60.4%。2020 年，廊坊市第三产业实现增长值 2,057.6 亿元，增长 4.3%，占廊坊市全市地区生产总值的 62.3%，比重进一步增加。2021 年，廊坊市第三产业实现增长值 2,143.2 亿元，增长 7.4%，占廊坊市全市地区生产总值的 60.3%。

2022 年上半年，廊坊市第三产业实现增长值 961.0 亿元，增长 1.2%，占廊坊市全市地区生产总值的 66.5%。

图2-37 廊坊市第三产业占比



数据来源：廊坊市统计局

二、 基础设施资产运营相关的客群分析

基础设施资产运营相关的客群分析见 2.2.5.4 部分。

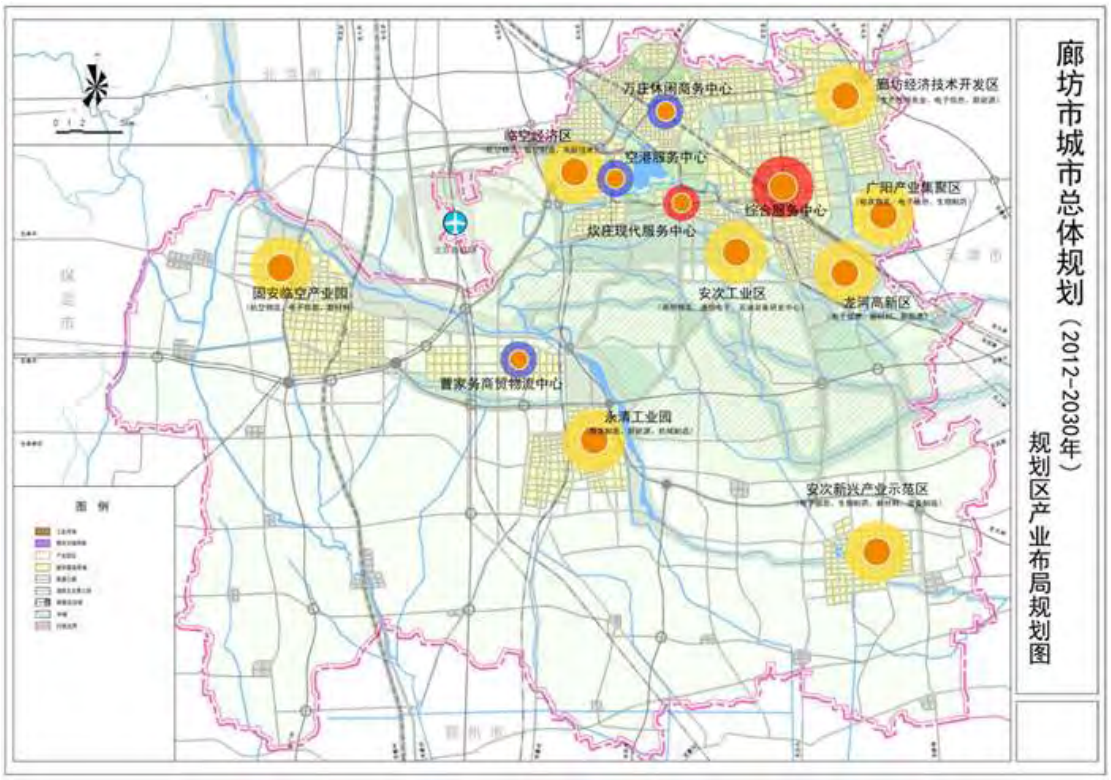
三、 区域经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

（一）廊坊优质物流类物业市场分析

廊坊市位于河北省中部偏东，地处北京、天津两大直辖市之间，有着“京津走廊、黄金地带”的称号。廊坊市立足于区位优势，承载北京外溢的区域性物流商贸职能。

廊坊市物流园的建设定位以配套型服务业为主，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，形成进出京津市场的重要物流节点，除满足廊坊市自身发展所需要的仓储、配送等物流服务外，进一步完善京津往来货物的集散、进出口货物分流及加工等功能，成为地区性物流中心和全国物流节点区域。

图2-38 廊坊市产业布局规划



数据来源：廊坊市规划局

廊坊市物流市场目前仍处于发展阶段，廊坊市区既有规模较大的高标仓物流园区，如普洛斯廊坊龙河物流园、宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园等，也有分散于各处的各种小型物流园区，发展水平参差不齐。

截至 2022 年第二季度，廊坊市区高标库市场存量达到约 200 万平米，跻身华北区域仓库资源分布最多的五个城市之一，其中广阳区市场存量约 64 万平方米。

（二）廊坊市经济技术开发区工业物流类不动产市场分析

廊坊经济技术开发区位于廊坊市区东北部，京津连线黄金分割点，距北京市城区约 38 公里，距天津市城区约 60 公里，区位优势独一无二。

廊坊经济技术开发区坐落在中国首都北京与中国北方最大的港口城市天津之间，距北京国际机场约 60 公里，距北京大兴国际机场约 30 公里，距天津滨海国际机场约 70 公里，距天津港约 105 公里。从廊坊经济技术开发区沿京津塘高速公路到北京市、天津市，到机场、港口都不超过一小时。廊坊经济技术开发区距离未来的城际联络线 S6 采育站 10 公里左右，距离京津城际预留的永乐站 9 公

里左右，距离规划中的武清北站 8 公里左右，距离城际联络线廊坊东站 9 公里左右，10 公里范围内规划建有四个城际铁路站，交通便利。

廊坊经济技术开发区北部物流园目前已经建成的高标仓物流园主要有四处，分别为京东亚洲一号廊坊经开物流园、廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园和万纬冷链物流园。其中，京东亚洲一号廊坊经开物流园为 2020 年新建成的双层高标仓储物流园，建筑标准和配套设施设备相比之前建成的廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园要高。万纬冷链物流园为冷库，是万科物流发展有限公司于 2018 年从太古实业有限公司收购的资产。

廊坊经济技术开发区是国家级开发区，位于京津塘高速公路廊坊出入口处，重点发展以出口导向型和进口替代型产品为主的产业，主要包括机电行业、轻纺行业、生物工程与医药及精细化工行业、食品行业、新兴产业、商贸金融、旅游娱乐等服务行业。目前已有 1,300 多家企业进区，其中包括美国天河集团，德国鲁尔集团、德国西门子、韩国 LG 集团、澳大利亚 BHP 等 30 多家世界 500 强企业。区域内物流不动产整体品质较高，租金差异不明显，租金水平一般在 36-42 元/平方米/月。该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

四、 区域内可比竞品分析

（一）廊坊市可比竞品分析

截至 2022 年第二季度，廊坊市区高标库市场存量达到约 200 万平米，跻身华北区域仓库资源分布最多的五个城市之一，其中广阳区市场存量约 64 万平方米。根据市场调研，廊坊市区的高标仓物流园主要分布于三个区域，分别为位于广阳区内的廊坊经济技术开发区物流园、广阳区与天津市武清区交界的武清物流园和安次区内的龙河高新区的龙河物流园。廊坊市市区的主要高标仓物流园区主要分布情况，请见下图：

图2-39 廊坊市主要物流项目分布



数据来源：戴德梁行

表2-114 廊坊市主要物流项目介绍

项目名称	主营业务及概况	所在区域
京东亚洲一号廊坊经开物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市开发区橙桔路 **概况**：项目由京东投资开发建设，于 2020 年建成。物流园区占地面积为 10.6 万平方米，共 4 栋物流仓库，仓储面积约 10.5 万平方米，为单层库或多层库；物业园区主要租户为京东；出租率为 100%。	开发区
廊坊唯度物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市开发区凤舞道 14 号 **概况**：项目由易商投资开发建设，于 2013 年建成。物流园区占地面积为 10.6 万平方米，总建筑面积约 7.2 万平方米，共 4 栋物流仓库，均为单层库，仓库设计结合布局与集中办公室，预制大跨度钢结构。该物流园区的租户为京东物流。	开发区
廊坊宝湾国际物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市开发区凤舞道 10 号 **概况**：项目由宝湾投资开发建设，于 2012 年建成。物流园区占地面积为 17.36 万平方米，总建筑面积约 9.2 万平方米，建有 10 栋轻钢结构高架物流仓库，仓库建造标准为单层彩钢结构，总仓储面积达 8.65 万平方米，均为单层库，并配有	开发区

项目名称	主营业务及概况	所在区域
	综合办公楼、包装车间、停车场和集装箱堆存场地。物流园区主要租户有名创优品、安能物流等；出租率为 95%-100%。	
京东廊坊保税物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市广阳区祥云道 8 号 **概况**：项目由京东投资开发建设，于 2018 年建成，物流园区占地面积为 16.72 万平方米，总建筑面积约 17.0 万平方米，共 4 栋物流仓库，均为多层库；为跨境电子商务企业、跨境贸易企业提供物业租赁、智能物业以及其它增值服务。	广阳区
普洛斯廊坊物流园	**地理位置：**位于河北省廊坊市东环路 55 号 **概况：**项目由普洛斯投资开发建设，于 2013 年建成，物流园区占地面积为 22.89 万平方米，总建筑面积约 13.9 万平方米，共 6 栋物流仓库，均为单层库，主要租户有顺丰、德邦等；出租率在 85-90%之间。	安次区
嘉民燕郊物流中心	**地理位置**：位于廊坊燕郊经济技术开发区潮白大街 89 号 **概况**：项目由嘉民投资开发建设，于 2014 年建成，物流园区占地面积为 20 万平方米，总建筑面积约 12.9 万平方米，共 6 栋物流仓库，均为单层库，仓库室内净高为 9.5 米；出租率在 95%-100%之间。	三河市
维龙廊坊香河物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市香河县国华大道宝海路 16 号 **概况**：项目由普洛斯投资开发建设，于 2019 年建成，物流园区占地面积为 6.66 万平方米，总建筑面积约 4.0 万平方米，共 2 栋物流仓库，均为单层库。	香河县
廊坊唯度航天物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市汇智道 181 号 **概况**：项目由易商投资开发建设，于 2021 年建成，物流园区占地面积为 6.66 万平方米，总建筑面积约 7.05 万平方米，共 2 栋物流仓库，均为双层库，仓库室内净高为 9.5 米；因新入市，出租率为 50-60%。	安次区

数据来源：戴德梁行

从未来供应来看，根据廊坊市 2018 年至 2021 年仓储用地的成交情况及 2022 年的供地计划，新增供应项目较集中于空港新区（廊坊临空经济区）、广阳经济开发区及安次区新兴产业示范区区域。新增供应项目距离廊坊项目距离较远，直线距离均在 10 公里以上。廊坊项目周边未来三年新增供应较少，个别工业用地项目存在作为仓储库房使用的可能，存在一定的不确定性。

随着北京市进一步疏解非首都核心功能区，部分普通仓、简易仓面临拆除的风险，仓储物流基础设施租用需求将进一步外溢。得益于优越的地理位置和便利

的交通条件，廊坊市将成为承接北京外溢物流仓储需求的首选之地。受廊坊市政府对物流行业的支持政策及旺盛的物流需求引导，廊坊市自 2021 年下半年起供应了大量项目，将市场空置率推至较高水平，预计未来廊坊市优质物流地产市场以消化存量项目为主。

（二）廊坊经济技术开发区可比竞品分析

廊坊经济技术开发区北部物流园目前已经建成的高标仓物流园主要有四处，分别为京东亚洲一号廊坊经开物流园、廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园和万纬冷链物流园。其中，京东亚洲一号物流园为 2020 年新建成的双层高标仓储物流园，建筑标准和配套设施设备相比之前建成的廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园要高。万纬冷链物流园为冷库，是万科物流发展有限公司于 2018 年从太古实业有限公司收购的资产。

区域内物流不动产整体品质较高，租金差异不明显，租金水平一般在 36-42 元/平方米/月。该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

（三）未来三年已规划可比竞品分析

从未来供应来看，廊坊项目及周边区域近期尚无优质物流地产供给，未来随着已出让地块的开工建设，可能会有部分产业配套的仓储物流项目供应入市，但多为企业自用的生产配套库房。廊坊项目东侧廊坊华安盛翔汽车科技有限公司开发建设的汽车燃油蒸发系统、汽车内饰扶手项目库房一期已经完成库房主体施工，二期工程正在加快进行中。项目总建筑面积约 50,502.95 平方米，包括两栋厂房和一栋库房，其中库房面积约 12,349.00 平方米，预计将于 2022 年建成投入使用。廊坊项目南侧益海嘉里廊坊中央厨房项目最后一方混凝土的浇筑一期工程主体结构完成封顶。该项目总建筑面积约 420,555.81 平方米，其中库房面积约 58,255.56 平方米，全部建成后将成为中国最大的中央厨房基地，项目一期工程将于年底竣工。根据调研，廊坊项目所在廊坊开发区物流园已接近满租，京东物流在宝湾国际物流园和廊坊唯度物流园已租赁了大量库房，租赁需求旺盛。未来随着廊坊市政府着力整合规范廊坊市物流行业，进一步推进物流降本增效，促进实体经济发展，区域的物流地产的品质也将稳步提升。

（四）廊坊项目竞争优劣势

1.优势

廊坊项目所处廊坊经济技术开发区是目前距离北京最近的物流园区聚集地，随着北京市不断疏解非首都功能，越来越多的物流仓储需求外溢到廊坊等周边地区。廊坊项目物业品质较高，交通便利，对外溢的仓储需求具有较强吸引力。

2019 年北京大兴国际机场正式通航，随着大兴国际机场投入运营，将拉动周边区域临空产业的发展，尤其是物流仓储行业。廊坊项目与大兴国际机场的直线距离约 20 公里，具有很好的区位优势，未来发展空间较大。

资源优势：廊坊项目的产权方廊坊骏迪具有稳定的客户资源，项目主要租户为关联公司京东物流全资子公司，项目未来租户和运营现金流相对有保证。

区位优势：廊坊项目位于廊坊经济技术开发区，是目前距离北京最近的物流园区聚集地。交通便利，紧邻国道和高速公路，距离首都环线高速廊坊出口约 7 公里，距廊坊火车站约 11 公里。

品质优势：廊坊项目为双层坡道库，二层有较大面积卸货平台，便于车辆停靠及装卸货。层高高，楼板承重大，月台及雨蓬宽度较大，能满足大件货物的装卸中转；配套设施完善，物业品质较高。

2.劣势

廊坊项目位于廊坊市，进入北京需要经过进京检查站的检查。进京政策的调整，可能会对运输效率产生一定影响。廊坊项目所在区域未来两年有一定规模的新增库房供应，可能会形成一定竞争。

2.4.5.5 基础设施资产现金流的真实性

一、 基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动情况

京东亚洲一号廊坊经开物流园项目的收入来源为基础设施项目的租赁收入，经核查廊坊骏迪租赁合同、租金流水和发票及最近三年的审计报告等材料，现金流的产生基于廊坊骏迪真实、合法的经营活动。

二、 形成基础设施资产现金流的法律协议或文件合法、有效情况

就京东亚洲一号廊坊经开物流园项目产生的收入，廊坊骏迪与北京京讯递科技有限公司于 2020 年 4 月 25 日订立了编号为“20200143428”的《仓库租赁合同》；

廊坊骏迪、河北京东信成供应链科技有限公司于2021年5月31日订立了《京东智能柜合作协议》；廊坊骏迪与廊坊小租户1订立了《通信铁塔（廊坊经开物流园-京东）场地租赁协议》；廊坊骏迪与廊坊小租户2于2021年9月27日订立了编号为“20210175110”的《房屋租赁合同》；2022年5月1日，廊坊骏迪与廊坊京东星能光伏发电有限公司（以下简称“廊坊京东星能”）签署了《光伏电站合同能源管理合作协议》（以下简称为“《合作协议》”）。

经核查，上述文件的内容约定合法有效，不违反现行法律、行政法规和部门规章，并已由各方合法有效签署，构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

三、 价格或收费标准符合相关规定情况

目前法规对仓储收费标准无硬性规定，可由市场主体自主定价。

随着北京部分仓储物流企业的迁出，仓储需求外溢，廊坊等周边城市作为承接北京外溢仓储物流功能的主要地区。截至2022年第二季度，廊坊市广阳区的高标仓价格约为33元/平方米/月-42元/平方米/月（含税含管理费），由于需求旺盛廊坊经济技术开发区内高标仓整体空置率低于5%。

根据签订的《仓库租赁合同》，初始租赁期不少于6年，租赁期自2020年4月至2026年4月，自租赁起始日起，租金和物业管理费每月结算一次。自2022年5月至2023年4月，立体库租金为0.9838元/平方米/天；干仓租金为0.8217元/平方米/天；立体库物业费为0.4216元/平方米/天，干仓物业费为0.3521元/平方米/天。廊坊项目整体租金水平为36.05元/平方米/月，符合市场水平。

2.4.5.6 基础设施资产现金流的实际情况

一、 基础设施资产的现金流构成及历史现金流情况、波动情况及波动原因以及现金流的独立性、稳定性情况

廊坊项目从2020年4月开始运营。虽然项目运营不满三年，但因为以下原因，项目已经进入稳定运营阶段：

（一）基础设施项目运营一般具有非常显著的行业特点，其运营期限及经营收入受到行业技术经济特征的影响明显。仓储物流行业相较于高速公路、污水处理、垃圾发电等行业而言，因其运营所需条件较为简单，省去了设备调试、磨合等过程，在项目投入运营后可在短时间内进入成熟期；

（二）廊坊地处北京、天津两大直辖市之间，凭借其区位优势，承载北京外溢的区域性物流商贸职能，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，成为地区性物流中心和全国物流节点区域，对于仓储物流尤其是高标仓的需求较为旺盛。但从高标仓市场供应角度看，高标仓占全部仓库的比重还不到10%，供给严重不足，供需之间的较大差异造成高标仓在建成后短期内即可达到较高的出租率从而进入稳定运营状态；

（三）廊坊项目在项目建成投入运营之时就全部整租给京东物流，达到 100%出租率，进入稳定运营阶段。廊坊项目的京东物流自租的租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

廊坊项目现金流全部来源于主营业务-租赁业务，具体如下：

表2-115 廊坊项目现金流构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59
其中：租赁业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59
合计	**21,217,846.08**	**7,546,328.04**	**42,511,450.39**	**13,044,497.59**
项目	**2020 年**		**2019 年**	
	收入	**成本**	**收入**	**成本**
主营业务	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
其中：租赁业务	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
合计	**30,229,444.58**	**14,496,071.36**	**-**	**1,428,014.92**

廊坊项目 2019-2021 年及 2022 年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流如下：

表2-116 廊坊项目近三年及一期产收益、盈利、经营性净现金流

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
收入（不含增值税）	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	-
净利润	8,559,594.51	19,603,010.97	8,128,307.26	-1,794,601.62
经营性净现金流	18,175,291.47	36,895,239.55	21,648,768.21	9,468,670.35

经核查，廊坊项目的现金流来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。廊坊项目自 2020 年 4 月运营以来，2020 年、2021 年、2022 年上半年，分别实现营业收入 3,022.94 万元、4,251.15 万元、2,121.78 万元，经营性净现金流 2,164.88 万元、3,689.52 万元、1,817.53 万元，项目投资回报良好，运营以来经营性现金流持续为正。

2019 年，廊坊项目处于建设期，未产生运营收入，均为项目建设投入。2019 年经营性净现金流为 946.87 万元，主要系收到了 1.04 亿元税收返还。该税收返还是纳税人在销项税额中未抵扣完留待下期继续抵扣的进项税额，不符合《企业会计准则》规定的政府补助特征，不属于政府补助。廊坊项目自 2020 年 4 月开始运营产生主营业务收入，故 2020 年营业收入由 2019 年的 0 上升为 3,022.94 万元。廊坊项目主要租户为关联方北京京讯递科技有限公司，租约结束时间为 2026 年 4 月 30 日，达到 100%出租率，未来现金流较为稳定。

从租约稳定角度看，廊坊项目已于 2020 年 4 月进入租赁运营期，租户全部为关联方北京京讯递科技有限公司，租约结束时间为 2026 年 4 月 30 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照廊坊骏迪和北京京讯递科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨

3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

截至本报告出具之日，新冠疫情期间，廊坊项目未发生减租、免租情况，现金流稳定。

综上，廊坊项目在项目建成投入运营之时就整租给北京京讯递科技有限公司，租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

二、 基础设施资产的现金流来源分散情况及市场化运营情况

关于现金流来源分散情况的论述详见 2.2.5.6。此外，经核查，廊坊项目由北京京讯递科技有限公司整租，租金定价符合当地市场水平。

三、 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等情况及现金流提供方集中度风险

基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等具体见本报告 2.2.2 部分和 2.2.5.4 部分。

基础设施资产主要承租人为京东集团旗下的京东物流子公司。在物流仓储行业，优质的租户是稀缺资源，京东物流作为京东集团旗下企业，违约风险较低，京东物流自租的租约为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

廊坊项目的现金流来源合理分散，虽然由京东物流的子公司整租，在直接承租人方面较为集中，但是该商业模式属于互联网电商行业特有的整租模式，其重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良，财务情况稳健，各子项目现金流较为稳定。具体情况见本报告第 2.2.5.6 部分。

综上，廊坊项目所处地区经济发展平稳，行业政策鼓励，供需关系良好，现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散。

四、 关于廊坊项目运营不满 3 年的情况论述

就廊坊项目于2020年4月开始运营，目前运营不满三年的情况。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）款，基础设施项目“原则上运营3年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力”。廊坊项目的运营起始时间为2020年4月，目前已运营2.5年。根据《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958号）明确“项目运营时间原则上不低于3年，对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求”。根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号），“对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。”在此基础上，基金管理人从运营时间和经营情况、投资回报情况、持续经营能力及维持供应链稳定、强化民生保障功能的角度进行分析，认为底层资产自2020年4月开始运营，目前已运营2.5年，已接近3年，虽未满3年，但符合发行条件，论述如下：

（1）廊坊项目具有维持供应链稳定、强化民生保障的功能

目前新冠疫情尚未结束，各方主体仍需坚持“动态清零”防疫总方针，廊坊市属于环京主要物流节点城市，考虑到环京地区庞大的人口数量以及相应的消费量，廊坊项目主要辐射京津冀，每天服务于大概有2万个客户。从时效角度，地级城市可以做到上午11点之前下单，下午就能送到；县级城市，可以实现次日达。廊坊项目在物流领域服务于环京地区的广大消费者，因此廊坊项目具有维持该地区的供应链稳定、强化民生保障的功能。廊坊项目在项目正式运营后，除了保障京东自身需求外，还结合京东科技优势资源和生态资源，调整本地应急产业结构，打造应急产业集聚中心，利用京东应急产业的生态和自身的带动作用，大力促进区域应急产业发展，结合区域内应急产业资源，积极推动应急产业向集聚、高效、科学、规范的方向发展，建立健全应急产业生态，打造区域应急产业标杆。

（2）运营时间未满3年，但已能够实现长期稳定收益

自开始2020年4月运营时即处于满租状态，主要承租人为北京京讯递科技有限公司，系京东集团关联方京东物流的子公司。廊坊项目承租人签署的租赁合

同期限为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，租约稳定性较高。

仓储物流行业相较于高速公路、污水处理、垃圾发电等行业而言，因其运营所需条件较为简单，除必要的建筑架构和消防设施等设备外，其余设备均由租户根据其个性化需求进行采购，设备的适用性较高，从而缩短了设备调试、磨合等环节，在项目投入运营后可在短时间内进入成熟稳定期。

（3）投资回报良好

自开始运营以来，廊坊项目的租金收入较为稳定。根据廊坊项目公司与重要现金流提供方北京京讯递科技有限公司签订的仓库租赁合同，2020 年-2022 年历史合同租金单价（含物业费不含税）分别为 1.2256 元/平方米/天、1.2623 元/平方米/天、1.3003 元/平方米/天，廊坊项目历史租金平均增长率为 3%。

2020 年 4-12 月，廊坊项目实现总收入约 3,000 万元，经营性净现金流约 2,200 万元，2021 年全年廊坊项目实现营业总收入 4,251.15 万元，经营性净现金流 3,689.52 万元，2022 年上半年廊坊项目实现营业总收入 2,121.78 万元，经营性净现金流 1,817.53 万元。根据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告》，按照可供分配金额的 100%向投资者分配，在相关假设前提下，预计 2022 年 7-12 月及 2023 年度廊坊项目的经营性净现金流分别为 1,925.39 万元和 3,905.38 万元，预计廊坊项目 2022 年 7-12 月和 2023 年的预计净现金流收益率分别为 5.82%（年化）和 5.90%。由此可见，项目投资回报良好，运营以来经营性现金流持续为正。

（4）具有持续经营能力

从需求角度，京东物流在廊坊地区中短期内仍有明确的高标库场地使用需求及仓配网络规划，因此京东物流对于高标仓的需求是持续的。从租赁情况看，京东物流尽管整租标的项目的全部高标仓，远没有满足京东物流的在项目所在城市的租赁需求。综上，从搬仓成本和业务需求的角度看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁的可能性较高，出租率预计保持稳定。

考虑到承租人续租的概率较高，因此廊坊项目具备持续运营能力。

经核查基础设施项目的租赁合同台账、租赁合同、天职国际会计师事务所出具的 2019 年至 2022 年 6 月廊坊骏迪物流有限公司标准无保留意见的审计报告（天职业字[2020]34739 号、天职业字[2021]10471 号、天职业字[2022]19289 号及天职业字[2022]39527 号）和天职国际会计师事务所出具的天职业字[2022]39666 号可供分配金额测算报告审阅报告，并经与原始权益人确认，公募基金管理人、计划管理人和法律顾问认为：

1）《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）规定：“对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。”《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）规定：“项目运营时间原则上不低于 3 年，对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求”。

2）廊坊项目于 2020 年 4 月投入运营，目前已运营 2.5 年（不足 3 年），但廊坊项目自开始运营时即处于满租状态，租赁合同期限为 6 年，租约稳定性较高，且项目投入运营后在短时间内进入成熟稳定期。项目运营模式成熟，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、维持供应链稳定、强化民生保障的功能。

3）廊坊项目符合《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关文件的要求，满足相关法律、法规对基础设施项目的要求和条件。

综上所述，廊坊项目运营模式成熟，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、维持供应链稳定、强化民生保障的功能；符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）款等相关文件所规定的条件。

2.4.5.7 基础设施资产的重要现金流提供方

一、 基本情况

经核查，廊坊项目涉及的重要现金流提供方为北京京讯递科技有限公司（以下简称“北京京讯递”）。

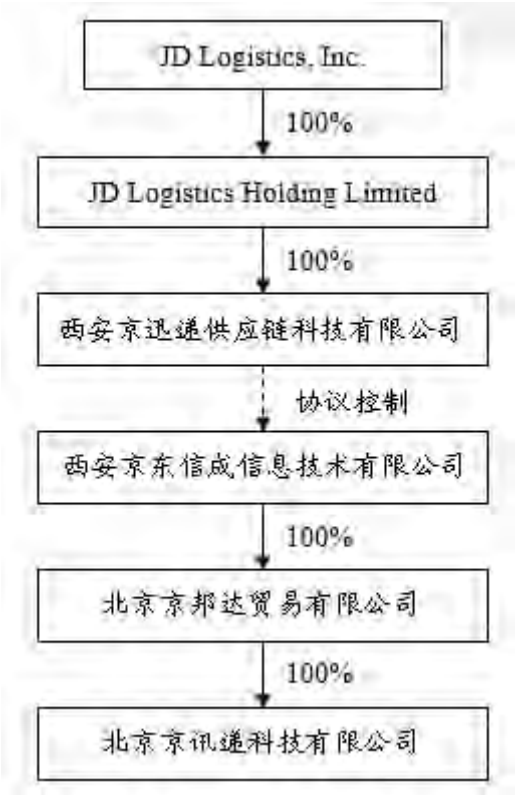
（一）基本情况

表2-117 北京京讯递基本情况

企业名称	北京京讯递科技有限公司
公司类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市大兴区采育镇北京采育经济开发区育龙大街2号二层201室
法定代表人	崔建
注册资本	1,000万元
设立（工商注册）日期	2017-12-18
营业期限	2017-12-18至2027-12-17
统一社会信用代码	91110115MA019EXPX2
经营范围	软件开发；技术开发、咨询、转让、服务；设计、制作、发布、代理广告；劳务服务；销售机械设备、电子产品、家用电器、五金产品（不含电动自行车）、文化用品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、体育用品、日用品、针纺织品、服装、家居用品、珠宝首饰、医疗器械（I类、II类）、饲料（不得拆包、分装）、花卉、不再分装的包装种子、装饰材料、通讯设备、工艺品、眼镜、玩具、陶瓷制品、化肥、农药（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、食用农产品、纸制品、木制品、塑料制品、货架、汽车、汽车零配件；货物进出口；代理进出口；技术进出口；物业管理；汽车租赁（不含九座以上客车）；企业管理；道路货运代理；家政服务；家居装饰；市场营销策划；市场调查；会议服务（不含食宿）；承办展览展示；计算机系统集成；汽车装饰；维修计算机、电子产品、钟表、家用电器、通讯设备；租赁建筑机械设备；清洁服务；施工总承包；专业承包；园林绿化工程；水污染治理；大气污染治理；环境监测；装饰设计；仓储服务；建筑工程施工；包装服务；销售及租赁活动板房；出租商业用房；出租办公用房；国内快递（邮政企业专营业务除外）（快递业务经营许可证有效期至2023年01月23日）；销售食品；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理；互联网信息服务；道路货物运输；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理、道路货物运输、工程设计、互联网信息服务、销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）股权结构

图2-40 北京京讯递股权结构图



北京京讯递科技有限公司为京东物流的100%并表子公司。

（三）主营业务

北京京讯递主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（四）经营情况

2022年上半年，北京京讯递实现营业收入5,624,712,600.91元，实现净利润-48,840,772.03元，亏损原因主要是由于北京京讯递成立初期营业成本较高，且在销售和管理方面花费了大量资金，使得营业总成本高于营业收入。

总体来看，北京京讯递营业收入持续增长，经营情况稳步向好。具体盈利能力分析详见下文财务情况部分。

（五）财务情况

根据北京嘉信达盛会计师事务所有限公司出具的 2019-2021 年标准无保留意见的审计报告及 2022 年上半年未经审计的财务报表，北京京讯递科技有限公司的财务数据如下：

表2-118 北京京讯递资产负债表

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	11,607,629.58	18,374,660.35	677,994.78	1,744,419.30
应收票据	6,797,000.37	-	-	-
应收账款	2,288,356,308.72	1,566,401,700.63	754,736,171.49	592,987,658.93
预付款项	12,162,787.54	23,449,186.25	19,656,935.07	158,739.70
其他应收款	602,334,183.76	227,995,531.83	72,349,414.50	29,849,263.45
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	48,854,148.97	49,801,470.17	41,402,951.84	33,983,840.71
其他流动资产	73,710,546.26	101,151,381.79	78,776,787.73	72,511,843.69
流动资产合计	**3,043,822,605.20**	**1,987,173,931.02**	**967,600,255.41**	**731,235,765.78**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	543,641,064.25	572,648,297.70	414,655,183.84	424,250,045.89
在建工程	48,417,607.67	37,654,964.83	45,741,961.63	526,141.26
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
使用权资产	1,619,939,832.03	1,387,827,472.95	1,399,697,067.39	1,287,138,381.94
长期待摊费用	7,701,326.62	11,320,326.04	7,932,566.03	5,727,372.14
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**2,219,699,830.57**	**2,009,451,061.52**	**1,868,026,778.89**	**1,717,641,941.23**
资产总计	**5,263,522,435.77**	**3,996,624,992.54**	**2,835,627,034.30**	**2,448,877,707.01**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	1,748,856.90	65,555.70	2,955,307.50	-
应付账款	3,308,283,698.43	2,163,962,735.11	1,062,873,698.47	1,032,924,265.39
预收款项	83,107,930.16	84,691,963.08	35,254,518.56	3,398,844.73
应付职工薪酬	253,638,067.32	258,448,192.24	145,381,652.68	101,773,281.12
应交税费	28,025,461.16	22,048,021.07	2,840,548.25	1,336,766.40
其他应付款	106,476,805.04	173,339,809.19	167,230,066.58	17,890,716.89

其中：	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	138,609,404.28	127,932,309.24	122,566,460.63	122,897,270.94
流动负债合计	**3,919,890,223.29**	**2,830,488,585.63**	**1,539,102,252.67**	**1,280,221,145.47**
非流动负债：				
租赁负债	1,597,538,385.98	1,371,201,808.38	1,367,908,236.86	1,235,699,618.12
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**1,597,538,385.98**	**1,371,201,808.38**	**1,367,908,236.86**	**1,235,699,618.12**
负债合计	**5,517,428,609.27**	**4,201,690,394.01**	**2,907,010,489.53**	**2,515,920,763.59**
所有者权益：				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-
资本公积	24,362,611.56	24,362,611.56	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-279,268,785.06	-230,428,013.03	-72,383,455.23	-67,043,056.58
所有者权益总计	**-253,906,173.50**	**-205,065,401.47**	**-71,383,455.23**	**-67,043,056.58**
负债所有者权益合计	**5,263,522,435.77**	**3,996,624,992.54**	**2,835,627,034.30**	**2,448,877,707.01**

表2-119 北京京讯递利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	**5,624,712,600.91**	**9,542,833,844.75**	**7,488,528,669.90**	**5,719,760,337.88**
其中：营业收入	5,624,712,600.91	9,542,833,844.75	7,488,528,669.90	5,719,760,337.88
二、营业总成本	**5,460,838,061.53**	**9,771,202,590.06**	**7,514,150,486.34**	**5,802,485,243.41**
其中：				
营业成本	5,323,329,138.17	8,858,810,409.24	6,122,733,513.16	5,455,982,338.86
税金及附加	6,632,261.90	5,597,270.11	1,601,018.46	2,260,533.59
销售费用	73,574,463.47	144,531,090.87	76,567,673.32	45,109,272.14
管理费用	261,218,398.93	697,530,720.16	1,244,397,182.48	245,955,046.80
财务费用	38,637,853.58	64,733,099.68	68,851,098.92	53,178,052.02
其他	-	-	-	-

加：				
其他收益	38,603,001.56	88,568,021.81	20,820,968.78	22,139,161.42
投资收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-20,137,032.85	-	-
资产减值损失	-8,072,447.55	-	-19,956,720.39	-6,605,165.48
资产处置收益	519,134.28	-3,668,141.57	-1,041,437.76	283,639.92
三、营业利润	**-47,629,826.85**	**-163,605,897.92**	**-25,799,005.81**	**-66,907,269.67**
加：营业外收入	3,739,883.47	11,959,199.07	23,942,734.18	13,283,682.52
减：营业外支出	4,950,828.65	6,398,193.96	3,484,127.02	3,482,480.21
四、利润总额	**-48,840,772.03**	**-158,044,892.81**	**-5,340,398.65**	**-57,106,067.36**
减：所得税费用	-	-335.01	-	335.01
五、净利润	**-48,840,772.03**	**-158,044,557.80**	**-5,340,398.65**	**-57,106,402.37**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**-48,840,772.03**	**-158,044,557.80**	**-5,340,398.65**	**-57,106,402.37**

表2-120 北京京讯递现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,976,507,984.01	10,008,957,344.51	7,907,872,856.92	6,532,429,221.27
收到的税费返还	-	-	665,045.64	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,174,930,201.48	2,842,688,623.47	1,028,450,387.16	4,935,000,192.41
经营活动现金流入小计	**7,151,438,185.49**	**12,851,645,967.98**	**8,936,988,289.72**	**11,467,429,413.68**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,437,787,559.24	7,555,654,889.23	6,158,499,770.96	5,783,341,279.19

支付给职工以及为职工支付的现金	1,970,992,619.04	3,339,281,057.48	1,867,661,647.25	897,002,697.81
支付各项税费	86,164,728.64	72,221,436.98	12,760,837.70	2,981,887.43
支付其他与经营有关的现金	250,618,250.60	985,308,651.40	173,929,850.22	3,326,477,682.20
经营活动现金流出小计	**6,745,563,157.52**	**11,952,466,035.09**	**8,212,852,106.13**	**10,009,803,546.63**
经营活动产生的现金流量净额	**405,875,027.97**	**899,179,932.89**	**724,136,183.59**	**1,457,625,867.05**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,684,599.94	24,362,611.56	-	-
取得投资收益收到的现金	0.00	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	519,134.28	-	-	283,639.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-	-	-
收到其他于投资活动有关的现金	0.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	**2,203,734.22**	**24,362,611.56**	**-**	**283,639.92**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	374,476,934.56	837,405,811.00	657,296,123.72	1,406,892,163.88
投资支付的现金	1,684,599.94	24,362,611.56	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	3,668,141.57	-	-
投资活动现金流出小计	**376,161,534.50**	**865,436,564.13**	**657,296,123.72**	**1,406,892,163.88**
投资活动产生的现金流量净额	**-373,957,800.28**	**-841,073,952.57**	**-657,296,123.72**	**-1,406,608,523.96**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	24,362,611.56	1,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**24,362,611.56**	**1,000,000.00**	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,684,258.46	64,771,926.31	68,906,484.39	53,202,499.21
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**38,684,258.46**	**64,771,926.31**	**68,906,484.39**	**53,202,499.21**
筹资活动产生的现金流量净额	**-38,684,258.46**	**-40,409,314.75**	**-67,906,484.39**	**-53,202,499.21**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-6,767,030.77**	**17,696,665.57**	**-1,066,424.52**	**-2,185,156.12**
加：期初现金及现金等价物的余额	18,374,660.35	677,994.78	1,744,419.30	3,929,575.42
六、期末现金及现金等价物余额	**11,607,629.58**	**18,374,660.35**	**677,994.78**	**1,744,419.30**

1. 主要财务指标

表2-121 北京京讯递主要财务指标[30]

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	5,263,522,435.77	3,996,624,992.54	2,835,627,034.30	2,448,877,707.01
总负债	5,517,428,609.27	4,201,690,394.01	2,907,010,489.53	2,515,920,763.59
所有者权益	-253,906,173.50	-205,065,401.47	-71,383,455.23	-67,043,056.58
营业收入	5,624,712,600.91	9,542,833,844.75	7,488,528,669.90	5,719,760,337.88
净利润	-48,840,772.03	-158,044,557.80	-5,340,398.65	-57,106,402.37
资产负债率	104.82%	105.13%	102.52%	102.74%
流动比率	0.78	0.70	0.63	0.57
速动比率	0.76	0.68	0.60	0.54
营业毛利率	5.36%	7.17%	18.24%	4.61%
营业收入净利率	-0.87%	-1.66%	-0.07%	-1.00%
总资产收益率	-1.05%	-4.63%	-0.44%	-2.85%

2. 资产结构分析

[30] a) 资产负债率=总负债/总资产
b)流动比率=流动资产/流动负债
c)速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
d)营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
e)营业收入净利率=净利润/营业收入
f)总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

2019 年-2022 年 6 月末，北京京讯递资产总额分别为 2,448,877,707.01 元、2,835,627,034.30 元、3,996,624,992.54 元和 5,263,522,435.77 元；与此同时，2019 年-2022 年 6 月末，北京京讯递对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 2,515,920,763.59 元、2,907,010,489.53 元、4,201,690,394.01 元和 5,517,428,609.27 元；所有者权益方面，北京京讯递成立于 2017 年 12 月，2019-2022 年上半年无利润留存，同期末，所有者权益分别为-67,043,056.58 元、-71,383,455.23 元、-205,065,401.47 元和-253,906,173.50 元。

3. 现金流分析

2019 年-2022 年上半年，北京京讯递经营性活动产生的现金流入分别为 11,467,429,413.68 元、8,936,988,289.72 元、12,851,645,967.98 元和 7,151,438,185.49 元。

北京京讯递经营性活动产生的现金流主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

北京京讯递经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着北京京讯递业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求减弱，公司投资支出呈现下降态势。

2019 年及 2020 年，因分配股利、利润或偿付利息支付的现金，公司筹资活动净现金流呈流出状态。

4. 历史偿付情况

根据北京京讯递 2022 年 8 月 15 日征信报告，北京京讯递无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5. 与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北京京讯递与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

与原始权益人过往业务合作情况见 2.2.5.7 节重庆项目部分。

二、 资信状况

根据公募基金管理人、计划管理人和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，北京京讯递未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内北京京讯递在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

2.4.6 期后事项

2.4.6.1 项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、运营的相关安排

廊坊项目参见重庆项目，详见本报告 2.2.6 部分。

2.4.6.2 重组情况安排

根据发行安排，本基金设立后将执行项目公司和 SPV 公司的反向吸收合并工作，详见本报告 2.2.6.2 部分。

2.5 基础设施资产现金流的预测

2.5.1 基础设施资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况预测分析

2.5.1.1 基础设施基金未来两年可供分配金额测算

基金管理人针对基础设施资产未来两年的可供分配金额进行了测算，并经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审阅后出具了编号为天职业字【2022】39666号的经审阅的可供分配金额测算报告。根据该可供分配金额测算报告，未来两年基础设施资产净现金流分派率预测情况如下：

表2-122 基础设施基金预测合并利润表

单位：元

项目	2022年7至12月预测数	2023年度预测数
一、营业总收入	**53,964,505.83**	**107,050,368.69**
其中：营业收入	53,964,505.83	107,050,368.69
二、营业总成本	**35,157,848.43**	**71,489,183.17**
其中：营业成本	18,255,301.50	37,011,424.71
税金及附加	6,913,867.16	14,088,613.44
销售费用	-	-
管理费用	8,697,482.03	17,739,534.16
研发费用	-	-
财务费用	1,291,197.74	2,649,610.86
其中：借款利息增值税	1,291,197.74	2,649,610.86
利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
减：所得税费用	-	-
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	18,806,657.40	35,561,185.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
七、综合收益总额	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
八、每股收益	**-**	**-**
(一) 基本每股收益（元/股）	-	-
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	-

表2-123 基础设施基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2022年7至12月预测数	2023年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,092,824.83	119,208,194.41
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,859,061.71	-
经营活动现金流入小计	**78,951,886.54**	**119,208,194.41**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,099,616.83	8,504,433.65
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费	9,377,029.19	19,171,741.33
支付其他与经营活动有关的现金	8,697,482.03	17,739,534.16
经营活动现金流出小计	**22,174,128.05**	**45,415,709.14**
经营活动产生的现金流量净额	**56,777,758.49**	**73,792,485.27**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	440,000.00	880,000.00
投资支付的现金	-	-
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额	813,693,112.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	**814,133,112.00**	**880,000.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-814,133,112.00**	**-880,000.00**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,638,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
筹资活动现金流入小计	**1,638,000,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	822,039,354.00	-
偿付利息支付的现金	-	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	34,187,499.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**822,039,354.00**	**34,187,499.04**
筹资活动产生的现金流量净额	**815,960,646.00**	**-34,187,499.04**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**58,605,292.49**	**38,724,986.23**
加：期初现金及现金等价物的余额	31,230,733.98	89,836,026.47
六、期末现金及现金等价物余额	**89,836,026.47**	**128,561,012.70**

表2-124 基础设施基金可供分配金额计算表

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
净利润	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
二、分配调整事项		
（一）折旧和摊销	14,399,142.19	29,019,106.05
（二）利息支出	-	-
（三）所得税费用	-	-
三、税息折旧及摊销前利润	**33,205,799.59**	**64,580,291.57**
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益	-	-
（五）基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
（六）基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
（七）基础设施基金发行份额募集的资金	1,638,000,000.00	-
（八）购买基础设施项目的支出	-813,693,112.00	-
（九）偿还债务支付的本金及利息	-822,039,354.00	-
（九）支付的利息及所得税费用	-	-
（十）应收和应付项目的变动	1,639,248.98	3,322,312.41
（十一）未来合理的相关支出预留	-2,707,534.00	-880,000.00

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-440,000.00	-880,000.00
未来合理期间内的债务利息	-	-
未来合理期间内的运营费用等	-2,267,534.00	-
（十二）其他调整项	-217,549.53	3,240,270.43
其中：处置基础设施项目资产取得的现金	-	-
金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-217,549.53	3,240,270.43
购买固定资产等的资本性支出	-	-
递延所得税资产的减少	-	-
递延所得税负债的增加	-	-
四、可供分配金额	**34,187,499.04**	**70,262,874.41**

未来两年净现金流分派率计算如下：

表2-125 基础设施基金未来两年净现金流分派率

单位：万元

项目	2022 年 7 至 12 月	2023 年度
可供分配金额	3,418.75	7,026.29
拟募集资金金额		163,800.00
净现金流分派率[31]	4.17%（年化）	4.29%

2.5.1.2 各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

一、 测算假设条件

（一）基础假设

1. 国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在预测期内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

2. 本基金在存续期内能够持续经营，基础设施资产的使用状况不会因任何不可抗力事件而受到严重影响，且能够保持现有的经营模式和管理水平。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情不会出现重大反复，不会对本基金的运营产生重

[31]净现金流分派率=可供分配金额/拟募集资金规模

大不利影响。

4. 本基金所采用企业会计准则或其他财务报告规定不会发生重大变化。

5. 本基金所遵循的税收政策不会发生重大变化。

6. 本基金管理人委派的董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

7. 宏观环境下的市场利率不发生重大变化，不考虑通货膨胀的影响。

（二）特定假设

1. 本基金于 2022 年 7 月 1 日成立，募集资金规模总计 163,800.00 万元。募集资金拟用于向原始权益人支付购买项目公司的股权转让款为 81,369.31 万元，通过专项计划以股东借款及增资款的形式投入项目公司，用于置换项目公司存量负债 82,203.94 万元，设立之初预留的运营资金 226.75 万元。假设预测期内无新增募集资金。

2. 本基金成立日，项目公司的存量负债可以京东资产支持计划投入的借款或增资款立即偿还，不再产生除股东方之外的借款利息支出。

3. 假设本基金募集的资金全部投资于项目公司，不拟进行金融资产投资等，因此不对投资收益进行预测。预测时不考虑募集资金暂存于银行产生的利息收入。

4. 预测期内，销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司的营业收入为基础，购买商品、接受劳务支付的现金以项目公司的营业成本为基础，支付的各项税费以项目公司的税金及附加、当期应交增值税为基础，支付其他与经营活动有关的现金以本基金的管理费、托管费及其他费用等为基础，并假定所有现金收支均在当期实现。

5. 预测期内，项目公司在预测期初持有的货币资金，以及期初应收和应付项目的变动资金，拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

6. 预测期内，本基金拟在符合分配条件的情况下，每年度分配一次。收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

7. 预测期内，本基金向基金份额持有人分配的现金为当年度可分配金额的100.00%。

二、 参数设置依据及合理性

（一）基础设施基金预测参数设置依据及合理性

1、税项

本基金及专项计划暂不征收企业所得税。借款服务取得的利息收入，按照3.00%的征收率简易征收。

项目公司适用的主要税种及税率如下表：

表2-126 基础设施基金税项

税种	计税依据	重庆公司	廊坊公司	武汉公司
增值税	租金收入	9.00%	9.00%	9.00%
增值税	物业管理费收入	6.00%	6.00%	6.00%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00%	7.00%	7.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%	3.00%	3.00%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00%	2.00%	2.00%
房产税	租金收入	12.00%	12.00%	12.00%
土地使用税	土地面积	8.00 元/平米	8.00 元/平米	4.00 元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25.00%	25.00%	25.00%

2、营业收入

营业收入主要包括基础设施资产的租金收入、物业管理收入，以及辅房出租等零星业务收入。具体明细金额如下：

表2-127 基础设施基金营业收入

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
租金收入	37,159,131.20	73,712,407.00
物业管理收入	16,441,073.44	32,614,085.90
其他零星收入	364,301.19	723,875.79

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
合计	**53,964,505.83**	**107,050,368.69**

预测期内的营业收入系按照已签署的租赁合同及其延续条款而得出。根据项目公司与承租人签署的租赁合同，项目公司已将基础设施资产整体出租给承租人，初始租赁期限为 5 年或 6 年，租赁期内年租金增长率为 3.00%。

在确定租金及物业管理费水平时，项目公司考虑了以下因素：最近订立的可比基础设施资产的实际租金；基础设施资产的地理位置、已使用年限等情况；仓储物业等行业的一般市场情况等。主要租赁合同信息如下：

表2-128 基础设施项目租赁合同

序号	项目公司	承租人	计租面积/m²	起租日	到期日	首年租金标准（不含税）
1	重庆公司	重庆京邦达物流有限公司	184,568.56	2019-1-1	2024-12-31	租金：0.4342 元/平/天 物业费：0.1931 元/平/天
2	廊坊公司	北京京讯递科技有限公司	104,593.74	2020-4-25	2026-4-30	立体库租金：0.8507 元/平/天 干仓租金：0.7106 元/平/天 立体库物业费：0.3749 元/平/天 干仓物业费：0.3131 元/平/天
3	武汉公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	52,154.66	2019-1-1	2023-12-31	租金：0.6261 元/平/天 物业费：0.2758 元/平/天

3、营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、物业管理费、财产保险费及设施维保费等。具体明细金额如下：

表2-129 基础设施项目营业成本

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
折旧及摊销费用	14,399,142.18	29,019,106.05
物业管理费	3,060,012.59	6,120,025.18

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
财产保险费	166,004.85	332,009.70
运营维护费	630,141.88	1,540,283.78
合计	**18,255,301.50**	**37,011,424.71**

（1）折旧及摊销费用

基础设施资产主要包括房屋及建筑物、土地使用权等，其中：房屋及建筑物按照 40.00 年计提折旧费用，土地使用权按照 50.00 年计提摊销费用，均为直线法，残值为 0。

（2）物业管理费

根据项目公司与物业公司签署的《物业服务委托合同》，项目公司将物业服务整体外包给物业公司，合同初始租赁期为 2 年。

（3）财产保险费

财产保险费包括财产一切险和公众责任险。财产一切险按照基础设施资产的初始投资金额为投保基准，预计保险费率为 0.04%。

（4）运营维护费

运营维护费主要包括消防系统、电梯设备等维护保养费，以及快速提升门、装卸货平台的延保服务费等。

4、税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和印花税等，各主要税种的适用税率详见上文“（一）税项”：

表2-130 基础设施项目税金及附加

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
房产税	4,456,738.87	9,145,536.40
土地使用税	1,969,193.46	3,938,386.92
附加税费	450,523.18	927,928.65

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
印花税	37,411.65	76,761.47
合计	**6,913,867.16**	**14,088,613.44**

5、管理费用

管理费用主要包括基金管理费、基金托管费及其他费用。各预测期的预测金额如下：

表2-131 基础设施项目管理费用

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
基金管理费	8,260,582.03	16,865,734.16
基金托管费	81,900.00	163,800.00
其他管理费	355,000.00	710,000.00
合计	**8,697,482.03**	**17,739,534.16**

6、财务费用

财务费用主要为本基金对项目公司内部借款产生的增值税部分，按照 3.00%的简易征收税率计算。

7、未来合理的相关支出预留

预测期内，本基金预留的相关支出主要包括大中型维修项目支出，以及本基金设立之初的运营费用。其中：大中型维修项目支出按照基础设施项目资本性支出规划进行测算，预留运营费用包括但不限于认购登记结算费、转账手续费、验资费、印花税、交割审计费用等。

（二）基础设施资产预测参数依据及合理性

1、重庆项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据重庆项目的产权方重庆新东迈提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 199,802.38 平方米，可租赁面积 184,568.56 平方米已整体出租给关联公司重庆京邦达物流有限公司，租期约定不少于 6 年。第一个租赁期为 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，目前月租金单价 22.53 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设重庆新东迈与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2018 年竣工，于评估时点执行租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。历史租约期为首期 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日、第二期 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日、第三期 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，首期月租金单价为 20.62 元/平方米，第二期月租金单价为 21.25 元/平方米，第三期月租金单价为 21.88 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），出租率为 100%。

2）其他租金收入

根据重庆新东迈提供的《项目情况说明》，估价对象除租金及物管费收入外，还有多种经营收入，多种收入明细如下表：

表2-132 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	重庆小租户 1	餐饮	12,000	5	2020/3/1-2025/2/28
2	重庆小租户 2	充电桩场地租赁	首年 432,000 每 2 年递增 3%	10	2020/4/1-2030/3/31
3	重庆小租户 3	投放自动售货机	54,000	1	2022/1/1-2022/12/31
4	重庆小租户 4	场所租赁	54,000	2	2022/5/1-2024/4/30

3）选取可比实例——仓储用房

经过市场调查与研究，最终确定了 3 个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表2-133 比较因素条件说明表

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			重庆巴南京东亚洲一号物流园	公运南彭物流园	顺丰产业园	巴南区某大型物流园
建筑年代			2018 年	2016 年	2020 年	2018 年
项目位置			巴南区南彭物流基地	巴南区	巴南区	重庆市巴南区南彭
交易时间			-	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度
项目照片						
交易价格（元/平方米/月）			-	22.6	23.2	21.9
交易情况			-	报价	报价	成交
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动产状况	区位状况	工业聚集度	聚集	聚集	聚集	聚集
		交通便捷度	良好	一般	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		建筑面积	184,569	8,000	5,000	34,160
		建筑结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构
		配套设施设备	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	10-12 米	10-12 米	10-12 米	10-12 米
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大

图2-41 重庆项目区位



★估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表2-134 可比因素修正

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	22.60	23.20	21.90
交易时间			（）/100	100%	100%	100%
交易情况			100/（）	102%	102%	100%
不动产状况	区位状况	产业聚集度	100/（）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100/（）	97%	100%	100%
		基础设施完善度	100/（）	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100/（）	100%	100%	100%
		公共配套设施	100/（）	100%	100%	100%
		所在楼层	100/（）	100%	100%	100%
		临路状况	100/（）	100%	100%	100%
	实体状况	建筑类别	100/（）	100%	100%	100%
		建筑面积	100/（）	100%	100%	100%
		建筑结构	100/（）	99%	101%	100%
		配套设施设备	100/（）	100%	100%	100%
		内部装修	100/（）	100%	100%	100%
		层高	100/（）	100%	100%	100%
		库房保温	100/（）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100/（）	100%	100%	100%

		物业管理	100 /（ ）	100%	100%	100%
	权益状况	租赁占用情况	100 /（ ）	100%	100%	100%
		规划限制条件（如容积率）	100 /（ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	97%	100%
修正价格（元/月/平方米）			-	23.0	22.5	21.9
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	22.49		

（a）仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为 22.49 元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为 199,802.38 平方米，物流中心整租出租面积为 184,568.56 平方米。

（c）出租率

根据评估机构对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与重庆市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率达到每年 2.0%-3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为 70%:30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表2-135 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 29 万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	4,217,662 元/年	根据《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额
保险费	144,216 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数为租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为房产不含税租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	计税土地面积为 323,465 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按年总收入的一定比例计取，本次评估按照不含税年收入的 1.0%计取。

（b）大修及改造费用

业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，2022 年至 2031 年支出约 29 万/年。

（c）物业管理费及维护保养费

根据重庆新东迈提供的《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为 4,217,662 元。

（d）保险

根据重庆新东迈提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/地址/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 144,216 元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方重庆新东迈为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额；

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%；

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%；

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按重庆市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入

的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据重庆新东迈提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 323,465 平方米，单位税额为 8.0 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 2,587,720 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益如下表：

表2-136 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	2,524	5,197
运营成本（万元）	778	1,581
运营净收益（万元）	1,746	3,616

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于直辖市重庆市巴南区，依托邻近川渝城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据重庆新东迈提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期

为 2065 年 3 月 30 日，于价值时点 2022 年 6 月 30 日，其土地剩余使用年期为 42.75 年。估价对象建筑物均于 2018 年建成，10-11#、17#、21#、26-27#、33#配套用房为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，已使用约 3.5 年，剩余经济耐用年限为 76.5 年；其余均为钢筋混凝土结构，钢筋混凝土结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 3.5 年，剩余经济耐用年限为 56.5 年。根据孰短原则，估价对象的收益年期均为 42.75 年。

2、武汉项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据武汉项目的产权方武汉京东茂元提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 50,972.21 平方米，可租赁面积 52,154.66 平方米已整体出租给关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，租期 5 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，目前月租金单价 32.40 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设武汉京东茂元与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2018 年竣工，于评估时点执行租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。首期历史租约期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，首期月租金单价为 29.65 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），出租率为 100%。

目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史租金水平及出租率数据。

2）其他收入

根据武汉京东茂元提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有便利店、餐饮服务租赁收入和投放快递柜租赁收入。具体如下：

表2-137 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限（年）	租期
1	武汉小租户 1	便利店、餐饮服务运营	19,200	2	2022/1/1-2023/12/31
2	湖北京邦达供应链科技有限公司	投放快递柜	4,000	2	2021/1/28-2023/1/27

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

3）选取可比实例

经过市场调查与研究，最终确定了3个类似工业及仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表2-138 比较因素条件说明表

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			京东商城亚洲 1 号	嘉里物流东西湖物流中心	新宜东西湖物流园	普凯东西湖国际物流园
建筑年代			2018	2019	2018	2017
项目地址			东西湖区高桥三路 211 号	东西湖区走马岭商贸大道北	东西湖区东吴大道西、华祥路北	东西湖区东吴大道以东、新岭二路以南
案例来源				戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
项目照片						
交易时间				2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30
交易价格（元/平方米/月）				30.69	32.27	34.64
交易情况				成交	成交	成交
不动产状况	区位状况	工业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	较聚集
		交通便捷度	优	良好	良好	优
		基础设施完善度	较完善	较完善	一般	较完善
		环境状况	优	优	优	优
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道

	实体状况	建筑类型	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	50,972	7,284	15,212	5,375
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨蓬 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	12.4	9	9	9
		建筑结构	单层库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置

图2-42 武汉项目区位



★ 估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表2-139 可比因素修正

因素			-修正	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易价格（元/平方米/月）			-	30.69	32.27	34.64
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	100%	100%	100%
房地产状况	区位状况	工业聚集度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100 / （ ）	97%	97%	100%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	97%	100%
		环境状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
	实体状况	建筑类型	100 / （ ）	100%	100%	100%
		计租面积	100 / （ ）	101%	100%	102%
		配套设施设备	100 / （ ）	100%	100%	100%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高（米）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		建筑结构	100 / （ ）	100%	100%	100%
		库房保温	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	100%	100%	100%
		物业管理	100 / （ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	101%	105%	97%
修正价格(元/平方米·月)			-	31.3	34.3	34.0

（a）市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为33.77元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为50,972.21平方米，可出租面积为52,154.66平方米（含雨棚投影计租面积）。

（c）出租率

根据评估机构对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与武汉市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于2012年，并于2021年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率不低于3%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据此乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为 70%: 30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表2-140 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 26 万元/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	1,234,993 元/年	根据《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》、《消防系统维护保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》和《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》中记载的合同金额
保险费	51,809 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数及租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	4 元/平方米/年	计税土地面积为 96,052.93 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取 1.0%。

（b）物业管理费和维保费

根据武汉京东茂元提供的《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》中规定的物业服务费标准，以及《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》、《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》和《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维保费支出约为 1,234,993 元。

（c）大修及改造费用

指业主对估价对象进行大中型维修的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，约 26 万元/年。

（d）保险

根据武汉京东茂元提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保险额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 51,809 元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%；

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%；

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按武汉市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据武汉京东茂元提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 96,052.93 平方米，单位税额为 4.0 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 384,212 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益（均保留至万位）如下表：

表2-141 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	1,015	2,091
运营成本（万元）	266	542
运营净收益（万元）	749	1,549

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后

应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于华中区武汉市东西湖区，依托邻近华中城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据委托方提供的资料显示，项目所在地块的土地使用权终止日期为 2062 年 3 月 29 日，于价值时点 2022 年 6 月 30 日，其土地剩余使用年期为 39.75 年。估价对象于 2018 年建成，1-4#仓库为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，已使用约 4.0 年，剩余经济耐用年限为 76.0 年；2 栋门房均为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 4.0 年，剩余经济耐用年限为 56.0 年。根据孰短原则，估价对象的收益年期为 39.75 年。

3、廊坊项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据廊坊项目的产权方廊坊骏迪提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可租赁面积 104,593.74 平方米已整体出租给关联公司北京京讯递科技有限公司，租期 6 年，自 2020 年 4 月 25 日起至 2026 年 4 月 30 日止，目前月租金单价 36.05 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设廊坊骏迪与该承租方按租金调

整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2020 年竣工，目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史运营收入及运营成本数据。

2）其他收入

根据廊坊骏迪提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有通信铁塔场地租赁收入、餐厅租赁收入及智能柜场地租赁收入，具体如下：

表2-142 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	廊坊小租户 1	场地租赁	15,000	10	2021/1/26-2031/1/25
2	廊坊小租户 2	餐饮	首年 148,555 元 每年递增 3%	5 年	2022/1/8-2027/1/7
3	河北京东信成供应链科技有限公司	智能柜投放	4,000	2 年	2021/6/10-2023/6/9

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

3）选取可比实例——仓储用房（干仓）

经过市场调查与研究，最终确定了 3 个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表2-143 比较因素条件说明

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	廊坊京东亚洲一号物流园	宝湾国际物流园	易商唯度物流园	易商昊天物流园
项目位置	廊坊开发区橙桔路 2 号	廊坊开发区纬五路南、纬四道北	廊坊市广阳区凤舞道 14 号	廊坊市龙河高新技术产业开发区汇智道 181 号
案例照片				
交易时间	-	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）	-	37.41	40.80	36.00

交易情况			-	成交价	成交价	成交价
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动产状况	区位状况	产业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	一般
		交通便捷度	良好	良好	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临次干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	104,594	14,500	72,000	8,800
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨篷 12 米，月台 8 米宽，高 1.2 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台 5 米宽，高 1 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台 5 米宽，高 1 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台高 1.3 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	干仓 9 米左右 立体库 20 米左右	9 米左右	9 米左右	9 米左右
		建筑结构	双层坡道库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	好	较好	较好	好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置

图2-43 廊坊项目区位



估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表2-144 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	37.41	40.80	36.00
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	100%	100%	100%
不动产状况	区位状况	工业聚集度	100 / （ ）	100%	100%	95%
		交通便捷度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		环境状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	100%	100%	98%
	实体状况	建筑类型	100 / （ ）	100%	100%	100%
		计租面积	100 / （ ）	100%	105%	111%
		配套设施设备	100 / （ ）	99%	98%	99%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高（米）	100 / （ ）	99%	99%	99%
		建筑结构	100 / （ ）	103%	103%	103%

		库房保温	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	97%	97%	100%
		物业管理	100 / （ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	98%	93%
修正价格 (元/平方米/月)			-	38	40	34
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	37.60		

（a）仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象仓储用房（干仓）的市场租金为 37.60 元/平方米/月。

根据廊坊骏迪提供的《仓库租赁合同》等资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象 1#库有部分立体库，层高约 20 米，目前由承租方安装设施设备作为立体库房使用。根据立体库与干仓的差异，评估机构对干仓的市场租金进行了修正，得到立体库的市场租金为 45.12 元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可出租面积为 104,593.74 平方米，其中干仓及配套用房部分可租赁面积为 99,504.20 平方米，立体库可租赁面积为 5,089.54 平方米。

（c）出租率

根据评估机构对廊坊市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与廊坊市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对廊坊市优质物流地产历史数据的调研,结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率达到每年3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为70%:30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费和维保费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表2-145 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约33万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	1,827,848元/年	根据《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额
保险费	155,906元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为8.26% 物业管理费增值税率为5.66%	基数为租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	8元/平方米/年	计税土地面积为120,806.90平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取 1.0%。

（b）大修及改造费用

指业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，约 33 万/年。

（c）物业管理费及维护保养费

根据廊坊骏迪提供的《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为 1,827,848 元。

（d）保险

根据廊坊骏迪提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 155,906 元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%；

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%；

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按廊坊市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据产权方提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 120,806.90 平方米，单位税额为 8 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 966,455 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象 2022 年及 2023 年的预计运营净收益如下表：

表2-146 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	2,271	4,633
运营成本（万元）	546	1,107
运营净收益（万元）	1,725	3,525

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于华北区廊坊市开发区，依托邻近京津冀城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据廊坊骏迪提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期为2068 年 1 月 28 日，于价值时点 2022 年 6 月 30 日，其土地剩余使用年期为 45.58 年。估价对象于 2020 年建成，仓库为钢结构，该类非生产用房最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为 78 年；倒班楼及设备用房为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为 58 年。根据孰短原则，估价对象收益年期为 45.58 年。

4、评估参数合理性分析

经与已发行的两个物流仓储公募 REITs 项目比较，基金管理人认为基础设施项目在进行租金单价、租金增长率、出租率和折现率等重要假设参数设定时，充分考虑了仓储物流行业政策、基础设施项目所在区域的市场供求关系、权威统计数据和本项目的特殊业务模式等因素，具有合理性。

表2-147 仓储物流 REITs 项目资产各参数列表[32]

项目	普洛斯 REIT	盐田港 REIT	京东仓储物流 REIT

[32] 1.出租率：本项目按照截至 2021 年末列示，已发行项目按照截至 2020 年末列示

2.经营净收益：（1）本项目按照各项目评估报告首年（2023 年）运营净收益预测数据列示，运营净收入=运营收入-运营支出，其中运营支出包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等；（2）普洛斯 REIT 按照发行时点评估报告中 2021 年运营净收益数据预测列示，运营净收入=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出-资本性支出，其中运营支出包括物业服务费、综合管理服务费，非运营支出包括增值税附加税、土地使用税、房产税、保险费等，运营收入；（3）盐田港 REIT 按照发行时点评估报告中 2022 年运营净收益预测数据列示，运营净收益=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出，其中运营支出包括浮动管理费、行政费用，非运营支出包括专业服务费、房产税、城镇土地使用税、保险费、印花税及资本性支出

3.估值：本项目取至基准日为 2022 年 6 月 30 日的评估报告中的估值，普洛斯 REIT 为 2020 年末估值，盐田港 REIT 为 2021 年 3 月末估值

4.租金：按照截至 2021 年 12 月末列示，本项目租金为含税含物业费租金，普洛斯 REIT 按照价值时点已签约租金及管理费（不含税）单价金额，盐田港 REIT 按照价值时点已签约租金及管理费（含税）单价金额

5.租金增长率及折现率：本项目取至基准日为 2022 年 6 月 30 日的评估报告中对于租金增长率及折现率预测参数，普洛斯及盐田港 REIT 项目取至基准日为 2021 年 12 月 31 日的评估报告中对于租金增长率及折现率预测参数

	普洛斯北京空港物流园	普洛斯通州光机电物流园	普洛斯广州保税物流园	普洛斯增城物流园	普洛斯顺德物流园	苏州望亭普洛斯物流园	普洛斯淀山湖物流园	现代物流中心项目	廊坊物流园	重庆巴南项目	武汉东西湖项目
出租率	96.85%	100%	100%	100%	100%	100%	97.24%	100%	100%	100%	100%
经营净收益（万元）	8,337	2,781	1,029	4,602	3,394	3,019	4,585	9,525	3,525	3,616	1,549
估值（万元）	163,700	48,900	20,100	88,900	58,700	50,900	103,400	170,500	66,200	62,400	27,900
租金（元/平方米/月）	69.58	70.26	25.86	42.61	35.89	35.14	30.86	仓储物流：39.3 配套办公：53	36.05	22.53	32.40
租金增长率	3.0%-5.0%							2.5%-3.0%	3.0%	2.0%-3.0%	3.0%
折现率	7.5%-8.5%							7.0%	8.0%		

（1）出租率的合理性

本项目三处物业的出租率均为 100%，与已发行项目的比较，见表仓储物流 REITs 项目资产各参数列表。目前三个项目的主要承租人均为京东物流子公司，租约长度较长（5-6 年），续租机制较好，且京东物流在当地的租赁需求强烈，且搬仓成本较高，总体来看本次入池三个项目的主力租户续租概率较大、稳定性较高。从续租机制、搬仓成本和业务需求的角度看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁的可能性较高，出租率预计保持稳定。同时，考虑到运管机构强大运营能力、潜在客户储备充足、标的资产通用性强和市场租金增长趋势明显等因素，即使极端情况下现有客户在租约到期后不再续租，运营管理机构也可通过第三方租赁，尽合理商业努力，争取各项目维持在满租的状态。

（2）租金水平的合理性

通过对京东物流作为租赁方支付的租金水平在目前执行的价格与所在区域的高标仓市场价格进行比对，比对结果显示京东物流作为租户在现阶段支付的租金水平处于市场化合理区间水平。

本次评估的三个标的项目对比调研范围内的城市来看，均具备比较突出的优势，三个项目所在区域属于环京主要物流节点城市（廊坊市）、西部地区唯一直

辖市（重庆市）和中部地区湖北省省会城市（武汉市）。

通过对京东物流作为租赁方支付的租金水平在目前执行的价格与所在区域的高标仓市场价格进行比对（详见下表），比对结果显示京东物流作为租户在现阶段支付的租金水平处于市场化合理区间水平。具体地，重庆项目目前合同租金为 22.53 元/平方米/月，而区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月，靠近重庆绕城高速区域仓储物流项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段；武汉项目目前合同租金为 32.40 元/平方米/月，而项目所在地东西湖区域内高标库租金多集中于 25-35 元/平方米/月之间，一方面区位（临近保税中心、铁路集散中心租金较高）对租金价格有较大影响，另外产品的差异和定制化需求（部分快递企业存在多边月台订制需求），亦可能存在一定的租金溢价；廊坊项目目前合同租金为 36.05 元/平方米/月，而项目所在地广阳区的高标仓价格约为 33-42 元/平方米/月，该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

经公募基金管理人、计划管理人和评估机构适当核查，本项目租金定价公允，租金水平处于市场化合理区间水平。

表2-148 各参数列表项目租金及同区域市场化租金

项目	租户	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租约期内租金增长率	租金单价（元/平方米/月）	市场年度租金增长率[33]	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[34]
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	184,568.56	6	3%	22.53	2023 年-2025 年:2% 2026 年-2031 年:3%	19.8-24.5
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	52,154.67（含雨篷投影计租面积）	5	3%	32.40	2023 年-2031 年:3%	25.0-35.0
廊坊项目	北京京讯递科技有限公	104,593.74（含雨篷投	6	3%	36.05	2023 年-2031 年:3%	33.0-42.0

[33] 2031 年度之后假设项目均进入稳定增长阶段，每年净收益在上年度的基础上增加 3%
[34] 数据来源：戴德梁行

	司	影计租面积）					

表2-149 重庆项目同区域竞品租金情况

比较因素	重庆项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	重庆巴南京东亚洲一号物流园	公运南彭物流园	顺丰产业园	巴南区某大型物流园
建筑年代	2018 年	2016 年	2020 年	2018 年
项目位置	巴南区南彭物流基地	巴南区	巴南区	重庆市巴南区南彭
项目照片				
交易时间	2022/6/30	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度
交易价格（元/平方米/月）	22.53	22.6	23.2	21.9
交易情况	成交	报价	报价	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

表2-150 武汉项目同区域竞品租金情况

因素	武汉项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	京东商城亚洲 1 号	嘉里物流东西湖物流中心	新宜东西湖物流园	普凯东西湖国际物流园
建筑年代	2018	2019	2018	2017
项目地址	东西湖区高桥三路 211 号	东西湖区走马岭商贸大道北	东西湖区东吴大道西、华祥路北	东西湖区东吴大道以东、新岭二路以南
项目照片				
交易时间	2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30
交易价格（元/平方米/月）	32.40	30.69	32.27	34.64
交易情况	成交	成交	成交	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

表2-151 廊坊项目同区域竞品租金情况

比较因素	廊坊项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三

项目名称	廊坊京东亚洲一号物流园	宝湾国际物流园	易商唯度物流园	易商昊天物流园
项目位置	廊坊开发区橙桔路 2 号	廊坊开发区纬五路南、纬四道北	廊坊市广阳区凤舞道 14 号	廊坊市龙河高新技术产业开发区汇智道 181 号
案例照片				
交易时间	2022/6/30	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）	36.05	37.41	40.80	36.00
交易情况	成交	成交	成交	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

（3）租金增长率预测的合理性

1）符合历史租金增长情况

2018 年之前租金水平为京东集团内部成本加成定价，自 2019 年京东产发独立运营以来，京东集团仓储物流经营策略发生转变，租金水平转为面向全社会的公开市场定价方法，2019 年开始租金收入较 2018 年有较大程度的提升，因此 2019 年以后的租金水平具备一定的可比性，对未来基础设施项目运营的具备较强的可参考性。

此外，根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年 3%，此价格调整频率和比例与前述市场化租赁惯例相符。

重庆项目 2019 年-2022 年历史合同租金平均增长率为 3%。武汉项目 2019 年-2022 年历史合同租金平均增长率为 3%。廊坊项目自 2020 年 4 月开始运营，2020 年-2022 年历史租金平均增长率为 3%，具体租金情况如下：

表2-152 子项目历史租金情况

时间	重庆项目	武汉项目	廊坊项目

	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）
2019 年	0.6273	42,259,648.06	0.9019	17,168,975.07	-	-
2020 年	0.6464	43,546,367.77	0.9291	17,686,766.53	1.2256	46,789,381.13
2021 年	0.6655	44,833,087.49	0.9567	18,212,172.58	1.2623	48,190,466.55
2022 年	0.6855	46,180,437.98	0.9855	18,760,422.36	1.3003	49,641,181.70

综上，本次入池三个项目的历史租金平均增长率为 3%，且根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年 3%，符合市场平均水平且与目前租约涨幅保持一致。

2）续约租金机制保障

续约租金将符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。以重庆新东迈为例，重庆新东迈所持有的重庆项目已于2017年8月进入租赁运营期，租户主要为关联方重庆京邦达物流有限公司，目前租约结束时间为2024年12月31日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年在前一年基础上涨3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长。

3）租金增长率假设符合市场公允水平

与已发行仓储物流 REITs 项目租金增长率相比，本项目三处物业的租赁期内租金增长率均为 3%，与已发行项目的比较（请参见仓储物流 REITs 项目资产

各参数列表内容），本项目租金增长率与普洛斯项目和盐田港项目水平相近。预测期内的营业收入系按照已签署的租赁合同及其延续条款而得出。

与市场化租金增长率水平相比，规模高标仓开发商市场租赁中的定价模式及合同惯例比较相似，如价格内涵、合同价格递增率等，一般来看这些规模企业和租户约定的合同价格递增幅度多在3%-5%之间。

随着疫情的逐步缓解及生产投资的陆续恢复，预计未来国内主要城市及地区的高标库的价格增长幅度将会维持稳定并且持续增加。对于本次评估的三个标的项目：

表2-153 子项目预测期内市场租金增长率

增长率	重庆项目	武汉项目	廊坊项目
2023 年-2025 年	2%	3%	3%
2026 年-2031 年	3%	3%	3%
长期增长率	3%	3%	3%

就重庆项目，重庆项目的合同期自2019/1/1起至2024/12/31到期，合同期内每年租金涨幅为3%。重庆项目的租赁合同约定自第一次租赁期始连续累计，租期内每5年有1次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年的市场租金的涨幅或跌幅对第6年/第11年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长。

基于本项目评估机构分析，对合同条款的约定包括合同价格调价机制、引入独立第三方的评估机构等条款均有助于保证租金价格的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，这种机制也符合京东集团内部各业务的独立性要求。评估机构对其他高标仓运营机构的调查显示，国内主要运营商如普洛斯、万纬、宝湾作为市场主要的排名前三供应商在合同条款中的每年调价约定多为3%-5%。综上，本项目合同的签订和条款是市场化形成的，主要条款包括价格调整幅度等也符合目前的物流仓储行业惯例。

根据本项目评估机构市场调查数据显示，重庆市高标仓供应在2019-2021年间在内迎来较大量供应，受供应量及近年疫情影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大。考

虑到市场消化存量供应需要一定时间，因此在价值时点评估机构对 2022 年至 2025 年内的区域租金增长率按照谨慎估计为 2%。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。因此，评估机构预计在经历未来年度的恢复期后，租金增长在 2026 年年初恢复到历史年度水平，长期来看高标仓储的租金增长预计维持在 3%-5%，评估机构按照谨慎原则对本项目的长期增长率估计为 3%。

以上基于以上对于重庆项目合同期内和合同期外的租金增长率分析，重庆项目合同期内，估值租金增长率高于同区域市场平均租金增长率 2%是合理的。合同期外，估值租金长期增长率为 3%为评估机构预计市场长期增长率的合理区间，且不高于预计市场长期增长率。

从宏观数据来看，一般仓储物流项目租金长期增长率的估计不应超过所在地经济体的增长速度。根据国家统计局发布的对我国过去十年经济增长相关指标的统计显示，2013 年至 2021 年，我国国内生产总值（GDP）年均增长 6.6%，高于同期按照全世界 2.6%和发展中经济体 3.7%的平均增长水平。物流行业的发展和增长与货运总量密切相关，近十年我国货运量年均涨幅约为 3%。廊坊、武汉与重庆分别为北京辐射的邻近地区、中部地区重点枢纽城市和西南部地区重点枢纽城市，是全国物流网络中的重要节点，其区域性的市场发展与全国总体行业发展有较高的关联性。

随着我国进入新发展阶段，未来经济发展重点将逐渐转变为质的有效提升和量的有效增长，具体城市也不例外，因此，三个项目长期增长率按照 3%估计符合我国现阶段的发展水平及未来预期。

a.重庆项目长期增长率保持在 3%的合理性

重庆是我国四个直辖市之一，是成渝地区双城经济圈核心城市、长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心和国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。重庆经济实力较强，2021 年实现 GDP2.79 万亿元，排全国第五位，

仅次于上海市、北京市、深圳市、广州市。重庆人口规模庞大，截止至 2021 年末，全市常住人口 3212 万人，位居全国所有城市第一位，也是目前唯一超 3,000 万规模人口的城市。重庆市消费实力强，2021 年社会消费品零售总额达到 1.4 万亿元，全国排名第三位，仅次于上海及北京。重庆作为西部经济和工业化重镇、中欧班列起点，是辐射西南区域的重要物流枢纽城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，重庆近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012 年至 2021 年，近十年的 GDP 年复合增长率达到 9%，由此对重庆地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照 3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

b.武汉项目长期增长率保持在 3%的合理性

武汉是湖北省的省会城市，是我国首批沿江对外开放城市之一，是外商投资中部的首选城市，武汉还是具备金融市场、金融机构、金融产品三要素的城市之一，是中国人民银行在中部地区唯一的跨省级分行—中国人民银行武汉分行所在地（辖鄂湘赣三省）。武汉经济实力较强，2021 年实现 GDP1.77 万亿元，排全国第九位，与上海、北京、深圳、广州、重庆、苏州、成都、杭州及南京位列前十。武汉人口规模庞大，作为为十五大副省级市之一，截至 2021 年年末武汉常住人口 1365 万人，位列全国第八。武汉消费实力强，2021 年社会消费品零售总额达到 6795 亿元，全国排名第八位，与上海、北京、重庆、广州、深圳、成都、苏州、杭州及青岛位列前十。从 2009 年开始，国家发改委正式批准武汉市为全国首个综合交通枢纽研究试点城市。2018 年，国家更是将武汉列为陆港型、港口型、生产服务型、商贸服务型和空港型等 5 个国家物流枢纽承载城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，武汉市近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012 年至 2021 年，近十年的 GDP 年复合增长率达到 8%，由此对武汉地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照 3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

c.廊坊项目长期增长率保持在3%的合理性

廊坊市虽然为河北省地级市，但地处北京、天津两大直辖市之间，有着“京津走廊、黄金地带”的称号，承载了北京外溢的区域性物流商贸职能。廊坊市2021年GDP实现3,553.1亿元，同比增长6.6%。根据《廊坊市城市总体规划（2016-2030年）》，廊坊市的发展定位为京津冀城市群的重要节点，京津冀科技研发及成果转化基地、战略新兴产业和现代服务业聚集区，河北省新型城镇化与城乡统筹示范区和创新驱动经济强市。廊坊市物流园的建设定位以配套型服务业为主，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，形成进出京津市场的重要物流节点，除满足廊坊市自身发展所需要的仓储、配送等物流服务外，进一步完善京津往来货物的集散、进出口货物分流及加工等功能，成为地区性物流中心和全国物流节点区域。随着北京市进一步疏解非首都核心功能区，部分普通仓、简易仓面临拆除的风险，物流园仓储需要将进一步外溢。得益于优越的地理位置和便利的交通条件，廊坊市将成为承接北京外溢物流仓储需求的首选之地。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，廊坊市近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012年至2021年，近十年的GDP年复合增长率达到7%，由此对廊坊地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

以上基于三个项目所在城市根据经济增长的历史数据，以及评估机构对三个项目所在城市物流运输产业未来增长的合理预期，可以得出三个项目长期增长率均保持在3%是合理的。

（4）关于折现率的合理性

1）折现率计算方式

基础设施项目本次评估测算采用的报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点 2022 年 6 月 30 日十年期国家债券的收益率为2.82%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析 1）投资风险补偿，2）管理负担补偿，3）缺乏流动性补偿，及 4）投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。根据以上几项因素分析，本项目采用 5.18%的风险报酬率。综上，本次评估采用的报酬率即折现率为8%。

2）不同地区折现率的选取

由于资产流动性、需求稳定性及对投资回报要求的差异，评估机构将项目所在地按照如下分类进行选择不同的折现率标准：

一类地区：包括北京、上海、广州、深圳四个城市，折现率选择区间为 7%-7.75%；

二类地区：包括一类地区辐射的邻近区域、直辖市、省会城市、计划单列市，折现率选择区间为 8%-8.5%；

三类地区：除了上述一类地区和二类地区以外的物流节点城市，8.5%及以上。

3）本项目的折现率选取

重庆项目位于重庆市巴南区南彭贸易物流基地，是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一，定位为重庆工业原料集散中心（西部工贸城）、重庆市重点物流园区、西南地区重要陆路物流配送平台、全国物流网络重要节点和东盟-重庆国际物流大通道战略基地；也是重庆都市功能拓展区商贸物流功能的重要载体。同时，该基地与渝湘高速等多条高速路网相近，交通区位较好，公路路网发达。未来项目及周边区域优质物流供给较少，未来随着政策支持引导，该区域物流产业快速发展，将能够带来仓储需求的持续提升。综上，对比重庆市其他区域，巴南地区物流仓储产业基础更加具有优势，折现率按照 8%选取是合理的。

武汉项目位于武汉市东西湖区，目前东西湖区已经成为武汉物流的核心区域。东西湖区凭借得天独厚的区位优势和产业基础，大力发展现代物流，物流业已成长为东西湖区三大支柱产业之一。据统计，武汉东西湖区全区共有从事物流相关行业的企业达到 6200 家，其中 A 级企业 65 家，占全市 201 家 A 级以上物流企业总数的 31%。近年来，东西湖区不仅引进了京东商城、苏宁易购等电子商务龙头企业入驻，促进电商、物流联动发展，还引进了以 DHL、德邦物流为代表的第三方物流企业区域总部和快递企业，形成现代物流产业集聚地。据不完全统计，2022 年武汉市场有约 80 万平方米的新增供应，其中东西湖板块的增量达 40 万平方米，数据表明相关行业集聚度仍在快速增加。截至目前，作为传统优势地区的东西湖板块的高标仓租金水平仍高于其他地区的价格水平。综上，对比武汉市其他区域，东西湖地区物流仓储产业基础具备其他区域不具备的明显优势，折现率按照 8%选取是合理的。

廊坊项目位于廊坊市经济技术开发区，京津连线黄金分割点，距北京市城区约 38 公里，距天津市城区约 60 公里，区位优势独一无二。随着京津冀协同发展深入推进、北京非首都功能加快疏解和区域产业布局的不断优化，廊坊大力发展跨境电商、国际物流贸易等新业态新模式，完善仓储、运输、配送配套体系，吸引带动上下游企业集聚，加快构建背靠京津、辐射全国甚至全球的现代化商贸物流体系。2022 年初以来，廊坊共签约商贸物流产业项目 31 个、总投资 340 亿元、总投资 210 亿元，初步形成了以京东电子商务、菜鸟中国智能骨干网、韵达北方总部、圆通华北总部等为龙头的产业集群。预计到 2022 年年底，廊坊市商贸物流业增加值将达到 500 亿元，电子商务零售额达到 600 亿元，快递年业务量达到 4 亿件，快递业务年收入达到 50 亿元以上。综上，对比二类地区中的大部分直辖市、省会城市、计划单列市，廊坊市及项目所在的廊坊经济技术开发区具备的显著独特优势，折现率按照 8%选取是合理的。

5）其他相关分析说明

物流发达的城市主要聚集在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈、长江中游城市群、山东半岛等城市群地区，其中京津冀城市群的北京-天津、粤港澳大湾区的广州-深圳、成渝双城经济圈的重庆-成都，长江中游城市群的武

汉既是枢纽型物流城市、也是国家级物流枢纽。

根据交通出版社出版的同济大学中国交通研究院等多家研究机构发布的《中国城市物流竞争力报告》内容，该报告将中国物流城市按照竞争力进行了排名，排名共包括 30 个城市，这 30 个城市包括 4 个直辖市、13 个副省级城市和 13 个地级市，其中上海、深圳、广州、北京、重庆、天津、武汉、成都、苏州、杭州位于排名前十名城市。

因此，按照评估机构对物流城市分类折现率选取水平、类似专业机构对物流城市的分析，本次折现率属于合理水平。

综上，目前评估采用的参数如市场租金已经反映了项目所在地包括市场供应变化及疫情影响后的价格水平，市场租金增长率参照历史情况按照谨慎选取了较低的水平。此外，承租方为京东物流，承租方的业务经营规模和市场占有率等指标受疫情影响不明显，其支付能力没有受到明显影响，因此判断承租方具备持续整租的需要和意愿。综上所述，本次评估参数及评估结果按照谨慎的原则，同时反映了市场供需及疫情的影响下的结果。

（5）三个项目增值率分析

对于武汉项目而言，武汉项目取得时间为 2012 年 3 月 30 日，获取土地时点距今已有 10 年以上，土地获取成本较低。此外，武汉项目于 2018 年竣工后投入运营，建成时间较早，在其投入运营以成本法计量投资性房地产入账后，将在其后年限由初始账面价值减去折旧、摊销及减值准备。综合以上因素，武汉项目拿地时间较早，账面价值较低，因此武汉项目评估值较账面值的增幅最大。

在各项目公司初始获取基础设施项目时，系采用成本模式计量投资性房地产，后续将以资产负债表中将以成本减累计折旧、摊销及减值准备的账面价值进行列示。而评估报告系基金管理人聘请第三方评估机构对于 REITs 所持有的底层基础资产使用收益法进行估值，得到资产的公允价值，以公允价值模式计量投资性房地产，前述两种计量方式存在一定差异。

具体而言，在项目公司持有基础设施项目采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在报表中进行列示，因此基础设施项目

的账面值呈现逐年下降的趋势，故在评估时点采用收益法对基础设施项目进行估价，以公允价值进行计量后较基础设施项目账面价值有较大增值。以已发行的仓储物流 REITs 项目为例，普洛斯 REITs 截至 2020 年 12 月末，其项下 7 个目标基础设施资产账面净值合计 11.80 亿元，物业增值合计 41.66 亿元，物业增值率 353%（单一项目物业增值率在 199%-647%区间）；其中目标基础设施资产账面原值合计 19.23 亿元，累计折旧合计 7.44 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 178%。盐田港 REITs 基础设施资产于 2020 年 12 月 31 日的资产账面价值为人民币 9.77 亿元，于 2021 年 3 月 31 日之房地产市场价值为 17.05 亿元，相较于基础设施资产账面价值高 74.58%。

表2-154 已上市仓储物流 REITs 项目资产增值情况

项目名称	截至 2020 年 12 月 31 日评估值（万元）	评估值单价(元/平方米）	截至 2020 年 12 月 31 日账面价值（万元）[35]	账面原值（万元）	截至 2020 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	物业增值（万元）	增值率[36]
普洛斯北京空港物流园	163,700	12,540	28,452	55,591	27,139	184,148	647%
普洛斯通州光机电物流园	48,900	10,724					
普洛斯广州保税物流园	20,100	4,547	5,943	10,718	4,775	14,157	238%
普洛斯增城物流园	88,900	8,149	18,362	29,823	11,461	70,538	384%
普洛斯顺德物流园	58,700	5,590	14,879	24,047	9,167	43,821	295%
普洛斯苏州望亭物流园	50,900	5,524	15,767	24,553	8,785	35,133	223%
普洛斯淀山湖物流园	103,400	5,796	34,557	47,587	13,030	68,843	199%
普洛斯 REIT 合计	534,600	7,583	117,960	192,319	74,357	416,640	353%
盐田港现代物流中心项目	170,500	5,321	97,660	112,261	14,601	72,840	75%
盐田港 REIT 合计	170,500	5,321	97,660	112,261	14,601	72,840	75%

5、疫情对资产评估参数的审慎性

（1）经公募基金管理人和计划管理人核查，2020 年新冠疫情爆发至今，三个项目并未出现减租、免租情况，现金流稳定。

[35] 账面价值指账面净值。

[36] 普洛斯项目增值率=（截至 2020 年 12 月 31 日评估值-截至 2020 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2020 年 12 月 31 日账面价值；盐田港项目增值率=（截至 2021 年 3 月 31 日评估值-截至 2020 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2020 年 12 月 31 日账面价值。

（2）续租机制有保障

目前三个项目的主要承租人均为京东物流子公司，租约长度较长（5-6 年），续租机制较好，且京东物流在当地的租赁需求强烈，搬仓成本较高，总体来看本次入池三个项目的主力租户续租概率较大、稳定性较高。

从需求角度看，京东物流日益增长的仓储需求可使项目长期保持稳定运营。尽管京东物流已经整租三个标的项目的全部高标仓，但其在项目所在城市的租赁需求仍然非常旺盛。目前京东物流在项目所在地城市或者区域租赁大量外部第三方企业的高标库，如在廊坊开发区京东物流租赁第三方企业近 9 万平方米高标库，在武汉京东物流租赁第三方企业超 10 万平方米高标库。因此，从需求上看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁三个子项目的可能性较高。

（3）疫情对于当地仓储物流行业影响有限

本次评估的三个标的项目对比调研范围内的城市来看，均具备比较突出的优势，三个项目所在区域属于环京主要物流节点城市（廊坊市）、西部地区唯一直辖市（重庆市）和中部地区湖北省省会城市（武汉市），考虑到庞大的人口数量以及相应的消费量，给三个地区的高标仓库供应方提供了稳定的需求。随着疫情的逐步缓解及生产投资的陆续恢复，预计未来国内主要城市及地区的高标库的价格增长幅度将会维持稳定并且持续增加。

（4）极端情况下，如若疫情影响比较严重，投资者的收益也能在一定程度上得到保证

考虑到京东物流在三个区域内日益增长的需求，以及目前京东物流在区域内仍在租赁第三方仓库，未来持续续租概率较高，出租率下降可能性较低。

根据评估机构戴德梁行对主要的高标仓供应方的调研和观察显示，目前中国国内高标仓的市场供应格局为一超多大形势，一超即为普洛斯，多大包括万纬、宝湾、嘉民、安博、易商等，上述市场供应方占整个高标仓市场化供应来源的 60%。

上述规模高标仓开发商市场租赁中的定价模式及合同惯例比较相似，如价格内涵、合同价格递增率等，一般来看这些规模企业和租户约定的合同价格递增幅

度多在 3%-5%之间。

根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示,合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定,合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款,合同中对价格调增的幅度在每年 3%，因此租金增长率出现下降的可能性也较低。

综上,公募基金管理人和计划管理人认为疫情下,资产评估参数具有审慎性。

6、历史履约情况及租金收缴周期情况

根据公募基金管理人和计划管理人对三个项目的历史租金收缴情况进行核查，由于三个项目的租户整体财务运营情况良好，运管机构的收缴安排合理，根据公募基金管理人和计划管理人对项目公司流水的核对,承租人的租金缴纳时间符合合同约定，不存在欠租情况。

根据租赁合同约定，自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票,承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。

7、疫情期间租金减免情况

根据公募基金管理人和计划管理人对三个项目的历史租金收缴情况进行核查，2020 年新冠疫情爆发至今，三个项目并未出现减租、免租情况，现金流稳定。

基于以上情况分析，公募基金管理人和计划管理人认为，本项目涉及的三个子项目估值涉及的租金增长率、出租率、折现率等参数设置较为合理，且考虑了疫情影响，整体估值审慎。

2.5.2 基础设施资产未来资本性支出预测分析

北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具了《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》、《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》和《京

东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》，对重庆项目、武汉项目和廊坊项目未来资本性支出情况进行了预测，具体如下：

一、 重庆项目未来资本性支出及参数设置依据

表2-155重庆项目未来资本性支出及参数设置依据

序号	维修改造项目	项目费用总计	10.5年大中型维修项目规划费用估算（人民币万元）										备注
			2022(半年)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	建筑结构部分													
1	屋顶防水层的修补或更换，屋顶防水保温层的检测、修复与更换	52.5	2.5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	现场检查发现部分屋顶有漏水痕迹，后期需整体轮流修复或更换。以后按此费用，逐年滚动。
2	外墙、门窗防水性能测试、修复与更换	42	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	部分外门已锈蚀，外门、外墙后期将分期逐渐修复或换新。以后按此费用，逐年滚动。
3	室内外地面及绿化	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	室外绿化需要补种，后期整体分期修补绿化及室内外地面。以后按此费用，逐年滚动。
建筑结构小计		**126**	**6**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	
	电气系统													

4	高低压配电、发电机组	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2031 年前不考虑维修费用,2032 年后每年预留 2 万元维修费。
5	配电箱/柜、开关元器件、计量表、电缆、电线、线槽、线管等	34.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	6	2031 年前,每年 3 万元,逐年滚动。2032 年后,每年 6 万元,逐年滚动。
6	照明系统,包括应急照明系统、疏散照明系统的灯具及配电、线缆、线槽、线管等	11.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2031 年前,每年 1 万元,逐年滚动。2032 年后,每年 2 万元,逐年滚动。
电气系统小计		**48**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**10**	
	暖通空调系统													
7	空调器	11.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2031 年前,每年 1 万元,逐年滚动。2032 年后,每年 2 万元,逐年滚动。
9	通风及防排烟系统,含风机	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前,每年 2 万元,逐年滚动。2032 年后,每年 4 万元,逐年滚动。
暖通空调系统小计		**34.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**6**	
	给排水系统													
9	卫生间设备	11.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2031 年前,每年 1 万元,逐年滚动。2032 年后,每年 2 万元,逐年滚动。

10	生活给水及污废水排水、雨水排水	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
给排水系统小计		**34.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**6**	
	消防系统													
11	水消防部分，含消防水池、消火栓、自动喷淋灭火系统和灭火器	34.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	6	2031 年前，每年 3 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 6 万元，逐年滚动。
12	电消防部分，含火灾报警及联动，消防广播，电气火灾监控、消防电源监控、防火门监控的主机、系统及末端设备	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
消防系统小计		**57.5**	**2.5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**10**	
	电梯系统													
13	电梯	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2031 年前不考虑维修费用，2032 年后每年预留 1 万元维修费。
电梯系统小计		**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	
	弱电智能系统													
14	保安监控系统，含监控主机及监视器和存储设备，摄像机及系统。电子围栏、出	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。

	入口控制、巡更												
15	通信系统	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	此部分未见需要做大改造或提升的部分。此后有维修也由运营商免费提供。
弱电智能系统小计		**23**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**4**	
费用总计		**324.5**	**14.5**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**49**	

二、 武汉项目未来资本性支出及参数设置依据

表2-156 武汉项目未来资本性支出及参数设置依据

序号	维修改造项目	项目费用总计	10.5年大中型维修项目规划费用估算（人民币万元）										备注
			2022(半年)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	建筑结构													
1	屋顶防水层的修补或更换，屋顶防水保温层的检测、修复	42	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	基地库区已使用约5年，库区顶部彩钢板、阳光板经常出现小漏点，需维修。质保2020年到期，后期需整体轮流修复
2	外墙、门窗防水性能测试、修复	21	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	部分外门已锈蚀，外墙需整体刷漆，外门、外墙后期将分期逐渐修复

3	室内外地面及绿化	21	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	室外绿化需要补种，地面裂缝修补，园区内路面导引及停车位路面已模糊不清，后期整体分期修补绿化及室内外地面
	建筑结构小计	**84**	**4**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	
	电气系统													
4	高低压配电、发电机组	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2031 年前不考虑维修费用，2032 年后每年预留 4 万元维修费。
5	配电箱/柜、开关元器件、计量表、电缆、电线、线槽、线管等	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
6	照明系统，包括应急照明系统、疏散照明系统的灯具及配电、线缆、线槽、线管等	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
	电气系统小计	**50**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**12**	
	暖通空调系统													
7	通风及防排烟系统，含风机	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4

														万元，逐年滚动。
8	空调机组及末端系统	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
	暖通空调系统小计	**46**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**8**	
	给排水系统													
9	卫生间设备	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后,每年 4 万元，逐年滚动。
10	生活给水及污废水排水、雨水排水	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
	给排水系统小计	**46**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**8**	
	消防系统													
11	水消防部分，含消防水池、消火栓、自动喷淋灭火系统和灭火器	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
12	电消防部分，含火灾报警及联动，消防广播，电气火灾监控、消防电源监控、防火门监控的	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。

	主机、系统及末端设备													
	消防系统小计	**46**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**8**	
	电梯系统													
13	电梯	1											1	2031 年前不考虑维修费用，2032 年后每年预留 1 万元维修费。
	电梯系统小计	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	
	视频监控系统													
14	保安监控系统，含监控主机及监视器和存储设备，摄像机及系统。电子围栏、出入口控制、巡更	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
15	通信系统													此部分未见需要做大改造或提升的部分。此后有维修也由运营商免费提供。
	视频监控系统小计	**23**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**4**	
	费用总计	**296**	**13**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**49**	

三、 廊坊项目未来资本性支出及参数设置依据

表2-157 廊坊项目未来资本性支出及参数设置依据

序号	维修改造项目	项目费用总计	10.5 年大中型维修项目规划费用估算（人民币万元）										备注
			2022 (半年)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	建筑结构													
1	屋顶防水层的修补或更换，屋顶防水保温层的检测、修复	35.0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	2018 年建设，2020 年完工，五年内仍在质保期中。5 年后每年维修费用预计 5 万元，以后按此比例滚动。
2	外墙、门窗防水性能测试、修复	21.0	0	0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	2018 年建设，2020 年完工，五年内仍在质保期中。5 年后每年维修费用预计 3 万元，以后按此比例滚动。
3	室内外地面及绿化	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	第 1、2 年质保期内，第 3 年之后绿化补种及地面局部修补。以后逐年按每年 3 万元滚动。
	建筑结构小计	**87.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	
	电气系统													
4	高低压配电、发电机组	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	柴发配电柜需要改造，第一年解决，预计 2035 年之内基本没有大

													的维修费用，小的部分在 OPEX 中解决。2036 年之后每年按 5 万元维修费用考虑。
5	配电箱/柜、开关元器件、计量表、电缆、电线、线槽、线管等	52.5	2.5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 5 万元滚动。2036 年以后每年 10 万元维修费用预留。
6	照明系统，包括应急照明系统、疏散照明系统的灯具及配电、线缆、线槽、线管等	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
	电气系统小计	**84.0**	**4**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	
	暖通空调系统													
7	通风及防排烟系统，含风机	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
8	空调机组及末端系统	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之

													内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
	暖通空调系统小计	**63.0**	**3**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	
	给排水系统												
9	卫生间设备	21.0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 2 万元滚动。2036 年以后每年 4 万元维修费用预留。
10	生活给水及污废水排水、雨水排水	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
	给排水系统小计	**52.5**	**2.5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	
	消防系统												
11	水消防部分，含消防水池、消火栓、自动喷淋灭火系统和灭火器	52.5	2.5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 5 万元滚动。2036 年以后每年 10 万元维修费用预留。

12	电消防部分，含火灾报警及联动，消防广播，电气火灾监控、消防电源监控、防火门监控的主机、系统及末端设备	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后2035年之内按每年3万元滚动。2036年以后每年6万元维修费用预留。
	消防系统小计	**84.0**	**4**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	
	电梯系统													
13	电梯		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	前两年质保期内，在以后2035年之内不考虑大修费用，小修在年度保养中涵盖。2036年后每年预留1万元的大修费。
	电梯系统小计	**0.0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
	视频监控系统													
14	保安监控系统，含监控主机及监视器和存储设备，摄像机及系统。电子围栏、出入口控制、巡更	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后2035年之内按每年3万元滚动。2036年以后每年6万元维修费用预留。

15	通信系统		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	前两年质保期内，以后也不考虑维修费用。部分维修由运营商免费提供。
	视频监控系统小计	**31.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	
	费用总计	**402.5**	**16.5**	**33**	**33**	**33**	**41**	**41**	**41**	**41**	**41**	**41**	**41**	

第三章 对业务参与人的尽职调查

3.1 对原始权益人的尽职调查

3.1.1 基本情况

3.1.1.1 设立和存续情况

一、 设立和存续情况

2007 年 2 月 8 日，北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）股东银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）（以下简称“银涛投资”）签署了《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》。2007 年 3 月 29 日，北京市商务局通过《北京市商务局关于设立外资企业北京京东世纪贸易有限公司的批复》同意由银涛投资投资设立京东世纪贸易，投资总额为 500 万美元，注册资本为 300 万美元；同意投资者于 2007 年 2 月 8 日签署的公司章程，并同意董事会组成。

2007 年 4 月 16 日京东世纪贸易获得了北京市人民政府核发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。2007 年 4 月 20 日，京东世纪贸易完成本次设立的工商登记手续，取得北京市工商行政管理局核发的注册号为 110000450007248 的《营业执照》。

截至 2007 年 6 月 7 日，京东世纪贸易已收到注册资本 300 万美元，实收资本为 300 万美元，占注册资本的 100%，以货币出资。

截至 2022 年 6 月 30 日，京东世纪贸易概况如下：

表3-1 京东世纪贸易基本情况

公司名称	北京京东世纪贸易有限公司
法定代表人	徐雷
注册资本	139,798.5564 万美元
成立日期	2007 年 04 月 20 日
工商登记号	911103026605015136
注册地址	北京市北京经济开发区科创十一街 18 号院 C 座 2 层 201 室

经营范围：一般项目：计算机软硬件及辅助设备批发；机械设备销售；家用电器销售；电子元器件批发；五金产品批发；电子产品销售；文具用品批发；照相器材及望远镜批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；化妆品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材批发；日用百货销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；服装服饰批发；日用品批发；家具销售；珠宝首饰批发；金银制品销售；第二类医疗器械销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；畜牧渔业饲料销售；礼品花卉销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；建筑装饰材料销售；通讯设备销售；建筑材料销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；玩具销售；摩托车及零配件批发；汽车零配件批发；服务消费机器人销售；工业机器人销售；智能机器人销售；仪器仪表销售；卫生洁具销售；日用陶瓷制品销售；特种陶瓷制品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；信息安全设备销售；集成电路销售；集成电路芯片及产品销售；化肥销售；牲畜销售；销售代理；货物进出口；技术进出口；进出口代理；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；软件外包服务；智能机器人的研发；专用设备修理；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；普通机械设备安装服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；电动自行车销售；摄影扩印服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；社会经济咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；企业管理咨询；居民日常生活服务；旅客票务代理；集成电路芯片及产品制造；照相机及器材制造；计算机软硬件及外围设备制造；家用电器制造；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；非居住房地产租赁；物业管理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；工业机器人制造；特殊作业机器人制造；服务消费机器人制造；工业机器人安装、维修；宠物服务（不含动物诊疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：拍卖业务；食盐批发；农药批发；食品销售；兽药经营；道路货物运输（不含危险货物）；出版物零售；出版物批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查，京东世纪贸易设立程序合法，公司有效存续。

二、 历史沿革

（一）2007 年设立

2007 年 2 月 8 日,“京东世纪贸易”股东银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）签署了《公司章程》。2007 年 3 月 29 日，北京市商务局通过《北京市商务局关于设立外资企业北京京东世纪贸易有限公司的批复》同意由银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）投资设立“京东世纪贸易”，投资总额为 500 万美元，注册资本为 300 万美元；同意投资者于 2007 年 2 月 8 日签署的公司章程，并同意董事会组成。

2007 年 4 月 16 日“京东世纪贸易”获得了北京市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》。2007 年 4 月 20 日，“京东世纪贸易”完成本次设立的工商登记手续，取得北京市工商行政管理局核发的注册号为 110000450007248 的《营业执照》。

（二）2007 年 6 月，实收资本缴足

截至 2007 年 6 月 7 日，“京东世纪贸易”已收到注册资本 300 万美元，实收资本为 300 万美元，占注册资本的 100%，以货币出资。2007 年 6 月 15 日“京东世纪贸易”完成本次变更的工商登记手续，并换领了变更后的《营业执照》。

（三）2007 年 11 月，第一次增资

2007 年 11 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 800 万美元，公司注册资本由 300 万美元增加至 600 万美元。

（四）2008 年 5 月，第二次增资

2008 年 5 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 1,000 万美元，“京东世纪贸易”以外债转增资本出资的方式将股东借给公司的 200 万美元转为对公司的股权投资，公司注册资本由 600 万美元增加至 800 万美元。

（五）2008 年 10 月，第三次增资

2008 年 10 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 1,600 万美元，公司注册资本由 800 万美元增加至 1,100 万美元。

（六）2009 年 4 月，第四次增资

2009 年 4 月，根据《章程修正案》和 2009 年 3 月 6 日形成的股东决议，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 5,500 万美元，其中新增注册资本（实收资本）分两期注入，共计 1,590 万美元，由银涛投资控股有限公司以美元现汇投入；累计注册资本由 1,100 万美元增加至 2,690 万美元，实收资本为 1,900 万美元。

（七）2010 年 1 月，第五次增资

2010 年 1 月，根据“京东世纪贸易”股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 5,695 万美元，新增注册资本（实收资本）以美元现汇出资；累计注册资本 2,890 万美元，实收资本为 2,885 万美元。

（八）2010 年 6 月，第六次增资

2010 年 6 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司注册资本至 3,090 万美元，以外债转注册资本方式出资，投资总额保持不变

（九）2010 年 7 月，第七次增资

2010 年 7 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司注册资本至 10,000 万美元，增加公司投资额 9,500 万美元，投资总额由 5,500 万美元增加至 15,000 万美元。并根据变更后的投资额和注册资本修改《公司章程》的相关条款。

（十）2011 年 1 月，第八次增资

2011 年 1 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资额 1 亿美元，投资总额由 15,000 万美元增加至 25,000 万美元，注册资本由 1 亿美元增加至 1.9 亿美元，并根据变更后的投资额和注册资本修改《公司章程》的相关条款。

（十一）2011 年 6 月，第九次增资

2011 年 6 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 5.4999 亿美元，注册资本由 1.9 亿美元增加至 4.8999 亿美元，新增 2.9999 亿美元以美元现汇方式出资。

（十二）2012 年 6 月，第十次增资

2012 年 6 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司的投资总额至 72,999 万美元。注册资本由 48,999 万美元增加到 54,999 万美元，新增的 6,000 万美元以等值境外人民币现金出资。

（十三）2012 年 11 月，第十一次增资及第一次股东名称变更

2012 年 11 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”股东银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）更名为京东商城集团有限公司（360buyJingdong Inc.）。公司投资总额增至 8.4999 亿美元。注册资本由 5.4999 亿美元增加到 5.8999 亿美元，新增的 0.4 亿美元以等值境外人民币现金出资。

（十四）2014 年 1 月，第一次股东变更

2014 年 1 月，根据股东决议和《章程修正案》，公司股东京东商城集团有限公司（360buyJingdong Inc.）将持有的公司 100%股权认购京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）新增发的股份。认购完成后，京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）持有公司 100%股权。由此，公司的股东由京东商城集团有限公司变更为京东香港国际有限公司。同日，京东商城集团有限公司（360buyJingdong Inc.）与京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）、北京京东世纪贸易有限公司还签署了增资协议。

（十五）2014 年 3 月，第十二次增资

2014 年 3 月，根据股东决定和 2014 年 2 月 7 日的《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 11.4998 亿美元；注册资本由 5.8999 亿美元增加到 6.8999 亿美元，新增的 1 亿美元以等值境外人民币现金出资。

（十六）2015 年 9 月，第十三次增资

2015 年 9 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 14.4997 亿美元；注册资本由 6.8999 亿美元增加到 7.8999 亿美元，新增的 1 亿美元以美元现汇方式出资。

（十七）2016 年 5 月，第十四次增资

2016 年 5 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 23.4997 亿美元，京东香港国际有限公司以外债转增资方式出资 3 亿美元，公司注册资本由 7.8999 亿美元增加到 10.8999 亿美元。2016 年 2 月 23 日，“京东世纪贸易”同意取消董事会，设执行董事一名，并于 2016 年 5 月 9 日办理了相应工商变更登记。“京东世纪贸易”经营范围增加：代收燃气费、水费、电费；兽药的批发、零售、佣金代理、进出口及代理进出口业务；牲畜（不包括北京地区）。

（十八）2016 年 9 月，第十五次增资

2016 年 9 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 327,395.6692 万美元；注册资本由 108,999 万美元增加到 139,798.5564 万美元，新增的 30,799.5564 万美元为已向股东京东香港国际有限公司借款的外债转增注册资本方式缴付。根据 2016 年 12 月 31 日北京中永昭阳会计师事务所出具的中永昭阳验字[2016]020 号验资报告显示，截至 2015 年 12 月 31 日止，京东世纪贸易已收到投资方京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）缴纳的出资额美元30,799.5564万元，变更后的累计注册资本美元139,798.5564万元，实收资本美元 139,798.5564 万元。

3.1.1.2 股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，原始权益人股权结构如下：

图3-1　京东世纪贸易股权结构图

3.1.1.3 控股股东和实际控制人情况

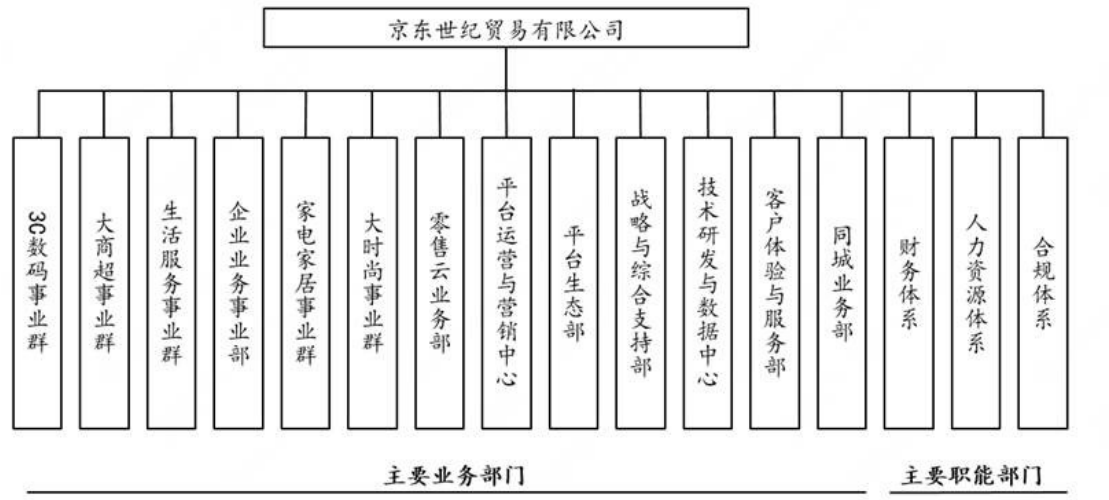
原始权益人控股股东和实际控制人为京东集团，系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其美国存托股份于纳斯达克证券交易所上市，证券代码为“JD”；其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“9618”。

3.1.1.4 组织架构、治理结构和内部控制情况

一、 组织架构

截至 2022 年 6 月 30 日，原始权益人组织架构如下：

图3-2 京东世纪贸易组织架构图



二、 治理结构

原始权益人组织架构完备，并按照《中华人民共和国公司法》《公司章程》的相关规定设立了包括执行董事、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。其中，原始权益人是台港澳法人独资的有限责任公司；执行董事对公司股东负责；公司设 1 名监事，依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，对股东负责。

（一）股东

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，股东是公司的最高权力机构，具体行使下列职权：

1、 决定公司的经营方针和投资计划；

2、 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3、 审议批准执行董事的报告；

4、 审议批准监事的报告；

5、 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6、 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

7、 对公司增加注册资本作出决议；

8、 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

9、 修改公司章程；

10、 公司章程规定的其他职权。

（二）执行董事

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东委派产生。执行董事任期三年，任期届满，可连选连任，执行董事为法定代表人。根据《公司章程》规定，执行董事行使以下职权：

1、 负责股东报告工作；

2、 执行股东的决定；

3、 审定公司的经营计划和投资方案；

4、 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7、 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

8、 决定公司内部管理机构的设置；

9、 决定聘任或者解聘公司经理及报酬事项、并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10、 制定公司的基本管理制度；

11、 公司章程规定的其他职权。

（三）监事

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生；监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。根据《公司章程》规定，监事行使以下职权：

1、 检查公司财务；

2、 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、 向股东决议提出草案；

5、 依据《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6、 公司章程规定的其他职权。

（四）总经理

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司设总经理，由执行董事聘任或解聘。总经理对执行董事负责，行使下列职权：

1、 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；

2、 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、 拟订公司内部管理机构设置方案；

4、 拟订公司的基本管理制度；

5、 制定公司的具体规章；

6、 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7、 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、 执行董事授予的其他职权。

三、 内部控制

（一）财务管理制度

原始权益人严格按照《公司法》《企业会计准则》《企业会计准则应用指南》《企业会计准则讲解》和《企业会计准则解释公告》制定了《财务管理制度》《核算管理制度》《会计档案管理指引》《财务印章管理制度》等制度规则。原始权益人采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（二）预算管理制度

为满足公司可持续、快速发展的需要，加强预算管理，实现预算管理工作的规范化与制度化，公司结合自身的需要编制了全面的《预算管理制度》，全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成，并由预算管理部负责。预算所涉及的会计报表和财务指标的经济含义与计算方法，参照财政部颁布的有关财务会计法规执行。

（三）资金管理制度

为加强公司资金管理能力，资金管理部结合互联网公司特点制定了《资金运营管理制度》《资金交易原则》《资金调拨制度》《收付款管理制度》等规定与流程。资金管理部门负责公司资金运营、管理、控制和监督工作，致力于有效管理资金相关风险、降低融资成本及提高资金使用效率。

（四）投融资管理制度

为提高公司资金流动性管理水平，基于流动性管理、风险管理与收益匹配考量，资金管理部结合公司特点制定了投融资相关的制度及流程，如《资金投资制度》《融资管理流程》等，以匹配公司整体资金状况。

（五）对外担保管理办法

根据《公司法》《证券法》以及《公司章程》的有关规定，制定《对外担保管理办法》。其中明确规定对外担保业务中的权责与职责，以及所担保的对象、范围、条件、程序及禁止担保的情况，并对担保业务的审批流程与执行环节的控制、跟踪监测等事项都进行了详细的规定。公司控股或纳入公司合并会计报表范围的公司的对外担保，视同公司行为，其对外担保应执行本办法。

（六）投资者关系管理制度

根据《公司法》《证券法》及其他适用法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定《投资者关系管理制度》。

投资者关系管理的对象包括：投资者（包括在册投资者和潜在投资者）、证券分析师、财经媒体及行业媒体等传播媒体、监管部门等相关政府机构；其他相关个人或机构。

（七）信息披露制度

公司制定了《北京京东世纪贸易有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，根据《中华人民共和国公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规和公司章程，对公司发行非金融企业债务融资工具的相关信息披露工作管理进行了具体规定。

公司信息披露工作由资金部统一领导和管理，资金部为负责公司信息披露事务管理和执行的部门。

（八）关联交易制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司股东的合法权益，公司根据《公司法》《证券法》以及《公司章程》的有关规定，制定《关联交易管理办法》。上述制度明确规定了公司开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准，并制定了关联交易的审议程序、以及执行与信息披露等。

（九）对下属子公司的管理

公司根据《公司法》《公司章程》等，从全局总体把控制定相关制度和流程，从财务会计报告与财务管理、成本管理、预算管理、资金调配、人力资源管理、资产管理和款项支付管理等方面对子公司进行约束和规范。财务方面，公司对下属子公司在所辖范围内实行统一集中管理，并制定了一系列对子公司的财务进行事前、事中和事后的管理、控制与监督的财务管理制度；在人力资源管理方面，公司对子公司的人力资源和社保管理工作进行指导、监督和检查；在资产管理方面，公司对子公司的各类资产的取得、使用及处置环节都进行了严格的规范。

（十）短期资金调度应急预案

公司为短期资金合理调度，制定了短期资金调度应急预案，通过资金集中管理模式，实现对原始权益人内部资金集中管理和持续跟踪。同时加强公司内部流动性管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证原始权益人内部资金流动性，避免出现资金短缺的情况。

公司账面有大量的活期存款和短期理财产品，可保证公司应对突发事件的能力，同时原始权益人与银行、券商等金融机构保持有长期密切的合作，授信总额及未使用授信额度较大，可满足公司日常经营的需要，解决临时性的流动性需求。

（十一）突发事件应急管理预案

为应对和防范重大突发事件，公司制定了突发事件应急管理预案，用以提升危机处理时效，最大限度降低公司损失，该机制适用于公司各业务部门及下设子公司。该机制对危机事件类别进行了划分，针对危机事件的严重程度，危机处理机制将预警级别设定为红色预警、橙色预警和蓝色预警，并确定了各类风险事件将由对口业务部门与法律合规部、风险管理部、投资者关系部与客户关怀部等相

关部门牵头管理，对不同预警级别的危机事件分别设置了对应的处置流程，对通报、会商、响应时效做出了详细的规定，要求各负责部门要做到快速响应、协调应对策略、监控闭环追踪跟进处理。公司将以快速响应、公关部门统筹为原则，按照机制规定的处理流程与报告流程及时、高效的处理危机事件。

3.1.2 基础设施项目所有权及基础设施项目转让行为的合法性

3.1.2.1 对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

重庆新东迈的控股股东京东集团于 2021 年 3 月 16 日出具《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的 SPV 公司间接持有项目公司重庆新东迈 100%股权并完成相关手续。京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的重庆项目转让予 REITs 基金。重庆新东迈的唯一股东重庆正益成远于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》，同意将其所持有的重庆新东迈 100%股权转让予京东世纪贸易；同意签署股权转让相关文件、办理股权转让的工商变更登记。重庆正益成远与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于重庆新东迈物流有限公司股权转让协议》，就重庆正益成远将重庆新东迈 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 5 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得重庆新东迈 100%的股权。

京东集团于 2021 年 3 月 16 日出具《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的 SPV 公司间接持有项目公司武汉京东茂元 100%股权并完成相关手续。京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的武汉项目转让予 REITs 基金。武汉京东茂元的唯一股东天津煜东信德于 2022 年 11 月 14 日审议并作出《股东决定》，同意

将其所持有的武汉京东茂元100%股权转让予京东世纪贸易；同意就前述转让事项签署并适当履行《股权转让协议》等相关书面文件、办理股权转让的工商变更登记等相关手续。天津煜东信德与京东世纪贸易于2022年11月14日签署《关于武汉京东茂元信息技术有限公司股权转让协议》，就天津煜东信德将武汉京东茂元100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022年12月6日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得武汉京东茂元100%的股权。

廊坊骏迪的控股股东京东集团于2021年3月16日出具了《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的SPV公司间接持有项目公司廊坊骏迪100%股权并完成相关手续。京东世纪贸易的唯一股东JD.com International Limited于2022年10月10日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于2022年10月10日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的廊坊项目转让予REITs基金。廊坊骏迪的唯一股东JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited于2022年10月10日审议并做出《股东决定》，同意将其所持有的廊坊骏迪100%股权转让予京东世纪贸易；同意签署股权转让相关文件、办理股权转让的工商变更登记。JD Fabulous Development IX （Hong Kong） Limited与京东世纪贸易于2022年11月14日签署《关于廊坊骏迪物流有限公司股权转让协议》，就JD Fabulous Development IX （Hong Kong） Limited将廊坊骏迪100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022年12月6日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得廊坊骏迪100%的股权。

3.1.2.2 转让基础设施项目获得合法有效授权情况

京东世纪贸易的唯一股东JD.com International Limited于2022年10月10日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于2022年10月10日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的重庆项目、武汉项目、廊坊项目转让予REITs基金。

3.1.2.3 基础设施基金合法取得基础设施项目的所有权或经营权利情况

基础设施项目的转让已获得相关内部授权（本尽职调查报告第 3.1.2 节）和外部授权（本尽职调查报告第 3.1.4 节），在基础设施基金成立并完成基础设施项目交割后，基础设施基金可以合法取得基础设施项目的所有权或经营权利。

3.1.2.4 关于原始权益人取得项目公司股权时尚未支付全部股权转让价款

截至本尽职调查报告出具之日，项目公司的股权转让给原始权益人已办理完毕工商变更登记手续，原始权益人已支付完毕首期股权转让价款；首期股权转让价款拟与项目估值形成的发行基准价对应的股权转让价款保持一致；第二笔系小比例剩余尾款，主要为根据发行情况（如有溢价等），对股权转让价格进行细微调整。

经审阅原始权益人签署的《股权转让协议》等相关文件，公募基金管理人、计划管理人和法律顾问认为：原始权益人已与相关关联方签署了有效、内容明确并具有法律约束力的《股权转让协议》，原始权益人已合法取得项目公司的股权，并支付了大比例的股权转让价款；第二笔小比例剩余尾款将在本次 REITs 基金发行完成后根据发行情况（如有溢价等）支付，不构成本次 REITs 基金发行的法律障碍。

3.1.3 财务数据情况

京东世纪贸易 2019 年度、2020 年度及 2021 年度的财务报表已进行了审计，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“天职业字[2020]24122 号”、“天职业字[2021]25497 号”及“天职业字[2022]19687 号”标准无保留意见的审计报告。京东世纪贸易 2022 年第二季度财务数据未经审计。

表3-2　京东世纪贸易 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末合并资产负债表[37]

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,217,920.28	1,934,179.64	1,345,796.99	993,551.01
交易性金融资产	6,780,293.29	6,581,560.07	-	-

[37] 由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收票据	-	-	493.27	166.62
应收账款	236,099.41	173,537.92	427,012.25	505,560.43
应收款项融资	539,800.92	437,264.11	-	-
预付账款	527,107.02	473,974.73	474,087.09	133,599.54
其他应收款	6,001,034.86	5,365,353.45	5,135,490.30	4,364,573.06
其中：应收利息	55,777.44	31,599.04	21,764.15	1,475.64
应收股利	259.25	-	-	-
存货	6,835,181.69	6,914,725.69	5,548,112.27	5,620,725.68
其他流动资产	1,481,323.23	1,590,079.18	5,053,034.16	3,239,399.34
流动资产合计	**26,618,760.71**	**23,470,674.79**	**17,984,026.33**	**14,857,575.69**
非流动资产：				
债权投资	500,000.00	500,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	598,021.44	624,612.50
长期应收款	73,462.39	195,883.55	62,340.86	40,567.53
长期股权投资	1,113,603.25	1,180,857.53	1,003,497.34	787,505.36
其他非流动金融资产	705,973.12	577,414.69	-	-
固定资产	698,983.80	809,382.50	829,742.71	968,823.28
在建工程	8,895.74	8,258.55	168,385.30	138,191.14
使用权资产	708,869.63	689,746.07	-	-
无形资产	194,784.18	203,605.73	202,715.38	175,469.85
商誉	367,267.53	367,267.53	295,632.85	77,119.35
长期待摊费用	102,704.61	104,081.94	86,523.56	92,991.49
递延所得税资产	72,339.75	70,766.23	47,333.38	8,043.94
其他非流动资产	414,891.30	414,390.76	838,870.03	292,987.32
非流动资产合计	**4,961,775.31**	**5,121,655.07**	**4,133,062.87**	**3,206,311.77**
资产总计	**31,580,536.02**	**28,592,329.86**	**22,117,089.19**	**18,063,887.46**
流动负债：				
短期负债	-	-	-	-
交易性金融负债	27,611.98	27,611.98	-	-
应付票据	3,571,646.69	3,602,947.46	2,824,186.63	2,433,050.91
应付账款	10,426,440.46	9,675,460.84	7,495,839.34	6,573,227.76

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收款项	-	-	2,201,728.50	1,759,054.20
应付职工薪酬	274,401.17	355,612.88	305,864.01	178,127.65
应交税费	180,678.20	209,790.72	193,779.86	110,816.99
其他应付款	3,554,493.66	3,457,597.69	3,311,759.42	3,272,129.84
合同负债	2,956,221.62	2,732,575.27	-	-
一年内到期的非流动负债	132,671.04	122,114.71	-	-
其他流动负债	761,279.69	533,065.98	-	-
流动负债合计	**21,885,444.52**	**20,716,777.54**	**16,333,157.75**	**14,326,407.35**
非流动负债：				
长期借款	200,000.00	-	-	-
租赁负债	604,296.30	585,794.63	-	-
递延收益	-	-	96,542.89	86,022.09
递延所得税负债	60,267.99	64,903.68	52,478.93	55,677.51
非流动负债合计	**864,564.29**	**650,698.31**	**149,021.82**	**141,699.60**
负债合计	**22,750,008.81**	**21,367,475.85**	**16,482,179.57**	**14,468,106.95**
所有者权益：				
实收资本	905,553.59	905,553.59	905,553.59	905,553.59
资本公积	1,245,707.30	945,648.87	795,969.63	183,523.66
其他综合收益	1,003.73	167.79	-202,158.23	-98,239.86
盈余公积	2,744.52	2,744.52	2,744.52	2,744.52
未分配利润	6,651,317.01	5,345,870.73	4,110,969.72	2,579,825.99
归属于母公司股东所有者权益合计	**8,806,326.15**	**7,199,985.51**	**5,613,079.22**	**3,573,407.90**
少数股东权益	24,201.05	24,868.51	21,830.40	22,372.61
所有者权益合计	**8,830,527.20**	**7,224,854.01**	**5,634,909.62**	**3,595,780.51**
负债和所有者权益合计	**31,580,536.02**	**28,592,329.86**	**22,117,089.19**	**18,063,887.46**

京东世纪贸易持续加大投资，业务规模稳步发展，总资产规模逐年上升。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，京东世纪贸易资产总额分别为 1,806.39 亿元、2,211.71 亿元、2,859.23 亿元和 3,158.05 亿元；与此同时，京东世纪贸易对外部融资的需求增加，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末总负债分别为 1,446.81 亿元、

1,648.22 亿元、2,136.75 亿元和 2,275.00 亿元；所有者权益方面，京东世纪贸易经营情况较好，历年的利润留存使其自有资本实力不断增强。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，所有者权益分别为 359.58 亿元、563.49 亿元、722.49 亿元和 883.05 亿元。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司资产和负债规模整体保持稳步上升态势，由于未分配利润的增加，所有者权益呈现较大增幅趋势。

从资产结构来看，京东世纪贸易资产以流动资产为主，截至 2022 年 6 月末，流动资产规模为 2,661.88 亿元，占总资产的比例为 84.29%。京东世纪贸易流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中，货币资金为 421.79 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 15.85%；交易性金融资产为 678.03 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 25.47%；其他应收款 600.10 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 22.54%；存货规模为 683.52 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 25.68%，主要为京东世纪贸易自营在线零售的模式所需的库存商品和订单耗材；其他流动资产为 148.13 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 5.56%。京东世纪贸易以自营在线零售业务为主，因此非流动资产占比相对较低。截至 2022 年 6 月末，非流动资产为 496.18 亿元，占总资产的比重为 15.71%，主要为债权投资、长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、使用权资产和其他非流动资产。其中，债权投资为 50.00 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 10.08%，主要为定期存单；长期股权投资为 111.36 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 22.44%，主要为对联营公司的股权投资；其他非流动金融资产为 70.60 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.23%，主要为股权投资；固定资产账面价值为 69.90 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.09%，主要为房屋及建筑物、网络及监控设备、物流及运输设备和电子、办公等其他设备；使用权资产为 70.89 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.29%；其他非流动资产为 41.49 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 8.36%。

负债结构方面，京东世纪贸易负债以流动负债为主。截至 2022 年 6 月末，京东世纪贸易负债总额为 2,275.00 亿元，其中流动负债占比为 96.20%，主要由应付票据、应付账款、其他应付款和合同负债构成。其中，应付票据为 357.16 亿元，占京东世纪贸易流动负债的 16.32%；应付账款为 1,042.64 亿元，占京东世

纪贸易流动负债的47.64%；其他应付款为355.45亿元，占京东世纪贸易流动负债的 16.24%，主要为应付关联方往来款、供应商保证金及其他保证金等。合同负债为295.62亿元，占京东世纪贸易流动负债的13.51%，主要为礼品卡余额、订单结算款和其他预收款等。

有息债务方面，随着业务规模的扩大，公司日常运营资金需求不断上升，公司债务规模保持逐年增长态势。公司融资渠道主要为直接融资、票据融资及资产证券化。从债务结构上看，公司以短期债务为主。从财务杠杆比率来看，2019-2021年末及2022年6月末，京东世纪贸易资产负债率分别为80.09%、74.52%、74.73%和 72.04%，负债规模处于较高水平，但呈现下降趋势。负债主要由应付票据、应付账款、预收款项和其他应付款构成，与公司电商业务经营特点较为符合。

所有者权益方面，2019-2021年末及2022年6月末，京东世纪贸易所有者权益稳定增长，所有者权益主要由实收资本和未分配利润构成。2019-2021年末及2022年6月末，公司的实收资本维持为90.56亿元，未分配利润分别为257.98亿元、411.10亿元、534.59亿元和665.13亿元，占所有者权益的比例分别为71.75%、72.96%、73.99%和75.32%。截至2022年6月末，京东世纪贸易所有者权益为883.05亿元，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

表3-3 京东世纪贸易2019-2021年度及2022年上半年合并利润表[38]

单位：万元

项目	2022年上半年	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	**44,610,840.38**	**84,736,511.85**	**69,440,415.63**	**55,008,048.99**
其中：营业收入	44,610,840.38	84,736,511.85	69,440,415.63	55,008,048.99
二、营业总成本	**43,369,053.57**	**83,313,479.86**	**68,161,231.01**	**54,012,022.43**
其中：营业成本	39,384,655.04	74,977,476.50	58,693,927.87	46,450,765.08
税金及附加	40,090.97	159,743.54	123,387.74	109,437.83
销售费用	3,030,746.86	6,161,066.16	7,571,078.34	5,957,258.62
管理费用	249,481.35	687,865.92	394,379.77	339,388.54
研发费用	681,305.50	1,448,525.57	1,425,947.12	1,242,295.57

[38]由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财务费用	-17,226.16	-121,197.83	-47,489.82	-87,123.21
加：其他收益	177,974.01	265,997.01	263,635.43	213,064.29
投资收益（损失以“-”号填列）	31,397.16	98,453.76	129,002.49	115,702.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	38,094.88	60,271.30	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,505.92	-72,845.53	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-66,282.31	-170,214.28	-54,300.67	-145,229.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-128.17	1,254.13	564.68	1,365.85
三、营业利润	**1,415,336.47**	**1,605,948.37**	**1,618,086.55**	**1,180,929.75**
加：营业外收入	31,316.90	56,985.91	64,375.16	48,513.05
减：营业外支出	9,880.30	27,082.98	25,638.11	17,944.10
四、利润总额	**1,436,773.07**	**1,635,851.30**	**1,656,823.60**	**1,211,498.69**
减：所得税费用	131,994.25	185,519.15	124,881.24	130,166.51
五、净利润	**1,304,778.82**	**1,450,332.14**	**1,531,942.37**	**1,081,332.18**
归属母公司股东的净利润	1,305,446.27	1,453,664.03	1,531,143.73	1,083,161.74
少数股东损益	-667.46	-3,331.89	798.63	-1,829.56
六、其他综合收益的税后净额	**837.06**	**-18.41**	**-103,918.37**	**69,110.79**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	837.06	-18.41	-103,918.37	69,110.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**1,305,615.88**	**1,450,313.73**	**1,428,023.99**	**1,150,442.97**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,306,283.33	1,453,645.62	1,427,225.36	1,152,272.53
归属于少数股东的综合收益总额	-667.46	-3,331.89	798.63	-1,829.56

表3-4　京东世纪贸易盈利能力指标

单位：%

盈利能力指标	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产收益率[39]	8.67	5.72	7.63	6.32
净资产收益率[40]	32.51	22.56	33.19	37.03
毛利率[41]	11.72	11.52	15.48	15.56
净利润率[42]	2.92	1.71	2.21	1.97

随着活跃用户数和订单量的增长，公司商品交易总额快速增加，收入规模显著提升。公司 2019-2021 年度及 2022 年上半年的营业收入分别为 5,500.80 亿元、6,944.04 亿元、8,473.65 亿元和 4,461.08 亿元，近三年营业收入上涨幅度明显。公司营业收入包括公司商品销售收入与其他服务收入。

利润构成方面，2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司利润总额分别为 121.15 亿元、165.68 亿元、163.59 亿元和 143.68 亿元，净利润分别为 108.13 亿元、153.19 亿元、145.03 亿元和 130.48 亿元。公司的利润总额主要来自经营性业务利润和营业外损益。同期，公司营业利润分别为 118.09 亿元、161.81 亿元、160.59 亿元和 141.53 亿元，受益于活跃用户数和订单量的增长；营业外损益分别为 3.06 亿元、3.87 亿元、2.99 亿元和 2.14 亿元。

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 745.18 亿元、934.39 亿元、817.63 亿元和 394.43 亿元，近年呈现波动性增长趋势，2021 年度略有回落。费用构成中，销售费用占比较大，2019-2021 年度及 2022 年上半年销售费用分别为 595.73 亿元、757.11 亿元、616.11 亿元和 303.07 亿元，2019-2021 年度及 2022 年上半年销售费用的增长一方面是由于订单量大幅增加，相应的订单履约成本随之增加，另一方面是由于公司为增加品牌认可度、吸引新用户，逐步通过品牌广告、购物节等途径加大宣传力度，导致市场推广费有较大幅度增加。2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司研发费用分别为 124.23 亿元、142.59 亿元、144.85 亿元和 68.13 亿元，随着公司不断推出新的业务，2019-2021 年度及 2022 年上半年，研发费用呈现持续增长。

[39]总资产收益率=净利润÷((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%

[40]净资产收益率=净利润÷((期初净资产+期末净资产)/2)×100%

[41]毛利率=(营业收入-营业成本)÷营业收入×100%

[42]净利润率=（净利润/主营业务收入）×100%

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司财务费用分别为-8.71 亿元、-4.75 亿元、-12.12 亿元和-1.72 亿元，公司财务费用的变动主要受利息收支波动影响。

总体来看，得益于我国在线零售市场的扩张以及公司业务的拓展，近年公司营业收入持续增长，利润规模也保持增长态势。2021 年度，公司营业收入持续增长，但因信用减值损失和资产减值损失增加导致利润总额略有下降。

表3-5　京东世纪贸易偿债能力指标

偿债能力指标	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产负债率[43]	72.04%	74.73%	74.52%	80.09%
流动比率[44]	1.22	1.13	1.10	1.04
速动比率[45]	0.90	0.80	0.76	0.64

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，公司流动比率为 1.04、1.10、1.13 和 1.22，速动比率分别为 0.64、0.76、0.80 和 0.90，公司流动比率和速动比率相对稳定。

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，资产负债率分别为 80.09%、74.52%、74.73%和 72.04%。公司资产负债率近年来一直保持较高水平，主要与公司电商业务经营特点有关，电商企业的性质决定公司应付款项余额较高，导致企业资产负债率较高。其中，应付票据和应付账款主要为应付供应商款项；预收款项主要为未使用的礼品卡余额、订单结算款和其他预收款项；其他应付款主要为应付关联方往来款、供应商保证金及其他保证金以及应付其他款项。

偿债能力方面，受益于公司 EBITDA 逐年上升，其对债务本息的保障能力稳步上升。2021 年 12 月 31 日，公司总债务/EBITDA 为 1.95 倍。由于 2021 年度公司融资规模略有增加以致利息支出较 2020 年度增加，2021 年度的 EBITDA 利息倍数下降至 73.14 倍。从经营活动现金流对债务本息的保障程度来看，受益于经营活动净现金流大幅增加，其对债务本息的覆盖能力仍处于较高水平。整体看，公司 EBITDA 和经营活动净现金流对债务本息的保障程度较强。

[43]资产负债率=负债总额 / 资产总额
[44]流动比率=流动资产 / 流动负债
[45]速动比率=(流动资产-存货) / 流动负债合计

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司偿债指标呈现波动式变化，总体来看偿债能力逐渐增强，有足够利润保证企业偿债。

表3-6　京东世纪贸易 2019-2021 年度及 2022 年上半年合并现金流量表[46]

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,488,746.76	96,304,924.83	78,820,307.75	63,409,147.20
收到其他与经营活动有关的现金	14,323,602.28	23,748,826.88	17,163,925.19	13,616,270.52
经营活动现金流入小计	**64,812,349.05**	**120,053,751.71**	**95,984,232.94**	**77,025,417.72**
购买商品、接受劳务支付的现金	43,748,228.93	83,331,152.17	65,803,121.95	53,223,180.51
支付给职工以及为职工支付的现金	669,097.08	1,647,014.67	1,437,989.22	1,187,495.00
支付的各项税费	485,360.21	1,338,531.07	1,012,434.85	769,259.77
支付其他与经营活动有关的现金	17,691,534.22	29,963,249.92	25,302,087.56	19,784,366.59
经营活动现金流出小计	**62,594,220.44**	**116,279,947.83**	**93,555,633.59**	**74,964,301.88**
经营活动产生的现金流量净额	**2,218,128.60**	**3,773,803.88**	**2,428,599.36**	**2,061,115.84**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,538,882.68	3,966,226.95	2,327,542.58	231,847.20
取得投资收益收到的现金	112,235.07	163,751.29	113,919.89	102,998.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	219,825.23	215,096.01	141,304.35	428,749.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,057.87	-	36,990.17
收到其他与投资活动有关的现金	103,799.79	120,830.96	110,141.15	118,556.99

[46]由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流入小计	**6,974,742.77**	**4,468,963.07**	**2,692,907.98**	**919,142.88**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	253,653.19	368,477.15	429,884.80	368,987.59
投资支付的现金	6,918,638.86	6,969,667.40	4,213,640.87	2,470,444.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	310,639.59	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	38,408.93	184,924.45	91,672.02	123,553.99
投资活动现金流出小计	**7,210,700.98**	**7,833,708.59**	**4,735,197.69**	**2,962,985.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-235,958.21**	**-3,364,745.52**	**-2,042,289.71**	**-2,043,842.87**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	6,370.00	-	20,907.69
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	6,370.00	-	20,907.69
取得借款收到的现金	1,691,716.57	786,177.55	473,878.87	579,000.00
发行债券收到的现金	-	150,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,691,716.57**	**942,547.55**	**473,878.87**	**599,907.69**
偿还债务支付的现金	1,291,716.57	786,177.55	473,878.87	580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,928.37	4,823.18	8,666.83	7,138.12
支付其他与筹资活动有关的现金	49,104.02	128,029.33	-	439,766.99
筹资活动现金流出小计	**1,364,748.96**	**919,030.06**	**482,545.69**	**1,026,905.11**
筹资活动产生的现金流量净额	**326,967.61**	**23,517.49**	**-8,666.83**	**-426,997.42**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**5,239.90**	**871.02**	**-2,593.46**	**427.78**
五、现金及现金等价物净增加额	**2,314,377.91**	**433,446.88**	**375,049.36**	**-409,296.67**
加：期初现金及现金等价物余额	1,346,117.89	912,671.01	537,621.65	909,210.90

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
六、期末现金及现金等价物余额	**3,660,495.79**	**1,346,117.89**	**912,671.01**	**499,914.23**

表3-7　京东世纪贸易合并现金流量表主要指标

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,218,128.60	3,773,803.88	2,428,599.36	2,061,115.84
投资活动产生的现金流量净额	-235,958.21	-3,364,745.52	-2,042,289.71	-2,043,842.87
筹资活动产生的现金流量净额	326,967.61	23,517.49	-8,666.83	-426,997.42
现金及现金等价物净增加额	2,314,377.91	433,446.88	375,049.36	-409,296.67

经营活动现金流方面，公司经营活动净现金流整体呈波动上升趋势。2019-2021 年度及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额分别为 206.11 亿元、242.86 亿元、377.38 亿元和 221.81 亿元，2019-2021 年度及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额的增长主要系随着公司活跃用户数和订单量增长，公司收入和现金流入大幅增长所致。

投资活动现金流方面，2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-204.38 亿元、-204.23 亿元、-336.47 亿元和-23.60 亿元。2019 年度，投资支付的现金大幅增加，导致投资活动现金流出增加。2020 年度，收回投资收到的现金及投资支付的现金均较上一年有显著增加。2021 年度，投资支付的现金较去年同期大幅增加，导致投资活动现金流出增加。2022 年上半年，投资支付的现金较去年同期增加，导致投资活动现金流出增加。

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-42.70 亿元、-0.87 亿元、2.35 亿元和 32.70 亿元。

整体看，目前京东世纪贸易有较明朗的发展前景，现金流状况良好，能够较好满足目前企业的经营及发展需求。

3.1.4 转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

原始权益人及各项目公司就各基础设施项目的转让分别履行了下述外部审批流程，并取得了外部有权机构的同意或无异议确认。

3.1.4.1 取得纳斯达克交易所同意情况

根据京东集团于 2022 年 10 月 12 日向境外专业律师事务所“SKADDEN, ARPS, SLATE, MEAGHER & FLOM”的邮件咨询，纳斯达克交易所的相关规则未要求本次 REITs 发行需要取得纳斯达克交易所的审批同意。

3.1.4.2 取得香港联交所同意情况

根据京东集团向境外专业律师事务所“SKADDEN, ARPS, SLATE, MEAGHER & FLOM”的邮件咨询，京东集团为香港联交所上市的上市公司，香港联交所《上市规则》项下《第 15 项应用指引》（以下简称“PN15”）规定，如香港上市公司拟“将其现有集团全部或部分资产或业务在本交易所或其他地方分拆作独立上市（‘分拆上市’）”，该等分拆上市计划需呈交给香港联交所审批并受限于 PN15 里载列的规定。根据上述规定，京东集团转移拥有物业的项目公司的股权至本基金并申请将本基金于国内公开发行，属于 PN15 规定下的分拆上市项目，需要满足 PN15 的相关规定，并获得香港联交所同意。

京东集团已将重庆项目、廊坊项目、武汉项目从京东集团分拆并在上海证券交易所发行本基金的事项，向香港联交所提交申请。2021 年 1 月 8 日，香港联交所出具决定书，同意京东集团分拆发行本基金并上市的申请。

3.1.4.3 重庆项目

一、重庆市巴南区人民政府

重庆市巴南区人民政府于 2022 年 1 月 29 日向京东世纪贸易及重庆新东迈出具了《重庆市巴南区人民政府关于北京京东世纪贸易有限公司开展公募

REITs项目请示函的复函》，该复函中确认：重庆市巴南区人民政府对京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

二、重庆市巴南区规划和自然资源局

重庆市巴南区规划和自然资源局于2022年2月10日出具了《重庆市巴南区规划和自然资源局关于开展公募REITs项目请示函的复函》，该复函中确认：重庆市巴南区规划和自然资源局对京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目土地以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

3.1.4.4 武汉项目

一、武汉临空港物流管理办公室

武汉临空港物流管理办公室于2021年12月29日向京东世纪贸易、武汉京东茂元出具了《武汉临空港经开区综合保税物流产业建设管理办公室对北京京东世纪贸易有限公司<关于开展公募REITs项目的请示函>的复函》，该复函中确认：武汉临空港物流管理办公室对京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

二、武汉市东西湖区自然资源和规划局

根据原始权益人与北京市汉坤律师事务所[47]于2021年1月21日前往武汉市东西湖区自然资源和规划局集中服务中心对其工作人员的访谈，工作人员口头表示为发行基础设施REITs之目的拟进行的武汉京东茂元100%股权转让不属于东西湖区自然资源和规划局的工作范畴，东西湖区自然资源和规划局不会就前述事宜出具书面函件。

[47] 北京市汉坤律师事务所系接受京东世纪贸易委托，就京东仓储物流基础设施REITs试点项目涉及转让限制相关事宜出具专项法律意见。

3.1.4.5 廊坊项目

一、廊坊经济技术开发区管理委员会

廊坊经济技术开发区管理委员会于 2021 年 12 月 31 日出具了《廊坊经济技术开发区管理委员会关于对<廊坊骏迪物流有限公司关于股权转让的请示函>的复函》，该复函中确认：廊坊骏迪的股东 JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited 拟将廊坊骏迪的 100%股权全部转让给京东世纪贸易或其关联方，股权转让后，股权转让受让方将以廊坊骏迪 100%股权发行基础设施 REITs，廊坊经济技术开发区管理委员会对以上内容无异议，同意本次股权转让。

二、廊坊经济技术开发区自然资源和规划局

廊坊经济技术开发区自然资源和规划局于 2021 年 12 月 30 日向廊坊骏迪出具了《廊坊经济技术开发区自然资源和规划局对廊坊骏迪物流有限公司<关于开展公募 REITs 项目的请示函>的复函》，该复函中确认：廊坊经济技术开发区自然资源和规划局对京东亚洲一号廊坊经开物流园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

3.1.5 资信情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 1 月 25 日授予京东世纪贸易“AAA”的主体信用等级，评级展望为稳定。

2019 年 7 月，上海歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐”）在上海某法院提起诉讼，要求京东世纪贸易就若干应收款项转让确认函事宜请求法院判令京东世纪贸易向歌斐履行付款责任。歌斐提出（i）京东世纪贸易与共两家供货商广东承兴控股集团有限公司（以下简称“广东承兴"）及广东中诚实业控股有限公司（以下简称“广东中诚"）签订了若干采购协议，且根据该等协议对这两家供货商负有付款责任；及（ii）在这两家供货商向歌斐转让采购协议所载权利后，京东世纪

贸易确认并同意歌斐及这两家供货商所递交的若干应收款项转让确认函(并在确认函上盖章)。歌斐要求索回约人民币 49.5 亿元的应收款项，以及逾期付款损失费和相关诉讼费。

此外，于 2019 年 8 月，诺亚（上海）融资租赁有限公司（以下简称"诺亚"）在上海一家法院提起诉讼，要求京东世纪贸易就若干应收款项转让确认函事宜请求法院判令京东世纪贸易向诺亚履行付款责任。诺亚声称（i）京东世纪贸易与广东承兴及广东中诚签订了若干采购协议，且根据该等协议对这两家供货商负有付款责任；及（ii）在这两家供货商向诺亚转让采购协议所载权利后，京东世纪贸易确认并同意诺亚及这两家供货商所递交的若干应收款项转让确认函(并在确认函上盖章)。诺亚要求收回总计约人民币 7,110 万元的应收款项，以及逾期付款损失费和相关诉讼费。

上述两起诉讼涉及的主题类似，京东世纪贸易主张：（i）并无确认原告所声称的应收款项转让确认函；（ii）在采购协议及应收款项转让确认函上加盖的京东世纪贸易公章与京东世纪贸易向中国相关政府部门备案的公章不一致。京东世纪贸易认为该等诉讼缺乏法律依据，正积极辩护。上述诉讼事宜不会对京东世纪贸易作为原始权益人造成重大不利影响。

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行于 2022 年 8 月 15 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，京东世纪贸易未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内京东世纪贸易在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.2 对基础设施运营管理机构的尽职调查

3.2.1 基本情况

3.2.1.1 设立、存续和历史沿革情况

北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）成立于 2018 年 12 月 19 日，注册资本 1,000 万元，由京东星耀发展第十八（香港）有限公司全资设立，为京东产发旗下物业运营公司。京东产发是京东集团旗下专注于物流基础设施建设和运营的子集团，是京东集团内唯一智能物流仓储平台的管理者和运营者，将与独立的物流版块一起实现重资产+轻资产协同快速发展的新格局。

2020 年 6 月 22 日，根据京东东鸿股东决定，京东东鸿法定代表人由张雳变更为胡伟，执行董事由张雳变更为胡伟，监事由李娅云变更为缪晓虹，总经理由刘强东变更为胡伟。

2021 年 5 月 18 日，根据京东东鸿股东决定，京东东鸿注册资本由 1,000 万元变更为 10,000 万元人民币。

截至尽职调查基准日，京东东鸿合法存续，正常经营，基本情况如下：

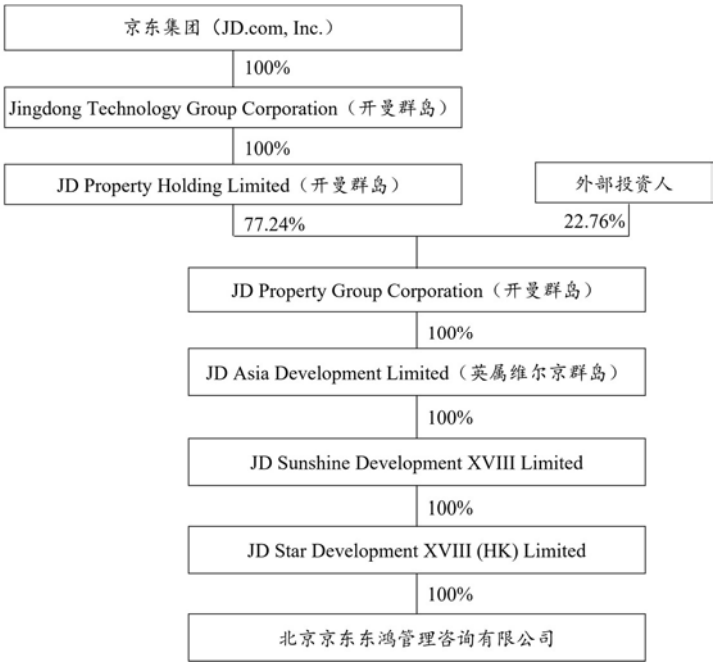
表3-8　京东东鸿基本情况

企业名称	北京京东东鸿管理咨询有限公司
公司类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
住所	北京市北京经济技术开发区科创十一街18号院2号楼19层A1901室
法定代表人	胡伟
注册资本	10,000万元人民币
设立（工商注册）日期	2018-12-19
营业期限	2018-12-19至2068-12-18
统一社会信用代码	91110302MA01GAY76Q
经营范围	贸易咨询、企业管理咨询；工程项目管理；技术开发、技术咨询、技术服务；软件开发；软件设计；物业管理；代收水电费；国内货运代理；仓储服务；出租办公用品、出租商业用房；道路货物运输；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输、工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2.1.2 股权结构

截至尽职调查基准日，京东东鸿股权结构如下：

图3-3　京东东鸿股权结构[48]



3.2.1.3 治理结构

一、　股东

股东行使以下职权：

（一）决定公司的经营方针和投资计划；

（二）委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

（三）审议批准执行董事的报告；

（四）审议批准监事的报告；

（五）审议批准公司的年度财务预算、决算方案；

（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

[48] 此处的77.24%（未考虑预留后续用于员工股权激励股份的因素）

（七）对公司增加或减少注册资本作出决定；

（八）对发行公司债券做出决定；

（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（十）修改公司章程；

（十一）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

（十二）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所做出决定。

股东就以上事项作出决定时应当采用书面形式，经股东签名后置备于公司。

二、 执行董事

京东东鸿不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期每届三年，任期届满连续委派可以连任。执行董事行使下列职权：

（一）负责向股东报告工作；

（二）执行股东的决定；

（三）决定公司的经营计划和投资方案；

（四）制订公司的年度财务财务预算方案、决算方案；

（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（六）制订公司增加注册资本或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（七）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（八）决定公司内部管理机构的设置；

（九）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（十）制定公司的基本管理制度；

三、 经理

京东东鸿设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（三）拟订公司内部管理机构设置方案；

（四）拟订公司的基本管理制度；

（五）制定公司的具体规章；

（六）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（七）决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

四、 监事

京东东鸿不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。监事任期每届为三年，任期届满，连续委派可以连任。监事行使以下职权：

（一）检查公司财务；

（二）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（三）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

（四）向股东提出提案；

（五）依照《公司法》第一百五十一条规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

3.2.1.4 持续经营能力

一、 强大的股东背景支持

京东集团从 2007 年开始战略布局仓储物流领域。京东产发是京东集团旗下核心战略业务板块之一，专注于仓储物流基础设施开发和运营，是高品质仓储物业的运营管理者，主要服务于京东物流、京东生态圈、第三方物流、零售商及制造商等，与独立的京东物流一起实现京东集团物流领域重资产+轻资产协同快速发展的格局。

京东东鸿为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司，对于京东集团仓储物流布局具有重要的战略意义，在业务发展和持续运营中可获得京东集团的重要支持。

二、 丰富的运营管理经验

京东东鸿仓储物流运营管理经验丰富，运营管理能力较强，在仓储物流运营管理领域具有持续竞争优势。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座先进的电商物流中心——亚洲一号。同时，京东产发在建及待建仓储物流基础设施面积 547 万平米，可供京东东鸿未来运营管理的潜在仓储物流基础设施项目资源丰富。

三、 强大的运营管理团队

京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近 200 人，其中工程管理人员 40 多人，成本采购管理人员近 50 人，商业拓展人员 60 多人，投资与财务人员 10 余人，物业管理和计划运营人员 20 人左右。京东东鸿主要高级管理人员均具备丰富的仓储物流运营管理经验，保障京东东鸿的持续稳定运营。

综上，京东东鸿股东背景强大，运营管理经验丰富，运营管理人员专业、充足，具备较强的可持续经营能力。

3.2.2 基础设施项目运营管理资质和经验

3.2.2.1 运营资质

根据京东东鸿营业执照显示,京东东鸿营业范围为贸易咨询、企业管理咨询;工程项目管理;技术开发、技术咨询、技术服务;软件开发;软件设计;物业管理;代收水电费;国内货运代理;仓储服务;出租办公用品、出租商业用房;道路货物运输;工程设计。

经核查,仓储物流行业运营管理机构不涉及相关运营资质要求,京东东鸿作为基础设施运营管理机构可按照营业执照批准的营业范围从事仓储物流运营管理。

3.2.2.2 同类基础设施项目运营管理经验

截至 2021 年 12 月 31 日,京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米,在建及待建面积约 547 万平方米,自建了 67 座亚洲一号智能产业园,分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。京东东鸿管理团队自 2014 年 5 月开始陆续运营上述亚洲一号智能产业园,至今为止已有 8 年丰富的物流仓储基础设施运营管理经验。京东产发自建项目全部由京东东鸿运营管理。

3.2.2.3 主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

重要管理人员简历参见 3.2.5 部分。

3.2.2.4 其他专业人员配备情况

京东东鸿其他专业人员配备情况见本报告 3.2.5 部分。

3.2.3 基础设施项目运营管理业务制度和流程

3.2.3.1 不动产运营相关业务流程

京东产发是京东集团旗下核心战略业务板块之一,专注于仓储物流基础设施开发和运营,是高品质仓储物业的运营管理者,主要服务于京东物流、京东生态圈、第三方物流、零售商及制造商等,与独立的京东物流一起实现京东集团物流领域重资产+轻资产协同快速发展的格局。

京东东鸿为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司。京

东东鸿的相关业务流程主要分为六个阶段：拿地、设计、建安、租赁、稳定运营和持续的资产管理，其中：

拿地：京东东鸿目前建设仓库多通过招拍挂形式进行拿地，土地性质以仓储物流用地为主，部分为工业用地。

设计：京东东鸿在拿地阶段即由设计工程部介入进行项目初步设计，并在土地摘牌后完善项目设计。项目设计阶段，在能够满足高标仓的标准下，京东东鸿会结合电商使用者的特定需求，提供复杂度高、自动化率高和仓库使用灵活度高的定制化设计。

建安：京东东鸿仓储物流项目的建安采用总包模式。项目从土地摘牌到仓库建成通常需要 18-24 个月左右，总包商以基础实力雄厚的央企为主，通常为一级资质，包括中建三局、中建八局、中建五局和中建一局等。项目一般会同时建设员工食堂、办公等附属配套设施，并由承租人统一租赁。

租赁：京东东鸿自建及运营的仓储设施主要面向京东物流版块及其他第三方，其中京东物流版块承租仓储设施后用途又分为京东自营电商货物和京东平台商家及京东物流第三方客户货物的仓储和配送。

稳定运营和持续的资产管理：京东东鸿仓库的日常管理主要包括安全、环境、工程维护和内外部关系维护等。项目工程管理由京东东鸿自主负责，保洁和保安通常会聘请第三方物业公司进行。

3.2.3.2 管理制度

京东东鸿作为京东集团核心子公司，在内部组织架构方面沿用京东集团先进高效的管理经验和组织架构设计理念，整体沿用京东集团的管理制度。京东集团从全局总体把控制定相关制度和流程，从财务管理、成本管理、预算管理、资金调配和人力资源管理等方面对京东东鸿进行约束和规范。除了沿用京东集团的制度以外，京东产发也制定了适用于公司的《物业管理指导手册》和《项目突发事件现场应急处置规范》。

在资产管理方面，京东集团对京东东鸿的各类资产的运营、工程管理等环节

都进行了严格的规范。

在物业管理方面，京东东鸿建立了完备的物业管理制度，其中包括设施设备养护管理、冷库运营管理、环境卫生管理、客户服务管理规范等事项。

在工程管理方面，京东东鸿设置了严谨的工程质量管理制度，包括开工前准备、施工质量预控、施工质量过程控制和施工质量事后控制；在工程进度方面，则要求工作人员提前编制工程计划，并根据工程进度对计划进行实时更新。

3.2.3.3 风险控制制度

在物业管理方面，京东东鸿制定了《物业管理指导手册》，规定了较多与安全相关的措施，如消防管理、门岗进出管理、冷库运营管理、设备养护管理等措施。通过详尽的管理措施，避免了物业管理运营过程中出现意外。

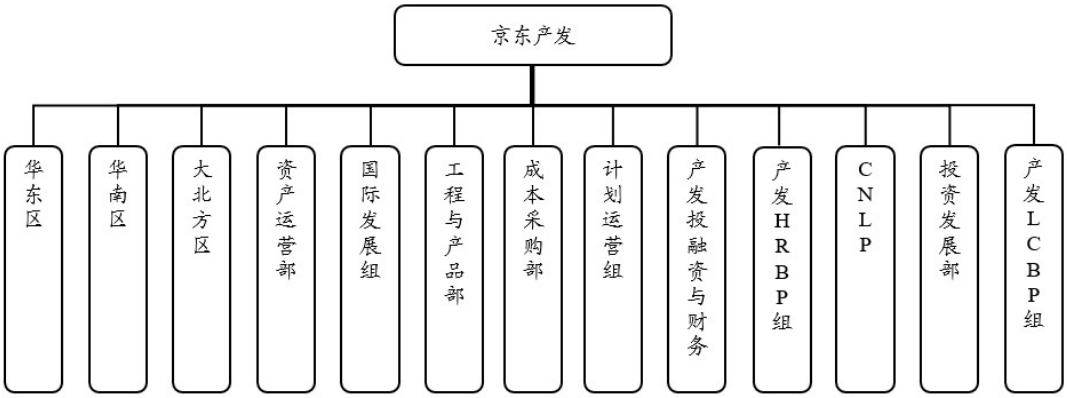
在应急处置方面，京东东鸿制定了《仓建项目突发事件现场应急处置规范》，规定了在发生堵门、堵路、滞留、强行闯门等突发事件情况下，各部门需要建立统一流程、分级负责、职责明确、处理有序、反映迅速的处理机制。通过制度规范，明确紧急情况下各部门的应急处理规范，切实维护仓库安全和项目的正常运营秩序，最大程度降低突发事件造成的危害和影响。

3.2.4 组织架构和内部控制情况

3.2.4.1 组织架构

京东东鸿作为京东产发在中国境内最大的运营实体，沿用了京东产发的组织架构管理，京东产发组织架构图如下：

图3-4 京东产发组织架构图



华东区、华南区、大北方区：负责所辖区域内物流地产、产业地产业务从项目获取到物业运营的全流程管理，保证项目顺利落地与运营。

资产运营部：负责自有园区的物业管理和外部业务的拓展、承担多种经营增值服务、招商支持及产业园区运营管理职责。

国际发展组：根据公司战略布局，制定产发国际物流地产投资管理业务发展规划，在海外关键市场深耕并扩大资产管理规模，建立投资及资产管理的团队能力，实现投、管、退的能力闭环。

工程与产品部：整合工程、设计、质控等专业工作，对物流园及产业园的“产品能力实现”负责。

成本采购部：负责物流仓储的采购工作、供应商的招标以及项目的成本管控工作。

计划运营组：承接集团及产发规划，通过推动各条件专业能力搭建、推动关键事项按质按时达成，推动产发业绩达成。

产发投融资与财务：负责项目一手、二手地的投资风控、前置融资能力整合及产业基金及地产基金。

产发 HRBP 组：通过提供人力资源管理服务，协助产发做好组织管理、人员管理、激励管理、绩效管理等相关工作，保障产发业务顺利推进。

CNLP：通过工程建设、招商去化和资产运营等多元化增值服务，提供现代化高标准仓库和一体化综合服务方案。

投资发展部：定位于 ToG+ToB 全通道项目获取，强化政策研究、高层公共关系维护、投资策略、投资标准、投资计划及收并购项目、战略合作等职责要求。

产发 LCBP 组：通过提供专业的法务相关服务，做好合同管理、风险管理等法务相关事项，保障产发业务的合法合规。

3.2.4.2 内部控制制度

一、 内审制度

在内部控制制度上，京东东鸿沿用了集团的《京东集团内部审计章程》，根据集团统一规定，建立年度审计、项目审计的计划并完成现场审计工作。在集团 CEO 和审计委员会的领导下，依照相关制度，开展内审工作，发挥监督、评价和服务的功能，通过应用系统、规范的方法，评价和改善风险管理、控制和治理过程的效果，帮助组织实现内部控制的有效性、财务信息的真实性和完整性、经营活动的效率和效果等目标。

二、 财务管理制度

从财务制度看，京东集团 CFO 体系负责集团内各个板块的财务核算、预算、分析、报告、流程与运营，资金活动与税务方面的支持及管理等事务，对包括京东东鸿在内的下属子公司试行统一集中管理，并制定了一系列对子公司的财务进行事前、事中和事后的管理、控制与监督的财务管理制度。

京东东鸿整体沿用了京东集团关于财务、预算和资金管理的相关制度，包括但不限于《财务管理制度》《核算管理制度》《会计档案管理指引》《财务印章管理制度》等制度，对会计核算、控制、分析和考核等管理基础工作进行了明确的规范与指引。《财务管理制度》规定全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成，预算管理流程由预算编制、预算执行和控制、预算调整、预算考核与分析等阶段构成。《财务印章管理制度》详尽规定了公司的印章的使用流程和保管制度，对于签报流转路径进行了严格规定，确保每一次印鉴的使用经过有权人员的有效审批，从而确保资金使用的安全性和合规性。

京东东鸿采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会

计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

三、 预算管理制度

为满足公司可持续、快速发展的需要，加强预算管理，实现预算管理工作的规范化与制度化,京东东鸿结合自身的需要沿用了京东集团的《预算管理制度》,全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成。预算所涉及的会计报表和财务指标的经济含义与计算方法，参照财政部颁布的有关财务会计法规执行。

根据《公司章程》，由执行董事制定公司的年度财务预算方案，由股东审议批准。预算管理部门为预算管理部，京东东鸿预算管理流程是由预算编制、预算执行和控制、预算调整、预算考核与分析等阶段构成的预算管理循环。

四、 采购管理制度

在采购管理方面，京东东鸿沿用了集团的《采购业务管理流程》，并相应制定了符合京东东鸿业务的《采购业务流程管理制度》。《采购业务流程管理制度》规范了采购相关事宜，明确规定了招标、询价、竞争性谈判、直接委托四类采购方式，并对采购相关环节、供应商数量和报价方式进行了详尽的规定。

五、 资金管理制度

为加强公司资金管理能力，京东东鸿结合互联网公司特点，沿用了京东集团的《资金运营管理制度》《资金交易原则》《资金调拨制度》《收付款管理制度》等规定与流程。资金管理部门负责公司资金运营、管理、控制和监督工作，致力于有效管理资金相关风险、降低融资成本及提高资金使用效率。公司资金集中运营，通过建立统一的内部账户对收支条线分开管理，主账户对于下级子账户的资金进行及时归集，下级子账户如有资金支出需求由主账户进行统一下拨。公司对资金收付有相应规定，申请付款部门须按照公司规定的审批流完成相应审批，再提交符合要求的付款申请单至资金管理部完成付款操作。申请收款部门须按照公司规定提交收款申请单,资金管理部确认收到款项后与申请收款部门配合完成收款工作。

六、 关联交易制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司股东的合法权益，京东东鸿沿用了京东集团的《关联交易管理办法》。上述制度明确规定了公司开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准。并制定了关联交易的审议程序、以及执行与信息披露等。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；市场价是以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；成本加成价是在交易的商品或劳务的成本基础上加一定合理利润确定交易价格及费率；协议价是由交易双方协商确定价格及费率。

七、 短期资金调度应急预案

京东东鸿为短期资金合理调度，制定了短期资金调度应急预案，结合集团的《资金调拨制度》，通过资金集中管理模式，实现对公司内部资金集中管理和持续跟踪。同时加强公司内部流动性管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证公司内部资金流动性，避免出现资金短缺的情况。

八、 突发事件应急管理预案

为应对和防范重大突发事件，京东东鸿制定了《项目突发事件现场应急处置规范》，用以提升危机处理时效，控制风险产生，最大限度降低公司损失，该机制适用于公司各业务部门及下设的子公司。该机制对危机事件类别进行了划分，针对危机事件的严重程度，危机处理机制将预警级别设定为红色预警、橙色预警和蓝色预警，并确定了各类风险事件将由对口业务部门与法律合规部、风险管理部、投资者关系部与客户关怀部等相关部门牵头管理，对不同预警级别的危机事件分别设置了对应的处置流程，对通报、会商、响应时效做出了详细的规定，要求各负责部门要做到快速响应、协调应对策略、监控闭环追踪跟进处理。公司将以快速响应、公关部门统筹为原则，按照机制规定的处理流程与报告流程及时、高效的处理危机事件。

3.2.4.3 对京东东鸿内控有效性的评价

京东东鸿针对行业特点，根据《企业内部控制基本规范》等文件，结合公司实际情况，制定了相应的内部控制制度。按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规，公司建立了健全的董事、监事和经营管理层等法人治理结构，结合京东集团的管理体系，明确了各项议事规则和决策程序，制定了各项治理制度，保障了公司治理的不断完善发展。

公司建立了内部监控机制和法人治理结构，京东东鸿不设监事会，设监事一人，经股东任命，可连选连任。行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、经理等高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、经理等高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、经理等高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理等高级管理人员予以纠正；（4）提议股东作出临时股东决定；（5）向股东提出提案；（6）依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

根据京东东鸿及京东集团相关机构和制度的设置，经核查，公募基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，京东东鸿信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力。

3.2.5 管理人员和员工情况

3.2.5.1 管理人员任职情况

截至尽职调查基准日，京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近 200 人，其中工程管理人员 40 多人，成本采购管理人员近 50 人，商业拓展人员 60 多人，投资与财务人员 10 余人，物业管理和计划运营人员 20 人左右。

公司管理团队包括总裁 1 名，另有相应的管理人员分别负责成本采购、物业外拓、工程管理、产业促进等业务。

表3-9 运营管理机构人员情况

姓名	主要职责	任职期间
胡伟	执行董事、总经理、法定代表人	2019 年至今
邵帅	负责公司成本采购业务	2019 年至今
石智豪	负责公司物业外拓业务	2020 年至今
朱东凌	负责公司物流地产工程管理工作	2020 年至今
丁猛	负责公司投资规划工作	2018 年至今

3.2.5.2 管理人员专业能力和资信状况

主要管理人员简历如下：

胡伟，男，中国国籍，无境外永久居留权，1983 年出生，中欧国际工商学院 EMBA。胡伟先生具备超过 10 年的仓储物流从业经验，2010 年加入京东集团，先后担任京东物流西南区域 HRD、京东物流西南区域总经理、京东物流华北区域总经理，2019 年至今任京东集团副总裁、高级副总裁、京东产发总裁、京东东鸿总经理、京东东鸿法定代表人。

邵帅，男，中国国籍，无境外永久居留权，1976 年出生，本科学历，硕士学位（公共管理硕士），邵帅先生曾于江苏宿迁经济技术开发区管委会工作，后任江苏大坤房地产开发有限公司总经理，2019 年 2 月加入京东集团，负责京东东鸿的成本采购业务。

石智豪，男，中国国籍，1981 年出生，学士学历。石智豪先生具备超 15 年的资产运营行业从业经验，加入京东前就职于亿达物业服务集团有限公司，2020 年加入京东集团，自加入京东后，负责京东东鸿全国的物业外拓业务。

朱东凌，男，中国国籍，1978 年出生，学士学历。朱东凌先生具备超 20 年的行业从业经验，加入京东前曾就职于广州丰树华新企业管理有限公司，2020 年加入京东集团，负责京东东鸿全国的物流地产工程管理工作。

丁猛，男，中国国籍，1983 年出生，硕士研究生学历。丁猛先生具备超 10 年的行业从业经验，2010 年加入京东集团，负责京东东鸿全国的投资规划工作。

经核查，上述管理人员均未被列为失信被执行人。

3.2.5.3 公司员工结构分布和变化趋势

截至 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿共有 225 名员工，具体情况如下：

一、 按年龄划分

表3-10 京东东鸿员工年龄结构

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
40 岁及以上	80	36%
35-40 岁	68	30%
30-35 岁	51	22%
25-30 岁	26	12%
20-25 岁	0	-

截至 2022 年 6 月末，公司员工的年龄主要集中于 40 岁及以上，自成立至 2022 年 6 月末，公司员工的平均年龄较为稳定。

二、 按司龄[49]划分

表3-11 京东东鸿员工司龄结构

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
10 年及以上	8	4%
5-10 年	37	16%
3-5 年	50	22%
1-3 年	79	35%
1 年以内	51	23%

截至 2022 年 6 月末，公司员工的司龄主要集中于 1-3 年，随着公司运营时间增长，员工平均司龄也不断增加。

三、 按学历划分

表3-12 京东东鸿员工学历结构

学历	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
博士	1	-
硕士	68	30%
本科	134	61%
专科	19	8%
专科以下	3	1%

自京东东鸿设立至 2022 年 6 月末，公司员工学历分布较为稳定，本科学历

[49]第 3.2.5 节中，“司龄”指在京东集团（JD.Inc）任职的时长

员工占比维持在61%左右。

3.2.6 财务状况

北京京东东鸿管理咨询有限公司聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对公司的2019年末/度、2020年末/度、2021年末/度的资产负债表、利润表、现金流量表进行了审计,出具了编号为"天职业字[2020]36565号"、"天职业字[2021]10474号"和"天职业字[2022]20612号"的标准无保留意见的2019年度、2020年度审计报告和2021年度审计报告。

未经特别说明,京东东鸿2019年度、2020年度、2021年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。京东东鸿2022年6月末/1-6月的财务数据未经审计。

3.2.6.1 财务报表

表3-13 京东东鸿2019-2021年及2022年6月30日资产负债表

单位:元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产				
流动资产:				
货币资金	33,748,865.43	45,068,381.92	1,559,800.20	230,001.00
应收账款	64,585,298.70	74,916,052.31	19,476,019.47	10,983,066.88
预付账款	20,677,307.06	-	616,435.00	38,022.25
应收利息	5,368,646.20	-	-	-
其他应收款	159,016,673.90	174,390,777.78	15,079,512.59	46,215,364.20
其他流动资产	17,862,030.13	5,980,639.81	5,819,035.86	2,463,030.24
流动资产合计	**301,258,821.42**	**300,355,851.82**	**42,550,803.12**	**59,929,484.57**
非流动资产:				
投资性房地产	67,812,512.34	76,999,797.90	93,105,976.66	-
固定资产	17,034,511.43	7,816,141.06	560,724.09	593,531.91
使用权资产	170,033,487.02	192,137,519.30	145,767,592.41	35,095.64
无形资产	4,003,955.91	4,776,631.76	5,201,567.07	4,394,578.91
长期待摊费用	12,762.00	-	65,545.46	332,096.98
非流动资产合计	**258,897,228.70**	**281,730,090.02**	**244,701,405.69**	**5,355,303.44**
资产总计	**560,156,050.12**	**582,085,941.84**	**287,252,208.81**	**65,284,788.01**
负债和所有者权益				
流动负债:				

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付账款	39,131,528.64	-	47,504.61	466,322.96
预收账款	662,343.35	20,162.17	862.35	-
应付职工薪酬	21,334,875.47	26,493,612.81	14,521,230.09	12,330,375.05
应交税费	7,205.07	874,288.85	896,535.82	1,155,953.08
其他应付款	-12,008,437.72	499,178,818.01	252,430,780.24	124,074,791.67
应付关联方	504,050,937.80	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	53,605,769.41	-	-
其他流动负债	4,773,836.17	5,150,442.58	3,750,848.94	-
流动负债合计	**557,952,288.78**	**585,323,093.83**	**271,647,762.05**	**138,027,442.76**
非流动负债：				
长期借款	2,730,000.00	-	-	-
租赁负债	180,603,307.18	152,060,453.56	139,416,141.04	-
非流动负债合计	183,333,307.18	152,060,453.56	139,416,141.04	-
负债合计	**741,285,595.96**	**737,383,547.39**	**411,063,903.09**	**138,027,442.76**
所有者权益：				
资本公积	146,791,376.38	92,934,867.92	-	-
未分配利润	-327,920,922.22	-248,232,473.47	-123,811,694.28	-72,742,654.75
所有者权益合计	**-181,129,545.84**	**-155,297,605.55**	**-123,811,694.28**	**-72,742,654.75**
负债和所有者权益合计	**560,156,050.12**	**582,085,941.84**	**287,252,208.81**	**65,284,788.01**

表3-14 京东东鸿 2019-2021 年及 2022 年上半年利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**197,285,991.52**	**339,028,823.23**	**183,021,264.45**	**118,225,722.96**
其中：营业收入	197,285,991.52	339,028,823.23	183,021,264.45	118,225,722.96
二、营业总成本	**303,660,081.56**	**465,556,026.68**	**234,482,892.63**	**190,958,527.80**
其中：营业成本	-	305,665,401.91	26,431,194.14	29,073,466.82
服务成本	185,231,727.60	-	-	-
税金及附加	37,169.00	483,691.64	199,738.50	169,313.48
营业费用	160,618.79	-	-	-
销售费用	2,761,884.45	7,215,500.77	6,870,054.99	56,502,211.94
管理费用	115,514,444.82	141,022,679.32	197,697,595.42	105,210,431.65
研发费用	9,348.00	-	73,809.70	-

财务费用	-55,111.10	11,168,753.04	3,210,499.88	3,103.91
其中：利息费用	-	11,602,258.16	-	-
利息收入	-	434,459.72	2,350.11	1,654.09
其他收益	-1,034,360.14	2,096,958.09	561,232.68	-
三、营业利润	**-107,408,450.18**	**-124,430,245.36**	**-50,900,395.50**	**-72,732,804.84**
加：营业外收入	911,454.66	12,502.44	-	9,900.12
减：营业外支出	65,402.39	3,036.27	168,644.03	19,750.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-106,562,397.91**	**-124,420,779.19**	**-51,069,039.53**	**-72,742,654.75**
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-106,562,397.91**	**-124,420,779.19**	**-51,069,039.53**	**-72,742,654.75**

表3-15 京东东鸿2019-2021年及2022年上半年现金流量表

单位：元

项目	2022年上半年	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	192,733,015.19	304,143,067.86	201,986,291.18	67,692,146.92
收到的税费返还	-	-	73,714.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,832,148.73	96,528,273.15	12,174,038.72	5,562,382.16
经营活动现金流入小计	**213,565,163.92**	**400,671,341.01**	**214,234,044.00**	**73,254,529.08**
购买商品、接受劳务支付的现金	115,245,535.94	145,038,335.32	123,253,956.46	4,345,997.18
支付给职工以及为职工支付的现金	99,883,935.22	127,247,138.20	111,762,200.73	59,563,295.17
支付的各项税费	-10,791,382.03	479,679.17	845,363.45	901,103.48
支付其他与经营活动有关的现金	96,078,498.03	143,690,682.73	22,318,726.90	79,324,247.62
经营活动现金流出小计	**300,416,587.16**	**416,455,835.42**	**258,180,247.54**	**144,134,643.45**
经营活动产生的现金流量净额	**-86,851,423.24**	**-15,784,494.41**	**-43,946,203.54**	**-70,880,114.37**

二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	175,980.34	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	175,980.34	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,843,076.62	33,856,532.31	70,300,714.22	7,474,875.48
投资支付的现金	-	22,609,558.72	-	-
投资活动现金流出小计	**6,843,076.62**	**56,466,091.03**	**70,300,714.22**	**7,474,875.48**
投资活动产生的现金流量净额	**-6,843,076.62**	**-56,290,110.69**	**-70,300,714.22**	**-7,474,875.48**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	-	362,412,002.37	144,382,806.02
收到其他与筹资活动有关的现金	547,455,630.44	611,571,022.03	-	-
筹资活动现金流入小计	**547,455,630.44**	**611,571,022.03**	**362,412,002.37**	**144,382,806.02**
偿还债务支付的现金	-	-	246,835,285.41	65,797,815.17
支付其他与筹资活动有关的现金	465,080,647.07	495,987,835.21	-	-
筹资活动现金流出小计	**465,080,647.07**	**495,987,835.21**	**246,835,285.41**	**65,797,815.17**
筹资活动产生的现金流量净额	**82,374,983.37**	**115,583,186.82**	**115,576,716.96**	**78,584,990.85**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-11,319,516.49**	**43,508,581.72**	**1,329,799.20**	**230,001.00**
加：期初现金及现金等价物的余额	45,068,381.92	1,559,800.20	230,001.00	-
六、期末现金及现金等价物余额	**33,748,865.43**	**45,068,381.92**	**1,559,800.20**	**230,001.00**

3.2.6.2 财务分析

一、 资产负债分析

（一）资产分析

表3-16 京东东鸿资产构成

单位：万元

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	30,125.88	53.78%	30,035.59	51.60%	4,255.08	14.81%	5,992.95	91.80%
非流动资产	25,889.72	46.22%	28,173.01	48.40%	24,470.14	85.19%	535.53	8.20%
资产合计	**56,015.61**	**100.00%**	**58,208.59**	**100.00%**	**28,725.22**	**100.00%**	**6,528.48**	**100.00%**

2019-2021年12月31日及2022年6月30日，京东东鸿的资产总额分别为6,528.48万元、28,725.22万元、58,208.59万元和56,015.61万元，增幅分别为340.00%、102.64%和-3.77%。其中，流动资产分别为5,992.95万元、4,255.08万元、30,035.59万元和30,125.88万元，占各期末资产总额的比例分别为91.80%、14.81%、51.60%和53.78%。

1. 流动资产分析

表3-17 京东东鸿流动资产

单位：万元

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,374.89	11.20%	4,506.84	15.00%	155.98	3.67%	23.00	0.38%
应收账款	6,458.53	21.44%	7,491.61	24.94%	1,947.60	45.77%	1,098.31	18.33%
预付账款	2,067.73	6.86%	0.00	0.00%	61.64	1.45%	3.80	0.06%
应收利息	536.86	1.78%	-	-	-	-	-	-
其他应收款	15,901.67	52.78%	17,439.08	58.06%	1,507.95	35.44%	4,621.54	77.12%
其他流动资产	1,786.20	5.93%	598.06	1.99%	581.90	13.68%	246.30	4.11%
流动资产合计	**30,125.88**	**100.00%**	**30,035.59**	**100.00%**	**4,255.08**	**100.00%**	**5,992.95**	**100.00%**

报告期内京东东鸿的流动资产主要由应收款项和其他应收款构成。最近三年及一期，上述两项资产合计占流动资产的比例分别为95.45%、81.21%、83.00%和74.22%。

（1）应收账款

最近三年及一期，京东东鸿的应收账款分别为 1,098.31 万元、1,947.60 万元、7,491.61 万元及 6,458.53 万元，主要为京东东鸿为仓储物流项目提供运营管理服务而产生的应收资产管理费。其中，2021 年 12 月 31 日应收账款总额较 2020 年末增长 284.66%。

（2）其他应收款

最近三年及一期，京东东鸿的其他应收款分别为 4,621.54 万元、1,507.95 万元、17,439.08 万元及 15,901.67 万元，主要系合作意向金、关联方往来款、对外借款、代垫前期费用、其他款项等，近两年明细具体如下：

表3-18 京东东鸿其他应收款

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
关联方往来款	4,348.14	24.94%	-	-
对外借款	2,260.96	12.97%	-	-
合作意向金	8,000.00	45.88%	-	-
代垫前期费用	1,702.06	9.76%	381.79	25.32%
其他款项	1,126.16	6.46%	1,126.16	74.68%
合计	**17,437.31**	**100.00%**	**1,507.95**	**100.00%**

2. 非流动资产分析

表3-19 京东东鸿非流动资产

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	6,781.25	26.19%	7,699.98	27.33%	9,310.60	38.05%	-	-
固定资产	1,703.45	6.58%	781.61	2.77%	56.07	0.23%	59.35	11.08%
使用权资产	17,003.35	65.68%	19,213.75	68.20%	14,576.76	59.57%	3.51	0.66%
无形资产	400.40	1.55%	477.66	1.70%	520.16	2.13%	439.46	82.06%
长期待摊费用	1.28	0.00%	0.00	0.00%	6.55	0.03%	33.21	6.20%
非流动资产合计	**25,889.72**	**100.00%**	**28,173.01**	**100.00%**	**24,470.14**	**100.00%**	**535.53**	**100.00%**

京东东鸿的非流动资产主要由投资性房地产和使用权资产构成，2021 年 12

月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，两个科目合计占非流动资产的比例分别为 95.53%和 91.87%。

（1）使用权资产

京东东鸿的使用权资产主要为租用房屋及建筑物、运输设备等形成的使用权，2020 年末使用权资产同比大幅增长主要系京东东鸿于 2020 年 6 月与北商科技服务（北京）有限公司签署租赁合同，租赁北商科技服务（北京）有限公司持有的原京威汽车北厂区东侧园区的 8 座厂房及相关附属建筑、设施、道路等。

（2）投资性房地产

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿的投资性房地产分别为 0、9,310.60 万元、7,699.98 万元和 6,781.25 万元，近两年已呈逐步下降趋势。

（二）负债分析

表3-20 京东东鸿负债结构

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	55,795.23	75.27%	58,532.31	79.38%	27,164.78	66.08%	13,802.74	100.00%
非流动负债	18,333.33	24.73%	15,206.05	20.62%	13,941.61	33.92%	-	-
负债合计	**74,128.56**	**100.00%**	**73,738.35**	**100.00%**	**41,106.39**	**100.00%**	**13,802.74**	**100.00%**

最近三年及一期，京东东鸿的负债总额分别为 13,802.74 万元、41,106.39 万元、73,738.35 万元和 74,128.56 万元。其中，流动负债分别为 13,802.74 万元、27,164.78 万元、58,532.31 万元和 55,795.23 万元，占各期末负债总额的比例分别为 100%、66.08%、79.38%和 75.27%。

2020 年末负债总额同比大幅增长且流动负债占比大幅下降，均由于租赁负债等非流动负债大幅增长所致。2021 年 12 月 31 日负债总额同比大幅增长主要由于其他应付款大幅增加所致。

1. 流动负债分析

表3-21 京东东鸿流动负债

单位：万元

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	3,913.15	7.01%	-	0.00%	4.75	0.02%	46.63	0.34%
预收账款	66.23	0.12%	2.02	0.00%	0.09	0.00%	-	0.00%
应付职工薪酬	2,133.49	3.82%	2,649.36	4.53%	1,452.12	5.35%	1,233.04	8.93%
应交税费	0.72	0.00%	87.43	0.15%	89.65	0.33%	115.60	0.84%
其他应付款	-1,200.84	-2.15%	49,917.88	85.28%	25,243.08	92.93%	12,407.48	89.89%
应付关联方	50,405.09	90.34%	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	5,360.58	9.16%	-	-	-	-
其他流动负债	477.38	0.86%	515.04	0.88%	375.08	1.38%	-	0.00%
流动负债合计	**55,795.23**	**100.00%**	**58,532.31**	**100.00%**	**27,164.78**	**100.00%**	**13,802.74**	**100.00%**

2019-2021年，京东东鸿的流动负债主要由其他应付款构成，占流动负债的比例分别为89.89%、92.93%和85.28%。2022年上半年，京东东鸿的流动负债主要是应付关联方科目，占比达到90.34%。

（1）应付职工薪酬

2019-2021年12月31日及2022年6月30日，京东东鸿的应付职工薪酬余额分别为1,233.04万元、1,452.12万元、2,649.36万元和2,133.49万元，京东东鸿作为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司，承担着京东产发及旗下项目公司的人员薪酬、奖金等管理费用。

（2）其他应付款

2019-2021年12月31日及2022年6月30日，京东东鸿的其他应付款余额分别为12,407.48万元、25,243.08万元、49,917.88万元和-1,200.84万元，主要为关联方借款、关联方往来、保证金和其他款项等，具体如下：

表3-22 京东东鸿其他应付款

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方借款	37,534.99	75.19%	20,265.40	80.28%	7,858.50	63.34%
关联方往来	5,612.96	11.24%	4,259.12	16.87%	4,247.98	34.24%
保证金	4,190.69	8.40%	714.56	2.83%	228.08	1.84%
应付工程款	1,013.44	2.03%	-	-	-	-
其他款项	1,565.81	3.14%	4.01	0.02%	72.92	0.59%
合计	**49,917.88**	**100.00%**	**25,243.08**	**100.00%**	**12,407.48**	**100.00%**

2. 非流动负债分析

表3-23 京东东鸿非流动负债

单元：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	273.00	1.49%	-	-	-	-	-	-
租赁负债	18,060.33	98.51%	15,206.05	100.00%	13,941.61	100.00%	-	-
非流动负债合计	**18,333.33**	**100.00%**	**15,206.05**	**100.00%**	**13,941.61**	**100.00%**	**-**	**-**

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿非流动负债分别为 0、13,941.61 万元、15,206.05 万元和 18,333.33 万元。京东东鸿非流动负债主要为租赁负债，2020 年末公司非流动负债大幅增加系新增租赁房屋建筑物所致，主要系京东东鸿于 2020 年 6 月与北商科技服务(北京)有限公司签署租赁合同，租赁北商科技服务（北京）有限公司持有的原京威汽车北厂区东侧园区的 8 座厂房及相关附属建筑、设施、道路等。

（三）所有者权益分析

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿的所有者权益总额分别为-7,274.27 万元、-12,381.17 万元、-15,529.76 万元和-18,112.95 万元，主要系京东东鸿尚未完成注册资金的实缴，且成立至今尚未盈利、未分配利润为负所致。

二、 盈利能力分析

表3-24 京东东鸿盈利指标

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
营业总收入	19,728.60	33,902.88	18,302.13	11,822.57
利润总额	-10,656.24	-12,442.08	-5,106.90	-7,274.27
净利润	-10,656.24	-12,442.08	-5,106.90	-7,274.27

近三年及一期，京东东鸿的营业总收入分别为 11,822.57 万元、18,302.13 万元、33,902.88 万元和 19,728.60 万元，净利润分别为-7,274.27 万元、-5,106.90 万元、-12,442.08 万元和-10,656.24 万元。京东东鸿作为京东产发旗下唯一的运营管理平台，主营收入主要来源于公司提供仓储物流运营管理服务而收取的资产管理费；同时按照集团统一安排，京东东鸿承担了京东产发的大部分运营和人力成本，每年需要支付金额较大的运营支持服务费、职工薪酬等费用，因此公司近三年及一期营业总成本均高于营业收入，净利润持续为负。

京东东鸿的毛利润分别为 8,915.23 万元、15,659.01 万元、3,336.34 万元、1,205.43 万元；仅考虑主营业务相关的现金流量净额 6,334.61 万元、7,873.23 万元、15,910.47 万元、7,748.75 万元。京东东鸿净利润为负的主要原因是，2022 年以前京东东鸿是京东产发的费用中心，京东产发大部分的人力成本、行政费用均由京东东鸿承担，导致管理费用金额较大，但公司毛利为正；同理，经营活动产生的现金流量净额为负主要也是前述原因所导致，从现金流量表中可以看到，若仅考虑主营业务相关的现金流量净额（以销售商品、提供劳务收到的现金扣除购买商品、接受劳务支付的现金）为正。

（一）主营业务构成

表3-25 京东东鸿主营业务构成

单元：万元

项目	2021 年			2020 年			2019 年		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
管理服务业务	4,759.87	2,704.24	43.19%	3,684.22	-	100%	1,594.61	-	100%
内部运营支持	20,590.51	19,381.50	5.87%	13,406.74	2,622.66	80.44%	10,216.92	2,907.35	71.54%
租赁业务	6,940.97	8,480.80	-22.18%	1,211.16	20.45	98.31%	11.04	-	100%
其他业务	1,611.53	-	100%	-	-	-	-	-	-

合计	**33,902.88**	**30,566.54**	**9.84%**	**18,302.13**	**2,643.12**	**85.56%**	**11,822.57**	**2,907.35**	**75.41%**

京东东鸿主要从事物流仓储的运管服务，收入包括管理服务收入、内部运营支持收入及租赁业务收入，其中管理服务收入主要为基金项目的管理服务，内部运营支持服务主要对自持项目的开发支持服务。2019-2021 年，内部运营支持收入占主营业务收入的比例分别为 86.42%、73.25%和 60.73%。

（二）期间费用构成

表3-26 京东东鸿期间费用构成

单元：万元

项目	2022 年上半年		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例
销售费用	276.19	0.91%	721.55	2.36%	687.01	2.93%	5,650.22	29.59%
管理费用	11,551.44	38.17%	14,102.27	46.14%	19,769.76	84.31%	10,521.04	55.10%
财务费用	-5.51	-0.02%	1,116.88	3.65%	321.05	1.37%	0.31	0.00%
合计	**11,822.12**	**39.07%**	**15,940.69**	**52.15%**	**20,777.82**	**88.61%**	**16,171.57**	**84.69%**

近三年及一期，京东东鸿期间费用合计分别为 16,171.57 万元、20,777.82 万元、15,940.69 万元和 11,822.12 万元，占营业总成本的比例分别为 84.69%、88.61%、52.15%和 39.07%。

1．销售费用

表3-27 京东东鸿销售费用构成

单元：万元

费用性质	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
运营支持服务费	223.82	31.02%	-	-	5,238.06	92.71%
职工薪酬	179.61	24.89%	582.77	84.83%	378.77	6.70%
其他费用	318.12	44.09%	104.23	15.17%	33.39	0.59%
合计	**721.55**	**100.00%**	**687.01**	**100.00%**	**5,650.22**	**100.00%**

2019-2021 年，京东东鸿销售费用分别为 5,650.22 万元、687.01 万元和 721.55 万元。由于销售费用中的运营支持服务费主要为搬仓补贴费用，2020 年将该费用调整至仓储服务费中，因此销售费用中不再有运营支持服务费。

2．管理费用

表3-28 京东东鸿管理费用构成

单元：万元

费用性质	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
运营支持服务费	2,469.55	17.51%	8,104.91	41.00%	5,365.19	50.99%
职工薪酬	3,902.53	27.67%	10,416.21	52.69%	4,456.23	42.36%
股份支付	6,710.38	47.58%	-	-	-	-
咨询服务费	466.72	3.31%	886.33	4.48%	438.09	4.16%
其他费用	553.08	3.92%	362.31	1.83%	261.52	2.49%
合计	**14,102.27**	**100.00%**	**19,769.76**	**100.00%**	**10,521.04**	**100.00%**

2019-2021 年，京东东鸿管理费用分别为 10,521.04 万元、19,769.76 万元和 14,102.27 万元，主要由运营支持服务费、职工薪酬和股份支付等款项构成。

3．财务费用

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿财务费用占比较低，主要系租赁利息费用和银行手续费等。

三、 现金流量分析

（一）经营活动现金流量分析

表3-29 京东东鸿经营活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
销售商品、提供劳务收到的现金	19,273.30	30,414.31	20,198.63	6,769.21
收到的税费返还	-	-	7.37	
收到其他与经营活动有关的现金	2,083.21	9,652.83	1,217.40	556.24
经营活动现金流入小计	**21,356.52**	**40,067.13**	**21,423.40**	**7,325.45**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,524.55	14,503.83	12,325.40	434.60
支付给职工以及为职工支付的现金	9,988.39	12,724.71	11,176.22	5,956.33
支付的各项税费	-1,079.14	47.97	84.54	90.11

支付其他与经营活动有关的现金	9,607.85	14,369.07	2,231.87	7,932.42
经营活动现金流出小计	**30,041.66**	**41,645.58**	**25,818.02**	**14,413.46**
经营活动产生的现金流量净额	**-8,685.14**	**-1,578.45**	**-4,394.62**	**-7,088.01**

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿经营活动现金流净额分别为-7,088.01 万元、-4,394.62 万元、-1,578.45 万元和-8,685.14 万元。经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金，具体为京东东鸿提供仓储物流运营管理服务而收取的资产管理费；经营活动现金流出主要系支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为期间费用及因租赁负债而产生的租赁业务支出。

（二）投资活动现金流量分析

表3-30 京东东鸿投资活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
投资活动现金流入小计	**-**	**17.60**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	684.31	3,385.65	7,030.07	747.49
投资支付的现金	-	2,260.96	-	-
投资活动现金流出小计	**684.31**	**5,646.61**	**7,030.07**	**747.49**
投资活动产生的现金流量净额	**-684.31**	**-5,629.01**	**-7,030.07**	**-747.49**

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿投资活动现金流净额分别为-747.49、-7,030.07 万元、-5,629.01 万元和-684.31 万元。投资活动现金流净额持续为负，主要原因是公司每年需支付购建固定资产、无形资产和其他长期资产的现金，其中购建固定资产主要包括电子设备、办公设备、网络设备和监控设备，无形资产主要包括购入软件和专用技术等。

（三）筹资活动现金流量分析

表3-31 京东东鸿筹资活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
取得借款收到的现金	-	-	36,241.20	14,438.28

收到其他与筹资活动有关的现金	54,745.56	61,157.10	-	-
筹资活动现金流入小计	**54,745.56**	**61,157.10**	**36,241.20**	**14,438.28**
偿还债务支付的现金	-	-	24,683.53	6,579.78
支付其他与筹资活动有关的现金	46,508.06	49,598.78	-	-
筹资活动现金流出小计	**46,508.06**	**49,598.78**	**24,683.53**	**6,579.78**
筹资活动产生的现金流量净额	**8,237.50**	**11,558.32**	**11,557.67**	**7,858.50**

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿筹资活动现金流净额分别为 7,858.50 万元、11,557.67 万元、11,558.32 万元和 8,237.50 万元，整体来看，公司的筹资性现金流主要表现为净流入，主要系京东东鸿近三年及一期新增较多关联方借款及关联方往来款。

四、 可持续经营能力分析

京东产发已有计划针对各个项目收取相应的管理服务费，以进一步合理化该等商业实质，即未来京东东鸿是京东产发所有项目的管理服务方，委托服务内容包括开发管理、资产管理、招商管理、运营管理、财税管理、法律合规管理等，各项目也应按照委托服务内容支付京东东鸿相应合理的管理费用。

截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座亚洲一号智能产业园。同时，京东产发在建及待建仓储物流基础设施面积 547 万平米，充沛的仓储物流基础设施项目资源将保证京东东鸿未来的营收能力及财务状况大幅优化。

基于以上京东东鸿商业运营模式的优化计划，预计截至 2023 年末，剔除关联方借款以及往来款后的资产负债率 38%，相比 2022 年 6 月 30 日资产负债率下降 4%（根据东鸿未经审计的财务报表数据显示，剔除关联方借款以及往来款后的资产负债率为 42%）。预计 2023 年毛利率为 16%，相比 2022 年 1-6 月期间毛利率上升 10%。预计 2023 年全年的经营活动产生现金流量净额相比 2022 年全年增加 4,000 万元。预计 2024 年实现京东东鸿经营活动产生的现金流金额回正。预计 2025 年全年的经营活动产生现金流量净额实现 3,492.53 万元，2026 年达到 6,804.37 万元。

对未来 2023-2026 年部分财务数据的预测请见下表，该预测仅为京东东鸿给予运营收入、成本等进行的预测，不构成业绩承诺。

表3-32 预计2023-2026年京东东鸿部分财务数据

单位：万元

项目	2023年/2023年度	2024年/2024年度	2025年/2025年度	2026年/2026年度
营业收入	45,957.20	54,957.20	65,719.71	78,589.89
净利润	-18,287.32	-17,494.89	-6,732.38	6,137.80
经营活动产生的现金流量净额	-5,373.31	180.70	3,492.53	6,804.37

此外，京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近200人，其中工程管理人员40多人，成本采购管理人员近50人，商业拓展人员60多人，投资与财务人员10余人，物业管理和计划运营人员20人左右。

综上所述，公募基金管理人和计划管理人认为京东东鸿具备长期可持续经营能力。

3.2.7 利益冲突防范措施

项目运营管理机构已采用充分、适当的措施避免未来可能出现的利益冲突，并出具相关承诺，具体见2.2.3.1节。

3.2.8 资信状况

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行2022年8月25日出具的《企业信用报告》及于2022年11月25日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站等的查询结果，京东东鸿未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内京东东鸿在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受

到主管部门重大行政处罚的情形。

3.3 对基金托管人的尽职调查

3.3.1 基本情况

3.3.1.1 基金托管人基本情况

本项目基金托管人为中信银行股份有限公司（简称“中信银行”），基本情况如下：

表3-33 中信银行基本情况

注册名称	中信银行股份有限公司
法定代表人	朱鹤新
成立日期	1987 年 4 月 20 日
住所	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
经营范围	保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中信银行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设做出了积极贡献。2007 年 4 月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行以建设成为“有担当、有温度、有特色、有价值”的最佳综合金融服务提供者为发展愿景，充分发挥中信集团“金融+实业”综合平台优势，坚持“以客为尊、改革推动、科技兴行、轻型发展、合规经营、人才强行”，向企业客户和机构客户提供公司银行业务、国际业务、金融市场业务、机构业务、投资银行业

务、交易银行业务、托管业务等综合金融解决方案，向个人客户提供零售银行、信用卡、消费金融、财富管理、私人银行、出国金融、电子银行等多元化金融产品及服务，全方位满足企业、机构及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2021 年末，中信银行在国内 153 个大中城市设有 1,415 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 7 家附属机构。其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 32 家营业网点和 2 家商务中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度公司发起设立的国内首家具有独立法人资格直销银行。阿尔金银行在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 个私人银行中心。

中信银行坚持服务实体经济，稳健经营，与时俱进。经过 30 余年的发展，中信银行已成为一家总资产规模超 8 万亿元、员工人数近 6 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2021 年，中信银行在英国《银行家》杂志“全球银行品牌 500 强排行榜”中排名第 16 位；中信银行一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中排名第 24 位。

3.3.1.2 基金托管人主要人员情况

方合英先生，中信银行执行董事、行长兼财务总监。方先生于 2018 年 9 月加入中信银行董事会。方先生自 2014 年 8 月起任中信银行党委委员，2014 年 11 月起任中信银行副行长，2017 年 1 月起兼任中信银行财务总监，2019 年 2 月起任中信银行党委副书记。方先生现同时担任信银（香港）投资有限公司、中信银行（国际）有限公司及中信国际金融控股有限公司董事。此前，方先生于 2013 年 5 月至 2015 年 1 月任中信银行金融市场业务总监，2014 年 5 月至 2014 年 9 月兼任中信银行杭州分行党委书记、行长；2007 年 3 月至 2013 年 5 月任中信银行苏州分行党委书记、行长；2003 年 9 月至 2007 年 3 月历任中信银行杭州分行行长助理、党委委员、副行长；1996 年 12 月至 2003 年 9 月在中信银行杭州分行

工作，历任信贷部科长、副总经理，富阳支行行长、党组书记，国际结算部副总经理，零售业务部副总经理，营业部总经理；1996 年 7 月至 1996 年 12 月任浦东发展银行杭州城东办事处副主任；1992 年 12 月至 1996 年 7 月在浙江银行学校实验城市信用社信贷部工作，历任信贷员、经理、总经理助理；1991 年 7 月至 1992 年 12 月在浙江银行学校任教师。方先生为高级经济师，毕业于北京大学，获高级管理人员工商管理硕士学位，拥有二十余年中国银行业从业经验。

谢志斌先生，中信银行副行长，分管托管业务。谢先生自 2019 年 6 月起担任中信银行副行长，自 2019 年 2 月起担任中信银行党委委员。此前，谢先生于 2015 年 7 月至 2019 年 1 月任中国光大集团股份公司纪委书记、党委委员。2012 年 3 月至 2015 年 7 月任中国出口信用保险公司总经理助理，期间于 2014 年 1 月至 2015 年 7 月挂职任内蒙古自治区呼和浩特市委常委、副市长。2011 年 3 月至 2012 年 3 月任中国出口信用保险公司党委委员、总经理助理。2001 年 10 月至 2011 年 3 月历任中国出口信用保险公司人力资源部职员、总经理助理、副总经理、总经理（党委组织部部长助理、副部长、部长），深圳分公司党委书记，河北省分公司负责人、党委书记、总经理。1991 年 7 月至 2001 年 10 月历任中国人民保险公司科员、主任科员、副处长。谢先生为经济师，毕业于中国人民大学，获经济学博士学位。

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018 年 1 月至 2019 年 3 月，任中信银行金融同业部副总经理；2015 年 5 月至 2018 年 1 月，任中信银行长春分行副行长；2013 年 4 月至 2015 年 5 月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996 年 7 月至 2013 年 4 月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

3.3.1.3 基金托管业务经营情况

2004 年 8 月 18 日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至 2022 年 6 月末，中信银行托管 280 只公开募集证券投资基金，以及基

金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII 等其他托管资产，托管总规模达到 12.8 万亿元人民币。

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航资产证券化”。在全国范围内，为基础设施领域资产管理产品提供托管服务，包括：苏州新区新技术产业园单一资金信托计划、安徽高速项目集合资金信托计划、华源供热资产支持专项计划、西安高新热力供热资产支持专项计划等。目前，已成功托管华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金，运行平稳有序。

3.3.2 业务资质、业务制度和流程

3.3.2.1 托管业务资质

一、 托管资质情况

中信银行是拥有“全牌照”业务托管资格的商业银行之一。2004 年 8 月，中信银行取得证券投资基金托管业务资格，成为首批取得资格的股份制银行，目前所能托管的产品涵盖 14 个大类、46 个子类，是全牌照托管银行，包括证券投资基金托管、受托管理资产托管、QFII/QDII 托管、全国社保基金托管、企业年金基金托管、职业年金基金托管和保险资金托管等。具体资格情况如下表所示：

表3-34 中信银行托管资格情况

资格	大类
证券投资基金托管资格(2004.8)	基金公司管理资产托管
	证券公司管理资产托管
	信托公司管理资产托管
	商业银行理财托管
	私募基金托管
	第三方监管资产托管
	期货公司管理资产托管

资格	大类
	其他资金托管
社保基金托管资格(2004.11)	社保资金保管
合格境外机构投资者托管资格（2005.4）	QDII
	QFII
企业年金基金托管资格（2007.11）	年金托管
	福利计划托管
保险资金托管资格（2008.4）	保险公司管理资产托管

二、 公募 REITs 托管业务经验

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航资产证券化”。在全国范围内，为基础设施领域资产管理产品提供托管服务。

中信集团对公募 REITs 业务高度重视，在集团领导支持下组建公募 REITs 专项小组，中信银行总行作为小组成员积极参与，并成功参与国内次新批公募 REITs 越秀高速公路基础设施公募 REITs 项目，为该项目提供了“融资+投资+代销+托管”全链条综合服务。

中信银行总行资产托管部配备专业人员组建专属团队，为公募基金托管提供覆盖全生命周期的一体化服务，积极履行安全保管基金资产、资金清算、投资监督、核算估值、信息披露等职责，为投资者利益及基金行业稳健运行保驾护航。

综上，中信银行具备担任托管人的资质。

3.3.2.2 托管业务流程

针对公募 REITs 项目，中信银行成立了总-分-支三级联动的服务团队。其中，公募基金端由中信银行总行负责托管营运，ABS 端及底层资产项目端由分行直接本地化营运，确保托管整体流程高效，相关流程如下：

表3-35 中信银行托管业务流程

序号	服务环节	服务效率
1	账户开立	一个工作日内完成托管产品银行账户开立
2	资金清算	在收到管理人有效合法指令并在托管账户资金足额的情况下，划款指令 2 小时内处理完毕； 对于客户紧急需求，提供 1 小时特殊支付服务。
3	估值核算	可按管理人要求，最快在当天完成。
4	投资监督	实时监督并反馈
5	信息披露	定期（每月、每季或每会计年度）出具托管报告

一、账户开立

中信银行建立了全生命周期账户管理流程，从账户的开立、变更和撤销等流程均能做到合规、高效。

中信银行按照分户管理、单独建账原则为每一只产品单独开立账户，确保产品资产与中信银行自有资金以及管理人其他性质资金相隔离。中信银行自主开发的清算端可实现印鉴维护、指令验印、账户查询、清核联动等功能，每笔资金清算实行三级审核，并可实现分钟级的清算效率。

为简化账户开户手续，提高账户安全程度，中信银行对托管账户实行无印鉴管理，即托管账户开立时不预留任何印鉴卡。如管理人需要，中信银行可为管理人开通托管客户端权限，实现资金指令状态查询、资金余额及明细实时查询、报表下载功能的使用。

针对托管产品可能涉及的其他账户，中信银行开户效率行业领先：

证券账户：托管合同签署后且收到客户完整资料后 2 个工作日可完成上海和深圳证券账户开立工作。

债券账户：因银行间市场债券账户开立前需在开户机构所在地人民银行进行账户备案，根据实际办理经验一般备案时间约为 2-4 周；中信银行收到人民银行备案函件后 3 个工作日可完成中央国债和银行间市场清算所债券账户开立工作。

基金账户：托管合同签署后且收到客户完整资料后 5-10 个工作日可完成基

金账户开立工作。

期货账户：托管合同签署后且收到客户完整资料后 5 个工作日可完成上海和深圳期货账户开立工作。

二、资金清算

中信银行将通过中国人民银行大额支付系统、电子联行系统、SWIFT 系统等全行清算系统执行管理人的划款操作。中信银行拥有高效准确的清算服务机制，在收到管理人有效合法指令并在托管账户资金足额的情况下，划款指令 2 小时内处理完毕；对于客户紧急需求，提供 1 小时特殊支付服务。高效的清算服务，依靠特色的系统支持，包括：

托管营运系统清算端。实现从纸质或电子传真指令接收到指令验印、清算制单、核算审核与监督审核、清算复核、清算审核的全流程控制；直通式支付处理，与中信银行核心系统直连，支付指令不落地直接支付；账户明细变动和余额与核心系统实时同步等。

客户数据直连系统。客户可根据自身系统情况选择数据传输方式，中信银行提供客户数据直连系统、电子传真系统等多种方式。客户数据直连系统以电子直通方式实现银行与管理人的双向数据传输；电子传真系统可实现多线路收发、指令影像保存、收发准确可查。

中债直连系统。将中信银行清算端与中央国债登记结算系统直连，实现银行间债券结算自动化处理。同时，银行间债券簿记系统提供管理人对银行间债券市场债券结算实时查询服务。管理人通过银行向中国债券登记结算有限公司和银行间市场清算所开通债券结算查询权限后，可实时查询到所管理产品债券结算情况。

三、估值核算

中信银行将以专户资金为会计核算主体，独立建账，独立核算。将托管专户资产与其它资产完全分离，对各个项目资金单独编制会计账册进行管理，确保资产的独立和完整。此外，中信银行已形成准确快速的核算处理机制，支持自动化估值反馈，支持各类金融资产多种估值方式；可总分账核算，提供各期托管产品

的托管明细账；可按客户要求的频率提供托管报告，个性化定制各类财务会计报表、报告。具体对账及提供估值数据的时效，可按管理人要求，最快在当天完成。

四、投资监督

中信银行将以《投资监督事项表》为依据进行事前监督，按照管理人的需求及时提供常规及个性化投资监督数据及投资监督报告，为管理人更好地履行投资职能提供有效支持。一般采用系统自动监督和人工特别监督相结合的手段，对投资行为、投资比例、投资范围、异常交易等行为进行监督，并保留记录。如发现管理人存在违反合同约定或违法违规行为，立即采取电话提示、书面警示等措施通知管理人限期改正，并记录内容。

五、信息披露

中信银行将根据国家法律法规和中国证监会等相关监管机构的要求以及《计划说明书》、《托管协议》等的规定，定期（每月、每季或每会计年度）出具托管报告。对受托资金投资运作中出现的违规及可能存在的风险出具提示函并根据国家法律法规的规定向管理人、投资者和监管机构披露。

3.3.2.3 风险控制措施

一、托管的风险控制措施

中信银行遵照落实《证券投资基金法》、《证券投资基金托管业务管理办法》、《商业银行内部控制指引》等关于“内控与风险管理制度”的要求，建立健全内部控制体系，持续加强业务风险管控。

中信银行建立了托管业务内部控制体系，有效防范和化解风险，保障业务稳健运行。中信银行制定了《中信银行资产托管业务内部控制管理办法》（文本详见附件二：相关制度汇总），明确内控目标、原则、基本要求和控制机制。通过制度建设、授权体系、行为规范、监督检查等手段，从市场风险分析、项目风险评估、内部审批机制到产品运作规范、合同档案管理、印章使用管控等方面，实现全流程、各环节有效管理控制体系。中信银行聘请国际权威审计机构定期开展托管行业最高国际标准的ISAE3402内控鉴证项目，通过鉴证并获得无保留意见，

印证了中信银行资产托管业务内控管理的有效性。

中信银行制定了托管业务风险管控制度措施，资产托管业务纳入全行风险管理体系，形成托管业务风险管理“三道防线”，对业务全流程加强管控，中信银行资产托管部运用巴塞尔协议操作风险与控制自我评估（RCSA）方法，对前中后台全业务流程进行了风险点梳理，评估定位业务流程的操作风险点，制定细化相应的控制措施，并定期对业务流程风险点重新梳理、对风险控制措施重新评估，不断完善操作风险控制措施。

二、托管数据安全保障措施

资产托管业务涉及众多敏感信息，为了有效保障数据安全性，中信银行从多个方面加以严防，具体包括：

网络安全：为保证中信银行托管业务的资产托管业务涉及众多敏感信息，为了能够有效防止信息泄密，中信银行从多个方面加以严防，具体包括：

交易安全：操作人员按岗位职责划分多个角色，不同角色具有指定的权限，重要交易采取“一录两审”模式，保证操作无误。全部操作记录均进行永久保留。

应用安全：使用用户名+口令进行身份认证，密码错误超限进行强制锁定，防范暴力破解。会话标识总长度 128 位，会话有效时间 10 分钟，Cookie 中不应包含账号口令等敏感信息；对输入数据合法性校验，放置进行恶意攻击。

数据安全：传输过程采用行内标准通用文件传输平台、交换平台，使用安全传输协议 sftp 进行传输，对与第三方传输的报文采取加密。用户密码采用加盐哈希方式（如 SM3）存储，日志、临时文件不记录口令、密钥安全运行，中信银行一般采取搭建数据专线的形式，保证业务稳定运行。中信银行对生产网络、办公网络、测试网络进行物理隔离，所有接入电脑安装趋势杀毒软件，不定期进行自动扫描，通过 INODE 统一授权接入网络。

三、托管系统

中信银行资产托管系统采取以自主开发为主，以定制外包为辅的研发模式，实现了估值核算、投资监督、信息披露、场内清算等系统的集成，提升了营运整

体处理能力，其中资金清算系统为中信银行自主开发，拥有自主知识产权。其他模块依据中信银行需求由中信银行总行资产托管部、软件开发中心以及深圳赢时胜信息技术有限公司协同开发。

中信银行具有托管系统自主研发能力，可根据任务要求选择稳态或敏态开发方式实施。研发团队始终以客户需求为核心，按价值高低设定优先级，采取迭代方法实施。

资产托管相关系统按照业务种类、需求类型、采取不同升级策略，对于任务明确的需求采取稳态开发，保证需求、设计、开发、测试有序进行，按月投产实施；对于需求不明确、多迭代需求，采取敏捷开发模式，过程中严格按照 DevOps 工具链要求，交付周期通常为 1-2 周。两种方式实施模式，均采取可视化管理并且客户可随时查询当前进度。

中信银行数据中心全面负责托管系统群的运维工作，已为每个系统添加端口、日志、运行状态等实时监控，保证系统 7*24 小时无故障运行。

中信银行托管业务系统包括如下几个部分：

托管综合业务管理系统：负责中信银行托管产品的全生命周期管理，包括项目立项、运作、监管报送、内部管理等内容。该系统由中信银行自主研发，月度更新上线，迭代开发。

托管营运系统：负责中信银行托管的产品运作。营运系统包括营运作业系统、营运账务系统。其中营运作业系统于 2020 年投产上线，是在中信银行开发平台上自主研发的系统，采用了敏捷开发的模式，实现按周迭代上线。营运账务系统采用了定制版本的模式，在赢时胜公司托管业务系统 5.0 版本的框架上，按中信银行个性化需求，由中信银行技术人员设计，与公司人员共同开发。该系统于 2017 年投产，按月迭代上线。

托管客户端：供中信银行托管客户使用，通过该系统掌握托管产品的实时运作情况，该系统在中信银行开发平台上、自主研发，于 2018 年投产，采用了敏捷开发模式，按周迭代开发。

债券托管系统：为进一步落实资管新规，规范银行间债券市场运作，中信银行积极参与人行试点方案，开发债券托管系统，实现了产品管理，交易管理，资金管理，簿记管理等功能。该系统基于中信银行开发平台，采用敏捷开发模式，按周迭代开发。

3.3.2.4 内部控制制度

一、内部控制目标

强化内部管理，确保公募基础设施证券投资基金有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证公募基础设施证券投资基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

二、内部控制组织结构

中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对公募基础设施证券投资基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

三、内部控制制度

中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

四、内部控制措施

建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证公开募集基础设施证券投资基金信息及基础设施项目权属证书及

相关文件原件的保管安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

3.3.3 资信状况

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、中国证券监督管理委员会、中国银行保险监督管理委员会、中国人民银行、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，托管人不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内托管人在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.4 对专项计划托管人的尽职调查

3.4.1 专项计划托管人基本情况

本项目专项计划托管人为中信银行上海分行，基本情况如下：

表3-36 中信银行上海分行基本情况

企业名称	中信银行股份有限公司上海分行
负责人	赵元新
营业场所	上海市浦东新区世博馆路 112、138 号地下一层、1 层 102-109 室、2 层 201-2、3 层 302-4、第 9-15 层
成立时间	1998 年 6 月 4 日
企业类型	其他股份有限公司分公司（上市）
统一社会信用代码证	91310000132204806U
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇担保；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；办理黄金业务。经中国人民银行批准的其

	他业务；其他由总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3.4.2 业务资质、业务制度和流程

3.4.2.1 托管业务资质

专项计划托管人系基金托管人中信银行的分支机构，中信银行托管业务资质见本报告第 3.3.2.1 部分。2015 年 2 月 28 日，中信银行向中信银行上海分行出具《关于同意上海分行设立资产托管营运分部申请的批复》，同意中信银行上海分行设立资产托管营运分部的申请。

3.4.2.2 托管组织架构及服务团队

中信银行设置资产托管一级部门，总行资产托管部下设 5 个处室，分别为托管业务处、养老金业务处、托管营运处、投资者服务及风险管理处、创新产品处；在全国 37 家一级分行（覆盖我国 31 个省、自治区、直辖市）均设立了资产托管业务部门，配备专业团队从事托管业务，人员合计 400 余人。

在服务体系方面，中信银行建立了总、分、支三级服务体系，总行负责托管业务统一管理、产品研发、重点客户牵头管理、重点个性化服务需求响应；分行负责属地托管业务管理、客户属地服务与个性化需求响应；支行负责客户日常沟通服务、个性化需求收集及反馈。

在营运管理方面，中信银行建立了“总行-总行级营运分部-分行”完善的三级营运体系，现有上海分行、北京分行、深圳分行、郑州分行、杭州分行、广州分行、呼和浩特分行、天津分行共 8 家托管营运分部。托管营运分部接受总行资产托管部和分行双线管理。总行资产托管部负责对营运分部的业务指导、管理和监督，分行负责对营运分部的日常管理。托管营运分部根据总行托管营运的授权，承接指定分行的估值产品及本分行非估值类产品的营运工作，提供账户管理、资金清算、估值核算、投资监督全流程服务。其他分行资产托管业务部门负责本行非估值产品营运。托管营运分部的设置综合考虑了不同产品特点、属地服务需求等方面，特别是 8 家营运分部还承担了总行托管营运同城及异地的营运分部职能，确保紧急状态下的业务连续性。

总、分、支三级服务体系及“总行-总行级营运分部-分行”三级营运体系的设立实现了业务营销、合同签署、业务营运、客户服务、需求响应等托管业务各环节的全方位、一站式服务。

上海分行资产托管部为分行一级部门，也是总行级资产托管营运分部，承担着托管业务市场发展、内控稽核、投资服务、投资监督、托管核算及清算等职能，拥有除公募基金外所有托管产品的业务审批、合同签署及产品运营权，拥有从托管账户开立到产品营运结束的全流程运营管理架构，在权益、固收、衍生品及非标全品类投资品，以及交易所、银行间、金融和商品交易所及场外全市场的清算估值方面拥有丰富的运营经验，并实施过伞型、FOF、多券商、多 TA 等多层复杂架构的产品运营方案，实现了中债及上清所的直联，与客户指令的直联，管理费、托管费等费用的批量处理，大大提高了整体系统的运营效率。

上海分行资产托管部下设市场发展室、产品管理室、托管营运室 3 个科室，共 23 人，骨干员工均有 5 年以上业务经验，均拥有证券或基金从业资格。此外，资产托管部聘用 8 名专业外包人员从事估值核算、清算划款等工作。

上海分行在托管业务的实践中形成了以下服务特色：

1.应急处理：上海分行建立并完善了应急处理体系，包括支付应急处理体系，含人民银行现代化支付系统、上海同城支付系统和深圳同城支付系统，可处理非工作时段的跨行支付交易，并实时到账；同时拥有 VIP 客户服务应急处理体系，配备专职运营人员，AB 角备份，充分熟悉产品特色；配备专职产品经理，了解产品特点，并在运营人员繁忙时保持联系畅通；由资产托管部总经理直接负责服务，处理紧急业务及协调工作。

2.客户服务：托管团队人员充足、专业负责，产品经理一对一对接客户，负责全产品生命周期维护，实时解决产品运营过程中的各项问题，并可由经营机构客户经理提供上门服务。

3.资源整合：整合中信集团旗下银行、证券、保险、信托、基金等金融子公司及中信银行资管、投行、同业、公司、零售、私行等资源，为客户提供一揽子资产托管金融服务方案。

4.合同签署：审批效率极高，若采用中信银行合同版本，最快可在当日完成托管合同定稿。

5.账户开户：开创开户备案制。首次合作管理人，专人上门核实资料，3 个工作日内完成开户，同时在分行进行客户备案，备案后次单账户开立无需提供基础证照;次单账户当日开户,当日可启用;专员对接证券账户与债券账户的开立;免费为托管账户开立网上银行查询功能。

6.账户对账：采用自主研发的托管营运清算系统和银企直连系统，资金清算速度行业领先（如采用银行清算模式 T+0，券商清算模式 T+1）；提供跨行汇款的应急解决方案，尽可能解决客户的清算突发事件及日终后的清算需求。

7.投资指令：区分收到的不同投资指令的时效性，当日处理完毕；可根据客户要求,最快于收到指令后 30 分钟内完成划款;对于紧急划款指令可加急处理。

8.投资监督：以资深、专业的估值团队，承接全类型估值产品；引进稳定、高效的赢时胜银行版估值系统，聘请赢时胜运维人员及时解决各项估值问题，并对估值系统进行实时升级与改造,满足客户个性化需求。对于可事前监督的事项，如发现违规，当日通过电话或邮件警示；对于只能事后监督事项，隔日通过电话或邮件警示。

9.信息报送及咨询反馈：配备足够专业团队，根据客户报送需求，可于次日提供相关托管信息、托管报告等；对于客户的咨询事项，当日给予反馈。

3.4.2.3 托管业务开展情况

截至 2021 年末，中信银行资产托管总规模达 11.36 万亿元，位居股份制银行前列，其中，第三方资金监管、基金资产、银行理财、信托资产、私募基金规模均突破万亿元。公募基金托管规模达 1.94 万亿元，托管规模总量继续保持全行业第三位，股份制银行第一位。值得一提的是，中信银行是全球最大的货币基金——余额宝的托管银行，目前服务人群超过 4.7 亿人，体现了中信银行托管业务的综合服务能力。同时，中信银行在年金托管领域走出特色化发展道路，成功中标中央及 30 个省级地区的机关事业单位职业年金计划托管人资格，成为中信银行的特色化竞争优势。截至 2021 年末，上海分行资产托管规模 9217 亿元，排名系统内第二位。

表3-37 2021 年末中信银行托管资产类型

单位：元

资产类型	规模
第三方监管资产	3,630,873,017,281.62
基金公司管理资产	2,076,894,899,688.62
商业银行理财	1,402,647,489,574.43
信托公司管理资产	1,273,325,251,288.35
私募基金	1,244,822,278,859.25
证券公司管理资产	567,708,833,181.78
保险公司管理资产	350,825,003,414.45
年金托管	318,224,592,494.98
地方商业银行	212,119,818,763.65
债券托管	136,575,992,000.00
其他	39,425,171,901.02
期货公司管理资产	29,024,464,155.79
QDII 类托管	28,377,005,458.21
营运外包	18,570,153,113.01
福利计划托管	14,002,663,948.65
社保资金保管	13,271,363,371.30
QFII 类托管	476,053,958.82
总计	**11,357,164,052,453.90**

3.4.2.4 托管业务管理制度及业务流程

中信银行上海分行托管业务管理制度和业务流程见本报告 3.3.2 部分。

3.4.2.5 已托管的资产证券化项目

截至 2022 年 8 月 15 日，中信银行上海分行作为托管银行已托管的资产证券化项目如下表所示：

表3-38 中信银行上海分行已托管的资产证券化项目

序号	资产名称	成立日期
1	浦发 2014 年第一期信贷资产证券化信托	2014-02-27
2	国金-先锋太盟一期资产支持专项计划	2015-10-30
3	汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	2015-11-13
4	同信证券瑞高保理（财盈一期）资产支持专项计划	2016-02-02
5	国金-先锋太盟三期资产支持专项计划	2016-04-12
6	东方财富证券瑞高保理（财盈二期）资产支持专项计划	2016-04-19
7	2016 远东四期资产支持专项计划	2016-09-14
8	国金-先锋太盟五期资产支持专项计划	2016-10-14

序号	资产名称	成立日期
9	国金-锦程消费一期资产支持专项计划	2016-10-26
10	德邦证券小米小贷第一期资产支持专项计划	2016-10-28
11	华创证券瑞高保理（财盈三期）资产支持专项计划	2016-12-15
12	中信证券小米小贷第一期资产支持专项计划	2017-01-23
13	德邦证券小米小贷第二期资产支持专项计划	2017-03-10
14	阳光城购房应收款一期资产支持专项计划.	2017-03-14
15	启帆 1 号资产证券化信托	2017-03-23
16	国金-先锋太盟七期资产支持专项计划	2017-04-26
17	中信证券-小米小贷 1 号第一期资产支持专项计划	2017-05-04
18	君创租赁 2017 年第一期资产支持专项计划	2017-06-23
19	中信证券-小米小贷 1 号第二期资产支持专项计划	2017-08-07
20	中信证券-小米小贷 1 号第三期资产支持专项计划	2017-09-08
21	华富资管中信银行上实租赁六期资产支持专项计划	2017-09-29
22	中信证券-小米小贷 1 号第四期资产支持专项计划	2017-10-25
23	新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据	2017-11-23
24	中信证券-小米小贷 1 号第五期资产支持专项计划	2017-12-05
25	阳光城集团股份有限公司 2018 年度第一期资产支持票据	2018-03-21
26	云程万理 8 号旭辉宝龙购房尾款资产支持信托计划	2018-05-30
27	高和晨曦-中信证券-领昱 1 号资产支持专项计划	2018-06-21
28	中国中投证券-光大证券融出资金债权 2018 年一期资产支持专项计划	2018-07-12
29	中国中投证券-光大证券融出资金债权 2018 年二期资产支持专项计划	2018-09-20
30	中信证券-小米小贷 2 号第 1 期资产支持专项计划	2018-09-27
31	中信证券-小米小贷 2 号第 2 期资产支持专项计划	2018-11-07
32	远东租赁 2018 年度第一期资产支持票据信托	2018-11-08
33	中国中投证券-光大证券融出资金债权 2018 年三期资产支持专项计划	2018-11-19
34	中信证券-小米小贷 2 号第 3 期资产支持专项计划	2018-12-07
35	尚雋商业保理（上海）有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	2019-03-05
36	长城证券-红星美凯龙家居卖场二期资产支持专项计划	2019-08-01
37	尚雋商业保理（上海）有限公司 2019 年度第二期资产支持票据	2019-08-01
38	中山证券-红星商业物业资产支持专项计划	2019-09-02
39	重庆信托-长融 2019 年第二期个人汽车抵押贷款资产支持证券	2019-10-01
40	财通资管-先锋太盟第三期资产支持专项计划.	2019-12-02
41	财通资管-先锋太盟第三期资产支持专项计划	2019-12-02
42	东方汇添富-上海电气保理融资债权第 5 期资产支持专项计划	2019-12-02
43	尚雋商业保理（上海）有限公司 2019 年度第三期资产支持票据	2019-12-02
44	有车有家汽车融资租赁 1 期资产支持专项计划	2020-02-01
45	尚雋商业保理（上海）有限公司 2020 年度第一期资产支持票据	2020-04-15

序号	资产名称	成立日期
46	中国中投证券-光大证券融出资金债权四期资产支持专项计划	2020-04-28
47	上和 2020 年第一期个人汽车抵押贷款证券化信托	2020-05-28
48	中信证券-凯京租赁和晟 1 期资产支持专项计划	2020-09-01
49	安吉租赁第 7 期资产支持专项计划	2020-09-01
50	长融 2020 年第一期个人汽车抵押贷款资产证券化信托	2020-10-05
51	中信证券-太平洋寿险保单贷款 2018 年第 2 期资产支持专项计划	2020-11-30
52	中建保理-海通-中建八局第五期供应链金融资产支持专项计划	2020-12-24
53	交银施罗德-华泰-诚泰租赁资产支持专项计划	2021-01-29
54	2021 远东一期资产支持专项计划	2021-02-09
55	中信证券-中航租赁 2021 年第一期资产支持专项计划	2021-03-26
56	唯盈 2021 年第一期个人汽车抵押贷款证券化信托	2021-04-13
57	华泰资管燧石南湖 1 期资产支持专项计划	2021-04-14
58	安和第 1 期资产支持专项计划	2021-05-28
59	上和 2021 年第一期绿色个人汽车抵押贷款证券化信托	2021-06-05
60	中信证券-国君-上海万象城资产支持专项计划	2021-06-11
61	国君太平洋寿险保单贷款 3 期资产支持专项计划	2021-08-04
62	中电投融和租赁 2021 年第二期绿色资产支持专项计划	2021-08-25
63	华电金泰（北京）投资基金管理有限公司 2021 年度第一期光穗远东定向资产支持票据信托	2021-09-02
64	海通证券太平洋寿险保单贷款 2021 年第 1 期资产支持专项计划	2021-10-19
65	2021 平安租赁安驰 1 号资产支持专项计划	2021-11-16
66	光大-中远海运租赁 2021 年第七期资产支持专项计划	2021-11-26
67	中信建投-联易融-逸信供应链金融 1 期资产支持专项计划	2021-12-09
68	平安证券-一方恒融-绿金供应链金融 19 号资产支持专项计划	2022-03-07
69	中远海运租赁远航第 2 期资产支持专项计划	2022-03-31
70	华泰资管惠沣嘉文 9 期资产支持专项计划	2022-04-22
71	中建投租赁（上海）2022 年第二期资产支持专项计划	2022-05-26
72	平安证券-一方恒融-绿金供应链金融 21 号资产支持专项计划	2022-05-31
73	中远海运租赁引航 1 期资产支持专项计划	2022-06-14
74	财通资管-远志 2022 年 1 期资产支持专项计划	2022-07-05
75	平安证券-东灿 1 号资产支持专项计划	2022-08-05
76	华金-平安-金晟 1 期资产支持专项计划	2022-08-12

3.4.3 资信状况

经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、中国证券监督管理委员会、中国银行保险监督管理委员会、中国人民银行、

国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，专项计划托管人不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内专项计划托管人在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.5 对 SPV 公司的尽职调查

京东世纪贸易全资设立的重庆东裕达物流有限公司（对应重庆项目公司）、武汉京迈成物流有限公司（对应武汉项目公司）及廊坊东先达物流有限公司（对应廊坊项目公司），分别用于收购对应项目公司 100%的股权。各 SPV 公司取得对应项目公司 100%股权后，拟与对应项目公司进行吸收合并。完成吸收合并后，各 SPV 公司注销，各项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

3.5.1 重庆东裕达物流有限公司

京东世纪贸易设立了重庆东裕达物流有限公司（以下简称“重庆东裕达”）。其基本信息如下：

（1）主体资格

根据重庆市巴南区市场监督管理局于 2020 年 12 月 7 日核发的统一社会信用代码为 91500113MA619KWU1W 的《营业执照》，重庆东裕达是成立于 2020 年 12 月 7 日的有限责任公司（法人独资）（外商投资企业投资），法定代表人为李刚，注册资本为 21,066.67 万元人民币，经营期限为自 2020 年 12 月 7 日至无固定期限，经营范围为一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发，居民日常生活服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据重庆东裕达的公司章程并经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问于

2022 年 11 月 25 日查询国家企业信用信息公示系统，重庆东裕达的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本尽职调查报告出具日，重庆东裕达是有效存续的企业法人，重庆东裕达股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

（2）资信情况

公募基金管理人、计划管理人和法律顾问核查了重庆东裕达的《企业信用报告》（2022 年 8 月 25 日出具），于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站，重庆东裕达未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆东裕达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.5.2 武汉京迈成物流有限公司

京东世纪贸易设立了武汉京迈成物流有限公司（以下简称“武汉京迈成”）。其基本信息如下：

（1）主体资格

根据武汉市东西湖区市场监督管理局于 2020 年 12 月 2 日核发的统一社会信用代码为 91420112MA49M9E81R 的《营业执照》，武汉京迈成是成立于 2020 年 12 月 2 日的有限责任公司（法人独资）（外商投资企业法人独资），法定代表人为李阳，注册资本为 9,166.67 万元人民币，经营期限为自 2020 年 12 月 2 日至无固定期限，经营范围为一般项目：国内物流运输代理；仓储服务（不含危险品）；货物打包服务；商铺、厂房、写字楼租赁；物业管理；物流信息咨询服务；软件开发；软件设计（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据武汉京迈成的公司章程并经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问于2022 年 11 月 25 日查询国家企业信用信息公示系统，武汉京迈成的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本尽职调查报告出具日，武汉京迈成是有效存续的企业法人，武汉京迈成股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

（2）资信情况

公募基金管理人、计划管理人和法律顾问核查了武汉京迈成的《企业信用报告》（2022 年 8 月 17 日出具），于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站，武汉京迈成未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内武汉京迈成在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.5.3 廊坊东先达物流有限公司

京东世纪贸易设立了廊坊东先达物流有限公司（以下简称“廊坊东先达”）。其基本信息如下：

（1）主体资格

根据廊坊经济开发区市场监督管理局于 2021 年 10 月 12 日核发的统一社会信用代码为 91131001MA0FW22DX5 的《营业执照》，廊坊东先达是成立于 2020 年 12 月 13 日的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为李晨，注册资本为 21,200 万元人民币，经营期限为自 2020 年 12 月 13 日至无固定期限，经营范围为普通货物道路运输。国内物流运输代理。普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。商品包装服务。不动产及场地租赁。代收水电费、燃气费、煤气费。物业管理。提供仓储物流服务及相关技术咨询、

技术服务。软件开发和软件设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据廊坊东先达的公司章程并经公募基金管理人、计划管理人和法律顾问于2022 年 11 月 25 日查询国家企业信用信息公示系统，廊坊东先达的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本尽职调查报告出具日，廊坊东先达是有效存续的企业法人，廊坊东先达股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

（2）资信情况

公募基金管理人、计划管理人和法律顾问核查了廊坊东先达的《企业信用报告》（2022 年 8 月 17 日出具），于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局河北省税务局网站，廊坊东先达未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内廊坊东先达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

第四章 尽职调查结论性意见

公募基金管理人和计划管理人通过适当尽职调查程序，合理认为本基金相关业务参与人及相关基础设施项目符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

中信证券股份有限公司

关于

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

之

财务顾问报告

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

20【 】年【 】月

声明与承诺

中信证券股份有限公司受嘉实基金管理有限公司委托，担任本次嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"本项目"）之财务顾问，就本项目出具财务顾问报告。

本财务顾问报告是依据《中华人民共和国证券法》（以下简称"《证券法》"）《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等法律、法规的有关规定，根据本项目各主要参与方提供的有关资料编制而成。本项目各主要参与方保证资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本项目的基础上，出具财务顾问报告，旨在就本项目做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（一）财务顾问声明

1.本财务顾问本着客观、公正的原则对本项目出具财务顾问报告；

2.本财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本财务顾问提供。本财务顾问出具的核查意见是在假设本项目的各方当事人均按相关协议的条款和

承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本财务顾问不承担由此引起的任何风险和责任；

3.本财务顾问就本项目相关事宜进行了审慎核查，本财务顾问报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

4.本财务顾问同意将本财务顾问报告作为本项目的法定文件，由基金管理人报送相关监管机构，随《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》上报上海证券交易所并上网公告；

5.对于本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

6.本财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明；

7.本财务顾问报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

（二）财务顾问承诺

1.本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务；

2.有关本项目的财务顾问专业意见已提交内核机构审查，内核机构同意出具本财务顾问报告；

3.本财务顾问在与基金管理人接触后至担任财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场、证券欺诈等问题。

财务顾问（盖章）：中信证券股份有限公司

目录

声明与承诺
目录
风险揭示
基础设施基金整体架构 33
（一）产品结构图 33
（二）交易实施步骤 33
第一章 尽职调查情况描述 37
1.1 尽职调查基准日 37
1.2 尽职调查的人员 37
1.3 尽职调查的对象 37
1.4 尽职调查的方法 37
1.5 尽职调查的程序 38
1.6 尽职调查的内容 38
1.7 尽职调查主要结论 39
第二章 对基础设施项目的尽职调查 41
2.1 基础设施项目基本信息 41
2.2 重庆项目 42
2.3 武汉项目 159
2.4 廊坊项目 219
2.4.1 项目公司的基本情况 219
2.5 基础设施资产现金流的预测 278
第三章 对业务参与人的尽职调查 335
3.1 对原始权益人的尽职调查 335
3.2 对基础设施运营管理机构的尽职调查 335
3.3 对基金托管人的尽职调查 392
3.4 对专项计划托管人的尽职调查 404
3.5 对 SPV 公司的尽职调查 410
第四章 财务顾问意见 415
（一）项目公司 415
（二）标的基础设施项目资产 415
（三）标的基础设施项目资产现金流情况 416
（四）原始权益人 416
（五）基金托管人 417
（六）专项计划托管人 417
（七）财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明 417
第五章 财务顾问内部审核程序及内核意见 419
（一）内部审核程序 419
（二）内核意见 420

释义

在本财务顾问报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

1. **基金/本基金/基础设施基金/公募基金/基础设施 REITs/REITs 基金**：系指嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

2. **公募 REITs**：系指基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

3. **基金管理人/公募基金管理人/嘉实基金**：系指嘉实基金管理有限公司。

4. **计划管理人/专项计划管理人/资产支持证券管理人/嘉实资本**：系指担任专项计划的管理人嘉实资本管理有限公司，或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构及基金投资的其他基础设施资产支持证券的管理人。

5. **财务顾问/中信证券**：系基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中信证券股份有限公司。

6. **销售机构**：系指嘉实基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得公开募集证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

7. **登记托管机构/登记机构/中国结算：**系指办理本基金登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

8. **基金合同当事人**：系指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

9. **基金份额持有人**：系指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资

人。

10. **投资人/投资者**：系指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称。

11. **个人投资者**：系指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

12. **机构投资者**：系指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织，以及合格境外投资者。

13. **合格境外投资者**：系指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

14. **战略投资者**：系指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。

15. **专项计划**：本基金首次发售时，系指由计划管理人设立的“嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划”，及本基金存续期内新增投资的基础设施资产支持专项计划。

16. **基础设施项目/基础设施 REITs 项目/基础设施资产**：本基金设立时系指重庆项目、武汉项目及廊坊项目。本基金扩募后，包括前述基础设施项目与新购入基础设施项目。

17. **重庆项目：**系指京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目。

18. **武汉项目：**系指京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目。

19. **廊坊项目：**系指京东亚洲一号廊坊经开物流园项目。

20. **业务参与人**：系指原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人和专项计划托管人。

21. **原始权益人**：本基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）。

22. **基础设施运营管理机构/运营管理机构**：系指接受基金管理人委托对基础设施项目进行运营管理的机构。本基金首次发售时，由北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）担任运营管理机构。

23. **基金托管人/中信银行**：系指中信银行股份有限公司。

24. **专项计划托管人**：系指中信银行股份有限公司上海分行或根据专项计划文件任命的作为专项计划托管人的继任机构。

25. **资产支持证券持有人**：系指持有目标资产支持证券的投资者，即基金管理人（代表本基金）。

26. **项目公司**：系指重庆项目公司、武汉项目公司及廊坊项目公司的单称及/或合称，视上下文义而定；本基金新增投资于新购入基础设施项目后，包括前述公司与新增项目公司。

27. **重庆项目公司/重庆新东迈：**指重庆新东迈物流有限公司（简称“重庆新东迈”）。

28. **武汉项目公司/武汉京东茂元：**指武汉京东茂元信息技术有限公司（简称“武汉京东茂元”）。

29. **廊坊项目公司/廊坊骏迪：**指廊坊骏迪物流有限公司（简称“廊坊骏迪”）。

30. **京东集团：**系指 JD.com, Inc.（京东集团股份有限公司），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其美国存托股份于纳斯达克证券交易所上市，证券代码为“JD”；其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“9618”。

31. **京东产发**：系指 JD Property Group Corporation（京东智能产业发展集团），系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司。

32. **京东物流：**系指 JD Logistics, Inc.（京东物流股份有限公司），系一家于开

曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“2618”。

33. **SPV 公司**：系指京东世纪贸易全资设立的重庆东裕达物流有限公司（对应重庆项目公司）、武汉京迈成物流有限公司（对应武汉项目公司）及廊坊东先达物流有限公司（对应廊坊项目公司），分别用于收购对应项目公司100%的股权。各 SPV 公司取得对应项目公司 100%股权后，拟与对应项目公司进行吸收合并。完成吸收合并后，各 SPV 公司注销，各项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

34. **参与机构**：系指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构（如有）等专业机构。

35. **重庆正益成远：**系指重庆正益成远物流有限公司。

36. **天津煜东信德：**系指天津煜东信德物流有限公司。

37. **武汉京东世纪贸易：**系指武汉京东世纪贸易有限公司。

38. **核心基金：**系指由原始权益人的关联方 JD Logistics Properties Core Fund GP Ltd. 担任普通合伙人的京东物流地产核心基金（JD Logistics Properties Core Fund , L.P.）。

39. **基金合同**：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

40. **托管协议**：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

41. **运营管理服务协议：**指基金管理人、计划管理人、SPV 公司、运营管理机构与各项目公司就本基金签订之《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

42. **招募说明书**：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

43. **《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》：**系指《中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目技术尽职调查报告》。

44. **《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》：**系指《中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目技术尽职调查报告》。

45. **《京东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》：**系指《中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号物流仓储项目技术尽职调查报告》。

46. **基金产品资料概要**：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

47. **询价公告**：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金询价公告》。

48. **基金份额发售公告**：系指《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

49. **基金文件**：系指与基金相关的交易文件及募集文件，包括但不限于基金合同、托管协议、招募说明书、基金产品资料概要等。

50. **认购**：系指在基金募集期内，投资人根据基金合同、招募说明书、询价公告及基金份额发售公告的规定申请购买基金份额的行为。

51. **注册登记系统**：系指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金注册登记系统。

52. **证券登记结算系统**：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。

53. **战略配售**：系指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

54. **目标资产支持证券**：本基金首次发售时，系指嘉实京东仓储物流基础设施

资产支持专项计划。

55. **基金交易账户**：系指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

56. **基金募集期**：系指基金份额开始发售之日起至发售结束之日止的期间，最长不得超过 3 个月。

57. **存续期**：系指基金合同生效至终止之间的期限。

58. **工作日**：系指上海证券交易所的正常交易日。

59. **法律法规**：系指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订。

60. **《基金法》**：系指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

61. **《公司法》**：系指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订。

62. **《销售办法》**：系指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

63. **《信息披露办法》**：系指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

64. **《基础设施基金指引》**：系指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试

行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

65. **《试点工作通知》**：系指《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》。

66. **业务规则**：系指基金管理人、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司及其上海分公司、销售机构就基础设施基金发布并不时修订的相关规则、规定、通知、指南等。

67. **元**：系指人民币元。

68. **中国**：就本基金而言，除特别说明外，系指中华人民共和国，但不包括中华人民共和国的香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

69. **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。

70. **国家发展和改革委员会/国家发展改革委/国家发改委/发改委**：系指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

71. **基金销售业务**：系指为投资人开立基金交易账户，宣传推介基金，办理基金份额发售，提供基金交易账户信息查询等业务。

72. **登记业务**：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

73. **转托管**：系指基金份额持有人将其持有并登记在某一基金交易账户的本基金份额转至另一基金交易账户的业务操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。

74. **系统内转托管**：系指基金份额持有人将其持有的基金份额在注册登记系统内不同销售机构（网点）之间转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

75. **跨系统转托管**：系指基金份额持有人将其持有的基金份额在注册登记系统

和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

76. **不可抗力**：系指基金合同当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据基金合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

风险揭示

本项目是公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”），通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于:

一、基础设施基金特有的风险

(一) 仓储物流行业风险

1. 宏观经济环境变化可能导致的行业风险

改革开放以来，中国经济增长速度取得了显著的提高，居民消费水平大幅提升。特别是移动互联网的普及，对国内电子商务、零售、第三方物流等行业的发展带来了助力，为仓储物流基础设施的市场发展创造了良好的外部环境。未来国际经济、政治、金融等环境面临诸多不确定因素，国内“全国统一大市场”、“国内国际双循环”等政策方针的落地，也会使经济发展进入新的阶段，相关行业的政策与未来发展，亦可能存在一定的变化。若前述变化对仓储物流行业带来不利影响，则可能对仓储物流基础设施项目的租金收入带来下行压力，同时可能会对仓储物流基础设施资产的价值评估带来不利影响。

2. 城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

仓储物流基础设施项目所在城市政府相关部门，可能会对全市整体的产业规划进行调整或升级，产业地理重心将随之发生变化，导致基础设施项目所在区域的产业结构改变。产业结构的改变可能会对基础设施项目的市场客户带来不利影响，造成租赁需求降低等对基础设施经营不利的结果。同时，基础设施项目的稳定运营亦依赖项目周边的社会化便利设施，若前述调整或升级造成社会化便利设施无法继续提供相应服务，特别是交通网络的不利变化，则会对基

础设施项目的节点属性带来不利影响，降低基础设施项目在所在城市仓储物流市场的吸引力，对项目运营带来较大压力。

3. 相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业接受各级政府监管部门颁布的法律法规及政策的约束，任何层面的法律法规、规定要求、政策方针的调整，均有可能影响基础设施项目的稳定运营。

4. 行业竞争加剧的风险

仓储物流行业所在市场充分竞争，行业壁垒不明显，市场头部集中效应弱。基础设施项目周边可能会出现新增项目，新增项目的去化可能会对基础设施项目的租金与出租率带来不利影响。

(二) 基础设施基金的投资管理风险

1. 投资基础设施证券投资基金可能面临的风险

采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与主要投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

投资本基金可能面临以下风险，包括但不限于:

（1）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于仓储物流类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施

项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（2）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

本基金将定期公布资产评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，可能出现基础设施项目公允价值下跌的风险。

（3）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预受要约的，需将基金份额转托管至场内证券经营机构，方可参与证券交易所市场的交易，在份额转托管完成前存在无法在二级市场卖出的风险。

本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

（4）交易失败风险

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购专项计划的全部资产支持证券，专项计划将受让 SPV 公司股权并向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公司将向原始权益人收购项目公司的股权；之后，SPV 公司还将向项目公司发放相应的股东借款，完成专项计划对项目公司的投资；最终，项目公司将反向吸收合并 SPV 公司。

若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金提前终止。根据项目的交易安排，存在如下特殊风险:

1）项目公司股权转让价款资金共管机制风险

依据《项目公司股权转让协议》相关约定，项目公司目标股权的首期股权转让价款需支付至转让双方另行确定的共管账户。如在专项计划设立日后 3 个月内，仍未完成《项目公司股权转让协议》约定的交割，则转让双方将另行协商工商变更和共管账户资金处理事宜。若协议双方在股权转让、交割过程中发生争议，则该等资金共管、返还机制的约定可能对专项计划财产产生不利影响。

2）股东工商变更无法如期完成的风险

根据股权转让协议的约定，SPV 公司、项目公司的股权转让所涉及的工商变更登记手续将于专项计划成立之后开展，如届时根据相应股权转让协议的约定未完成股权转让相关的工商变更登记，本基金存在可能终止的风险。

3）SPV 公司与项目公司之间的反向吸收合并无法如期完成的风险

根据交易安排，项目公司将反向吸收合并 SPV 公司，基金管理人在本 REITs 基金成立后尽快办理项目公司对 SPV 公司吸收合并事宜。反向吸收合并的工商变更安排需要得到工商部门的认可，反向吸收合并的税务处理安排需要得到税务部门的认可，但在实际操作中，当地工商部门可能无法或拒绝办理反向吸收合并的工商变更登记，或税务部门不认可反向吸收合并后的税务处理安排。因此，反向吸收合并安排存在无法完成工商变更登记、无法被税务部门认可的风险。届时，本基金交易结构的设计可能达不到预计的税收筹划效果，从而降低基金份额持有人的收益。

（5）基础设施项目管理风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项

目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

本基金通过专项计划等特殊目的载体间接持有对应基础设施项目的完全所有权，本基金将通过中间各层特殊目的载体向基础设施项目公司提出要求或传达决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关要求或决定无法及时、完全有效传递至项目公司，由此可能对项目公司和基础设施项目的运作造成不利影响。

（6）对外借款的风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，本基金可直接或间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险:

1）基金财务状况可能受到不利影响，如基金的偿债压力提高、本基金可支配的资金减少、基金年度可供分配金额降低、本基金直接或间接对外继续申请借款的机会减少，运营的灵活性降低等。

2）本基金无法顺利续借或新增借款带来的风险。在无法顺利续借或新增借款的情形下，基础设施项目的运营和维护可能受到不利影响。

3）本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。如当本基金或相关特殊目的载体无法按时偿还债务时，可能触发违约条款导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其它债务同时到期的风险。本基金或相关特殊目的载体也可能面临以不合理价格出售基金资产或被债权人提起诉讼面临的法律风险等。极端情况下，本基金还可能面临清算风险。

（7）基金份额净值披露频率较低的风险

与普通股票型、混合型、债券型基金不同，本基金仅在中期报告和年度报告中披露期末基金份额净值信息，投资人将面临基金净值披露频率较低的风险。

（8）估值风险

基金管理人按照投资成本将持有的目标资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，依据《企业会计准则》规定对基础设施项目进行估值。基金管理人聘请符合条件的评估机构对基础设施项目资产进行评估（至少每年一次），但相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，因此本基金对基础设施项目的估值可能无法体现其公允价值。基础设施项目评估价值基于多项假设作出，仅供投资者参考，不构成投资建议，基础设施项目评估价值与基金份额净值可能存在差异，也不代表二级市场交易价格。

（9）税收等政策调整风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（10）新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。

（11）基础设施基金相关法律法规调整风险

基础设施基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

2. 本基金所投嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的相关风险

（1）资产支持证券收益无法按时分配风险

资产支持证券收益的分配来源主要是基础设施项目产生的现金流，如发生基础设施项目承租人未按时支付租金，或项目公司未按期偿还股东借款本息，

或专项计划中各相关机构未及时转付等情形，可能存在资产支持证券收益无法按时分配的风险。

（2）运作风险和账户管理风险

在专项计划运作过程中，计划管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如计划管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响专项计划的收益水平，从而产生风险。专项计划存续期间，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于计划管理人和专项计划托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、专项计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（3）计划管理人、专项计划托管人、监管银行尽责履约风险

专项计划的正常运行依赖于计划管理人、专项计划托管人、监管银行等参与主体的尽责服务，存在计划管理人、专项计划托管人、监管银行违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

（4）计划管理人变更风险

在专项计划存续期间，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，上海证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（5）专项计划不能成功备案的风险

基金合同生效后，本基金将不低于 80%的初始基金资产投资于嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划。如因嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划，本基金面临提前终止的风险。

3. 基础设施项目的相关风险

（1） 基础设施项目运营、管理、改造相关的风险

随着仓储物流行业市场对于基础设施在信息化、自动化、智能化等科学技术方面的需求逐步提升，特别是对有效率提高需要的自动化分拣设施、立体仓库的基础配置和要求，基础设施资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大升级改造，提供满足前述需求的基础条件，以满足目标基础设施持续保持良好的市场竞争力。

前述基础设施资产的维修与重大改造升级，可能需要政府有权部门批准、监督、验收，而批准的授予取决于能否满足相关规定的若干条件，申请和达成相关条件可能因项目具体情况存在不确定性，导致维修和改造工程无法顺利开展，或无法通过相关验收。

基础设施资产在进行维修和升级改造时，可能根据施工难度的增加、承包商履约能力的欠缺、政府监管法规要求特别是验收条件的提高、自然环境特别是天气条件的变化，导致工期无法按时完成，极端条件下可能需要重复施工，期间可能对基础设施项目的租金收入带来影响。

基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但在改造期间，物流仓储行业技术水平存在再次提升的可能，或物流仓储行业大幅改变业务运行技术模式，导致维修改造无法达到预期的市场竞争力提升，使投资收益无法达到设定目标，对项目经营业绩产生不利影响。

基金管理人对基础设施项目进行尽职调查时，可能存在无法全部发现项目公司所有的缺陷。基金未来可能需要支付额外开支以弥补前述可能缺陷造成的不利影响。

（2） 基础设施项目土地使用权续期风险

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权具有一定的期限。

根据相关法律，上述土地使用权暂无自动续期权，土地使用权持有人须于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如续期申请获批，土地使用权持有人可能须（除须符合其他要求外）支付相应的土地出让金。如果相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准土地使用权续期，本基金的运作可能受到不利影响。

在符合公众利益的情况下，政府有权根据法律法规征收土地使用权，本基金可能收到政府根据相关法律法规做出的补偿，但补偿金额可能低于本基金对该项土地使用权的估值或本基金已为该项土地使用权所支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

（3） 基础设施项目土地用途与证载用途不完全一致风险

武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》所载土地用途为工业用地、不动产权证所载土地用途为工业用地/其它，与实际仓储用途不完全一致。武汉项目《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》记载的项目名称均体现项目为“仓储”，且《建设工程规划许可证》进一步明确建设项目主要为“4 个库房”，《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的签发主体与《国有建设用地使用权出让合同》项下土地出让人为同一主体，因此武汉市东西湖区国土资源和规划局（原单位名为武汉市东西湖区国土资源和规划局，后变更为“武汉市东西湖区自然资源和规划局”）对于武汉项目土地系用于建设仓储项目有所知悉并核发了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等建设文件，对项目公司予以处罚、要求其补缴土地出让金或责令项目公司交还土地的可能性较小。

（4） 基础设施项目运营收入波动风险

本基金的收入来源主要为基础设施项目形成的租金收入。在本基金存续期内，若因市场竞争、政策调整、出租率降低或租金下调等原因导致基础设施项目收入大幅下降，或发生除不可抗力之外的其他因素导致基础设施项目无法正常运营等情况时，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。极端情况下，若基础设施项目经营不善的，基础设施项目公司可能出现无法按时偿还

借款、资不抵债的情况，将有可能导致基础设施项目公司破产清算，进而给现金流造成不利影响。

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况。由于廊坊项目运营时间较短，尚不足三年，缺乏历史数据，若因出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于预测现金流，则存在基金收益率不达预期的风险。

（5） 运营支出及相关税费增长的波动风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制基础设施项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于:

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加;

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加;

3）基础设施项目购买分包服务成本的增加;

4）基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加;

5）通胀率的上升，劳务成本的提高;

6）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加;

7）其他不可预见情况导致的支出增长。

（6） 关联交易风险

本基金持有的各基础设施项目主要承租人系重要现金流提供方，且均为原始权益人关联方京东物流旗下项目公司，该租赁行为构成关联交易。可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。

截至2022年6月30日，本次入池的基础设施项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易。重庆项目的承租人主要为京东集团旗下

京东物流业务板块的相关主体重庆京邦达物流有限公司；武汉项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体湖北京邦达供应链科技有限公司；廊坊项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体北京京讯递科技有限公司。

上述租约到期后，按照双方《仓库租赁合同》约定，本基金持有的基础设施项目可能与前述承租人进行租约续签，该续签租约构成关联交易行为。同时，基金管理人将委托属于原始权益人及前述承租人关联方的运营管理机构协助基金管理人，开展部分包含租约续签等工作内容在内的基础设施项目运营管理工作，此亦构成关联交易行为。此外，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

在本基金存续期内，可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。

（7） 基础设施项目承租人集中度风险

本基金持有的各基础设施项目主要承租人为京东物流旗下子公司，集中度较高。在本基金存续期内，若京东物流旗下子公司承租方不续约、承租方续约但减少租赁面积、拒绝履行租约或拖欠租金、经营陷入困境等情况时，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

（8） 基础设施项目续租机制风险

根据目前基础设施项目租赁合同的约定，在租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限，续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。除适用法律另有明确规定或租赁合同另有约定外，任何一方不得擅自终止租赁合同。若租赁合同到期后，

承租人决定续租而项目公司选择不续租的，承租人有权按照《民法典》等法律法规的规定向项目公司主张项目公司的违约责任，届时项目公司可能出现潜在的违约损失赔付义务，从而影响基金份额持有人的利益。

（9） 基础设施项目租约到期空置风险

根据基础设施项目租赁合同，租赁期限为5-6年。若承租人在租约到期后出现不续租情况，且短期内无法找到可替代承租人，可能产生空置面积和一定空置期，该等情形下或将影响基础设施项目租金收入稳定性，对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

（10）基础设施项目承租人违约风险

在基础设施项目承租人占有、使用基础设施项目期间，可能存在承租人未依约履行租赁合同的情形，包括但不限于违约提前解除租赁合同、拒绝履行或延迟履行支付租金的义务、违反安全生产的要求损害或违法改造基础设施项目资产导致基础设施遭受损害等，该等情形下将影响项目公司经营及基础设施项目租金收入稳定性，从而影响基金份额持有人的利益。

（11）基础设施项目保险相关风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保，但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对基础设施资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基础设施资产持有人利益产生风险。

（12）基础设施项目处置不确定性风险

本基金处置基础设施项目时，基于相关法律法规或项目协议中存在的转让限制，基础设施项目已就100%股权转让方式发行基础设施REITs取得了相关部

门的无异议函。在本基金处置基础设施项目时，亦可能因相关转让限制的规定使得基础设施项目的转让受到相关限制，基础设施项目处置需受限于届时相关法规政策和相关转让限制的批准程序。

本基金处置基础设施项目时，由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，或由于基础设施项目无法按照公允价值处置，从而影响本基金份额持有人投资收益，投资者可能面临本金损失风险。

本基金存续期限为自基金合同生效之日起 46 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。本基金终止运作并进入清算期的，本基金将面临基础设施项目的处置问题。基础设施项目流动性相对较差，本基金可能面临清算期内无法完成处置，或者合理期限内找不到合适的交易对手导致成交时间偏迟，需要延长清算期的风险。

（13）基础设施项目评估结果与真实市场价值存在偏差的风险

基金管理人聘请符合条件的评估机构对基础设施项目资产进行评估，但相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，因此本基金对基础设施项目的估值可能无法体现其公允价值。基础设施项目评估价值基于多项假设作出，仅供投资者参考，不构成投资建议。项目公司非投资性房地产类资产可能会导致项目公司股权转让对价同基础设施项目评估值存在一定差异，该差异届时会全部体现在股权转让对价中。本基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，投资者按照认购价格办理本基金的认购，与基础设施项目评估价值可能存在差异。

（14）现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

根据《基础设施基金指引》，本基金整体架构相关产品方案系根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的管理能力等多重因素。本基金对基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。同时，第三方机构出具的《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假

设存在一定不确定性，因此计划的可供分配金额预测值不代表对计划运行期间实际分配金额的保证。

（15）未进行租赁登记备案的风险

基础设施项目租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。

根据《运营管理服务协议》的约定，基金管理人有责任督促运营管理机构按照法律法规规定或相关主管部门要求，为基础设施项目租赁合同办理房屋租赁登记备案手续；如因未办理房屋租赁登记备案而使项目公司受到主管部门行政处罚的，基金管理人有权要求运营管理机构对项目公司作出相应的赔偿。

（16）资金监管的风险

本基金未在 SPV 公司层面设置资金监管机制，虽然在项目公司层面设置监管安排，但项目资金的顺利归集依然有赖于相关财务人员的业务操作，存在项目资金被相关财务人员挪用的风险。

（17）项目公司股权转让价款资金共管机制风险

依据《项目公司股权转让协议》相关约定，项目公司目标股权的首期股权转让价款需支付至转让双方另行确定的共管账户。如在专项计划设立日后 3 个月内，仍未完成《项目公司股权转让协议》约定的交割，则转让双方将另行协商工商变更和共管账户资金处理事宜。若协议双方在股权转让、交割过程中发生争议，则该等资金共管、返还机制的约定可能对专项计划财产产生不利影响。

4. 本基金相关服务机构的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。

本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘或解聘且没有合适续聘机构的可能性。另外，本基金运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后管理与本

基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成不利影响。

运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法及时发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成不利影响。同时，基金管理人可能受限于《运营管理服务协议》的相关安排无法按照法律法规及监管机构要求对运营管理机构是否尽责履约的提供运营管理服务进行完全充分有效的监督。若出现上述情况，可能会对基础设施基金造成不利影响。

5. 利益冲突风险

（1）运营管理机构潜在利益冲突风险

运营管理机构除了为本基金投资的基础设施项目提供服务外，还可能为其他仓储物流类资产提供运营管理服务。运营管理机构所管理的本基金项下基础设施项目和其他机构旗下的其他仓储物流类资产，将面临潜在利益冲突。

（2）受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于仓储物流类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于仓储物流类基础设施项目的基金，不同基金受同一基金管理人管理，同时底层基础设施项目存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（3）本基金与原始权益人及其关联方可能存在潜在利益冲突风险

当面临具有吸引力的投资机会时，无法保证原始权益人及其关联方会优先将有吸引力的投资机会引向本基金；同时，本基金与原始权益人及其关联方在竞争潜在客户及其他经营层面活动中亦可能面临利益冲突。

(三) 其他与基础设施基金相关的特别风险

1. 中止发售的风险

当网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量时，基金管理人、财务顾问应当中止发售。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。因此投资者可能面临中止发售的相关风险。

2. 发售过程中发生回拨的风险

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量高于网下最低发售量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。因此公众投资者与网下投资者可能面临份额回拨的相关风险。

3. 募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

4. 基金合同提前终止的风险

基金合同生效后，本基金存续期限原则上为 46 年，但期间如发生包括但不限于下列情形时，基金份额持有人可能面临基金合同提前终止的风险。

（1）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内买入目标资产支持证券或专项计划未能设立，基金合同终止；

（2）本基金投资的专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的基础设施资产支持证券，基金合同终止；

（3）本基金被监管机关或上海证券交易所决定终止上市的，基金管理人有权决定终止基金合同；

（4） 专项计划未能在《基金合同》生效之日起 6 个月内成功购入 SPV 公司全部股权，从而终止《基金合同》的;

（5） SPV 公司未能在《基金合同》生效之日起 6 个月内成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》的。

5. 新型冠状病毒肺炎疫情恶化的风险

新型冠状病毒肺炎疫情对中国乃至全球经济产生了重大不利影响。新型冠状病毒肺炎疫情对国内供应链的影响在于商业及运营的多个方面：商业活动活跃性降低、货运车辆受到防疫政策限制、货车司机人力资源减少、货运商品由于防疫静置需求导致的阻滞等，对仓储物流市场带来了挑战，对目标基础设施项目的市场需求带来了不利影响；基础设施项目在运营过程中，为达到防疫目的，存在例如车辆消杀、防疫物资储备等需要投入更多人力物力的行为，开展必要的防疫措施，增加基础设施项目的运营成本。

当前新型冠状病毒肺炎疫情的发展仍具有一定的不确定性，未来基础设施项目若发生新型冠状病毒肺炎疫情确诊病例，或受到确诊病例的影响，则相关项目可能存在暂停运营的风险。倘若新型冠状病毒肺炎疫情影响进一步扩大，随着新型冠状病毒肺炎疫情的蔓延，基础设施项目租户可能出现其财务实力无法继续履行租赁义务的风险，或市场上基础设施项目目标租户大量减少，则会对项目的出租率、租金造成更严重的影响。此外，如因国家或当地有权机构基于新型冠状病毒肺炎疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导或要求基础设施项目减免租金，基础设施项目对承租人实施租金减免政策的，可能造成基础设施项目收入及可分配金额的减少。

6. 意外事件及不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等

自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

二、其他一般性风险因素

(一) 上市基金风险

1. 基金份额折溢价的风险

基金份额上市交易后，基金份额的交易价格与其基金份额净值之间可能发生偏离并出现折溢价交易风险，存在投资人不能按照基金份额净值买入或卖出基金份额的风险。

2. 停牌的风险

本基金上市期间可能因信息披露等原因导致基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金，产生风险。

3. 终止上市风险

本基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

(二) 操作或技术风险

指相关当事人在业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、代销机构、证券交易所、证券登记结算机构等等。

(三) 合规性风险

指基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

(四) 证券市场风险

本基金投资范围除基础设施资产支持证券外还可投资于利率债，AAA 级信用债、货币市场工具以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将对本基金资产产生潜在风险，主要包括:

1. 政策风险

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

2. 经济周期风险

证券市场是国民经济的晴雨表，而经济运行具有周期性的特点。宏观经济运行状况将对证券市场的收益水平产生影响，从而产生风险。

3. 利率风险

金融市场利率波动会导致债券市场的价格和收益率的变动，同时直接影响企业的融资成本和利润水平。基金投资于货币市场工具，收益水平会受到利率变化的影响。

4. 购买力风险

本基金投资的目的是使基金资产保值增值，如果发生通货膨胀，基金投资于证券所获得的收益可能会被通货膨胀抵消，从而影响基金资产的保值增值。

5. 公司经营风险

公司的经营状况受多种因素影响，如市场、技术、竞争、管理、财务等都会导致公司盈利发生变化，从而导致基金投资收益变化。

6. 信用风险

主要指债券等信用证券发行主体信用状况恶化，导致信用评级下降甚至到期不能履行合约进行兑付的风险，另外，信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

(五) 其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

金融市场危机、行业竞争、代理商违约、托管行违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

(六) 本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。

销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

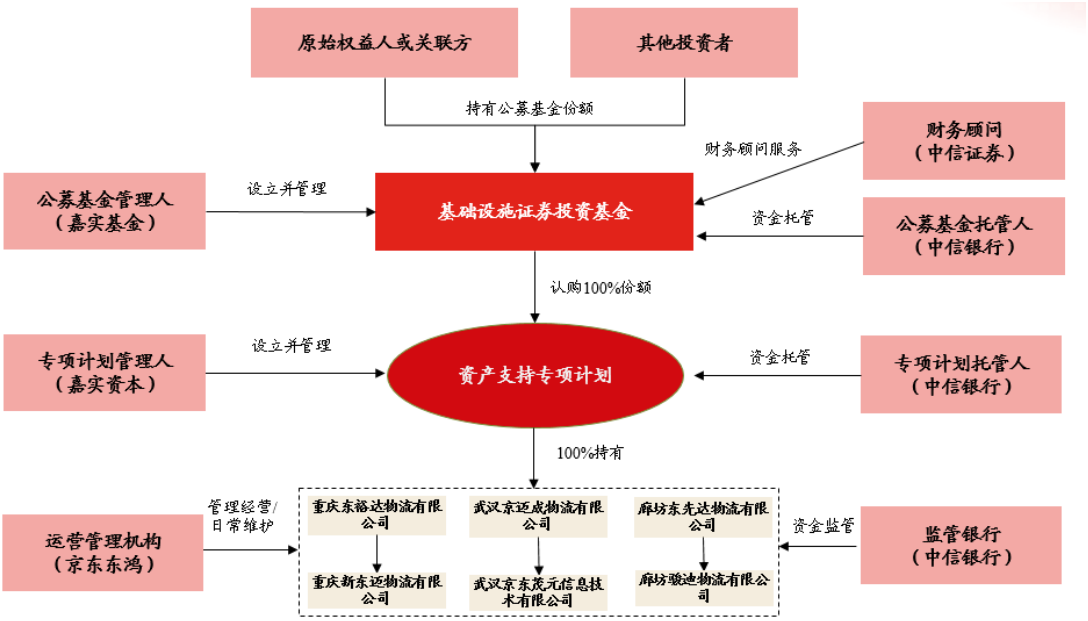
本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

基础设施基金整体架构

（一）产品结构图

本基金的交易结构共有两层主要架构，分别为专项计划及基础设施基金。交易完成后，计划管理人（代表专项计划）将持有项目公司 100%的股权以及享有对项目公司的相应债权，基金管理人（代表基础设施基金）持有专项计划的全部份额。具体产品结构如图所示：

图2-1　产品结构图



（二）交易实施步骤

项目公司股权转让相关的主要交易步骤如下：

（1）初始状态，原始权益人设立 SPV 公司

原始权益人京东世纪贸易于 3 个项目公司所在地分别设立 3 个 SPV 公司用于项目公司的收购和公募基金发行后的反向吸收合并，3 个 SPV 公司分别为重庆东裕达物流有限公司、武汉京迈成物流有限公司和廊坊东先达物流有限公司。截至本报告出具日，3 个 SPV 公司均已完成设立并取得相应的《营业执照》。

（2）专项计划受让 SPV 公司股权并发放股东借款

本基金完成发行后，专项计划从原始权益人处受让 SPV 公司的股权，并以募集资金完成 SPV 公司注册资本的实缴，向 SPV 公司发放股东借款，形成了专项计划对 SPV 公司的股权和股东借款债权。SPV 公司完成相应的工商变更登记、移交完成相关印鉴及相关资料，交割日后 2 个工作日，计划管理人按照《SPV 公司股权转让协议》的约定向原始权益人支付目标股权的股权转让价款。

（3）SPV 公司收购项目公司股权

SPV 公司分别与原始权益人签署《项目公司股权转让协议》，主要交易步骤如下:

1）专项计划受让 SPV 公司 100%股权，完成对 SPV 公司股权收购的交割，并完成相应的注册资本实缴和股东借款事宜;

2）SPV 公司按照《项目公司股权转让协议》将目标股权的首期股权转让价款支付至双方另行确定的共管账户，即目标股权的股权转让价款*90%;

3）项目公司的股权转让的工商变更登记办理完毕，并完成移交工作;

4）共管账户的首期股权转让价款支付至原始权益人;

5）SPV 公司应自相关审计机构出具《项目公司股权转让协议》约定的项目公司的交割审计报告之日起 5 个工作日，向原始权益人支付第二笔标的股权转让价款。第二笔股权转让价款金额为根据交割审计确认的财务数据按照《项目公司股权转让协议》约定计算的股权转让价款减去 SPV 公司已支付的首期转让价款金额的差额。

（4）《项目公司股权转让协议》提前终止或解除:

(a) 除非以下任何一种情形发生，否则，《项目公司股权转让协议》不得提前终止或解除:

a) 双方一致同意提前终止《项目公司股权转让协议》;

b) 任何一方严重违反《项目公司股权转让协议》的约定且未能在 30 日内有效纠正的，守约方有权解除《项目公司股权转让协议》;

c) 因违约方的违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或受让方的商业目的无法实现的，守约方或受让方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；

d) 《SPV 公司股权转让协议》被终止或解除。

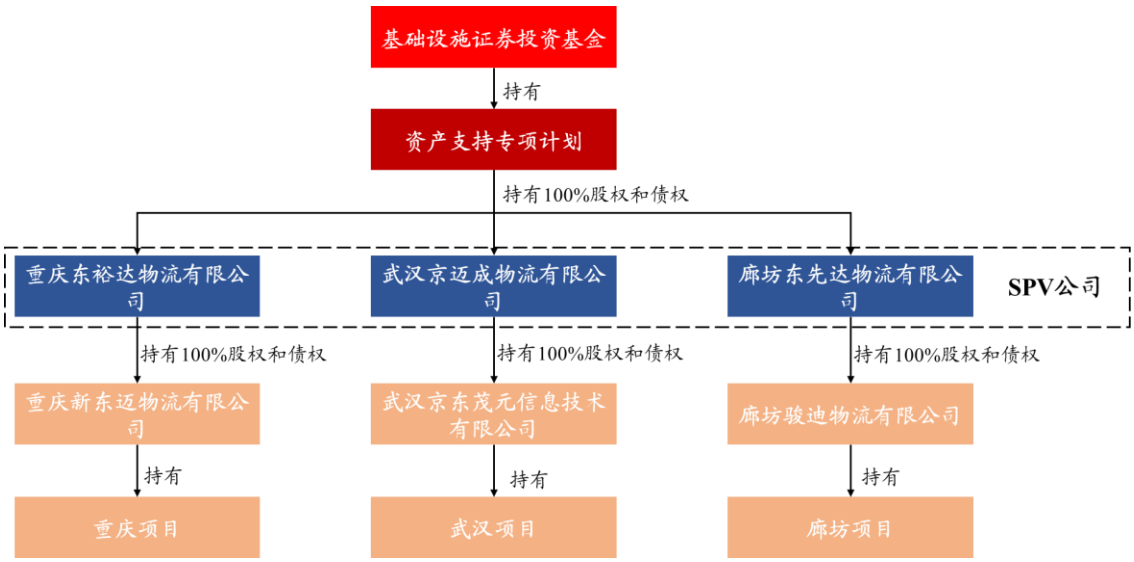
(b) 如《项目公司股权转让协议》提前终止或解除，则按照以下情形予以处理：

a) 如果受让方已向转让方支付了部分或全部目标股权的股权转让价款，则转让方应在提前终止或解除之日起 20 个工作日内将已收取的部分或全部目标股权的股权转让价款退还至受让方指定的银行账户，并且支付该等资金自支付日（含该日）至退还日（不含该日）期间实际产生的利息（如有）；

b) 如果已经办理目标股权转让的工商变更登记，则受让方有义务配合转让方及项目公司在提前终止或解除之日起 20 个工作日内将目标股权重新转让至转让方名下并办理相应工商变更登记。

（5）在SPV公司和项目公司办理完毕工商变更登记手续后，项目公司的股权结构如下图所示：

图2-2　反向吸收合并前股权结构图



（6）项目公司和 SPV 公司进行反向吸收合并：

1）项目公司和 SPV 公司由执行董事就反向吸收合并事宜制定方案；

2）项目公司和 SPV 公司由股东就反向吸收合并进行决议，出具《股东决议》；

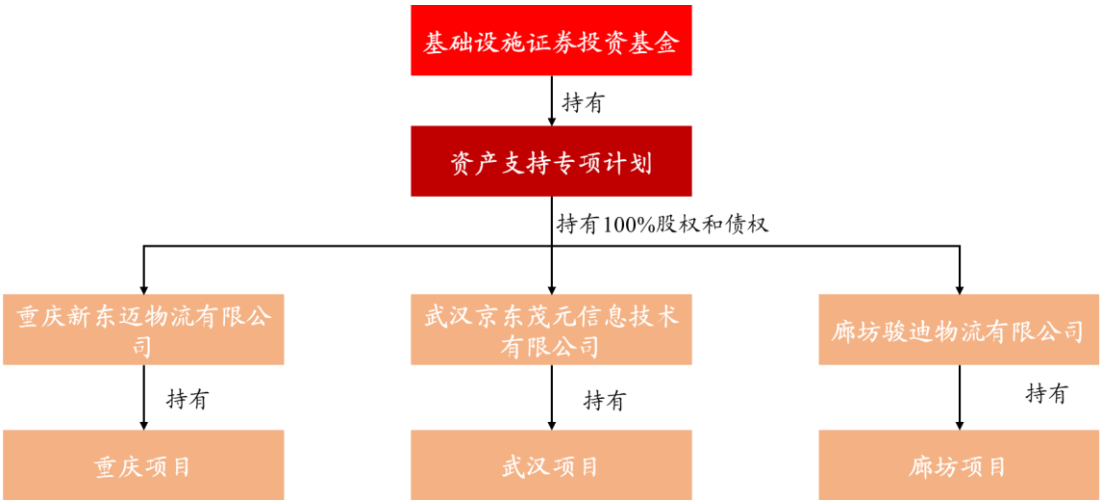
3）项目公司与 SPV 公司签署《吸收合并协议》并编制资产负债表及财产清单；

4）项目公司和 SPV 公司自作出合并决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告；

5）在公告 45 日之后，项目公司和 SPV 公司向其所在地的市场监督主管部门提交《吸收合并协议》、《股东决议》以及在报纸上登载公司合并公告的有关证明和债务清偿或者债务担保情况的说明。项目公司办理工商变更登记，SPV 公司办理工商注销登记并且注销税户和银行账户。

反向吸收合并完成后，原 SPV 公司对于资产支持专项计划的债务下沉到项目公司层面，由资产支持专项计划直接持有项目公司的股权和债权，项目公司的股权结构如下图所示：

图2-3　反向吸收合并完成后股权结构图



上述实施步骤，可能会根据监管部门要求和项目实际情况予以调整。

第一章 尽职调查情况描述

1.1 尽职调查基准日

本财务顾问报告的基准日为 2022 年 6 月 30 日（以下简称“尽调基准日”）。

1.2 尽职调查的人员

以下参与人员参与了尽职调查，并完成了本财务顾问报告：俞强、张佳乐、邱适、张天亮、宋杰文、吴望可、朱园园、张明、陈耿坚、胡志涛、魏子涵、秦意浓、曹泽华、聂司桐、冯润峰

1.3 尽职调查的对象

根据《证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律、法规的有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对基础设施项目及原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人和专项计划托管人、SPV 公司及对交易有重大影响的其他交易相关方组成的重要参与方进行了尽职调查。

1.4 尽职调查的方法

本次尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行:

1.查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料;

2.对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈;

3.列席相关方案讨论论证会;

4.查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料;

5.对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查;

6.咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料;

7.聘请专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

1.5 尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行:

1.收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料;

2.对重要参与方和基础设施项目进行实地调查;

3.咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料;

4.查阅、分析律师事务所、会计师事务所、评估机构等中介机构工作文件;

5.对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论;

6.整理尽职调查工作底稿;

7.撰写《财务顾问报告》。

1.6 尽职调查的内容

1.对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况。尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制情况，独立情况，公司经营合法合规性和商业信用情况，所属行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务状况，纳入基础设施基金后的期后事项等。

基础设施资产情况。尽职调查的内容包括基础设施的合法合规性、安全性及投资价值；现金流的真实性；现金流的实际情况；现金流的预测情况等。

重要现金流提供方。尽职调查的内容包括重要现金流提供方主营业务、经营情况、财务情况、持续经营能力、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况、历史偿付情况、资信情况等。

2.对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人。尽职调查的内容包括设立和存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，财务状况，资信状况，对基础设施项目的权属情况、转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况等。

基础设施运营管理机构。尽职调查的内容包括设立、存续和历史沿革情况，股权结构及治理结构，持续经营能力，不动产运营管理资质，同类型基础设施项目运营管理经验，管理人员和专业人员配备情况，不动产运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度，利益冲突防范措施，内部组织架构和内部控制情况，财务状况，资信状况等。

基金托管人和专项计划托管人。尽职调查的内容包括基金托管人和专项计划托管人法律存续状态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

1.7 尽职调查主要结论

根据尽职调查获得的信息，财务顾问得出如下结论:

1.项目公司依法设立并合法存续、经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，具备完整、合法的财产权属凭证，独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队，未来项目公司纳入基础设施基金后，将由公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时项目公司的财务将具备独立性。基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，基础设施项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；基础设施资产界定清晰，权属明确，形成基础设施资产的法律协议

或文件合法、有效。重要现金流提供方依法设立并合法存续，经营情况正常。

2.原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善；原始权益人将对基础设施项目享有完全的所有权；公司资信水平和商业信用情况良好。

3.基础设施运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力；已经采取了避免可能出现利益冲突的措施。

4.基金托管人和专项计划托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任基金托管人和专项计划托管人的能力。

财务顾问合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及拟证券化的基础设施项目符合《证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律法规及规范性文件中关于申请发行基础设施证券投资基金具体条件的规定。

1.7 调查过程中发现的问题和解决情况

财务顾问在调查过程中秉承审慎严谨的原则，未发现对嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金有重大不利影响的问题。

第二章 对基础设施项目的尽职调查

2.1 基础设施项目基本信息

本基金通过特殊目的载体持有项目公司股权实现对基础设施资产的控制，基础设施资产包括重庆项目、武汉项目和廊坊项目，合计建筑面积 350,995.49 平方米，总估值 15.65 亿元。

基础设施资产截至 2022 年 6 月末的基本信息如下:

表2-1 基础设施资产基本信息[1]

	重庆项目	武汉项目	廊坊项目	合计
项目名称	京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期	京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目	京东亚洲一号廊坊经开物流园	/
所在地	重庆市巴南区	湖北省武汉市东西湖区	河北省廊坊开发区	/
所处行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流	/
建设内容	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	物流仓库及相关配套	/
项目用途	主要用作干品库房	主要用于中转仓库	主要用作干品库房	/
建筑构成	由两座干货物储存和转运仓库、倒班宿舍楼及餐厅楼组成	由四座转运仓库组成	由四座干货物储存和转运仓库组成	/
建筑规模	199,802.38 平方米	50,972.21 平方米	100,220.90 平方米	350,995.49 平方米
土地使用权年限	自 2015 年至 2065 年，共 50 年	自 2012 年至 2062 年，共 50 年	自 2018 年至 2068 年，共 50 年	/
资产估值	6.24 亿元	2.79 亿元	6.62 亿元	15.65 亿元
账面价值	4.01 亿元	1.21 亿元	4.76 亿元	9.98 亿元
资产四至范围	东邻空地、南临合祥路、西邻空地、北临市政道路	东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道	东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地	/
用地性质	物流仓储用地	工业用地	仓储用地	/

[1]本部分数据均为截至 2022 年 6 月 30 日数据

开工时间	2016 年 2 月	2014 年 7 月	2018 年 4 月	/
竣工时间	2018 年 6 月	2016 年 1 月	2020 年 8 月	/
运营起始时间	2017 年 8 月	2016 年 1 月	2020 年 4 月	/
决算总投资	5.45 亿元	1.42 亿元	4.98 亿元	11.85 亿元
出租率	100%	100%	100%	100%
主要租户	重庆京邦达物流有限公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	北京京讯递科技有限公司	/
产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	/
收入来源	主要为仓库租赁、物业管理收入，兼有部分场地租赁收入	主要为仓库租赁、物业管理收入，兼有部分辅房租赁收入	主要为仓库租赁、物业管理收入	/

经核查，截至尽职调查基准日，基础设施项目涉及的租户及其实际控制人均与地方政府无关，且本基础设施项目涉及的三个项目公司亦与地方政府无关，因此基础设施项目不涉及地方政府隐性债务。

表2-2　三个项目截至尽职调查基准日全部租户情况

项目	租户名称	企业性质	实际控制人	实际控制人性质
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	民企	京东物流	民企
	重庆小租户 2	民企	重庆小租户 2	自然人
	重庆小租户 1	民企	重庆小租户 1	自然人
	重庆小租户 3	民企	重庆小租户 3	自然人
	重庆小租户 4	民企	重庆小租户 4	自然人
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	民企	京东物流	民企
	武汉小租户 1	自然人	-	-
	武汉小租户 2	民企	武汉小租户 2	自然人
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	民企	京东物流	民企
	河北京东信成供应链科技有限公司	民企	京东物流	民企
	廊坊京东星能光伏发电有限公司	民企	京东集团	民企
	廊坊小租户 1	央企子公司	国务院国有资产监督管理委员会	央企
	廊坊小租户 2	自然人	-	-

基础设施项目历史运营情况如下表:

表2-3　基础设施项目历史运营情况

单位：万元、%

类别		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年半年度
营业收入	重庆项目	4,567.63	4,607.71	4,604.49	2,284.77

	武汉项目	1,829.79	1,831.27	1,827.35	908.91
	廊坊项目	-	3,022.94	4,251.15	2,121.78
	合计	**6,397.42**	**9,461.92**	**10,682.99**	**5,315.46**
营业成本	重庆项目	1,410.09	1,517.75	1,586.30	808.79
	武汉项目	530.21	562.79	556.97	260.98
	廊坊项目	142.80	1,449.61	1,304.45	754.63
	合计	**2,083.11**	**3,530.14**	**3,447.72**	**1,824.40**
净利润	重庆项目	1,891.22	1,831.41	1,792.70	998.29
	武汉项目	527.61	476.76	498.47	225.31
	廊坊项目	-179.46	812.83	1,960.30	855.96
	合计	**2,239.37**	**3,121.00**	**4,251.47**	**2,079.56**
息税摊销折旧前利润（EBITDA）[2]	重庆项目	3,596.48	3,565.35	3,486.32	1,935.82
	武汉项目	1,514.21	1,424.92	1,408.75	633.46
	廊坊项目	-98.29	2,413.02	3,616.35	1,806.07
	合计	**5,012.39**	**7,412.57**	**8,511.42**	**4,281.95**
经营性净现金流	重庆项目	3,630.24	3,246.22	2,718.06	1,808.70
	武汉项目	1,546.41	1,209.40	1,225.99	661.46
	廊坊项目	946.87	2,164.88	3,689.52	1,817.53
	合计	**6,123.52**	**6,620.50**	**7,633.57**	**4,287.69**
净现金流收益率（经营性净现金流/当期目标不动产评估值）	重庆项目	5.82%	5.20%	4.36%	2.90%
	武汉项目	5.54%	4.33%	4.39%	2.37%
	廊坊项目	1.43%	3.27%	5.57%	2.75%

从表2-3可见，各项目近三年及一期项目总体保持盈利，投资回报良好，年均经营性净现金流为正。

重庆项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为重庆项目于 2020 年 7 月进行了资产重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税及之前年度留存的可抵扣亏损在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目重组到重庆新东迈，故重庆项目 2020 年实际缴纳增值税及企业所得税较 2019 年有一定程度提高。重庆项目2021年经营性净现金流较2020年有一定程度的下降，主要因为重庆项目 2020 年 7 月完成重组，2020 年 1-7 月重庆项目仍可享受前述提及的增值税抵扣及企业所得税抵扣，故 2021 年重庆项目增值税和企业所得税较 2020 年有一定程度增加。未来基础设施基金发行成功后，将通过合理的股债结构搭建大幅度减免重庆项目涉及的企业所得税，预计未来重庆项目缴纳的相关税金将保持较为稳定的水平，重庆项目不会出现因为前述原因导致经营性净

[2] EBITDA=净利润+所得税费用+利息费用+折旧+摊销。

现金流下降的情况。

武汉项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为武汉项目于 2019 年 12 月调整了租金支付时间，由次月支付当月租金调整为由当月支付当月租金，造成武汉项目 2019 年经营性净现金流计算时多计入了一个月租金，故武汉项目2020年经营性净现金流较2019年有一定程度下降。2020年以后不会再出现上述因租金支付时间的变动导致的现金流波动。

廊坊项目虽然自 2020 年 4 月开始运营，但自开始运营时即处于满租状态，主要承租人为北京京讯递科技有限公司，系京东集团关联方京东物流的子公司。廊坊项目承租人签署的租赁合同期限为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，廊坊项目已达到成熟稳定运营状态。

2.2 重庆项目

2.2.1 项目公司的基本情况

2.2.1.1 设立情况

一、 基本信息

重庆项目所属项目公司为重庆新东迈，公司基本信息如下:

表2-4 重庆新东迈基本信息

企业名称	重庆新东迈物流有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	重庆市巴南区观成路867号附3号
法定代表人	李刚
注册资本	100万元
成立日期	2020-06-23
营业期限	2020-06-23至无固定期限
统一社会信用代码	91500113MA610L6E9W
经营范围	一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，土地使用权租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

2020年6月23日，重庆市巴南区市场监督管理局向重庆新东迈物流有限公司出具了编号为（巴南市监）登记内设字[2020]第 080169 号的《准予设立/开业登记通知书》，决定准予重庆新东迈物流有限公司设立/开业登记。

2020年9月14日，重庆新东迈物流有限公司取得重庆市巴南区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91500113MA610L6E9W的《营业执照》。

经核查，重庆新东迈物流有限公司设立程序、工商注册登记合法、真实。

2.2.1.2 历史沿革情况

一、 2020年6月，公司设立

重庆新东迈于2020年6月23日由宿迁五沃物流有限公司出资设立，注册资本为100.00万元，由宿迁五沃物流有限公司认缴出资100.00万元。

2020年6月23日，重庆新东迈取得了重庆市巴南区市场监督管理局核发的《营业执照》（注册号：91500113MA610L6E9W）。

设立时，重庆新东迈的股权结构如下：

表2-5 重庆新东迈2020年6月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
宿迁五沃物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

二、 2020年7月，第一次股权转让

2020年7月10日，重庆正益成远与宿迁五沃物流有限公司签署《重庆新东迈物流有限公司股权转让协议》，宿迁五沃物流有限公司将其持有的重庆新东迈物流有限公司100%股权（认缴出资额为100.00万元）转让予重庆正益成远。重庆新东迈物流有限公司新股东重庆正益成远签署公司章程。

2020年7月16日，重庆新东迈取得了重庆市巴南区市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：91500113MA610L6E9W）。

本次股权转让完成后，重庆新东迈的股权结构如下：

表2-6　重庆新东迈2020年7月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
重庆正益成远物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

三、　2022年12月，第二次股权转让

2022年11月14日，重庆正益成远与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，重庆正益成远将其持有的重庆新东迈物流有限公司100%股权转让予京东世纪贸易。2022年12月5日，前述股权转让办理完工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得重庆新东迈100%的股权。

本次股权转让完成后，重庆新东迈的股权结构如下:

表2-7　重庆新东迈2022年12月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

2.2.1.3 股东出资情况

根据有效的《重庆新东迈物流有限公司章程》，重庆新东迈物流有限公司的唯一股东为京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，认缴出资额100万元，出资比例为100%。

经核查，财务顾问认为重庆新东迈股东北京京东世纪贸易有限公司合法拥有出资资产的产权，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷，重庆新东迈股东北京京东世纪贸易有限公司的出资方式合法，股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

2.2.1.4 重大重组情况

一、　项目公司重组概要

重庆正益成远将持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目以资产划转的方式注入重庆新东迈，资产划转的基准日和交割时间是2020

年 7 月 31 日。除上述重组事项外，截至本尽职调查基准日，重庆新东迈未发生过其他重组事项。

二、 项目公司重组背景和原因

2020 年 4 月 30 日，中国证监会与国家发展改革委联合发布《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《试点工作通知》”）。根据本次《试点工作通知》，公募 REITs 项目要求试点项目已完工运营，并已产生持续、稳定的收益。京东集团（即 JD.com,Inc.）决定以重庆项目参与本次公募 REITs 试点，为满足公募 REITs 对试点项目的要求，需将重庆项目重组至重庆新东迈。通过本次重组，将重庆项目从重庆正益成远剥离，置入独立的项目公司，从而满足公募 REITs 的运作要求。

三、 项目公司重组的内容

本次资产重组将重庆新东迈的 100%股权转让至重庆正益成远，并将原属于重庆正益成远的重庆项目资产、负债及相关人员一并划至重庆新东迈。

2020 年 7 月 10 日，重庆新东迈的 100%股权由宿迁五沃物流有限公司（以下简称“宿迁五沃物流”）转让至重庆正益成远，转让完成后，重庆正益成远成为重庆新东迈的唯一股东。

2020 年 7 月 31 日，重庆正益成远与重庆新东迈签署《关于重庆巴南一期项目的改制重组协议》（以下简称“《重组协议》”）。根据《重组协议》约定，为完成重庆新东迈内部资产改制重组，重庆正益成远同意按照《重组协议》规定的条款和条件向重庆新东迈转让其于重组基准日（即 2020 年 7 月 31 日）与重庆项目相应的标的资产（含相应的债权资产）、标的负债及相应的人员。重庆新东迈同意受让前述标的资产及对应的债权债务和人员。本次资产的重组交割日为 2020 年 7 月 31 日。

四、 项目公司重组的内部授权

重庆正益成远的内部资产重组已取得公司执行董事和控股股东宿迁五沃物

流的授权。重庆正益成远的执行董事和股东宿迁五沃物流根据《重庆正益成远物流有限公司章程》等相关规定于2020年7月31日分别做出《重庆正益成远物流有限公司执行董事决定》和《重庆新东迈物流有限公司股东决定》，同意重庆正益成远进行内部资产重组，转让标的资产（含相应的债权资产）、标的负债及相应的人员，并与重庆新东迈签署《重组协议》。

五、 项目公司重组的外部审批授权

行政程序方面，宿迁五沃物流将持有的重庆新东迈股权转让给重庆正益成远的股权转让事项已于 2020 年 7 月 16 日取得编号为（巴南市监）登记内变字[2020]第 103408 号的重庆市巴南区市场监督管理局出具的《准予变更登记通知书》。重庆正益成远的内部资产重组不需要取得外部审批。

外部债权人方面，标的资产的债权债务关系的转让已取得债权人同意。重庆正益成远的债权人为京东世纪贸易，京东世纪贸易与重庆正益成远于 2016 年 8 月 1 日签署了《借款合同》，约定京东世纪贸易向重庆正益成远借款286,517,196.50元。该笔关联方借款主要用于项目建设。根据2010年2月1日国家税务总局发布的《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 13 号）规定，对纳税人资产重组有关增值税问题作出重大调整，约定纳税人在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人，不属于增值税的征税范围，其中涉及的货物转让，不征收增值税。因此，从税务筹划的角度考虑，将该等债务一并转让至项目公司。根据京东世纪贸易、重庆正益成远与重庆新东迈签署的《债权债务转让协议》，重庆正益成远将对京东世纪贸易的债务转让给重庆新东迈承担，京东世纪贸易同意该等债务转让。

截至尽职调查基准日，本次资产重组已完成，相关对价已支付并已办理完成资产过户手续。

2.2.1.5 组织架构与内部控制

一、 公司治理情况

（一）公司股东

重庆新东迈不设股东会，股东是公司的最高权力行使人，行使以下职权:

1. 决定公司的经营方针和投资计划;
2. 委派或者更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项;
3. 聘任或者解聘公司经理，决定其报酬事项;
4. 审议批准执行董事的报告;
5. 审议批准监事的报告;
6. 审议批准公司的年度财务预算、决算方案;
7. 审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案;
8. 对公司增加注册资本或减少注册资本作出决定;
9. 对发行公司债券做出决定;
10. 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
11. 修改公司章程;
12. 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定;
13. 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所;
14. 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

股东依职权作出上述决定时，应当采取书面形式，签名或盖章后置备于公司。

（二）执行董事

重庆新东迈不设董事会，设执行董事，由股东委派或更换，执行董事每届任期三年。任期届满，经股东委派可以连任。执行董事对股东负责，行使下列职权:

1. 向股东报告工作;
2. 执行股东的决定;

3. 决定公司的经营计划和投资方案;
4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
6. 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;
7. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
8. 决定公司的内部管理机构的设置;
9. 决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
10. 制定公司的基本管理制度;
11. 公司章程规定或股东授予的其他职权。

（三）经理

重庆新东迈设经理一名，由股东聘任或者解聘。经理行使以下职权:

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东或者执行董事的决定;
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
3. 拟订公司内部管理机构设置方案;
4. 拟订公司的基本管理制度;
5. 制定公司的具体规章;
6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
7. 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
8. 股东或者执行董事授予的其他职权。

（四）监事

重庆新东迈不设监事会，设监事一人，由股东委派或更换。监事任期每届三年，任期届满，经股东委派可以连任。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使以下职权:

1. 检查公司财务;
2. 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东的决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;

3. 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;
4. 向股东提出议案;
5. 法律、行政法规、公司章程规定或股东授予的其他职权。

二、 公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定的情况

根据重庆新东迈物流有限公司现行有效的《重庆新东迈物流有限公司章程》，公司章程已载明公司名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，股东名称，股东出资方式、出资额和出资时间，公司的机构及其产生办法、职权、议事规则和公司法定代表人。

经核查，财务顾问认为，重庆新东迈物流有限公司的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

三、 有权机构授权情况符合有关规定的情况

根据《重庆新东迈物流有限公司章程》，经核查，财务顾问认为，公司对股东、执行董事、经理、监事职权的规定符合《公司法》的有关规定。

四、 组织架构及各部门职责说明

重庆新东迈按照公司章程的规定设立了股东、执行董事、经理和监事，具体职能见前述相关表述。

除此之外，重庆新东迈无其他相应人员配置，未单独设立职能部门进行项目公司管理，重庆项目的全部运营管理由基础设施运营管理机构北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）统筹负责，京东东鸿组织结构图及各部分职责说明参见本报告第三章“3.2.1 基本情况”部分。

五、 项目公司组织架构健全、清晰情况

根据《重庆新东迈物流有限公司章程》，公司设置股东、执行董事、经理和监事等治理架构，未单独设立职能部门进行项目公司管理，全部运营管理由基础设施运营管理机构京东东鸿统筹负责。经核查，财务顾问认为，公司组织架构健全、清晰。

2.2.1.6 独立情况

一、 项目公司财产权属情况

根据重庆新东迈取得的不动产权证，重庆新东迈合法有效地拥有重庆项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

（一）房屋建筑物

截至尽职调查基准日，重庆新东迈共计拥有房屋 33 处，合计建筑面积 199,802.38 平方米，均已取得不动产权证书，公司拥有的房屋建筑物情况如下:

表2-8 重庆新东迈房屋建筑物权属列表

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
1	渝（2020）巴南区不动产权第000882102号	巴南区观成路866号附1号	539.62	工业	/
2	渝（2020）巴南区不动产权第000882100号	巴南区观成路866号附2号	147.84	工业	/
3	渝（2020）巴南区不动产权第000882099号	巴南区观成路866号附3号	195.32	工业	/
4	渝（2020）巴南区不动产权第000882097号	巴南区观成路866号附4号	25,006.42	工业	/
5	渝（2020）巴南区不动产权第000882087号	巴南区观成路866号附5号	1,006	工业	/
6	渝（2020）巴南区不动产权第000882082号	巴南区观成路866号附6号	77.37	工业	/
7	渝（2020）巴南区不动产权第000881974号	巴南区观成路867号附1号	195.32	其他用房	/
8	渝（2020）巴南区不动产权第000881964号	巴南区观成路867号附2号	978.75	工业	/
9	渝（2020）巴南区不动产权第000881950号	巴南区观成路867号附3号	23,703.83	工业	/
10	渝（2020）巴南区不动产权第000881898号	巴南区观成路867号附4号	13,390.59	工业	/

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
11	渝（2020）巴南区不动产权第000881869号	巴南区观成路867号附5号	3,390.8	其他用房	/
12	渝（2020）巴南区不动产权第000881839号	巴南区观成路867号附6号	32.8	其他用房	/
13	渝（2020）巴南区不动产权第000882109号	巴南区观成路867号附7号	56.16	工业	/
14	渝（2020）巴南区不动产权第000882107号	巴南区观成路867号附8号	149.76	工业	/
15	渝（2020）巴南区不动产权第000882105号	巴南区观成路867号附9号	447.32	其他用房	/
16	渝（2020）巴南区不动产权第000882103号	巴南区观成路867号附10号	171.9	其他用房	/
17	渝（2020）巴南区不动产权第000882077号	巴南区观成路869号附1号	447.32	其他用房	/
18	渝（2020）巴南区不动产权第000882073号	巴南区观成路869号附2号	149.76	工业	/
19	渝（2020）巴南区不动产权第000882069号	巴南区观成路869号附3号	760.73	工业	/
20	渝（2020）巴南区不动产权第000882064号	巴南区观成路869号附4号	28,252.98	工业	/
21	渝（2020）巴南区不动产权第000882054号	巴南区观成路869号附5号	32.8	其他用房	/
22	渝（2020）巴南区不动产权第000882014号	巴南区观成路869号附6号	56.16	工业	/
23	渝（2020）巴南区不动产权第000881769号	巴南区观成路869号附7号	150	其他用房	/
24	渝（2020）巴南区不动产权第000882035号	巴南区观音阁路717号附1号	447.32	其他用房	/
25	渝（2020）巴南区不动产权第000882022号	巴南区观音阁路717号附2号	1,187.42	其他用房	/
26	渝（2020）巴南区不动产权第000881997号	巴南区观音阁路717号附3号	195.32	其他用房	/

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
27	渝（2020）巴南区不动产权第000881976号	巴南区观音阁路717号附4号	42,771.8	工业	/
28	渝（2020）巴南区不动产权第000881963号	巴南区观音阁路717号附5号	195.32	其他用房	/
29	渝（2020）巴南区不动产权第000881943号	巴南区观音阁路717号附6号	1,123.75	工业	/
30	渝（2020）巴南区不动产权第000881916号	巴南区观音阁路717号附7号	149.76	工业	/
31	渝（2020）巴南区不动产权第000881886号	巴南区观音阁路717号附8号	42,211.22	工业	/
32	渝（2020）巴南区不动产权第000882012号	巴南区观音阁路717号附9号	12,045.92	工业	/
33	渝（2020）巴南区不动产权第000881999号	巴南区观音阁路717号附10号	135	其他用房	/

（二）土地使用权

截至尽职调查基准日，重庆新东迈共计拥有土地使用权面积323,465平方米，均已取得不动产权证书，各宗土地的具体情况如下：

表2-9　重庆新东迈土地使用权列表

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
1	渝（2020）巴南区不动产权第000882102号	巴南区观成路866号附1号	64,272	仓储用地	2065年3月30日	/
2	渝（2020）巴南区不动产权第000882100号	巴南区观成路866号附2号		仓储用地	2065年3月30日	/
3	渝（2020）巴南区不动产权第000882099号	巴南区观成路866号附3号		仓储用地	2065年3月30日	/
4	渝（2020）巴南区不动产权第000882097号	巴南区观成路866号附4号		仓储用地	2065年3月30日	/
5	渝（2020）巴南区不动产权第000882087号	巴南区观成路866号附5号		仓储用地	2065年3月30日	/

6	渝（2020）巴南区不动产权第 000882082 号	巴南区观成路 866 号附 6 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
7	渝（2020）巴南区不动产权第 000881974 号	巴南区观成路 867 号附 1 号	75,281	仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
8	渝（2020）巴南区不动产权第 000881964 号	巴南区观成路 867 号附 2 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
9	渝（2020）巴南区不动产权第 000881950 号	巴南区观成路 867 号附 3 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
10	渝（2020）巴南区不动产权第 000881898 号	巴南区观成路 867 号附 4 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
11	渝（2020）巴南区不动产权第 000881869 号	巴南区观成路 867 号附 5 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
12	渝（2020）巴南区不动产权第 000881839 号	巴南区观成路 867 号附 6 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
13	渝（2020）巴南区不动产权第 000882109 号	巴南区观成路 867 号附 7 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
14	渝（2020）巴南区不动产权第 000882107 号	巴南区观成路 867 号附 8 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
15	渝（2020）巴南区不动产权第 000882105 号	巴南区观成路 867 号附 9 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
16	渝（2020）巴南区不动产权第 000882103 号	巴南区观成路 867 号附 10 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
17	渝（2020）巴南区不动产权第 000882077 号	巴南区观成路 869 号附 1 号	77,306	仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
18	渝（2020）巴南区不动产权第 000882073 号	巴南区观成路 869 号附 2 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
19	渝（2020）巴南区不动产权第 000882069 号	巴南区观成路 869 号附 3 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
20	渝（2020）巴南区不动产权第 000882064 号	巴南区观成路 869 号附 4 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
21	渝（2020）巴南区不动产权第 000882054 号	巴南区观成路 869 号附 5 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
22	渝（2020）巴南区不动产权第 000882014 号	巴南区观成路 869 号附		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/

		6 号				
23	渝（2020）巴南区不动产权第 000881769 号	巴南区观成路 869 号附 7 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
24	渝（2020）巴南区不动产权第 000882035 号	巴南区观音阁路 717 号附 1 号	106,606	仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
25	渝（2020）巴南区不动产权第 000882022 号	巴南区观音阁路 717 号附 2 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
26	渝（2020）巴南区不动产权第 000881997 号	巴南区观音阁路 717 号附 3 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
27	渝（2020）巴南区不动产权第 000881976 号	巴南区观音阁路 717 号附 4 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
28	渝（2020）巴南区不动产权第 000881963 号	巴南区观音阁路 717 号附 5 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
29	渝（2020）巴南区不动产权第 000881943 号	巴南区观音阁路 717 号附 6 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
30	渝（2020）巴南区不动产权第 000881916 号	巴南区观音阁路 717 号附 7 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
31	渝（2020）巴南区不动产权第 000881886 号	巴南区观音阁路 717 号附 8 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
32	渝（2020）巴南区不动产权第 000882012 号	巴南区观音阁路 717 号附 9 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/
33	渝（2020）巴南区不动产权第 000881999 号	巴南区观音阁路 717 号附 10 号		仓储用地	2065 年 3 月 30 日	/

经财务顾问和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，重庆项目权属清晰，且由重庆新东迈控制和占用。

二、 商标权、专利权、版权等的权利期限情况

根据 2022 年 11 月 25 日对中国商标网（http://sbj.cnipa.gov.cn）、中国及多国专利审查信息查询网站（http://cpquery.cnipa.gov.cn/）的查询结果及重庆新东迈书面确认，重庆新东迈不享有商标权、专利权及著作权等权利。

三、 金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款

产生的原因及交易记录、资金流向

截至 2022 年 6 月 30 日，重庆新东迈涉及的其他应付款明细如下:

表2-10 重庆新东迈其他应付款

单位：元

其他应付款	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1.关联方借款	231,190,119.33	249,077,118.93	233,550,419.39	258,096,959.04
2.关联方往来	19,876.82	10,620.74	-	150,052,848.92
3.工程投资款	51,259.98	24,554.35	-	-
4.其他单位往来款	1,191,618.80	925,688.85	-	-
合计	**232,452,874.93**	**250,037,982.87**	**233,550,419.39**	**408,149,807.96**

截至 2022 年 6 月 30 日，重庆新东迈的其他应付款主要为关联方京东世纪贸易对其发放的关联方借款，主要原因为重庆项目重组至重庆新东迈后，重庆项目的资产和负债一并转入重庆新东迈，所以重庆新东迈存在对京东世纪贸易的其他应付款。

重庆新东迈的关联方借款的债权人均为京东世纪贸易，款项用途均为项目建设，关联方借款均为无息借款。经核查银行流水及审计报告，重庆新东迈的其他应付款产生的原因和交易记录真实，资金流向清晰。

除上述其他应付款外，重庆新东迈不涉及其他金额较大、期限较长的其他应收款、预收及预付账款情况。

四、 项目公司资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况

经财务顾问和法律顾问适当核查，根据重庆新东迈已取得的不动产权证，重庆新东迈合法有效地拥有京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。同时，根据财务顾问和法律顾问适当核查并经重庆新东迈书面确认，公司不享有商标权、专利权及著作权。

财务顾问和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目权属清晰，且由重庆新东迈控制和占用。结合原始权益人京东世纪贸易出具的《说明函》，重庆新东迈的资产不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资

产独立性。

五、 项目公司财务会计部门或财务人员团队及会计核算体系的独立情况

重庆新东迈未单独设置财务会计部门或财务人员团队，按照京东集团统一的财务管理制度管理进行独立的会计核算。

京东产发旗下持有仓储物流基础设施资产的各项目公司不再设立独立的财务会计部门，由京东集团委派财务负责人进行财务管理工作。各项目公司均进行独立的会计核算，并按照京东集团 CFO 体系的相关财务管理制度进行财务管理。

六、 项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

京东集团总部财务部是财务管理的职能部门，严格按照《公司法》、《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》、《企业会计准则讲解》和《企业会计准则解释公告》制定了《财务管理制度》、《核算管理制度》、《会计档案管理指引》、《财务印章管理制度》等制度规则，对会计核算、控制、分析和考核等管理基础工作进行了明确的规范与指引。重庆新东迈由京东集团委派财务负责人进行财务管理工作，按照京东集团 CFO 体系的相关财务管理制度进行财务管理。

资金管理方面，京东集团为加强公司资金管理能力，资金管理部结合互联网公司特点制定了《资金运营管理制度》、《资金交易原则》、《资金调拨制度》、《收付款管理制度》等规定与流程。重庆新东迈严格按照京东集团资金管理制度进行资金收付工作。

经核查，重庆新东迈无分公司及子公司，财务顾问认为，重庆新东迈财务会计制度规范。

七、 项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

重庆新东迈独立在银行开立了公司基本户，账户信息如下:

户名：重庆新东迈物流有限公司

账号：108871303143

开户行：中国银行股份有限公司重庆巴南支行

截至尽职调查基准日，重庆新东迈独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，由京东集团委派财务负责人和财务人员团队进行财务管理。

经核查，财务顾问认为，重庆新东迈财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队。但未来重庆新东迈纳入基础设施基金后，将由基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时重庆新东迈的财务将具备独立性。

2.2.1.7 商业信用情况

经财务顾问和法律顾问查询中国人民银行于2022年8月25日出具的《企业信用报告》及于2022年11月25日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站的查询结果，重庆新东迈不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆新东迈在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形，公司经营符合有关法律法规和规范性文件的规定。

2.2.2 项目公司所在行业和经营模式

2.2.2.1 行业情况及竞争状况

一、 项目公司所属行业及行业政策

（一）项目公司所属行业

项目公司的主营业务为出租仓储物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”、“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——物

流仓储行业。根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“仓储业（分类代码 G59）”行业；根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码 G59）”行业。

物流是通过对商品、服务及信息从起源地到消费地的流动及储存的过程，物流服务提供商通过对运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送和信息管理等基本功能的组织与管理，为客户提供物流服务，实现货物从供应地高效率、高效益地向接收地流通；其中，运输、仓储（保管）和物流平台（管理）是物流的三个核心环节，项目公司所持有的仓储物流基础设施在物流领域发挥关键作用。

（二）所属行业监管体制及政策趋势

1. 行业监管体制

（1）主要监管部门

现代物流具有跨区域、跨部门、跨行业特征，涉及运输、仓储、货代、联运、制造、贸易、信息等行业，政策上关联多个监管部门。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发展改革委等九部门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称“《意见》”），《意见》取消了多项物流企业登记注册前置性审批事项和除危险品等特种货物运输代理外的货运代理行政性审批，确立了由国家发展改革委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。2005 年 2 月，全国现代物流工作部际联席会议制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等。

2015年，为进一步落实《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》和《促

进物流业发展三年行动计划（2014-2016 年）》，发改委印发《关于开展现代物流创新发展城市试点工作的通知》，提出建立和完善由城市相关部门组成的现代物流创新发展综合协调工作机制，形成多部门联动的运行管理机制，进一步放宽对物流企业资质的审批条件，在试点城市探索建立物流领域的“负面清单”，形成公平透明的市场准入规则，进一步加快推进物流管理体制改革。

（2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织，作为全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订，推动中国物流业发展。

2. 行业主要政策

表2-11 物流仓储行业主要政策

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
2009-03	国务院	《物流业调整和振兴规划》	到 2011 年，培育一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团，初步建立起布局合理、技术先进、节能环保、便捷高效、安全有序并具有一定国际竞争力的现代物流服务体系，物流服务能力进一步增强
2013-01	商务部	《关于促进仓储业转型升级的指导意见》	促进仓储业转型升级，引导仓储企业由传统仓储中心向多功能、一体化的综合物流服务商转型
2014-09	国务院	《物流业发展中长期规划<2014-2020 年>》	到 2020 年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。重点着力降低物流成本，增强物流企业竞争力，着力提升物流企业规划化、集约化水平，加强物流基础设施网络建设
2015-04	国务院	《国务院关于改进口岸工作支持外贸发展的若干意见》	依托口岸优势，建设海关特殊监管区域、边境经济合作区、跨境经济合作区及现代物流园区等平台和载体，打造集综合加工、商贸流通、现代物流、文化旅游等于一体的口岸经济增长极；推进内陆与沿海沿边口岸之间的物流合作和联动发展，发展国际物流，构建集仓储、运输、加工为一体的现代物流体系
2015-10	国务院	《关于促进快递业发展的若干意	培育壮大快递企业；推进“互联网+”快递；构建完善服务网络；衔接综合交通体系；加强行

		见》	业安全监管。到 2020 年，基本建成普惠城乡、技术先进、服务优质、安全高效、绿色节能的快递服务体系，形成覆盖全国、联通国际的服务网络
2016-07	发改委	《“互联网+”高效物流实施意见》	推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，构建物流信息互联共享体系；完善智能仓储配送设施网络，提升仓储配送智能化水平；依托互联网等先进信息技术，创新物流企业经营和服务模式；加大资金、土地、税收、金融等政策支持力度
2017-01	商务部	《商贸物流发展“十三五”规划》	“十三五”期间，基本形成城乡协调、区域协同、国内外有效衔接的商贸物流网络；商贸物流成本明显下降，批发零售企业物流费用率降低到 7%左右，服务质量和效率明显提升；基本建立起高效集约、协同共享、融合开放、绿色环保的商贸物流体系
2017-08	国务院	《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》	提出推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义
2018-01	国务院	《国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》	综合考虑地域区位、功能定位、发展水平等因素，统筹规划电子商务与快递物流发展。针对电子商务全渠道、多平台、线上线下融合等特点，科学引导快递物流基础设施建设，构建适应电子商务发展的快递物流服务体系
2018-06	财政部	《关于开展 2018 年流通领域现代供应链体系建设的通知》	强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础，发展单元化流通，提高供应链标准化水平。加强信息化建设，发展智慧供应链。聚焦重点行业领域，提高供应链协调化水平，推广绿色技术模式
2018-12	发改委、交通部	《国家物流枢纽布局和建设规划》	提出鼓励和支持具备条件的企业通过战略联盟、资本合作等方式打造优势互补、业务协同的合作共同体，提升物流一体化组织效率；在物流用地上，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地
2019-02	国务院	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽
2019-03	发改委	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系
2019-09	国务院	《交通强国建设纲要》	发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流营运模式
2019-09	发改委、交通部	《关于做好 2019 年国家物流枢纽建设工作的通知》	共有 23 个物流枢纽入选 2019 年国家物流枢纽建设名单。其中东部地区 10 个、西部地区 7 个、东北地区 1 个。涵盖陆港型、空港型、港口型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型等 6 种类型
2020-03	财政部、	《物流企业大宗	自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，

	国家税务总局	商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》	对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2020-03	发改委	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级
2021-03	全国人民代表大会	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》	建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系
2021-08	商务部等 9 部门	《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》	优化商贸物流网络布局，建设城乡高效配送体系，促进区域商贸物流一体化。提升商贸物流标准化水平，推广应用现代信息技术，发展商贸物流新业态新模式。提升供应链物流管理水平，加快推进冷链物流发展，健全绿色物流体系。保障国际物流畅通，推进跨境通关便利化，培育商贸物流骨干企业。
2021-11	交通运输部	《综合运输服务“十四五”发展规划》	提出到加快构建“全球 123 快货物流圈”（国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达），一体化的货运物流服务系统初步建立，现代国际物流供应链体系不断完善，运输结构进一步优化，运输装备水平大幅提高，绿色化、数字化发展水平明显提高，服务支撑经济社会发展能力进一步增强
2022-01	发改委	《“十四五”现代流通体系建设规划》	培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑

数据来源：公开资料整理

二、 行业发展现状

（一）行业市场环境

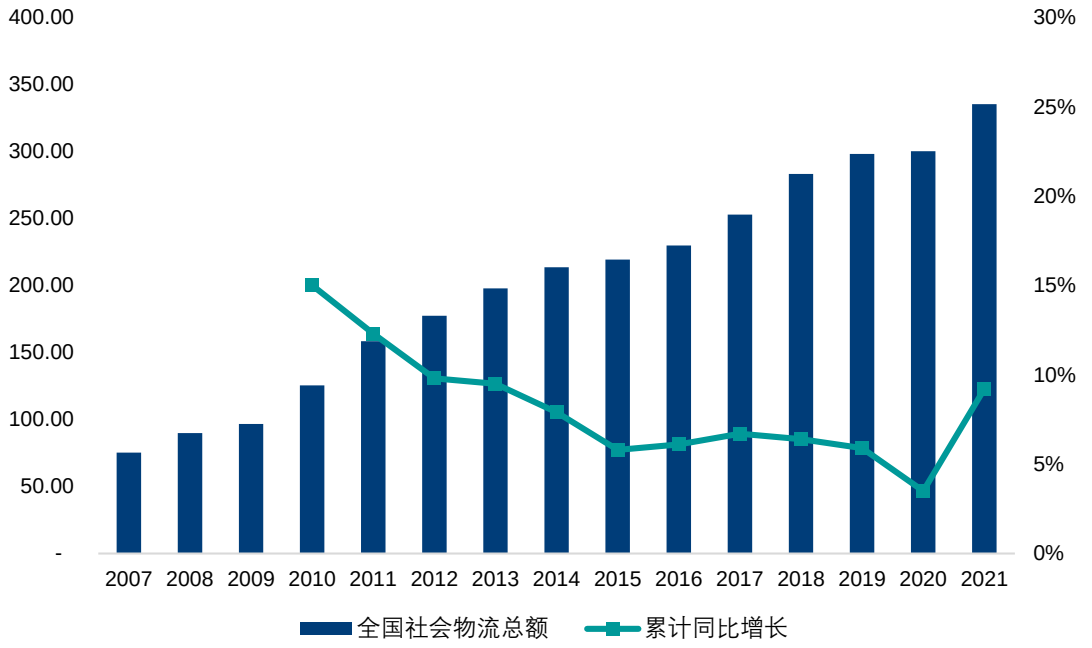
GDP 增长与仓储物流基础设施需求密切相关。作为全球经济增长最快的经济体之一，2021 年我国名义 GDP 达到 114.4 万亿元人民币，同比增长 8.1%。与此同时，我国社会物流总额从 2015 年的 219.2 万亿元增长至 2021 年的 335.2 万亿元，复合增长率达到 7.3%；同期我国名义 GDP 的平均同比增长率达到 8.8%，

物流仓储行业的增长与宏观经济的长期增长相一致。宏观经济的快速发展，使工业生产及消费领域对仓储物流服务市场的需求旺盛，我国物流仓储行业需求持续高速增长。

电子商务将持续推动物流行业的发展及物流仓储需求的增长。一般而言，因产品品类更多、库存水平更高等原因，电商公司使用的物流仓储空间比实体零售商更多。我国拥有超过 10.32 亿互联网用户[3]，是全球最大且增长最快的电商市场，而新冠肺炎疫情进一步促进了消费需求的线上化，伴随线上零售的渗透率不断提升，以及电商供应链由地区配送向最后一公里交付扩展，各阶段均蕴含着大量的仓储物流基础设施租用需求。

近年来我国仓储物流需求持续高速增长，2021 年全国社会物流总额达到 335.20 万亿元，社会物流总费用达到 16.70 万亿元，其中保管费用 2021 年达到 5.60 万亿元。

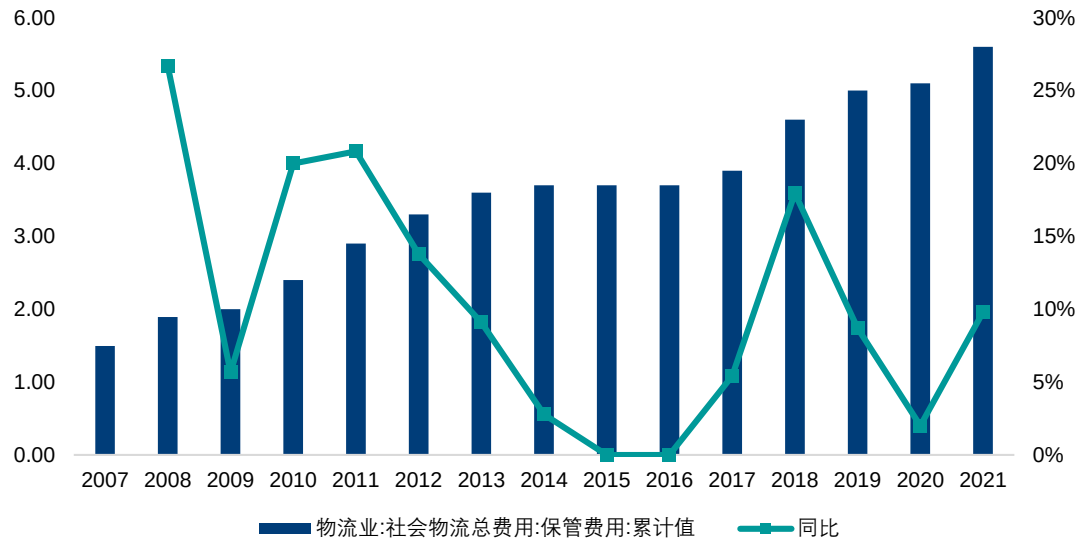
图2-1　全国历年社会物流总额走势及增速（万亿元，%）



数据来源：国家统计局

图2-2　社会物流总费用：保管费用（万亿元，%）

[3]数据来源：中国互联网络信息中心（CNNIC）第 49 次《中国互联网络发展状况统计报告》。数据截至 2021 年 12 月

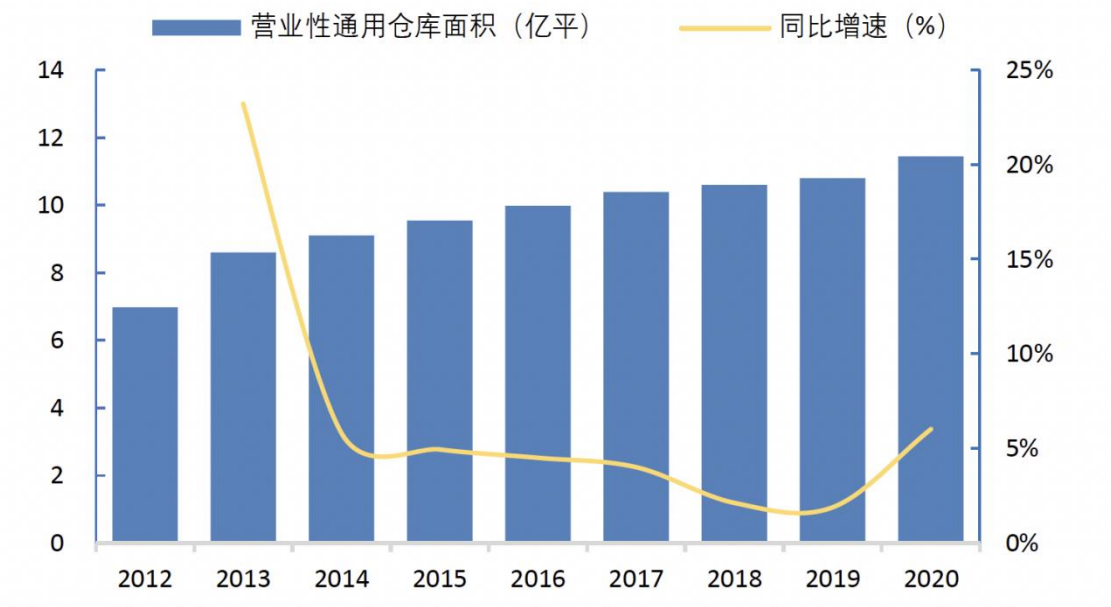


数据来源：国家统计局

（二）行业市场容量

根据中国仓储与配送协会统计数据，截至2020年底[4]，我国营业性通用（常温）仓库面积 11.45 亿平方米，同比增长 6.1%，增速有所提升，此前连续 6 年增速持续下降。

图2-3　全国营业性通用仓库面积稳定增长（亿平方米）



数据来源：中国仓储业协会

[4]2021 年数据暂未发布

（三）行业市场细分

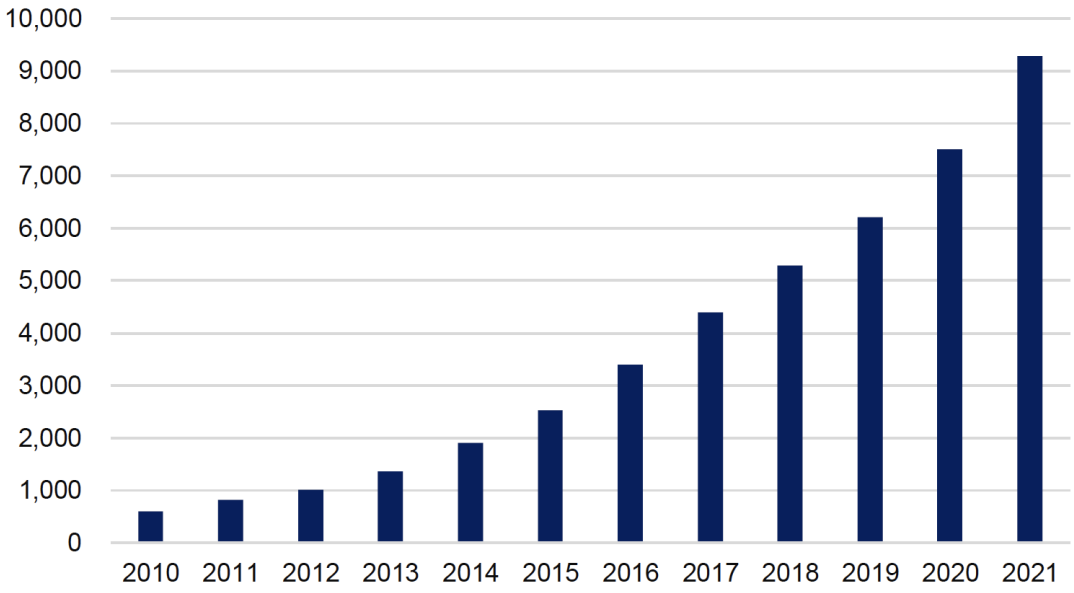
仓储物流基础设施的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照物流仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储。按照功能属性的不同，仓储物流基础设施可进一步细分为门户仓、区域仓、城市仓以及前置仓，满足从产地经多次运输至消费端不同场景的服务需求。

物流仓储行业在不同发展阶段的驱动因素不同。在物流仓储行业发展的前期，因全国物流仓储缺口明显，物流仓储行业发展迅速但整体呈现规模大分散度高的特征，主要为普通物流仓储；随后，物流仓储行业出现新的驱动因素，比如电商经济、新零售需求、供应链整合等，新需求的出现促进了高标仓的发展。

目前，高标仓是我国物流仓储行业主流的细分市场。高标仓和普通物流仓储的区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，高标仓在消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等重要标准上都比普通物流仓储要求更高。除建设标准高以外，高标仓往往处于物流干线运输核心节点城市，出租率高，租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强。普通物流仓储建设标准较低，空间利用率与运营效率都普遍偏低，仅可满足基本的储存需求，已经不符合当前的行业主流方向。

图2-4　2010年-2021年国高标仓市场存量（万平方米）[5]

[5]注：上述存量未包含电商自建仓库。



资料来源：戴德梁行

（四）市场化程度

我国物流仓储市场存在较低的进入壁垒，行业集中度较低，市场竞争激烈，市场化程度高，与其他基础设施行业对比，物流仓储属于竞争较为充分的市场。

从物流仓储的开发建设到运营管理，各阶段的成本收入模式均按照市场化水平定价。物流仓储建设方多以招标、拍卖、挂牌的模式获取仓储用地使用权，并根据物流仓储的建设标准的不同确定不同的市场化建安成本。我国物流仓储的租约定价通过市场化定价方式确定，通常取决于物流仓储的节点位置、区域的供需情况等市场化因素，物流仓储下游客户涉及全社会各行各业，需求众多且极度分散，而物流仓储行业格局呈现出集中度较低的行业特征，根据供需关系，我国物流市场的租金定价水平市场化程度较高。

（五）行业壁垒情况

1. 布局网络的壁垒

物流园区土地是物流仓储业务开展的基础条件，且物流园区经营有着网络化和规模化的特点。因此，物流园区的数量、规模、布局及各个园区所处的区位条件直接决定了企业开展物流仓储业务的地域范围和服务水平。早期的行业进入者往往可以在热点城市以较低的价格获取区位较好、规模较大的园区用地，

并且以较低的成本完成物流仓储园区的开发和建设，从而在获取客户和服务定价等方面取得一定优势。随着优质土地供应的减少和土地价格的上涨，后期进入者在土地获取、网络布局方面均会面临一定的劣势。

2. 品牌及客户资源壁垒

进入行业较早、规模较大的物流仓储企业在长期的市场拓展过程中，可以通过长期为客户提供优质的高性价比的服务提高顾客忠诚度及消费粘性，并打造出为市场认可的品牌，逐渐形成其持续发展的稳固根基和核心竞争力。企业的品牌培养需要长时间的持续投入和改进，也是行业内领先企业能够形成差异化竞争优势的根源所在。后进入者面临品牌及客户资源的壁垒。

3. 管理壁垒

物流仓储业务各个流程开展的效率和质量对物流仓储企业的发展均有重要影响。为保证旗下园区的出租率，并同时确保业务高效率、低成本的运营，物流园区企业需要经过长期的业务探索，才能达到精细化管理标准。对行业新进入者而言，在选址规划、土地获取、网络布局、运能管理、流程控制、信息系统建设等方面均存在较高的管理壁垒。

4. 资金壁垒

物流仓储行业是典型的资金密集型行业。在前期的征地和开发建设阶段往往需要在短时间内投入大量资金，仓储设施建设完毕后往往还需要一定的培育期才能实现较高的出租率，且后续收入来源主要为客户的租金，资金回收期较长。上述行业特点对于新进入者提出的较高资金要求，构成了物流仓储行业的资金壁垒。

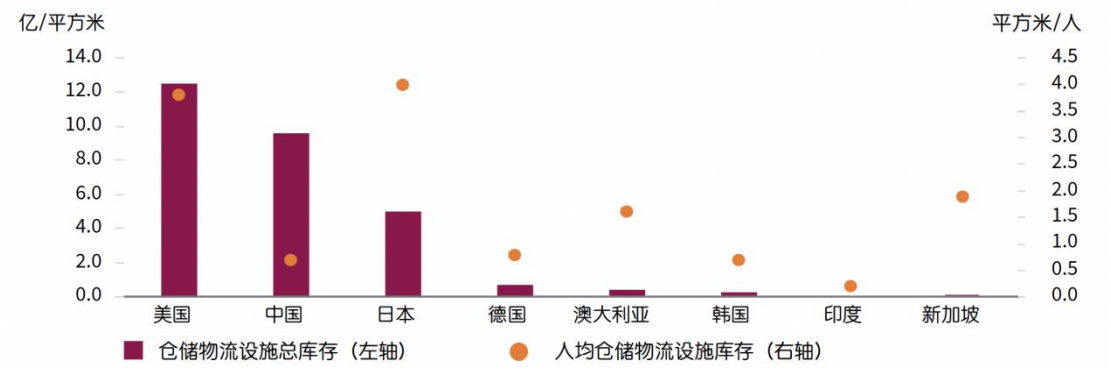
（六）物流仓储市场供需状况

1. 我国人均物流仓储面积不足

我国仓储物流设施库存总量大，但人均面积较低。从总量上看，中国仓储物流设施总面积约 10 亿平方米，低于美国，但高于日本、德国和澳大利亚等国；但从人均面积的角度，中国当前人均仓储物流设施面积不及 1 平方米，仅相当

于美国和日本的 20%左右。

图2-5　各国仓储物流设施总面积及人均面积对比[6]

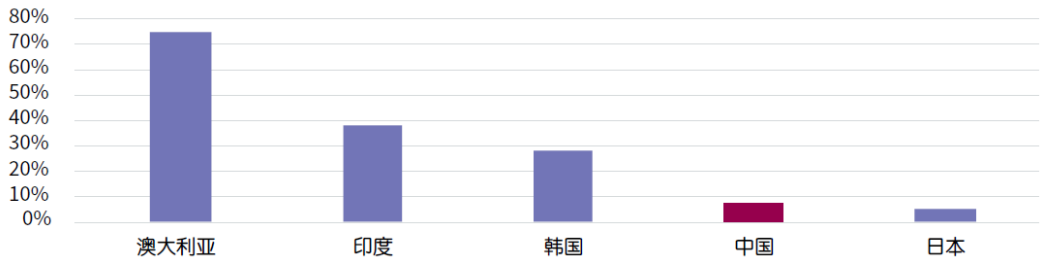


数据来源：仲量联行

2. 高标仓供不应求

普通物流仓储由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，较难满足使用方的需求。从结构上看，由于行业历史发展较短，中国高标仓在仓储总量中的比例不足 7%，低于一般发达国家水平，但也意味着未来提升空间较大，在过去的几年内一直处于供不应求的状态。

图2-6　高标仓物流设施库存占比



数据来源：仲量联行

三、　行业发展前景及影响因素

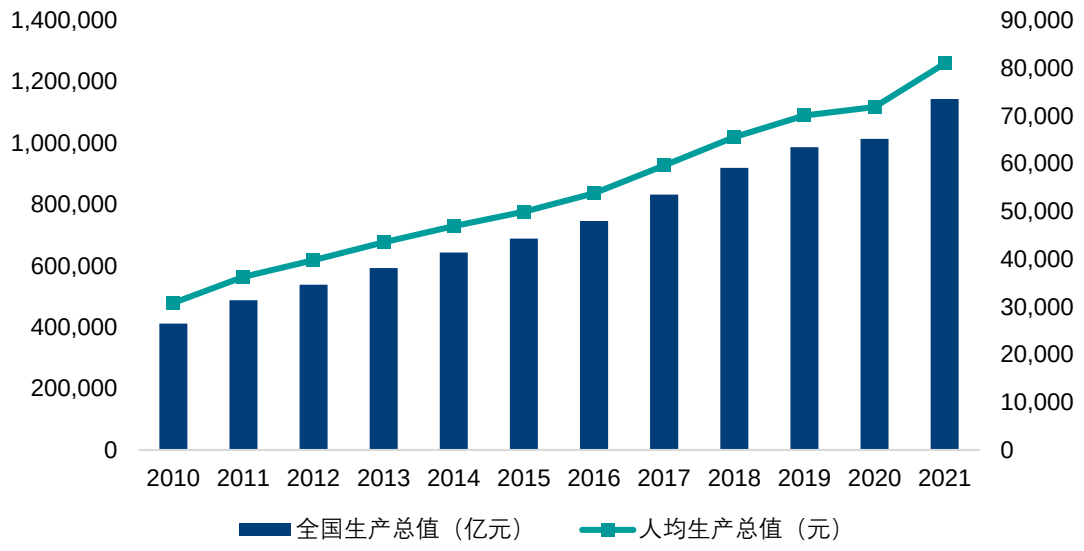
（一）行业未来发展前景

1. 我国 GDP 未来继续保持高增速

[6]注：日本、韩国、中国和印度为 2018 年数据；美国、新加坡、澳大利亚和德国为 2019 年数据。

我国国民经济水平的不断提高，将有效的提升物流仓储行业的需求。2020年，我国成为全球唯一经济正增长的主要经济体，GDP 总规模首次突破 100 万亿元；2021 年，我国 GDP 突破 110 万亿元。中长期来看，我国的 GDP 仍将继续保持高速增长。根据十九届五中全会所提出的目标，到 2035 年基本实现社会主义现代化远期目标，人均国内生产总值达到中等发达国家水平，预计我国未来十五年经济增速保持在年均 4.2%-5.7%之间。

图2-7　全国生产总值与人均 GDP



数据来源：国家统计局

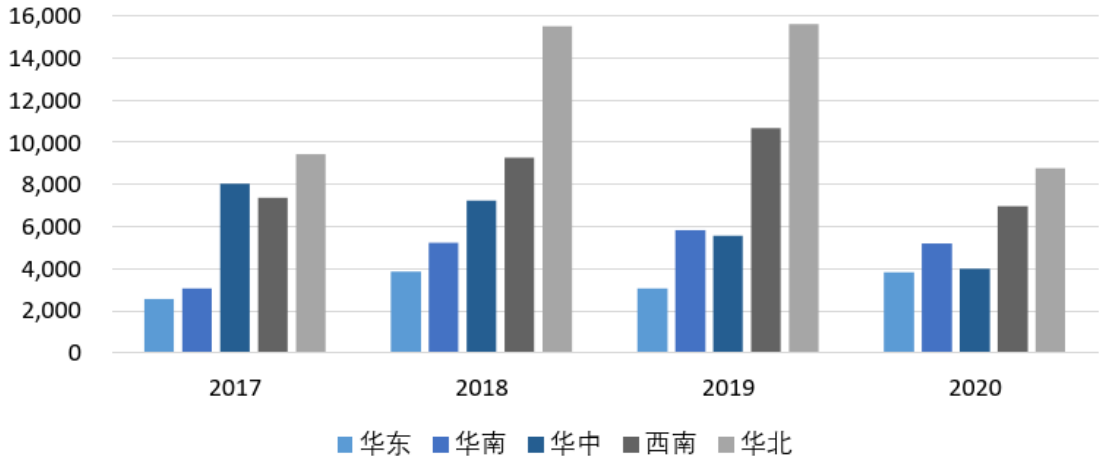
2. 土地供给有限，行业竞争加剧

2017 年至 2020 年[7]期间，由于土地资源紧缺，沿海区域城市逐步紧缩仓储物流用地的供应，华东区域、华南区域的部分城市出现仓储物流用地供应零新增的现象。相比而言，西南区域、华北区域的仓储用地供应较高，以满足逐年增长的用地需求。未来，西南、华北两大区域仓储物流业的发展潜力巨大。

图2-8　2017-2020 年全国仓储用地供应量（亩）[8]

[7]2021 年数据暂未发布

[8]注：包含全国五大区域 30 个节点城市：华东（上海、苏州、昆山、太仓、无锡、南京、杭州、宁波）、华北（北京、天津、济南、青岛、西安、大连、沈阳、哈尔滨）、华南（深圳、广州、厦门、福州、南宁、佛山、东莞）、华中（武汉、郑州、长沙、合肥），西南（成都、重庆、昆明）。



数据来源：戴德梁行

3. 高标仓需求旺盛，行业增长空间大

目前我国高标仓主要客群以消费企业、高端制造业和第三方物流为主。由于目前我国电商份额正在快速扩张、传统零售行业集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求有望表现坚挺。除此之外，新冠肺炎疫情加快了消费者线上购买习惯培育及零售商供应链管理的结构性转变，而有关转变可能将长期持续。许多零售商、供货商以及电商群体积极寻求现代化仓储物流基础设施，以应对因订单激增及运输受阻而产生的供应链挑战，这也成为高标仓需求增长的一大契机。

（1）零售业集中度提升

近几年来，我国零售业集中度逐年提升，大型连锁业态大量涌现，商品的组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面。因此，传统仓由于配套设施不足、管理水平较低等原因已很难满足市场需求，高标仓的作用进一步凸显。

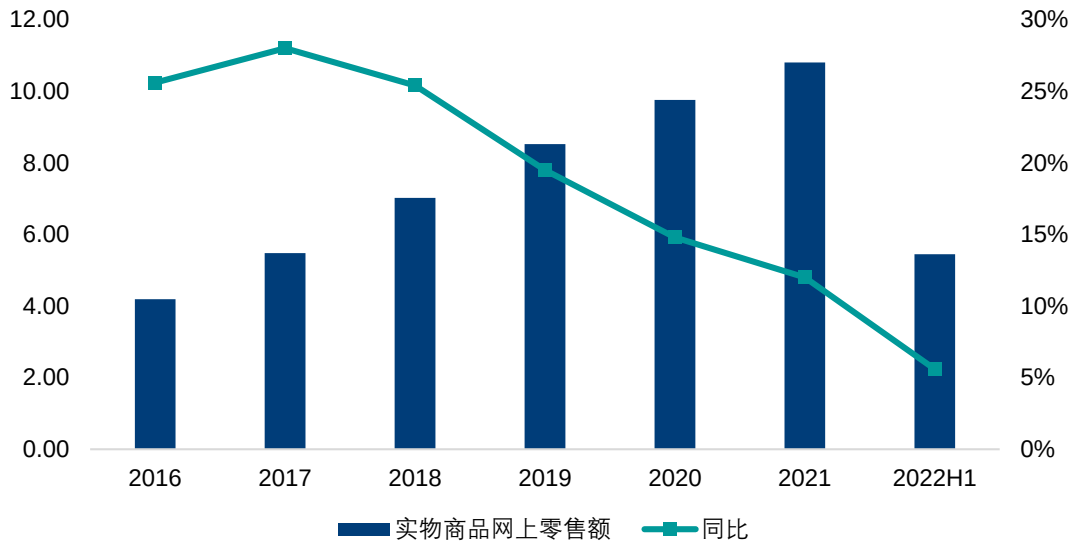
（2）电商份额扩张、第三方物流承接外包需求

电商为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，这使得电商对于仓储管理水平的要求极为严格，故以天猫等电商为代表的大型电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。

近年来我国网购市场增长势头迅猛，占社会零售比重持续提升。2021 年，

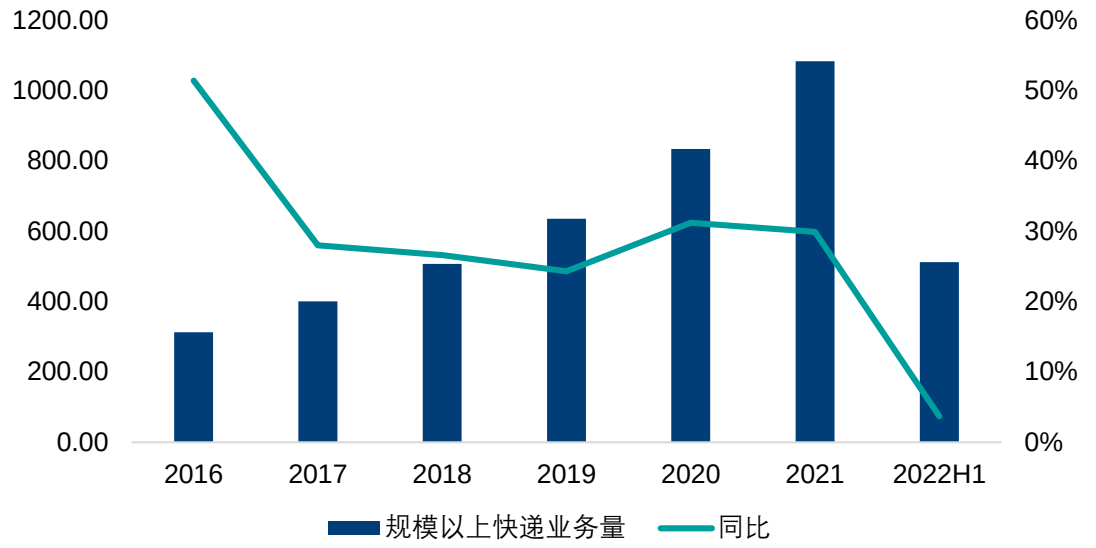
全国网上零售额 130,884 亿元，比上年增长 14.1%；其中，实物商品网上零售额 108,042 亿元，增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.5%；规模以上快递业务量 1,082.99 亿件，同比增长 29.9%。2022 年上半年，全国网上零售额 63,007 亿元，同比增长 3.1%；实物商品网上零售额 54,493 亿元，同比增长 5.6%，占社会消费品零售总额的比重为 25.9%；规模以上快递业务量 512.16 亿件，同比增长 3.7%。网购市场的迅猛发展将直接推升电商对高标仓储的需求。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟需高标仓作为其后台运营的基础设施支撑。

图2-9　国内电商实物商品零售增长情况（万亿元，%）



数据来源：Wind、国家统计局

图2-10　国内快递行业件量增长情况（亿件，%）



数据来源：Wind、国家邮政局

（3）制造业向高端化转型升级

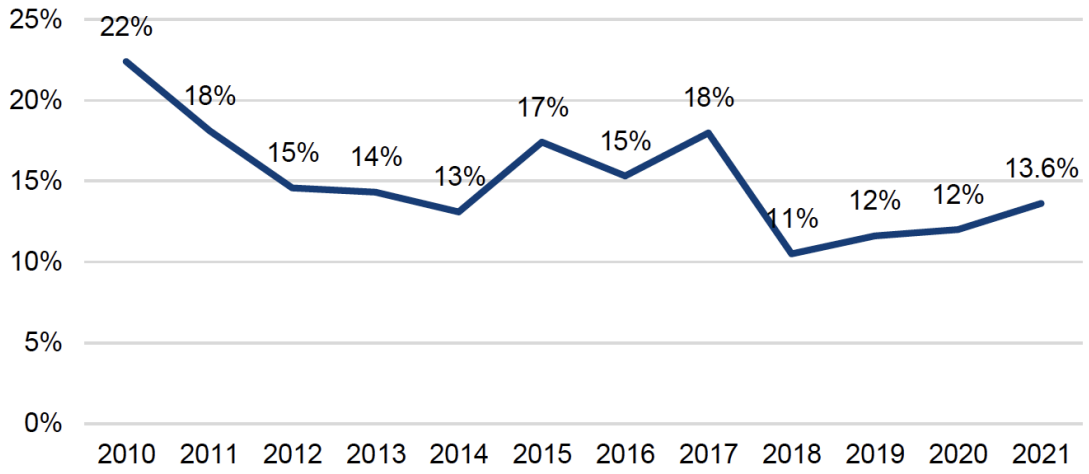
进入 21 世纪后，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成为了高标仓的重要租户群体。

（二）行业利润水平和未来变动情况

1. 供需矛盾下物流仓储租金持续上涨

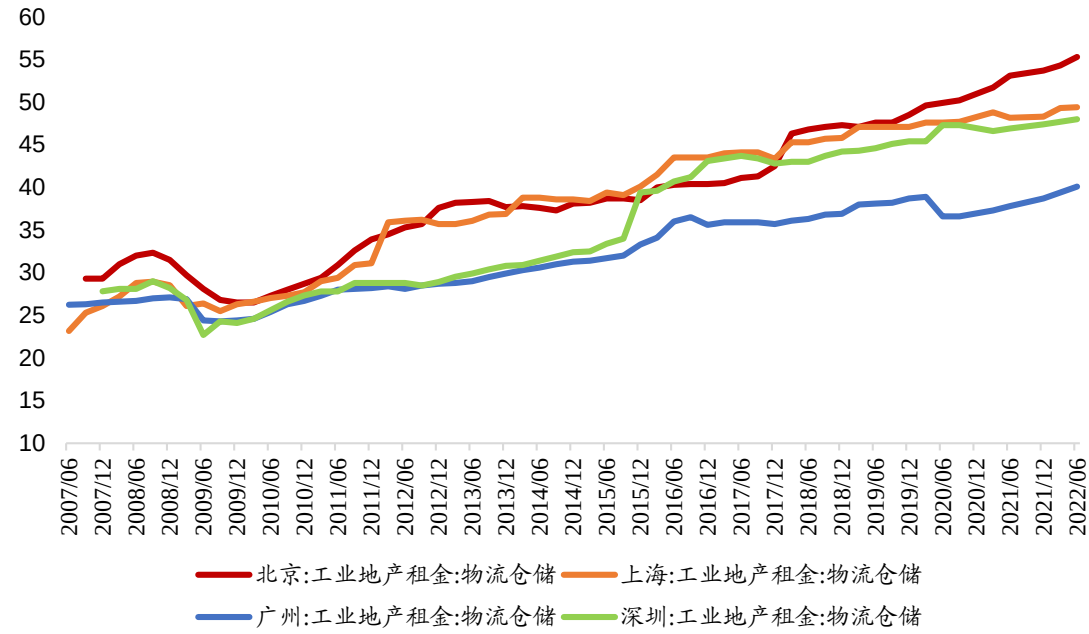
自 2008 年后全球经济恢复，中国物流高标仓市场不断被国内外投资机构和开发商所看好。同时，国内电商快递崛起和国内市场消费快速增长，使得目前高标仓的增速不能够满足我国商品零售业、制造业持续增长的需求，供需矛盾下空置率持续下降、租金持续提升，带动物流高标仓市场持续向好发展。

图2-11 2010-2021 年全国高标仓空置率



数据来源：戴德梁行

图2-12 主要物流节点城市平均租金走势（元/月·平方米）

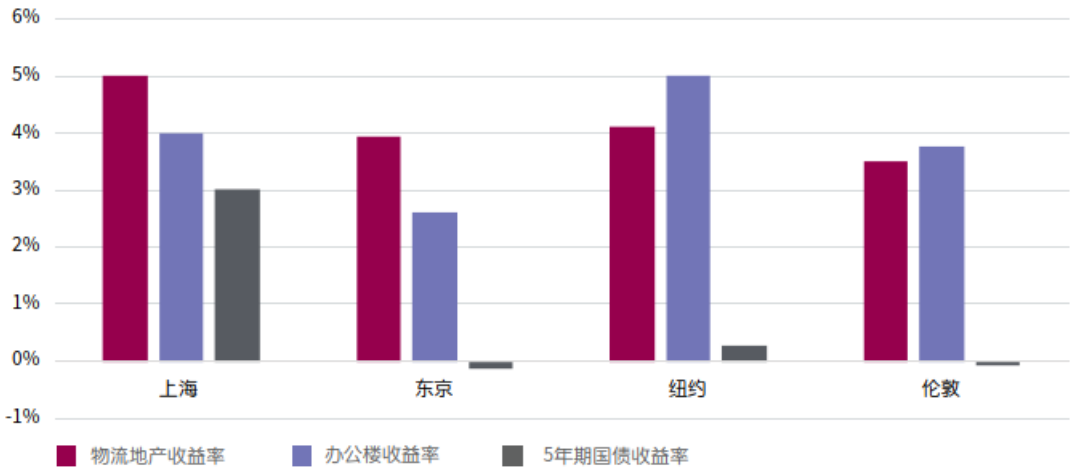


数据来源：WIND

2. 核心城市圈的物流仓储较商业、住宅地产等投资回报率更高

从国际经验看，仓储物流资产的资本化率一般优于商业物业，成为诸如社保基金、国家主权财富基金、养老基金以及保险资金等长期资本青睐的投资标的。截至 2020 年第三季度，以上海为例，仓储物流基础设施的投资回报率已明显高于同区域办公楼投资回报率。

图2-13 物流仓储/办公楼/5年期国债收益率的比较（截至2020年第三季度[9]）



数据来源：仲量联行

（三）行业发展的有利、不利因素

1. 有利因素

（1）国民经济持续发展带动物流园区行业快速发展

随着我国经济持续增长，居民消费能力逐步增强，消费结构不断改善，国民经济的全新增长点不断涌现，将推动物流仓储行业的整体快速发展。宏观经济的持续稳定增长为物流仓储行业的发展奠定了基础。

（2）行业利好政策频出，物流园区行业获国家和地方政府大力支持

国家及各地政府不断出台政策和优惠措施促进物流仓储行业快速发展。各地政府也先后出台了多项政策和物流园区发展规划，促进当地的物流仓储行业发展壮大。

（3）高标仓与发达国家相比仍有一定差距，行业发展空间巨大

我国物流仓储行业起步较晚且早期发展速度较慢，对比美国等发达国家，我国的仓储设施数量和质量方面均仍处于较低水平。长期来看，我国仓储物流设施仍将处于持续短缺的状态，中高标准高标仓物流设施仍有较大的发展空间。

[9]2020年全年及2021年数据暂未发布

（4）电子商务行业的快速发展为物流园区行业注入发展动力

电商市场蓬勃发展，根据国家统计局数据，2021 年全国网上零售额达 130,884 亿元，同比增长 14.1%，实物商品网上零售额达 108,042 亿元，同比增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重接近四分之一；到 2025 年，预计销售额将达 26 万亿，保持 16.4%的复合增长率；电商渗透率未来仍有较大增长空间，预计 2025 年将达到 42%。电商行业的发展，一方面电商企业自身对仓储物流设施的需求逐步提升，另一方面也带动了为其服务第三方物流如快递及干线运输企业对物流设施的需求，从而也间接促进了物流园区行业的快速发展。

2. 不利因素

（1）土地获取难度加大

物流仓储对土地的规模和区位有着较高的要求。近年来，随着我国各地土地出让和开发的增加，物流土地的供给难度越来越大、门槛越来越高。一方面，我国主要城市可供出让的优质土地资源逐渐减少，规模较大且周边交通便利的土地更为稀缺；另一方面，相比于房地产开发、制造业等行业内企业，物流园区企业对地方政府财政收入贡献相对较少，导致物流园区企业拿地时处于劣势地位；最后，土地出让价格不断上升，也导致物流园区企业获取土地成本不断增加。

（2）行业技术迭代加速

物流仓储行业越来越显著地受到技术因素的驱动和影响。我国的物流仓储行业从诞生至今，已经历了诸多变化，其背后的主要推动因素为：国民经济的持续增长、数字科技的颠覆影响以及客户更高的物流需求。新零售所带来的“最后一公里”即时配送，加快了物流运营模式的快速重整，而如何运营数字技术，提升供应链的反应速度，是各物流仓储行业参与者所需面对的行业共性问题。能否通过数字科技提供供应链一体化解决方案，提升物流整体效率，满足行业多样化需求，是各物流仓储参与者的新考验。

（四）行业技术水平及行业特征

1. 行业技术水平及特点

从建筑标准来看，高标仓和普通物流仓储的技术特点区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等也是区别高标仓和普通物流仓储的重要标准。

表2-12 高标仓和普通物流仓储的建筑标准对比

特征	高标准物流仓储	普通物流仓储
结构	单层：高品质钢结构 多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯	非标准混凝土/钢结构 多层：无通道
总建筑面积	≧8,000平方米	<8,000平方米
净高	≧9米	4米至7米
承载力	1层：≧3吨/平方米 2层：≧2吨/平方米	1层：<3吨/平方米 其他楼层：<2吨/平方米
立柱间距	≧12米	5米至7米
消防设施	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/ 金刚砂耐磨地坪	非标准，如水泥地面或者素填土
监控系统	24小时安保及集中监控服务	保卫室或无该设施
采光顶	装备条形照明灯天花板	非标准
集中供热（可选）	办公室及仓库装置（可选）	无该设施
通风设备（可选）	每小时两次（可选）	手通空气或无该设施

数据来源：戴德梁行

随着我国制造业向高端迈进，人民消费水平不断提高、零售模式不断进化、电商行业不断提升，传统仓储设施和企业已无法满足市场需求。高标仓得益于专业的选址逻辑、先进和完善的建筑结构、互联网和大数据的支持，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性、优化仓库使用的效率、降低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。

高标仓主要特征表现在如下方面：

（1）高标仓的规划容积率较高，部分项目的容积率达到2.5到3.0，空间使用效率是传统仓储的3倍左右，可大幅降低土地成本。

（2）高标仓选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

（3）高标仓可实现作业高度机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。

（4）高标仓所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障仓储项目的顺利推进。

表2-13 高标仓特征

地点	靠近市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）
结构	单层：高品质钢结构；多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯
建筑面积	独栋一般不小于1万平方米，园区一般不小于5万平方米
承重	1楼：⩾3吨/平方米；2楼⩾2吨/平方米
屋顶净高	⩾9米
立柱距	⩾12米
卸货平台	一般为1.3米
消防等级	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器
雨蓬	悬挑宽度6米或8米，高度不低于4.5米
盘道	按40尺集卡荷载

数据来源：戴德梁行

2. 行业发展主要特征

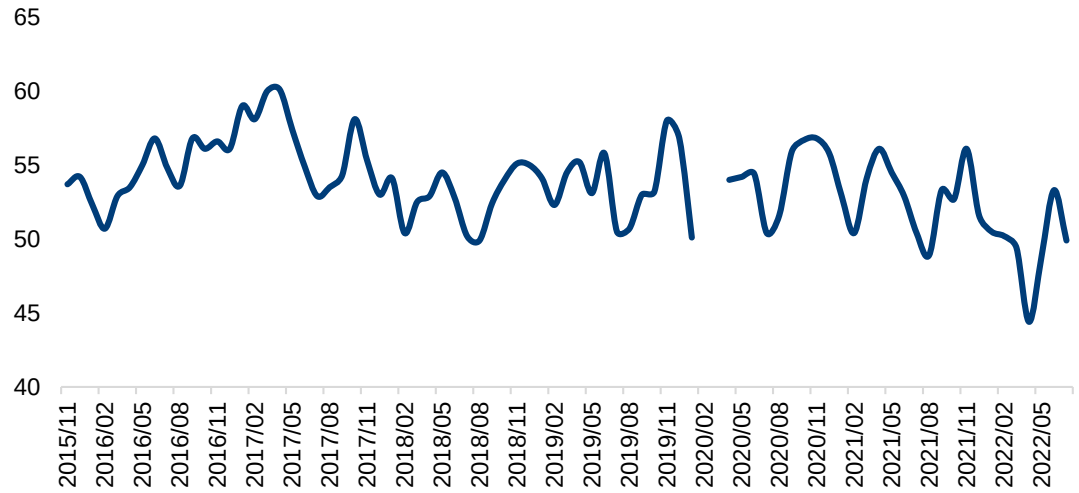
目前物流仓储行业发展存在以下几个特点：

（1）行业发展的周期性与季节性

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数围绕 54%左右的平均中枢上下波动；但每年呈现出不同的季节特征，在 2016 年之前，物流景气指数的高点多出现在当年的 3 至 4 月份，即一季度末和二季度初，全年呈现“前高后低”的特征；在 2016 年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增 10-12 月份的物流景气指数高点。2020 年新冠肺炎疫情发生后，短期内对物流行业造成了冲击，但疫情影响导致线上消费持续活跃，市场需求不断释放，使得物流景气指数快速恢复到正常水平。

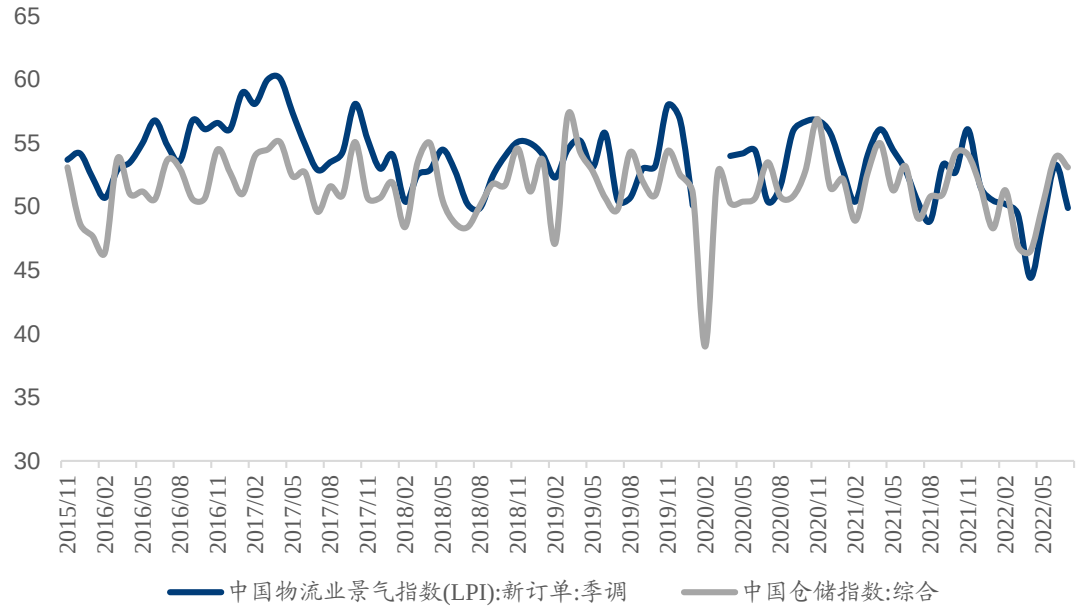
图2-14 中国物流景气指数（LPI，%）：新订单[10]



数据来源：Wind、中国物流与采购联合会

物流仓储作为物流服务行业的基础设施，其行业景气也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数[11]和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且新订单景气指数领先于仓储指数。

图2-15 中国仓储指数与物流景气指数走势（%）



[10] 2020 年 2 月及 2020 年 3 月数据未发布

[11] 中国仓储指数体系是一套立足于仓储企业，通过快捷的调查方式，以详实、动态的数据信息，反映仓储行业经营和国内市场主要商品供求状况与变化趋势的指标体系，由期末库存、新订单、平均库存周期次数和从业人员 4 个权重指数合成。

数据来源：Wind、中国物流与采购联合会

从上图可见，一方面，我国物流仓储行业受到整体宏观经济的影响，物流行业新订单以及物流仓储景气度等均存在季节性波动的规律，但波动不显著；另一方面，物流仓储的底层资产具有基础设施的属性，其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得物流仓储行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

（2）行业发展的区域性

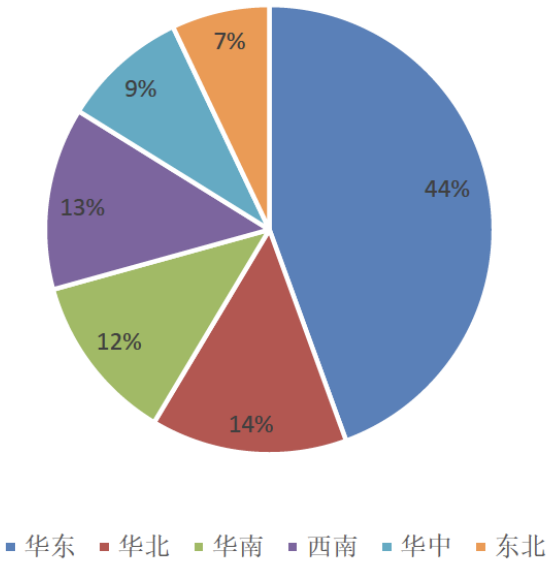
需求决定供给，由于我国各区域间经济发展水平和居民收入水平存在较大的差异，我国物流仓储行业呈现地区发展不平衡的特征，具有显著的区域性：核心城市群造就核心物流节点。

a.物流仓储分布的区域性

宏观层面上，东部及区域中心城市的经济较为发达、交通更加便利，物流仓储行业发展水平较高，竞争也更加激烈，而中西部地区基础设施建设相对比较落后，物流仓储行业发展较为缓慢。

区域层面上，从区域存量来看，截至 2021 年末，我国四分之三的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，占比约 44%；其次是华北区域，占比约 14%。

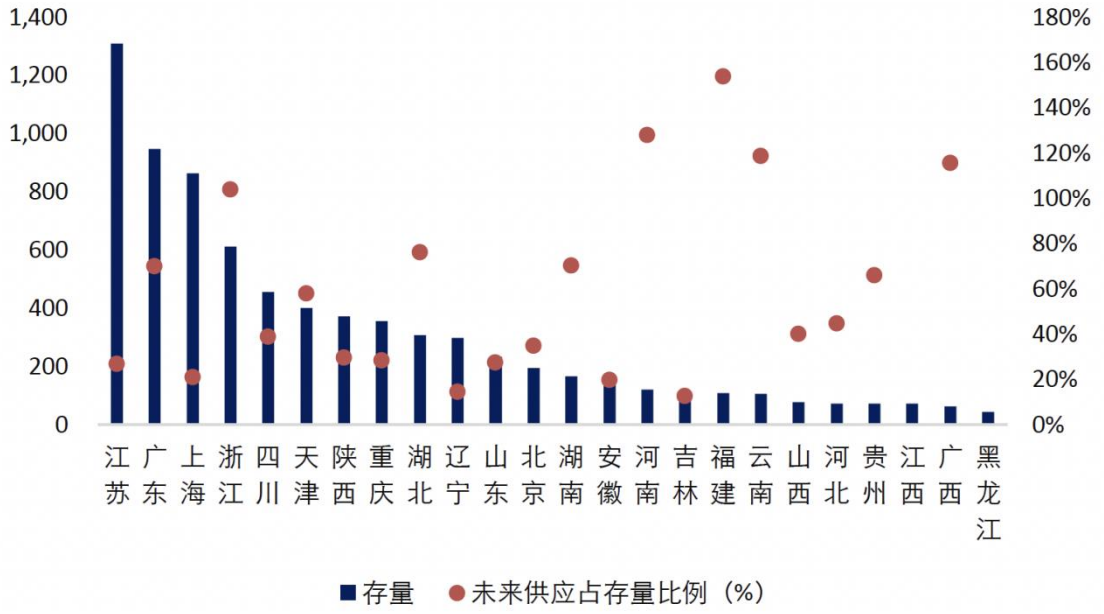
图2-16 截至 2021 年末全国各区域高标仓存量统计



数据来源：戴德梁行
注：未包含电商自建仓

省域层面上，截至 2021 年末，江苏省的高标仓存量领跑全国，总存量 1,560 万平方米，占全国总存量的 17%。广东省总存量 1,010 万平方米，居全国各省及直辖市第二位。粤港澳大湾区的建设推动了华南区域一线城市及周边物流仓储市场的发展和升级，华南区域的广东、福建两省的未来供应占存量比重均达到 45%-50%，预示这两个区域将有更多供应未来进入市场。上海得益于长三角人口、交通、经济实力等因素支撑，高标仓存量面积为 870 万平方米，次于广东居全国各省及直辖市第三位，占比约为 9%。由于上海城市及周边土地供应紧缺、长三角一体化发展政策推动等因素，市场对华东腹地二、三线城市物流地产的投资意向增强。北京由于持续推进首都功能纾解及低端仓库腾退，物流用地供应依然紧缺，高标仓供需向周边地区外溢，继而形成了几个环京区域的物流节点城市，如廊坊等。

图2-17 2021 年全国各省高标仓存量及未来供应量（万平方米）[12]



数据来源：戴德梁行

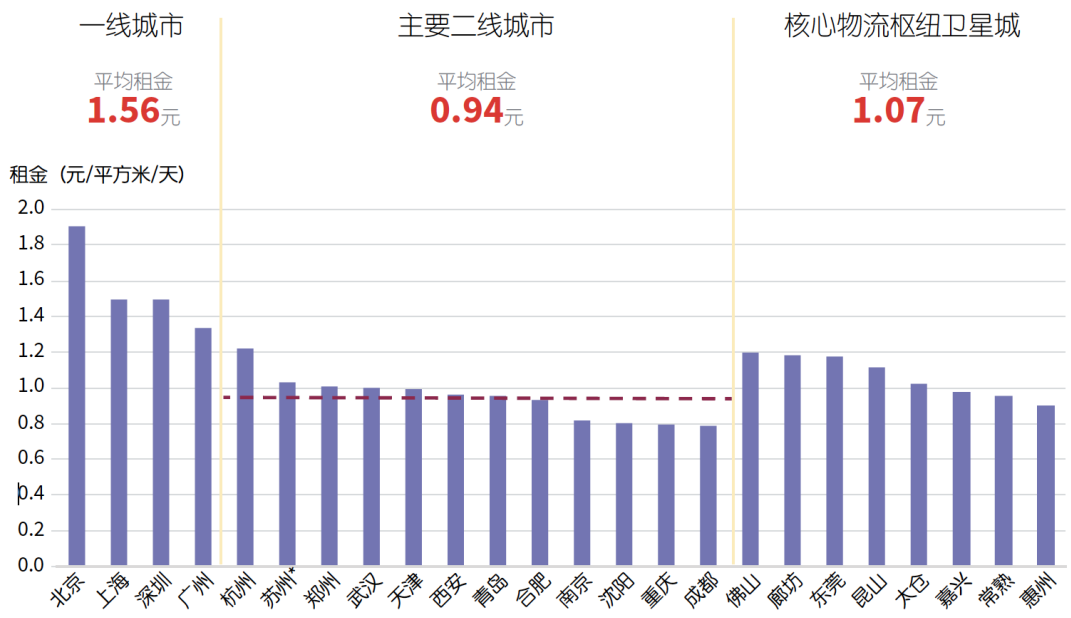
b.物流仓储经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金

[12]未包含电商自建仓。

水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要的二线城市。一线城市持续的供需矛盾将使租金有望持续保持高位，而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其可承接一线城市的外溢需求。

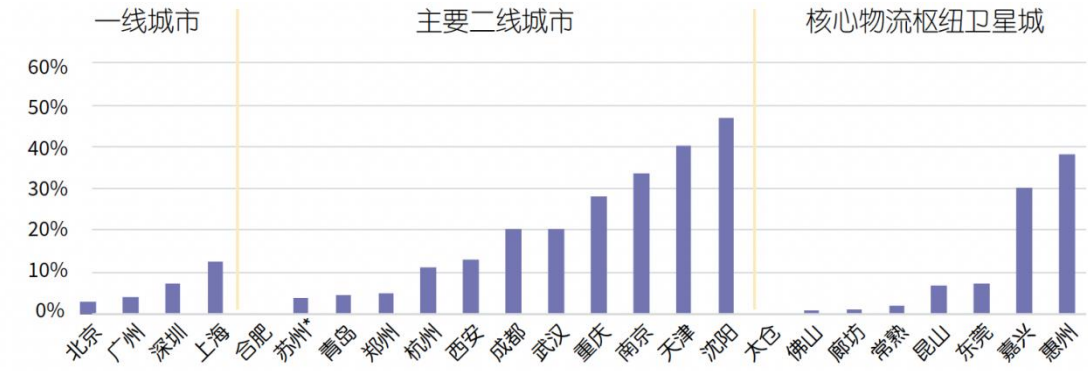
图2-18 2020年第四季度非保税物流市场租金区域分布[13]



数据来源：仲量联行

从市场空置率水平来看，高标仓市场的空置率也呈现出区域分化特性。按照空置率水平，表现较好的为一线城市及核心物流枢纽卫星城的空置率低，反映出当地市场租赁需求旺盛，为其高于行业的租金水平提供了重要支撑。

图2-19 2020年第四季度非保税物流市场空置率



数据来源：仲量联行

[13]2021年数据暂未发布

（五）行业竞争状况

1. 行业竞争格局

得益于良好的市场前景和可观的投资回报率，目前我国物流仓储行业的参与者众多，竞争格局复杂，传统物流仓储建设方、房地产商和金融机构争相进入该市场。目前市场主流高标仓的开发主体分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为 50%，内资物流仓储建设方紧随其后，市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

表2-14 物流仓储市场主要参与主体

物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等
内资物流仓储建设方	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中宇培、易商、第一产业集团带有一定外资属性	宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛(LaSalle)等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、菜鸟、苏宁、国美等

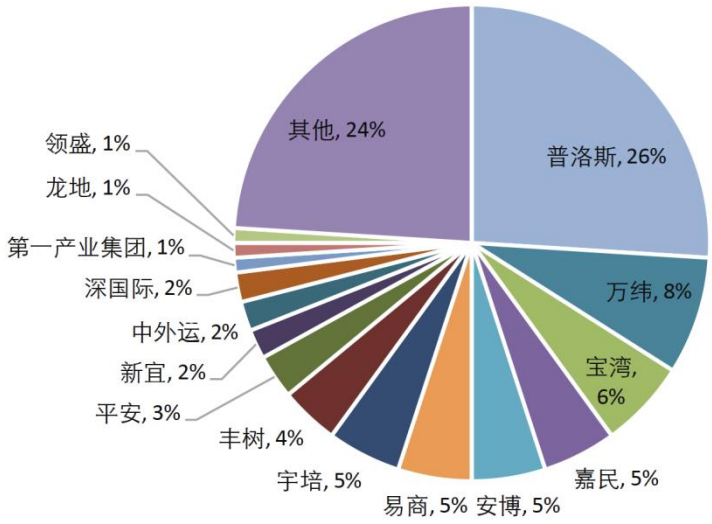
数据来源：戴德梁行

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起步，至 2007 年期间，外资背景的物流仓储建设方凭借先发优势、专业运营和资本运作能力，快速实现规模扩张，中国高标仓市场形成一超多强格局。2008 年至 2013 年，国内消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的高速增长，宇培、易商、宝湾等国内建设方迅速崛起，嘉明、安博等外资建设方也加快中国物流仓储市场的投资速度。2014 年以后，以万科、平安为代表的传统房地产建设方、金融投资机构

开始涉足这一领域。与此同时，以菜鸟、京东及苏宁为代表的电商企业也在产业需求的驱动下，不断开拓自建仓的开发建设，从高标仓的租户逐渐变为拥有建设运营、租赁及资本运作多重身份的参与者。国内高标仓形成了百舸争流的市场格局。

截至 2021 年末，全国 66 个主要城市开发商及金融机构高标仓存量共计 9,280 万平方米。高标仓存量按面积占比情况如下：

图2-20 截至 2021 年末全国高标仓市场格局[14]



数据来源：戴德梁行

2. 公司在行业中的竞争地位及竞争优势

（1）公司行业地位

京东集团是中国领先的以供应链为基础的技术与服务企业，目前业务已涉及零售、物流、技术服务、健康、产发和海外等领域。其中，截至2021年12年31 日，京东产发自建仓储完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园。

（2）公司竞争优势

a.完善的物流园区网络布局及高标准的基础设施

[14]未包含电商高标仓存量。

作为国内物流园区行业的先驱企业之一，京东集团在 2007 年开始自建物流网络并筹备全国布局，2012 年获取第一块物流用地用于上海嘉定“亚洲一号”项目，2014 年，第一座智能物流仓储中心“亚洲一号”在上海正式投入运营，实现自动化仓储管理能力和无人仓技术。截至 2021 年 12 月 31 日，京东集团自持并运营的亚洲一号智能产业园达 67 个，覆盖了全国多个主要的一、二线城市，且均位于当地主要的物流和交通枢纽地段，目前同类地段已难以有较多的物流土地供应。凭借完善的网络布局，京东集团可以在全国范围内为客户提供协同化和一体化的服务。

此外，物流园区业务主要成本为前期的土地获取和建安成本，运营成本相对较低，未来盈利能力受成本上涨影响有限，抗风险能力较强。随着租金的进一步上涨，京东集团的盈利和现金流状况将持续增强。

b.丰富的园区、土地储备及可靠的土地获取能力

除已建成并运营的物流园区外，京东集团在发展过程中还积累了丰富的园区及土地储备。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储在建及待建面积约 547 万平方米。

c.专业的物流设施

此外，经过多年的专业运营，京东集团各园区内的物流仓储设施在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均处于业内领先水平，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求。凭借完善的网络布局、优质的区位条件和高标准的物流设施，京东集团运营成熟的各园区租金稳步增长。京东集团各园区内仓储设施的具体建造标准如下：

表2-15 京东集团物流仓储建造标准

项目	标准
仓库结构	多层标准库：主体混凝土框架+钢屋面结构，钢檩条彩板屋面、墙面。 混凝土柱表面颜色统一，基本达到平整无漏浆、漏振、漏筋、阳角方正无崩角。梁板浇筑基本无胀模、漏筋、蜂窝麻面、裂缝，表面平整，基本无锈迹、木屑、夹渣、缺棱掉角、掉皮、污染。

项目	标准
净高	各层净高不低于9m
库内地面	承载30KN/m^2（有特殊要求除外）。地面平整度：3mm/2m，总高差<15mm。表面坡度不大于2/1000，且最大高差不大于30mm。
库房外墙地面承重	彩钢板外墙，厚度：不低于0.6mm。镀铝锌量:设计为镀铝锌量不小于150g/m^U2^U，材料屈服强度不小于345MPa
库房内墙	防火墙满足消防要求，下部1.2米以下为增压加气混凝土砌块，上部ALC板。
园区道路承重	1）满足40尺集装箱车辆的通行和转弯半径，出入口处直接与外部交通干道相通。道路与场地合用，划线设计单行道宽度为9m。 2）建筑之间消防通道应满足重型消防车辆通行要求，一般要求满足全车总重为35t消防车的通行要求。
库房屋面	屋面钢板屈服强度：不低于345MPa。厚度：不低于0.6mm、镀铝锌量：165g/m2。
升降装卸平台高度	1）尺寸(长*宽)2.5m×2.03m，承载6吨，配带防撞块。 2）标准库房，每个库房提升门配一个升降平台。定制库房按定制需求配置。
装卸平台宽度	屋面钢板屈服强度：不低于345MPa。厚度：不低于0.6mm、镀铝锌量：165g/m2。
雨蓬栅宽度	距离楼地面高度5m，外月台雨棚宽度8m/9m。内月台雨棚宽度9m/8m/6m。
防火阀等级	风管防火阀门采用钢制风阀，符合当地消防处的规例和为当地消防处认可产品。
应急照明及疏散指示系统仓库照明	1）按照消防要求安装应急照明及疏散照明灯具。办公区各层及楼梯处应设置应急灯。 2）灯光疏散指示标志宜安装在墙上，不可设于货架通道上方。
通风系统	项目仓库区域利用开门或开窗自然通风，满足设计要求。
消火栓	1）北方地区采用地下式室外消火栓。 2）消火栓泵一用一备。
消防喷淋	喷淋系统的形式需要根据当地的气候特点，选择相适应的系统，对于非供暖仓库，需选择预作用系统。
安防系统	安防系统包含园区视频监控系统、全区围墙电子围栏系统。主要监控点包含大门、停车场、主干道、消防通道、重要机房出入门等。

d.综合、全面的仓储物流配套服务

基于自有的物流园区和优质物流仓储设施资源，京东集团可作为区域分拨中心、城市配送中心、生产配套中心及国际物流中心为客户提供全面的仓储服务。此外，在此基础上，京东集团还推出了一系列针对客户特殊需求的个性化服务，包括但不限于：

物流增值业务：仓储货品的分拣、分拆、贴标签、流通加工、包装、组装

等;

供应链衍生业务：库存管理（库存信息查询、缺货预警、供应商管理库存等）、仓储操作（进出库装卸、理货、搬运等）；

物流配送业务：利用自有的城市配送资源，为客户提供仓库到店的物流配送服务。

e.行业领先的物流科技研发能力

京东集团拥有现代化的管理技术和手段，大大提升仓储空间以及配送能力。物流中心拟配套自动化立体库、穿梭车货到人系统、高速分拣系统、自动输送系统等先进的自动化物流设备及系统，与租户的进出货要求无缝对接，实现采购单、销售单、出库单的准确和快速传递。物流基础设施遍布全国，流通效率大大提升，大件和中小件覆盖大陆行政区县自营配送。京东集团构建国内物流蓝图的同时也致力于构建全球智能供应链基础网络，跨境网络覆盖了 224 个国家和地区，并且依托全供应链服务和供应链技术输出助力产业升级，实现产业链上下游的高效协同、高速增长和价值共创。

四、 主要商业模式

物流仓储主要经营环节包括选址拿地、开发建设、运营管理以及基金运作等。

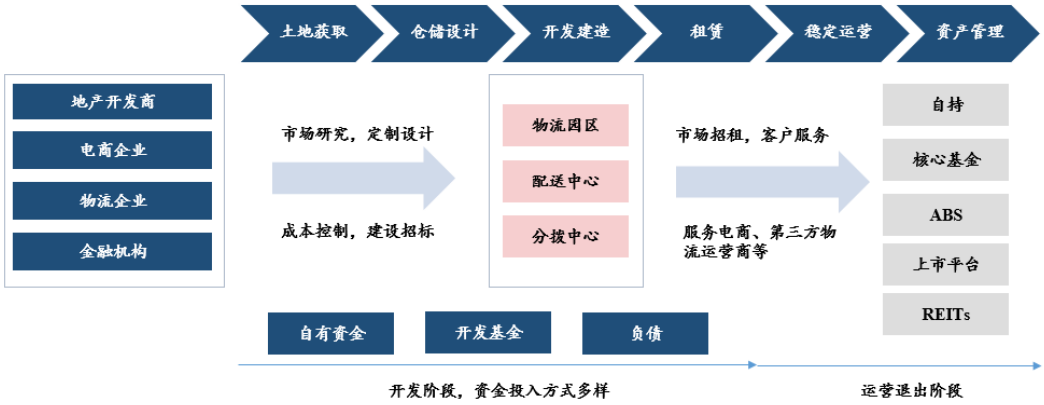
（一）项目开发流程与收入来源

首先，如何获取物流用地至关重要，理想的区域位置通常靠近高速公路网，适合城市或区域配送。物流仓储项目用地大多为仓储用地，但由于仓库创造税收较少，土地供应相对有限，特别是在一线城市以及1.5线城市，土地获取竞争激烈。

其次，物流仓储收入来自多个方面，出租业务（基础）、服务管理业务、项目投资业务及其他收益；其中，最核心的收入来自于出租业务，较高的租金水平、较低的空置率等多个因素都会影响出租业务收入；服务管理业务包括信息提供、培训等。

最后，物流仓储运营成熟后金融属性较强，且优质资产的现金流回报较高，可通过多种金融工具来加快资金周转，提升投资回报率，比如私募基金、REITs等方式。

图2-21 物流仓储全产业链流程



数据来源：公开资料整理

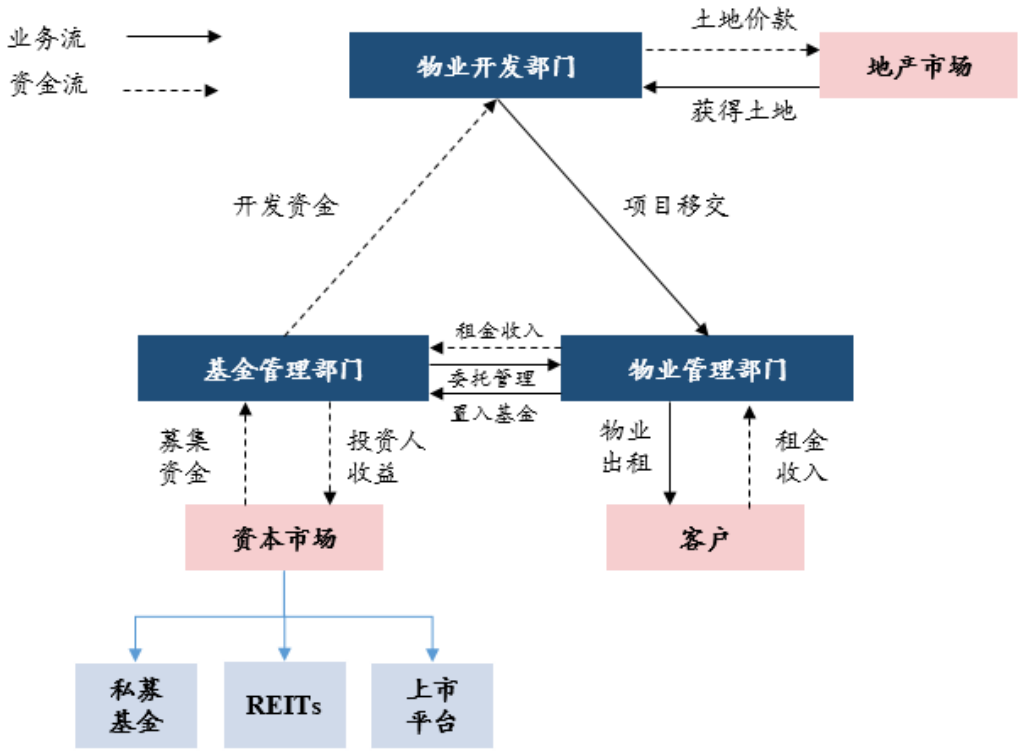
（二）主要经营模式

目前物流仓储行业的主要经营模式包括基金化运作模式和自持物业模式:

1. 基金化运作模式

基金化运作模式指通过在不同的阶段设立基金，完成物流仓储的开发及运营以及最终上市。该模式可细分为三类，分别是物业开发业务、物业运营管理业务以及基金管理业务。基金化运作模式下的物业开发业务类似于传统的物流仓储开发业务，完成投资拿地和建设开发等。项目完成开发后，物业管理部门提供招租和运营服务，进行项目培育，使项目达到稳定运营状态。基金管理部门负责基金募集和设立，并收购稳定运营状态的成熟物业，以租金收益作为基金回报；基金部门的收入为基金管理费和超额收益提成。基金化运作模式下，更看重上市或 REITs 后可获取的投资价差，物流仓储的开发培育速度和资产升值能力显得更为重要。

图2-22 基金化运作模式

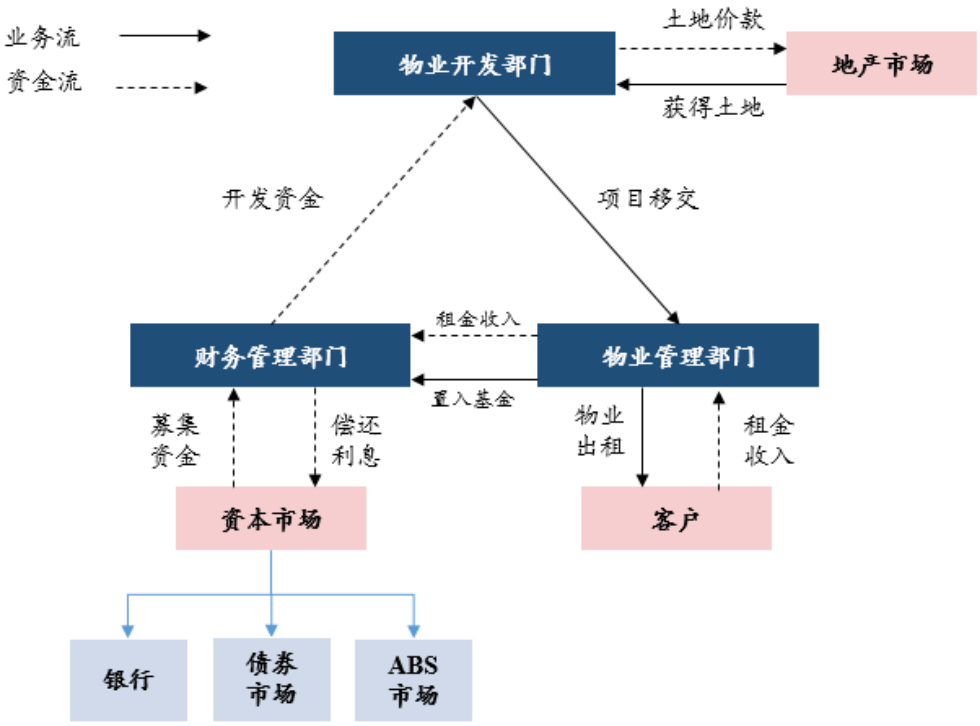


数据来源：公开资料整理

2. 自持物业模式

该模式下公司以自有资金或借款购置物业并持有，持有期间资产产权不发生变动，自持模式涉及完整的开发周期：土地获取、项目设计、项目建造及项目租赁，自持模式下不涉及资金回收，具有资金沉淀成本较高的特征。国企及保险背景建设方可获得长期廉价资金支持，倾向于以自持模式获得物流仓储全生命周期的运营利润。自持模式的企业更致力于提供专业、稳定的物流园区管理服务，有利于沿产业链发展增值业务，拓展利润来源。自持物业模式属于较为传统的开发模式，最初通过自有资金、银行贷款等方式获得开发资金，目前该模式也逐渐开始使用更多的金融工具来获取资金，比如通过发行 ABS 产品来盘活沉淀资金。

图2-23 自持物业模式



数据来源：公开资料整理

传统上，物流仓储行业的经营模式由基金化运作模式和自持物业模式构成，但物流仓储行业面临的挑战持续存在，其经营模式层面的两种趋势也愈发明显：金融资本的参与度日益提高，促进了两种经营模式的融合；技术变革的出现，促进物流仓储经营层面数字化与自动化的广泛使用。

随着资本市场对物流仓储行业的参与度日益提高，基金化运作模式与自持物业模式之间的界限开始模糊，越来越多的自持模式开始借鉴基金化运作模式，通过引入基金实现业务的快速发展。

技术的变革也为物流仓储行业的经营模式带来了新的挑战与机遇，电子商务行业的快速发展离不开供应链的升级迭代，电商企业需要从距离终端最近的物流仓储发出货物实现迅速履约并获得较高的消费者满意度。

（三）可比企业的商业模式情况对比

目前，公司在物流仓储行业的主要竞争对手包括菜鸟、普洛斯、易商、苏宁、万纬、宇培、嘉民及平安不动产等。总体而言，可比企业的商业模式呈现出多元化的特点，但行业趋势是模式的趋同化：可比企业更多的采用资本市场

所提供的金融工具来丰富商业模式，以适应物流仓储行业的发展潮流；比较典型的方式为境内公募 REITs、基金化运作（开发基金+持有期基金）、上市平台、类 REITs、CMBS 以及海外上市 REITs 平台等。金融工具的应用使得传统的重资产模式转变为轻资产模式，可快速实现管理面积的有效扩张。

表2-16 可比企业的商业模式对比

公司	类别	商业模式
普洛斯	传统物流仓储开发运营商	公募 REITs+基金化运作模式
宇培		自持模式+CMBS
嘉民		自持模式+上市平台
易商		基金化运作模式+上市平台
万纬	建设方旗下物流仓储开发运营商	自持模式+类 REITs
宝湾		自持模式+类 REITs
菜鸟	电商旗下物流仓储开发运营商	自持模式+基金化运作
苏宁		自持模式+基金化运作
平安不动产	金融机构	基金化运作模式

数据来源：公开资料整理

2.2.2.2 经营模式

一、 主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性

（一）主营业务

重庆新东迈主营业务为现代仓储物流的开发建设、运营管理、维修改造及其他仓储物流相关服务，以满足重庆市以及西南片区的电子商务公司、第三方物流供应商及其他各方因对现代仓储物流的需求，从而获得仓储物流经营收益。

（二）业务开展时间

重庆新东迈持有的重庆项目于 2017 年 8 月开始经营仓储物流设施租赁业务。

（三）经营模式

一般来说，物流仓储行业的经营分为建设和运营两个阶段。

从建设流程来看，物流仓储行业在土地获取与盈利方面有其自身特点。首先，物流仓储项目用地为仓储用地，由于仓库创造税收较少，土地供应十分有

限，获取土地资源的能力十分关键。项目公司依托于京东集团的雄厚实力、良好资信和产业集群效应，通过招拍挂形式获取土地。

从运营阶段来看，项目公司物流仓储收入来自几个方面，出租业务（基础）、物业管理业务、土地增值及其他收益。由于不同类型的物流客户对仓储条件要求不尽相同，因此项目公司深入物流产业链条，依托京东集团强大的运营能力，与客户达成紧密合作，形成自身的竞争力。

（四）盈利和现金流的稳定性及持续性

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主营业务收入分别为 4,567.63 万元、4,607.71 万元、4,604.49 万元和 2,284.77 万元，净利润分别为 1,891.22 万元、1,831.41 万元、1,792.70 万元和 998.29 万元，经营性净现金流分别为 3,630.24 万元、3,246.22 万元、2,718.06 万元和 1,808.70 万元。

从租约稳定角度看，重庆新东迈所持有的重庆项目已于 2017 年 8 月进入租赁运营期，租户主要为关联方重庆京邦达物流有限公司（京东集团旗下物流子集团——京东物流的 100%子公司），目前租约结束时间为 2024 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年在前一年基础上涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

综上，重庆项目在项目建成投入运营之时就整租给重庆京邦达物流有限公司，租约长度为6年，高于行业平均水平的3年，稳定性较高，市场风险更低。

此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有三个项目存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，简述如下:

（1）努力实现在市场化基础上的现有租户续租，维持现金流稳定可持续

目前三个项目的整租租户均为京东物流的子公司，为运营管理机构的关联方。根据外部咨询报告，按 2020 年收入计，京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商，在物流仓储行业内是优质客户。

在符合市场化租金定价的基础上，运营管理机构持续为客户提供满意的资产运营服务。维护好现有整租客户有利于稳定运营，有助于减少招租空置时长，以实现提高综合租金收益、提高投资者综合回报的目标。

（2）加强落实现有阶段整体租赁风险防范措施和换租准备

1）租户提前退租的情况，已在租约内有所约定

根据目前三个项目公司与主要租户租约均约定，“租赁期内，乙方（租户）如提前 X 个月（X≤12，具体数值按‘乙方提前通知的实际天数/30’计算，小数点后四舍五入取两位）书面通知甲方（项目公司）提前终止合同的，应向甲方支付的违约金=乙方提前终的当月租金和物业管理服务费*（12-X）。”，租户需提前十二个月告知基金管理人和运营管理机构，否则将承担违约金，因此基金管理人和运营管理机构有充足的时间尽早准备应对措施，降低基础设施项目空置风险。运营管理机构具有完善的经营计划和招商策略。另外，根据目前项目公司与主要租户租约约定“乙方（租户）应在租赁起始日后 30 日内支付相当于租赁期内首个结算周期（一个月）含税租金的租赁押金作为乙方履行本合同的担保”。针对廊坊项目，京东物流拥有大量自动化设备，退租及切换成本较高。如果发生退租，廊坊项目为双边双层坡道仓，建筑标准高，属于廊坊最核心的区域，可以吸引周边地区的物流客户，对北京、天津外溢需求也有较强吸引力。针对重庆项目，京东物流已投入大量分拣设备，退租及切换成本较高，若发生

退租，已有大面积家电客户做补位。针对武汉项目，东西湖区在区域内属于核心成熟位置，武汉项目在周边无大面积空置仓源，向外围搬迁会造成综合运营成本上升。如发生退租，基于项目区位的优越性，承接市区老旧非标库外溢需求，围绕第三方物流、城市配送、汽车行业线，挖掘武汉市场承租能力强的优质客户。

2）制定详细整体退租风险缓释计划

（a）持续寻找潜在租户和蓄客

运营管理机构持续寻找并储备各项目的潜在租户，通过拜访竞对项目租户、潜在未接触客户、专业中介等渠道确保客户资源信息持续准确更新。并以季度为周期，将包含潜在租户数量、蓄客面积、各潜在租户预期租期、租金、起始租赁时间等有效信息，汇总后报告给基金管理人。

（b）接到退租通知后的处理

若运营管理机构接到租户退租的信息或通知后，运营管理机构将立即成立专门招商小组，由区域招商团队牵头，总部招商团队和计划运营实时监督，以每两周为重要节点复盘，力求将招商团队资源整合落地，且针对不同类型客户分工跟进，在较短时间内锁定优质客户。

（3）完善组织工作，实现原租户退出与新租户入住的平稳过渡

发生正式解约后，园区物业部门负责原租户搬离与新租户进驻的衔接安排。一方面原租户在搬离时需按照租约将库区恢复原样，待物业部门核查确认后方可正式退场。新租户退场后物业部门组织清洁人员进行彻底的消毒清洁工作。另一方面，物业部门提前确认新租户入驻的准确时间，组织双方工程运营等相关团队进行入驻确认工作，入驻后物业部门将持续为新租户提供完善专业的服务。

综上，即使现有客户在租约到期后不再续租，运营管理机构也可通过第三方租赁，将各项目维持在较高出租率及单位租金水平。

二、 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

在对应的租金支付日，由承租人将租金支付期间内应付的租金收入直接划入租赁合同约定的由重庆新东迈开立的银行账户。重庆项目无现金流管理系统。

三、 相关重要合同

经核查，重庆新东迈签署的重要合同如下：

表2-17 重庆新东迈重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	重庆正益成远物流有限公司、重庆京邦达物流有限公司	2019 年 1 月 1 日	2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	重庆正益成远将位于重庆市巴南区环道路东段 6 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予重庆京邦达使用
2	租赁合同	《仓库租赁合同补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆京邦达物流有限公司、重庆新东迈物流有限公司	2020 年 7 月 20 日	2020 年 8 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	重庆正益成远将《仓库租赁合同》的全部权利义务转移至重庆新东迈
3	租赁合同	《场地租赁协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 1	2020 年 1 月 2 日	2020 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日	重庆正益成远将重庆巴南一期生活区公共区域供重庆小租户 1 使用
4	租赁合同	《场地租赁协议补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 1、重庆新东迈物流有限公司	2020 年 8 月 1 日	2020 年 8 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日	重庆正益成远将《场地租赁协议》的全部权利义务转移至重庆新东迈
5	租赁合同	《充电桩场地租赁合同》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 2	2020 年 3 月 25 日	2020 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日	重庆正益成远将位于重庆市巴南区南彭镇京东亚洲一号内附属场地出租给重庆小租户 2 使用
6	租赁合同	《充电桩场地租赁合同补充协议》	重庆正益成远物流有限公司、重庆小租户 2、重庆新东迈物流有限公司	2020 年 7 月 28 日	2020 年 7 月 31 日至 2030 年 3 月 31 日	重庆正益成远将《充电桩场地租赁合同》的全部权利义务转移至重庆新东迈
7	租赁合同	《自动售货机投放场地租赁	重庆新东迈物流有限公司、重庆小租户 3	2021 年 12 月 20 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年	重庆新东迈将京东重庆巴南园区场地内区域供重庆小租

		合同》			12 月 31 日	户 3 安装自动售货机
8	租赁合同	《租赁合同》	重庆新东迈物流有限公司、重庆小租户 4	2022 年 4 月 30 日	2022 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日	重庆新东迈将京东重庆巴南一期园区四区南侧公共区域供重庆小租户 4 用于纸皮回收打包设备使用
9	物业服务合同	《京东重庆巴南一期智能产业园项目物业服务实施合作单》	重庆新东迈物流有限公司、金科智慧服务集团股份有限公司重庆分公司	2021 年 3 月	2021 年 4 月 17 日至 2022 年 4 月 16 日（如金科绩效考核达标可自动续约至 2023 年 4 月 16 日）	金科智慧服务为重庆新东迈的京东重庆巴南一期智能产业园项目提供物业服务

2.2.3 同业竞争与关联交易

2.2.3.1 同业竞争

一、 原始权益人、基础设施运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、向其他机构提供基础设施项目运营管理服务情况及运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性分析

（一）业务情况以及提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司主营业务是贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

京东世纪贸易是京东集团在境内的重要经营主体之一，不实际持有或运营仓储物流资产，不存在向其他机构提供仓储物流资产运营管理服务的情况。

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有京东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流设施项目的运营管理机构。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座先进的电商物流中心——亚洲一号。

在重庆区域，除重庆项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下：

表2-18 重庆其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
重庆	京东亚洲一号重庆巴南物流园二期	约 11 万	在建	预计 2025 年 1 月

数据来源：京东东鸿

（二）可替代性分析

1. 重庆区域的可替代性分析

重庆项目地处重庆市巴南区南彭贸易物流基地（又称“南彭公路物流基地”）。据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划》指出，结合全市生产力布局和综合交通体系规划，聚焦打造国内大循环的战略支点、国内国际双循环的战略枢纽，构筑“一核一环一带两片区、六通道（即“4＋2”物流通道）五枢纽多节点”的现代物流体系空间结构。重庆市巴南区南彭贸易物流基地是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一。交通便利，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，距重庆高铁西站约 27 公里。

在重庆区域，除重庆项目外，京东集团通过下属企业持有京东亚洲一号重庆巴南物流园二期（以下简称“巴南二期项目”），该项目尚处于建设阶段，建筑面积约 11 万平方米。巴南二期项目与重庆项目均为仓储物流项目，在功能上具有一定的同质性。巴南二期项目预计 2025 年 1 月完工，短期对重庆项目不构成竞争，而且巴南二期项目投入运营后，考虑到承租方京东物流对重庆区域的仓储物流设施的需求体量巨大，能够同时承租重庆项目和巴南二期项目。正在

运营的重庆项目、以及建设中的巴南二期项目都是为了满足该区域作为京东集团西南区域中转配送中心所承担的物流网络节点功能。

2. 其他区域的可替代分析

在其他区域，京东东鸿运营管理京东集团自建的其他仓储物流项目，但该等项目与重庆项目的可替代性不强。重庆项目为西南区域重要的中转配送中心，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。

因此无论是入池的三个项目，还是京东东鸿运营管理的其他仓储物流项目，都有着充足的市场需求，都将继续支持京东体系内以及其他承租人日益增长的仓储物流需求，彼此之间相互补充。因此，京东东鸿运营管理的其他项目与入池的项目之间虽然具有可替代性，但并不是此消彼长的替代关系。

二、 上述参与机构相关业务与本基础设施项目存在同业竞争的情况以及为避免可能出现的利益冲突而采用的充分、适当的措施

结合前述分析，在重庆区域，京东集团在建的巴南二期项目距离完工投入运营的时间较远，短期内不会对重庆项目产生同业竞争。

运营管理机构京东东鸿已采用充分、适当的措施避免未来可能出现的利益冲突，并出具相关承诺，具体如下:

1. 采取以下措施，避免因关联交易导致的利益冲突问题

（1）关于关联交易定价的公允性

京东东鸿将平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

（2）关于关联交易程序的规范性

1）严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序。

2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，将遵照执行，并严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相

关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督、管理。

3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，遵守市场化定价原则。

4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

2. 采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题

（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权

对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东东鸿承诺基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

（2）关于潜在同业竞争的处理

京东东鸿将平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

（3）加强内部管理，制定严格的规章制度

1）京东东鸿作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》中避免利益冲突的相关约定；制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突;

2）京东东鸿为基础设施 REITs 项目设置专门的管理团队，设置独立的财务账册，确保基础设施 REITs 项目独立运营，建立隔离商业或其他敏感信息的制度。

（4）未能履行上述承诺的处理机制

1）京东东鸿将在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运

营管理服务协议》，更换运营管理机构。

2）如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施 REITs 项目投资者利益的，京东东鸿承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。

3）如运营管理机构采取任何方式违反《运营管理服务协议》第 3.1 条（9）项的承诺导致基础设施项目出租率下降的，公募基金有权暂缓支付对应资产、对应期间的基础管理费直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内未予纠正，则扣减对应资产、对应期间的基础管理费的 10%。如基金份额持有人损失金额低于前述已扣减的基础管理费，则由公募基金在后续支付基础管理费时，相应补充超额扣除部分。如因违反上述承诺给公募基金及基金份额持有人造成相应损失，应由运营管理机构承担；如前述损失已由基金管理人扣减基础管理费或运营管理机构关联方补偿，运营管理机构无需重复补偿。

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团、原始权益人京东世纪贸易以及公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的承诺。

1. 京东集团承诺

（1）关于关联交易定价的公允性

京东集团作为运营管理机构京东东鸿的控股股东，承诺将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。京东集团将确保京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

（2）关于关联交易程序的规范性

1）京东集团承诺将确保京东世纪贸易、京东东鸿、京东物流等主体严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，京东集团将确保京东东鸿遵照执行；京东集团将确保京东东鸿严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。

3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，京东集团将确保京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。

4）京东集团将保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

此外，京东集团承诺将采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题:

（1）关于基础设施 REITs 项目优先出租权

对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东集团将确保京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

（2）关于潜在同业竞争的处理

京东集团将确保京东东鸿平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

关于未能履行上述承诺的处理机制，京东集团承诺将确保京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利

益的，京东集团承诺将确保京东东鸿与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失，相应损失将由京东集团承担。如前述损失已经得到补偿，京东集团无需重复补偿。

2. 京东世纪贸易承诺

（1）关于关联交易定价的公允性

京东世纪贸易作为运营管理机构京东东鸿的关联方，将对京东东鸿的内控制度、业务流程的完备情况和京东东鸿管理的基础设施 REITs 项目的实际运营活动进行持续监督。京东世纪贸易将督促京东东鸿平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITS 项目承租人，确保基础设施 REITS 项目对承租人收取的租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。

（2）关于关联交易程序的规范性

1）京东世纪贸易承诺将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序（包括但不限于在基金持有人大会必要的关联方回避表决等义务），并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

2）对于公募基金管理人和基金份额持有人大会按照相关决策流程做出的决策和要求，京东世纪贸易承诺将遵照执行，并将严格履行监管机构要求以及基础设施 REITs 项目相关法律文件的约定，接受公募基金管理人、监管机构和公众的监督管理。

3）对于基础设施 REITs 项目运营管理过程中涉及与京东物流等主体的关联交易，京东世纪贸易将督促京东东鸿、京东物流遵守市场化定价原则。

4）保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

此外，原始权益人京东世纪贸易在以上《承诺函》中约定，将采取以下措施，避免因同业竞争导致的利益冲突问题：（1）关于基础设施 REITs 项目优先

出租权：对于构成基础设施 REITs 项目和京东东鸿全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目之间实质竞争的物业租赁业务机会，京东世纪贸易将督促京东东鸿实现基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。（2）关于潜在同业竞争的处理：1）京东世纪贸易将督促京东东鸿：平等对待基础设施 REITs 项目和其全部已管理和未来拟管理的其他物流基础设施项目，平等对待包括京东物流在内的项目租户，不会通过恶意诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施 REITs 项目利益；不得故意降低基础设施 REITs 项目项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

对于未能履行上述承诺的处理机制。原始权益人将督促京东东鸿出具有关防范因关联交易和同业竞争导致的利益冲突的承诺函，并督促京东东鸿在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及基金份额持有人造成相应损失，将由原始权益人承担，如前述损失已得到补偿，原始权益人无需重复补偿。

3. 公募基金承诺

（1）拟设置针对关联交易的决策机制。对于项目公司金额超过约定阈值的关联交易（不包括为运营项目公司之目的于京东平台买卖商品或服务相关的交易）或经基金管理人审议通过的年度预算方案外的关联交易，由运营管理机构拟定方案，并报公募基金管理人同意后实施。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，对于基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%的关联交易，还应当经过本基金份额持有人大会表决，并履行信息披露程序。公募基金管理人将按照监管要求定期对关联交易事项进行监督审查，加强公募基金管理人和基金份额持有人对关联交易决策过程的参与，降低关联交易可能产生的非市场化运营风险。

（2）拟设置针对同业竞争的避免机制。要求运营管理机构出具相应承诺并

作为《运营管理服务协议》附件，要求运营管理机构平等对待包括京东物流在内的基础设施 REITs 项目承租人，确保基础设施 REITs 项目在同区域和同等物业标准的情况下享有优先出租权。

（3）拟制定运营管理机构未履行关联交易或同业竞争承诺的处理机制。要求运营管理机构在《运营管理服务协议》中约定，如果运营管理机构实质违反关于关联交易或同业竞争的承诺，并对基础设施 REITs 项目造成重大损失，或严重损害基金份额持有人利益的，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，启动基金份额持有人大会召集程序，由基金份额持有人大会审议是否与运营管理机构解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。

（4）公募基金管理人将努力监督、督促为基金提供服务的专业机构应当严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

原始权益人京东世纪贸易隶属于京东集团，京东世纪贸易并不实际持有和运营同类基础设施。京东产发是京东集团旗下专注于物流仓储基础设施项目开发和运营的业务板块。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发已完工的自建物流仓储设施总面积约 899 万平方米。

四、 对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况

截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。

其中，在重庆区域，除重庆项目外，京东产发有巴南二期项目在建，该项目情况详见表 2-18，建成后预计实现行业平均盈利水平。

2.2.3.2 关联交易

一、 基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易情况

就重庆项目的承租方来看，经核查，重庆项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易，关联方租户为重庆京邦达物流有限公司。报告期内，重庆项目发生的金额在10万元以上的关联交易情况如下:

（一）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是重庆项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表2-19 重庆项目关联租赁情况

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022年半年度	2021年度	2020年度	2019年度	关联交易产生的背景及原因
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	租赁收入	2,259.56	4,556.58	4,569.06	4,567.63	承租方为项目公司关联方

重庆新东迈与承租人重庆京邦达物流有限公司的租赁合同主要条款如下:

表2-20 重庆项目主要租赁合同条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于重庆市巴南区环道路东段6号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2019年1月1日至2024年12月31日。 重庆项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于: （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件; （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险; （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负

	责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备; （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务; （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于: （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用; （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施; （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意; （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（二）采购商品/接受劳务情况

无。

（三）关联方应收应付款项

表2-21 重庆项目关联方应收应付款项

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	关联交易产生的背景及原因
重庆项目	应收账款	重庆京邦达物流有限公司	1,015.80	1,051.39	962.15	746.02	关联租赁
	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	23,119.01	24,907.71	27,314.75	40,239.36	关联方资金拆借、关联方往来
	其他应付款	北京京东东鸿管理咨询有限公司	-	-	-	575.62	运营管理费

二、 基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定情况

重庆项目关联交易内容为正常的仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，交易定价秉持市场化原则，履行了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款均与京东世纪贸易相关，相关借款均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

三、 定价公允情况

关联租赁的关联交易定价具有公允性。重庆项目主要租赁情况如下表所示:

表2-22 重庆项目关联租赁

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[15]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[16]	租金调整标准
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	199,802.38	184,568.56	6	22.53	2-3%	19.80-24.50	根据《租赁合同》附件1费用明细表中列示的协议租金为起始日租金及每年涨3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每5年有1次租金

[15]上述租金单价均包含了物业管理费及税费

[16]数据来源：戴德梁行

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[15]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[16]	租金调整标准
								调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年的市场租金的涨幅或跌幅对第6年/第11年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长，以此类推[17]

从上表可见，重庆项目的关联交易租金单价定价均参考当地市场公允租金单价水平。同时，重庆新东迈与关联方重庆京邦达租赁合同中约定租赁期届满前，除重庆京邦达提前十二个月告知不续租外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期届满后，除非重庆京邦达提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，双方同意续租期内所有主要条款应与租赁合同保持一致。租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长。该条款的约定以及独立第三方评估机构的专业评估有助于保证关联租约租金单价的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，保障本基金份额持有人的权益。

四、 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例及是否影响基础设施项目的市场化运营的分析

重庆新东迈的经营性现金流主要来源于关联方，情况如下：

表2-23 2021年及2022年上半年重庆新东迈关联方收入占比

项目	承租方	2022年上半年收入占比	2021年收入占比
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	98.90%	98.96%

上述关联交易情况并不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析如下：

[17] 根据深圳戴德梁行出具的评报字（2022/BJ/F2）第078号《评估报告》，该报告记载预测重庆项目预测期内的增长率达到每年2%-3%是可以预期的。

（一）重庆项目主要承租方均为京东物流板块相关主体。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。基础设施项目与京东物流建立了稳定的合作关系，本身体现了基础设施项目的市场竞争力。

京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东集团，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，重庆项目仍具备独立拓展客户的能力。

（二）为避免利益冲突，京东东鸿、京东集团、原始权益人京东世纪贸易和公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对在同等市场条件下平等对待 REITs 基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。详见本报告第 2.2.3.1 第二章节的介绍。

2.2.4 财务与会计调查

2.2.4.1 审计报告

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）对重庆新东迈2019年、2020年、2021年和2022年6月30日的财务报表进行了审计，并出具了编号天职业字【2020】37502号、天职业字【2021】18022号、天职业字【2022】19313号和天职业字【2022】39529号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下:

表2-24 重庆新东迈资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产				
货币资金	2,501,000.00	2,501,000.00	1,001,000.00	-
应收账款	10,188,374.52	10,640,208.12	9,623,233.38	7,460,239.73
预付款项	295,234.83	301,490.02	570,431.49	-
其他应收款	-	4,498.18	-	-
其他流动资产	151,613.06	583,509.18	203,708.92	106,262.82
流动资产合计	**13,136,222.41**	**14,030,705.50**	**11,398,373.79**	**7,566,502.55**
非流动资产				
投资性房地产	400,904,653.41	406,518,944.91	416,802,608.42	426,584,758.35
固定资产	6,669.04	9,336.88	16,006.40	-
在建工程	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	373,763.44	192,479.37
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**400,911,322.45**	**406,528,281.79**	**417,192,378.26**	**426,777,237.72**
资产合计	**414,047,544.86**	**420,558,987.29**	**428,590,752.05**	**434,343,740.27**
流动负债	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	42,353.99	1,673.29	2,330.33	-
应交税费	2,115,132.29	1,065,003.64	12,330,873.44	6,504,265.53
其他应付款	232,452,874.93	250,037,982.87	233,550,419.39	408,149,807.96

其他流动负债	36,230.18	36,230.18	1,495,053.76	769,917.46
流动负债合计	**234,646,591.39**	**251,140,889.98**	**247,378,676.92**	**415,423,990.95**
非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**234,646,591.39**	**251,140,889.98**	**247,378,676.92**	**415,423,990.95**
所有者权益				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-
资本公积	142,978,188.81	142,978,188.81	142,978,188.81	-
盈余公积	2,543,990.85	2,543,990.85	-	-
未分配利润	32,878,773.81	22,895,917.65	37,233,886.32	18,919,749.32
所有者权益合计	**179,400,953.47**	**169,418,097.31**	**181,212,075.13**	**18,919,749.32**
负债及所有者权益合计	**414,047,544.86**	**420,558,987.29**	**428,590,752.05**	**434,343,740.27**

表2-25 重庆新东迈利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**22,847,737.79**	**46,044,936.38**	**46,077,113.15**	**45,676,316.48**
其中：营业收入	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48
二、营业总成本	**11,407,661.78**	**22,687,974.74**	**21,658,263.77**	**20,460,013.43**
其中：营业成本	8,087,906.54	15,862,951.65	15,177,461.59	14,100,923.25
税金及附加	3,323,610.49	6,773,794.50	6,445,546.87	6,347,193.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	-	56,603.78	35,832.34	11,896.97
财务费用	-3,855.25	-5,375.19	-577.03	-
加：其他收益	105,016.80	14,316.57	-	-
三、营业利润	**11,545,092.81**	**23,371,278.21**	**24,418,849.38**	**25,216,303.05**
加：营业外收入	2,009,858.24	-	0.03	-
减：营业外支出	40,374.65	0.03	-	0.01
四、利润总额	**13,514,576.40**	**23,371,278.18**	**24,418,849.41**	**25,216,303.04**
减：所得税费用	3,531,720.24	5,444,280.02	6,104,712.41	6,304,075.76
五、净利润	**9,982,856.16**	**17,926,998.16**	**18,314,137.00**	**18,912,227.28**
（一）持续经营净利润	9,982,856.16	17,926,998.16	18,314,137.00	18,912,227.28

（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	**9,982,856.16**	**17,926,998.16**	**18,314,137.00**	**18,912,227.28**

表2-26 重庆新东迈现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	25,384,268.50	49,092,504.80	49,467,451.98	47,710,290.64
收到的税费返还	2,009,858.24	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,629,705.77	152,426.79	1,323,846.89	2,353,979.59
经营活动现金流入小计	**29,023,832.51**	**49,244,931.59**	**50,791,298.87**	**50,064,270.23**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,886,997.14	4,587,397.43	6,548,544.05	2,833,352.36
支付的各项税费	7,116,483.94	16,814,597.13	8,671,581.58	6,512,633.37
支付其他与经营活动有关的现金	1,933,370.61	662,357.58	3,108,969.70	4,415,904.76
经营活动现金流出小计	**10,936,851.69**	**22,064,352.14**	**18,329,095.33**	**13,761,890.49**
经营活动产生的现金流量净额	**18,086,980.82**	**27,180,579.45**	**32,462,203.54**	**36,302,379.74**
二、投资活动产生的现金流量:				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	199,981.22	1,610,192.96	1,640,175.20	84,884,580.38
投资活动现金流出小计	**199,981.22**	**1,610,192.96**	**1,640,175.20**	**84,884,580.38**
投资活动产生的现金流量净额	**-199,981.22**	**-1,610,192.96**	**-1,640,175.20**	**-84,884,580.38**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	323,276,552.70	100,785,866.08
收到其他与筹资活动有关的现金	14,379,748.54	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**14,379,748.54**	-	**324,276,552.70**	**100,785,866.08**
偿还债务支付的现金	-	-	354,097,581.04	52,203,665.44
支付其他与筹资活动有关的现金	32,266,748.14	24,070,386.49	-	-
筹资活动现金流出小计	**32,266,748.14**	**24,070,386.49**	**354,097,581.04**	**52,203,665.44**
筹资活动产生的现金流量净额	**-17,886,999.60**	**-24,070,386.49**	**-29,821,028.34**	**48,582,200.64**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	**1,500,000.00**	**1,001,000.00**	-
加：期初现金及现金等价物的余额	2,501,000.00	1,001,000.00	-	-

六、期末现金及现金等价物余额	**2,501,000.00**	**2,501,000.00**	**1,001,000.00**	**-**

2.2.4.2 资产负债表分析

一、 各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021 年及 2022 年上半年重庆新东迈主要资产及变动情况如下:

表2-27 重庆新东迈主要资产及变动

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
投资性房地产	400,904,653.41	406,518,944.91	416,802,608.42	426,584,758.35
占总资产比重	96.83%	96.66%	97.25%	98.21%
投资性房地产变动	-1.38%	-2.47%	-2.29%	5.26%

重庆新东迈资产科目主要为投资性房地产，占重庆新东迈总资产的 97%左右。2019-2021 年及 2022 年上半年，重庆新东迈投资性房地产账面净值因每年新增折旧原因逐年下降，但整体保持稳定。

二、 各期末主要负债情况

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要负债及变动情况如下:

表2-28 重庆新东迈主要负债及变动

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	232,452,874.93	250,037,982.87	233,550,419.39	408,149,807.96
占总负债比重	99.07%	99.56%	94.41%	98.25%
其他应付款变动	-7.03%	7.06%	-42.78%	-0.62%

重庆新东迈主要负债为其他应付款，主要为针对关联方北京京东世纪贸易有限公司的借款和往来款，款项用途均为项目建设，关联借款均为无息借款。明细如下:

表2-29 重庆新东迈其他应付款

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1.关联方借款	231,190,119.33	249,077,118.93	233,550,419.39	258,096,959.04
2.关联方往来	19,876.82	10,620.74	-	150,052,848.92
3.工程投资款	51,259.98	24,554.35	-	-
4.其他单位往来款	1,191,618.80	925,688.85	-	-
合计	**232,452,874.93**	**250,037,982.87**	**233,550,419.39**	**408,149,807.96**

2020 年，其他应付款同比大幅减少，主要系重组新设的股债比安排所致，即将部分负债转入实收资本和资本公积，导致 2020 年实收资本增加 1,000,000.00 元、资本公积增加 142,978,188.81 元。2022 年上半年、2021 年与 2020 年相比金额未发生太大变化。

三、 逾期未偿还债项情况

截至 2022 年 6 月末，重庆新东迈不存在逾期未偿还债项情况。

四、 报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况分析

截至 2022 年 6 月末，重庆新东迈主要资产（投资性房地产）权属明确，证明文件齐备，不存在受限情况。

2.2.4.3 利润表分析

一、 各期营业收入与营业成本的构成及比例

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本构成如下：

表2-30 重庆新东迈营业收入及成本占比

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
其中：租赁业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
合计	**22,847,737.79**	**8,087,906.54**	**46,044,936.38**	**15,862,951.65**	**46,077,113.15**	**15,177,461.59**	**45,676,316.48**	**14,100,923.25**

如上表，重庆新东迈主营业务收入全部来源于租赁业务收入，营业成本全部来源于租赁业务成本，具体构成如下：

表2-31 重庆新东迈营业成本构成情况

单位：元

项目	2022年上半年		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧与摊销	5,843,646.19	72.25%	11,491,990.46	72.45%	11,234,651.70	74.02%	10,748,460.93	76.23%
物业管理费	1,759,144.59	21.75%	3,471,334.30	21.88%	3,177,279.63	20.93%	2,827,842.45	20.05%
保险费	72,857.10	0.90%	42,464.69	0.27%	174,833.54	1.15%	136,682.78	0.97%
其他营业费用	412,258.66	5.10%	857,162.20	5.40%	590,696.72	3.89%	387,937.09	2.75%
合计	**8,087,906.54**	**100.00%**	**15,862,951.65**	**100.00%**	**15,177,461.59**	**100.00%**	**14,100,923.25**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要包括差旅、交通、快递等日常运营支出。

二、 营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

重庆新东迈2019-2021年及2022年上半年营业收入、营业成本及毛利率变动情况如下表:

表2-32 重庆新东迈营业收入及成本变动

单位：元

项目	2022年上半年	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48
营业成本	8,087,906.54	15,862,951.65	15,177,461.59	14,100,923.25
毛利率	64.60%	65.55%	67.06%	69.13%
营业收入变动	-2.15%	-0.07%	0.88%	-
营业成本变动	-1.83%	4.52%	7.63%	-
毛利率变动	-0.95%	-1.51%	-2.07%	-

2019-2021年及2022年上半年，重庆新东迈营业收入、营业成本、毛利率基本保持在较为稳定的水平。

三、 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

重庆新东迈2019-2021年及2022年上半年主要费用情况如下:

表2-33 重庆新东迈主要费用占比及变化

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
税金及附加	3,323,610.49	14.55%	6,773,794.50	14.71%	6,445,546.87	13.99%	6,347,193.21	13.90%
销售费用	-	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
管理费用	-	-	56,603.78	0.12%	35,832.34	0.08%	11,896.97	0.03%
财务费用	-3,855.25	-0.02%	-5,375.19	-0.01%	-577.03	0.00%	-	0.00%
合计	**3,319,755.24**	**14.53%**	**6,825,023.09**	**14.82%**	**6,480,802.18**	**14.07%**	**6,359,090.18**	**13.93%**

重庆新东迈 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用以税金及附加为主，占营业收入比重变化情况主要源于税金及附加，相关税金及附加明细如下：

表2-34 重庆新东迈主要税金及附加

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	89,749.54	252,143.80	112,468.32	286.67
教育费附加	64,106.81	180,102.70	80,334.50	204.76
房产税	1,887,136.08	3,741,343.44	3,628,322.09	3,510,117.49
土地使用税	1,282,215.26	2,599,364.76	2,587,719.96	2,587,719.96
印花税	402.80	839.80	36,702.00	248,864.33
合计	**3,323,610.49**	**6,773,794.50**	**6,445,546.87**	**6,347,193.21**

2019-2021 年及 2022 年上半年，重庆新东迈租金收入和各项税金基本稳定，税金及附加占营业收入的比重基本保持在较为稳定的水平。2021 年重庆新东迈增值税附加较 2020 年有一定程度增加，主要因为重庆新东迈 2020 年 7 月完成重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目重组到重庆新东迈，因此重庆新东迈 2021 年增值税相应增加、增值税附加较 2020 年亦有一定程度增加。

报告期内，重庆新东迈管理费用和销售费用发生额较低，原因系从 2017 年进入租赁运营期以来，租户主要为关联方重庆京邦达，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此重庆新东迈的销售费用和管理费用不高。

四、 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2022 年 1-6 月，重庆新东迈收到税收返还 2,009,858.24 元，计入营业外收入，不涉及其他重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。

2.2.4.4 日后事项、或有事项及其他重要事项

一、 项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

经核查，截至尽职调查基准日，重庆新东迈不涉及诉讼、仲裁及担保情况。

二、 担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况及代偿风险分析

重庆新东迈不涉及对外担保事项。

三、 项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至尽职调查基准日，重庆新东迈不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

四、 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至尽职调查基准日，重庆新东迈不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

综上，财务顾问结合物流仓储行业属性及项目公司自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现重庆新东迈重要财务报表项目存在不合理情况。

2.2.5 基础设施资产情况

2.2.5.1 基础设施资产的评估情况

一、 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 078 号】的《中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目估价报告》，重庆项目评估价值为

624,000,000.00 元，根据企业提供的 2022 年上半年审计报告，重庆项目账面价值为 400,904,653.41 元，评估价值较账面价值高 223,095,346.59 元，增值幅度为 55.65%。

经过市场调查与研究，重庆项目的租金单价与周边可比物业相近。相比于其他项目，重庆项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因:

（一）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的，而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同;

（二）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，重庆项目于 2016 年 2 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

二、 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

重庆新东迈合法有效地拥有重庆项目的国有建设用地使用权和房屋所有权。

截至尽职调查基准日，经核查，重庆项目不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序，不存在应付未付义务。

三、 担保债务余额和抵质押顺序

截至尽职调查基准日，经核查，重庆项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

四、 担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至尽职调查基准日，经核查，重庆项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

2.2.5.2 基础设施资产合规情况

一、 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

（一）项目投资管理手续

2014 年 8 月 7 日，重庆市巴南区发展和改革委员会（以下简称“重庆市巴南区发改委”）向重庆正益成远核发了编码为 314113F583146357 的《重庆市企业投资项目备案证》，项目名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地址：重庆市巴南区公路物流基地。项目占地约 500 亩，总建筑规模 16.6 万平方米。

后续因项目占地面积和总建设面积发生变更，根据当时有效的《重庆市企业投资项目备案管理办法》（2014 年 12 月 3 日发布，2017 年 8 月 15 日废止）第十四条：“已办理投资备案手续的项目，如投资主体、建设地点、建设规模、主要建设内容、主要产品、项目总投资等发生重大变化，可向原发证机关交回原《投资备案证》，重新办理备案手续”，2016 年 5 月 17 日，重庆市巴南区发改委向重庆正益成远就重庆项目重新核发了编号为 2016-500113-65-03-009467 的《重庆市企业投资项目备案证》，该证载明项目名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地点为“巴南区-南彭公路物流基地环道东路”，项目占地 485 亩，总建设面积为 201,226.4 平方米。

经审核，重庆项目符合重庆市巴南区产业政策和准入标准。

（二）规划手续

2015 年 6 月 19 日，重庆市规划局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“地字第 500113201500027 号”的《建设用地规划许可证》，该证载明重庆项目用地性质为仓储物流，建设用地总面积为 323,465 平方米。

2016 年 3 月 4 日，重庆市规划局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）

就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“建字第 500113201600021 号”的《建设工程规划许可证》，该证载明重庆项目的建设规模为 201,226.40 平方米，其中工业面积 193,560.76 平方米，配套设施面积 7,665.64 平方米。

（三）用地手续

2015 年 1 月 12 日，重庆正益成远在重庆市土地和矿业权交易中心以挂牌方式竞得宗地编号为 G14184 的国有建设用地使用权，挂牌出让人为重庆市国土资源和房屋管理局，出让土地面积为 323,465 平方米。

2015 年 2 月 4 日，重庆正益成远与重庆市国土资源和房屋管理局（后更名为“重庆市规划和自然资源局”）签署了编号为“渝地（2015）合字（巴南）第 29 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，重庆市国土资源和房屋管理局将相应土地使用权出让给重庆正益成远，出让土地面积为 323,465 平方米，出让年限为自 2015 年 3 月 31 日至 2065 年 3 月 30 日，土地用途为物流仓储用地。

（四）消防设计手续

2015 年 11 月 17 日，重庆市巴南区公安消防支队向重庆正益成远出具了编号为“巴公消审字[2015]第 0158 号”的《建设工程消防设计审核意见书》，同意重庆项目 1#、2#分拣中心工程消防设计。

（五）节能审查手续

根据京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具的书面确认，重庆项目已根据要求填报并递交了《固定资产投资项目节能登记表》，重庆市巴南区发改委工作人员确认前述《固定资产投资项目节能登记表》符合相关要求，重庆项目不存在因此前未单独取得节能审查意见而受到主管部门处罚或书面质疑的情形。

（六）环评手续

2015 年 7 月 21 日，重庆市巴南区环境保护局（后更名为“重庆市巴南区生态环境局”）向重庆正益成远出具了编号为“渝（巴）环准[2015]65 号”的《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》，批准重庆项目在巴南区公路物流基地 A37-1/01、A38-1/01、A39-1/01、A40-1/01 地块建设。

2018 年 10 月 26 日，重庆项目竣工环境保护验收组出具了《重庆正益成远物流有限公司京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保护验收意见》，该验收意见载明：重庆项目基本按环评及批复要求落实，各环保设施运行正常，排放的污染物满足验收标准要求，项目基本符合验收条件，原则同意通过环保验收。

经核查，重庆正益成远已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统上对上述《重庆正益成远物流有限公司京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保护验收意见》进行了登记，并于 2018 年 11 月 5 日至 2018 年 11 月 30 日期间完成了公示，符合《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》关于建设项目竣工环境保护验收的相关程序及要求。

（七）施工许可手续

2016 年 9 月 8 日，重庆市巴南区城乡建设委员会（后更名为“重庆市巴南区住房和城乡建设委员会”）就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“500113201609060101”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期”，建设地址为巴南区南彭镇，证载面积为 201,226.4 平方米。

（八）消防验收手续

2017 年 2 月 28 日，重庆市巴南区公安消防支队就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“巴公消验字[2017]第 0024 号”的《建设工程消防验收意见书》，综合评定重庆项目 38#地块 1 号分拣中心（巴公消验凭字[2017]第 0019 号）建设工程消防验收合格。

2017 年 6 月 21 日，重庆市巴南区公安消防支队就重庆项目向重庆正益成远出具了编号为“巴公消验字[2017]第 0065 号”的《建设工程消防验收意见书》，综合评定重庆项目 38#地块 2 号（巴公消验凭字[2017]第 0064 号）分拣工程消防验收合格。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 38#地块 3 号至 9 号楼工程已于 2017 年 5 月 24 日完成竣工验收消防备案，备案号为

“500000WYS170004622”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 37#地块 1 号至 8 号楼工程已于 2017 年 7 月 31 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170007341”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 39#地块 1 号至 5 号楼工程已于 2016 年 11 月 2 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS160010047”。

根据重庆正益成远提供的消防竣工验收网上备案截图，重庆项目 40#地块 1 号至 6 号楼工程已于 2017 年 4 月 27 日完成竣工验收消防备案，备案号为“500000WYS170003651”。

（九）竣工验收手续

根据验收日期为 2018 年 6 月 6 日的《重庆市建设工程竣工验收报告》，重庆项目竣工验收合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据重庆市城乡建设委员会于 2019 年 1 月 31 日核发的编号为“巴南区建竣备字[2019]0011 号”的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，重庆项目已于 2019 年 1 月 31 日完成项目竣工验收备案。

2020 年 9 月 29 日，重庆市巴南区住房和城乡建设委员会就重庆项目出具《证明》，经重庆市巴南区住房和城乡建设委员会确认：“重庆项目自 2017 年 1 月 1 日至该《证明》出具之日，遵守相关住房和城乡建设法律、法规、规章及规范性文件的规定，未发现违反上述规定的行为，也未发现因违反上述规定而受到重庆市巴南区住房和城乡建设委员会行政处罚、行政处理或行政调查的情形。”

综上，截至尽职调查基准日，重庆项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

二、 工程建设质量及安全标准符合相关要求的情况

根据验收日期为 2018 年 6 月 6 日的《重庆市建设工程竣工验收报告》，重庆项目工程质量检测和功能性试验资料检测齐全、检验结果合格，工程设计、施工质量符合标准要求。

三、 竣工验收情况

根据验收日期为 2018 年 6 月 6 日的《重庆市建设工程竣工验收报告》，重庆项目竣工验收合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据重庆市城乡建设委员会于 2019 年 1 月 31 日核发的编号为“巴南区建竣备字[2019]0011 号”的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，重庆项目已于 2019 年 1 月 31 日完成项目竣工验收备案。

四、 安全生产、环境保护及符合城市规划要求的情况

通过查询中华人民共和国应急管理部网站，未发现重庆项目有违反安全生产的相关情况。

根据重庆项目竣工环境保护验收组于 2018 年 10 月 26 日出具的《重庆正益成远物流有限公司京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期竣工环境保护验收意见》，重庆项目基本按环评及批复要求落实，各环保设施运行正常，排放的污染物满足验收标准要求，项目基本符合验收条件，原则同意通过环保验收。

五、 受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

截至尽职调查基准日，经核查，未发现重庆项目有存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

2.2.5.3 基础设施资产的物理状态

一、 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

根据重庆项目不动产权证书所载，重庆项目用地性质为仓储用地，具体情况如下：

表2-35 重庆项目不动产权证信息

房地坐落	用途	土地面积（m^2）	建筑面积（平方米）	土地使用权到期日
巴南区南彭街道环道东路6号	仓储	323,465	199,802.38	2065年3月30日

重庆项目取得了重庆市规划局于 2015 年 6 月 19 日出具的编号为“地字第500113201500027 号”的《建设用地规划许可证》，用地性质为仓储物流，建设用地总面积为 323,465 平方米。

重庆项目取得了重庆市规划局于 2016 年 3 月 4 日出具的编号为“建字第500113201600021 号”的《建设工程规划许可证》，建设规模为 201,226.40 平方米，其中工业面积 193,560.76 平方米，配套设施面积 7,665.64 平方米。

重庆项目已合法合规取得了相关建设用地规划许可、建设工程规划许可。

二、 基础设施资产使用状况

重庆项目包含四个片区，其中 37#片区总建筑面积 124,166.66 平米，包括两个仓库及设备房，门卫房等辅助建筑。38#片区总建筑面积 18,813.4 平米。包括一座库房，设备房及附属建筑。39#片区总建筑面积 26,972.57 平米，包括一座仓库及辅助建筑。40#片区总建筑面积 29,849.75 平米，包括一座仓库及附属建筑。总体建筑面积 199,802.38 平米，项目整体于 2018 年 6 月竣工，现已全部投入使用。

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》，截至尽职调查基准日，重庆项目建筑、装修、结构维保不存在影响其正常运营的重大问题。

三、 保险购买、承保范围和保险金额情况

截至尽职调查基准日，重庆项目、武汉项目、廊坊项目购买了中国人民财产保险股份有限公司的财产一切险和中国人寿财产保险股份有限公司的公众责

任险，具体情况如下：

表2-36　重庆项目、武汉项目、廊坊项目投保信息

（一）财产一切险

被保险人	重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司（备注：投保人针对京东集团旗下一系列基础设施资产统一进行投保，由每个被保险人单独缴纳对应保险费）
保险期限	自 2022 年 8 月 1 日 00 时至 2023 年 7 月 31 日 24 时止
保险责任	在保险期间内，由于自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失（以下简称“损失”），保险人按照保险合同的约定负责赔偿； 前款原因造成的保险事故发生时，为抢救保险标的或防止灾害蔓延，采取必要的、合理的措施而造成保险标的的损失，保险人按照保险合同的约定也负责赔偿； 保险事故发生后，被保险人为防止或减少保险标的的损失所支付的必要的、合理的费用，保险人按照保险合同的约定也负责赔偿
赔偿限额	1.地震：每次事故赔偿限额 100 亿元人民币 2.其他自然灾害：每次事故赔偿限额 30 亿元人民币 3.意外事故：每次事故赔偿限额 15 亿元人民币
免赔额	1.地震事故：每次事故绝对免赔额为 40 万元人民币或损失金额的 5%，两者以高者为准 2.火灾、暴雨、台风每次事故绝对免赔额为 5,000 元人民币或损失金额的 10%，两者以高者为准 3.其他事故每次事故绝对免赔额为 1,000 元人民币或损失金额的 5%，两者以高者为准 4.小额事故：核定损失金额低于 10,000 元人民币且仅涉及货物包装损失或园区外广告牌损失的赔案，免赔额降为每次事故 500 元人民币

（二）公众责任险

被保险人	重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司等主体（备注：投保人针对京东集团旗下一系列基础设施资产统一进行投保，由每个被保险人单独缴纳对应保险费）
保险期限	自 2022 年 8 月 1 日 00 时至 2023 年 7 月 31 日 24 时止
保险责任	被保险人在列明的地点范围内依法从事生产、经营等活动，以及由于意外事故造成下列损失或费用，依法应由被保险人承担的民事赔偿责任，保险人负责赔偿： （一）第三者人身伤亡或财产损失； （二）事先经保险人书面同意的诉讼费用； （三）发生保险责任事故后，被保险人为缩小或减少对第三者人身伤亡或财产损失的赔偿责任所支付的必要的、合理的费用。
赔偿限额	1.每次事故赔偿限额：20,000,000 元人民币 2.累计赔偿限额：80,000,000 元人民币
免赔额	1.每次事故，针对物质损失：500 元人民币 2.人伤无免赔； 3.法律费用无免赔

四、　基础设施资产各项设施设备现状

根据北京戴德梁行咨询有限公司于2022年8月25日出具的《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》：（1）重庆项目机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要求；（2）重庆项目库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

总体来看，重庆项目各项设施设备没有重大问题，可以维持正常运营。

五、 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划情况

重庆项目建筑、装修、结构及机电系统维保不存在影响其正常运营的重大问题但有部分事项仍然需要在后续运营过程中进行整改，相关整改费用已包含在资本性支出中，具体见本报告 2.5.2 部分重庆项目未来资本性支出及参数设置依据。

2.2.5.4 基础设施资产的市场和客群情况

一、 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

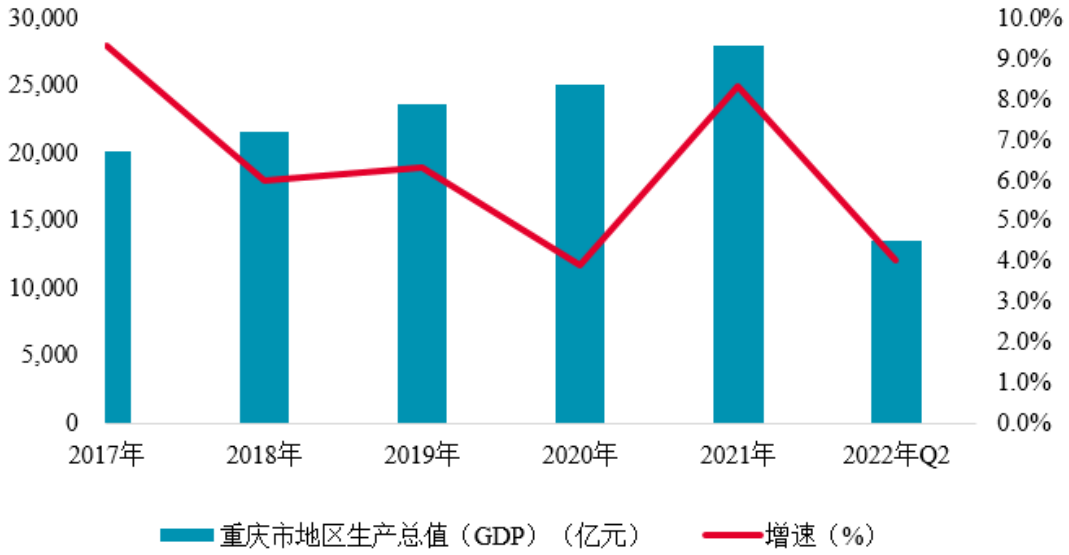
重庆市经济发展迅速，2010-2016 年间地区生产总值（GDP）增速均保持在10%以上，高出全国平均水平约 4%，经济指标稳中走强，2017 年开始增速相对放缓，2019 年，重庆市实现地区生产总值 23,605.77 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分产业看，第一产业实现增加值 1,551.42 亿元，同比增长 3.6%；第二产业实现增加值 9,496.84 亿元，同比增长 6.4%；第三产业实现增加值 12,557.51 亿元，同比增长 6.4%。人均 GDP 达到 75,828 元，同比增长 5.4%。

2020年，全市实现地区生产总值25,002.79亿元，比上年增长5.9%。其中，第一产业实现增加值 1,803.33 亿元，比上年增长 4.7%；第二产业实现增加值9,992.21 亿元，增长 4.9%；第三产业实现增加值 13,207.25 亿元，增长 2.9%。

2021 年，全年实现地区生产总值 27,894.02 亿元，比上年增长 8.3%，两年平均增长 6.1%。按产业分，第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值11,184.94亿元，增长7.3%；第三产业增加值14787.05亿元，增长9.0%。三次产业结构比为 6.9:40.1:53.0。

2022 年上半年，全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。

图2-24 重庆市地区生产总值及增长率



数据来源：重庆市统计局

2021 年全市固定资产投资比上年增长 6.1%，两年平均增长 5.0%。分领域看，基础设施投资增长 7.4%，两年平均增长 8.5%；工业投资增长 9.1%，两年平均增长 7.4%；房地产开发投资增长 0.1%，两年平均下降 1.0%。

2021 年全市制造业投资比上年增长 10.6%，高出整体投资增速 4.5 个百分点，两年平均增长 7.1%。制造业投资中，装备、医药、消费品、摩托产业投资分别增长 22.8%、10.9%、12.9%、22.2%。社会领域投资增长 32.8%，高出整体投资 26.7 个百分点，其中，教育、卫生、文化、体育投资分别增长 24.8%、26.3%、139.3%和 95.3%。

2022 年 1-5 月份，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 7.4%。其中，民间固定资产投资增长 2.1%。分产业看，第一产业投资同比增长 13.8%，第二产业投资增长 11.5%，第三产业投资增长 5.7%。分板块看，基础设施投资同比增长 10.4%，工业投资增长 11.7%，房地产开发投资下降 3.7%。按投资构成分，建筑安装工程投资同比增长 12.2%，设备工器具购置费下降 0.9%，其他费用下

降 5.9%。

图2-25 重庆市固定资产投资[18]



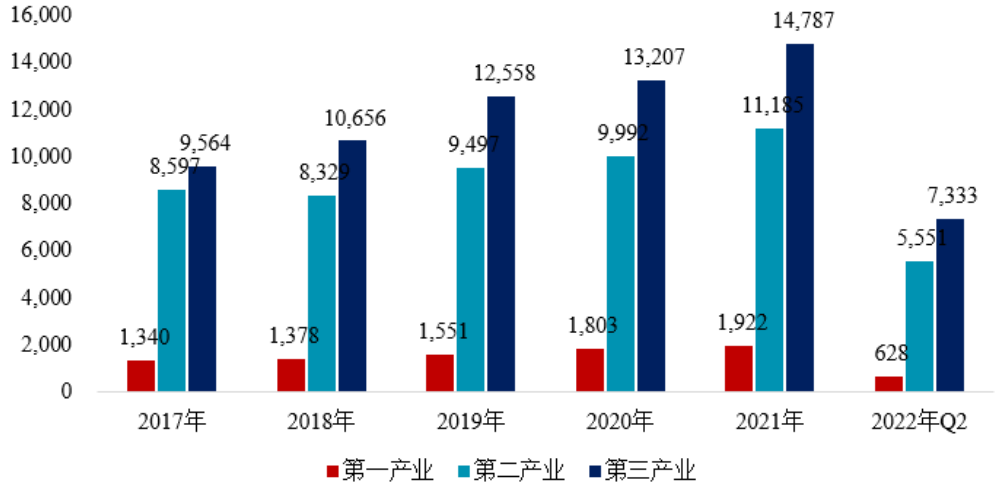
数据来源：重庆市统计局

按产业分，2021 年重庆市第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14,787.05 亿元，增长 9.0%。三大产业结构比为 6.9:40.1:53.0，同 GDP 排名一样，重庆市第三产业增加值位于全国第五名。

截至 2022 年上半年，重庆市全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。重庆市经济运行稳定恢复、稳中有进，总体符合预期。

图2-26 重庆市各产业生产总值

[18]截至尽职调查基准日，重庆市统计局尚未公布 2022 年上半年固定资产投资绝对金额数据

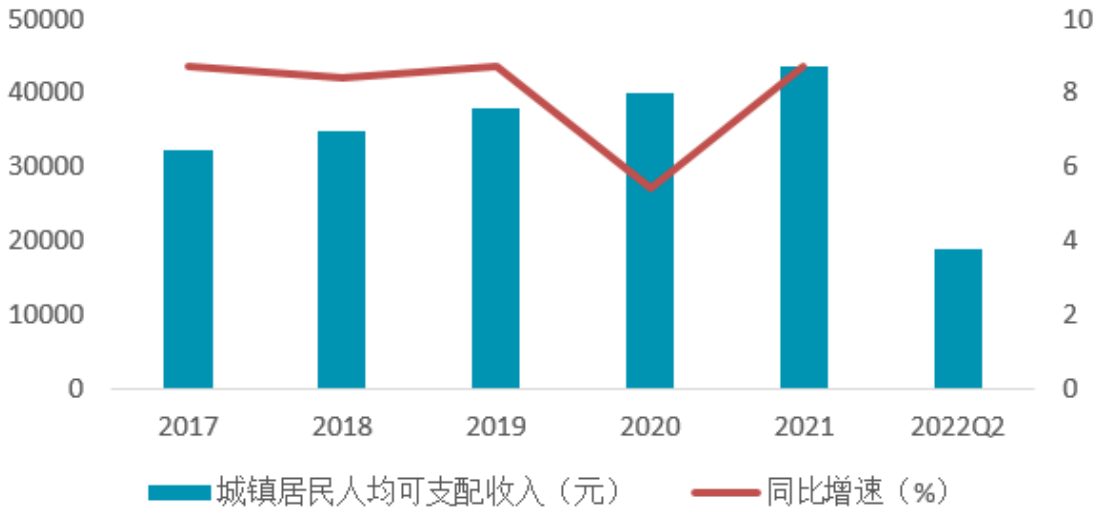


数据来源：重庆市统计局

2021 年全年全体居民人均可支配收入 33,803 元，比上年增长 9.7%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 43,502 元，增长 8.7%；农村常住居民人均可支配收入 18,100 元，增长 10.6%。全年城乡居民收入比为 2.40，比上年同期缩小 0.05。

2022 年上半年，全市全体居民人均可支配收入 18,923 元，同比增长 6.4%。其中，城镇居民人均可支配收入 24,539 元，同比增长 5.5%；农村居民人均可支配收入 9,768 元，增长 7.4%。城乡居民收入比为 2.51，比上年同期缩小 0.05。

图2-27 重庆市城镇居民收入与支出



数据来源：重庆市统计局

二、 基础设施资产运营相关的客群分析

目前我国高标仓主要客群以消费企业、第三方物流和高端制造业为主。由于目前我国电商份额正在快速扩张、传统零售行业集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求有望表现坚挺。除此之外，新冠肺炎疫情加快了消费者线上购买习惯培育及零售商供应链管理的结构性转变，而有关转变可能将长期持续。许多零售商、供货商以及电商群体积极寻求现代化物流仓储基础设施，以应对因订单激增及运输受阻而产生的供应链挑战，这也成为高标仓需求增长的一大契机。

（一）零售业集中度提升

近几年来，我国零售业集中度逐年提升，大型连锁业态大量涌现，商品的组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面。因此，传统仓由于配套设施不足、管理水平较低等原因已很难满足市场需求，高标仓的作用进一步凸显。

（二）电商份额扩张、第三方物流承接外包需求

电商为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，这使得电商对于仓储管理水平的要求极为严格，故以天猫等电商为代表的大型电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。

近年来我国网购市场增长势头迅猛，占社会零售比重持续提升。2021 年，全国网上零售额 130,884 亿元，比上年增长 14.1%；其中，实物商品网上零售额 108,042 亿元，增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.5%；规模以上快递业务量 1082.99 亿件，同比增长 29.9%。2022 年上半年，全国网上零售额 63,007 亿元，同比增长 3.1%；实物商品网上零售额 54,493 亿元，同比增长 5.6%，占社会消费品零售总额的比重为 25.9%；规模以上快递业务量 512.16 亿件，同比增长 3.7%。网购市场的迅猛发展将直接推升电商对高标仓储的需求。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟需高标仓作为其后

台运营的基础设施支撑。

（三）制造业向高端化转型升级

进入 21 世纪后，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成为了高标仓的重要租户群体。

综上，从租赁客户角度来看，国内高标仓的主要租赁客户仍将是以电商、第三方物流和高端制造业为主，而这一趋势在中长期仍将延续。

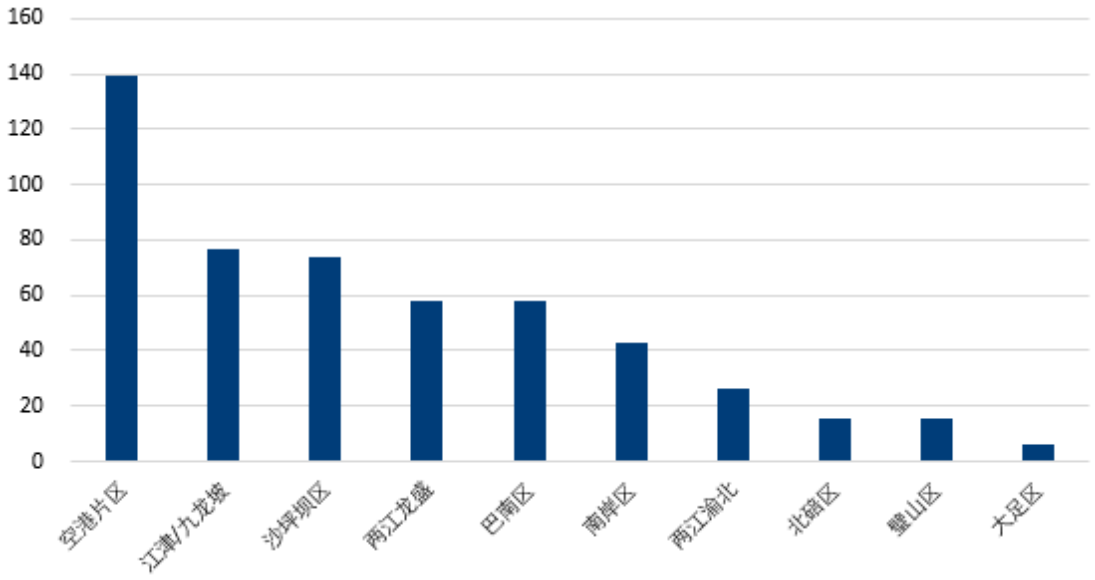
三、 区域经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

（一）重庆市经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

目前项目及周边区域有少量优质物流地产供给。根据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划（2021—2025 年）》，随着重庆市政府着力整合规范重庆市物流行业，区域的物流地产的品质也将有所提升。重庆市政府继续保持对物流行业和电子商务的支持力度，大力扶持重庆市现代物流项目的发展，并推动人们的消费需求和对物流行业的需求。

目前重庆高标物流仓储市场逐渐步入成熟期，截至 2022 年上半年，重庆市区域内高标准物流仓储物业存量约为 515.8 万平方米，主要聚集区在空港区域、江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、两江龙盛及巴南区（南彭公路物流基地），主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。其中，空港区域高标仓存量约为 139 万平方米，江津/九龙坡高标仓存量约为 76 万平方米，沙坪坝区标仓存量约为 74 万平方米，三地合计占全市高标仓存量面积近六成。

图2-28 2022 年 H1 重庆市高标仓存量及分布



数据来源：戴德梁行

重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，高标仓项目在2019-2021年间迎来一段集中供应时期，但2022年下半年至2024年预计仅有7个项目新增入市，入市总建筑面积约为74万平方米，多位于空港片区。

2025年巴南区主要入市项目为新发地东盟国际食品产业园；此项目将对重庆、西南区域生鲜农产品以及冷链物流等产业带来积极的促进和带动作用；将依托北京新发地自身在东盟地区的渠道优势，与巴南区跨境公路班车的通道优势进行互补结。

表2-37　预计未来四年入市供应量分布

区域	供应总量（万平方米）	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	不明
巴南区	115.17	53.83	-	2.23	59.10	-	-
渝北区	113.47	29.87	46.95	11.62	18.27	-	6.76
万州区	78.50	-	-	-	38.86	38.27	1.38
长寿区	50.56	-	-	45.79	4.77	-	-
合川区	50.08	-	5.37	38.07	6.64	-	-
沙坪坝区	32.20	-	26.60	1.87	3.73	-	-
九龙坡区	18.22	9.31	8.15	0.76	-	-	-
江北区	10.90	10.90	-	-	-	-	-
江津区	9.77	-	7.71	2.06	-	-	-
涪陵区	6.34	0.89	1.57	2.83	1.05	-	-
合计（前十）	**485.21**	**104.8**	**96.35**	**105.23**	**132.42**	**38.27**	**8.14**

资料来源：戴德梁行

表2-38　2019-2022年入市优质物流项目及部分未来入市项目

分布区域	项目名称	规划面积（平方米）	供应时间
璧山工业园	秀山（武陵）现代物流园区二期	600,000	2019年
沙坪坝工业园	重庆国际物流园	330,000	2019年
沙坪坝工业园	沙坪坝西永综合保税区	1,030,000	2019年
空港片区	领盛Logiport重庆空港物流园	100,000	2020年
空港片区	平安-安普发展重庆两江空港物流园	83,700	2020年
巴南区	重庆顺丰产业园	80,000	2020年
沙坪坝区	安博重庆西部国际物流中心	186,000	2020年
渝北两江新区	宝能西部物流供应链结算总部	300,000	2021年
两江新区	辉联埔程多式联运智慧物流一期	58,000	2021年
沙坪坝区	普洛斯重庆跨境贸易物流基地项目	80,000	2021年
江津区	重庆远郑温控供应链产业园项目	60,500	2021年
渝北区	苏宁重庆智慧产业园	316,000	2021年
巴南区	京东亚洲一号二期	100,000	2022年
沙坪坝区	重庆西部物流园	80,000	2022年
沙坪坝区	首创西永物流园三组团	70,000	2022年
大足区	普洛斯物流园二期	92,000	2023年
两江新区	重庆民生综合物流有限公司民生两江新区综合物流基地	72,000	2023年

资料来源：戴德梁行

（二）巴南区经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

重庆项目地处重庆市巴南区南彭贸易物流基地。南彭贸易物流基地位于重庆市主城南大门巴南区南彭街道和界石镇，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，通过内外环可快速服务主城各区，经由渝湘、渝黔等高速路网可沟通长江经济带、东南沿海经济带、云贵川经济区，交通区位较好，公路路网发达。

南彭贸易物流基地是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一，定位为重庆工业原料

集散中心（西部工贸城）、重庆市重点物流园区、西南地区重要陆路物流配送平台、全国物流网络重要节点和东盟-重庆国际物流大通道战略基地；也是重庆都市功能拓展区商贸物流功能的重要载体。

南彭贸易物流基地按“以产兴城、以城聚产，产城互动、产城融合”的科学发展理念，重点布局电子商务、交易展示、物流仓储、增值加工、冷链物流、外向经济贸易、商住配套等七大板块；重点发展以京东电商产业园为代表的电子商务、以重庆华南城项目为代表的专业市场、以普洛斯配送中心项目为代表的第三方物流、以重庆传化公路港为代表的第四方物流、以烟草为代表的增值加工、以南彭保税物流中心（B型）为代表的外向经济贸易等六大业态。

区域内代表项目有重庆东盟国际物流园、重庆南部货运市场、重庆公运南彭物流园、重庆顺丰丰泰产业园以及京东亚洲一号重庆巴南物流园。

区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月。靠近重庆绕城高速区域物流仓储项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段。

四、 区域内可比竞品分析

（一）重庆市可比竞品分析

截至 2022 年上半年，重庆市高标仓库存量约为 512 万平方米。重庆市目前高标准物流仓储物业主要集中分布于渝北空港工业园、渝北农业园区、沙坪坝西永西部物流园、巴南南彭、九龙坡西彭、江津双福工业园等园区。

图2-29 重庆市主要物流园区分布图



表2-39 重庆市主要物流园区介绍

分布区域	主营业务及特点	代表项目
空港工业园区	该园区以交通运输设备制造业为主，承担专业仓储、运输、配送、区域商品分拨等物流服务。	保时通物流园、普洛斯一期、民生物流、保时达物流、嘉民、公路运输集团仓库、庆荣物流
渝北农业园区	该园区以现代农业科技展示及统筹城乡示范为主导，并承担专业仓储、运输、配送、进出口贸易等物流服务。	嘉里大通一、二期
西永西部物流园	该园区集合综合物流中心、仓储加工、配送、包保税区、商贸交易等内容为一体。	中集一、二期、公路运输集团仓库
巴南南彭	主要为公路物流中心，提供批发、配送等物流服务。	普洛斯、传化公路物流基地
九龙坡西彭	该园区形成以铝加工为核心，以新材料、装备制造及模具、商贸物流、农副产品及食品加工、乡村旅游为主导的产业体系，提供运输、配送等物流服务。	西彭工业园
江津双福工业园	该园区主要为生产、加工基地，并承担专业仓储、运输、配送等物流服务。	丰树综合产业园
江津珞璜片区	该园区主要以物流中心、印刷包装产业为主，并承担专业仓储、运输、配送等物流服务。	中艺莱佛士

数据来源：戴德梁行

（二）巴南区可比竞品分析

巴南区重庆项目周边可比竞品如下:

表2-40 巴南区重庆项目周边可比竞品

项目名称	东盟国际物流园-A区南部货运市场	普洛斯城市配送物流中心	重庆公运南彭物流园	重庆顺丰丰泰产业园
位置	重庆市巴南区重庆公路物流基地内	重庆市巴南区东城大道南段东 50 米	重庆市巴南区南彭公路物流基地百合立交	重庆市巴南区南彭公路物流基地盛保路
建成年代	A 区及 D 区 2016 年，C 区 2017 年	2013 年	2016 年	2020 年
建筑面积	保税仓储面积约 85,000 平米、普通仓储面积约 200,000 平米	212,000 平方米	59,000 平方米	97,000 平方米
主要租户	物流、配送、仓储、运输、国际货运代理、国际贸易经营企业	超市、专卖店等涉及采购及城市配送服务行业，主要租户：泸州老窖等	物流行业为主，主要入驻有联邦快递、雪峰冷藏等	物流行业为主，主要入驻为顺丰

数据来源：戴德梁行

巴南区内有多个租赁招商型物流仓储项目，可比案例如顺丰物流园及丰树物流园租金水平分别为 24 元/平方米/月及 29 元/平方米/月。

（三）未来三年已规划可比竞品分析

根据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划（2021—2025 年）》，重庆市政府着力整合规范重庆市物流行业，保持对物流行业和电子商务的支持力度，大力扶持重庆市现代物流项目的发展。

就重庆项目周边区域而言，未来仍有少量优质物流地产供给。

重庆项目所在的巴南区公路物流基地（即南彭贸易物流基地）聚焦电子商务、专业市场、国际贸易、现代物流四大支柱产业，依托中新（重庆）互联互通项目和西部陆海新通道（重庆东盟公路班车）起始点等国际开放平台、通道，建设服务西部地区、辐射东盟的“国家级多式联运现代物流枢纽”、“国际公路物流中心”，成为西部地区与国际商贸往来中心。“十四五”时期，重庆公路物流基地还将继续深度融入“一带一路”建设，拓展保税、海关监管等功能，开拓通道运输新业务。

公路物流基地内开工的重点可比竞品项目包括：（1）总投资 230 亿元的中国西部木材贸易港项目于 2021 年开始建设，共分三期建设，其中二期木材加工产业园选址南彭公路物流基地，占地约 2,000 亩，目前已投入使用西部消防物流仓储配送基地于 2021 年开始建设，有望在 2023 年建成投用，总投资 10 亿元，总建筑面积 21.5 万平方米，集商务写字楼、独立仓储、沿街门面、大平层展示厅于一体；（3）重庆公路物流基地汽摩工业智能制造产业园项目于 2021 年 10 月开工建设，8 家企业确定入驻，用地面积约 222 亩、总投资约 16 亿元，预计 2023 年整体建成投用。

2022 年，由巴南区政府牵头的市级重大建设项目有：重庆国际免疫研究院项目、巴南惠科显示模组项目、巴南腾龙 5G 公园项目、京东亚洲一号重庆巴南物流园二期、巴南现代农业产业园项目等约 30 个项目，涉及科技创新、产业转型升级、生态环保、民生等多个方面，其中物流仓储行业可比竞品均位于公路物流基地。

表2-41 巴南区市级物流重点项目名单（第一批）

项目名称	业主单位	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
重庆诚通公路物流中心项目	重庆诚通南部物流有限公司	67,947	47,032
华南城一期 3、4、5、6 号地块项目	重庆华南城有限公司	315,247	819,200
尚峰物流配送中心	重庆尚峰实业有限公司	20,101	29,300
重庆公运南彭物流园(E 区)项目	重庆能驮物流有限公司	65,745	83,400
申通西南地区总部暨电商物流科技产业园项目	重庆瑞重快递有限公司	150,200	126,900
霍氏百利威(重庆)国际电子商务产业园项目	百利威现代供应链(重庆)有限公司	139,698	89,900
重庆烟叶复烤有限公司“十二五”易地技术改造项目	重庆烟叶复烤有限公司	279,882	112,900

数据来源：重庆市人民政府口岸和物流办公室

表2-42 巴南区市级物流重点项目名单（第二批）

项目名称	业主单位	建筑面积（平方米）
中通快递西南地区智能电商总部产业园	重庆睿望通供应链管理有限公司	158,818

项目名称	业主单位	建筑面积（平方米）
南彭冷链物流配送中心	重庆市汽车运输集团南彭冷链物流有限公司	22,799
西部公路物流集散中心（一期）	重庆鼎润物流有限公司	72,262
西部公路物流集散中心（二期）	重庆鼎润物流有限公司	51,463
重报生鲜冷链物流园	重庆日报报业集团产业有限责任公司	49,692

数据来源：重庆市人民政府口岸和物流办公室

除巴南区外，重庆市其他重点区域的已规划可比竞品主要如下：

辉联埔程多式联运智慧物流一期项目于 2021 年上半年建成并投入使用，该项目位于两江新区，是中新（重庆）战略性互联互通示范项目首批落地的项目之一，总占地面积 326 亩，总投资达 2.5 亿美元。其中，正在建设的项目一期将包含两个仓库及相应建筑，规划建设面积 5.8 万平方米左右。

宝能西部物流供应链结算总部于 2020 年开工，将于 2023 年竣工，该项目位于渝北两江新区，计划投资 16 亿元，总规划用地 326 亩，总建筑面积约 30 万平方米。

（四）重庆项目竞争优劣势

1. 优势

重庆项目位于重庆市巴南区南彭贸易物流基地，近年来，巴南区跨境保税营商环境不断优化。2020 年 12 月 24 日，重庆国际分拨（公路）海关监管中心通过验收正式成立，助推“西部陆海新通道”建设。依托跨境保税优势，巴南正着力打造进口商品集散地，进一步完善开放功能。东盟商品集采城即将建成，未来市民可在巴南“海淘”具有东南亚特色的手工艺品、家居用品等国外产品。南将着眼东南西北四个方向、融入公铁水空四种方式，持续加大对“一带一路”等新兴市场开拓力度，做大通道经济、做强开放平台、做优外资外贸，推动西部陆海新通道走深走实。

资源优势：重庆项目的产权方重庆新东迈具有稳定的客户资源，项目主要租户为关联公司京东物流的全资子公司重庆京邦达，未来租户和运营现金流相对有保证。

区位优势：重庆项目位于重庆市巴南区南彭贸易物流基地，是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一。交通便利，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，距重庆高铁西站约 27 公里。

品质优势：重庆项目一区为双层坡道库，每层均有较大面积卸货平台，便于车辆停靠及装卸货。层高较高，楼板承重大，月台及雨蓬宽度较大，能满足大件货物的装卸中转；配套设施完善，物业品质较高。

2. 劣势

重庆项目位于巴南区，辖区内此前并没有大型铁路、航空以及港口枢纽，可能会对运输效率产生一定影响。重庆项目所在区域未来两年有一定规模的新增库房供应，可能会形成一定竞争。

2.2.5.5 基础设施资产现金流的真实性

一、 基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动情况

京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目的收入来源为基础设施项目的租赁收入，经核查重庆新东迈租赁合同、租金流水和发票及最近三年的审计报告等材料，现金流的产生基于重庆新东迈真实、合法的经营活动。

二、 形成基础设施资产现金流的法律协议或文件合法、有效情况

就京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目产生的收入，重庆正益成远与重庆京邦达于 2019 年 1 月 1 日订立了编号为“20190161140”的《仓库租赁合同》，2020 年 7 月 20 日，重庆正益成远、重庆京邦达和重庆新东迈订立了编号为“20200210673”的《仓库租赁合同补充协议》；重庆正益成远、重庆小租户 1 于 2020 年 1 月 2 日订立了编号为“20200000652”的《场地租赁协议》，重庆正益成远、重庆小租户 1 及重庆新东迈订立了编号为“20200205969”的《场地租赁协议补充协议》；重庆正益成远、重庆小租户 2 于 2020 年 7 月 28 日订立了编号为“20200220443”的《充电桩场地租赁合同补充协议》；重庆新东迈、重庆小租户 3 于 2021 年 12 月 20 日订立了编号为“20210204560”的《自动售货机投

放场地租赁合同》；重庆新东迈、重庆小租户 4 于 2022 年 4 月 30 日订立了编号为“2022A0105918”的《租赁合同》。

经核查，上述文件的内容约定合法有效，不违反现行法律、行政法规和部门规章，并已由各方合法有效签署，构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

三、 价格或收费标准符合相关规定情况

目前法规对仓储收费标准无硬性规定，可由市场主体自主定价。

根据市场调研情况，重庆市巴南区南彭贸易物流基地区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月。靠近重庆绕城高速区域物流仓储项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段。

根据签订的《仓库租赁合同》，重庆项目初始租赁期不少于 6 年，租赁期自 2019 年 1 月至 2024 年 12 月。2022 年度租金含税单价为 0.5219 元/平方米/天，物业管理费含税单价为 0.2237 元/平方米/天，总体租金水平在 22.37 元/平方米/月，符合市场租金水平。

2.2.5.6 基础设施资产现金流的实际情况

一、 基础设施资产的现金流构成及历史现金流情况、波动情况及波动原因以及现金流的独立性、稳定性

重庆项目从 2017 年 8 月开始运营，目前运营已满三年。重庆项目现金流全部来源于租赁业务，具体如下：

表2-43 重庆项目现金流构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
其中：租赁业务	22,847,737.79	8,087,906.54	46,044,936.38	15,862,951.65	46,077,113.15	15,177,461.59	45,676,316.48	14,100,923.25
合计	**22,847,737.79**	**8,087,906.54**	**46,044,936.38**	**15,862,951.65**	**46,077,113.15**	**15,177,461.59**	**45,676,316.48**	**14,100,923.25**

重庆项目 2019-2021 年及 2022 年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流如下：

表2-44 重庆项目近三年及一期资产收益、盈利、经营性净现金流

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收入（不含增值税）	22,847,737.79	46,044,936.38	46,077,113.15	45,676,316.48
净利润	9,982,856.16	17,926,998.16	18,314,137.00	18,912,227.28
经营性净现金流	18,086,980.82	27,180,579.45	32,462,203.54	36,302,379.74

经核查，重庆项目的现金流来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入，具备独立性。

重庆项目2019-2021年项目总体保持盈利，投资回报良好，年均经营性净现金流为正。重庆项目 2020 年经营性净现金流较 2019 年有一定程度的下降，主要原因为重庆项目于 2020 年 7 月进行了资产重组，原重庆项目账面留存的待抵扣进项增值税及之前年度留存的可抵扣亏损在 2020 年 7 月之后无法跟随重庆项目重组到重庆新东迈，故重庆项目 2020 年实际缴纳增值税及企业所得税较 2019 年有一定程度提高。重庆项目 2021 年经营性净现金流较 2020 年有一定程度的下降，主要因为重庆项目 2020 年 7 月完成重组，2020 年 1-7 月重庆项目仍可享受前述提及的增值税抵扣及企业所得税抵扣，故 2021 年重庆项目增值税和企业所得税较 2020 年有一定程度增加。未来本基金发行成功后，将通过合理的股债结构搭建大幅度减免重庆项目涉及的企业所得税，预计未来重庆项目缴纳的相关税金将保持较为稳定的水平，重庆项目不会出现因为前述原因导致经营性净现金流下降的情况。

从租约稳定性角度看，重庆新东迈所持有的重庆项目已于 2017 年 8 月进入租赁运营期，租户主要为关联方重庆京邦达物流有限公司，目前租约结束时间为 2024 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调

整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去5年市场租金的增长率，对第6年/第11年租金进行调整，之后在租约内继续按3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为1.00，按协议约定每年涨3%，第6年起始租金为1.16；但根据第5年末第三方评估机构出具的过往5年市场涨幅仅为2%，则第6年租金会从1.16调整为1.10；反之，如果市场涨幅为4%，第6年租金会从1.16调整为1.22。

截至本报告出具之日，新冠疫情期间，重庆项目未发生减租、免租情况，现金流稳定。

综上，重庆项目在项目建成投入运营之时就整租给重庆京邦达物流有限公司，租约长度为6年，高于行业平均水平的3年，稳定性较高，市场风险更低。

二、 基础设施资产的现金流来源分散情况及市场化运营情况

（一）业务模式

从商业模式和行业惯例来看，物流企业均投资一定规模的自建库，以满足企业的特定化和标准化需求，自建库开展业务是市场普遍存在的情况，本项目的物流整租模式具有商业合理性。

物流快递业的蓬勃发展，离不开零售行业的庞大市场，两者相辅相成。第一方物流，即由生产者或者供应方组织的物流活动，代表企业为日日顺物流（海尔）、安得物流（美的）等。第二方物流，即由分销商/贸易商承担的自行采购商品的物流活动，代表企业为京东物流（京东商城）、苏宁物流（苏宁易购）、菜鸟物流（淘宝天猫）等。第三方物流，即由第一方与第二方的商品交付提供物流服务的一方，代表企业为顺丰物流等。相较第三方快递物流提供的服务而言，零售企业自建物流具备一定的比较优势，大幅提高了用户体验。

从现金流合理分散方面来看，京东物流支付租金的主要收入来源是向客户

提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，京东物流服务的企业客户数量超过 30 万家，覆盖快速消费品、服装、家电、家具、3C、汽车和生鲜等行业。相较于传统物流服务商，京东物流具有显著的服务优势，实现了全链条数字化和全面覆盖，根据外部咨询报告，按 2020 年收入计，京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商。基于该业务优势，京东物流持续拓展和吸引新的外部客户，外部客户的数量和收入贡献呈持续增长的态势。因此基础设施项目的现金流来源高度分散。

综上，从商业模式和现金流分散性来看，本项目的租赁模式具备商业合理性。现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散，且主要由市场化运营产生。

（二）关联交易定价具有公允性

1、关联交易定价公允，并设置存续期核查机制

在发行阶段，基金管理人聘请第三方评估机构进行评估，确保基础设施项目租金符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允；在租约届满时，基金管理人将聘请第三方评估机构进行评估，确保续约租金水平公允。此外，基金存续期，依据《运营管理服务协议》约定，就项目公司或基础设施项目产生的单笔金额超过 50 万元或连续 12 个月内累计金额超过 500 万元的重大关联交易需经基金管理人同意方可执行；基金管理人对于运营管理机构就项目公司或基础设施项目产生的关联交易进行监督及核查。

2、其他防范关联交易风险的措施

为避免利益冲突，京东集团、京东世纪贸易、京东东鸿和基金管理人嘉实

基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对平等对待 REITs 基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。

若京东集团、京东世纪贸易和京东东鸿未能履行关联交易和同业竞争相关承诺，处理机制如下：（a）在《运营管理服务协议》中约定，如果京东东鸿采取任何方式违反上述关于关联交易或同业竞争的承诺，严重损害基金份额持有人利益，公募基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定，与京东东鸿解除《运营管理服务协议》，更换运营管理机构。（b）如因存在利益冲突而发生争议，且将严重影响基础设施 REITs 项目投资者利益的，将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。（c）若因违反上述承诺给基础设施 REITs 项目及其基金份额持有人造成相应损失将由本公司承担。如前述损失已经得到补偿，本公司无需重复补偿。

（三）未来降低关联交易的相关安排

基金管理人联合运营管理机构，积极努力提升运营管理质量、优化资产组合、争取逐步降低关联方租户占比，但最终结果可能受限于政策变化、监管审批、市场情况或商业因素等条件影响。

同时，京东集团作为原始权益人、运营管理机构的控股股东，作出相关承诺：“自 REITs 项目设立起五年内，尽合理的商业努力，实现 REITs 项目项下基础设施项目的京东集团体系外租户占比超过 40%。由于政策变化、监管审批、市场情况或商业因素等本公司无法预料或不可控制的原因导致上述承诺未能在五年内实现的，京东集团将采取有力措施，加大第三方租户开拓力度，努力实现上述目标。”

综上，本项目的租赁模式具备商业合理性，各京东参与主体就关联交易事项已做出相应承诺，并由公募基金管理人在公募基金层面建立了较为完备的监督及核查机制，本项目的关联交易预计不会损害其他租户或投资者的利益。

经核查，重庆项目主要租户重庆京邦达物流有限公司，租金定价符合当地市场水平。

三、 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等，以及现金流提供方集中度风险分析

基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等具体见本报告 2.2.2 部分和 2.2.5.4 部分。

基础设施资产主要承租人为京东集团旗下京东物流的子公司。在物流仓储行业，优质的租户是稀缺资源，京东物流作为京东集团旗下企业，违约风险较低，京东物流自租的租约为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

重庆项目的现金流来源合理分散，虽然由京东物流的子公司整租，在直接承租人方面较为集中，但是该商业模式属于互联网电商行业特有的整租模式，其重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良，财务情况稳健，各子项目现金流较为稳定。具体而言:

（一）京东物流外部收入占比持续提升，经营收入的稳定性逐步提高

从现金流合理分散方面来看，重要现金流提供方控股股东京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的客户可分为两大类型，一是承接京东商城自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接京东自营之外的第三方商户产品以及外部企业的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团体系内的收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电、家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东自营商城，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，

可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，各项目仍具备独立拓展客户的能力。

（二）物流仓储整租模式为电商行业发展特有的商业模式

互联网电商行业依托于海量线上真实消费场景和不断提升客户购物体验的发展要求，对于物流仓储服务、特别是高标准物流仓库具有持续稳定的需求。从国际和国内发展趋势来看，互联网电商行业已成为过去乃至未来相当长一段时间的物流仓储发展的主要驱动力，推动物流仓储行业从粗放低效的运营模式向更加集约高效的定制化、整租化模式转变。定制化和整租化有利于部署最先进的自动化仓储设施，提升整个行业的运营效率。

京东集团旗下的京东产发与京东物流之间的整租合作模式有助于提升物流服务效率，降低社会物流服务成本，高质量服务于广大个人客户和第三方商户。

整租合作模式能够为京东物流提供相比第三方外部资产更持续稳定的租约，京东物流也因此更加愿意在设备等方面进行更多投入，提升单个仓库的自动化、信息化水平，提高物流效能。长期、稳定的租约合作，为京东向个人客户及中小企业提供“211”配送等高质量物流服务奠定了坚实基础。

京东产发与京东物流之间的整租合作模式，既能够通过集团内企业承租来降低获客成本，同时兼具市场化运作的优势，进而降低社会物流服务成本，是目前众多电商、物流企业的普遍战略路径选择。如“三通一达”等持续投资物流产业园项目，开发建设高标准仓储设施，支持企业自身的物流供应链业务，从一个侧面反映出电商企业、快递物流企业摆脱第三方物流仓储基础设施依赖、保持稳定发展的趋势。

（三）重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良、财务情况稳健

基础设施项目重要现金流提供方的控股股东京东物流是供应链物流领域的领军企业，2021 年 5 月 28 日，京东物流正式在香港联交所上市，股票代码 2618.HK。

京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商，在数字化水平、运营效

率、客户体验、品牌形象等诸多方面具有领先优势。截至 2021 年 12 月 31 日，京东物流已申请的专利和软件许可超过 5,500 项，其中自动化技术和无人技术相关的专利数量超过 3,000 项，拥有超过 20 万名自有配送人员，运营超过 7,200 个配送站，覆盖中国 31 个省和直辖市及 444 个城市和直辖市的区。京东物流运营超过 10,000 个自营服务站和自提柜，以及超过 300,000 个合作的自提柜及服务点，自营运输车队包括约 1.8 万辆卡车及其他车辆（其中跨越速运拥有超过 1 万辆自有车辆）。此外，京东物流运营了约 210 个分拣中心，航空货运航线超过 1,000 条（其中国内全货机条线达到 10 条），与中铁快运合作使用 300 多条铁路路线（其中超过 200 条为高铁路线）。2021 年，京东物流在全国 93%区县和 84%乡镇实现当日达或次日达，并在 2021 年双十一大促销期间，在全国超 300 城市实现分钟达。

京东物流 2019-2021 年末的总资产分别为 400.53 亿元、547.23 亿元和 767.95 亿元，资产规模随业务扩张持续增长。京东物流的营收能力较好，除京东集团体系之外的外部客户的数量增加充分带动了京东物流收入增长，2019-2021 年和 2022 年 1-6 月，京东物流的主营业务收入分别为 498.48 亿元、733.75 亿元、1,046.93 亿元和 586.23 亿元。

表2-45 京东物流盈利能力指标

盈利能力指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
毛利率	6.9%	8.6%	5.5%	6.2%

因此，京东物流经营稳定，现金储备充足，基础设施项目租金违约风险较低。

综上，重庆项目所处地区经济发展平稳，行业政策鼓励，供需关系良好，现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散。

2.2.5.7 基础设施资产的重要现金流提供方

一、 基本情况

经核查，重庆项目涉及的重要现金流提供方为重庆京邦达物流有限公司（以下简称“重庆京邦达”）。

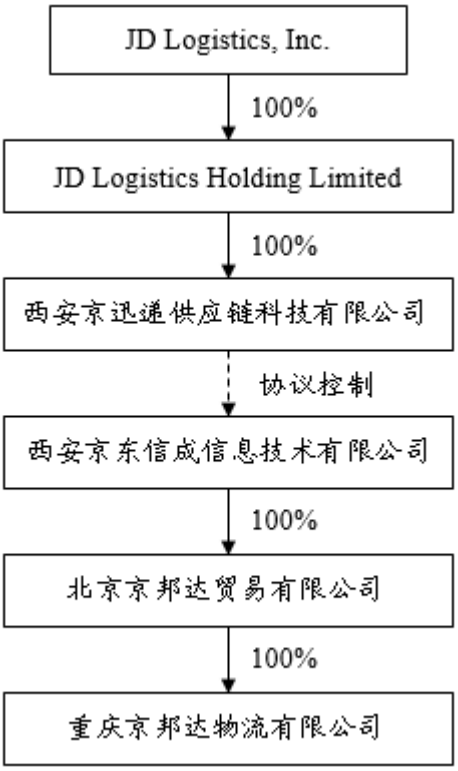
（一）基本情况

表2-46 重庆京邦达物流有限公司基本情况

企业名称	重庆京邦达物流有限公司
公司类型	有限责任公司(法人独资)
住所	重庆市巴南区南彭公路物流基地环道东路6号
法定代表人	毛卫娜
注册资本	5,000万元
设立（工商注册）日期	2017-09-12
营业期限	2017-09-12至无固定期限
统一社会信用代码	91500113MA5UTUQRX5
经营范围	许可项目：国内快递(不含邮政专营任务)（按行政许可核定期限从事经营）；普通货运；室内外装饰设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货运代理；批发、零售：机械设备、五金交电及电子产品（不含电子出版物）、文化用品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品及卫生用品、化工产品（不含化学危险品）、体育用品、日用百货、纺织品、服装、日用品、家居、金银珠宝首饰、计生用品；代理进出口业务；计算机、APP软件开发及设计、技术咨询、技术服务；仓储服务（不含化学危险品）；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；装卸服务；电子商务服务；家政服务；废旧物资回收；建材卫浴、健身器材、办公设备、三类医疗器械的安装及维修；市场营销策划；市场调研；公共关系服务；会务服务；展览展示服务；供应链管理；企业管理咨询；商务信息咨询；房屋租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）股权结构

图2-30 重庆京邦达股权结构



重庆京邦达物流有限公司为京东物流的 100%并表子公司。

（三）主营业务

重庆京邦达主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（四）经营情况

2022 年上半年，重庆京邦达实现营业收入 609,001,868.76 元，实现净利润 23,407,492.84 元。总体来看，重庆京邦达营业收入持续增长，经营情况稳步向好。

（五）财务情况

根据四川万友会计师事务所有限公司出具的 2019 年标准无保留意见的审计报告、四川普林会计师事务所有限公司出具的 2020 年和 2021 年标准无保留意见的审计报告及 2022 年 6 月 30 日未经审计的财务报表，重庆京邦达的财务数据如下：

表2-47 重庆京邦达资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金	14,602,030.41	167,661.05	301,028.73	594,751.68
应收账款	1,979,071.67	1,992,069.35	227,874.70	1,484.70
预付款项	4,496,751.98	5,889,133.33	6,405,915.87	7,448,485.15
其他应收款	54,951,185.44	5,797,988.03	39,895,011.09	1,378,907.90
存货	6,288,871.06	7,917,603.12	11,002,859.37	4,973,320.42
其他流动资产	7,974,736.07	7,031,222.98	7,408,880.42	8,860,680.08
流动资产合计	**90,292,646.63**	**28,795,677.86**	**65,241,570.18**	**23,257,629.93**
非流动资产:				
固定资产	61,223,125.22	58,582,528.59	48,306,693.60	45,683,850.46
在建工程	306,224.60	-	-	-
使用权资产	125,046,924.22	127,126,251.82	171,388,380.55	142,474,195.21
长期待摊费用	3,523,160.45	1,793,255.12	3,530,289.36	139,062.90
非流动资产合计	**190,099,434.49**	**187,502,035.53**	**223,225,363.51**	**188,297,108.57**
资产总计	**280,392,081.12**	**216,297,713.39**	**288,466,933.69**	**211,554,738.50**
流动负债:				
应付账款	41,091,762.56	28,574,333.47	21,579,975.91	5,590,758.58
预收款项	156,753.81	61,667.15	-	813,378.19
应付职工薪酬	30,477,962.51	33,521,219.81	26,143,453.53	10,568,331.21
应交税费	4,871,717.88	6,828,747.71	2,557,743.44	1,301,983.98
其他应付款	207,575,135.48	180,984,266.03	184,420,876.61	192,050,336.05
其他流动负债	12,442,810.27	15,261,446.34	26,941,293.67	19,934,022.26
流动负债合计	**296,616,142.51**	**265,231,680.51**	**261,643,343.16**	**230,258,810.27**
非流动负债:				
长期应付款	48,528,289.65	43,291,233.43	58,045,882.18	3,624,770.23
非流动负债合计	**48,528,289.65**	**43,291,233.43**	**58,045,882.18**	**3,624,770.23**
负债合计	**345,144,432.16**	**308,522,913.94**	**319,689,225.34**	**233,883,580.50**
所有者权益:				
资本公积	4,081,281.65	4,081,281.65	-	-
未分配利润	-68,833,632.69	-96,306,482.20	-31,222,291.65	-22,328,842.00
所有者权益总计	**-64,752,351.04**	**-92,225,200.55**	**-31,222,291.65**	**-22,328,842.00**
负债所有者权益合计	**280,392,081.12**	**216,297,713.39**	**288,466,933.69**	**211,554,738.50**

表2-48 重庆京邦达利润表

单位：元

项目	2022年半年度	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	**609,001,868.76**	**1,070,587,057.04**	**782,341,612.66**	**445,710,896.16**
减:				
营业成本	548,561,618.54	1,067,522,086.72	733,019,844.00	446,185,942.18
税金及附加	1,990,703.07	2,128,458.73	1,920,993.09	1,161,571.74

销售费用	10,447,030.31	19,006,470.38	13,837,660.93	6,037,104.57
管理费用	29,004,930.86	51,547,043.33	41,677,302.65	11,365,871.93
财务费用	-2,582.14	7,570,116.70	6,837,374.82	6,778,672.26
其中：利息费用	-	7,553,807.76	6,833,878.67	6,763,758.64
利息收入	-	-650.55	-714.53	-2,185.44
研发支出	247,868.85	-	-	-
资产减值损失	110.81	-	-	-
加：其他收益	2,139,434.60	9,000,978.54	3,555,170.24	-
二、营业利润	**20,891,623.06**	**-68,186,140.28**	**-11,396,392.59**	**-25,818,266.52**
加：营业外收入	2,737,339.13	4,027,461.13	2,907,388.65	3,611,949.94
减：营业外支出	221,469.35	925,511.40	404,445.71	66,165.77
三、利润总额	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**
减：所得税费用				
四、净利润	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**23,407,492.84**	**-65,084,190.55**	**-8,893,449.65**	**-22,272,482.35**

表2-49 重庆京邦达现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	646,186,969.40	1,133,838,752.59	860,575,773.93	477,626,796.76
收到的税费返还	-	2,191,522.16	391,298.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	42,447,509.26	135,668,661.64	1,175,324,943.49	1,550,442,085.51
经营活动现金流入(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	**688,634,478.66**	**1,271,698,936.39**	**2,036,292,015.87**	**2,028,068,882.27**
购买商品、接受劳务支付的现金	9,893,144.49	38,269,997.60	818,094,016.12	467,339,286.21

支付给职工以及为职工支付的现金	343,776,780.06	631,965,805.40	379,394,047.56	266,021,649.48
支付各项税费	21,864,089.23	17,335,850.72	19,441,810.62	10,672,042.68
支付其他与经营有关的现金	251,593,038.53	497,068,318.63	782,549,837.87	1,022,339,443.57
经营活动现金流出(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	627,127,052.31	1,184,639,972.35	1,999,479,712.17	1,766,372,421.94
经营活动产生的现金流量净额	**61,507,426.35**	**87,058,964.04**	**36,812,303.70**	**261,696,460.33**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	19,552.00	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	159,264.40	-106,226.47	-	-
投资活动现金流入小计	**178,816.40**	**-106,226.47**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,043,102.71	79,532,297.49	37,106,026.65	263,474,950.56
投资支付的现金	19,552.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	**44,062,654.71**	**79,532,297.49**	**37,106,026.65**	**263,474,950.56**
投资活动产生的现金流量净额	**-43,883,838.31**	**-79,638,523.96**	**-37,106,026.65**	**-263,474,950.56**
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,189,218.68	7,553,807.76	-	-
筹资活动现金流出小计	**3,189,218.68**	**7,553,807.76**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,189,218.68**	**-7,553,807.76**	**-**	**-**

四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**14,434,369.36**	**-133,367.68**	**-293,722.95**	**-1,778,490.23**
加：期初现金及现金等价物的余额	-	301,028.73	594,751.68	2,373,241.91
六、期末现金及现金等价物余额	-	**167.661.05**	**301,028.73**	**594,751.68**

1. 主要财务指标

表2-50 重庆京邦达主要财务指标[19]

单位：元

项目	2022 年上半年/末	2021 年/末	2020 年/末	2019 年/末
总资产	280,392,081.12	216,297,713.39	288,466,933.69	211,554,738.50
总负债	345,144,432.16	308,522,913.94	319,689,225.34	233,883,580.50
所有者权益	-64,752,351.04	-92,225,200.55	-31,222,291.65	-22,328,842.00
营业收入	609,001,868.76	1,070,587,057.04	782,341,612.66	445,710,896.16
净利润	23,407,492.84	-65,084,190.55	-8,893,449.65	-22,272,482.35
资产负债率	123.09%	142.64%	110.82%	110.55%
流动比率	0.30	0.11	0.25	0.10
速动比率	0.28	0.08	0.21	0.08
营业毛利率	99.29%	0.29%	6.30%	-0.11%
营业收入净利率	3.84%	-6.08%	-1.14%	-5.00%
总资产收益率	8.49%	-25.79%	-3.56%	-13.06%

2. 资产负债分析

2019-2022 年上半年末，重庆京邦达资产总额分别为 211,554,738.50 元、288,466,933.69 元、216,297,713.39 元和 280,392,081.12 元，年均复合增长率为 8.38%；与此同时，2019 年-2022 年上半年末，重庆京邦达对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 233,883,580.50 元、319,689,225.34 元、308,522,913.94 元和 345,144,432.16 元；所有者权益方面，2019 年-2022 年上半年末，重庆京邦达所有者权益分别为-22,328,842.00 元、-31,222,291.65 元、-

[19] a) 资产负债率=总负债/总资产
b)流动比率=流动资产/流动负债
c)速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
d)营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
e)营业收入净利率=净利润/营业收入
f)总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

92,225,200.55 元和-64,752,351.04 元。

3. 现金流分析

2019-2022 年上半年，重庆京邦达经营活动产生的现金流量净额分别为 261,696,460.33 元、36,812,303.70 元、87,058,964.04 元和 61,507,426.35 元。

重庆京邦达经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

重庆京邦达经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着重庆京邦达业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金的增长是由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求，公司投资活动现金流出呈现上升态势。

2019 年度和 2020 年度，重庆京邦达无筹资活动现金流，2021 年度和 2022 年上半年，重庆京邦达筹资活动现金流净额为-7,553,807.76 元和-3,189,218.68 元。

4. 历史偿付情况

根据重庆京邦达 2022 年 9 月 6 日征信报告，重庆京邦达无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5. 与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

重庆京邦达与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

2017 年后，京东物流独立为单独的主体进行运营和融资，同集团内部的相

关交易均遵循制定的关联交易定价原则，按照市场化的价格进行关联交易定价。京东物流同原始权益人的过往业务合作主要基于为京东集团订单提供一体化供应链解决方案和其他物流服务，同时租赁京东集团持有的仓库。2019 年，京东物流来源于服务京东集团及其联系人的收入约在 300 亿元人民币左右。

二、 资信情况

根据 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站的查询结果，重庆京邦达未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆京邦达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

2.2.6 期后事项

2.2.6.1 项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务、运营的相关安排

项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、保险、运营等存在变化。

一、 人员

由于项目公司本身为持有基础设施项目的载体，由京东东鸿负责运营管理，除执行董事、监事、总经理和财务负责人外无其他人员，纳入基础设施基金后项目公司执行董事、监事、总经理和财务负责人由公募基金管理人委派。

二、 财务

在财务管理方面，根据《运营管服务协议》约定，项目公司纳入基础设施基金后，公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理。

三、 保险

项目公司纳入基础设施基金后，公募基金管理人会为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并维持保险的有效性。

四、 运营模式

（一）委托运营管理机构，由运营管理机构提供运营管理服务

1.公募基金管理人、项目公司与运营管理机构京东东鸿签署运营管理服务协议，由运营管理机构提供运营管理服务。运营管理服务协议将明确各方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排和监控奖惩机制、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

2.运营管理机构提供具体服务的范围限于《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十八条第（四）至（九）项规定的范围。公募基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

3.设置相应的考核安排、奖惩机制。为保护基金持有人的利益，除了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条规定的三种解聘运营管理机构的情形外，增加了两种解聘运营管理机构的情形：（1）除因不可抗力因素外，如连续两个运营收入回收期内，项目公司取得的基础设施项目净运营收入均低于当期运营业绩指标，运营管理机构应当于年度《基础设施项目运营管理报告》出具后 30 个工作日内向基金管理人提交书面整改方案（以下简称“整改方案”），基金管理人应于 15 个工作日内对整改方案进行审核。整改方案经基金管理人审核同意后应当立即实施。如整改方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的要求调整整改方案并重新提交基金管理人的，基金管理人应召集基金份额持有人大会审议决定是否更换运营管理机构；（2）运营管理机构实质违反运营管理服务协议第 3.1 条（9）项的承诺，并对基础设施 REITs 项目造成重大损失，或严重损害基金份额持有人利益。对于符合运营要求、未出现约定解聘情形的，不随意更换运营管理机构，以保持项目运营的稳定性。

（二）一般事项决策流程

将《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十八条第（四）至（九）项规定的范围内的事项列为一般事项，包括招商、租赁、营销，对基础设施项目实施物业管理、物业维修、改造和其他日常经营、管理事项。

针对一般事项，运营管理机构制定年度预算方案，由公募基金管理人批准后，在预算范围内运营管理机构可在公募基金管理人监督下执行既定经营方案。

基金管理人将持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。

（三）特殊事项决策流程

将修改项目公司章程、审核、批准决定项目公司运营预算及相关修订方案、扩募、购买新的基础设施项目、单笔金额超过 50 万元或连续 12 个月内累计金额超过500万元的重大关联交易（不包括为运营项目公司之目的于京东平台[20]买卖商品或服务相关的交易及就此签署的协议或合同）、转让、抵押或其他方式处置基础设施项目等重大事项列为特殊事项。

针对预算外事项或特殊事项进行的资金划转，需经基金管理人审核同意后方可进行；需经基金份额持有人大会审议决定的事项，基金管理人应执行基金份额持有人大会的决议意见。针对预算外事项或特殊事项订立合同的，需提交基金管理人审核同意，如拟签署的合同属于需经基金份额持有人大会审议决定的事项，基金管理人应当在收到该等合同后 10 个工作日内启动基金份额持有人大会召集程序对相关事项进行审议，并执行基金份额持有人大会的决议意见，且反馈时间不受前述时间限制。

（四）基金份额持有人大会的权利

《基金合同》等交易文件将明确规定需要提交基金份额持有人大会审议讨论的事项。

具体的运营管理安排详见《运营管理服务协议》的约定。

[20]“京东平台”指北京京东世纪贸易有限公司及其旗下子公司、分公司、分支机构或相关关联方开发的、软件名称为“京东”的独立 APP、小程序以及通过 www.jd.com 网站为用户提供信息发布、交流、第三方经营者开设店铺经营、其他技术服务的电子商务交易服务平台。

经核查，项目公司纳入基础设施基金后，上述变化安排可以满足基础设施基金的正常运作需要。

2.2.6.2 重组情况安排

根据发行安排，本基金设立后将执行项目公司和 SPV 公司的反向吸收合并工作，具体流程如下:

1）项目公司和 SPV 公司由执行董事就反向吸收合并事宜制定方案;

2）项目公司和 SPV 公司由股东就反向吸收合并进行决议，出具《股东决议》;

3）项目公司与 SPV 公司签署《吸收合并协议》并编制资产负债表及财产清单;

4）项目公司和 SPV 公司自作出合并决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告;

5）在公告 45 日之后，项目公司和 SPV 公司向其所在地的市场监督主管部门提交《吸收合并协议》、《股东决议》以及在报纸上登载公司合并公告的有关证明和债务清偿或者债务担保情况的说明。项目公司办理工商变更登记，SPV 公司办理工商注销登记并且注销税户和银行账户。

反向吸收合并完成后，原 SPV 公司对于资产支持专项计划的债务下沉到项目公司层面，由资产支持专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

上述实施步骤，可能会根据监管部门要求和项目实际情况予以调整。

此外，北京京东世纪贸易有限公司于 2022 年 12 月 16 日出具《关于吸收合并事宜的承诺函》，承诺: “如在基础设施 REITs 基金发行成功之日起 9 个月内，各项目公司未完成对相应 SPV 公司的反向吸收合并，则各项目公司因未完成反向吸收合并多缴纳的所得税款及相关损失由本公司或本公司关联方承担，本公司或本公司关联方将及时将相应款项向相应项目公司或基础设施 REITs 基金予以补偿。”

2.3 武汉项目

2.3.1 项目公司的基本情况

2.3.1.1 设立情况

一、 基本信息

武汉项目所属项目公司为武汉京东茂元，公司基本信息如下:

表2-51 武汉京东茂元基本情况

企业名称	武汉京东茂元信息技术有限公司
公司类型	有限责任公司
住所	武汉市东西湖区保税区东吴大道南、高桥北三路西(3)
法定代表人	李刚
注册资本	100万元
设立（工商注册）日期	2013-03-22
营业期限	2013-03-22至2033-03-21
统一社会信用代码	91420112063044107E
经营范围	仓储物流设施的建设和经营；提供仓储服务及相关技术咨询、技术服务、软件开发和软件设计；物业管理；代收水费、电费、燃气费；厂房租赁。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

二、 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

2013年2月19日，武汉京东茂元取得了编号为（鄂武）名称预核内字[2013]第338号的《企业名称预先核准通知书》。

2013年3月22日，武汉市工商行政管理局东西湖分局向武汉京东茂元出具了《企业登记核准通知书》，决定准予武汉京东茂元登记。

2013年3月22日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为420112000156242的《营业执照》。

经核查，武汉京东茂元设立程序、工商注册登记合法、真实。

2.3.1.2 历史沿革情况

一、 2013年3月，公司设立

2012 年 12 月 24 日，武汉京东世纪贸易有限公司股东北京京东世纪贸易有限公司作出股东决定，武汉京东世纪贸易有限公司以存续分立方式、以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日分立为武汉京东世纪贸易有限公司和武汉京东茂元，新分立的武汉京东茂元注册资本为 100 万元，分立后北京京东世纪贸易有限公司持有武汉京东茂元 100%股权。

2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。

设立时，武汉京东茂元的股权结构如下:

表2-52 武汉京东茂元 2013 年 3 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

二、 2013 年 11 月，第一次股权转让

2013 年 11 月 22 日，京东世纪贸易与天津煜东信德签署股权转让协议，京东世纪贸易将其持有的武汉京东茂元 100%股权（出资额为 100.00 万元）转让给天津煜东信德。武汉京东茂元新股东天津煜东信德物流有限公司签署了《公司章程》。

本次股权转让完成后，武汉京东茂元的股权结构如下:

表2-53 武汉京东茂元 2013 年 11 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
天津煜东信德物流有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

三、 2022 年 12 月，第二次股权转让

2022 年 11 月 14 日，天津煜东信德与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，天津煜东信德将其持有的武汉京东茂元 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得武

汉京东茂元100%的股权。

本次股权转让完成后，武汉京东茂元的股权结构如下:

表2-54 武汉京东茂元2022年12月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	100.00	100.00%
合计	**100.00**	**100.00%**

2.3.1.3 股东出资情况

根据武汉京东茂元现行有效的《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，武汉京东茂元信息技术有限公司的唯一股东为北京京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，出资额为100万元，出资比例为100%。

经核查，财务顾问认为武汉京东茂元股东京东世纪贸易合法拥有出资资产的产权，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷，武汉京东茂元股东京东世纪贸易的出资及时到位、出资方式合法，不存在出资不实、虚假出资、抽逃资金等情况，股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

2.3.1.4 重大重组情况

一、 重大重组相关权力部门决策流程和审批文件

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元不涉及重大重组情况。

二、 项目公司重组动机、内容、程序和完成情况

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元不涉及重大重组情况。

2.3.1.5 组织架构与内部控制

一、 公司治理情况

（一）公司股东

武汉京东茂元不设股东会，股东作出《公司法》第三十八条第一款所列下

列规定时，采取书面形式，由股东签名后置备于公司：

1、 决定公司的经营方针和投资计划;

2、 委派和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬事项;

3、 委派和更换监事，决定监事的报酬事项;

4、 批准执行董事的报告;

5、 批准监事的报告

6、 批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

7、 批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

8、 对公司增加或者减少注册资本作出决议;

9、 对发行公司债券作出决议;

10、 对公司合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

11、 修改公司章程;

12、 聘任和解聘公司经理。

（二）执行董事

武汉京东茂元不设董事会，只设一名执行董事。执行董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。执行董事行使下列职权：

1、 执行股东的决定;

2、 决定公司的经营计划和投资方案;

3、 制订公司的年度财务方案、决算方案;

4、 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

5、 制订公司增加或者减少注册资本的方案;

6、 拟订公司合并、变更公司形式、解散的方案;

7、 决定公司内部管理机构的设置;

8、 提名公司经理人选，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理，财务负责人，决定其报酬事项;

9、 制定公司的基本管理制度;

10、 代表公司签署有关文件。

（三）经理

武汉京东茂元设经理一名，可由执行董事兼任，也可由股东另外聘任或解聘。经理对股东负责，行使下列职权:

1、 主持公司的生产经营管理工作;
2、 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
3、 拟订公司内部管理机构设置方案;
4、 拟订公司的基本管理制度;
5、 制定公司的具体规章;
6、 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
7、 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（四）监事

武汉京东茂元不设监事会，只设监事一名。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使以下职权:

1、 检查公司财务;
2、 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东的决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
3、 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;
4、 提议召开临时股东会议，在执行董事不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议;
5、 向股东提出提案;
6、 《公司法》规定的其他职权。

二、 公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定情况

根据武汉京东茂元现行有效的《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，公司章程已载明公司名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，股东名称，股东出资方式、出资额和出资时间，公司的机构及其产生办法、职权、议事规则和公司法定代表人。

经核查，财务顾问认为，武汉京东茂元的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

三、 有权机构授权情况符合有关规定情况

根据《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，经核查，财务顾问认为，公司对股东、执行董事、经理、监事职权的规定符合《公司法》的有关规定。

四、 组织架构及各部门职责说明

武汉京东茂元的组织架构参见 2.2.1.5 部分重庆新东迈组织架构。

五、 项目公司组织机构健全、清晰情况

根据《武汉京东茂元信息技术有限公司章程》，公司设置股东、执行董事、经理、监事等治理架构，未单独设立职能部门进行项目公司管理，全部运营管理由基础设施运营管理机构京东东鸿统筹负责。经核查，财务顾问认为，公司组织架构健全、清晰。

2.3.1.6 独立情况

一、 项目公司财产权属情况

根据武汉京东茂元取得的不动产权证，武汉京东茂元合法有效地拥有京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

（一）房屋建筑物

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元共计拥有房屋 6 处，合计建筑面积 50,972.21 平方米，均已取得不动产权证书，公司拥有的房屋建筑物情况如下:

表2-55 武汉京东茂元房屋建筑物情况

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
1	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031333 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 1 号库房	12,668.27	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
2	鄂（2018）武汉市东西湖不	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲	12,668.27	工业用地/其它	无抵押或其他他项

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
	动产权第0031335号	1号仓储华中总部建设项目2号库房			权利情况
3	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031336号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目3号库房	12,703.49	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
4	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031337号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目4号库房	12,703.49	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
5	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0036194号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房一	134.19	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况
6	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031334号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房二	94.50	工业用地/其它	无抵押或其他他项权利情况

（二）土地使用权

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元共计拥有土地使用权面积96,052.93平方米，均已取得不动产权证书，各宗土地的具体情况如下:

表2-56 武汉京东茂元土地使用权情况

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
1	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031333号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目1号库房	96,052.93	工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况
2	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031335号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目2号库房		工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况
3	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031336号	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目3号库房		工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权利情况
4	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建		工业用地/其它	2062年3月29日	无抵押或其他他项权

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
	第 0031337 号	设项目 4 号库房				利情况
5	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0036194 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目门房一		工业用地/其它	2062 年 3 月 29 日	无抵押或其他他项权利情况
6	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031334 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目门房二		工业用地/其它	2062 年 3 月 29 日	无抵押或其他他项权利情况

经财务顾问和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，武汉项目权属清晰，且由武汉京东茂元控制和占用。

二、 商标权、专利权、版权等的权利期限情况

根据 2022 年 11 月 25 日对中国商标网（http://sbj.cnipa.gov.cn）、中国及多国专利审查信息查询网站（http://cpquery.cnipa.gov.cn/）的查询结果及公司书面确认，武汉京东茂元不享有商标权、专利权及著作权。

三、 金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向

截至 2022 年 6 月 30 日，武汉京东茂元金额较大、期限较长的其他应付款明细如下:

表2-57 武汉京东茂元其他应付款

单位：元

其他应付款	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1.关联方往来款	46,768,870.00	46,768,870.00	47,327,857.57	47,308,845.46
2.工程投资款	266,606.76	1,584,527.36	2,471,496.42	2,880,991.18
3.关联方借款	69,776,160.47	69,776,160.47	-	-
4.其他单位往来款	1,282,632.76	2,071,986.61	-	-
合计	**118,094,269.99**	**120,201,544.44**	**49,799,353.99**	**50,189,836.64**

2018 年（含）前，武汉京东茂元其他应付款主要为对关联方北京京东世纪

贸易有限公司的应付款。主要原因为武汉京东茂元设立时仅有 100 万元资本金投入，武汉项目的大部分建设资金均由关联方北京京东世纪贸易有限公司提供。

2019 年，武汉京东茂元股权发生变更，武汉京东茂元对北京京东世纪贸易有限公司的关联方往来款置换为银行贷款和对上海勇见信息技术有限公司、上海圆迈信息技术有限公司的关联方往来款。

2020 年，武汉京东茂元对上海勇见信息技术有限公司的关联方往来款有所增加，同时对上海圆迈信息技术有限公司的部分关联方往来款置换为东莞首至星客物流有限公司的关联方往来款。

2021 年，武汉京东茂元的银行贷款重新置换为对北京京东世纪贸易有限公司的关联方借款，导致关联方借款有所增加。

经核查银行流水及审计报告，武汉项目的其他应付款产生的原因和交易记录真实，资金流向清晰。

除其他应付款外，武汉京东茂元暂不涉及其他金额较大、期限较长的其他应收款、预收及预付账款情况。

四、 项目公司资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况分析

经财务顾问和法律顾问适当核查，根据武汉京东茂元已取得的不动产权证，武汉京东茂元合法有效地拥有京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。同时，根据经财务顾问和法律顾问适当核查并经武汉京东茂元书面确认，武汉京东茂元不享有商标权、专利权及著作权。

经财务顾问和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目权属清晰，且由武汉京东茂元控制和占用。结合原始权益人京东世纪贸易出具的《说明函》，武汉京东茂元的资产不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

五、 项目公司财务会计部门、财务人员团队及会计核算体系的独立情况

武汉京东茂元参照 2.2.1.6 部分重庆新东迈进行相关财务管理和独立的会计

核算。

六、 项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

武汉京东茂元具有规范的财务会计制度，具体参见本报告 2.2.1.6 部分重庆新东迈情况。

七、 项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

武汉京东茂元独立在银行开立了公司基本户，账户信息如下:

户名：武汉京东茂元信息技术有限公司

账号：421865098018170130525

开户行：交通银行股份有限公司武汉汉阳支行

截至尽职调查基准日，武汉京东茂元独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，由京东集团委派财务负责人和财务人员团队进行财务管理。经核查，财务顾问认为，武汉京东茂元财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队。但未来武汉京东茂元纳入基础设施基金后，将由公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时武汉京东茂元的财务将具备独立性。

2.3.1.7 商业信用情况

经查询中国人民银行于 2022 年 8 月 25 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站的查询结果，武汉京东茂元不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内武汉京东茂元在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处

罚的情形，公司经营符合有关法律法规和规范性文件的规定。

2.3.2 项目公司所在行业和经营模式

2.3.2.1 行业情况及竞争状况

武汉项目行业情况及竞争状况见本报告 2.2.2.1 部分。

2.3.2.2 经营模式

一、 主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性

（一）主营业务

武汉京东茂元主营业务为现代仓储物流的建设、运营管理、维修改造及其他仓储物流相关服务，以满足湖北省以及华中地区的电子商务公司、第三方物流供应商及其他各方因对现代仓储物流的需求，从而获得仓储物流经营收益。

（二）业务开展时间

武汉京东茂元于 2016 年开始经营仓储物流设施租赁业务。

（三）经营模式

武汉京东茂元经营模式主要依托于京东集团仓储物流版块开展，京东集团仓储物流版块的经营模式见 2.2.2.2 部分。

（四）盈利和现金流的稳定性及持续性

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主营业务收入分别为 1,829.79 万元、1,831.27 万元、1,827.35 万元和 908.91 万元，净利润分别为 527.61 万元、476.76 万元、498.47 万元和 225.31 万元，经营性净现金流分别为 1,546.41 万元、1,209.40 万元、1,225.99 万元和 661.46 万元。

从租约稳定角度看，武汉京东茂元已于 2016 年 1 月进入租赁运营期，租户主要为湖北京邦达供应链科技有限公司（京东物流的全资子公司），租约结束时间为 2023 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满

前，除湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照武汉京东茂元和湖北京邦达供应链科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年在前一年租金基础基础上涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年在前一年租金基础基础上涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

综上，武汉京东茂元在项目建成投入运营之时就整租给湖北京邦达供应链科技有限公司，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有三个项目存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，详见本报告 2.2.2.2 部分。

二、 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

武汉项目现金流的回收流程以及管理系统具体见本报告 2.2.2.2 部分。

三、 相关重要合同

经核查，武汉京东茂元签署的重要合同如下：

表2-58 武汉京东茂元重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、	2019 年 3 月 12 日	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	武汉京东茂元将位于武汉东西湖高桥三路

			湖北京邦达供应链科技有限公司			211号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予湖北京邦达使用
2	租赁合同	《库房租赁合同补充协议一》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2019年3月12日	2019年1月1日至2023年12月31日	约定出租人控制权变更、续租权及出租人违约责任的特别约定、租金调整标准等事宜
3	租赁合同	《库房租赁合同补充协议二》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2022年11月14日	2019年1月1日至2023年12月31日	约定租金调整标准事宜
4	租赁合同	《快递柜投放场地租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司	2021年1月28日	2021年1月28日至2023年1月27日	武汉京东茂元将位于高桥三路亚洲一号物流园西门辅房及相邻场地供湖北京邦达安装快递柜
5	租赁合同	《充电桩场地租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉小租户2	2021年5月31日	2021年7月31日至2026年7月30日	武汉京东茂元将位于武汉市东西湖高桥三路京东亚洲一号园区内空地供武汉小租户2建设充电桩等设施
6	租赁合同	《辅房租赁合同》	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉小租户1	2021年12月3日	2022年1月1日至2023年12月31日	武汉京东茂元将位于武汉市东西湖高桥三路京东亚洲一号园区东门一号辅房出租给武汉小租户1
7	物业服务合同	《京东2021-武汉东西湖亚一物流园三方物业服务实施合作单》	武汉京东茂元信息技术有限公司、武汉天立物业管理有限公司	2021年6月	2021年7月1日至2022年6月30日（如武汉天立绩效考核达到要求可自动续约至2023年6月30日）	武汉京东茂元委托武汉天立对武汉东西湖亚一物流园提供物业服务

2.3.3 同业竞争与关联交易

2.3.3.1 同业竞争

一、 原始权益人、基础设施运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、向其他机构提供基础设施项目运营管理服务情况及运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性分析

（一）业务情况以及提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司主营业务是贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

京东世纪贸易是京东集团在境内的重要经营主体之一，不实际持有或运营仓储物流资产，不存在向其他机构提供仓储物流资产运营管理服务的情况。

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有京东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流设施项目的运营管理机构。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营了京东集团自建的 67 个亚洲一号智能产业园，建筑面积约 899 万平方米，仓储物流运营管理经验丰富。

在武汉区域，除武汉项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下:

表2-59 武汉区域其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
武	新洲一期项目	约 14.8 万	已建	2018 年 5 月

汉	蔡甸二期项目	约 6.6 万	在建	2022 年 12 月
	东西湖二期项目	约 14.5 万	在建	2022 年 12 月
	东西湖三期项目	约 12.4 万	在建	预计 2023 年 6 月

数据来源：京东东鸿

（二）可替代性分析

1、 武汉区域的可替代性分析

武汉项目地处武汉临空港经济开发区。根据戴德梁行《京东物流市场行业研究报告》，东西湖区属于武汉市高标仓库市场较为成熟的区域，截至 2021 年底，东西湖区高标仓库存量约为 74 万平方米，预计未来将迎来共计 40 万平方米的新增供应，届时区域整体存量约 110 万平方米。未来两年内东西湖区未来新增供应，相较于其他物流板块，相对较高，2021 年末空置率虽然相对 2020 年有所攀升，但尚属武汉市较低的区域，预计未来区域需求将保持稳定，租金将保持稳定趋势，投资者将持续青睐于在此区域投资。

在武汉区域，除武汉项目外，京东集团通过下属企业持有武汉新洲一期项目，该项目已建成在运营，武汉新洲一期项目建筑面积约 14.8 万平方米。武汉新洲一期项目位于新洲区，在武汉市东北部，与武汉项目（位于武汉市西部）的位置不同且相距较远，二者并不直接竞争。另外，京东集团通过下属企业持有武汉蔡甸二期项目（建筑面积约 6.6 万平方米）、武汉东西湖二期项目（建筑面积约 14.5 万平方米）以及武汉东西湖三期项目（建筑面积约 12.4 万平方米），该等项目尚处于建设阶段。武汉在整个华中区域处于关键枢纽位置，上述项目的开发建设是为了充分提升京东集团在华中区域的仓储物流基础设施能力布局，从而带动周边区域的派送效率。

2、 其他区域的可替代分析

在其他区域，京东东鸿运营管理京东集团自建的其他仓储物流项目，但该等项目与武汉项目的可替代性不强。武汉项目为全国物流网络关键节点之一，是华中总部仓储中心，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。

因此无论是入池的三个项目，还是京东东鸿运营管理的其他仓储物流项目，都有着充足的市场需求，都将继续支持京东体系内以及其他承租人日益增长的

仓储物流需求，彼此之间相互补充。因此，京东东鸿运营管理的其他项目与入池的项目之间虽然具有可替代性，但并不是此消彼长的替代关系。

二、 上述参与机构相关业务与本基础设施项目存在同业竞争的情况以及为避免可能出现的利益冲突而采用的充分、适当的措施

结合前述分析，除武汉项目外，京东集团通过下属企业持有武汉新洲一期项目，该项目已建成在运营，武汉新洲一期项目建筑面积约 14.8 万平方米。武汉新洲一期项目位于新洲区，在武汉市东北部，与武汉项目（位于武汉市西部）的位置不同、且相距较远，二者并不直接竞争。另外，京东集团通过下属企业持有武汉蔡甸二期项目（建筑面积约 6.6 万平方米）、武汉东西湖二期项目（建筑面积约 14.5 万平方米）以及武汉东西湖三期项目（建筑面积约 12.4 万平方米），该等项目尚处于建设阶段。武汉在整个华中区域处于关键枢纽位置，上述项目的开发建设是为了充分提升京东集团在华中区域的仓储物流基础设施能力布局，从而带动周边区域的派送效率。

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团、原始权益人京东世纪贸易以及公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的承诺，具体见 2.2.3.1。

三、 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

原始权益人隶属于京东集团，京东世纪贸易并不实际持有和运营同类基础设施资产。京东产发是京东集团旗下专注于仓储物流基础设施项目开发和运营的业务板块。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发已完工的自建仓储物流设施总面积约 899 万平方米。

四、 对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况

截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。

其中，在武汉区域，除武汉项目外，京东产发有新洲一期项目在运营，并有蔡甸二期项目、东西湖二期和三期项目在建，该项目情况详见表 2-59，建成后预计实现行业平均盈利水平。

2.3.3.2 关联交易

一、 基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易情况

就武汉项目的承租方来看，经核查，本次入池的基础设施项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易，关联方租户为湖北京邦达供应链科技有限公司。报告期内，基础设施项目发生的金额在 10 万元以上的关联交易情况如下:

（一）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是武汉项目的主要承租人为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表2-60 武汉项目关联租赁

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	租赁收入	904.02	1,825.77	1,829.96	1,828.45	承租方为项目公司关联方

武汉京东茂元与承租人湖北京邦达供应链科技有限公司的租赁合同主要条款如下:

表2-61 武汉京东茂元租赁合同主要条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于武汉市东西湖区高桥三路 211 号相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。 武汉项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于: （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定

	的其他交付条件； （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险； （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备； （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务； （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于： （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用； （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施； （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意； （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（二）采购商品、接受劳务情况

武汉项目接受京东东鸿的管理服务，因此向京东东鸿支付资产管理费，形

成关联交易，具体情况如下：

表2-62 武汉项目关联采购商品、接受劳务情况

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022年上半年	2021年度	2020年度	2019年度	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	北京京东东鸿管理咨询有限公司	资产管理费	36.48	71.33	70.71	48.24	提供运营服务，收取资产管理费

（三）关联方应收应付款项

表2-63 武汉项目关联方应收应付款项

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	关联交易产生的背景及原因
武汉项目	应收账款	湖北京邦达供应链科技有限公司	147.38	169.83	182.16	12.51	关联租赁
	其他应收款	天津煜东信德物流有限公司	381.85	381.85	381.85	381.85	核心基金内资金调拨
	其他应收款	武汉千裕达物流有限公司	-	-	132.33	132.33	核心基金内资金调拨
	其他应付款	上海勇见信息技术有限公司	4,676.89	4,676.89	4,676.89	4,564.52	核心基金内资金调拨
	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	6,977.62	6,977.62	-	-	与京东世纪贸易关联方借款本金
	其他应付款	上海圆迈信息技术有限公司	-	-	-	54.14	核心基金内资金调拨
	应付利息	北京京东世纪贸易有限公司	265.92	94.02	-	-	与京东世纪贸易关联方借款应付利息

二、 基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定情况

武汉项目关联交易内容为正常的仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，但交易定价秉持市场化原则，履行

了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款、资金调拨均与京东世纪贸易、核心基金内部公司相关，相关借款及调拨资金均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

三、 定价公允情况

关联租赁的关联交易定价具有公允性。武汉项目主要租赁情况如下表所示:

表2-64 武汉项目主要租赁情况

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[21]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[22]	租金调整标准
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	50,972.21	52,154.66（含雨篷投影计租面积）	5	32.40	3%	25.0-35.0	根据《租赁合同》附件 1 费用明细表中列示的协议租金为起始日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长，以此类推[23]

从上表可见，武汉项目的关联交易租金单价定价系参考当地市场公允租金单价水平。同时，武汉京东茂元与关联方湖北京邦达租赁合同中均约定租赁期届满前，除湖北京邦达提前十二个月告知不续租外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期届满后，除非湖北京邦达提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，双方同意续租期内所有主要条款应与租赁合同保持一致。租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，根据届时双

[21] 上述租金单价均包含了物业管理费及税费
[22] 数据来源：戴德梁行
[23] 根据深圳戴德梁行出具的评报字（2022/BJ/F2）第 077 号《评估报告》，该报告记载预测武汉项目预测期内的增长率达到每年 3%是可以预期的。

方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长。该条款的约定以及独立第三方评估机构的专业评估有助于保证关联租约租金单价的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，保障本基金份额持有人的权益。

四、 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例及是否影响基础设施项目的市场化运营的分析

武汉项目的经营性现金流主要来源于关联方，情况如下:

表2-65 2021 年和 2022 年上半年武汉项目关联方收入占比

项目	承租方	2022 年上半年收入占比	2021 年收入占比
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	99.48%	99.78%

上述关联交易情况并不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析如下:

（一）武汉项目主要承租方主要为京东物流板块相关主体。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。基础设施项目与京东物流建立了稳定的合作关系，本身体现了基础设施项目的市场竞争力。

京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透

来看，现金流来源既包括京东集团，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，武汉项目仍具备独立拓展客户的能力。

（二）为避免利益冲突，京东东鸿、京东集团、原始权益人京东世纪贸易和公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对在同等市场条件下平等对待 REITs 基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。详见本报告第 2.2.3.1 第二章节的介绍。

2.3.4 财务与会计调查

2.3.4.1 审计报告

武汉项目所属项目公司为武汉京东茂元信息技术有限公司，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对武汉京东茂元 2019 年、2020 年和 2021 年和 2022 年上半年财务报表进行了审计，并出具了天职业字【2020】34754 号、天职业字【2021】8968 号、天职业字【2022】19312 号和天职业字【2022】39525 号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下:

表2-66　武汉京东茂元资产负债表

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	28,727,733.98	24,800,969.02	16,330,105.06	11,100,038.07
应收账款	1,473,814.95	1,698,310.70	1,821,589.53	1,187,274.04
预付款项	9,105.40	-	-	-
其他应收款	4,376,029.04	6,319,815.25	5,614,794.14	5,614,794.14
其他流动资产	107,330.61	21,228.79	70,988.59	51,167.49
流动资产合计	**34,694,013.98**	**32,840,323.76**	**23,837,477.32**	**17,953,273.74**
非流动资产				
投资性房地产	120,827,379.07	120,316,254.77	123,812,555.40	127,573,940.82
固定资产	2,831.27	4,246.90	-	-
在建工程	-	-	-	-

长期待摊费用	-	708,325.24	800,805.64	893,539.41
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**120,830,210.34**	**121,028,826.91**	**124,613,361.04**	**128,467,480.23**
资产合计	**155,524,224.32**	**153,869,150.67**	**148,450,838.36**	**146,420,753.97**
流动负债				
预收款项	15,052.50	36,172.35	-	1,024.08
应交税费	657,029.55	864,205.86	1,029,451.64	619,027.18
其他应付款	120,753,517.02	121,141,778.24	49,894,881.87	50,189,836.64
一年内到期的非流动负债	-	-	-	1,933,010.67
其他流动负债	440,330.70	421,802.24	922,289.95	858,499.61
流动负债合计	**121,865,929.77**	**122,463,958.69**	**51,846,623.46**	**53,601,398.18**
非流动负债				
长期借款	-	-	70,183,736.92	71,166,500.00
非流动负债合计	**-**	**-**	**70,183,736.92**	**71,166,500.00**
负债合计	**121,865,929.77**	**122,463,958.69**	**122,030,360.38**	**124,767,898.18**
所有者权益				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	29,763,185.60	29,763,185.60	29,763,185.60	29,763,185.60
盈余公积	64,200.64	64,200.64	-	-
未分配利润	2,830,908.31	577,805.74	-4,342,707.62	-9,110,329.81
所有者权益合计	**33,658,294.55**	**31,405,191.98**	**26,420,477.98**	**21,652,855.79**
负债及所有者权益合计	**155,524,224.32**	**153,869,150.67**	**148,450,838.36**	**146,420,753.97**

表2-67　武汉京东茂元利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**9,089,122.50**	**18,273,513.29**	**18,312,651.49**	**18,297,864.27**
其中：营业收入	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
二、营业总成本	**6,407,782.25**	**11,662,782.67**	**11,977,917.93**	**11,278,123.92**
其中：营业成本	2,609,760.67	5,569,737.70	5,627,894.27	5,302,118.08
税金及附加	1,040,620.43	2,046,185.26	2,124,944.20	2,023,751.58
销售费用	-	-	-	-
管理费用	366,230.51	713,294.32	711,998.45	517,001.25
财务费用	2,391,170.64	3,333,565.39	3,513,081.01	3,435,253.01
其中：利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	3,572,100.63	3,413,158.49
利息收入	36,914.43	239,505.95	155,521.39	11,123.71
加：其他收益	27,609.99	24,645.84	22,096.03	18,518.57

三、营业利润	**2,708,950.24**	**6,635,376.46**	**6,356,829.59**	**7,038,258.92**
加：营业外收入	256.63	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	**2,709,206.87**	**6,635,376.46**	**6,356,829.59**	**7,038,258.92**
减：所得税费用	456,104.30	1,650,662.46	1,589,207.40	1,762,166.80
五、净利润	**2,253,102.57**	**4,984,714.00**	**4,767,622.19**	**5,276,092.12**
（一）持续经营净利润	2,253,102.57	4,984,714.00	4,767,622.19	5,276,092.12
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	**2,253,102.57**	**4,984,714.00**	**4,767,622.19**	**5,276,092.12**

表2-68　武汉京东茂元现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,075,209.03	20,003,920.13	19,209,798.19	20,350,688.86
收到其他与经营活动有关的现金	20,431,155.96	2,467,296.59	241,407.76	29,642.28
经营活动现金流入小计	**30,506,364.99**	**22,471,216.72**	**19,451,205.95**	**20,380,331.14**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,073,839.24	1,594,298.10	1,076,183.21	169,605.63
支付的各项税费	2,254,740.96	5,084,036.30	4,632,872.71	4,196,443.60
支付其他与经营活动有关的现金	20,563,213.33	3,532,986.05	1,648,194.33	550,219.48
经营活动现金流出小计	**23,891,793.53**	**10,211,320.45**	**7,357,250.25**	**4,916,268.71**
经营活动产生的现金流量净额	**6,614,571.46**	**12,259,896.27**	**12,093,955.70**	**15,464,062.43**
二、投资活动产生的现金流量:				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,687,806.50	747,272.28	455,525.00	2,463,751.74
投资活动现金流出小计	**2,687,806.50**	**747,272.28**	**455,525.00**	**2,463,751.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,687,806.50**	**-747,272.28**	**-455,525.00**	**-2,463,751.74**
三、筹资活动产生的现金流量:				
取得借款收到的现金	-	-	-	1,502,885.87
收到其他与筹资活动有关的现金	-	69,776,160.47	-	-
筹资活动现金流入小计	-	**69,776,160.47**	-	**1,502,885.87**
偿还债务支付的现金	-	70,183,736.92	2,836,263.08	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,634,183.58	3,572,100.63	3,413,158.49
筹资活动现金流出小计	-	**72,817,920.50**	**6,408,363.71**	**3,413,158.49**
筹资活动产生的现金流量净额	-	**-3,041,760.03**	**-6,408,363.71**	**-1,910,272.62**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**3,926,764.96**	**8,470,863.96**	**5,230,066.99**	**11,090,038.07**
加：期初现金及现金等价物的余额	24,800,969.02	16,330,105.06	11,100,038.07	10,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	**28,727,733.98**	**24,800,969.02**	**16,330,105.06**	**11,100,038.07**

2.3.4.2 资产负债表分析

一、　各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021 年及 2022 年上半年武汉京东茂元资产构成情况如下:

表2-69　武汉京东茂元资产构成

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产	34,694,013.98	22.31%	32,840,323.76	21.34%	23,837,477.32	16.06%	17,953,273.74	12.26%
非流动资产	120,830,210.34	77.69%	121,028,826.91	78.66%	124,613,361.04	83.94%	128,467,480.23	87.74%

近三年及一期，武汉京东茂元资产以非流动资产为主，但流动资产在总资产中的占比有所上升。

（一）流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末武汉京东茂元流动资产构成及变动情况如下:

表2-70　武汉京东茂元流动资产构成

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日			2021 年 12 月 31 日		
	金额	金额变动	占流动资产比重	金额	金额变动	占流动资产比重
货币资金	28,727,733.98	15.83%	82.80%	24,800,969.02	51.87%	75.52%
应收账款	1,473,814.95	-13.22%	4.25%	1,698,310.70	-6.77%	5.17%
其他应收款	4,376,029.04	-30.76%	12.61%	6,319,815.25	12.56%	19.24%
其他流动资产	107,330.61	405.59%	0.31%	21,228.79	-70.10%	0.06%

（续上表）

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	金额	金额变动	占流动资产比重	金额	金额变动	占流动资产比重
货币资金	16,330,105.06	47.12%	68.51%	11,100,038.07	110900%	61.83%
应收账款	1,821,589.53	53.43%	7.64%	1,187,274.04	-31%	6.61%
其他应收款	5,614,794.14	0%	23.55%	5,614,794.14	1087%	31.27%
其他流动资产	70,988.59	38.74%	0.30%	51,167.49	92%	0.29%

武汉京东茂元流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产构成。2019 年至今，货币资金逐年上升，成为流动资产的主要构成部分。2019 年 8 月开始武汉京东茂元租金回款频率从季度回款转为次月回款，2019 年

末开始转为当月回款，所以应收账款金额较低。

武汉京东茂元其他应收款主要系针对关联方天津煜东信德物流有限公司与武汉千裕达物流有限公司的应收款项。其中，武汉项目公司拆借至武汉千裕达物流有限公司的款项主要用于后者代武汉东西湖项目缴纳电费，拆借至天津煜东信德物流有限公司的款项主要用于支付工程款。

武汉京东茂元其他流动资产主要由留抵及待抵扣进项税和待摊保险费构成。

（二）非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末武汉京东茂元主要非流动资产及变动情况如下:

表2-71　武汉京东茂元主要非流动资产

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
投资性房地产	120,827,379.07	120,316,254.77	123,812,555.40	127,573,940.82
占非流动资产比重	100.00%	99.41%	99.36%	99.30%
投资性房地产变动	0.42%	-2.82%	-2.95%	-2.39%

武汉京东茂元非流动资产科目主要为投资性房地产，占武汉京东茂元非流动资产的 99%以上。投资性房地产逐年下降主要是资产折旧所致。

二、 各期末主要负债情况

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末武汉京东茂元负债构成情况如下:

表2-72　武汉京东茂元主要负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
流动负债	121,865,929.77	100%	122,463,958.69	100%	51,846,623.46	42.49%	53,601,398.18	42.96%
非流动负债	-	-	-	-	70,183,736.92	57.51%	71,166,500.00	57.04%

2021 年末武汉京东茂元全部负债转为流动负债主要系长期借款转为关联方借款所致。

武汉京东茂元 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末主要流动负债及变动情况如下：

表2-73　武汉京东茂元主要流动负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	120,753,517.02	121,141,778.24	49,894,881.87	50,189,836.64
占流动负债比重	99.09%	98.92%	96.24%	93.64%
其他应付款变动	-0.32%	142.79%	-0.59%	-65.72%

武汉京东茂元主要流动负债为其他应付款，主要为关联方借款、关联方往来款和部分工程投资款，明细如下：

表2-74 武汉京东茂元其他应付款

单位：元

款项性质	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方借款	69,776,160.47	69,776,160.47	-	-
关联方往来款	46,768,870.00	46,768,870.00	47,327,857.57	47,308,845.46
工程投资款	266,606.76	1,584,527.36	2,471,496.42	2,880,991.18
其他单位往来款	1,282,632.76	2,071,986.61	-	-
合计	**118,094,269.99**	**120,201,544.44**	**49,799,353.99**	**50,189,836.64**

2018 年（含）前，武汉京东茂元其他应付款主要为对关联方北京京东世纪贸易有限公司的应付款。主要原因为武汉京东茂元设立时仅有 100 万元资本金投入，武汉项目的大部分建设资金均由关联方北京京东世纪贸易有限公司提供。

2019 年，武汉京东茂元股权发生变更，武汉京东茂元对北京京东世纪贸易有限公司的关联方往来款置换为银行贷款和对上海勇见信息技术有限公司、上海圆迈信息技术有限公司的关联方往来款。

2020 年，武汉京东茂元对上海勇见信息技术有限公司的关联方往来款有所增加，同时对上海圆迈信息技术有限公司的部分关联方往来款置换为东莞首至星客物流有限公司的关联方往来款。

2021 年，武汉京东茂元的银行贷款重新置换为对北京京东世纪贸易有限公司的关联方借款，导致关联方借款有所增加。

武汉京东茂元 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末主要非流动负债及变动情况如下：

表2-75 武汉京东茂元主要非流动负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期借款	-	-	70,183,736.92	71,166,500.00
占非流动负债比重	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%
长期借款变动	0.00%	-100.00%	-1.38%	-

武汉京东茂元 2019、2020 年的非流动负债为公司取得的抵押借款。自 2021 年偿还抵押借款以来，公司长期借款余额为 0 元。

三、 逾期未偿还债项情况

截至 2022 年 6 月末，武汉京东茂元不存在逾期未偿还债项情况。

四、 报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况

截至 2022 年 6 月末，武汉京东茂元不存资产受限情况。

2.3.4.3 利润表分析

一、 各期营业收入与营业成本的构成及比例

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本构成如下：

表2-76 武汉京东茂元营业收入与营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,089,122.50	2,609,760.67	18,273,513.29	5,569,737.70	18,312,651.49	5,627,894.27	18,297,864.27	5,302,118.08
合计	**9,089,122.50**	**2,609,760.67**	**18,273,513.29**	**5,569,737.70**	**18,312,651.49**	**5,627,894.27**	**18,297,864.27**	**5,302,118.08**

如上表，武汉京东茂元的营业收入和营业成本全部来自于主营业务，即租赁业务，其中，营业成本的构成如下：

表2-77 武汉京东茂元营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
折旧与摊销	1,904,952.42	73.00%	3,973,202.49	71.33%	4,324,034.96	76.83%	4,178,979.94	78.82%
物业管理费	584,410.71	22.39%	1,051,547.71	18.88%	1,084,172.32	19.26%	889,969.61	16.79%
保险费	21,741.43	0.83%	47,203.27	0.85%	153,607.01	2.73%	80,059.81	1.51%
其他营业费用	98,656.11	3.78%	497,784.23	8.94%	66,079.98	1.17%	153,108.72	2.89%
合计	**2,609,760.67**	**100.00%**	**5,569,737.70**	**100.00%**	**5,627,894.27**	**100.00%**	**5,302,118.08**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要为差旅、交通、快递等日常运营支出。

二、 营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入、营业成本及毛利率变动情况如下表:

表2-78 武汉京东茂元营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
营业成本	2,609,760.67	5,569,737.70	5,627,894.27	5,302,118.08
毛利率	71.29%	69.52%	69.27%	71.02%
营业收入变动	-1.73%	-0.21%	0.08%	-
营业成本变动	-10.35%	-1.03%	6.14%	-
毛利率变动	1.77%	0.25%	-1.75%	-

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元营业收入比较稳定。2021 年和 2022 年上半年，武汉京东茂元毛利率分别为 69.52%和 71.29%，分别同比增长 0.25%和 1.77%。

三、 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用情况如下:

表2-79 武汉京东茂元主要费用情况

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度

	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	1,040,620.43	11.45%	2,046,185.26	11.20%	2,124,944.20	11.60%	2,023,751.58	11.06%
管理费用	366,230.51	4.03%	713,294.32	3.90%	711,998.45	3.89%	517,001.25	2.83%
财务费用	2,391,170.64	26.31%	3,333,565.39	18.24%	3,513,081.01	19.18%	3,435,253.01	18.77%
合计	**3,798,021.58**	**41.79%**	**6,093,044.97**	**33.34%**	**6,350,023.66**	**34.68%**	**5,976,005.84**	**32.66%**

武汉京东茂元 2019-2021 年及 2022 年上半年主要费用以税金及附加和财务费用为主，其中税金及附加明细如下：

表2-80　武汉京东茂元税金及附加明细

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产税	779,496.48	1,515,641.78	1,491,693.51	1,417,890.36
土地使用税	192,105.48	384,210.96	384,210.96	384,210.96
城建税	39,106.59	84,990.22	91,493.48	89,896.05
教育费附加	27,933.28	60,707.30	39,211.49	38,526.87
地方教育费附加	-	-	19,605.76	19,263.44
印花税	1,978.60	635.00	98,729.00	73,963.90
合计	**1,040,620.43**	**2,046,185.26**	**2,124,944.20**	**2,023,751.58**

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元租金收入和各项税金基本稳定，税金及附加占营业收入的比重基本保持在较为稳定的水平。

2019-2021 年及 2022 年上半年财务费用在公司总费用中占比比较稳定，武汉京东茂元近三年及一期财务费用明细如下：

表2-81　武汉京东茂元财务费用明细

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息费用	1,719,013.23	3,478,889.50	3,572,100.63	3,413,158.49
减：利息收入	36,914.43	239,505.95	155,521.39	11,123.71
银行手续费	709,071.84	94,181.84	96,501.77	33,218.23
合计	**2,391,170.64**	**3,333,565.39**	**3,513,081.01**	**3,435,253.01**

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元利息费用较为稳定。

报告期内，武汉京东茂元管理费用和销售费用报告期发生额较低，原因系从 2016 年进入租赁运营期以来，租户主要为关联方湖北京邦达，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此武汉京东茂元的销售费用和管理费用不高。

四、 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年及 2022 年上半年，武汉京东茂元不涉及重大投资收益及计入当期损益的政府补助情况。

2.3.4.4 日后事项、或有事项及其他重要事项

一、 项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

武汉京东茂元无该等情况。

二、 担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况并分析关注代偿风险

武汉京东茂元无该等情况。

三、 项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

武汉京东茂元不存在资产抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制。

四、 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

根据《中华人民共和国民法典》第 807 条的规定，发包人逾期不支付价款的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖，建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

湖北省武汉市东西湖区人民法院曾于 2021 年 11 月 25 日发布编号为（2021）鄂 0112 民特 681 号的民事裁定书，裁定中建五局、武汉京东茂元于 2021 年 11 月 17 日经武汉东湖新技术开发区民商事金融调解中心主持达成的调解协议有效。

该调解协议主要内容如下：武汉京东茂元确认欠付中建五局质保金 2,028,302.65 元，于 2021 年 12 月 12 日之前一次性支付；若武汉京东茂元未按约定足额支付，则将会被法院强制执行，还需另行支付给中建五局逾期付款利息（暂计算至 2021 年 9 月 15 日利息为 538,712.51 元，之后利息以剩余未支付金额为基数，按照年利率 4.75%的标准，自 2021 年 9 月 16 日起计算至实际清偿之日止）。武汉京东茂元已于 2021 年 12 月 20 日支付质保金 2,028,302.65 元。

截至 2022 年 6 月末，武汉京东茂元存在 26.66 万元应付工程款，系为总包方存在部分不满足合同要求的工程细项，因此暂未支付质保金。根据上述规定，该部分应付工程款优先于抵押权和其他债权。

综上，财务顾问结合仓储物流行业属性及项目公司自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现武汉京东茂元重要财务报表项目存在不合理情况。

2.3.5 基础设施资产情况

2.3.5.1 基础设施资产的评估情况

一、 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 077 号】的《中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目市场价值估价报告》，武汉项目评估价值为 279,000,000.00 元，根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2022]39525 号标准无保留意见审计报告，武汉项目账面价值为 120,827,379.07 元，评估价值较账面价值高 158,172,620.93 元，增值幅度为 130.91%。

经过市场调查与研究，武汉项目的租金单价与周边三个可比物业相近。相比于其他项目，武汉项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因：

（一）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的（土地

获得成本相对较低，原因是政府看重京东的品牌效应），而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（二）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，武汉项目于 2014 年 7 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

二、 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

武汉京东茂元合法有效地拥有武汉项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

经核查，武汉项目不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序，不存在应付未付义务。

三、 担保债务余额和抵质押顺序

截至尽职调查基准日，经核查，武汉项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

四、 担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至尽职调查基准日，经核查，武汉项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

2.3.5.2 基础设施资产合规情况

一、 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

（一）项目投资管理手续

2013 年 9 月 17 日，武汉市东西湖区发展和改革委员会就武汉项目向武汉京

东茂元出具了编号为“2013011258900131”的《湖北省企业投资项目备案证》，该证载明武汉项目符合国家产业政策、投资政策的规定。

（二）规划手续

2013 年 11 月 6 日，武汉市东西湖区国土资源和规划局（后更名为“武汉市东西湖区自然资源和规划局”）就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“地字第武规（东）地[2013]49 号”的《建设用地规划许可证》，该证载明武汉项目用地性质为工业用地，建设用地总面积为 96,052.74 平方米。

2014 年 3 月 27 日，武汉市东西湖区国土资源和规划局就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“建字第武规（东）建[2014]38 号”的《建设工程规划许可证》，该证载明武汉项目总建筑面积为 53,452.7 平方米，其中 1#库房建筑面积 13,179.77 平方米，2#库房建筑面积 13,179.77 平方米，3#库房建筑面积 13,243.98 平方米，4#库房建筑面积 13,243.98 平方米，设备用房建筑面积 380.64 平方米，门房一建筑面积 129.92 平方米，门房二建筑面积 94.64 平方米。

（三）用地手续

2011 年 7 月 21 日，武汉京东世纪贸易在武汉市东西湖区土地交易中心以挂牌方式竞得编号为 DP（2011）021 号地块的国有建设用地使用权。挂牌出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局，出让土地面积为 96,052.74 平方米。

2011 年 12 月 31 日，武汉京东世纪贸易与武汉市东西湖区国土资源和规划局签署了编号为“鄂 WH(DXH)-2011-00111 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，武汉市东西湖区国土资源和规划局向武汉京东世纪贸易出让了面积为 96,052.74 平方米的土地使用权，出让年限为自交付之日起 50 年，出让人同意在 2012 年 3 月 29 日前交付出让宗地，土地用途为工业用地。

1、武汉京东世纪贸易与武汉市东西湖区国土资源和规划局签署《国有建设用地使用权出让合同》，由武汉京东茂元取得武汉项目《国有土地使用证》。

财务顾问和法律顾问核查：

（1）2012 年 12 月 24 日，武汉京东世纪贸易的股东京东世纪贸易作出股东

决定，武汉京东世纪贸易以存续分立方式、以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元，分立后京东世纪贸易持有武汉京东茂元 100%股权；2013 年 1 月 10 日，武汉京东世纪贸易与武汉京东茂元（筹）签署了《存续分立协议》，该协议约定以 2012 年 12 月 31 日为分立基准日，武汉京东世纪贸易以存续分立形式分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元；武汉京东世纪贸易的财产由分立后武汉京东茂元承继的内容如下：1、银行存款：人民币 1,000,000 元；2、无形资产—土地使用权。2013 年 3 月 22 日，武汉京东茂元取得武汉市东西湖区市场监督管理局颁发的注册号为 420112000156242 的《营业执照》。2013 年 12 月 5 日，武汉京东茂元作为土地使用权人就武汉项目取得编号为“东国用（2013）第 050401075”号的《国有土地使用证》。

（2）根据京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具的书面确认，上述《国有建设用地使用权出让合同》订立时，武汉京东茂元尚未设立，因此由武汉京东世纪贸易作为受让方订立《国有建设用地使用权出让合同》、缴纳土地出让金。武汉京东茂元设立后，由武汉京东茂元取得《国有土地使用证》并后续办理不动产权证。

（3）2022 年 10 月 25 日，武汉市东西湖区自然资源和规划局出具了《关于用地手续合法合规性的复函》：1、武汉市东西湖区 2011 年至 2014 年对于国有建设用地出让的审批取消了颁发建设用地批准书环节，未向建设单位颁发建设用地批准书。上述情况已在武汉市东西湖区自然资源和规划局门户网站进行了内容为“说明：2011-2014 年度无建设用地批准书”的公示。2、武汉市东西湖区国土资源和规划局与武汉京东世纪贸易有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》（鄂 WH(DXH)-2011-00111 号），后续由武汉京东茂元信息技术有限公司取得《国有土地使用证》，上述程序和手续办理符合相关规定；武汉京东茂元信息技术有限公司合法取得《国有土地使用证》、依法享有国有建设用地使用权，为该出让土地使用权的合法持有主体。

综上，财务顾问和法律顾问认为，《存续分立协议》约定的武汉京东世纪贸易以存续分立方式分立为武汉京东世纪贸易和武汉京东茂元，由武汉京东茂元承继武汉项目建设用地使用权合法有效，武汉京东茂元取得武汉项目《国有

土地使用证》的过程合法有效，武汉京东茂元为合法持有武汉项目国有建设用地使用权的主体。

2、武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》、不动产权证所载土地用途为工业用地。

财务顾问和法律顾问核查:

（1）根据武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》订立时有效的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007，2007 年 8 月 10 日起生效，2017 年 11 月 1 日起失效），“工矿仓储用地”为土地一级分类，系指“主要用于工业生产、物资存放场所的土地”，包括工业、采矿、仓储用地，“工业用地”、“采矿用地”及“仓储用地”同属“工矿仓储用地”项下二级分类。

（2）武汉项目用于仓储用途已取得了武汉市东西湖区发展和改革委员会、武汉市东西湖区国土资源和规划局的如下认可:

1）《国有建设用地使用权出让合同》

武汉项目于 2011 年 12 月 31 日订立了土地出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局的《国有建设用地使用权出让合同》，所载土地用途为“工业用地”。

2）《湖北省企业投资项目备案证》

武汉项目于 2013 年 9 月 17 日取得武汉市东西湖区发展和改革委员会出具的《湖北省企业投资项目备案证》，证载项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”，主要建设内容为“新建库房及辅助用房”。

3）《建设用地规划许可证》

武汉项目于 2013 年 11 月 6 日取得武汉市东西湖区国土资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，证载用地性质为工业用地，用地项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”。

4）《建设工程规划许可证》

武汉项目于 2014 年 3 月 27 日取得武汉市东西湖区国土资源和规划局出具的

《建设工程规划许可证》，证载项目名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目”，包括7栋建筑（4个仓库、两个门房、1个设备用房及消防水池、水泵房）。

（3）武汉项目用于仓储用途已取得了京东世纪贸易的如下确认和保证:

根据 2022 年 11 月 14 日签署的《北京京东世纪贸易有限公司和武汉京迈成物流有限公司关于武汉京东茂元信息技术有限公司之股权转让协议》的约定:京东世纪贸易作出保证，如基于项目公司股权交割日前的任何原因或情形，导致项目公司被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚、受到任何损失的，由转让方赔偿项目公司及受让方的全部损失。

京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具书面确认：截至确认函出具之日，武汉京东茂元未因将武汉项目土地用于建设仓储项目受到任何行政处罚或被主张承担违约责任，未受到任何政府部门的书面质疑。

综上，财务顾问和法律顾问认为，上述《湖北省企业投资项目备案证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》记载的项目名称均体现项目为“仓储”，且《建设工程规划许可证》进一步明确建设项目主要为“4 个库房”，《国有建设用地使用权出让合同》所载土地用途为“工业用地”，但土地出让人为武汉市东西湖区国土资源和规划局，与颁发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的武汉市东西湖区国土资源和规划局为同一主体，因此武汉市东西湖区国土资源和规划局对于武汉项目土地系用于建设仓储项目有所知悉并认可，且后续核发了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等建设文件，对武汉京东茂元予以处罚、要求其补缴土地出让金或责令武汉京东茂元交还土地的可能性较小。前述原始权益人的确认和保证有利于保护公募基金投资人的利益。

（四）消防设计手续

2013 年 12 月 20 日，武汉市公安局东西湖区消防大队就武汉项目向武汉京东茂元出具了编号为“东公消建方[2013]第 145 号”的《建设工程方案设计消防技术审查意见书》，对武汉京东茂元申报的武汉项目的消防设计予以备案。

（五）节能审查手续

2012 年 3 月 13 日，武汉京东世纪贸易就武汉项目取得了编号为“PS-DX2012-004”《武汉市东西湖区固定资产投资项目节能审查意见书》，武汉项目已通过节能审查。

（六）环评手续

2012 年 3 月 23 日，就湖北君邦环境技术有限责任公司针对武汉项目编制的《建设项目环境影响报告表》，武汉市东西湖区环境保护局（后更名为“武汉市生态环境局东西湖区分局”）向武汉京东世纪贸易出具了审批意见，同意武汉项目在拟定位置实施。

2015 年 10 月 12 日，就武汉京东茂元针对武汉项目填写的《建设项目竣工环境保护验收申请表》，武汉市东西湖区环境保护局出具了验收意见，该意见载明武汉项目已建成并投入使用，建设内容为四栋单层钢结构库房、2 栋门房、1 栋设备用房（总建筑面积 53,452.7 平方米），主要存放大件家用电器，同意该项目通过竣工环保验收。

（七）施工许可手续

武汉项目取得了武汉市东西湖区城乡建设局（后更名为“武汉市东西湖区住房和城乡建设局”）于 2015 年 12 月 31 日出具的编号为“420112201401220011 4BJ4001”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 1-4#库房、门房一、门房二、设备用房”，建设地址为武汉市东西湖保税区东吴大道南、高桥北三路西，证载面积为 53,845.54 平方米。

（八）消防验收手续

2015 年 12 月 30 日，武汉京东茂元取得了编号为“420000WYS150012784”的《建设工程竣工验收消防备案表》，该备案表载明武汉京东茂元已就武汉项目完成了消防竣工验收。

（九）竣工验收手续

根据验收日期为 2016 年 1 月 6 日的《建筑工程竣工验收报告》，武汉项目工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求及规范规定，质量保证措施

有力，质量管理体系健全，运行正常，确保了工程质量达到良好的效果，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0081”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目1#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,179.77平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0082”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目2#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,179.77平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0083”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目3#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,243.98平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0084”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目4#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,243.98平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0085”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房一已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积129.92平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0086”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房二已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积94.64平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的

编号为“09-18-0087”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目设备用房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积774.7平方米。

综上，截至尽职调查基准日，武汉项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

二、 工程建设质量及安全标准符合相关要求的情况

根据验收日期为2016年1月6日的《建筑工程竣工验收报告》，武汉项目工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求及规范规定，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保了工程质量达到良好的效果，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

三、 竣工验收情况

根据验收日期为2016年1月6日的《建筑工程竣工验收报告》，武汉项目工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求及规范规定，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保了工程质量达到良好的效果，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意通过竣工验收。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0081”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目1#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,179.77平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0082”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目2#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,179.77平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0083”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目3#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,243.98平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0084”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目4#库房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积13,243.98平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0085”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房一已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积129.92平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0086”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目门房二已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积94.64平方米。

根据武汉市东西湖区城乡建设局于2018年3月26日向武汉京东茂元核发的编号为“09-18-0087”《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，武汉项目设备用房已于2018年3月26日进行项目竣工验收备案，建筑面积774.7平方米。

经财务顾问和法律顾问核查，武汉项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

四、 安全生产、环境保护及符合城市规划要求的情况

通过查询中华人民共和国应急管理部网站，未发现武汉项目有违反安全生产的相关情况。

2015 年 10 月 12 日，就武汉京东茂元针对武汉项目填写的《建设项目竣工环境保护验收申请表》，武汉市东西湖区环境保护局出具了验收意见，该意见载明武汉项目已建成并投入使用，建设内容为四栋单层钢结构库房、2 栋门房、1 栋设备用房（总建筑面积 53,452.7 平方米），主要存放大件家用电器，同意该项目通过竣工环保验收。

五、 受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

除本报告已披露内容外，截至尽职调查基准日，未发现武汉项目有存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

2.3.5.3 基础设施资产的物理状态

一、 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

根据武汉项目不动产权证书所载，武汉项目用地性质为工业用地，具体情况如下:

表2-82 武汉项目不动产权证信息

房地坐落	用途	土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）	土地使用权到期日
东西湖区高桥三路 211 号	工业用地	96,052.93	50,972.21	2062 年 3 月 29 日

武汉项目取得了武汉市东西湖区国土资源和规划局于 2013 年 11 月 6 日出具的编号为“地字第武规（东）地[2013]49 号”的《建设用地规划许可证》，用地性质为工业用地，建设用地总面积为 96,052.74 平方米。

武汉项目取得了武汉市东西湖区国土资源和规划局于 2014 年 3 月 27 日出具的编号为“建字第武规（东）建[2014]38 号”的《建设工程规划许可证》，总建筑面积为 53,452.7 平方米，其中 1#库房建筑面积 13,179.77 平方米，2#库房建筑面积 13,179.77 平方米，3#库房建筑面积 13,243.98 平方米，4#库房建筑面积 13,243.98 平方米，设备用房建筑面积 380.64 平方米，门房一建筑面积 129.92 平方米，门房二建筑面积 94.64 平方米。

武汉项目已合法合规取得了相关建设用地规划许可、建设工程规划许可。

武汉项目《国有建设用地使用权出让合同》、不动产权证所载土地用途为工业用地，与实际仓储用途不一致。武汉项目《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》记载的项目名称均体现项目为“仓储”，且《建设工程规划许可证》进一步明确建设项目主要为“4 个库房”，《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》的签发主体与《国有建设用地使用权出让合同》项下土地出让人为同一主体，因此武汉市东西湖区国土资源和规划局（原单位名为武汉市东西湖区国土资源和规划局，后变更为“武汉市东西湖区自然资源和规划局”）对于武汉项目土地系用于建设仓储项目有所知悉并核发了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等建设文件，对项目公司予以处罚、要求其补缴土地出让金或责令项目公司交还土地的可能性较小。

京东世纪贸易于 2022 年 11 月 25 日出具书面确认：截至确认函出具之日，武汉京东茂元未因将武汉项目土地用于建设仓储项目受到任何行政处罚或被主张承担违约责任，未受到任何政府部门的书面质疑。

二、 基础设施资产使用状况

武汉项目建筑面积为 50,972.21 平方米，2016 年竣工完成并投入使用；

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》，武汉项目建筑、装修、结构维保不存在影响其正常运营的重大问题。

三、 保险购买、承保范围和保险金额情况

截至尽职调查基准日，武汉项目购买了中国人民财产保险股份有限公司的财产一切险和中国人寿财产保险股份有限公司的公众责任险，具体情况参见本报告 2.2.5.3 部分。

四、 基础设施资产各项设施设备现状

根据北京戴德梁行咨询有限公司于 2022 年 8 月 25 日出具的《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》：（1）武汉项目机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要

求；（2）武汉项目库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

总体来看，武汉项目各项设施设备没有重大问题，可以维持正常运营。

五、 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划情况

武汉项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常运营，但有部分事项仍然需要在后续运营过程中进行整改，相关整改费用已包含在资本性支出中，具体见本报告 2.5.2 部分武汉项目未来资本性支出及参数设置依据。

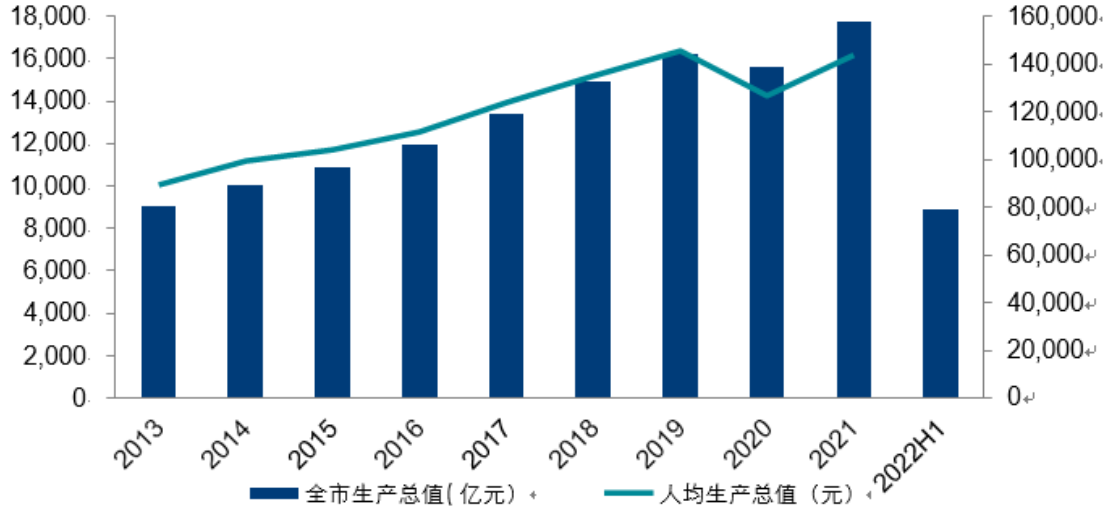
2.3.5.4 基础设施资产的市场和客群情况

一、 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

武汉项目位于武汉市，2021 年武汉市统筹常态化疫情防控和经济社会发展，经济发展重回“主赛道”，呈现全面恢复、快速增长、质效提升、稳中向好态势，高质量发展取得新成效，实现“十四五”良好开局。根据武汉市统计局发布数据，初步核算，2021 年，武汉市地区生产总值实现 17,716.76 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.2%，比 2019 年增长 6.7%，两年平均增长 3.3%。在全国 GDP 十强排名中位于第九名。其中第一产业产值 444.21 亿元，比 2020 年增长 8.7%，第二产业产值 6,208.34 亿元，比 2020 年增长 12.1%，第三产业产值 11,064.21 亿元，比 2020 年增长 12.3%。

2022 年上半年，武汉市地区生产总值 8,904.10 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。

图2-31 武汉市地区生产总值及人均生产总值

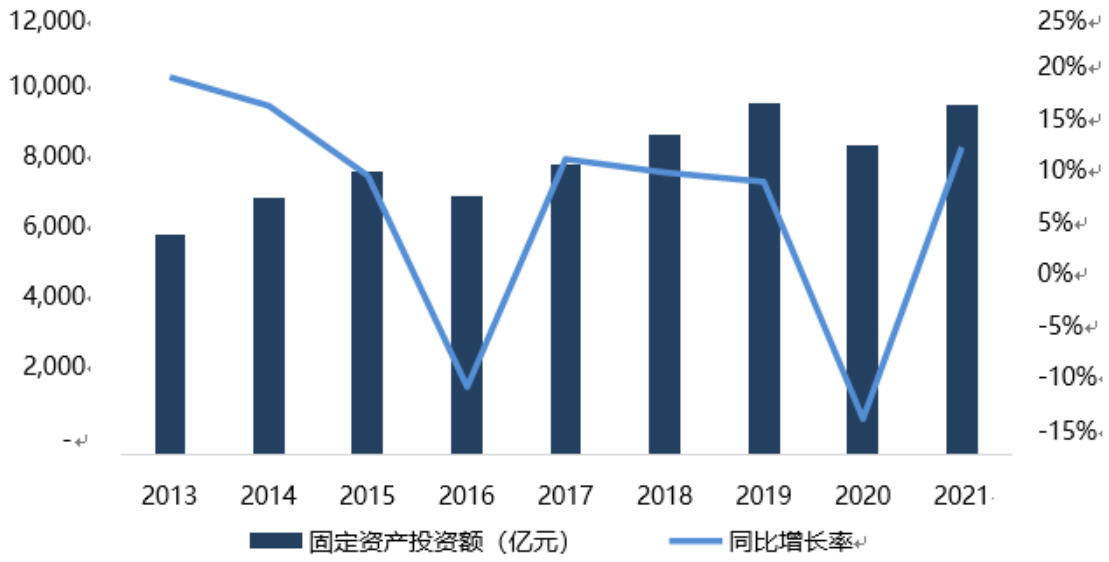


数据来源：戴德梁行

2021 年，武汉市固定资产投资 9,519 亿元，比上年增长 12.9%，增速较上年提高 24.7 个百分点。从投资领域看，基础设施投资增长 3.9%，房地产开发投资增长 17.2%，工业投资增长 10.0%，其中，工业技改投资增长 29.9%，占工业投资比重 45.2%。社会领域投资增长 20.2%，其中科学研究和技术服务业投资增长 59.5%，教育业投资增长 34.9%，卫生和社会工作投资增长 41.7%。民间投资持续活跃，武汉市民间投资比上年增长 18.6%，占全市投资比重为 49.4%，比上年提高 2.4 个百分点。

2022 年上半年，武汉市固定资产投资同比增长 15.6%，持续保持较快增长。分产业看，第一产业投资增长 54.3%，第二产业投资增长 18.7%，第三产业投资增长 4.5%。分领域看，房地产投资增长 15.5%，占全市投资比重为 42.2%。基础设施投资增长 20.0%，占比 20.4%，其中，公共设施管理业投资增长 32.1%，拉动基础设施投资增长 14.1 个百分点。工业投资增长 18.6%，占比 23.6%。制造业投资同比增长 16.9%，增速较 1 至 5 月加快 2.8 个百分点。其中，汽车制造业投资增长 43.4%。从投资主体看，民间投资增长 13.1%，占比为 49.5%。

图2-32 武汉市固定资产投资



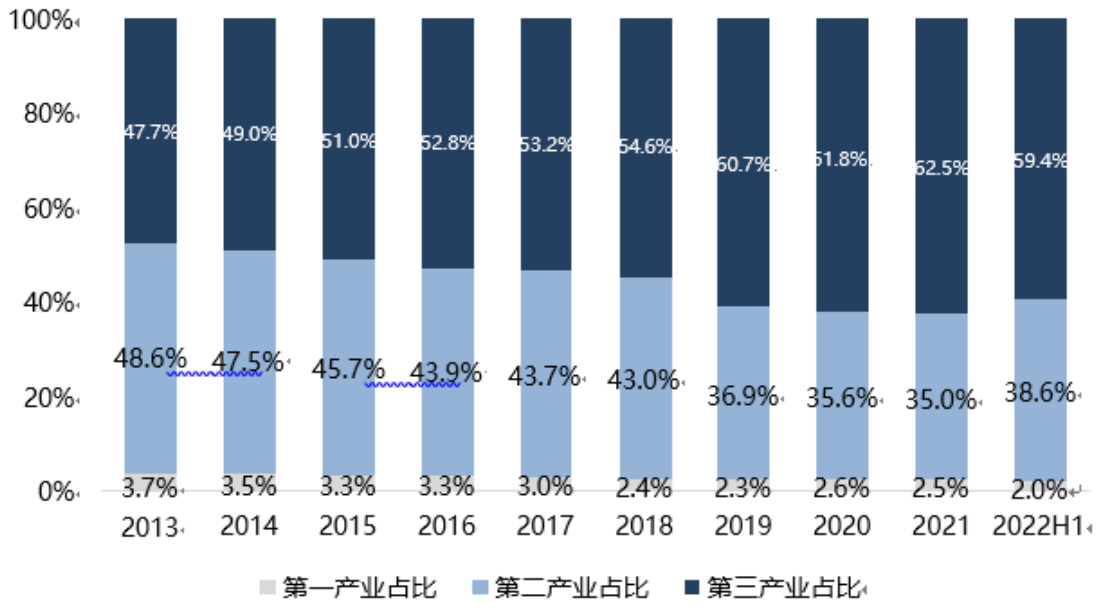
[24]数据来源：武汉市统计局

武汉市产业结构以第三产业为主，且第三产业比重逐年上升，服务型经济主导趋势逐渐凸显。2013 年以来产业结构不断优化，二产与三产“双轮驱动”，三次产业协调发展。2021 年，武汉市第一产业增加值 444.21 亿元，同比上升 8.7%；第二产业增加值 6,208.34 亿元，同比上升 12.1%；第三产业增加值 11,064.21 亿元，同比上升 12.3%。三次产业结构由 2020 年的 2.6∶35.6∶61.8 调整为 2.5∶35.0∶62.5，产业结构得以进一步优化。

2022 年上半年，全市第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。

图2-33 2013-2022 年上半年武汉产业结构变化

[24]注：截止尽职调查基准日，武汉市统计局尚未公布 2022 年上半年固定资产投资绝对金额数据



数据来源：武汉市统计局

二、 基础设施资产运营相关的客群分析

基础设施资产运营相关的客群分析见 2.2.5.4 部分。

三、 区域经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

（一）武汉市优质物流市场概况

武汉市物流市场分为七个主要板块，分别为阳逻板块、葛店板块、江夏板块、汉南板块、蔡甸板块、东西湖板块、黄陂板块。截至 2021 年上半年，大武汉市场（含葛店、孝感）高标库存量达 437 万平方米，同比增长约 30%。其中 2021 年度新城供应体量超过 100 万平方米。

受疫情因素的影响，2020 年新增供应量相对有限。部分项目的延期入市，一定程度上导致了 2021 年增量项目的集中供应。

据不完全统计，2022 年市场将有约 80 万平方米的新增供应。其中东西湖板块的增量占比接近半数，达 40 万平方米。

（二）武汉市东西湖区工业物流类不动产市场分析

东西湖区地处长江左岸，武汉市的西北近郊，汉江、汉北河及府环河汇合之处。是古云梦泽的一部分。境域自姑嫂树向西沿张公堤至舵落口接汉江干堤

至新沟，再接旧府河堤至辛安渡，东北沿沦河、府河（又名捷泾河）经北泾嘴、黄花涝、大李家墩至戴家山，东西湖区全境东西长 38 公里，南北宽 22.5 公里，总面积 499.71 平方公里。

东西湖区形成了“铁水公空”四路齐备的立体交通网络。三条快速通道将东西湖区与华中最大的机场——武汉天河国际机场联为一体，形成了 10 分钟空港交通动脉。铁路交通直达欧亚，沪汉蓉铁路、汉丹铁路穿城而过。“汉新欧”国际铁路货运专列从东西湖区始发，15 天内穿越亚欧 6 国，直达欧洲捷克，费用与海运相当，时间仅海运一半。沪蓉高速、京港澳高速、107 国道等交通干线贯通全区，水运航道通江达海。区内拥有 36 千米的汉江航道和舵落口、青锋港两个港口。万吨货轮通过长江抵达阳逻港，再通过汉江直达东西湖区，在武汉铁路集装箱中心站实现铁水联运。

武汉临空港经济开发区（东西湖区），从物流市场来看，属于武汉市物流市场最成熟及最具优势的区域。首先区域距离武汉天河国际机场较近，在武汉市空运市场具有较明显的优势；其次吴家山铁路集装箱中心站位于东西湖区域内，属于武汉市铁路货运集散中心；除国内货物运输外，东西湖区亦有汉新欧货运专列，目前开通有西行南线（武汉—马拉/汉堡/杜伊斯堡/里昂/伦敦）、西行北线（武汉-沃尔西诺（莫斯科）/汉堡/杜伊斯堡）及东行南线（里昂/汉堡/杜伊斯堡-武汉）。武汉东西湖保税物流中心于 2008 年 12 月 24 日经国家海关总署、财政部、税务总局和外汇管理局四部委正式批复同意设立，是中国继苏州高新、南京龙潭河、北京空港后设立的第四个保税物流中心。

基于上述优势，东西湖区物流市场发展迅猛，成为华中地区重要的物流节点，形成了以京东、苏宁等为代表的电子商务板块，以顺丰、DHL、联邦快递等为代表的快递板块，以天地华宇大区总部、德邦物流华中区总部为代表的现代物流板块；以中铁联集湖北公司、华航长盛物流公司为代表的多式联运板块；以全球商品采购中心、上海外高桥进口商品直销中心为代表的国际贸易板块。

四、 区域内可比竞品分析

（一）武汉市可比竞品分析

近两年武汉物流市场增长趋势明显，普洛斯全市规模已达百万方量级，仍保持较大的领先优势；万纬、宝湾、易商红木等头部企业亦保持同步跟进；伴随新项目的逐步交付，安博及第一产业集团在武汉市场的占有率稳步上升。

电商自建库暂未纳入到本次市场分析，但京东、菜鸟、唯品会、苏宁等企业的自建库规模已超过 250 万平方米。大规模电商自建库的市场化运作，对市场整体竞争格局产生了影响，尤其是租金价格方面对传统物流地产项目形成较大的冲击。

（二）未来三年已规划可比竞品分析

东西湖区属于武汉市高标仓库市场较为成熟的区域，截至 2021 年底，东西湖区高标仓库存量约为 74 万平方米，预计未来将迎来约 40 万平方米的新增供应，届时区域整体存量超过 100 万平方米。目前已拿施工许可证的主要项目包括有星宜（武汉）供应链管理有限公司于东西湖区新沟镇街荷沙路以南、革新大道以东建设的“星宜（武汉）供应链管理有限公司智能制造产品分拨结算中心（物流仓储项目）A1~3 物流仓库、倒班楼、门卫 1、门卫 2、自行车棚”项目，该项目建设总规模为 119,300.54 平方米，项目于 2023 年 5 月 5 日竣工验收；2021 年 10 月 15 日，远洋冷链新零售供应链产业园项目开始建设，项目位于东西湖区新沟镇革新大道以东、荷沙路以南，项目建设规模为 112,801.14 平方米，预计竣工时间为 2022 年第四季度，另外还有普洛斯、瀚博、万科等拟在未来建设的项目。

（三）武汉项目竞争优劣势

1、 优势

资源优势：武汉项目的产权方武汉京东茂元具有稳定的客户资源，项目主要租户为关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，未来租户和运营现金流相对有保证。

区位优势：武汉项目位于东西湖区，是目前武汉市最为成熟的物流园区聚集地。交通便利，紧邻国道和高速公路，距离武汉绕城高速，武汉外环高速，京珠高速入口仅约 1 公里，距吴家山铁路集装箱中心站约 2.7 公里，距武汉天河国际机场约 21 公里。

品质优势：武汉项目为标准高标库，便于车辆停靠及装卸货。层高高，楼板承重大，月台及雨篷度较大，能满足大件货物的装卸中转；配套设施完善，物业品质较高。

2、 劣势

较之常规的物流园项目，武汉项目自身如宿舍楼等配套设施有所欠缺。武汉项目所在区域未来两年有一定规模的新增库房供应，可能会形成一定竞争。

2.3.5.5 基础设施资产现金流的真实性

一、 基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动情况

京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目的收入来源为基础设施项目的租赁收入，经核查武汉京东茂元租赁合同、租金流水和发票及最近三年的审计报告等材料，现金流的产生基于武汉京东茂元真实、合法的经营活动。

二、 形成基础设施资产现金流的法律协议或文件合法、有效情况

就京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目产生的收入，武汉京东茂元与湖北京邦达供应链科技有限公司订立了编号为“20200236181”的《仓库租赁合同》、编号为“20210014117”的《快递柜投放场地租赁合同》、“20190045504”的《库房租赁合同补充协议一》；武汉京东茂元与武汉小租户 2 订立了编号为“20210105026”的《充电桩场地租赁合同》；武汉京东茂元与武汉小租户 1 订立了编号为“20210201024”的《辅房租赁合同》。

经核查，上述文件的内容约定合法有效，不违反现行法律、行政法规和部门规章，并已由各方合法有效签署，构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

三、 价格或收费标准符合相关规定情况

目前法规对仓储收费标准无硬性规定，可由市场主体自主定价。

武汉临空港经济开发区（东西湖区）区域内高标库租金多集中于 25-35 元/平方米/月之间，一方面区位（临近保税中心、铁路集散中心租金较高）对租金价格有较大影响，另外产品的差异和定制化需求（部分快递企业存在多边月台

订制需求），亦可能存在一定的租金溢价。

根据《仓库租赁合同》，武汉项目 2022 年度租金含税单价为 0.8153 元/平方米/天，物业管理费含税单价为 0.3495 元/平方米/天，整体租金水平为 32.40 元/平方米/月，符合市场水平。

2.3.5.6 基础设施资产现金流的实际情况

一、 基础设施资产的现金流构成及历史现金流情况、波动情况及波动原因，以及现金流的独立性、稳定性

武汉项目从 2016 年 1 月开始运营，目前运营已满三年。武汉项目现金流全部来源于主营业务-租赁业务，具体如下：

表2-83 武汉项目现金流构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,089,122.50	2,609,760.67	18,273,513.29	5,569,737.70	18,312,651.49	5,627,894.27	18,297,864.27	5,302,118.08
合计	**9,089,122.50**	**2,609,760.67**	**18,273,513.29**	**5,569,737.70**	**18,312,651.49**	**5,627,894.27**	**18,297,864.27**	**5,302,118.08**

武汉项目 2019-2021 年及 2022 年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流如下：

表2-84 武汉项目 2019-2021 年及 2022 年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
收入（不含增值税）	9,089,122.50	18,273,513.29	18,312,651.49	18,297,864.27
净利润	2,253,102.57	4,984,714.00	4,767,622.19	5,276,092.12
经营性净现金流	6,614,571.46	12,259,896.27	12,093,955.70	15,464,062.43

经核查，武汉项目的现金流来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。2019-2021 年及 2022 年上半年项目总体保持盈利，投资回报良好，年均经营性净现金流为正。

从租约稳定角度看，武汉京东茂元已于 2016 年 1 月进入租赁运营期，租户主要为关联方湖北京邦达供应链科技有限公司，租约结束时间为 2023 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照武汉京东茂元和湖北京邦达供应链科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非湖北京邦达供应链科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

截至本报告出具之日，新冠疫情期间，武汉项目未发生减租、免租情况，现金流稳定。

综上，武汉京东茂元在项目建成投入运营之时就整租给湖北京邦达供应链科技有限公司，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

二、 基础设施资产的现金流来源分散情况及市场化运营情况

关于现金流来源分散情况的论述详见 2.2.5.6。此外，武汉项目主要由湖北京邦达供应链科技有限公司整租，租金定价符合当地市场水平。

三、 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等，以及现金流提供方集中度风险的分析

基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等具体见

本报告 2.2.2 部分和 2.2.5.4 部分。

基础设施资产主要承租人为京东集团旗下京东物流的子公司。在物流仓储行业，优质的租户是稀缺资源，京东物流作为京东集团旗下企业，违约风险较低，京东物流自租的租约为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

武汉项目的现金流来源合理分散，虽然由京东物流的子公司整租，在直接承租人方面较为集中，但是该商业模式属于互联网电商行业特有的整租模式，其重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良，财务情况稳健，各子项目现金流较为稳定。具体情况见本财务顾问报告“2.2.5.6 基础设施资产现金流的实际情况”。

综上，武汉项目所处地区经济发展平稳，行业政策鼓励，供需关系良好，现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散。

2.3.5.7 基础设施资产的重要现金流提供方

一、 基本情况

经核查，武汉项目涉及的重要现金流提供方为湖北京邦达供应链科技有限公司（以下简称“湖北京邦达”）。

（一）基本情况

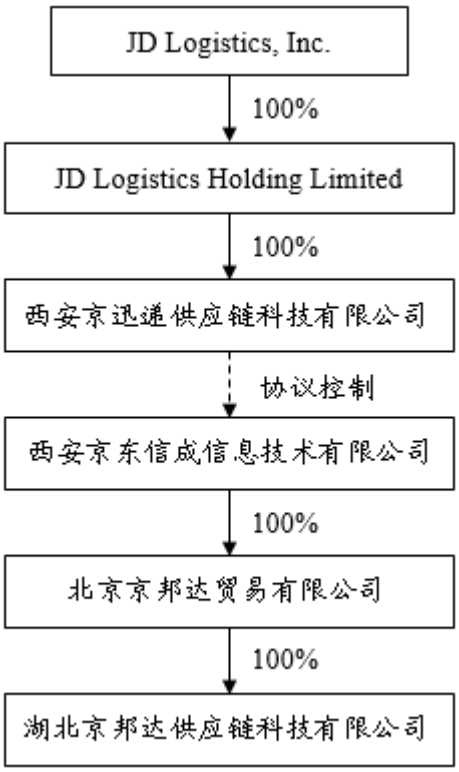
表2-85 湖北京邦达基本情况

企业名称	湖北京邦达供应链科技有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	武汉市吴家山台商投资区高桥产业园台中大道特1号
法定代表人	郑研
注册资本	5,000万元
设立（工商注册）日期	2017-08-03
营业期限	2017-08-03至无固定期限
统一社会信用代码	91420112MA4KW6E29N
经营范围	许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；快递服务；货物进出口；技术进出口；药品零售；药品批发；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物

	运输代理；国内集装箱货物运输代理；运输货物打包服务；装卸搬运；陆路国际货物运输代理；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；家居用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；日用百货销售；办公设备销售；家用电器销售；建筑材料销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；二手日用百货销售；机动车充电销售；单用途商业预付卡代理销售；金属制品销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；计算机软硬件及辅助设备零售；包装材料及制品销售；纸制品销售；软木制品销售；互联网数据服务；软件开发；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；票务代理服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；通用设备修理；专用设备修理；机械设备租赁；日用品出租；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；居民日常生活服务；家用电器安装服务；住宅水电安装维护服务；机动车修理和维护；计算机及办公设备维修；物业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；仓储设备租赁服务；助动自行车、代步车及零配件销售；自行车及零配件零售；机械设备销售；电子产品销售；电子元器件零售；五金产品零售；办公设备租赁服务；家具销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；翻译服务；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；普通机械设备安装服务；数据处理和存储支持服务；家具安装和维修服务；室内空气污染治理；家用电器零配件销售；通讯设备修理；商务代理代办服务；采购代理服务；礼仪服务；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；包装服务；专业设计服务；计算机及通讯设备租赁；气体、液体分离及纯净设备销售；国际货物运输代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）股权结构

图2-34 湖北京邦达股权结构



湖北京邦达供应链科技有限公司为京东物流的 100%并表子公司。

（三）主营业务

湖北京邦达主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（四）经营情况

2021 年，湖北京邦达实现营业收入 5,001,145,595.71 元，实现净利润-43,425,095.37 元，亏损原因主要是由于湖北京邦达成立初期营业成本较高，且在销售和管理方面花费了大量资金，使得营业总成本高于营业收入。2022 年上半年湖北京邦达营业收入为 2,916,375,623.12 元，实现净利润 29,904,025.14 元。

总体来看，湖北京邦达营业收入持续增长，利润规模由负转正，经营情况稳步向好。

（五）财务情况

根据武汉悦成达会计师事务所（普通合伙）出具的 2019-2021 年标准无保留

意见的审计报告及 2022 年上半年未经审计的财务报表，整理了湖北京邦达供应链科技有限公司的财务数据如下：

表2-86 湖北京邦达资产负债表

单位：元

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	7,770,037.31	17,041,199.76	2,527,561.57	2,631,311.56
应收票据	-	-	-	-
应收账款	146,042,944.68	171,932,868.19	123,632,984.32	76,887,909.54
预付款项	19,206,506.77	28,495,957.83	9,856,567.33	1,461,301.69
其他应收款	392,813,506.15	725,026,672.20	327,799,430.88	360,092,738.10
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	39,618,287.37	41,236,863.18	32,549,017.30	25,226,340.41
其他流动资产	22,688,138.70	19,968,865.30	21,587,736.21	22,273,829.74
流动资产合计	**628,139,420.98**	**1,003,702,426.46**	**517,953,297.61**	**488,573,431.04**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	495,347,658.90	568,326,197.47	509,281,264.72	340,038,340.17
在建工程	99,674,482.92	18,916,025.84	26,921,253.58	66,730,191.83
无形资产	10,838.23	-	-	-
商誉	-	-	-	-
使用权资产	498,711,157.61	477,576,497.69	592,419,711.91	612,944,547.75
长期待摊费用	41,191,904.76	4,034,320.69	8,922,055.11	7,885,622.34
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**1,134,936,042.42**	**1,068,853,041.69**	**1,137,544,285.32**	**1,027,598,702.09**
资产总计	**1,763,075,463.40**	**2,072,555,468.15**	**1,655,497,582.93**	**1,516,172,133.13**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	251,926,686.81	196,864,972.10	103,123,012.48	66,236,757.29
预收款项	758,704.68	28,618,336.39	19,657,398.16	137,324.37
应付职工薪酬	113,835,493.65	104,519,921.02	75,670,321.86	65,634,783.62
应交税费	4,833,703.63	2,388,526.75	2,513,335.30	-8,465,489.55
其他应付款	802,430,092.00	1,217,160,803.67	758,779,784.61	749,008,828.54
其中：				
应付利息	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	97,092,776.79	72,121,575.48	105,150,702.26	76,496,604.20
流动负债合计	**1,270,877,457.56**	**1,621,674,135.41**	**1,064,894,554.67**	**949,048,808.47**
非流动负债：				

租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	511,204,944.46	499,792,296.50	611,716,652.47	625,451,605.59
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**511,204,944.46**	**499,792,296.50**	**611,716,652.47**	**625,451,605.59**
负债合计	**1,782,082,402.02**	**2,121,466,431.91**	**1,676,611,207.14**	**1,574,500,414.06**
所有者权益:				
实收资本	-	-	-	-
资本公积	15,627,755.82	15,627,755.82	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-34,634,694.44	-64,538,719.58	-21,113,624.21	-58,328,280.93
所有者权益总计	**-19,006,938.62**	**-48,910,963.76**	**-21,113,624.21**	**-58,328,280.93**
负债所有者权益合计	**1,763,075,463.40**	**2,072,555,468.15**	**1,655,497,582.93**	**1,516,172,133.13**

表2-87 湖北京邦达利润表

单位：元

	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
其中：营业收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
二、营业总成本	2,905,591,710.85	5,078,276,574.03	3,381,352,723.84	2,428,541,810.14
其中:				
营业成本	2,722,295,601.37	4,736,928,438.11	3,088,883,236.45	2,308,893,347.26
税金及附加	1,000,482.45	2,779,893.77	1,352,415.30	1,241,224.65
销售费用	32,439,726.49	59,623,951.73	42,675,772.07	23,640,872.41
管理费用	134,215,633.18	248,615,015.90	206,465,593.59	76,601,592.27
财务费用	12,672,610.32	30,329,274.52	41,975,706.43	18,164,773.55
研发支出	2,967,657.04	-	-	-
其他	-	-	-	-
加:	-	-	-	-
其他收益	16,506,276.76	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
资产减值损失	1,827,282.57	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	25,462,906.46	-77,130,978.32	-19,147,214.39	-70,521,315.30
加：营业外收入	5,268,838.85	35,020,944.05	57,009,353.58	17,836,142.95
减：营业外支出	827,720.17	1,315,061.10	647,482.47	170,448.48
四、利润总额	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83
减：所得税费用				
五、净利润	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83

六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83

表2-88 湖北京邦达现金流量表

单位：元

	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	551,077,498.49	5,259,535,014.56	3,523,212,539.43	2,448,111,556.26
收到的税费返还	-	588,835.29	169,229.28	87,467.54
收到其他与经营活动有关的现金	104,102,447.85	449,609,018.74	422,308,896.34	953,867,335.74
经营活动现金流入(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	655,179,946.34	5,709,732,868.59	3,945,690,665.05	3,402,066,359.29
购买商品、接受劳务支付的现金	-36,890,071.71	198,492,670.47	142,580,308.95	818,729,632.55
支付给职工以及为职工支付的现金	178,173,749.77	1,775,223,973.19	1,236,097,842.37	989,420,921.76
支付各项税费	2,856,659.14	39,971,609.50	20,765,907.77	11,856,754.88
支付其他与经营有关的现金	475,065,504.95	3,287,219,826.66	2,099,941,425.84	1,093,312,062.35
经营活动现金流出(金融类)	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	619,205,842.15	5,300,908,079.82	3,499,385,484.93	2,913,319,371.54
经营活动产生的现金流量净额	35,974,104.19	408,824,788.77	446,305,180.12	488,746,987.75
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	15,627,755.82	202,127.53	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-160,107.84	797,234.74	131,177.31	616,745.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他于投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-160,107.84	16,424,990.56	333,304.84	616,745.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,374,287.46	380,370,966.91	404,558,577.86	469,432,849.32
投资支付的现金	-	15,627,755.82	202,127.53	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	28,374,287.46	395,998,722.73	404,760,705.39	469,432,849.32
投资活动产生的现金流量净额	-28,534,395.30	-379,573,732.17	-404,427,400.55	-468,816,103.80
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	15,627,755.82	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	15,627,755.82	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,431,485.93	30,365,174.23	41,981,529.56	18,167,323.58
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2,431,485.93	30,365,174.23	41,981,529.56	18,167,323.58
筹资活动产生的现金流量净额	-2,431,485.93	-14,737,418.41	-41,981,529.56	-18,167,323.58
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,008,222.96	14,513,638.19	-103,749.99	1,763,560.37
加：期初现金及现金等价物的余额	-	2,527,561.57	2,631,311.56	867,751.19
六、期末现金及现金等价物余额	-	17,041,199.76	2,527,561.57	2,631,311.56

1、 主要财务指标

表2-89 湖北京邦达主要财务指标[25]

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	1,763,075,463.40	2,072,555,468.15	1,655,497,582.93	1,516,172,133.13
总负债	1,782,082,402.02	2,121,466,431.91	1,676,611,207.14	1,574,500,414.06
所有者权益	-19,006,938.62	-48,910,963.76	-21,113,624.21	-58,328,280.93
营业收入	2,916,375,623.12	5,001,145,595.71	3,362,205,509.45	2,358,020,494.84
净利润	29,904,025.14	-43,425,095.37	37,214,656.72	-52,855,620.83
资产负债率	101.08%	102.36%	101.28%	103.85%
流动比率	0.49	0.62	0.49	0.51
速动比率	0.46	0.59	0.46	0.49
营业毛利率	6.65%	5.28%	8.13%	2.08%
营业收入净利率	1.03%	-0.87%	1.11%	-2.24%
总资产收益率	1.56%	-2.33%	2.35%	-4.65%

2、 资产结构分析

2019 年-2022 年上半年末，湖北京邦达资产总额分别为 1,516,172,133.13 元、1,655,497,582.93 元、2,072,555,468.15 元和 1,763,075,463.40 元，年均复合增长率

[25] a) 资产负债率=总负债/总资产
b) 流动比率=流动资产/流动负债
c) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
d) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
e) 营业收入净利率=净利润/营业收入
f) 总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

为 4.40%；与此同时，2019 年-2022 年上半年末，湖北京邦达对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 1,574,500,414.06 元、1,676,611,207.14 元、2,121,466,431.91 元和 1,782,082,402.02 元；所有者权益方面，2019 年末-2022 年上半年末，湖北京邦达所有者权益分别为-58,328,280.93 元、-21,113,624.21 元、-48,910,963.76 元和-19,006,938.62 元。

3、 现金流分析

2019 年-2022 年上半年，湖北京邦达经营性活动产生的现金流入分别为 3,402,066,359.54 元、3,945,690,665.05 元、5,709,732,868.59 元和 655,179,946.34 元。

湖北京邦达经营性活动产生的现金流主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金流入同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

湖北京邦达经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着湖北京邦达业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求，公司投资支出呈现上升态势。

2019-2020 年，因分配股利、利润或偿付利息支付的现金，公司筹资活动净现金流呈流出状态。

4、 历史偿付情况

根据湖北京邦达 2022 年 8 月 15 日征信报告，湖北京邦达无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5、 与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

湖北京邦达与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

与原始权益人过往业务合作情况见 2.2.5.7 节。

二、 资信情况

根据财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站的查询结果，湖北京邦达未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内湖北京邦达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

2.3.6 期后事项

一、 项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务、运营的相关安排

武汉项目与重庆项目一致，具体参见本报告 2.2.6 部分。

二、 重组情况安排

根据发行安排，本基金设立后将执行项目公司和 SPV 公司的反向吸收合并工作，详见本报告 2.2.6.2 部分。

2.4 廊坊项目

2.4.1 项目公司的基本情况

2.4.1.1 设立情况

一、 基本信息

廊坊项目所属项目公司为廊坊骏迪，公司基本信息如下：

表2-90 廊坊骏迪基本信息

企业名称	廊坊骏迪物流有限公司
公司类型	有限责任公司
住所	河北省廊坊经济技术开发区橙桔路西侧，橙桔路2号
法定代表人	辛波
注册资本	13,500万元
成立日期	2016-12-26
营业期限	2016-12-26至无固定期限
统一社会信用代码	91131000MA083FNX82
经营范围	仓储物流技术服务，国内货运代理，商品包装加工，软件开发、相关信息技术咨询服务；网络技术、计算机软件技术开发、技术转让；计算机系统集成；企业商务信息咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；物料搬运装备销售；物业管理；接受委托代收水费、电费、燃气费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

2016 年 12 月 6 日，廊坊骏迪取得了编号为（廊）名称预核外字[2016]35 号的《外商投资企业名称预先核准通知书》。

2016 年 12 月 26 日，廊坊骏迪取得廊坊市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91131000MA083FNX82 的《营业执照》。

经核查，廊坊骏迪设立程序、工商注册登记合法、真实。

2.4.1.2 历史沿革情况

一、 2016 年 12 月，公司设立

廊坊骏迪于 2016 年 12 月 26 日由 JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited 出资设立，注册资本为 13,500.00 万元，其中，JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited 认缴出资 13,500.00 万元。

2016 年 12 月 26 日，廊坊骏迪取得廊坊市工商行政管理局颁发的统一社会

信用代码为 91131000MA083FNX82 的《营业执照》。

设立时，廊坊骏迪的股权结构如下：

表2-91 廊坊骏迪 2016 年 12 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited	13,500.00	100.00%
合计	**13,500.00**	**100.00%**

二、 2022 年 12 月，股权转让

2022 年 11 月 14 日， JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 与京东世纪贸易签署《股权转让协议》，JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 将其持有的廊坊骏迪 100%股权转让予京东世纪贸易。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得廊坊骏迪 100%的股权。

本次股权转让完成后，廊坊骏迪的股权结构如下：

表2-92 廊坊骏迪 2022 年 12 月股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京京东世纪贸易有限公司	13,500.00	100.00%
合计	**13,500.00**	**100.00%**

2.4.1.3 股东出资情况

根据廊坊骏迪现行有效的《廊坊骏迪物流有限公司章程》，廊坊骏迪的唯一股东为京东世纪贸易，京东世纪贸易以货币方式出资，出资额 13,500 万元人民币，出资比例为 100%。

经核查，财务顾问认为廊坊骏迪股东京东世纪贸易合法拥有出资资产的产权，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷，廊坊骏迪股东京东世纪贸易的出资方式合法，股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

2.4.1.4 重大重组情况

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪自设立以来未发生过重大重组情况。

2.4.1.5 组织架构与内部控制

一、 公司治理情况

（一）股东

廊坊骏迪不设股东会，股东是公司的最高权力机构，行使以下职权:

1. 决定公司的经营方针和投资计划;

2. 委派和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项;

3. 审议批准执行董事的报告;

4. 审议批准监事的报告;

5. 审议批准公司的年度财务预算、决算方案;

6. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

7. 对公司增加或者减少注册资本作出决定;

8. 对发行外资公司债券作出决定;

9. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

10. 修改公司章程;

11. 股东对上述事项作出决定的，应当采用书面形式，并由股东签章后置备于公司。

（二）执行董事

廊坊骏迪不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事任期三年，任期届满，经股东委派，可以连任。执行董事对股东负责，行使下列职权:

1. 向股东报告工作;

2. 执行股东的决定;

3. 决定公司的经营计划和投资方案;

4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

6. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行外资公司债券的方案;

7. 制订公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案;

8. 决定外资公司内部管理机构的设置;

9. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

10. 制定公司的基本管理制度。

（三）总经理

廊坊骏迪设总经理一名，由股东委派，任期三年。总经理对执行董事负责，依法行使下列职权:

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定;

2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3. 拟订公司内部管理机构设置方案;

4. 拟订公司的基本管理制度;

5. 制定公司的具体规章;

6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

7. 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

8. 执行董事授予的其他职权。

（四）监事

廊坊骏迪不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事行使以下职权:

1. 检查公司财务;

2. 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东的决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;

3. 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正;

4. 向股东提出议案;

5. 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼;

6. 监事任期三年。监事任期届满，经股东委派，可以连任。

二、 公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定情况

根据廊坊骏迪现行有效的《廊坊骏迪物流有限公司章程》，公司章程已载明公司名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，股东名称，股东出资方式、出资额和出资时间，公司的机构及其产生办法、职权、议事规则，公司法定代表人。

经核查，廊坊骏迪公司章程及章程修正案符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

三、 有权机构授权情况符合规定情况

根据《廊坊骏迪物流有限公司章程》，廊坊骏迪对股东、执行董事、总经理、监事职权的规定符合《公司法》的有关规定。

四、 组织架构及各部门职责说明

廊坊骏迪的组织架构与重庆新东迈一致，参照本报告 2.2.1.5 部分。

五、 项目公司组织机构健全、清晰情况

根据《廊坊骏迪物流有限公司章程》，公司设置股东、执行董事、总经理、监事等组织机构，并对各机构职权进行明确规定，组织机构健全、清晰。

2.4.1.6 独立情况

一、 项目公司财产权属情况

根据廊坊骏迪于 2020 年 9 月 7 日取得的廊坊市不动产登记中心核发的编号为冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0009168 号的《不动产权证书》，廊坊骏迪合法有效地拥有京东亚洲一号廊坊经开物流园项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。

（一）房屋建筑物

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪共计拥有房屋建筑面积 100,220.90 平方米，已取得不动产权证书，公司拥有的房屋建筑物情况如下:

表2-93 廊坊骏迪房屋建筑物情况

序号	权属证号	房产坐落	建筑面积（m^2）	用途	他项权利
1	冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0009168 号	廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢	100,220.90	仓储	/

（二）土地使用权

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪共计拥有土地使用权 1 宗，合计面积 120,806.90 平方米，已取得不动产权证书，土地的具体情况如下:

表2-94 廊坊骏迪土地使用权

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
1	冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0009168 号	廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3	120,806.90	仓储用地	2068 年 1 月 28 日	/

序号	权属证号	坐落	面积（m^2）	土地用途	使用期限截至	他项权利
		幢 、4幢 、5幢、6幢				

经财务顾问和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，廊坊项目权属清晰，且由廊坊骏迪控制和占用。

二、 商标权、专利权、版权等的权利期限情况

根据 2022 年 11 月 25 日对中国商标网（http://sbj.cnipa.gov.cn）、中国及多国专利审查信息查询网站（http://cpquery.cnipa.gov.cn/）的查询结果及公司书面确认，廊坊骏迪不享有商标权、专利权及著作权。

三、 金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向

截至 2022 年 6 月 30 日，廊坊骏迪金额较大、期限较长的其他应付款明细如下：

表2-95 廊坊骏迪其他应付款

单位：元

其他应付款	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方借款	446,945,893.44	449,862,636.41	411,008,237.35	398,942,285.24
关联方往来	28,751.44	-	-	-
工程投资款	16,506,336.64	23,692,836.61	45,863,558.43	86,789,494.56
其他款项	329,579.26	402,549.40	-	105.00
合计	**463,810,560.78**	**473,958,022.42**	**456,871,795.78**	**485,731,884.80**

廊坊骏迪的其他应付款主要为关联方北京京东世纪贸易有限公司对其发放的关联方借款，主要原因为廊坊骏迪设立时无资本金投入，廊坊项目的全部建设资金均由关联方北京京东世纪贸易有限公司提供。同时，截至 2022 年 6 月 30 日，廊坊骏迪存在 1,650.63 万元应付工程款。经核查银行流水及审计报告，廊坊骏迪的其他应付款产生的原因和交易记录真实，资金流向清晰。

除其他应付款外，廊坊骏迪暂不涉及其他金额较大、期限较长的其他应收

款、预收及预付账款情况。

四、 项目存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况分析

经财务顾问和法律顾问适当核查，根据廊坊骏迪已取得的不动产权证，廊坊骏迪合法有效地拥有京东亚洲一号廊坊经开物流园项目的国有建设用地使用权及房屋所有权。同时，根据经财务顾问和法律顾问适当核查并经廊坊骏迪书面确认，公司不享有商标权、专利权及著作权。

经财务顾问和法律顾问通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，京东亚洲一号廊坊经开物流园项目建设项目权属清晰，且由廊坊骏迪控制和占用。结合原始权益人京东世纪贸易出具的《说明函》，廊坊骏迪资产不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

五、 项目公司财务会计部门、财务人员团队及会计核算体系的独立情况

廊坊骏迪参见本报告 2.2.1.6 部分重庆新东迈进行相关财务管理和独立的会计核算。

六、 项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

廊坊骏迪具有规范的财务会计制度，具体参见本报告 2.2.1.6 部分重庆新东迈情况。

七、 项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

廊坊骏迪独立在银行开立了公司基本户，账户信息如下:

户名：廊坊骏迪物流有限公司

账号：13050170520800000592

开户行：中国建设银行股份有限公司廊坊开发区支行

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪独立在银行开户、独立纳税，适用于京东集团财务会计制度进行独立的会计核算，由京东集团委派财务负责人和财务人员团队进行财务管理。总体来看，廊坊骏迪财务管理依赖于京东集团整体的财务管理制度和财务人员团队。但未来廊坊骏迪纳入基础设施基金后，将由公募

基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时廊坊骏迪的财务将具备独立性。

2.4.1.7 商业信用情况

经财务顾问和法律顾问查询中国人民银行于2022年8月25日出具的《企业信用报告》及于2022年11月25日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局河北省税务局网站的查询结果，廊坊骏迪不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内廊坊骏迪在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形，公司经营符合有关法律法规和规范性文件的规定。

2.4.2 项目公司所在行业和经营模式

2.4.2.1 行业情况及竞争状况

廊坊项目行业情况及竞争状况具体见本报告2.2.2.1部分。

2.4.2.2 经营模式

一、 主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性

（一）主营业务

廊坊骏迪主营业务为现代仓储物流的开发建设、运营管理、维修改造及其他仓储物流相关服务，以满足京津冀的电子商务公司、第三方物流供应商及其他各方因对现代仓储物流的需求，从而获得仓储物流经营收益。

（二）业务开展时间

廊坊骏迪于 2016 年 12 月设立，并于 2020 年 4 月开始经营仓储物流设施租赁业务。

（三）经营模式

廊坊骏迪经营模式主要依托于京东集团仓储物流版块开展，京东集团仓储物流版块的经营模式见 2.2.2.2 部分重庆新东迈经营模式。

（四）盈利和现金流的稳定性及持续性

廊坊骏迪自 2020 年 4 月运营以来，2020 年、2021 年及 2022 年上半年主营业务收入分别为 3,022.94 万元、4,251.15 万元、2,121.78 万元，净利润分别为 812.83 万元、1,960.30 万元、855.96 万元，经营性净现金流分别为 2,164.88 万元、3,689.52 万元、1,817.53 万元。

从租约稳定角度看，廊坊骏迪已于 2020 年 4 月进入租赁运营期，租户主要为关联方北京京讯递科技有限公司（京东物流全资子公司），租约结束时间为 2026 年 4 月 30 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照廊坊骏迪和北京京讯递科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

综上，廊坊项目在项目建成投入运营之时就全部整租给北京京讯递科技有

限公司，租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有三个项目存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，详见本报告 2.2.2.2 部分。

二、 基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

廊坊项目现金流的回收流程以及管理系统参见重庆项目，具体见本报告 2.2.2.2 部分。

三、 相关重要合同

经核查，廊坊骏迪签署的重要合同如下：

表2-96 廊坊骏迪重要合同

序号	合同类型	合同名称	签约主体	签署日期	有效期限	主要内容
1	租赁合同	《仓库租赁合同》	廊坊骏迪物流有限公司、北京京讯递科技有限公司	2020 年 4 月 25 日	2020 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 30 日	廊坊骏迪将位于廊坊经济技术开发区橙桔路 2 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予北京京讯递使用
2	租赁合同	《通信铁塔（廊坊经开物流园-京东）场地租赁协议》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊小租户 1	2021 年 1 月 26 日	2021 年 1 月 26 日至 2031 年 1 月 25 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区场地供廊坊小租户 1 建立铁塔和基站机房等
3	租赁合同	《京东智能柜合作协议》	廊坊骏迪物流有限公司、河北京东信成供应链科技有限公司	2021 年 5 月 31 日	2021 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区门口的场地供河北京东信成安装智能柜
4	租赁合同	《房屋租赁合同》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊小租户 2	2021 年 9 月 27 日	2022 年 1 月 8 日至 2027 年 1 月 7 日	廊坊骏迪物流将位于廊坊经开亚一物流园区内宿舍楼食堂供廊坊

						小租户 2 使用
5	物业管理合同	《物业服务委托合同》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2019 年 9 月 1 日	2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日	北京市均豪物业管理股份有限公司为京东廊坊经开亚洲一号物流园提供物业服务
6	物业管理合同	《补充协议》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2020 年 3 月 1 日	2020 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 14 日	约定变更合同期限及物业费收费标准
7	物业管理合同	《补充协议二》	廊坊骏迪物流有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司	2021 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 14 日	约定变更合同期限及物业费收费标准
8	光伏电站合同	《光伏电站合同能源管理合作协议》	廊坊骏迪物流有限公司、廊坊京东星能光伏发电有限公司	2022 年 5 月 1 日	2022 年 9 月 30 日至 2047 年 9 月 29 日	廊坊骏迪将合法所有的廊坊经开京东物流园满足电站建设要求的屋顶提供给廊坊京东星能投建电站使用

2.4.3 同业竞争与关联交易

2.4.3.1 同业竞争

一、 原始权益人、基础设施运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、向其他机构提供基础设施项目运营管理服务情况及运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性分析

（一）业务情况以及提供同类基础设施项目运营管理服务的情况

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司主营业务是贸易类业务，销售的产品覆盖消费品、3C、家电、时尚、家居家装、母婴、服饰等京东商城所售的主要品类。

京东世纪贸易是京东集团在境内的重要经营主体之一，不实际持有或运营仓储物流资产，不存在向其他机构提供仓储物流资产运营管理服务的情况。

京东产发是京东集团旗下唯一的仓储物流设施开发运营管理子集团，持有

京东集团旗下自建的全部仓储物流设施项目。京东产发通过投资开发、资产管理和多元化增值服务，为全行业合作伙伴提供现代化高标准仓库和一体化智能产业园的综合解决方案，致力于成为全球领先的以智能产业园建设与运营为基础的服务商。

运营管理机构京东东鸿向基金管理人以外的其他机构提供基础设施项目运营管理服务。京东东鸿为京东集团旗下负责现存及未来拟开发的所有自建仓储物流设施项目的运营管理机构。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营了京东集团自建的 67 个亚洲一号智能产业园，建筑面积约 899 万平方米。

在廊坊区域，除廊坊项目外，京东东鸿提供运营管理服务的项目（含在建项目）具体如下:

表2-97 廊坊区域其他运营管理服务项目

区域	京东东鸿（拟）提供运营的其他项目（不含基础设施项目）	建筑面积（平方米）	项目状态	完工时间
廊坊	廊坊保税区跨境电商项目	约 17 万	运营	2018 年 11 月
	廊坊广阳项目	约 21 万	运营	2022 年 6 月

数据来源：京东东鸿

（二）可替代性分析

1. 廊坊区域的可替代性分析

廊坊项目地处廊坊经济技术开发区。根据戴德梁行《京东物流市场行业研究报告》，廊坊经开物流园项目及周边区域近期尚无优质物流仓储供给，未来随着已出让地块的开工建设，可能会有部分产业配套的仓储物流项目供应入市，具体时间尚无法确定。未来，随着廊坊市政府着力整合规范廊坊市物流行业，进一步推进物流降本增效，促进实体经济发展，区域的物流仓储的品质也将有所提升。

在廊坊区域，除廊坊项目外，京东集团通过下属企业持有廊坊保税区跨境电商项目，该项目已建成在运营，建筑面积约 17 万平方米。另外，京东集团通过下属企业持有廊坊广阳项目，建筑面积约 21 万平方米。廊坊保税区项目主要依托保税区的区位优势支持跨境电商交易，与本次入池的经开物流园项目在功

能上有所差异。廊坊广阳项目可进一步实现京东产发将廊坊作为华北区域物流网络重要节点的功能，与本次入池的廊坊经开物流园项目相辅相成、优势互补，均具有不可替代性。

2. 其他区域的可替代分析

在其他区域，京东东鸿运营管理京东集团自建的其他仓储物流项目，但该等项目与廊坊项目的可替代性不强。廊坊项目承载了北京外溢的区域性物流商贸职能，与京津国际化物流体系相互补充，充分承担了地区性物流中心和全国物流节点的功能。

因此无论是入池的三个项目，还是京东东鸿运营管理的其他仓储物流项目，都有着充足的市场需求，都将继续支持京东体系内以及其他承租人日益增长的仓储物流需求，彼此之间相互补充。因此，京东东鸿运营管理的其他项目与入池的项目之间虽然具有可替代性，但并不是此消彼长的替代关系。

二、 上述参与机构相关业务与本基础设施项目存在同业竞争的情况及为避免可能出现的利益冲突而采用的充分、适当的措施

结合前述分析，在廊坊区域，京东集团已投入运营的廊坊保税区项目为保税仓库，其功能定位与廊坊项目区别较大，目前不会对廊坊项目产生同业竞争。

运营管理机构京东东鸿已采用充分、适当的措施避免未来可能出现的利益冲突，具体见 2.2.3.1。

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，京东集团、原始权益人京东世纪贸易以及公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的承诺，具体见 2.2.3.1。

三、 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

原始权益人隶属于京东集团，京东世纪贸易并不实际持有和运营同类基础设施资产。京东产发是京东集团旗下专注于仓储物流基础设施项目开发和运营的业务板块。截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发已完工的自建仓储物流设施总面积约 899 万平方米。

四、 对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况

截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。

其中，在廊坊区域，除廊坊项目外，京东产发有廊坊保税区跨境电商项目和廊坊广阳项目在运营，可以实现行业平均盈利水平，该项目情况详见表 2-97。

2.4.3.2 关联交易

一、 基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间关联交易的情况

就廊坊项目的承租方来看，经核查，本次入池的基础设施项目与原始权益人以及实际控制人控制的其他子公司存在关联交易，关联方租户为北京京讯递科技有限公司、河北京东信成供应链科技有限公司和廊坊京东星能光伏发电有限公司。

报告期内，基础设施项目发生的金额在 10 万元以上的关联交易情况如下:

（一）关联租赁情况

关联租赁的产生原因是廊坊项目的承租人主要为京东集团旗下京东物流业务板块的相关主体。

表2-98 廊坊项目关联租赁

单位：万元

项目	关联方	关联交易内容	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度	关联交易产生的背景及原因
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	租赁收入	2,109.05	4,249.55	2,924.70	-	承租方为项目公司关联方

廊坊公司与承租人北京京讯递科技有限公司的租赁合同主要条款如下:

表2-99 廊坊项目租赁合同主要条款

事项	合同内容
服务内容	出租人将位于廊坊经济技术开发区橙桔路 2 号的相关库房及其附属建筑、设施租赁予承租人使用。
合同期限	2020 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 30 日。 廊坊项目租赁合同无关于免租期的约定。
主要权利和义务	出租人的主要权利和义务包括但不限于: （1） 租赁物的交付：出租人应确保租赁物在交付时符合交付条件，包括租赁物及其所有建筑系统和设施具有良好的运行条件以及约定的其他交付条件; （2） 租赁物的保险：出租人负责为租赁物及其附属设施设备涉及的人身、财产安全购买或促使其关联公司购买财产一切险和公众责任险; （3） 租赁物的维修：出租人对租赁物的建筑结构、质量及安全性负责，出租人应保持租赁物内外除承租人自行改建、装修或添附外的其他设施设备处于适用和安全的状态并自付费用负责维修和维护该等设施设备; （4） 园区管理：出租人应负责园区的安全管理工作，保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，为承租人的业务经营提供必需的公用事业服务，承担园区的防火责任与检查义务; （5） 出租人不得扣押或留置承租人的财产和物资。 承租人的主要权利和义务包括但不限于: （1） 押金和租金支付：承租人应按合同约定支付押金、租金和其他费用; （2） 租赁物的改造和装修：承租人在遵守法律法规并且事先征得出租人同意的前提下，可自行对非主体建筑结构部分进行新建、改造、装饰装修、添附设施设备等；如承租人需对主体建筑结构进行改造，应向出租人提交改造方案，经出租人同意后方可实施; （3） 权利义务转让以及转租：承租人可将租赁合同项下的权利和义务全部或部分转让给关联公司，或将租赁物全部或部分转租给关联公司，而无需出租人事先书面同意，承租人在转租后应确保其关联公司遵守租赁合同的约定；承租人将租赁物全部或部分转租给非关联公司的，应事先征得出租人同意; （4） 租赁物的返还：租赁合同期满或提前终止时，承租人享有 1 个月的清理期。在清理期内，承租人应将租赁物恢复至交付时的原状（正常损耗除外），承租人应继续支付租金和物业管理费。
租金支付方式及频率	承租人以支票或银行转账等方式进行款项支付，租金和物业管理费的支付频率为按月支付，具体如下：自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。
租金增长安排	租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推。
续租安排	租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与原租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”）。续租期届满后，除非

	承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。
其他可能对项目运营产生重大不利变化的关键合同条款	租赁期内，如主管部门依据法律法规和规章政策对租赁物进行拆迁或征收，出租人应通知承租人并给予承租人不少于 3 个月的免费搬迁期。承租人有权与出租人共同参与主管部门的拆迁补偿谈判以争取更好补偿结果。

（二）采购商品/接受劳务情况

截至尽职调查基准日，廊坊项目不存在关联方采购商品/接受劳务情况。

（三）《光伏电站合同能源管理合作协议》

2022 年 5 月 1 日，廊坊骏迪与廊坊京东星能光伏发电有限公司（以下简称“廊坊京东星能”）签署了《光伏电站合同能源管理合作协议》（以下简称为“《合作协议》”），约定廊坊骏迪将合法所有的廊坊经开京东物流园满足电站建设要求且合计面积为 4.6 万平方米的屋顶，在合作期内提供给廊坊京东星能投建电站使用。根据该协议的约定，屋顶使用费为 3 元/平方米/年（含税），每年递增 1%，自 2022 年 9 月 30 日廊坊京东星能向廊坊骏迪支付屋顶使用费，双方合作期至 2047 年 9 月 29 日。

根据《合作协议》的约定，廊坊京东星能电站所发的电能优先供廊坊骏迪生产使用，自电站发电首日起算电费，廊坊骏迪享受一定电费优惠幅度。光伏电站由廊坊京东星能负责建设、运营、维护和管理，光伏电站及附属设施所有权归属于廊坊京东星能。未经廊坊骏迪书面同意，廊坊京东星能不得对电站资产和附属权利进行转让、抵押、担保、或以股权转让、变更实际控制人等其他方式变相处分，否则廊坊骏迪有权解除《合作协议》并限期廊坊京东星能拆除全部设备、设施。《合作协议》的续约安排为：合作期届满前 12 个月由廊坊骏迪和廊坊京东星能就屋顶的使用和电站供电事宜重新确定合作条件、重新签署协议。

（四）关联方应收应付款项

表2-100 廊坊项目关联方应收应付情况

单位：万元

项目	应收应付项目名称	关联方	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	关联交易产生的背景及原因
廊坊项目	应收账款	北京京讯递科技有限公司	898.43	831.81	592.52	-	应收账款
	其他应付款	北京京东世纪贸易有限公司	44,694.59	44,986.26	41,499.94	39,894.23	关联方资金拆借

二、 基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定情况

廊坊项目关联交易内容为正常的仓储物流基础设施租赁或基于仓储物流项目建设及运营发生的正常资金拆借或往来，但交易定价秉持市场化原则，履行了出租方及承租方各自的内部决策流程。除仓储物流基础设施租赁外，其他的关联方借款、资金调拨均与京东世纪贸易、核心基金内部公司（如有）相关，相关借款及调拨资金均用于仓储项目建设运营。关联交易不存在关联方利益输送的情况，不存在违反法律法规的情况。

三、 定价公允情况

关联租赁的关联交易定价具有公允性。廊坊项目主要租赁情况如下表所示:

表2-101 廊坊项目关联租赁定价

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[26]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[27]	租金调整标准
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	100,220.90	104,593.74	6	36.05	3%	33.0-42.0	根据《租赁合同》附件 1 费用明细表中列示的协议租金为起始日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去

[26]上述租金单价均包含了物业管理费及税费
[27]数据来源：戴德梁行

项目	租户	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租金单价[26]（元/平方米/月）	市场年度租金增长率	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[27]	租金调整标准
								5年的市场租金的涨幅或跌幅对第6年/第11年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长，以此类推[28]

从上表可见，廊坊项目的关联交易租金单价定价均参考了当地市场公允租金单价水平。同时，廊坊骏迪与关联方北京京讯递的租赁合同中已约定租赁期届满前，除北京京讯递提前十二个月告知不续租外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称“续租期”），续租期届满后，除非北京京讯递提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，双方同意续租期内所有主要条款应与租赁合同保持一致。租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅进行调整，之后在此基础上继续按每年3%增长。该条款的约定以及独立第三方评估机构的专业评估有助于保证关联租约租金单价的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，保障本基金份额持有人的权益。

四、 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例及是否影响基础设施项目的市场化运营的分析

廊坊项目的经营性现金流全部主要来源于关联方，情况如下:

表2-102 2021年以及2022年上半年廊坊项目关联方收入占比

项目	承租方	2022年上半年收入占比	2021年收入占比
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	99.40%	99.96%

上述关联交易情况并不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析如下:

（一）廊坊项目主要承租方均为京东物流板块相关主体。京东物流是一家

[28] 根据深圳戴德梁行出具的评报字（2022/BJ/F2）第076号《评估报告》，该报告记载预测廊坊项目预测期内的增长率达到每年3%是可以预期的。

拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等情况有较高要求。基础设施项目与京东物流建立了稳定的合作关系，本身体现了基础设施项目的市场竞争力。

京东物流支付租金的主要收入来源是向客户提供一体化供应链物流服务的收入。京东物流服务的一体化供应链客户可分为两大类型，一是承接京东集团自营产品的一体化供应链物流服务，二是承接除京东集团自营之外的外部客户的一体化供应链物流服务。从两类客户对京东物流的收入贡献占比来看，京东物流自 2017 年起开始向外部客户提供物流服务，并且增长迅速。自 2018 年以来，京东物流总收入中来自京东集团的内部收入贡献占比逐年下降，而外部客户 的收入贡献占比从 2018 年的 29.90%增加到 2020 年的 46.60%，并在 2021 年进一步增加到 56.50%。

从京东物流外部客户的数量来看，2021 年，除服务京东商城自营产品之外，京东物流服务的企业客户数量众多，覆盖快速消费品、服装、家电家具、3C、汽车和生鲜等行业。因此，基础设施项目的直接现金流来源为京东物流，穿透来看，现金流来源既包括京东集团，也包括众多外部企业客户，基础设施项目的现金流来源合理分散，属于市场化运营。另外，各项目建设过程中结合了京东物流的定制化需求，但各项目均为高标准通用仓库，在结构、总建筑面积、屋顶高度、地面及道路承重、公用设施及消防安全方面均符合行业标准，可以满足不同类型客户对仓储设施的多样化要求，即使关联方承租人退租，廊坊项目仍具备独立拓展客户的能力。

（二）为避免利益冲突，京东东鸿、京东集团、原始权益人京东世纪贸易和公募基金管理人嘉实基金分别作出防范利益冲突风险的说明或承诺，对在同等市场条件下平等对待 REITs 基础设施项目承租人、遵循关联交易决策程序、按照公允合理的市场价格进行交易等内容进行了说明或承诺。详见本报告第 2.2.3.1 第二章节的介绍。

2.4.4 财务与会计调查

2.4.4.1 审计报告

廊坊项目所属项目公司为廊坊骏迪，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对廊坊骏迪 2019 年财务报表进行了审计，并出具了天职业字【2020】34739 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2020 年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2021】10471 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2021 年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2022】19289 号标准无保留意见的审计报告，对廊坊骏迪 2022 年上半年财务报表进行了审计并出具了编号为天职业字【2022】39527 号标准无保留意见的审计报告，具体财务报表如下，如无特别说明，所有单位均以人民币元计量:

表2-103 廊坊骏迪资产负债表

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	12,764,365.83
应收账款	8,999,035.62	8,318,093.16	-	-
预付款项	164,437.33	285,427.07	7,641,220.62	7,763,038.83
其他流动资产	3,654,051.87	15,679,704.71	19,196,154.35	16,963,110.18
流动资产合计	**12,819,524.82**	**24,285,224.94**	**26,839,374.97**	**37,490,514.84**
非流动资产				
投资性房地产	476,261,072.22	476,029,777.28	437,595,646.16	444,284,694.75
固定资产	12,593.57	10,671.68	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	174,957.07	1,310,766.14
其他非流动资产	10,060,611.75	-	-	-
非流动资产合计	**486,334,277.54**	**476,040,448.96**	**437,770,603.23**	**445,595,460.89**
资产总计	**499,153,802.36**	**500,325,673.90**	**464,609,978.20**	**483,085,975.73**
流动负债				
预收款项	7,890.63	2,558.23	-	-
应交税费	1,563,861.25	1,232,027.56	1,573,990.69	259.80
其他应付款	463,810,560.78	473,958,022.42	456,871,795.78	485,731,884.80
其他流动负债	144,520.75	65,691.25	699,828.26	17,774.92
流动负债合计	**465,526,833.41**	**475,258,299.46**	**459,145,614.73**	**485,749,919.52**
负债合计	**465,526,833.41**	**475,258,299.46**	**459,145,614.73**	**485,749,919.52**
所有者权益				
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00

盈余公积	2,006,737.45	2,006,737.45	-	-
未分配利润	26,620,231.50	18,060,636.99	464,363.47	-7,663,943.79
所有者权益合计	**33,626,968.95**	**25,067,374.44**	**5,464,363.47**	**-2,663,943.79**
负债及所有者权益合计	**499,153,802.36**	**500,325,673.90**	**464,609,978.20**	**483,085,975.73**

表2-104 廊坊骏迪利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	-
其中：营业收入	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	-
二、营业总成本	**9,734,861.32**	**17,421,489.30**	**19,391,701.30**	**2,393,177.16**
其中：营业成本	7,546,328.04	13,044,497.59	14,496,071.36	1,428,014.92
税金及附加	2,186,581.67	4,320,761.54	4,904,322.36	973,187.71
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,058.61	56,603.78	28,301.89	700.00
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-107.00	-373.61	-36,994.31	-8,725.47
三、营业利润	**11,482,984.76**	**25,089,961.09**	**10,837,743.28**	**-2,393,177.16**
加：营业外收入	-	78,805.31	-	-
减：营业外支出	-	-	0.26	-
四、利润总额	**11,482,984.76**	**25,168,766.40**	**10,837,743.02**	**-2,393,177.16**
减：所得税费用	2,923,390.25	5,565,755.43	2,709,435.76	-598,575.54
五、净利润	**8,559,594.51**	**19,603,010.97**	**8,128,307.26**	**-1,794,601.62**
（一）持续经营净利润	8,559,594.51	19,603,010.97	8,128,307.26	-1,794,601.62
（二）终止经营净利润	-	-	-	-

表2-105 廊坊骏迪现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	22,237,143.07	43,529,797.35	34,392,276.69	-
收到的税费返还	2,235,074.74	-	-	10,433,622.78
收到其他与经营活动有关的现金	658,582.90	7,189,419.12	104,577.62	9,025.47
经营活动现金流入小计	**25,130,800.71**	**50,719,216.47**	**34,496,854.31**	**10,442,648.25**
购买商品、接受劳务支付的现金	919,490.99	1,927,018.80	7,911,535.34	-
支付的各项税费	5,332,307.25	10,418,083.95	4,904,218.20	972,977.90
支付其他与经营活动有关的现金	703,711.00	1,478,874.17	32,332.56	1,000.00
经营活动现金流出小计	**6,955,509.24**	**13,823,976.92**	**12,848,086.10**	**973,977.90**
经营活动产生的现金流量净额	**18,175,291.47**	**36,895,239.55**	**21,648,768.21**	**9,468,670.35**
二、投资活动产生的现金流量:				
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	8,000,000.00
投资活动现金流入小计	-	-	-	**8,000,000.00**

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,258,548.50	71,758,480.17	49,968,344.60	113,447,388.90
投资活动现金流出小计	**15,258,548.50**	**71,758,480.17**	**49,968,344.60**	**113,447,388.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-15,258,548.50**	**-71,758,480.17**	**-49,968,344.60**	**-105,447,388.90**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	5,000,000.00
取得借款收到的现金	-	-	62,306,734.17	726,353,196.80
收到其他与筹资活动有关的现金	23,448,370.88	34,863,240.62	-	-
筹资活动现金流入小计	**23,448,370.88**	**34,863,240.62**	**62,306,734.17**	**731,353,196.80**
偿还债务支付的现金	-	-	46,749,523.61	622,633,975.49
支付其他与筹资活动有关的现金	26,365,113.85	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**26,365,113.85**	**-**	**46,749,523.61**	**622,633,975.49**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,916,742.97**	**34,863,240.62**	**15,557,210.56**	**108,719,221.31**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-**	**-0.00**	**-12,762,365.83**	**12,740,502.76**
加：期初现金及现金等价物的余额	2,000.00	2,000.00	12,764,365.83	23,863.07
六、期末现金及现金等价物余额	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**12,764,365.83**

2.4.4.2 资产负债表分析

一、 各期末主要资产情况及重大变动分析

廊坊骏迪 2019-2022 年 6 月末主要资产情况如下:

表2-106 廊坊骏迪主要资产

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
投资性房地产	476,261,072.22	95.41%	476,029,777.28	95.14%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
投资性房地产	437,595,646.16	94.19%	444,284,694.75	91.97%

廊坊骏迪 2019 年至今主要资产为投资性房地产，占总资产比重在 95%左右。2019-2021 年及 2022 年上半年，廊坊骏迪投资性房地产账面净值整体保持稳定，每年波动情况不超过 10%。

二、 各期末主要负债情况

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年，主要负债情况如下:

表2-107 廊坊骏迪主要负债

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	463,810,560.78	473,958,022.42	456,871,795.78	485,731,884.80
占总负债比重	99.63%	99.73%	99.50%	100.00%

廊坊骏迪其他应付款主要以关联方借款为主，就关联方借款而言，廊坊骏迪的关联方借款均来自于京东世纪贸易，系无息借款，可提前还款，款项用途为项目建设。除关联方借款外，截至 2022 年上半年末，廊坊骏迪还剩余 1,650.63 万元应付工程投资款待支付，主要系项目建设产生的应付工程款，包括尾款和质保金。

表2-108 廊坊骏迪其他应付款

单位：元

款项性质	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方借款	446,945,893.44	449,862,636.41	411,008,237.35	398,942,285.24
关联方往来	28,751.44	-	-	-
工程投资款	16,506,336.64	23,692,836.61	45,863,558.43	86,789,494.56
其他款项	329,579.26	402,549.40	-	105.00
合计	**463,810,560.78**	**473,958,022.42**	**456,871,795.78**	**485,731,884.80**

三、 逾期未偿还债项情况

截至 2022 年 6 月 30 日，未发现廊坊骏迪有逾期未偿还债项情况。

四、 报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪主要资产（投资性房地产）权属明确，证明文件齐备，不存在受限情况。

2.4.4.3 利润表分析

一、 各期营业收入与营业成本的构成及比例

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年营业收入与营业成本的构成如下:

表2-109 廊坊骏迪营业收入与营业成本

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
其中：租赁业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
合计	**21,217,846.08**	**7,546,328.04**	**42,511,450.39**	**13,044,497.59**	**30,229,444.58**	**14,496,071.36**	**-**	**1,428,014.92**

廊坊骏迪自 2020 年 4 月开始运营产生主营业务收入，此前廊坊骏迪无主营业务收入。2022 年上半年，廊坊骏迪营业收入全部为租赁业务收入，营业成本全部为租赁业务成本，营业成本的具体构成如下：

表2-110 廊坊骏迪营业成本构成

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
折旧与摊销	6,575,946.08	87.14%	10,994,711.25	84.29%	11,721,516.85	80.86%	1,410,240.00	98.76%
物业管理费	730,160.65	9.68%	1,664,012.67	12.76%	2,449,233.88	16.90%	-	0.00%
保险费	80,194.93	1.06%	46,267.28	0.35%	193,032.54	1.33%	17,774.92	1.24%
其他营业费用	160,026.38	2.12%	339,506.39	2.60%	132,288.09	0.91%	-	0.00%
合计	**7,546,328.04**	**100.00%**	**13,044,497.59**	**100.00%**	**14,496,071.36**	**100.00%**	**1,428,014.92**	**100.00%**

其中，其他营业费用主要为差旅、交通、快递等日常运营支出。

二、 营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

廊坊骏迪自 2020 年 4 月开始运营产生主营业务收入，故 2020 年营业收入上升为 3,022.94 万元。2020 年廊坊骏迪营业毛利率为 52.05%。2020 年上半年成本金额较大，主要系按集团报表编制规则，将对应部门发生的费用，由费用科目统一重分类至成本科目，主要增加为房屋建筑物的折旧、物业管理费、电费、物流设备折旧费。2021 年、2022 年上半年与 2020 年收入差别不大，由于成本降低，毛利率增长为 69.32%及 64.43%。

三、 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

廊坊骏迪 2019-2021 年及 2022 年上半年各期主要费用及占营业收入比重如下：

表2-111 廊坊骏迪主要费用

单位：元

项目	2022 年上半年		2021 年度		2020 年度		2019 年度[29]
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额
税金及附加	2,186,581.67	10.31%	4,320,761.54	10.16%	4,904,322.36	16.22%	973,187.71
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	2,058.61	0.01%	56,603.78	0.13%	28,301.89	0.09%	700.00
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-107.00	0.00%	-373.61	0.00%	-36,994.31	-0.12%	-8,725.47

由于廊坊骏迪自 2020 年 4 月才开始产生营业收入，故从 2020 年才开始统计各项费用占营业收入的比重，廊坊骏迪费用主要以税金及附加为主，相应明细如下：

表2-112廊坊骏迪税金及附加

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	57.83	396.76	-	-
教育费附加	41.32	283.39	-	-
房产税	1,703,146.12	3,352,470.73	3,757,657.80	-
土地使用税	483,225.20	966,450.46	966,450.36	966,450.41
印花税	111.20	1,160.20	180,214.20	6,737.30
合计	**2,186,581.67**	**4,320,761.54**	**4,904,322.36**	**973,187.71**

廊坊骏迪税金及附加以房产税为主，房产税为廊坊项目运营产生租赁收入后开始征收，2019 年未缴纳房产税，2020 年以来主要税种缴税情况基本稳定。

报告期内，廊坊骏迪管理费用和销售费用报告期发生额较低，原因系从 2020 年进入租赁运营期以来，租户全部为关联方北京京讯递，租约长期稳定，因此无需投入过多的销售成本；而负责项目公司运营和管理的人员受雇于京东东鸿，相关的人员薪酬也都体现在京东东鸿的管理费用中，因此廊坊骏迪的销售费用和管理费用不高。

四、 各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年及 2022 年上半年，廊坊骏迪不涉及重大投资收益及计入当期

[29]廊坊骏迪 2019 年营业收入为 0，故此处不列示各项成本费用占营业收入的比重

损益的政府补助情况。2021 年 9 月收到廊坊经济技术开发区劳动监察大队的农民工预储金利息返还款 78,805.31 元。

2.4.4.4 日后事项、或有事项及其他重要事项

一、 项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

经核查，截至尽职调查基准日，廊坊骏迪不涉及诉讼、仲裁及担保情况。

二、 担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况及代偿风险分析

廊坊骏迪不涉及担保情况。

三、 项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

四、 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

根据《中华人民共和国民法典》第 807 条的规定，发包人逾期不支付价款的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖，建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

截至尽职调查基准日，廊坊骏迪存在 1,650.63 万元应付工程款，系为总包方因不满足部分工程细项，因此暂未支付的质保金。根据上述规定，该部分应付工程款优先于抵押权和其他债权。

综上，财务顾问结合物流仓储行业属性及项目公司自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现廊坊骏迪重要财务报表项目存在不合理情况。

2.4.5 基础设施资产情况

2.4.5.1 基础设施资产的评估情况

一、 基础设施资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

截至 2022 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的编号为【戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 076 号】的《中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目估价报告》，廊坊项目评估价值为 662,000,000.00 元，根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2022]39527 号标准无保留意见审计报告，廊坊项目账面价值为 476,261,072.22 元，评估价值较账面价值高 185,738,927.78 元，增值幅度为 39.00%。

经过市场调查与研究，廊坊项目的租金单价与周边可比物业相近。相比于其他项目，廊坊项目的建造品质较好，区位位于物流集聚区。该项目增值率较高的原因:

（一）计算方法不同：审计报告中的账面价值是依据成本法计量的，而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同;

（二）价值时点不同：审计报告中的账面价值反应了历史时期发生的项目建设成本，廊坊项目于 2018 年 4 月开工建设，早期建设成本较低，而评估价值的价值时点为 2022 年 6 月 30 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

二、 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

廊坊骏迪合法有效地拥有廊坊项目的国有建设用地使用权和房屋所有权。

廊坊项目不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

三、 担保债务余额和抵质押顺序

截至尽职调查基准日，经核查，廊坊项目不涉及担保、抵押和质押情况。

四、 担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

截至尽职调查基准日，经核查，廊坊项目不涉及担保、抵押和质押情况。

2.4.5.2 基础设施资产合规情况

一、 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

（一）项目投资管理手续

2017 年 7 月 10 日，廊坊经济技术开发区管理委员会就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开管经外资备[2017]9 号”《廊坊经济技术开发区管理委员会关于廊坊骏迪物流有限公司兴建京东亚洲一号廊坊经开物流园项目备案的通知》，同意廊坊项目备案。

（二）规划手续

2017 年 12 月 18 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“地字第 131001201700017”的《建设用地规划许可证》，该证载明廊坊项目用地性质为物流仓储用地，用地面积为 120,806.3 平方米。

2018 年 4 月 13 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“建字第 13100120180006”的《建设工程规划许可证》，该证载明廊坊项目建设规模为 113,561.98 平方米。

（三）用地手续

2017 年 10 月 17 日，廊坊骏迪物流有限公司在廊坊市公共资源交易中心通过拍卖出让方式竞得编号为廊开 2017-5 号国有建设用地使用权。出让人为廊坊市国土资源局，出让土地面积为 120,806.3 平方米。

2017 年 10 月 30 日，廊坊市国土资源局开发区分局（后更名为“廊坊经济技术开发区自然资源和规划局”）就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开出字

（2017）12号”的《关于批准廊坊骏迪物流有限公司建设用地的通知》，载明：“经廊坊市人民政府批准，同意你公司建设现代物流项目，自登记之日起将120,806.3平方米（约合181.2095亩）国有土地使用权出让给你单位使用。土地用途为仓储用地，出让年限为50年。接此通知后，请抓紧办理登记手续，未经批准不得擅自改变用途，土地使用权转让、出租、抵押时按规定到廊坊市国土资源局开发区分局办理土地使用权变更登记手续。”

2017年10月30日，廊坊骏迪与廊坊市国土资源局开发区分局签署了编号为“C131000120170024”的《国有建设用地使用权出让合同》，廊坊市国土资源局开发区分局将相应土地使用权出让给廊坊骏迪，出让土地面积为120,806.3平方米，出让年限为自交付土地之日起50年，土地用途为仓储用地。

（四）消防设计手续

2019年3月12日，廊坊市经济技术开发区公安消防大队就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开公消设备字[2019]第 0002 号”的《建设工程消防设计备案凭证》，该备案凭证载明，廊坊项目的消防设计备案材料齐全，依法核发备案凭证。

（五）节能审查手续

《固定资产投资项目节能审查办法（国家发展和改革委员会令第44号）》（2016年11月27日发布）第六条规定：“年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。”

根据河北泽荣工程项目管理有限公司于2017年5月就廊坊项目出具的《廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目节能报告》，廊坊项目年综合能源消费量为706.87吨标准煤，且电力消费量为465.19万千瓦时。因此，廊坊项目属于不再单独进行节能审查的固定资产投资项目。

（六）环评手续

根据廊坊骏迪提供的填报日期为2017年12月13日的《建设项目环境影响登记表》，廊坊项目已完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案号为

201713100300000616。

2020 年 2 月 7 日，廊坊经济技术开发区环境保护局（后更名为“廊坊经济技术开发区生态环境局”）就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊开环备[2020]5 号”的《关于廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目土建部分竣工环境保护的备案意见》，同意廊坊项目土建部分竣工环境保护备案。

（七）施工许可手续

2018 年 10 月 25 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“131001201810250101 号”的《建筑工程施工许可证》，该证载明工程名称为“1#仓库及分拣车间、2#至 4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房和坡道工程”，建设地址为经七路东侧，经八路西侧，纬五路北侧，建设规模为 113,561.98 平方米。

（八）消防验收手续

2019 年 12 月 24 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊建消备字[2019]第 11023 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，该证载明廊坊项目的竣工验收消防备案材料齐全，依法核发备案凭证。

2019 年 12 月 24 日，廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局就廊坊项目向廊坊骏迪出具了编号为“廊建消备字[2019]第 11024 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，该证载明廊坊项目的竣工验收消防备案材料齐全，依法核发备案凭证。

（九）竣工验收手续

根据廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道分别取得的验收日期均为 2020 年 8 月 28 日的《河北省建设工程竣工验收报告》，由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位组成的验收组出具了廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道工程质量等级为合格的验收意见。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710002”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 1#仓库及分拣车间已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710003”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 2#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710004”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 3#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710005”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 4#物流仓库已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710006”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 5#倒班楼已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710007”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目 6#车辆维修间及设备用房已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

根据廊坊开发区建设工程质量监督站于 2020 年 9 月 1 日向廊坊骏迪核发的编号为“2020J1310710008”的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目坡道已于 2020 年 9 月 1 日进行项目竣工验收备案。

2020 年 9 月 14 日，廊坊经济技术开发区管委会就廊坊项目出具《说明函》，确认廊坊项目已完成竣工验收及备案手续，投入使用过程合法合规，不存在违法违规情形，不涉及相关行政处罚。

综上，截至尽职调查基准日，廊坊项目已按规定取得项目审批、核准或备案，以及规划、用地、消防、节能审查、环评、施工许可等相关手续，已通过竣工验收和后续备案手续，符合固定资产投资管理法规制度。

二、 工程建设质量及安全标准符合相关要求的情况

根据廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道分别取得的验收日期均为 2020 年 8 月的《河北省建设工程竣工验收报告》，由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位组成的验收组出具了廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道工程质量等级为合格的验收意见，主体结构、建筑层面全部工程质量等级合格。

三、 竣工验收情况

根据廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道分别取得的验收日期均为 2020 年 8 月的《河北省建设工程竣工验收报告》，由建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位组成的验收组出具了廊坊项目 1#仓库及分拣车间、2#物流仓库、3#物流仓库、4#物流仓库、5#倒班楼、6#车辆维修间及设备用房、坡道工程质量等级为合格的验收意见。

根据编号分别为 2020J1310710002、2020J1310710003、2020J1310710004、2020J1310710005、2020J1310710006、2020J1310710007、2020J1310710008 的《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，廊坊项目于 2020 年 9 月 1 日在廊坊开发区建设工程质量监督站完成竣工验收备案。

四、 安全生产、环境保护及符合城市规划要求的情况

通过查询中华人民共和国应急管理部网站，未发现廊坊项目有违反安全生产的相关情况。

廊坊经济技术开发区环境保护局于 2020 年 2 月 7 日向廊坊骏迪物流出具了编号为“廊开环备[2020]5 号”的《关于廊坊骏迪物流有限公司京东亚洲一号廊坊经开物流园项目土建部分竣工环境保护的备案意见》，同意廊坊项目土建部分竣工环境保护备案。

五、 受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素

影响的情况

截至尽职调查基准日，未发现廊坊项目有存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

2.4.5.3 基础设施资产的物理状态

一、 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

根据廊坊项目不动产权证书所载，廊坊项目用地性质为仓储用地，具体情况如下:

表2-113 廊坊项目不动产权证信息

房地坐落	用途	土地面积（m^2）	建筑面积（m^2）	土地使用权到期日
廊坊开发区纬五道北侧，经七路东侧，经八路西侧	仓储	120,806.9	100,220.9	2068 年 1 月 28 日

廊坊项目取得了廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局于 2017 年 12 月 18 日核发的编号为“地字第 131001201700017”的《建设用地规划许可证》，该证载明廊坊项目用地性质为物流仓储用地，用地面积为 120,806.3 平方米。

廊坊项目取得了廊坊市经济技术开发区住房和规划建设局于 2018 年 4 月 13 日核发的编号为“建字第 13100120180006”的《建设工程规划许可证》，该证载明廊坊项目建设规模为 113,561.98 平方米。

廊坊项目已合法合规取得了相关建设用地规划许可、建设工程规划许可。

二、 基础设施资产使用状况

廊坊项目包含四座库房，一座倒班宿舍楼及门卫房等辅助建筑。1#仓库建筑面积 11,014.59 平方米，2#仓库建筑面积 30,869,77 平方米，3#仓库建筑面积 32,002.33 平方米，4#仓库建筑面积 18,017.49 平方米。宿舍 6,595.12 平方米、设备用房总计约 1,721.6 平方米。总建筑面积 100,220.9 平方米，项目 2018 年正式开始建造，2020 年 9 月 1 日竣工，已经正式投入使用。

根据北京戴德梁行咨询有限公司于2022年8月25日出具的《京东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》，廊坊项目建筑、装修、结构维保没有重大问题，可以维持正常运营；机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要求；库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

三、 保险购买、承保范围和保险金额情况

截至尽职调查基准日，廊坊项目购买了中国人民财产保险股份有限公司财产一切险和中国人寿财产保险股份有限公司的公众责任险，具体情况参见重庆项目，详见本报告2.2.5.3部分。

四、 基础设施资产各项设施设备现状

根据北京戴德梁行咨询有限公司于2022年8月25日出具的《京东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》：（1）廊坊项目机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测，检测合规，结果符合要求；（2）廊坊项目库房内机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，随时发现问题做修理。

总体来看，廊坊项目各项设施设备没有重大问题，可以维持正常运营。

五、 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划情况

廊坊项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常运营，但有部分事项仍然需要在后续运营过程中进行整改，相关整改费用已包含在资本性支出中，具体见本报告2.5.2部分廊坊项目未来资本性支出及参数设置依据。

2.4.5.4 基础设施资产的市场和客群情况

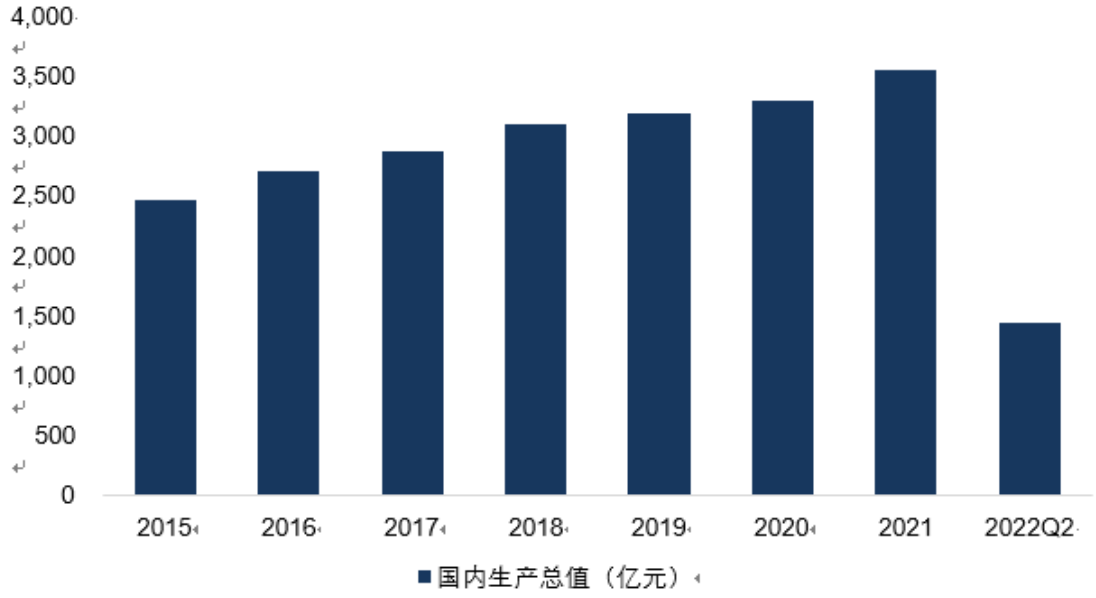
一、 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

廊坊项目位于廊坊市，廊坊地处京津冀城市群核心地带，2021年廊坊市实现生产总值3,553.1亿元，同比增长6.6%，增速居全省第7位。三次产业均实现

正增长，第一产业实现增加值 216.3 亿元，增长 4.2%；第二产业实现增加值 1,193.6 亿元，增长 5.5%；第三产业实现增加值 2,143.2 亿元，增长 7.4%。

2022 年上半年廊坊市实现生产总值 1,445.70 亿元，同比增长 0.2%。第一产业实现增加值 100.1 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 384.6 亿元，下降 2.9%；第三产业实现增加值 961.0 亿元，增长 1.2%。

图2-35 廊坊市地区生产总值

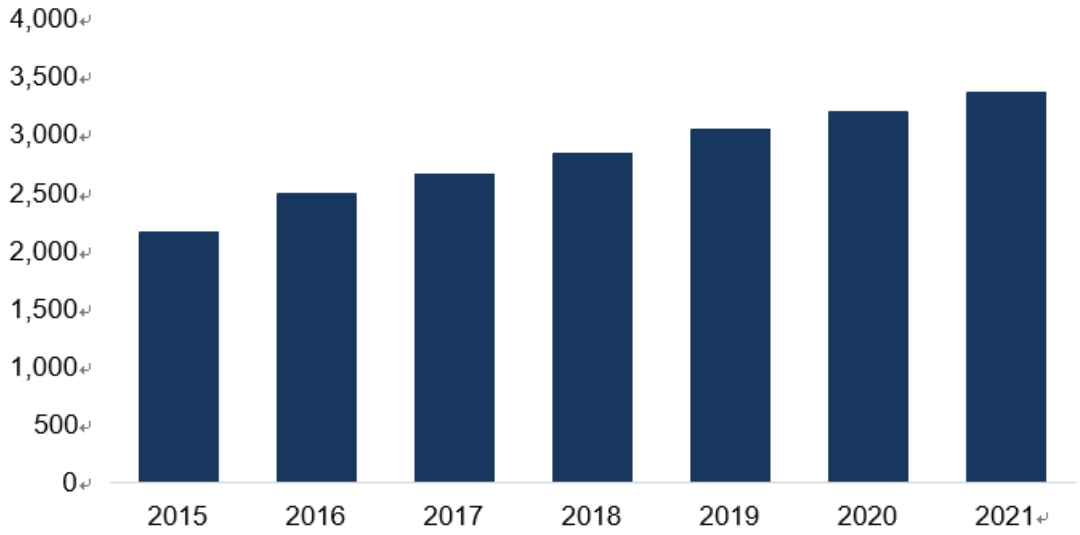


数据来源：廊坊市统计局

2021 年全年，廊坊市全年固定资产投资同比增长 5.4%。城乡项目投资增长 0.8%，占全部投资的 67.8%；房地产开发投资增长 16.6%，占全部投资的 32.2%。从产业投资看，第一产业投资下降 45.8%，第二产业投资下降 5.3%，第三产业投资增长 9.6%。

2022 年上半年，廊坊市固定资产投资同比下降 9.5%。从投资构成看，建设项目投资下降 2.1%，占投资总量 77.5%；房地产开发投资下降 28.2%，占投资总量 22.5%。从产业投资看，第一产业投资增长 2.0%，第二产业投资增长 27.5%，第三产业投资下降 16.5%。

图2-36 廊坊市固定资产投资（单位：亿元）

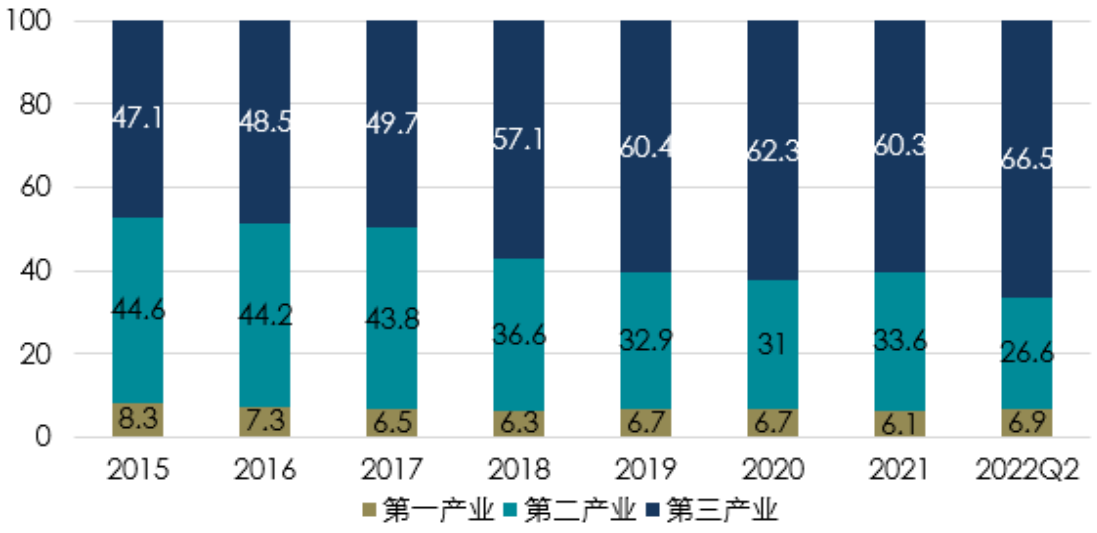


数据来源：廊坊市统计局

目前，第三产业已经成为廊坊市的主导产业。2019 年第三产业增加值 1,931.6 亿元，同比增长 10.6%，占廊坊市全市地区生产总值的 60.4%。2020 年，廊坊市第三产业实现增长值 2,057.6 亿元，增长 4.3%，占廊坊市全市地区生产总值的 62.3%，比重进一步增加。2021 年，廊坊市第三产业实现增长值 2,143.2 亿元，增长 7.4%，占廊坊市全市地区生产总值的 60.3%。

2022 年上半年，廊坊市第三产业实现增长值 961.0 亿元，增长 1.2%，占廊坊市全市地区生产总值的 66.5%。

图2-37 廊坊市第三产业占比



数据来源：廊坊市统计局

二、 基础设施资产运营相关的客群分析

基础设施资产运营相关的客群分析见 2.2.5.4 部分。

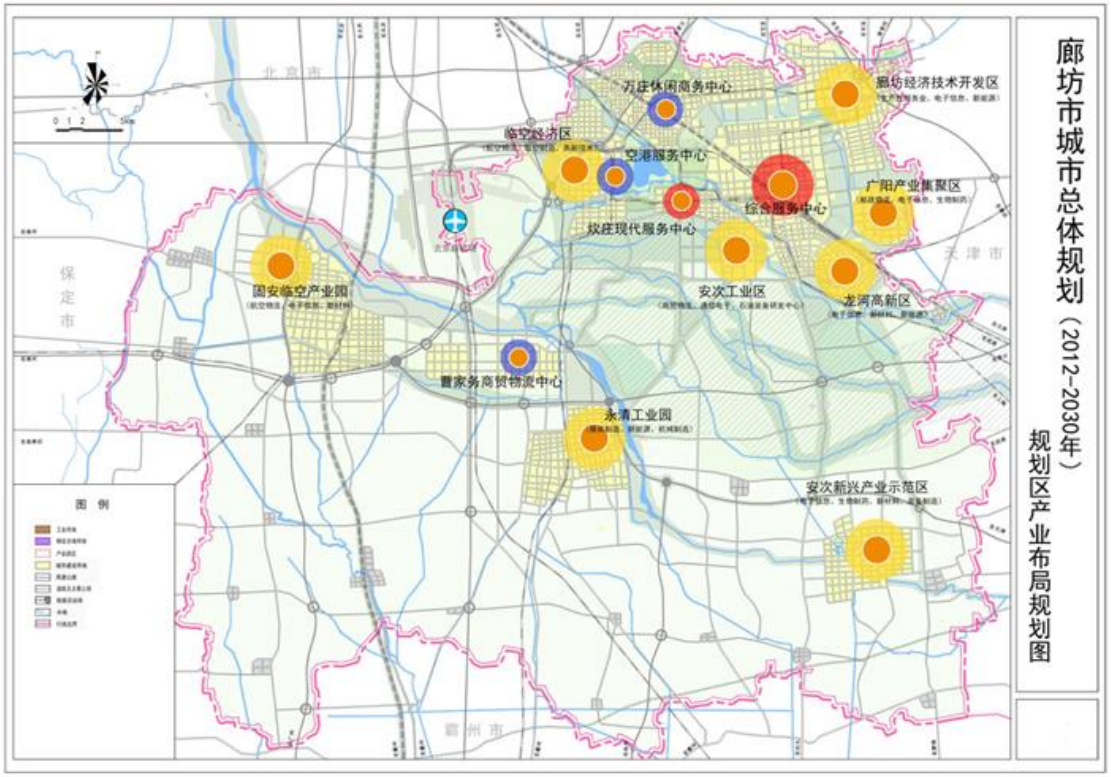
三、 区域经济发展和所处行业对基础设施资产运营的影响分析

（一）廊坊优质物流类物业市场分析

廊坊市位于河北省中部偏东，地处北京、天津两大直辖市之间，有着“京津走廊、黄金地带”的称号。廊坊市立足于区位优势，承载北京外溢的区域性物流商贸职能。

廊坊市物流园的建设定位以配套型服务业为主，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，形成进出京津市场的重要物流节点，除满足廊坊市自身发展所需要的仓储、配送等物流服务外，进一步完善京津往来货物的集散、进出口货物分流及加工等功能，成为地区性物流中心和全国物流节点区域。

图2-38 廊坊市产业布局规划



数据来源：廊坊市规划局

廊坊市物流市场目前仍处于发展阶段，廊坊市区既有规模较大的高标仓物流园区，如普洛斯廊坊龙河物流园、宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园等，也有分散于各处的各种小型物流园区，发展水平参差不齐。

截至 2022 年第二季度，廊坊市区高标库市场存量达到约 200 万平米，跻身华北区域仓库资源分布最多的五个城市之一，其中广阳区市场存量约 64 万平方米。

（二）廊坊市经济技术开发区工业物流类不动产市场分析

廊坊经济技术开发区位于廊坊市区东北部，京津连线黄金分割点，距北京市城区约 38 公里，距天津市城区约 60 公里，区位优势独一无二。

廊坊经济技术开发区坐落在中国首都北京与中国北方最大的港口城市天津之间，距北京国际机场约 60 公里，距北京大兴国际机场约 30 公里，距天津滨海国际机场约 70 公里，距天津港约 105 公里。从廊坊经济技术开发区沿京津塘高速公路到北京市、天津市，到机场、港口都不超过一小时。廊坊经济技术开发区距离未来的城际联络线 S6 采育站 10 公里左右，距离京津城际预留的永乐站 9 公里左右，距离规划中的武清北站 8 公里左右，距离城际联络线廊坊东站 9 公里左右，10 公里范围内规划建有四个城际铁路站，交通便利。

廊坊经济技术开发区北部物流园目前已经建成的高标仓物流园主要有四处，分别为京东亚洲一号廊坊经开物流园、廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园和万纬冷链物流园。其中，京东亚洲一号廊坊经开物流园为 2020 年新建成的双层高标仓储物流园，建筑标准和配套设施设备相比之前建成的廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园要高。万纬冷链物流园为冷库，是万科物流发展有限公司于 2018 年从太古实业有限公司收购的资产。

廊坊经济技术开发区是国家级开发区，位于京津塘高速公路廊坊出入口处，重点发展以出口导向型和进口替代型产品为主的产业，主要包括机电行业、轻纺行业、生物工程与医药及精细化工行业、食品行业、新兴产业、商贸金融、旅游娱乐等服务行业。目前已有 1,300 多家企业进区，其中包括美国天河集团，

德国鲁尔集团、德国西门子、韩国 LG 集团、澳大利亚 BHP 等 30 多家世界 500 强企业。区域内物流不动产整体品质较高，租金差异不明显，租金水平一般在 36-42 元/平方米/月。该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

四、 区域内可比竞品分析

（一）廊坊市可比竞品分析

截至 2022 年第二季度，廊坊市区高标库市场存量达到约 200 万平米，跻身华北区域仓库资源分布最多的五个城市之一，其中广阳区市场存量约 64 万平方米。根据市场调研，廊坊市区的高标仓物流园主要分布于三个区域，分别为位于广阳区内的廊坊经济技术开发区物流园、广阳区与天津市武清区交界的武清物流园和安次区内的龙河高新区的龙河物流园。廊坊市市区的主要高标仓物流园区主要分布情况，请见下图：

图2-39 廊坊市主要物流项目分布



序号	项目
1	京东廊坊亚洲一号
2	廊坊唯度物流园
3	廊坊宝湾国际物流园
4	天津凡宾物流园
5	菜鸟网络
6	普洛斯物流园

数据来源：戴德梁行

表2-114 廊坊市主要物流项目介绍

项目名称	主营业务及概况	所在区域
京东亚洲一号廊坊经开物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市开发区橙桔路 **概况**：项目由京东投资开发建设，于 2020 年建成。物流园区占地面积为 10.6 万平方米，共 4 栋物流仓库，仓储面积约 10.5 万平方米，为单层库或多层库；物业园区主要租户为京东；出租率为 100%。	开发区
廊坊唯度物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市开发区凤舞道 14 号 **概况**：项目由易商投资开发建设，于 2013 年建成。物流园区占地面积为 10.6 万平方米，总建筑面积约 7.2 万平方米，共 4 栋物流仓库，均为单层库，仓库设计结合布局与集中办公室，预制大跨度钢结构。该物流园区的租户为京东物流。	开发区
廊坊宝湾国际物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市开发区凤舞道 10 号 **概况**：项目由宝湾投资开发建设，于 2012 年建成。物流园区占地面积为 17.36 万平方米，总建筑面积约 9.2 万平方米，建有 10 栋轻钢结构高架物流仓库，仓库建造标准为单层彩钢结构，总仓储面积达 8.65 万平方米，均为单层库，并配有综合办公楼、包装车间、停车场和集装箱堆存场地。物流园区主要租户有名创优品、安能物流等；出租率为 95%-100%。	开发区
京东廊坊保税物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市广阳区祥云道 8 号 **概况**：项目由京东投资开发建设，于 2018 年建成，物流园区占地面积为 16.72 万平方米，总建筑面积约 17.0 万平方米，共 4 栋物流仓库，均为多层库；为跨境电子商务企业、跨境贸易企业提供物业租赁、智能物业以及其它增值服务。	广阳区
普洛斯廊坊物流园	**地理位置：**位于河北省廊坊市东环路 55 号 **概况：**项目由普洛斯投资开发建设，于 2013 年建成，物流园区占地面积为 22.89 万平方米，总建筑面积约 13.9 万平方米，共 6 栋物流仓库，均为单层库，主要租户有顺丰、德邦等；出租率在 85-90%之间。	安次区
嘉民燕郊物流中心	**地理位置**：位于廊坊燕郊经济技术开发区潮白大街 89 号 **概况**：项目由嘉民投资开发建设，于 2014 年建成，物流园区占地面积为 20 万平方米，总建筑面积约 12.9 万平方米，共 6 栋物流仓库，均为单层库，仓库室内净高为 9.5 米；出租率在 95%-100%之间。	三河市
维龙廊坊香河物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市香河县国华大道宝海路 16 号 **概况**：项目由普洛斯投资开发建设，于 2019 年建成，物流园区占地面积为 6.66 万平方米，总建筑面积约 4.0 万平方米，共 2 栋物流仓库，均为单层库。	香河县

项目名称	主营业务及概况	所在区域
廊坊唯度航天物流园	**地理位置**：位于河北省廊坊市汇智道 181 号 **概况**：项目由易商投资开发建设，于 2021 年建成，物流园区占地面积为 6.66 万平方米，总建筑面积约 7.05 万平方米，共 2 栋物流仓库，均为双层库，仓库室内净高为 9.5 米；因新入市，出租率为 50-60%。	安次区

数据来源：戴德梁行

从未来供应来看，根据廊坊市2018年至2021年仓储用地的成交情况及2022年的供地计划，新增供应项目较集中于空港新区（廊坊临空经济区）、广阳经济开发区及安次区新兴产业示范区区域。新增供应项目距离廊坊项目距离较远，直线距离均在 10 公里以上。廊坊项目周边未来三年新增供应较少，个别工业用地项目存在作为仓储库房使用的可能，存在一定的不确定性。

随着北京市进一步疏解非首都核心功能区，部分普通仓、简易仓面临拆除的风险，仓储物流基础设施租用需求将进一步外溢。得益于优越的地理位置和便利的交通条件，廊坊市将成为承接北京外溢物流仓储需求的首选之地。受廊坊市政府对物流行业的支持政策及旺盛的物流需求引导，廊坊市自 2021 年下半年起供应了大量项目，将市场空置率推至较高水平，预计未来廊坊市优质物流地产市场以消化存量项目为主。

（二）廊坊经济技术开发区可比竞品分析

廊坊经济技术开发区北部物流园目前已经建成的高标仓物流园主要有四处，分别为京东亚洲一号廊坊经开物流园、廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园和万纬冷链物流园。其中，京东亚洲一号物流园为 2020 年新建成的双层高标仓储物流园，建筑标准和配套设施设备相比之前建成的廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园要高。万纬冷链物流园为冷库，是万科物流发展有限公司于 2018 年从太古实业有限公司收购的资产。

区域内物流不动产整体品质较高，租金差异不明显，租金水平一般在 36-42 元/平方米/月。该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

（三）未来三年已规划可比竞品分析

从未来供应来看，廊坊项目及周边区域近期尚无优质物流地产供给，未来

随着已出让地块的开工建设，可能会有部分产业配套的仓储物流项目供应入市，但多为企业自用的生产配套库房。廊坊项目东侧廊坊华安盛翔汽车科技有限公司开发建设的汽车燃油蒸发系统、汽车内饰扶手项目库房一期已经完成库房主体施工，二期工程正在加快进行中。项目总建筑面积约 50,502.95 平方米，包括两栋厂房和一栋库房，其中库房面积约 12,349.00 平方米，预计将于 2022 年建成投入使用。廊坊项目南侧益海嘉里廊坊中央厨房项目最后一方混凝土的浇筑一期工程主体结构完成封顶。该项目总建筑面积约 420,555.81 平方米，其中库房面积约 58,255.56 平方米，全部建成后将成为中国最大的中央厨房基地，项目一期工程将于年底竣工。根据调研，廊坊项目所在廊坊开发区物流园已接近满租，京东物流在宝湾国际物流园和廊坊唯度物流园已租赁了大量库房，租赁需求旺盛。未来随着廊坊市政府着力整合规范廊坊市物流行业，进一步推进物流降本增效，促进实体经济发展，区域的物流地产的品质也将稳步提升。

（四）廊坊项目竞争优劣势

1.优势

廊坊项目所处廊坊经济技术开发区是目前距离北京最近的物流园区聚集地，随着北京市不断疏解非首都功能，越来越多的物流仓储需求外溢到廊坊等周边地区。廊坊项目物业品质较高，交通便利，对外溢的仓储需求具有较强吸引力。

2019 年北京大兴国际机场正式通航，随着大兴国际机场投入运营，将拉动周边区域临空产业的发展，尤其是物流仓储行业。廊坊项目与大兴国际机场的直线距离约 20 公里，具有很好的区位优势，未来发展空间较大。

资源优势：廊坊项目的产权方廊坊骏迪具有稳定的客户资源，项目主要租户为关联公司京东物流全资子公司，项目未来租户和运营现金流相对有保证。

区位优势：廊坊项目位于廊坊经济技术开发区，是目前距离北京最近的物流园区聚集地。交通便利，紧邻国道和高速公路，距离首都环线高速廊坊出口约 7 公里，距廊坊火车站约 11 公里。

品质优势：廊坊项目为双层坡道库，二层有较大面积卸货平台，便于车辆停靠及装卸货。层高高，楼板承重大，月台及雨蓬宽度较大，能满足大件货物的装卸中转；配套设施完善，物业品质较高。

2.劣势

廊坊项目位于廊坊市，进入北京需要经过进京检查站的检查。进京政策的调整，可能会对运输效率产生一定影响。廊坊项目所在区域未来两年有一定规模的新增库房供应，可能会形成一定竞争。

2.4.5.5 基础设施资产现金流的真实性

一、 基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动情况

京东亚洲一号廊坊经开物流园项目的收入来源为基础设施项目的租赁收入，经核查廊坊骏迪租赁合同、租金流水和发票及最近三年的审计报告等材料，现金流的产生基于廊坊骏迪真实、合法的经营活动。

二、 形成基础设施资产现金流的法律协议或文件合法、有效情况

就京东亚洲一号廊坊经开物流园项目产生的收入，廊坊骏迪与北京京讯递科技有限公司于 2020 年 4 月 25 日订立了编号为“20200143428”的《仓库租赁合同》；廊坊骏迪、河北京东信成供应链科技有限公司于 2021 年 5 月 31 日订立了《京东智能柜合作协议》；廊坊骏迪与廊坊小租户 1 订立了《通信铁塔（廊坊经开物流园-京东）场地租赁协议》；廊坊骏迪与廊坊小租户 2 于 2021 年 9 月 27 日订立了编号为“20210175110”的《房屋租赁合同》；2022 年 5 月 1 日，廊坊骏迪与廊坊京东星能光伏发电有限公司（以下简称“廊坊京东星能”）签署了《光伏电站合同能源管理合作协议》（以下简称为“《合作协议》”）。

经核查，上述文件的内容约定合法有效，不违反现行法律、行政法规和部门规章，并已由各方合法有效签署，构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

三、 价格或收费标准符合相关规定情况

目前法规对仓储收费标准无硬性规定，可由市场主体自主定价。

随着北京部分仓储物流企业的迁出，仓储需求外溢，廊坊等周边城市作为承接北京外溢仓储物流功能的主要地区。截至 2022 年第二季度，廊坊市广阳区的高标仓价格约为 33 元/平方米/月-42 元/平方米/月（含税含管理费），由于需

求旺盛廊坊经济技术开发区内高标仓整体空置率低于 5%。

根据签订的《仓库租赁合同》，初始租赁期不少于 6 年，租赁期自 2020 年 4 月至 2026 年 4 月，自租赁起始日起，租金和物业管理费每月结算一次。自 2022 年 5 月至 2023 年 4 月，立体库租金为 0.9838 元/平方米/天；干仓租金为 0.8217 元/平方米/天；立体库物业费为 0.4216 元/平方米/天，干仓物业费为 0.3521 元/平方米/天。廊坊项目整体租金水平为 36.05 元/平方米/月，符合市场水平。

2.4.5.6 基础设施资产现金流的实际情况

一、 基础设施资产的现金流构成及历史现金流情况、波动情况及波动原因以及现金流的独立性、稳定性情况

廊坊项目从 2020 年 4 月开始运营。虽然项目运营不满三年，但因为以下原因，项目已经进入稳定运营阶段:

（一）基础设施项目运营一般具有非常显著的行业特点，其运营期限及经营收入受到行业技术经济特征的影响明显。仓储物流行业相较于高速公路、污水处理、垃圾发电等行业而言，因其运营所需条件较为简单，省去了设备调试、磨合等过程，在项目投入运营后可在短时间内进入成熟期;

（二）廊坊地处北京、天津两大直辖市之间，凭借其区位优势，承载北京外溢的区域性物流商贸职能，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，成为地区性物流中心和全国物流节点区域，对于仓储物流尤其是高标仓的需求较为旺盛。但从高标仓市场供应角度看，高标仓占全部仓库的比重还不到 10%，供给严重不足，供需之间的较大差异造成高标仓在建成后短期内即可达到较高的出租率从而进入稳定运营状态;

（三）廊坊项目在项目建成投入运营之时就全部整租给京东物流，达到 100%出租率，进入稳定运营阶段。廊坊项目的京东物流自租的租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

廊坊项目现金流全部来源于主营业务-租赁业务，具体如下:

表2-115 廊坊项目现金流构成

单位：元

项目	2022年上半年		2021年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59
其中：租赁业务	21,217,846.08	7,546,328.04	42,511,450.39	13,044,497.59
合计	**21,217,846.08**	**7,546,328.04**	**42,511,450.39**	**13,044,497.59**
项目	**2020年**		**2019年**	
	收入	**成本**	**收入**	**成本**
主营业务	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
其中：租赁业务	30,229,444.58	14,496,071.36	-	1,428,014.92
合计	**30,229,444.58**	**14,496,071.36**	**-**	**1,428,014.92**

廊坊项目2019-2021年及2022年上半年资产收益、盈利、经营性净现金流如下：

表2-116廊坊项目近三年及一期产收益、盈利、经营性净现金流

单位：元

项目	2022年上半年	2021年	2020年	2019年
收入（不含增值税）	21,217,846.08	42,511,450.39	30,229,444.58	-
净利润	8,559,594.51	19,603,010.97	8,128,307.26	-1,794,601.62
经营性净现金流	18,175,291.47	36,895,239.55	21,648,768.21	9,468,670.35

经核查，廊坊项目的现金流来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。廊坊项目自2020年4月运营以来，2020年、2021年、2022年上半年，分别实现营业收入3,022.94万元、4,251.15万元、2,121.78万元，经营性净现金流2,164.88万元、3,689.52万元、1,817.53万元，项目投资回报良好，运营以来经营性现金流持续为正。

2019年，廊坊项目处于建设期，未产生运营收入，均为项目建设投入。2019年经营性净现金流为946.87万元，主要系收到了1.04亿元税收返还。该税收返还是纳税人在销项税额中未抵扣完留待下期继续抵扣的进项税额，不符合《企业会计准则》规定的政府补助特征，不属于政府补助。廊坊项目自2020年4月开始运营产生主营业务收入，故2020年营业收入由2019年的0上升为3,022.94万元。廊坊项目主要租户为关联方北京京讯递科技有限公司，租约结束时间为2026年4月30日，达到100%出租率，未来现金流较为稳定。

从租约稳定角度看，廊坊项目已于 2020 年 4 月进入租赁运营期，租户全部为关联方北京京讯递科技有限公司，租约结束时间为 2026 年 4 月 30 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照廊坊骏迪和北京京讯递科技有限公司另行约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非北京京讯递科技有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长，以此类推；为免歧义举例：起始租金为 1.00，按协议约定每年涨 3%，第 6 年起始租金为 1.16；但根据第 5 年末第三方评估机构出具的过往 5 年市场涨幅仅为 2%，则第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.10；反之，如果市场涨幅为 4%，第 6 年租金会从 1.16 调整为 1.22。

截至本报告出具之日，新冠疫情期间，廊坊项目未发生减租、免租情况，现金流稳定。

综上，廊坊项目在项目建成投入运营之时就整租给北京京讯递科技有限公司，租约长度为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高，市场风险更低。

二、 基础设施资产的现金流来源分散情况及市场化运营情况

关于现金流来源分散情况的论述详见 2.2.5.6。此外，经核查，廊坊项目由北京京讯递科技有限公司整租，租金定价符合当地市场水平。

三、 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等情况及现金流提供方集中度风险

基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等具体见本报告 2.2.2 部分和 2.2.5.4 部分。

基础设施资产主要承租人为京东集团旗下的京东物流子公司。在物流仓储

行业，优质的租户是稀缺资源，京东物流作为京东集团旗下企业，违约风险较低，京东物流自租的租约为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

廊坊项目的现金流来源合理分散，虽然由京东物流的子公司整租，在直接承租人方面较为集中，但是该商业模式属于互联网电商行业特有的整租模式，其重要现金流提供方控股股东京东物流资质优良，财务情况稳健，各子项目现金流较为稳定。具体情况见本报告第 2.2.5.6 部分。

综上，廊坊项目所处地区经济发展平稳，行业政策鼓励，供需关系良好，现金流提供方是优质的租户，虽然具有一定的集中度风险，但现金流最终来源稳定且分散。

四、 关于廊坊项目运营不满 3 年的情况论述

就廊坊项目于 2020 年 4 月开始运营，目前运营不满三年的情况。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）款，基础设施项目“原则上运营 3 年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力”。廊坊项目的运营起始时间为 2020 年 4 月，目前已运营 2.5 年。根据《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）明确“项目运营时间原则上不低于 3 年，对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求”。根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），“对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。”在此基础上，基金管理人从运营时间和经营情况、投资回报情况、持续经营能力及维持供应链稳定、强化民生保障功能的角度进行分析，认为底层资产自 2020 年 4 月开始运营，目前已运营 2.5 年，已接近 3 年，虽未满 3 年，但符合发行条件，论述如下：

（1）廊坊项目具有维持供应链稳定、强化民生保障的功能

目前新冠疫情尚未结束，各方主体仍需坚持“动态清零”防疫总方针，廊坊市属于环京主要物流节点城市，考虑到环京地区庞大的人口数量以及相应的

消费量，廊坊项目主要辐射京津冀，每天服务于大概有 2 万个客户。从时效角度，地级城市可以做到上午 11 点之前下单，下午就能送到；县级城市，可以实现次日达。廊坊项目在物流领域服务于环京地区的广大消费者，因此廊坊项目具有维持该地区的供应链稳定、强化民生保障的功能。廊坊项目在项目正式运营后，除了保障京东自身需求外，还结合京东科技优势资源和生态资源，调整本地应急产业结构，打造应急产业集聚中心，利用京东应急产业的生态和自身的带动作用，大力促进区域应急产业发展，结合区域内应急产业资源，积极推动应急产业向集聚、高效、科学、规范的方向发展，建立健全应急产业生态，打造区域应急产业标杆。

（2）运营时间未满 3 年，但已能够实现长期稳定收益

自开始 2020 年 4 月运营时即处于满租状态，主要承租人为北京京讯递科技有限公司，系京东集团关联方京东物流的子公司。廊坊项目承租人签署的租赁合同期限为 6 年，高于行业平均水平的 3 年，租约稳定性较高。

仓储物流行业相较于高速公路、污水处理、垃圾发电等行业而言，因其运营所需条件较为简单，除必要的建筑架构和消防设施等设备外，其余设备均由租户根据其个性化需求进行采购，设备的适用性较高，从而缩短了设备调试、磨合等环节，在项目投入运营后可在短时间内进入成熟稳定期。

（3）投资回报良好

自开始运营以来，廊坊项目的租金收入较为稳定。根据廊坊项目公司与重要现金流提供方北京京讯递科技有限公司签订的仓库租赁合同，2020 年-2022 年历史合同租金单价（含物业费不含税）分别为 1.2256 元/平方米/天、1.2623 元/平方米/天、1.3003 元/平方米/天，廊坊项目历史租金平均增长率为 3%。

2020 年 4-12 月，廊坊项目实现总收入约 3,000 万元，经营性净现金流约 2,200 万元，2021 年全年廊坊项目实现营业总收入 4,251.15 万元，经营性净现金流 3,689.52 万元，2022 年上半年廊坊项目实现营业总收入 2,121.78 万元，经营性净现金流 1,817.53 万元。根据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告》，按照可供分配金额的 100%向投资者

分配，在相关假设前提下，预计 2022 年 7-12 月及 2023 年度廊坊项目的经营性净现金流分别为 1,925.39 万元和 3,905.38 万元，预计廊坊项目 2022 年 7-12 月和 2023 年的预计净现金流收益率分别为 5.82%（年化）和 5.90%。由此可见，项目投资回报良好，运营以来经营性现金流持续为正。

（4）具有持续经营能力

从需求角度，京东物流在廊坊地区中短期内仍有明确的高标库场地使用需求及仓配网络规划，因此京东物流对于高标仓的需求是持续的。从租赁情况看，京东物流尽管整租标的项目的全部高标仓，远没有满足京东物流的在项目所在城市的租赁需求。综上，从搬仓成本和业务需求的角度看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁的可能性较高，出租率预计保持稳定。

考虑到承租人续租的概率较高，因此廊坊项目具备持续运营能力。

经核查基础设施项目的租赁合同台账、租赁合同、天职国际会计师事务所出具的 2019 年至 2022 年 6 月廊坊骏迪物流有限公司标准无保留意见的审计报告（天职业字[2020]34739 号、天职业字[2021]10471 号、天职业字[2022]19289 号及天职业字[2022]39527 号）和天职国际会计师事务所出具的天职业字[2022]39666 号可供分配金额测算报告审阅报告，并经与原始权益人确认，财务顾问和法律顾问认为：

1）《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）规定：“对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。”《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）规定：“项目运营时间原则上不低于 3 年，对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求”。

2）廊坊项目于 2020 年 4 月投入运营，目前已运营 2.5 年（不足 3 年），但廊坊项目自开始运营时即处于满租状态，租赁合同期限为 6 年，租约稳定性较高，且项目投入运营后在短时间内进入成熟稳定期。项目运营模式成熟，已产

生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、维持供应链稳定、强化民生保障的功能。

3）廊坊项目符合《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关文件的要求，满足相关法律、法规对基础设施项目的要求和条件。

综上所述，廊坊项目运营模式成熟，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、维持供应链稳定、强化民生保障的功能；符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）款等相关文件所规定的条件。

2.4.5.7 基础设施资产的重要现金流提供方

一、 基本情况

经核查，廊坊项目涉及的重要现金流提供方为北京京讯递科技有限公司（以下简称“北京京讯递”）。

（一）基本情况

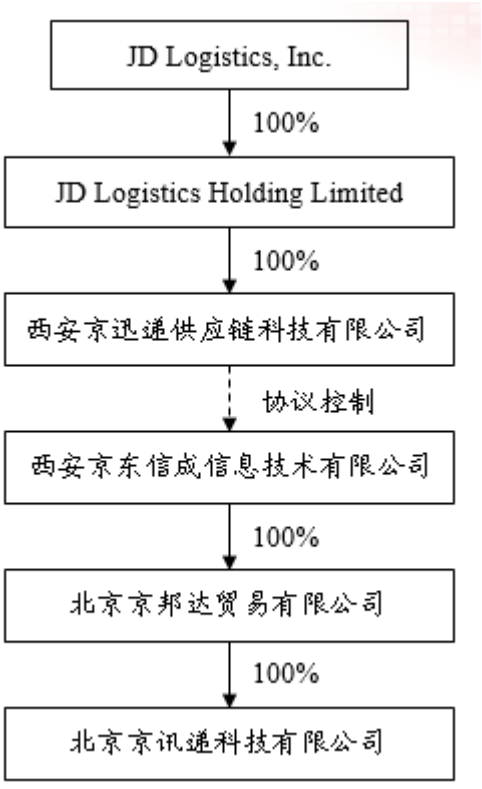
表2-117 北京京讯递基本情况

企业名称	北京京讯递科技有限公司
公司类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市大兴区采育镇北京采育经济开发区育龙大街2号二层201室
法定代表人	崔建
注册资本	1,000万元
设立（工商注册）日期	2017-12-18
营业期限	2017-12-18至2027-12-17
统一社会信用代码	91110115MA019EXPX2
经营范围	软件开发；技术开发、咨询、转让、服务；设计、制作、发布、代理广告；劳务服务；销售机械设备、电子产品、家用电器、五金产品（不含电动自行车）、文化用品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、体育用品、日用品、针纺织品、服装、家居用品、珠宝首饰、医疗器械（I类、II类）、饲料（不得拆包、分装）、花卉、不再分装的包装种子、装饰材料、通讯设备、工艺品、眼镜、玩具、

	陶瓷制品、化肥、农药（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、食用农产品、纸制品、木制品、塑料制品、货架、汽车、汽车零配件；货物进出口；代理进出口；技术进出口；物业管理；汽车租赁（不含九座以上客车）；企业管理；道路货运代理；家政服务；家居装饰；市场营销策划；市场调查；会议服务（不含食宿）；承办展览展示；计算机系统集成；汽车装饰；维修计算机、电子产品、钟表、家用电器、通讯设备；租赁建筑机械设备；清洁服务；施工总承包；专业承包；园林绿化工程；水污染治理；大气污染治理；环境监测；装饰设计；仓储服务；建筑工程施工；包装服务；销售及租赁活动板房；出租商业用房；出租办公用房；国内快递（邮政企业专营业务除外）（快递业务经营许可证有效期至2023年01月23日）；销售食品；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理；互联网信息服务；道路货物运输；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理、道路货物运输、工程设计、互联网信息服务、销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）股权结构

图2-40 北京京讯递股权结构图



北京京讯递科技有限公司为京东物流的100%并表子公司。

（三）主营业务

北京京讯递主营业务为国内快递和普通货运业务，主要依托京东商城提供相应物流配送服务，同时也向第三方提供物流配送服务。

（四）经营情况

2022年上半年，北京京讯递实现营业收入5,624,712,600.91元，实现净利润-48,840,772.03 元，亏损原因主要是由于北京京讯递成立初期营业成本较高，且在销售和管理方面花费了大量资金，使得营业总成本高于营业收入。

总体来看，北京京讯递营业收入持续增长，经营情况稳步向好。具体盈利能力分析详见下文财务情况部分。

（五）财务情况

根据北京嘉信达盛会计师事务所有限公司出具的2019-2021年标准无保留意见的审计报告及2022年上半年未经审计的财务报表，北京京讯递科技有限公司的财务数据如下:

表2-118北京京讯递资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金	11,607,629.58	18,374,660.35	677,994.78	1,744,419.30
应收票据	6,797,000.37	-	-	-
应收账款	2,288,356,308.72	1,566,401,700.63	754,736,171.49	592,987,658.93
预付款项	12,162,787.54	23,449,186.25	19,656,935.07	158,739.70
其他应收款	602,334,183.76	227,995,531.83	72,349,414.50	29,849,263.45
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	48,854,148.97	49,801,470.17	41,402,951.84	33,983,840.71
其他流动资产	73,710,546.26	101,151,381.79	78,776,787.73	72,511,843.69
流动资产合计	**3,043,822,605.20**	**1,987,173,931.02**	**967,600,255.41**	**731,235,765.78**
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	543,641,064.25	572,648,297.70	414,655,183.84	424,250,045.89
在建工程	48,417,607.67	37,654,964.83	45,741,961.63	526,141.26
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
使用权资产	1,619,939,832.03	1,387,827,472.95	1,399,697,067.39	1,287,138,381.94

长期待摊费用	7,701,326.62	11,320,326.04	7,932,566.03	5,727,372.14
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**2,219,699,830.57**	**2,009,451,061.52**	**1,868,026,778.89**	**1,717,641,941.23**
资产总计	**5,263,522,435.77**	**3,996,624,992.54**	**2,835,627,034.30**	**2,448,877,707.01**
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	1,748,856.90	65,555.70	2,955,307.50	-
应付账款	3,308,283,698.43	2,163,962,735.11	1,062,873,698.47	1,032,924,265.39
预收款项	83,107,930.16	84,691,963.08	35,254,518.56	3,398,844.73
应付职工薪酬	253,638,067.32	258,448,192.24	145,381,652.68	101,773,281.12
应交税费	28,025,461.16	22,048,021.07	2,840,548.25	1,336,766.40
其他应付款	106,476,805.04	173,339,809.19	167,230,066.58	17,890,716.89
其中:	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	138,609,404.28	127,932,309.24	122,566,460.63	122,897,270.94
流动负债合计	**3,919,890,223.29**	**2,830,488,585.63**	**1,539,102,252.67**	**1,280,221,145.47**
非流动负债:				
租赁负债	1,597,538,385.98	1,371,201,808.38	1,367,908,236.86	1,235,699,618.12
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**1,597,538,385.98**	**1,371,201,808.38**	**1,367,908,236.86**	**1,235,699,618.12**
负债合计	**5,517,428,609.27**	**4,201,690,394.01**	**2,907,010,489.53**	**2,515,920,763.59**
所有者权益:				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-
资本公积	24,362,611.56	24,362,611.56	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-279,268,785.06	-230,428,013.03	-72,383,455.23	-67,043,056.58
所有者权益总计	**-253,906,173.50**	**-205,065,401.47**	**-71,383,455.23**	**-67,043,056.58**
负债所有者权益合计	**5,263,522,435.77**	**3,996,624,992.54**	**2,835,627,034.30**	**2,448,877,707.01**

表2-119 北京京讯递利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	**5,624,712,600.91**	**9,542,833,844.75**	**7,488,528,669.90**	**5,719,760,337.88**
其中：营业收入	5,624,712,600.91	9,542,833,844.75	7,488,528,669.90	5,719,760,337.88
二、营业总成本	**5,460,838,061.53**	**9,771,202,590.06**	**7,514,150,486.34**	**5,802,485,243.41**

其中:				
营业成本	5,323,329,138.17	8,858,810,409.24	6,122,733,513.16	5,455,982,338.86
税金及附加	6,632,261.90	5,597,270.11	1,601,018.46	2,260,533.59
销售费用	73,574,463.47	144,531,090.87	76,567,673.32	45,109,272.14
管理费用	261,218,398.93	697,530,720.16	1,244,397,182.48	245,955,046.80
财务费用	38,637,853.58	64,733,099.68	68,851,098.92	53,178,052.02
其他	-	-	-	-
加:				
其他收益	38,603,001.56	88,568,021.81	20,820,968.78	22,139,161.42
投资收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-20,137,032.85	-	-
资产减值损失	-8,072,447.55	-	-19,956,720.39	-6,605,165.48
资产处置收益	519,134.28	-3,668,141.57	-1,041,437.76	283,639.92
三、营业利润	**-47,629,826.85**	**-163,605,897.92**	**-25,799,005.81**	**-66,907,269.67**
加：营业外收入	3,739,883.47	11,959,199.07	23,942,734.18	13,283,682.52
减：营业外支出	4,950,828.65	6,398,193.96	3,484,127.02	3,482,480.21
四、利润总额	**-48,840,772.03**	**-158,044,892.81**	**-5,340,398.65**	**-57,106,067.36**
减：所得税费用	-	-335.01	-	335.01
五、净利润	**-48,840,772.03**	**-158,044,557.80**	**-5,340,398.65**	**-57,106,402.37**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**-48,840,772.03**	**-158,044,557.80**	**-5,340,398.65**	**-57,106,402.37**

表2-120 北京京讯递现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,976,507,984.01	10,008,957,344.51	7,907,872,856.92	6,532,429,221.27
收到的税费返还	-	-	665,045.64	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,174,930,201.48	2,842,688,623.47	1,028,450,387.16	4,935,000,192.41
经营活动现金流入小计	**7,151,438,185.49**	**12,851,645,967.98**	**8,936,988,289.72**	**11,467,429,413.68**

购买商品、接受劳务支付的现金	4,437,787,559.24	7,555,654,889.23	6,158,499,770.96	5,783,341,279.19
支付给职工以及为职工支付的现金	1,970,992,619.04	3,339,281,057.48	1,867,661,647.25	897,002,697.81
支付各项税费	86,164,728.64	72,221,436.98	12,760,837.70	2,981,887.43
支付其他与经营有关的现金	250,618,250.60	985,308,651.40	173,929,850.22	3,326,477,682.20
经营活动现金流出小计	**6,745,563,157.52**	**11,952,466,035.09**	**8,212,852,106.13**	**10,009,803,546.63**
经营活动产生的现金流量净额	**405,875,027.97**	**899,179,932.89**	**724,136,183.59**	**1,457,625,867.05**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,684,599.94	24,362,611.56	-	-
取得投资收益收到的现金	0.00	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	519,134.28	-	-	283,639.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-	-	-
收到其他于投资活动有关的现金	0.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	**2,203,734.22**	**24,362,611.56**	**-**	**283,639.92**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	374,476,934.56	837,405,811.00	657,296,123.72	1,406,892,163.88
投资支付的现金	1,684,599.94	24,362,611.56	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	3,668,141.57	-	-
投资活动现金流出小计	**376,161,534.50**	**865,436,564.13**	**657,296,123.72**	**1,406,892,163.88**
投资活动产生的现金流量净额	**-373,957,800.28**	**-841,073,952.57**	**-657,296,123.72**	**-1,406,608,523.96**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	24,362,611.56	1,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**24,362,611.56**	**1,000,000.00**	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,684,258.46	64,771,926.31	68,906,484.39	53,202,499.21
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**38,684,258.46**	**64,771,926.31**	**68,906,484.39**	**53,202,499.21**

筹资活动产生的现金流量净额	**-38,684,258.46**	**-40,409,314.75**	**-67,906,484.39**	**-53,202,499.21**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-6,767,030.77**	**17,696,665.57**	**-1,066,424.52**	**-2,185,156.12**
加：期初现金及现金等价物的余额	18,374,660.35	677,994.78	1,744,419.30	3,929,575.42
六、期末现金及现金等价物余额	**11,607,629.58**	**18,374,660.35**	**677,994.78**	**1,744,419.30**

1. 主要财务指标

表2-121 北京京讯递主要财务指标[30]

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	5,263,522,435.77	3,996,624,992.54	2,835,627,034.30	2,448,877,707.01
总负债	5,517,428,609.27	4,201,690,394.01	2,907,010,489.53	2,515,920,763.59
所有者权益	-253,906,173.50	-205,065,401.47	-71,383,455.23	-67,043,056.58
营业收入	5,624,712,600.91	9,542,833,844.75	7,488,528,669.90	5,719,760,337.88
净利润	-48,840,772.03	-158,044,557.80	-5,340,398.65	-57,106,402.37
资产负债率	104.82%	105.13%	102.52%	102.74%
流动比率	0.78	0.70	0.63	0.57
速动比率	0.76	0.68	0.60	0.54
营业毛利率	5.36%	7.17%	18.24%	4.61%
营业收入净利率	-0.87%	-1.66%	-0.07%	-1.00%
总资产收益率	-1.05%	-4.63%	-0.44%	-2.85%

2. 资产结构分析

2019 年-2022 年 6 月末，北京京讯递资产总额分别为 2,448,877,707.01 元、2,835,627,034.30 元、3,996,624,992.54 元和 5,263,522,435.77 元；与此同时，2019 年-2022 年 6 月末，北京京讯递对外部融资的需求上升后趋于稳定，总负债分别为 2,515,920,763.59 元、2,907,010,489.53 元、4,201,690,394.01 元和 5,517,428,609.27 元；所有者权益方面，北京京讯递成立于 2017 年 12 月，2019-2022 年上半年无利润留存，同期末，所有者权益分别为-67,043,056.58 元、-

[30] a) 资产负债率=总负债/总资产
b)流动比率=流动资产/流动负债
c)速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
d)营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
e)营业收入净利率=净利润/营业收入
f)总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）×100%

71,383,455.23 元、-205,065,401.47 元和-253,906,173.50 元。

3. 现金流分析

2019 年-2022 年上半年，北京京讯递经营性活动产生的现金流入分别为 11,467,429,413.68 元、8,936,988,289.72 元、12,851,645,967.98 元和 7,151,438,185.49 元。

北京京讯递经营性活动产生的现金流主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，2019 年销售商品、提供劳务收到的现金同比大幅增长，主要系公司用户活跃度和订单量增长、主营业务产生的现金流入快速上升所致；收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系公司收取的押金保证金、备用金、内部往来款增长所致。

北京京讯递经营性活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营有关的现金。随着北京京讯递业务经营规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金规模快速增长；支付其他与经营活动有关的现金由于公司支付的押金保证金、备用金、内部往来款等大幅增长所致。

投资活动现金流方面，由于近年来固定资产、无形资产和其他长期资产建设需求减弱，公司投资支出呈现下降态势。

2019 年及 2020 年，因分配股利、利润或偿付利息支付的现金，公司筹资活动净现金流呈流出状态。

4. 历史偿付情况

根据北京京讯递 2022 年 8 月 15 日征信报告，北京京讯递无未结清信贷情况，无不良类和关注类贷款情况，资信较好。

5. 与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北京京讯递与原始权益人为同一实际控制下的关联方，实际控制人均为京东集团。

与原始权益人过往业务合作情况见 2.2.5.7 节重庆项目部分。

二、 资信状况

根据财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，北京京讯递未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内北京京讯递在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

2.4.6 期后事项

2.4.6.1 项目公司纳入基础设施基金后项目公司人员、财务、运营的相关安排

廊坊项目参见重庆项目，详见本报告 2.2.6 部分。

2.4.6.2 重组情况安排

根据发行安排，本基金设立后将执行项目公司和 SPV 公司的反向吸收合并工作，详见本报告 2.2.6.2 部分。

2.5 基础设施资产现金流的预测

2.5.1 基础设施资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况预测分析

2.5.1.1 基础设施基金未来两年可供分配金额测算

基金管理人针对基础设施资产未来两年的可供分配金额进行了测算，并经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审阅后出具了编号为天职业字【2022】39666 号的经审阅的可供分配金额测算报告。根据该可供分配金额测算报告，

未来两年基础设施资产净现金流分派率预测情况如下：

表2-122 基础设施基金预测合并利润表

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
一、营业总收入	**53,964,505.83**	**107,050,368.69**
其中：营业收入	53,964,505.83	107,050,368.69
二、营业总成本	**35,157,848.43**	**71,489,183.17**
其中：营业成本	18,255,301.50	37,011,424.71
税金及附加	6,913,867.16	14,088,613.44
销售费用	-	-
管理费用	8,697,482.03	17,739,534.16
研发费用	-	-
财务费用	1,291,197.74	2,649,610.86
其中：借款利息增值税	1,291,197.74	2,649,610.86
利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
减：所得税费用	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	18,806,657.40	35,561,185.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
七、综合收益总额	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
八、每股收益	**-**	**-**
(一) 基本每股收益（元/股）	-	-
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	-

表2-123 基础设施基金预测合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,092,824.83	119,208,194.41
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,859,061.71	-
经营活动现金流入小计	**78,951,886.54**	**119,208,194.41**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,099,616.83	8,504,433.65
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
支付的各项税费	9,377,029.19	19,171,741.33
支付其他与经营活动有关的现金	8,697,482.03	17,739,534.16
经营活动现金流出小计	**22,174,128.05**	**45,415,709.14**
经营活动产生的现金流量净额	**56,777,758.49**	**73,792,485.27**
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	440,000.00	880,000.00
投资支付的现金	-	-
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额	813,693,112.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	**814,133,112.00**	**880,000.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-814,133,112.00**	**-880,000.00**
三、筹资活动产生的现金流量:		
发行基金份额收到的现金	1,638,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,638,000,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	822,039,354.00	-
偿付利息支付的现金	-	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	34,187,499.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**822,039,354.00**	**34,187,499.04**
筹资活动产生的现金流量净额	**815,960,646.00**	**-34,187,499.04**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**58,605,292.49**	**38,724,986.23**
加：期初现金及现金等价物的余额	31,230,733.98	89,836,026.47

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
六、期末现金及现金等价物余额	**89,836,026.47**	**128,561,012.70**

表2-124 基础设施基金可供分配金额计算表

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
净利润	**18,806,657.40**	**35,561,185.52**
二、分配调整事项		
（一）折旧和摊销	14,399,142.19	29,019,106.05
（二）利息支出	-	-
（三）所得税费用	-	-
三、税息折旧及摊销前利润	**33,205,799.59**	**64,580,291.57**
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益	-	-
（五）基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
（六）基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
（七）基础设施基金发行份额募集的资金	1,638,000,000.00	-
（八）购买基础设施项目的支出	-813,693,112.00	-
（九）偿还债务支付的本金及利息	-822,039,354.00	-
（九）支付的利息及所得税费用	-	-
（十）应收和应付项目的变动	1,639,248.98	3,322,312.41
（十一）未来合理的相关支出预留	-2,707,534.00	-880,000.00
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-440,000.00	-880,000.00
未来合理期间内的债务利息	-	-
未来合理期间内的运营费用等	-2,267,534.00	-
（十二）其他调整项	-217,549.53	3,240,270.43
其中：处置基础设施项目资产取得的现金	-	-
金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-217,549.53	3,240,270.43
购买固定资产等的资本性支出	-	-
递延所得税资产的减少	-	-
递延所得税负债的增加	-	-

项目	2022 年 7 至 12 月预测数	2023 年度预测数
四、可供分配金额	**34,187,499.04**	**70,262,874.41**

未来两年净现金流分派率计算如下:

表2-125 基础设施基金未来两年净现金流分派率

单位：万元

项目	2022 年 7 至 12 月	2023 年度
可供分配金额	3,418.75	7,026.29
拟募集资金金额		163,800.00
净现金流分派率[31]	4.17%（年化）	4.29%

2.5.1.2 各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

一、 测算假设条件

（一）基础假设

1. 国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在预测期内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

2. 本基金在存续期内能够持续经营，基础设施资产的使用状况不会因任何不可抗力事件而受到严重影响，且能够保持现有的经营模式和管理水平。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情不会出现重大反复，不会对本基金的运营产生重大不利影响。

4. 本基金所采用企业会计准则或其他财务报告规定不会发生重大变化。

5. 本基金所遵循的税收政策不会发生重大变化。

6. 本基金管理人委派的董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

7. 宏观环境下的市场利率不发生重大变化，不考虑通货膨胀的影响。

[31]净现金流分派率=可供分配金额/拟募集资金规模

（二）特定假设

1. 本基金于 2022 年 7 月 1 日成立，募集资金规模总计 163,800.00 万元。募集资金拟用于向原始权益人支付购买项目公司的股权转让款为 81,369.31 万元，通过专项计划以股东借款及增资款的形式投入项目公司，用于置换项目公司存量负债 82,203.94 万元，设立之初预留的运营资金 226.75 万元。假设预测期内无新增募集资金。

2. 本基金成立日，项目公司的存量负债可以京东资产支持计划投入的借款或增资款立即偿还，不再产生除股东方之外的借款利息支出。

3. 假设本基金募集的资金全部投资于项目公司，不拟进行金融资产投资等，因此不对投资收益进行预测。预测时不考虑募集资金暂存于银行产生的利息收入。

4. 预测期内，销售商品、提供劳务收到的现金以项目公司的营业收入为基础，购买商品、接受劳务支付的现金以项目公司的营业成本为基础，支付的各项税费以项目公司的税金及附加、当期应交增值税为基础，支付其他与经营活动有关的现金以本基金的管理费、托管费及其他费用等为基础，并假定所有现金收支均在当期实现。

5. 预测期内，项目公司在预测期初持有的货币资金，以及期初应收和应付项目的变动资金，拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

6. 预测期内，本基金拟在符合分配条件的情况下，每年度分配一次。收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

7. 预测期内，本基金向基金份额持有人分配的现金为当年度可分配金额的 100.00%。

二、 参数设置依据及合理性

（一）基础设施基金预测参数设置依据及合理性

1、税项

本基金及专项计划暂不征收企业所得税。借款服务取得的利息收入，按照3.00%的征收率简易征收。

项目公司适用的主要税种及税率如下表:

表2-126 基础设施基金税项

税种	计税依据	重庆公司	廊坊公司	武汉公司
增值税	租金收入	9.00%	9.00%	9.00%
增值税	物业管理费收入	6.00%	6.00%	6.00%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00%	7.00%	7.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%	3.00%	3.00%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00%	2.00%	2.00%
房产税	租金收入	12.00%	12.00%	12.00%
土地使用税	土地面积	8.00 元/平米	8.00 元/平米	4.00 元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25.00%	25.00%	25.00%

2、营业收入

营业收入主要包括基础设施资产的租金收入、物业管理收入，以及辅房出租等零星业务收入。具体明细金额如下:

表2-127 基础设施基金营业收入

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
租金收入	37,159,131.20	73,712,407.00
物业管理收入	16,441,073.44	32,614,085.90
其他零星收入	364,301.19	723,875.79
合计	**53,964,505.83**	**107,050,368.69**

预测期内的营业收入系按照已签署的租赁合同及其延续条款而得出。根据项目公司与承租人签署的租赁合同，项目公司已将基础设施资产整体出租给承租人，初始租赁期限为 5 年或 6 年，租赁期内年租金增长率为 3.00%。

在确定租金及物业管理费水平时，项目公司考虑了以下因素：最近订立的可比基础设施资产的实际租金；基础设施资产的地理位置、已使用年限等情况;

仓储物业等行业的一般市场情况等。主要租赁合同信息如下:

表2-128基础设施项目租赁合同

序号	项目公司	承租人	计租面积/m²	起租日	到期日	首年租金标准（不含税）
1	重庆公司	重庆京邦达物流有限公司	184,568.56	2019-1-1	2024-12-31	租金：0.4342 元/平/天 物业费：0.1931 元/平/天
2	廊坊公司	北京京讯递科技有限公司	104,593.74	2020-4-25	2026-4-30	立体库租金：0.8507 元/平/天 干仓租金：0.7106 元/平/天 立体库物业费：0.3749 元/平/天 干仓物业费：0.3131 元/平/天
3	武汉公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	52,154.66	2019-1-1	2023-12-31	租金：0.6261 元/平/天 物业费：0.2758 元/平/天

3、营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、物业管理费、财产保险费及设施维保费等。具体明细金额如下:

表2-129基础设施项目营业成本

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
折旧及摊销费用	14,399,142.18	29,019,106.05
物业管理费	3,060,012.59	6,120,025.18
财产保险费	166,004.85	332,009.70
运营维护费	630,141.88	1,540,283.78
合计	**18,255,301.50**	**37,011,424.71**

（1）折旧及摊销费用

基础设施资产主要包括房屋及建筑物、土地使用权等，其中：房屋及建筑物按照 40.00 年计提折旧费用，土地使用权按照 50.00 年计提摊销费用，均为直线法，残值为 0。

（2）物业管理费

根据项目公司与物业公司签署的《物业服务委托合同》，项目公司将物业服务整体外包给物业公司，合同初始租赁期为 2 年。

（3）财产保险费

财产保险费包括财产一切险和公众责任险。财产一切险按照基础设施资产的初始投资金额为投保基准，预计保险费率为 0.04%。

（4）运营维护费

运营维护费主要包括消防系统、电梯设备等维护保养费，以及快速提升门、装卸货平台的延保服务费等。

4、税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和印花税等，各主要税种的适用税率详见上文“（一）税项”:

表2-130 基础设施项目税金及附加

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
房产税	4,456,738.87	9,145,536.40
土地使用税	1,969,193.46	3,938,386.92
附加税费	450,523.18	927,928.65
印花税	37,411.65	76,761.47
合计	**6,913,867.16**	**14,088,613.44**

5、管理费用

管理费用主要包括基金管理费、基金托管费及其他费用。各预测期的预测金额如下:

表2-131 基础设施项目管理费用

单位：元

项目	2022 年 7 至 12 月预测值	2023 年预测值
基金管理费	8,260,582.03	16,865,734.16
基金托管费	81,900.00	163,800.00
其他管理费	355,000.00	710,000.00
合计	**8,697,482.03**	**17,739,534.16**

6、财务费用

财务费用主要为本基金对项目公司内部借款产生的增值税部分，按照 3.00%的简易征收税率计算。

7、未来合理的相关支出预留

预测期内，本基金预留的相关支出主要包括大中型维修项目支出，以及本基金设立之初的运营费用。其中：大中型维修项目支出按照基础设施项目资本性支出规划进行测算，预留运营费用包括但不限于认购登记结算费、转账手续费、验资费、印花税、交割审计费用等。

（二）基础设施资产预测参数依据及合理性

1、重庆项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据重庆项目的产权方重庆新东迈提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 199,802.38 平方米，可租赁面积 184,568.56 平方米已整体出租给关联公司重庆京邦达物流有限公司，租期约定不少于 6 年。第一个租赁期为 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，目前月租金单价 22.53 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设重庆新东迈与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2018 年竣工，于评估时点执行租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022

年 12 月 31 日。历史租约期为首期 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日、第二期 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日、第三期 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，首期月租金单价为 20.62 元/平方米，第二期月租金单价为 21.25 元/平方米，第三期月租金单价为 21.88 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），出租率为 100%。

2）其他租金收入

根据重庆新东迈提供的《项目情况说明》，估价对象除租金及物管费收入外，还有多种经营收入，多种收入明细如下表:

表2-132 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	重庆小租户 1	餐饮	12,000	5	2020/3/1-2025/2/28
2	重庆小租户 2	充电桩场地租赁	首年 432,000 每 2 年递增 3%	10	2020/4/1-2030/3/31
3	重庆小租户 3	投放自动售货机	54,000	1	2022/1/1-2022/12/31
4	重庆小租户 4	场所租赁	54,000	2	2022/5/1-2024/4/30

3）选取可比实例——仓储用房

经过市场调查与研究，最终确定了 3 个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下:

表2-133 比较因素条件说明表

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			重庆巴南京东亚洲一号物流园	公运南彭物流园	顺丰产业园	巴南区某大型物流园
建筑年代			2018 年	2016 年	2020 年	2018 年
项目位置			巴南区南彭物流基地	巴南区	巴南区	重庆市巴南区南彭
交易时间			-	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度
项目照片						
交易价格（元/平方米/月）			-	22.6	23.2	21.9
交易情况			-	报价	报价	成交
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动	区位	工业聚集度	聚集	聚集	聚集	聚集
		交通便捷度	良好	一般	良好	良好

产状况	状况	基础设施完善度	较完善	较完善	完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		建筑面积	184,569	8,000	5,000	34,160
		建筑结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构	单层彩钢结构
		配套设施设备	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨棚 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	10-12 米	10-12 米	10-12 米	10-12 米
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大

图2-41 重庆项目区位



★估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表2-134 可比因素修正

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	22.60	23.20	21.90
交易时间			（）/ 100	100%	100%	100%
交易情况			100 /（）	102%	102%	100%
不动产状况	区位状况	产业聚集度	100 /（）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100 /（）	97%	100%	100%
		基础设施完善度	100 /（）	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100 /（）	100%	100%	100%
		公共配套设施	100 /（）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 /（）	100%	100%	100%
		临路状况	100 /（）	100%	100%	100%
	实体状况	建筑类别	100 /（）	100%	100%	100%
		建筑面积	100 /（）	100%	100%	100%
		建筑结构	100 /（）	99%	101%	100%
		配套设施设备	100 /（）	100%	100%	100%
		内部装修	100 /（）	100%	100%	100%
		层高	100 /（）	100%	100%	100%
		库房保温	100 /（）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 /（）	100%	100%	100%
		物业管理	100 /（）	100%	100%	100%
	权益状况	租赁占用情况	100 /（）	100%	100%	100%
		规划限制条件（如容积率）	100 /（）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	97%	100%
修正价格（元/月/平方米）			-	23.0	22.5	21.9
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	22.49		

（a）仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为 22.49 元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为 199,802.38 平方米，物流中心整租出租面积为 184,568.56 平方米。

（c）出租率

根据评估机构对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与重庆市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预

计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率达到每年 2.0%-3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为 70%：30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表2-135 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 29 万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	4,217,662 元/年	根据《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额

保险费	144,216 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数为租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为房产不含税租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	计税土地面积为 323,465 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按年总收入的一定比例计取，本次评估按照不含税年收入的 1.0%计取。

（b）大修及改造费用

业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，2022 年至 2031 年支出约 29 万/年。

（c）物业管理费及维护保养费

根据重庆新东迈提供的《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为 4,217,662 元。

（d）保险

根据重庆新东迈提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/地址/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 144,216 元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方重庆新东迈为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额;

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%;

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%;

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按重庆市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据重庆新东迈提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 323,465 平方米，单位税额为 8.0 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 2,587,720 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益如下表:

表2-136 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	2,524	5,197
运营成本（万元）	778	1,581
运营净收益（万元）	1,746	3,616

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下:

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于直辖市重庆市巴南区，依托邻近川渝城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据重庆新东迈提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期为 2065 年 3 月 30 日，于价值时点 2022 年 6 月 30 日，其土地剩余使用年期为 42.75 年。估价对象建筑物均于 2018 年建成，10-11#、17#、21#、26-27#、33#配套用房为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，已使用约 3.5 年，剩余经济耐用年限为 76.5 年；其余均为钢筋混凝土结构，钢筋混凝土结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 3.5 年，剩余经济耐用年限为 56.5 年。根据孰短原则，估价对象的收益年期均为 42.75 年。

2、武汉项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据武汉项目的产权方武汉京东茂元提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 50,972.21 平方米，可租赁面积 52,154.66 平方米已整体出租给关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，租期 5 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，目前月租金单价 32.40 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设武汉京东茂元与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2018 年竣工，于评估时点执行租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。首期历史租约期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，首期月租金单价为 29.65 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），出租率为 100%。

目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史租金水平及出租率数据。

2）其他收入

根据武汉京东茂元提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有便利店、餐饮服务租赁收入和投放快递柜租赁收入。具体如下：

表2-137 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限（年）	租期
1	武汉小租户 1	便利店、餐饮服务运营	19,200	2	2022/1/1-2023/12/31
2	湖北京邦达供应链科技有限公司	投放快递柜	4,000	2	2021/1/28-2023/1/27

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

3）选取可比实例

经过市场调查与研究，最终确定了3个类似工业及仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表2-138 比较因素条件说明表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	京东商城亚洲 1 号	嘉里物流东西湖物流中心	新宜东西湖物流园	普凯东西湖国际物流园
建筑年代	2018	2019	2018	2017
项目地址	东西湖区高桥三路 211 号	东西湖区走马岭商贸大道北	东西湖区东吴大道西、华祥路北	东西湖区东吴大道以东、新岭二路以南
案例来源		戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
项目照片				
交易时间		2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30
交易价格		30.69	32.27	34.64

（元/平方米/月）						
交易情况				成交	成交	成交
不动产状况	区位状况	工业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	较聚集
		交通便捷度	优	良好	良好	优
		基础设施完善度	较完善	较完善	一般	较完善
		环境状况	优	优	优	优
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	实体状况	建筑类型	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	50,972	7,284	15,212	5,375
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨蓬 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	12.4	9	9	9
		建筑结构	单层库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置

图2-42 武汉项目区位



★ 估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表2-139 可比因素修正

因素			-修正	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易价格（元/平方米/月）			-	30.69	32.27	34.64
交易时间			（ ）/ 100	100%	100%	100%
交易情况			100 /（ ）	100%	100%	100%
房地产状况	区位状况	工业聚集度	100 /（ ）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100 /（ ）	97%	97%	100%
		基础设施完善度	100 /（ ）	100%	97%	100%
		环境状况	100 /（ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 /（ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 /（ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 /（ ）	100%	100%	100%
	实体状况	建筑类型	100 /（ ）	100%	100%	100%
		计租面积	100 /（ ）	101%	100%	102%
		配套设施设备	100 /（ ）	100%	100%	100%
		内部装修	100 /（ ）	100%	100%	100%
		层高（米）	100 /（ ）	100%	100%	100%
		建筑结构	100 /（ ）	100%	100%	100%
		库房保温	100 /（ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 /（ ）	100%	100%	100%

		物业管理	100 /（ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 /（ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 /（ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	101%	105%	97%
修正价格(元/平方米·月)			-	31.3	34.3	34.0

（a）市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为33.77元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为50,972.21平方米，可出租面积为52,154.66平方米（含雨棚投影计租面积）。

（c）出租率

根据评估机构对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与武汉市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于2012年，并于2021年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率不低于3%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据此乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为 70%：30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

表2-140 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 26 万元/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	1,234,993 元/年	根据《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》、《消防系统维护保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》和《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》中记载的合同金额
保险费	51,809 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数及租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	4 元/平方米/年	计税土地面积为 96,052.93 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取 1.0%。

（b）物业管理费和维保费

根据武汉京东茂元提供的《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》中规定的物业服务费标准，以及《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》、《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》和《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维保费支出约为 1,234,993 元。

（c）大修及改造费用

指业主对估价对象进行大中型维修的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，约 26 万元/年。

（d）保险

根据武汉京东茂元提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保险额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 51,809 元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%;

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%;

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按武汉市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据武汉京东茂元提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 96,052.93 平方米，单位税额为 4.0 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 384,212 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象2022年下半年及2023年的预计运营净收益（均保留至万位）如下表:

表2-141估价对象2022年下半年及2023年的预计运营净收益

年份	2022年下半年	2023年
运营收入（万元）	1,015	2,091
运营成本（万元）	266	542
运营净收益（万元）	749	1,549

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下:

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于华中区武汉市东西湖区，依托邻近华中城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据委托方提供的资料显示，项目所在地块的土地使用权终止日期为 2062年3月29日，于价值时点2022年6月30日，其土地剩余使用年期为39.75年。估价对象于 2018 年建成，1-4#仓库为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，已使用约 4.0 年，剩余经济耐用年限为 76.0年；2 栋门房均为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 4.0 年，剩余经济耐用年限为 56.0 年。根据孰短原则，估价对象的收益年期为39.75年。

3、廊坊项目假设条件说明

（1）出租计划

1）高标库租金收入

根据廊坊项目的产权方廊坊骏迪提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可租赁面积 104,593.74 平方米已整体出租给关联公司北京京讯递科技有限公司，租期 6 年，自 2020 年 4 月 25 日起至 2026 年 4 月 30 日止，目前月租金单价 36.05 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设廊坊骏迪与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2020 年竣工，目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史运营收入及运营成本数据。

2）其他收入

根据廊坊骏迪提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有通信铁塔场地租赁收入、餐厅租赁收入及智能柜场地租赁收入，具体如下：

表2-142 经营收入明细表

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	廊坊小租户 1	场地租赁	15,000	10	2021/1/26-2031/1/25
2	廊坊小租户 2	餐饮	首年 148,555 元 每年递增 3%	5 年	2022/1/8-2027/1/7
3	河北京东信成供应链科技有限公司	智能柜投放	4,000	2 年	2021/6/10-2023/6/9

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

3）选取可比实例——仓储用房（干仓）

经过市场调查与研究，最终确定了 3 个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

表2-143 比较因素条件说明

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			廊坊京东亚洲一号物流园	宝湾国际物流园	易商唯度物流园	易商昊天物流园
项目位置			廊坊开发区橙桔路2号	廊坊开发区纬五路南、纬四道北	廊坊市广阳区凤舞道14号	廊坊市龙河高新技术产业开发区汇智道181号
案例照片						
交易时间			-	2022年6月	2022年6月	2022年6月
交易价格（元/平方米/月）			-	37.41	40.80	36.00
交易情况			-	成交价	成交价	成交价
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动产状况	区位状况	产业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	一般
		交通便捷度	良好	良好	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临次干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	104,594	14,500	72,000	8,800
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨篷12米，月台8米宽，高1.2米内部金刚砂地面，载重3吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷6米，月台5米宽，高1米内部金刚砂地面，载重3.5吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷6米，月台5米宽，高1米内部金刚砂地面，载重3.5吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷6米，月台高1.3米内部金刚砂地面，载重3.5吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	干仓9米左右 立体库20米左右	9米左右	9米左右	9米左右
		建筑结构	双层坡道库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	好	较好	较好	好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置

图2-43 廊坊项目区位



★ 估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表:

表2-144 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	37.41	40.80	36.00
交易时间			（ ）/ 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	100%	100%	100%
不动产状况	区位状况	工业聚集度	100 / （ ）	100%	100%	95%
		交通便捷度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		环境状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	100%	100%	98%
	实体状况	建筑类型	100 / （ ）	100%	100%	100%
		计租面积	100 / （ ）	100%	105%	111%
		配套设施设备	100 / （ ）	99%	98%	99%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高（米）	100 / （ ）	99%	99%	99%
		建筑结构	100 / （ ）	103%	103%	103%
		库房保温	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	97%	97%	100%

		物业管理	100 /（ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 /（ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 /（ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	98%	93%
修正价格 (元/平方米/月)			-	38	40	34
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	37.60		

（a）仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象仓储用房（干仓）的市场租金为 37.60 元/平方米/月。

根据廊坊骏迪提供的《仓库租赁合同》等资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象 1#库有部分立体库，层高约 20 米，目前由承租方安装设施设备作为立体库房使用。根据立体库与干仓的差异，评估机构对干仓的市场租金进行了修正，得到立体库的市场租金为 45.12 元/平方米/月。

（b）有效出租面积

估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可出租面积为 104,593.74 平方米，其中干仓及配套用房部分可租赁面积为 99,504.20 平方米，立体库可租赁面积为 5,089.54 平方米。

（c）出租率

根据评估机构对廊坊市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与廊坊市优质物流地产的一般情况的比较，评估机构预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。评估机构预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

（d）租金增长幅度

根据对廊坊市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约

情况，评估机构预测估价对象预测期内的增长率达到每年3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

（2）项目运营收益分析

1）运营收入

详见出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含物业管理费，总收入中租金及物业管理费的比例关系约为 70%：30%。未来用市场租金（包含物业管理费）测算收入时，评估机构也按该比例关系拆分租金和物业管理费收入。

2）运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费和维保费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表:

表2-145 估价对象的具体运营支出比例及基数

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 33 万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	1,827,848 元/年	根据《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额
保险费	155,906 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 物业管理费增值税率为 5.66%	基数为租金及物业费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	计税土地面积为 120,806.90 平方米

（a）管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取 1.0%。

（b）大修及改造费用

指业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，约 33 万/年。

（c）物业管理费及维护保养费

根据廊坊骏迪提供的《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为 1,827,848 元。

（d）保险

根据廊坊骏迪提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的 0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 155,906 元。

（e）增值税及附加

a）增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的 8.26%（9%÷（1+9%）），物业管理费收入增值税销项税额为年总物业管理费收入的 5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

b）城市维护建设税：取实缴增值税税额的 7%;

c）教育费附加：取实缴增值税税额的 3%;

d）地方教育费附加：取实缴增值税税额的 2%。

（f）印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

（g）房产税

按廊坊市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收

入的 12%求取房产税。

（h）城镇土地使用税

根据产权方提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为 120,806.90 平方米，单位税额为 8 元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 966,455 元。

3）运营净收益

根据运营收入及运营成本，评估机构测算的估价对象 2022 年及 2023 年的预计运营净收益如下表:

表2-146 估价对象 2022 年下半年及 2023 年的预计运营净收益

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	2,271	4,633
运营成本（万元）	546	1,107
运营净收益（万元）	1,725	3,525

（3）折现率的求取

本次评估测算采用 8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下:

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。本次估价对象位于华北区廊坊市开发区，依托邻近京津冀城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

（4）收益年期的确定

根据廊坊骏迪提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期

为 2068 年 1 月 28 日，于价值时点 2022 年 6 月 30 日，其土地剩余使用年期为 45.58 年。估价对象于 2020 年建成，仓库为钢结构，该类非生产用房最高经济耐用年限为 80 年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为 78 年；倒班楼及设备用房为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为 58 年。根据孰短原则，估价对象收益年期为 45.58 年。

4、评估参数合理性分析

经与已发行的两个物流仓储公募 REITs 项目比较，基金管理人认为基础设施项目在进行租金单价、租金增长率、出租率和折现率等重要假设参数设定时，充分考虑了仓储物流行业政策、基础设施项目所在区域的市场供求关系、权威统计数据和本项目的特殊业务模式等因素，具有合理性。

表2-147 仓储物流 REITs 项目资产各参数列表[32]

项目	普洛斯 REIT							盐田港 REIT	京东仓储物流 REIT		
	普洛斯北京空港物流园	普洛斯通州光机电物流园	普洛斯广州保税物流园	普洛斯增城物流园	普洛斯顺德物流园	苏州望亭普洛斯物流园	普洛斯淀山湖物流园	现代物流中心项目	廊坊物流园	重庆巴南项目	武汉东西湖项目
出租率	96.85%	100%	100%	100%	100%	100%	97.24%	100%	100%	100%	100%
经营净收益	8,337	2,781	1,029	4,602	3,394	3,019	4,585	9,525	3,525	3,616	1,549

[32] 1.出租率：本项目按照截至 2021 年末列示，已发行项目按照截至 2020 年末列示

2.经营净收益：（1）本项目按照各项目评估报告首年（2023 年）运营净收益预测数据列示，运营净收入=运营收入-运营支出，其中运营支出包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等；（2）普洛斯 REIT 按照发行时点评估报告中 2021 年运营净收益数据预测列示，运营净收入=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出-资本性支出，其中运营支出包括物业服务费、综合管理服务费，非运营支出包括增值税附加税、土地使用税、房产税、保险费等，运营收入；（3）盐田港 REIT 按照发行时点评估报告中 2022 年运营净收益预测数据列示，运营净收益=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出，其中运营支出包括浮动管理费、行政费用，非运营支出包括专业服务费、房产税、城镇土地使用税、保险费、印花税及资本性支出

3.估值：本项目取至基准日为 2022 年 6 月 30 日的评估报告中的估值，普洛斯 REIT 为 2020 年末估值，盐田港 REIT 为 2021 年 3 月末估值

4.租金：按照截至 2021 年 12 月末列示，本项目租金为含税含物业费租金，普洛斯 REIT 按照价值时点已签约租金及管理费（不含税）单价金额，盐田港 REIT 按照价值时点已签约租金及管理费（含税）单价金额

5.租金增长率及折现率：本项目取至基准日为 2022 年 6 月 30 日的评估报告中对于租金增长率及折现率预测参数，普洛斯及盐田港 REIT 项目取至基准日为 2021 年 12 月 31 日的评估报告中对于租金增长率及折现率预测参数

（万元）											
估值（万元）	163,700	48,900	20,100	88,900	58,700	50,900	103,400	170,500	66,200	62,400	27,900
租金（元/平方米/月）	69.58	70.26	25.86	42.61	35.89	35.14	30.86	仓储物流：39.3 配套办公：53	36.05	22.53	32.40
租金增长率	3.0%-5.0%							2.5%-3.0%	3.0%	2.0%-3.0%	3.0%
折现率	7.5%-8.5%							7.0%	8.0%		

（1）出租率的合理性

本项目三处物业的出租率均为 100%，与已发行项目的比较，见表仓储物流 REITs 项目资产各参数列表。目前三个项目的主要承租人均为京东物流子公司，租约长度较长（5-6 年），续租机制较好，且京东物流在当地的租赁需求强烈，且搬仓成本较高，总体来看本次入池三个项目的主力租户续租概率较大、稳定性较高。从续租机制、搬仓成本和业务需求的角度看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁的可能性较高，出租率预计保持稳定。同时，考虑到运管机构强大运营能力、潜在客户储备充足、标的资产通用性强和市场租金增长趋势明显等因素，即使极端情况下现有客户在租约到期后不再续租，运营管理机构也可通过第三方租赁，尽合理商业努力，争取各项目维持在满租的状态。

（2）租金水平的合理性

通过对京东物流作为租赁方支付的租金水平在目前执行的价格与所在区域的高标仓市场价格进行比对，比对结果显示京东物流作为租户在现阶段支付的租金水平处于市场化合理区间水平。

本次评估的三个标的项目对比调研范围内的城市来看，均具备比较突出的优势，三个项目所在区域属于环京主要物流节点城市（廊坊市）、西部地区唯一直辖市（重庆市）和中部地区湖北省省会城市（武汉市）。

通过对京东物流作为租赁方支付的租金水平在目前执行的价格与所在区域的高标仓市场价格进行比对（详见下表），比对结果显示京东物流作为租户在

现阶段支付的租金水平处于市场化合理区间水平。具体地，重庆项目目前合同租金为 22.53 元/平方米/月，而区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月，靠近重庆绕城高速区域仓储物流项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段；武汉项目目前合同租金为 32.40 元/平方米/月，而项目所在地东西湖区域内高标库租金多集中于 25-35 元/平方米/月之间，一方面区位（临近保税中心、铁路集散中心租金较高）对租金价格有较大影响，另外产品的差异和定制化需求（部分快递企业存在多边月台订制需求），亦可能存在一定的租金溢价；廊坊项目目前合同租金为 36.05 元/平方米/月，而项目所在地广阳区的高标仓价格约为 33-42 元/平方米/月，该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

经财务顾问和评估机构适当核查，本项目租金定价公允，租金水平处于市场化合理区间水平。

表2-148 各参数列表项目租金及同区域市场化租金

项目	租户	租赁面积（平方米）	租约期限（年）	租约期内租金增长率	租金单价（元/平方米/月）	市场年度租金增长率[33]	同区域内市场化租金水平（元/平方米/月）[34]
重庆项目	重庆京邦达物流有限公司	184,568.56	6	3%	22.53	2023 年-2025 年:2% 2026 年-2031 年:3%	19.8-24.5
武汉项目	湖北京邦达供应链科技有限公司	52,154.67（含雨篷投影计租面积）	5	3%	32.40	2023 年-2031 年:3%	25.0-35.0
廊坊项目	北京京讯递科技有限公司	104,593.74（含雨篷投影计租面积）	6	3%	36.05	2023 年-2031 年:3%	33.0-42.0

表2-149 重庆项目同区域竞品租金情况

比较因素	重庆项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	重庆巴南京东亚洲一号物流园	公运南彭物流园	顺丰产业园	巴南区某大型物流园
建筑年代	2018 年	2016 年	2020 年	2018 年
项目位置	巴南区南彭物流基地	巴南区	巴南区	重庆市巴南区南彭

[33] 2031 年度之后假设项目均进入稳定增长阶段，每年净收益在上年度的基础上增加 3%

[34] 数据来源：戴德梁行

项目照片				
交易时间	2022/6/30	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度
交易价格（元/平方米/月）	22.53	22.6	23.2	21.9
交易情况	成交	报价	报价	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

表2-150 武汉项目同区域竞品租金情况

因素	武汉项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	京东商城亚洲 1 号	嘉里物流东西湖物流中心	新宜东西湖物流园	普凯东西湖国际物流园
建筑年代	2018	2019	2018	2017
项目地址	东西湖区高桥三路 211 号	东西湖区走马岭商贸大道北	东西湖区东吴大道西、华祥路北	东西湖区东吴大道以东、新岭二路以南
项目照片				
交易时间	2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30
交易价格（元/平方米/月）	32.40	30.69	32.27	34.64
交易情况	成交	成交	成交	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

表2-151 廊坊项目同区域竞品租金情况

比较因素	廊坊项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	廊坊京东亚洲一号物流园	宝湾国际物流园	易商唯度物流园	易商昊天物流园
项目位置	廊坊开发区橙桔路 2 号	廊坊开发区纬五路南、纬四道北	廊坊市广阳区凤舞道 14 号	廊坊市龙河高新技术产业开发区汇智道 181 号
案例照片				
交易时间	2022/6/30	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）	36.05	37.41	40.80	36.00
交易情况	成交	成交	成交	成交
案例来源	本项目	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库

（3）租金增长率预测的合理性

1）符合历史租金增长情况

2018年之前租金水平为京东集团内部成本加成定价，自2019年京东产发独立运营以来，京东集团仓储物流经营策略发生转变，租金水平转为面向全社会的公开市场定价方法，2019年开始租金收入较2018年有较大程度的提升，因此2019 年以后的租金水平具备一定的可比性，对未来基础设施项目运营的具备较强的可参考性。

此外，根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年3%，此价格调整频率和比例与前述市场化租赁惯例相符。

重庆项目 2019 年-2022 年历史合同租金平均增长率为 3%。武汉项目 2019 年-2022年历史合同租金平均增长率为3%。廊坊项目自2020年4月开始运营，2020年-2022年历史租金平均增长率为3%，具体租金情况如下:

表2-152子项目历史租金情况

时间	重庆项目		武汉项目		廊坊项目	
	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）	租金单价（元/平方米/天）	租金总计（元）
2019年	0.6273	42,259,648.06	0.9019	17,168,975.07	-	-
2020年	0.6464	43,546,367.77	0.9291	17,686,766.53	1.2256	46,789,381.13
2021年	0.6655	44,833,087.49	0.9567	18,212,172.58	1.2623	48,190,466.55
2022年	0.6855	46,180,437.98	0.9855	18,760,422.36	1.3003	49,641,181.70

综上，本次入池三个项目的历史租金平均增长率为3%，且根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年3%，符合市场平均水平且与目前租约涨幅保持一致。

2）续约租金机制保障

续约租金将符合项目所在区域同等标准物业的市场化租金水平、定价公允，并签订规范的关联交易合同。以重庆新东迈为例，重庆新东迈所持有的重庆项目已于 2017 年 8 月进入租赁运营期，租户主要为关联方重庆京邦达物流有限公司，目前租约结束时间为 2024 年 12 月 31 日，租约到期后将按照如下条款进行续租：租赁期届满前，除重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不续期外，租赁合同应续期与租赁期相同的期限（以下简称为“续租期”），续租期的租金按照双方约定的“租金调整标准”确定的租金执行。续租期届满后，除非重庆京邦达物流有限公司提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与原租赁合同保持一致。租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年在前一年基础上涨 3%的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3%增长。

3）租金增长率假设符合市场公允水平

与已发行仓储物流 REITs 项目租金增长率相比，本项目三处物业的租赁期内租金增长率均为 3%，与已发行项目的比较（请参见仓储物流 REITs 项目资产各参数列表内容），本项目租金增长率与普洛斯项目和盐田港项目水平相近。预测期内的营业收入系按照已签署的租赁合同及其延续条款而得出。

与市场化租金增长率水平相比，规模高标仓开发商市场租赁中的定价模式及合同惯例比较相似，如价格内涵、合同价格递增率等，一般来看这些规模企业和租户约定的合同价格递增幅度多在 3%-5%之间。

随着疫情的逐步缓解及生产投资的陆续恢复，预计未来国内主要城市及地区的高标库的价格增长幅度将会维持稳定并且持续增加。对于本次评估的三个标的项目：

表2-153 子项目预测期内市场租金增长率

增长率	重庆项目	武汉项目	廊坊项目
2023 年-2025 年	2%	3%	3%
2026 年-2031 年	3%	3%	3%
长期增长率	3%	3%	3%

就重庆项目，重庆项目的合同期自 2019/1/1 起至 2024/12/31 到期，合同期内每年租金涨幅为 3%。重庆项目的租赁合同约定自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有 1 次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年的市场租金的涨幅或跌幅对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在此基础上继续按每年 3%增长。

基于本项目评估机构分析，对合同条款的约定包括合同价格调价机制、引入独立第三方的评估机构等条款均有助于保证租金价格的公允性，从而使得标的物业的收入能够按照市场化预期平稳增长，这种机制也符合京东集团内部各业务的独立性要求。评估机构对其他高标仓运营机构的调查显示，国内主要运营商如普洛斯、万纬、宝湾作为市场主要的排名前三供应商在合同条款中的每年调价约定多为 3%-5%。综上，本项目合同的签订和条款是市场化形成的，主要条款包括价格调整幅度等也符合目前的物流仓储行业惯例。

根据本项目评估机构市场调查数据显示，重庆市高标仓供应在2019-2021年间在内迎来较大量供应，受供应量及近年疫情影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大。考虑到市场消化存量供应需要一定时间，因此在价值时点评估机构对 2022 年至 2025 年内的区域租金增长率按照谨慎估计为 2%。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。因此，评估机构预计在经历未来年度的恢复期后，租金增长在 2026 年年初恢复到历史年度水平，长期来看高标仓储的租金增长预计维持在 3%-5%，评估机构按照谨慎原则对本项目的长期增长率估计为 3%。

以上基于以上对于重庆项目合同期内和合同期外的租金增长率分析，重庆项目合同期内，估值租金增长率高于同区域市场平均租金增长率 2%是合理的。合同期外，估值租金长期增长率为 3%为评估机构预计市场长期增长率的合理区间，且不高于预计市场长期增长率。

从宏观数据来看，一般仓储物流项目租金长期增长率的估计不应超过所在

地经济体的增长速度。根据国家统计局发布的对我国过去十年经济增长相关指标的统计显示，2013年至2021年，我国国内生产总值（GDP）年均增长6.6%，高于同期按照全世界2.6%和发展中经济体3.7%的平均增长水平。物流行业的发展和增长与货运总量密切相关，近十年我国货运量年均涨幅约为3%。廊坊、武汉与重庆分别为北京辐射的邻近地区、中部地区重点枢纽城市和西南部地区重点枢纽城市，是全国物流网络中的重要节点，其区域性的市场发展与全国总体行业发展有较高的关联性。

随着我国进入新发展阶段，未来经济发展重点将逐渐转变为质的有效提升和量的有效增长，具体城市也不例外，因此，三个项目长期增长率按照3%估计符合我国现阶段的发展水平及未来预期。

a.重庆项目长期增长率保持在3%的合理性

重庆是我国四个直辖市之一，是成渝地区双城经济圈核心城市、长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心和国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。重庆经济实力较强，2021年实现GDP2.79万亿元，排全国第五位，仅次于上海市、北京市、深圳市、广州市。重庆人口规模庞大，截止至2021年末，全市常住人口3212万人，位居全国所有城市第一位，也是目前唯一超3,000万规模人口的城市。重庆市消费实力强，2021年社会消费品零售总额达到1.4万亿元，全国排名第三位，仅次于上海及北京。重庆作为西部经济和工业化重镇、中欧班列起点，是辐射西南区域的重要物流枢纽城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，重庆近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012年至2021年，近十年的GDP年复合增长率达到9%，由此对重庆地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

b.武汉项目长期增长率保持在3%的合理性

武汉是湖北省的省会城市，是我国首批沿江对外开放城市之一，是外商投资中部的首选城市，武汉还是具备金融市场、金融机构、金融产品三要素的城

市之一，是中国人民银行在中部地区唯一的跨省级分行—中国人民银行武汉分行所在地（辖鄂湘赣三省）。武汉经济实力较强，2021 年实现 GDP1.77 万亿元，排全国第九位，与上海、北京、深圳、广州、重庆、苏州、成都、杭州及南京位列前十。武汉人口规模庞大，作为为十五大副省级市之一，截至 2021 年年末武汉常住人口 1365 万人，位列全国第八。武汉消费实力强，2021 年社会消费品零售总额达到 6795 亿元，全国排名第八位，与上海、北京、重庆、广州、深圳、成都、苏州、杭州及青岛位列前十。从 2009 年开始，国家发改委正式批准武汉市为全国首个综合交通枢纽研究试点城市。2018 年，国家更是将武汉列为陆港型、港口型、生产服务型、商贸服务型和空港型等 5 个国家物流枢纽承载城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，武汉市近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012 年至 2021 年，近十年的 GDP 年复合增长率达到 8%，由此对武汉地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照 3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

c.廊坊项目长期增长率保持在 3%的合理性

廊坊市虽然为河北省地级市，但地处北京、天津两大直辖市之间，有着“京津走廊、黄金地带”的称号，承载了北京外溢的区域性物流商贸职能。廊坊市 2021 年 GDP 实现 3,553.1 亿元，同比增长 6.6%。根据《廊坊市城市总体规划（2016-2030 年）》，廊坊市的发展定位为京津冀城市群的重要节点，京津冀科技研发及成果转化基地、战略新兴产业和现代服务业聚集区，河北省新型城镇化与城乡统筹示范区和创新驱动经济强市。廊坊市物流园的建设定位以配套型服务业为主，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，形成进出京津市场的重要物流节点，除满足廊坊市自身发展所需要的仓储、配送等物流服务外，进一步完善京津往来货物的集散、进出口货物分流及加工等功能，成为地区性物流中心和全国物流节点区域。随着北京市进一步疏解非首都核心功能区，部分普通仓、简易仓面临拆除的风险，物流园仓储需要将进一步外溢。得益于优越的地理位置和便利的交通条件，廊坊市将成为承接北京外溢物流仓储需求的首选之地。

综上，对比全国及各地区的经济增长速度可见，廊坊市近年的经济增速高于全国及大部分地区，2012 年至 2021 年，近十年的 GDP 年复合增长率达到 7%，由此对廊坊地区物流运输产业及本项目的长期增长率按照 3%估计是可以实现的，并且也是合理的。

以上基于三个项目所在城市根据经济增长的历史数据，以及评估机构对三个项目所在城市物流运输产业未来增长的合理预期，可以得出三个项目长期增长率均保持在 3%是合理的。

（4）关于折现率的合理性

1）折现率计算方式

基础设施项目本次评估测算采用的报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点 2022 年 6 月 30 日十年期国家债券的收益率为 2.82%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析 1）投资风险补偿，2）管理负担补偿，3）缺乏流动性补偿，及 4）投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。根据以上几项因素分析，本项目采用 5.18%的风险报酬率。综上，本次评估采用的报酬率即折现率为 8%。

2）不同地区折现率的选取

由于资产流动性、需求稳定性及对投资回报要求的差异，评估机构将项目所在地按照如下分类进行选择不同的折现率标准：

一类地区：包括北京、上海、广州、深圳四个城市，折现率选择区间为

7%-7.75%;

二类地区：包括一类地区辐射的邻近区域、直辖市、省会城市、计划单列市，折现率选择区间为 8%-8.5%;

三类地区：除了上述一类地区和二类地区以外的物流节点城市，8.5%及以上。

3）本项目的折现率选取

重庆项目位于重庆市巴南区南彭贸易物流基地，是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一，定位为重庆工业原料集散中心（西部工贸城）、重庆市重点物流园区、西南地区重要陆路物流配送平台、全国物流网络重要节点和东盟-重庆国际物流大通道战略基地；也是重庆都市功能拓展区商贸物流功能的重要载体。同时，该基地与渝湘高速等多条高速路网相近，交通区位较好，公路路网发达。未来项目及周边区域优质物流供给较少，未来随着政策支持引导，该区域物流产业快速发展，将能够带来仓储需求的持续提升。综上，对比重庆市其他区域，巴南地区物流仓储产业基础更加具有优势，折现率按照 8%选取是合理的。

武汉项目位于武汉市东西湖区，目前东西湖区已经成为武汉物流的核心区域。东西湖区凭借得天独厚的区位优势和产业基础，大力发展现代物流，物流业已成长为东西湖区三大支柱产业之一。据统计，武汉东西湖区全区共有从事物流相关行业的企业达到 6200 家，其中 A 级企业 65 家，占全市 201 家 A 级以上物流企业总数的 31%。近年来，东西湖区不仅引进了京东商城、苏宁易购等电子商务龙头企业入驻，促进电商、物流联动发展，还引进了以 DHL、德邦物流为代表的第三方物流企业区域总部和快递企业，形成现代物流产业集聚地。据不完全统计，2022 年武汉市场有约 80 万平方米的新增供应，其中东西湖板块的增量达 40 万平方米，数据表明相关行业集聚度仍在快速增加。截至目前，作为传统优势地区的东西湖板块的高标仓租金水平仍高于其他地区的价格水平。综上，对比武汉市其他区域，东西湖地区物流仓储产业基础具备其他区域不具备的明显优势，折现率按照 8%选取是合理的。

廊坊项目位于廊坊市经济技术开发区，京津连线黄金分割点，距北京市城区约 38 公里，距天津市城区约 60 公里，区位优势独一无二。随着京津冀协同发展深入推进、北京非首都功能加快疏解和区域产业布局的不断优化，廊坊大力发展跨境电商、国际物流贸易等新业态新模式，完善仓储、运输、配送配套体系，吸引带动上下游企业集聚，加快构建背靠京津、辐射全国甚至全球的现代化商贸物流体系。2022 年初以来，廊坊共签约商贸物流产业项目 31 个、总投资 340 亿元、总投资 210 亿元，初步形成了以京东电子商务、菜鸟中国智能骨干网、韵达北方总部、圆通华北总部等为龙头的产业集群。预计到 2022 年年底，廊坊市商贸物流业增加值将达到 500 亿元，电子商务零售额达到 600 亿元，快递年业务量达到 4 亿件，快递业务年收入达到 50 亿元以上。综上，对比二类地区中的大部分直辖市、省会城市、计划单列市，廊坊市及项目所在的廊坊经济技术开发区具备的显著独特优势，折现率按照 8%选取是合理的。

5）其他相关分析说明

物流发达的城市主要聚集在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈、长江中游城市群、山东半岛等城市群地区，其中京津冀城市群的北京-天津、粤港澳大湾区的广州-深圳、成渝双城经济圈的重庆-成都，长江中游城市群的武汉既是枢纽型物流城市、也是国家级物流枢纽。

根据交通出版社出版的同济大学中国交通研究院等多家研究机构发布的《中国城市物流竞争力报告》内容，该报告将中国物流城市按照竞争力进行了排名，排名共包括 30 个城市，这 30 个城市包括 4 个直辖市、13 个副省级城市和 13 个地级市，其中上海、深圳、广州、北京、重庆、天津、武汉、成都、苏州、杭州位于排名前十名城市。

因此，按照评估机构对物流城市分类折现率选取水平、类似专业机构对物流城市的分析，本次折现率属于合理水平。

综上，目前评估采用的参数如市场租金已经反映了项目所在地包括市场供应变化及疫情影响后的价格水平，市场租金增长率参照历史情况按照谨慎选取了较低的水平。此外，承租方为京东物流，承租方的业务经营规模和市场占有

率等指标受疫情影响不明显，其支付能力没有受到明显影响，因此判断承租方具备持续整租的需要和意愿。综上所述，本次评估参数及评估结果按照谨慎的原则，同时反映了市场供需及疫情的影响下的结果。

（5）三个项目增值率分析

对于武汉项目而言，武汉项目取得时间为2012年3月30日，获取土地时点距今已有 10 年以上，土地获取成本较低。此外，武汉项目于 2018 年竣工后投入运营，建成时间较早，在其投入运营以成本法计量投资性房地产入账后，将在其后年限由初始账面价值减去折旧、摊销及减值准备。综合以上因素，武汉项目拿地时间较早，账面价值较低，因此武汉项目评估值较账面值的增幅最大。

在各项目公司初始获取基础设施项目时，系采用成本模式计量投资性房地产，后续将以资产负债表中将以成本减累计折旧、摊销及减值准备的账面价值进行列示。而评估报告系基金管理人聘请第三方评估机构对于 REITs 所持有的底层基础资产使用收益法进行估值，得到资产的公允价值，以公允价值模式计量投资性房地产，前述两种计量方式存在一定差异。

具体而言，在项目公司持有基础设施项目采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在报表中进行列示，因此基础设施项目的账面值呈现逐年下降的趋势，故在评估时点采用收益法对基础设施项目进行估价，以公允价值进行计量后较基础设施项目账面价值有较大增值。以已发行的仓储物流REITs项目为例，普洛斯REITs截至2020年12月末，其项下7个目标基础设施资产账面净值合计 11.80 亿元，物业增值合计 41.66 亿元，物业增值率 353%（单一项目物业增值率在 199%-647%区间）；其中目标基础设施资产账面原值合计 19.23 亿元，累计折旧合计 7.44 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 178%。盐田港 REITs 基础设施资产于 2020 年 12 月 31 日的资产账面价值为人民币 9.77 亿元，于 2021 年 3 月 31 日之房地产市场价值为 17.05 亿元，相较于基础设施资产账面价值高 74.58%。

表2-154 已上市仓储物流 REITs 项目资产增值情况

项目名称	截至 2020 年 12 月 31 日评估值（万元）	评估值单价(元/平方米）	截至 2020 年 12 月 31 日账面价值（万元）[35]	账面原值（万元）	截至 2020 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	物业增值（万元）	增值率[36]
普洛斯北京空港物流园	163,700	12,540	28,452	55,591	27,139	184,148	647%
普洛斯通州光机电物流园	48,900	10,724					
普洛斯广州保税物流园	20,100	4,547	5,943	10,718	4,775	14,157	238%
普洛斯增城物流园	88,900	8,149	18,362	29,823	11,461	70,538	384%
普洛斯顺德物流园	58,700	5,590	14,879	24,047	9,167	43,821	295%
普洛斯苏州望亭物流园	50,900	5,524	15,767	24,553	8,785	35,133	223%
普洛斯淀山湖物流园	103,400	5,796	34,557	47,587	13,030	68,843	199%
普洛斯 REIT 合计	534,600	7,583	117,960	192,319	74,357	416,640	353%
盐田港现代物流中心项目	170,500	5,321	97,660	112,261	14,601	72,840	75%
盐田港 REIT 合计	170,500	5,321	97,660	112,261	14,601	72,840	75%

5、疫情对资产评估参数的审慎性

（1）经财务顾问核查，2020 年新冠疫情爆发至今，三个项目并未出现减租、免租情况，现金流稳定。

（2）续租机制有保障

目前三个项目的主要承租人均为京东物流子公司，租约长度较长（5-6 年），续租机制较好，且京东物流在当地的租赁需求强烈，搬仓成本较高，总体来看本次入池三个项目的主力租户续租概率较大、稳定性较高。

从需求角度看，京东物流日益增长的仓储需求可使项目长期保持稳定运营。尽管京东物流已经整租三个标的项目的全部高标仓，但其在项目所在城市的租赁需求仍然非常旺盛。目前京东物流在项目所在地城市或者区域租赁大量外部第三方企业的高标库，如在廊坊开发区京东物流租赁第三方企业近 9 万平方米高标库，在武汉京东物流租赁第三方企业超 10 万平方米高标库。因此，从需求上看，京东物流持续以符合市场价格水平租赁三个子项目的可能性较高。

[35] 账面价值指账面净值。

[36] 普洛斯项目增值率=（截至 2020 年 12 月 31 日评估值-截至 2020 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2020 年 12 月 31 日账面价值；盐田港项目增值率=（截至 2021 年 3 月 31 日评估值-截至 2020 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2020 年 12 月 31 日账面价值。

（3）疫情对于当地仓储物流行业影响有限

本次评估的三个标的项目对比调研范围内的城市来看，均具备比较突出的优势，三个项目所在区域属于环京主要物流节点城市（廊坊市）、西部地区唯一直辖市（重庆市）和中部地区湖北省省会城市（武汉市），考虑到庞大的人口数量以及相应的消费量，给三个地区的高标仓库供应方提供了稳定的需求。随着疫情的逐步缓解及生产投资的陆续恢复，预计未来国内主要城市及地区的高标库的价格增长幅度将会维持稳定并且持续增加。

（4）极端情况下，如若疫情影响比较严重，投资者的收益也能在一定程度上得到保证

考虑到京东物流在三个区域内日益增长的需求，以及目前京东物流在区域内仍在租赁第三方仓库，未来持续续租概率较高，出租率下降可能性较低。

根据评估机构戴德梁行对主要的高标仓供应方的调研和观察显示，目前中国国内高标仓的市场供应格局为一超多大形势，一超即为普洛斯，多大包括万纬、宝湾、嘉民、安博、易商等，上述市场供应方占整个高标仓市场化供应来源的 60%。

上述规模高标仓开发商市场租赁中的定价模式及合同惯例比较相似，如价格内涵、合同价格递增率等，一般来看这些规模企业和租户约定的合同价格递增幅度多在 3%-5%之间。

根据对三个标的项目的租赁合同条款和租赁信息的研究显示，合同中的甲方和乙方均在合同中严谨完善地对双方责任义务和违约责任等进行了约定，合同中没有明显违反市场惯例或者对合同双方显失公平的条款，合同中对价格调增的幅度在每年 3%，因此租金增长率出现下降的可能性也较低。

综上，财务顾问认为疫情下，资产评估参数具有审慎性。

6、历史履约情况及租金收缴周期情况

根据财务顾问对三个项目的历史租金收缴情况进行核查，由于三个项目的租户整体财务运营情况良好，运管机构的收缴安排合理，根据财务顾问对项目

公司流水的核对，承租人的租金缴纳时间符合合同约定，不存在欠租情况。

根据租赁合同约定，自租赁起始日起每 1 个月为租金和物业管理费的 1 个结算周期。出租人应在每个结算周期开始后 5 个工作日内向承租人提供当个结算周期租金和物业管理费的等额有效增值税专用发票，承租人在收到符合要求的发票后进行审核并在审核无误后的 10 个工作日内向出租人支付租金和物业管理费。

7、疫情期间租金减免情况

根据财务顾问对三个项目的历史租金收缴情况进行核查，2020 年新冠疫情爆发至今，三个项目并未出现减租、免租情况，现金流稳定。

基于以上情况分析，财务顾问认为，本项目涉及的三个子项目估值涉及的租金增长率、出租率、折现率等参数设置较为合理，且考虑了疫情影响，整体估值审慎。

2.5.2 基础设施资产未来资本性支出预测分析

北京戴德梁行咨询有限公司于2022年8月25日出具了《京东重庆巴南物流园项目技术尽职调查报告》、《京东武汉东西湖项目技术尽职调查报告》和《京东廊坊经开物流园项目技术尽职调查报告》，对重庆项目、武汉项目和廊坊项目未来资本性支出情况进行了预测，具体如下:

一、 重庆项目未来资本性支出及参数设置依据

表2-155 重庆项目未来资本性支出及参数设置依据

序号	维修改造项目	项目费用总计	10.5 年大中型维修项目规划费用估算（人民币万元）										备注
			2022 (半年)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	建筑结构部分													
1	屋顶防水层的修补或更换，屋顶防水保温层的检测、修复与更换	52.5	2.5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	现场检查发现部分屋顶有漏水痕迹，后期需整体轮流修复或更换。

														以后按此费用，逐年滚动。
2	外墙、门窗防水性能测试、修复与更换	42	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	部分外门已锈蚀，外门、外墙后期将分期逐渐修复或换新。以后按此费用，逐年滚动。
3	室内外地面及绿化	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	室外绿化需要补种，后期整体分期修补绿化及室内外地面。以后按此费用，逐年滚动。
建筑结构小计		**126**	**6**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	**12**	
	电气系统													
4	高低压配电、发电机组	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2031 年前不考虑维修费用，2032 年后每年预留 2 万元维修费。
5	配电箱/柜、开关元器件、计量表、电缆、电线、线槽、线管等	34.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	6	2031 年前，每年 3 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 6 万元，逐年滚动。
6	照明系统，包括应急照明系统、疏散照明系统的灯具及配电、线缆、线槽、线管等	11.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2031 年前，每年 1 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 2 万元，逐年滚动。
电气系统小计		**48**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**10**	
	暖通空调系统													
7	空调器	11.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2031 年前，每年 1 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 2 万元，逐年滚动。
9	通风及防排烟系统，含风机	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动。2032 年

														后，每年 4 万元，逐年滚动。
暖通空调系统小计		**34.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**6**	
	给排水系统													
9	卫生间设备	11.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2031 年前，每年 1 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 2 万元，逐年滚动。
10	生活给水及污废水排水、雨水排水	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
给排水系统小计		**34.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**6**	
	消防系统													
11	水消防部分，含消防水池、消火栓、自动喷淋灭火系统和灭火器	34.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	6	2031 年前，每年 3 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 6 万元，逐年滚动。
12	电消防部分，含火灾报警及联动，消防广播，电气火灾监控、消防电源监控、防火门监控的主机、系统及末端设备	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
消防系统小计		**57.5**	**2.5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**10**	
	电梯系统													
13	电梯	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2031 年前不考虑维修费用，2032 年后每年预留 1 万元维修费。
电梯系统小计		**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	
	弱电智能系统													

14	保安监控系统，含监控主机及监视器和存储设备，摄像机及系统。电子围栏、出入口控制、巡更	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动。2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
15	通信系统	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	此部分未见需要做大改造或提升的部分。此后有维修也由运营商免费提供。
弱电智能系统小计		**23**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**4**	
费用总计		**324.5**	**14.5**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**49**	

二、 武汉项目未来资本性支出及参数设置依据

表2-156 武汉项目未来资本性支出及参数设置依据

序号	维修改造项目	项目费用总计	10.5 年大中型维修项目规划费用估算（人民币万元）										备注
			2022 (半年)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	建筑结构													
1	屋顶防水层的修补或更换，屋顶防水保温层的检测、修复	42	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	基地库区已使用约 5 年，库区顶部彩钢板、阳光板经常出现小漏点，需维修。质保 2020 年到期，后期需整体轮流修复
2	外墙、门窗防水性能测试、修复	21	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	部分外门已锈蚀，外墙需整体刷漆，外门、外墙后期将分期逐渐修复
3	室内外地面及绿化	21	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	室外绿化需要补种，地面裂缝修补，园区内路面导引及停车位路面已模糊不清，后期整体分期修补绿化及室内外地面

	建筑结构小计	**84**	**4**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	
	电气系统													
4	高低压配电、发电机组	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2031 年前不考虑维修费用，2032 年后每年预留 4 万元维修费。
5	配电箱/柜、开关元器件、计量表、电缆、电线、线槽、线管等	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
6	照明系统，包括应急照明系统、疏散照明系统的灯具及配电、线缆、线槽、线管等	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
	电气系统小计	**50**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**12**	
	暖通空调系统													
7	通风及防排烟系统，含风机	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
8	空调机组及末端系统	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
	暖通空调系统小计	**46**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**8**	
	给排水系统													
9	卫生间设备	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
10	生活给水及污废水排水、雨水排水	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。

	给排水系统小计	**46**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**8**	
	消防系统													
11	水消防部分，含消防水池、消火栓、自动喷淋灭火系统和灭火器	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
12	电消防部分，含火灾报警及联动，消防广播，电气火灾监控、消防电源监控、防火门监控的主机、系统及末端设备	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
	消防系统小计	**46**	**2**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**8**	
	电梯系统													
13	电梯	1											1	2031 年前不考虑维修费用，2032 年后每年预留 1 万元维修费。
	电梯系统小计	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	
	视频监控系统													
14	保安监控系统，含监控主机及监视器和存储设备，摄像机及系统。电子围栏、出入口控制、巡更	23	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2031 年前，每年 2 万元，逐年滚动，2032 年后，每年 4 万元，逐年滚动。
15	通信系统													此部分未见需要做大改造或提升的部分。此后有维修也由运营商免费提供。
	视频监控系统小计	**23**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**4**	
	费用总计	**296**	**13**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**26**	**49**	

三、 廊坊项目未来资本性支出及参数设置依据

表2-157 廊坊项目未来资本性支出及参数设置依据

序号	维修改造项目	项目费用总计	10.5 年大中型维修项目规划费用估算（人民币万元）										备注
			2022 (半年)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	建筑结构													
1	屋顶防水层的修补或更换，屋顶防水保温层的检测、修复	35.0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	2018 年建设，2020 年完工，五年内仍在质保期中。5 年后每年维修费用预计 5 万元，以后按此比例滚动。
2	外墙、门窗防水性能测试、修复	21.0	0	0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	2018 年建设，2020 年完工，五年内仍在质保期中。5 年后每年维修费用预计 3 万元，以后按此比例滚动。
3	室内外地面及绿化	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	第 1、2 年质保期内，第 3 年之后绿化补种及地面局部修补。以后逐年按每年 3 万元滚动。
	建筑结构小计	**87.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	
	电气系统													
4	高低压配电、发电机组	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	柴发配电柜需要改造，第一年解决，预计 2035 年之内基本没有大的维修费用，小的部分在 OPEX 中解决。2036 年之后每年按 5 万元维修费用考虑。

5	配电箱/柜、开关元器件、计量表、电缆、电线、线槽、线管等	52.5	2.5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 5 万元滚动。2036 年以后每年 10 万元维修费用预留。
6	照明系统，包括应急照明系统、疏散照明系统的灯具及配电、线缆、线槽、线管等	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
	电气系统小计	**84.0**	**4**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	
	暖通空调系统													
7	通风及防排烟系统，含风机	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
8	空调机组及末端系统	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
	暖通空调系统小计	**63.0**	**3**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	
	给排水系统													
9	卫生间设备	21.0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 2 万元滚动。2036 年以后每年 4 万元维修费用预留。
10	生活给水及污废水排水、雨水排水	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3

													万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
	给排水系统小计	**52.5**	**2.5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	
	消防系统													
11	水消防部分，含消防水池、消火栓、自动喷淋灭火系统和灭火器	52.5	2.5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 5 万元滚动。2036 年以后每年 10 万元维修费用预留。
12	电消防部分，含火灾报警及联动，消防广播，电气火灾监控、消防电源监控、防火门监控的主机、系统及末端设备	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。
	消防系统小计	**84.0**	**4**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	
	电梯系统													
13	电梯		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	前两年质保期内，在以后 2035 年之内不考虑大修费用，小修在年度保养中涵盖。2036 年后每年预留 1 万元的大修费。
	电梯系统小计	**0.0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
	视频监控系统													
14	保安监控系统，含监控主机及监视器和存储设备，摄像机及系统。电子围栏、出	31.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	前两年质保期内，在以后 2035 年之内按每年 3 万元滚动。2036 年以后每年 6 万元维修费用预留。

	入口控制、巡更												
15	通信系统		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	前两年质保期内，以后也不考虑维修费用。部分维修由运营商免费提供。
	视频监控系统小计	**31.5**	**1.5**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	
	费用总计	**402.5**	**16.5**	**33**	**33**	**33**	**41**	**41**	**41**	**41**	**41**	**41**	**41**	

第三章 对业务参与人的尽职调查

3.1 对原始权益人的尽职调查

3.1.1 基本情况

3.1.1.1 设立和存续情况

一、 设立和存续情况

2007年2月8日，北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）股东银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）（以下简称“银涛投资”）签署了《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》。2007年3月29日，北京市商务局通过《北京市商务局关于设立外资企业北京京东世纪贸易有限公司的批复》同意由银涛投资投资设立京东世纪贸易，投资总额为500万美元，注册资本为300万美元；同意投资者于2007年2月8日签署的公司章程，并同意董事会组成。

2007年4月16日京东世纪贸易获得了北京市人民政府核发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。2007年4月20日，京东世纪贸易完成本次设立的工商登记手续，取得北京市工商行政管理局核发的注册号为110000450007248的《营业执照》。

截至2007年6月7日，京东世纪贸易已收到注册资本300万美元，实收资本为300万美元，占注册资本的100%，以货币出资。

截至2022年6月30日，京东世纪贸易概况如下：

表3-1 京东世纪贸易基本情况

公司名称	北京京东世纪贸易有限公司
法定代表人	徐雷
注册资本	139,798.5564万美元
成立日期	2007年04月20日
工商登记号	911103026605015136
注册地址	北京市北京经济开发区科创十一街18号院C座2层201室

经营范围：一般项目：计算机软硬件及辅助设备批发；机械设备销售；家

用电器销售；电子元器件批发；五金产品批发；电子产品销售；文具用品批发；照相器材及望远镜批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；化妆品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材批发；日用百货销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；服装服饰批发；日用品批发；家具销售；珠宝首饰批发；金银制品销售；第二类医疗器械销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；畜牧渔业饲料销售；礼品花卉销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；建筑装饰材料销售；通讯设备销售；建筑材料销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；玩具销售；摩托车及零配件批发；汽车零配件批发；服务消费机器人销售；工业机器人销售；智能机器人销售；仪器仪表销售；卫生洁具销售；日用陶瓷制品销售；特种陶瓷制品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；信息安全设备销售；集成电路销售；集成电路芯片及产品销售；化肥销售；牲畜销售；销售代理；货物进出口；技术进出口；进出口代理；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；软件外包服务；智能机器人的研发；专用设备修理；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；普通机械设备安装服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；电动自行车销售；摄影扩印服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；社会经济咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；企业管理咨询；居民日常生活服务；旅客票务代理；集成电路芯片及产品制造；照相机及器材制造；计算机软硬件及外围设备制造；家用电器制造；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；非居住房地产租赁；物业管理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；工业机器人制造；特殊作业机器人制造；服务消费机器人制造；工业机器人安装、维修；宠物服务（不含动物诊疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：拍卖业务；食盐批发；农药批发；食品销售；兽药经营；道路货物运输（不含危险货物）；出版物零售；出版物批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查，京东世纪贸易设立程序合法，公司有效存续。

二、 历史沿革

（一）2007 年设立

2007 年 2 月 8 日，“京东世纪贸易”股东银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）签署了《公司章程》。2007 年 3 月 29 日，北京市商务局通过《北京市商务局关于设立外资企业北京京东世纪贸易有限公司的批复》同意由银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）投资设立“京东世纪贸易”，投资总额为 500 万美元，注册资本为 300 万美元；同意投资者于 2007 年 2 月 8 日签署的公司章程，并同意董事会组成。

2007 年 4 月 16 日“京东世纪贸易”获得了北京市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》。2007 年 4 月 20 日，“京东世纪贸易”完成本次设立的工商登记手续，取得北京市工商行政管理局核发的注册号为 110000450007248 的《营业执照》。

（二）2007 年 6 月，实收资本缴足

截至 2007 年 6 月 7 日，“京东世纪贸易”已收到注册资本 300 万美元，实收资本为 300 万美元，占注册资本的 100%，以货币出资。2007 年 6 月 15 日“京东世纪贸易”完成本次变更的工商登记手续，并换领了变更后的《营业执照》。

（三）2007 年 11 月，第一次增资

2007 年 11 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 800 万美元，公司注册资本由 300 万美元增加至 600 万美元。

（四）2008 年 5 月，第二次增资

2008 年 5 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 1,000 万美元，“京东世纪贸易”以外债转增资本出资的方式将股东借给公司的 200 万美元转为对公司的股权投资，公司注册资本由 600 万美元增加至 800 万美元。

（五）2008 年 10 月，第三次增资

2008 年 10 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 1,600 万美元，公司注册资本由 800 万美元增加至 1,100 万美元。

（六）2009 年 4 月，第四次增资

2009 年 4 月，根据《章程修正案》和 2009 年 3 月 6 日形成的股东决议，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 5,500 万美元，其中新增注册资本（实收资本）分两期注入，共计 1,590 万美元，由银涛投资控股有限公司以美元现汇投入；累计注册资本由 1,100 万美元增加至 2,690 万美元，实收资本为 1,900 万美元。

（七）2010 年 1 月，第五次增资

2010 年 1 月，根据“京东世纪贸易”股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 5,695 万美元，新增注册资本（实收资本）以美元现汇出资；累计注册资本 2,890 万美元，实收资本为 2,885 万美元。

（八）2010 年 6 月，第六次增资

2010 年 6 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司注册资本至 3,090 万美元，以外债转注册资本方式出资，投资总额保持不变

（九）2010 年 7 月，第七次增资

2010 年 7 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司注册资本至 10,000 万美元，增加公司投资额 9,500 万美元，投资总额由 5,500 万美元增加至 15,000 万美元。并根据变更后的投资额和注册资本修改《公司章程》的相关条款。

（十）2011 年 1 月，第八次增资

2011 年 1 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资额 1 亿美元，投资总额由 15,000 万美元增加至 25,000 万美元，注册资本由 1 亿美元增加至 1.9 亿美元，并根据变更后的投资额和注册资本修改《公司章程》的相关条款。

（十一）2011 年 6 月，第九次增资

2011 年 6 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 5.4999 亿美元，注册资本由 1.9 亿美元增加至 4.8999 亿美元，新增 2.9999 亿美元以美元现汇方式出资。

（十二）2012 年 6 月，第十次增资

2012 年 6 月，根据股东决议和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司的投资总额至 72,999 万美元。注册资本由 48,999 万美元增加到 54,999 万美元，新增的 6,000 万美元以等值境外人民币现金出资。

（十三）2012 年 11 月，第十一次增资及第一次股东名称变更

2012 年 11 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”股东银涛投资控股有限公司（STAR WAVE INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED）更名为京东商城集团有限公司（360buyJingdong Inc.）。公司投资总额增至 8.4999 亿美元。注册资本由 5.4999 亿美元增加到 5.8999 亿美元，新增的 0.4 亿美元以等值境外人民币现金出资。

（十四）2014 年 1 月，第一次股东变更

2014 年 1 月，根据股东决议和《章程修正案》，公司股东京东商城集团有限公司（360buyJingdong Inc.）将持有的公司 100%股权认购京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）新增发的股份。认购完成后，京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）持有公司 100%股权。由此，公司的股东由京东商城集团有限公司变更为京东香港国际有限公司。同日，京东商城集团有限公司（360buyJingdong Inc.）与京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）、北京京东世纪贸易有限公司还签署了增资协议。

（十五）2014 年 3 月，第十二次增资

2014 年 3 月，根据股东决定和 2014 年 2 月 7 日的《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 11.4998 亿美元；注册资本由 5.8999 亿美元增加到 6.8999 亿美元，新增的 1 亿美元以等值境外人民币现金出资。

（十六）2015 年 9 月，第十三次增资

2015 年 9 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加公司投资总额至 14.4997 亿美元；注册资本由 6.8999 亿美元增加到 7.8999 亿美元，新增的 1 亿美元以美元现汇方式出资。

（十七）2016 年 5 月，第十四次增资

2016 年 5 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 23.4997 亿美元，京东香港国际有限公司以外债转增资方式出资 3 亿美元，公司注册资本由 7.8999 亿美元增加到 10.8999 亿美元。2016 年 2 月 23 日，“京东世纪贸易”同意取消董事会，设执行董事一名，并于 2016 年 5 月 9 日办理了相应工商变更登记。“京东世纪贸易”经营范围增加：代收燃气费、水费、电费；兽药的批发、零售、佣金代理、进出口及代理进出口业务；牲畜（不包括北京地区）。

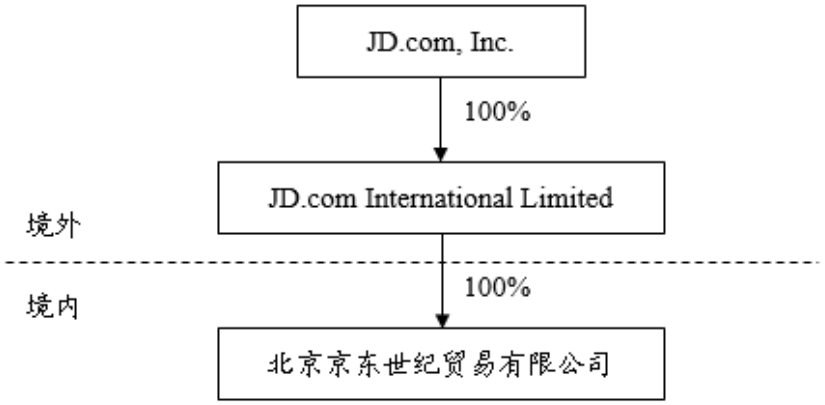
（十八）2016 年 9 月，第十五次增资

2016 年 9 月，根据股东决定和《章程修正案》，“京东世纪贸易”增加投资总额至 327,395.6692 万美元；注册资本由 108,999 万美元增加到 139,798.5564 万美元，新增的 30,799.5564 万美元为已向股东京东香港国际有限公司借款的外债转增注册资本方式缴付。根据 2016 年 12 月 31 日北京中永昭阳会计师事务所出具的中永昭阳验字[2016]020 号验资报告显示，截至 2015 年 12 月 31 日止，京东世纪贸易已收到投资方京东香港国际有限公司（JD.com International Limited）缴纳的出资额美元 30,799.5564 万元，变更后的累计注册资本美元 139,798.5564 万元，实收资本美元 139,798.5564 万元。

3.1.1.2 股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，原始权益人股权结构如下：

图3-1　京东世纪贸易股权结构图



3.1.1.3 控股股东和实际控制人情况

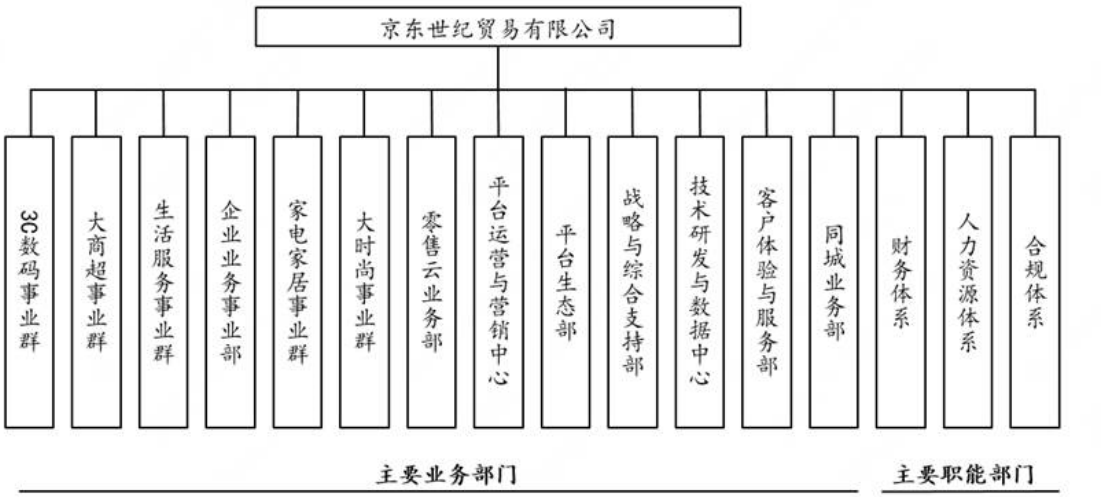
原始权益人控股股东和实际控制人为京东集团，系一家于开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，其美国存托股份于纳斯达克证券交易所上市，证券代码为“JD”；其普通股于香港联交所主板上市，证券代码为“9618”。

3.1.1.4 组织架构、治理结构和内部控制情况

一、 组织架构

截至 2022 年 6 月 30 日，原始权益人组织架构如下:

图3-2 京东世纪贸易组织架构图



二、 治理结构

原始权益人组织架构完备，并按照《中华人民共和国公司法》《公司章程》

的相关规定设立了包括执行董事、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。其中，原始权益人是台港澳法人独资的有限责任公司；执行董事对公司股东负责；公司设 1 名监事，依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，对股东负责。

（一）股东

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，股东是公司的最高权力机构，具体行使下列职权:

1、 决定公司的经营方针和投资计划;

2、 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项;

3、 审议批准执行董事的报告;

4、 审议批准监事的报告;

5、 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

6、 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

7、 对公司增加注册资本作出决议;

8、 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

9、 修改公司章程;

10、 公司章程规定的其他职权。

（二）执行董事

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东委派产生。执行董事任期三年，任期届满，可连选连任，执行董事为法定代表人。根据《公司章程》规定，执行董事行使以下职权:

1、 负责股东报告工作;

2、 执行股东的决定;

3、 审定公司的经营计划和投资方案;

4、 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

5、 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

6、 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

7、 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;

8、 决定公司内部管理机构的设置;

9、 决定聘任或者解聘公司经理及报酬事项、并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

10、 制定公司的基本管理制度;

11、 公司章程规定的其他职权。

（三）监事

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生；监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。根据《公司章程》规定，监事行使以下职权:

1、 检查公司财务;

2、 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;

3、 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;

4、 向股东决议提出草案;

5、 依据《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼;

6、 公司章程规定的其他职权。

（四）总经理

根据《北京京东世纪贸易有限公司公司章程》的规定，公司设总经理，由执行董事聘任或解聘。总经理对执行董事负责，行使下列职权:

1、 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议;

2、 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3、 拟订公司内部管理机构设置方案;

4、 拟订公司的基本管理制度;

5、 制定公司的具体规章;

6、 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;

7、 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

8、 执行董事授予的其他职权。

三、 内部控制

（一）财务管理制度

原始权益人严格按照《公司法》《企业会计准则》《企业会计准则应用指南》《企业会计准则讲解》和《企业会计准则解释公告》制定了《财务管理制度》《核算管理制度》《会计档案管理指引》《财务印章管理制度》等制度规则。原始权益人采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（二）预算管理制度

为满足公司可持续、快速发展的需要，加强预算管理，实现预算管理工作的规范化与制度化，公司结合自身的需要编制了全面的《预算管理制度》，全

面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成，并由预算管理部负责。预算所涉及的会计报表和财务指标的经济含义与计算方法，参照财政部颁布的有关财务会计法规执行。

（三）资金管理制度

为加强公司资金管理能力，资金管理部结合互联网公司特点制定了《资金运营管理制度》《资金交易原则》《资金调拨制度》《收付款管理制度》等规定与流程。资金管理部门负责公司资金运营、管理、控制和监督工作，致力于有效管理资金相关风险、降低融资成本及提高资金使用效率。

（四）投融资管理制度

为提高公司资金流动性管理水平，基于流动性管理、风险管理与收益匹配考量，资金管理部结合公司特点制定了投融资相关的制度及流程，如《资金投资制度》《融资管理流程》等，以匹配公司整体资金状况。

（五）对外担保管理办法

根据《公司法》《证券法》以及《公司章程》的有关规定，制定《对外担保管理办法》。其中明确规定对外担保业务中的权责与职责，以及所担保的对象、范围、条件、程序及禁止担保的情况，并对担保业务的审批流程与执行环节的控制、跟踪监测等事项都进行了详细的规定。公司控股或纳入公司合并会计报表范围的公司的对外担保，视同公司行为，其对外担保应执行本办法。

（六）投资者关系管理制度

根据《公司法》《证券法》及其他适用法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定《投资者关系管理制度》。

投资者关系管理的对象包括：投资者（包括在册投资者和潜在投资者）、证券分析师、财经媒体及行业媒体等传播媒体、监管部门等相关政府机构；其他相关个人或机构。

（七）信息披露制度

公司制定了《北京京东世纪贸易有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，根据《中华人民共和国公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规和公司章程，对公司发行非金融企业债务融资工具的相关信息披露工作管理进行了具体规定。

公司信息披露工作由资金部统一领导和管理，资金部为负责公司信息披露事务管理和执行的部门。

（八）关联交易制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司股东的合法权益，公司根据《公司法》《证券法》以及《公司章程》的有关规定，制定《关联交易管理办法》。上述制度明确规定了公司开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准，并制定了关联交易的审议程序、以及执行与信息披露等。

（九）对下属子公司的管理

公司根据《公司法》《公司章程》等，从全局总体把控制定相关制度和流程，从财务会计报告与财务管理、成本管理、预算管理、资金调配、人力资源管理、资产管理和款项支付管理等方面对子公司进行约束和规范。财务方面，公司对下属子公司在所辖范围内实行统一集中管理，并制定了一系列对子公司的财务进行事前、事中和事后的管理、控制与监督的财务管理制度；在人力资源管理方面，公司对子公司的人力资源和社保管理工作进行指导、监督和检查；在资产管理方面，公司对子公司的各类资产的取得、使用及处置环节都进行了严格的规范。

（十）短期资金调度应急预案

公司为短期资金合理调度，制定了短期资金调度应急预案，通过资金集中管理模式，实现对原始权益人内部资金集中管理和持续跟踪。同时加强公司内部流动性管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证原始权益人内部资金流动性，避免出现资金短缺的情况。

公司账面有大量的活期存款和短期理财产品，可保证公司应对突发事件的能力，同时原始权益人与银行、券商等金融机构保持有长期密切的合作，授信总额及未使用授信额度较大，可满足公司日常经营的需要，解决临时性的流动性需求。

（十一）突发事件应急管理预案

为应对和防范重大突发事件，公司制定了突发事件应急管理预案，用以提升危机处理时效，最大限度降低公司损失，该机制适用于公司各业务部门及下设子公司。该机制对危机事件类别进行了划分，针对危机事件的严重程度，危机处理机制将预警级别设定为红色预警、橙色预警和蓝色预警，并确定了各类风险事件将由对口业务部门与法律合规部、风险管理部、投资者关系部与客户关怀部等相关部门牵头管理，对不同预警级别的危机事件分别设置了对应的处置流程，对通报、会商、响应时效做出了详细的规定，要求各负责部门要做到快速响应、协调应对策略、监控闭环追踪跟进处理。公司将以快速响应、公关部门统筹为原则，按照机制规定的处理流程与报告流程及时、高效的处理危机事件。

3.1.2 基础设施项目所有权及基础设施项目转让行为的合法性

3.1.2.1 对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

重庆新东迈的控股股东京东集团于2021年3月16日出具《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的 SPV 公司间接持有项目公司重庆新东迈 100%股权并完成相关手续。京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的重庆项目转让予 REITs 基金。重庆新东迈的唯一股东重庆正益成远于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》，同意将其所持有的重庆新东迈 100%股权转让予京东世纪贸易；同意签署股权转让相关文件、办理股权转让的工商变更登记。重庆正益成

远与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于重庆新东迈物流有限公司股权转让协议》，就重庆正益成远将重庆新东迈 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 5 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得重庆新东迈 100%的股权。

京东集团于 2021 年 3 月 16 日出具《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的 SPV 公司间接持有项目公司武汉京东茂元 100%股权并完成相关手续。京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的武汉项目转让予 REITs 基金。武汉京东茂元的唯一股东天津煜东信德于 2022 年 11 月 14 日审议并作出《股东决定》，同意将其所持有的武汉京东茂元 100%股权转让予京东世纪贸易；同意就前述转让事项签署并适当履行《股权转让协议》等相关书面文件、办理股权转让的工商变更登记等相关手续。天津煜东信德与京东世纪贸易于 2022 年 11 月 14 日签署《关于武汉京东茂元信息技术有限公司股权转让协议》，就天津煜东信德将武汉京东茂元 100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022 年 12 月 6 日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得武汉京东茂元 100%的股权。

廊坊骏迪的控股股东京东集团于 2021 年 3 月 16 日出具了《关于北京京东世纪贸易有限公司担任原始权益人的承诺函》，确认在京东集团仓储物流基础设施 REITs 试点项目基金份额公开发售前将确保京东世纪贸易直接或通过其全资持有的 SPV 公司间接持有项目公司廊坊骏迪 100%股权并完成相关手续。京东世纪贸易的唯一股东 JD.com International Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的廊坊项目转让予 REITs 基金。廊坊骏迪的唯一股东 JD Fabulous Development IX (Hong Kong) Limited 于 2022 年 10 月 10 日审议并做出《股东决定》，同意将其所持有的廊坊

骏迪100%股权转让予京东世纪贸易；同意签署股权转让相关文件、办理股权转让的工商变更登记。JD Fabulous Development IX（Hong Kong）Limited与京东世纪贸易于2022年11月14日签署《关于廊坊骏迪物流有限公司股权转让协议》，就JD Fabulous Development IX（Hong Kong）Limited将廊坊骏迪100%的股权转让予京东世纪贸易事宜进行约定。2022年12月6日，前述股权转让办理完毕工商变更登记手续，京东世纪贸易合法取得廊坊骏迪100%的股权。

3.1.2.2 转让基础设施项目获得合法有效授权情况

京东世纪贸易的唯一股东JD.com International Limited于2022年10月10日审议并做出《股东决定》、京东世纪贸易于2022年10月10日审议并做出《执行董事决定》，同意京东世纪贸易作为原始权益人，将其拟持有的重庆项目、武汉项目、廊坊项目转让予REITs基金。

3.1.2.3 基础设施基金合法取得基础设施项目的所有权或经营权利情况

基础设施项目的转让已获得相关内部授权（本财务顾问报告第3.1.2节）和外部授权（本财务顾问报告第3.1.4节），在基础设施基金成立并完成基础设施项目交割后，基础设施基金可以合法取得基础设施项目的所有权或经营权利。

3.1.2.4 关于原始权益人取得项目公司股权时尚未支付全部股权转让价款

截至本财务顾问报告出具之日，项目公司的股权转让给原始权益人已办理完毕工商变更登记手续，原始权益人已支付完毕首期股权转让价款；首期股权转让价款拟与项目估值形成的发行基准价对应的股权转让价款保持一致；第二笔系小比例剩余尾款，主要为根据发行情况（如有溢价等），对股权转让价格进行细微调整。

经审阅原始权益人签署的《股权转让协议》等相关文件，财务顾问及法律顾问认为：原始权益人已与相关关联方签署了有效、内容明确并具有法律约束力的《股权转让协议》，原始权益人已合法取得项目公司的股权，并支付了大比例的股权转让价款；第二笔小比例剩余尾款将在本次REITs基金发行完成后根据发行情况（如有溢价等）支付，不构成本次REITs基金发行的法律障碍。

3.1.3 财务数据情况

京东世纪贸易 2019 年度、2020 年度及 2021 年度的财务报表已进行了审计，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“天职业字[2020]24122 号”、“天职业字[2021]25497 号”及“天职业字[2022]19687 号”标准无保留意见的审计报告。京东世纪贸易 2022 年第二季度财务数据未经审计。

表3-2　京东世纪贸易 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末合并资产负债表[37]

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,217,920.28	1,934,179.64	1,345,796.99	993,551.01
交易性金融资产	6,780,293.29	6,581,560.07	-	-
应收票据	-	-	493.27	166.62
应收账款	236,099.41	173,537.92	427,012.25	505,560.43
应收款项融资	539,800.92	437,264.11	-	-
预付账款	527,107.02	473,974.73	474,087.09	133,599.54
其他应收款	6,001,034.86	5,365,353.45	5,135,490.30	4,364,573.06
其中：应收利息	55,777.44	31,599.04	21,764.15	1,475.64
应收股利	259.25	-	-	-
存货	6,835,181.69	6,914,725.69	5,548,112.27	5,620,725.68
其他流动资产	1,481,323.23	1,590,079.18	5,053,034.16	3,239,399.34
流动资产合计	**26,618,760.71**	**23,470,674.79**	**17,984,026.33**	**14,857,575.69**
非流动资产：				
债权投资	500,000.00	500,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	598,021.44	624,612.50
长期应收款	73,462.39	195,883.55	62,340.86	40,567.53
长期股权投资	1,113,603.25	1,180,857.53	1,003,497.34	787,505.36
其他非流动金融资产	705,973.12	577,414.69	-	-
固定资产	698,983.80	809,382.50	829,742.71	968,823.28
在建工程	8,895.74	8,258.55	168,385.30	138,191.14

[37] 由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
使用权资产	708,869.63	689,746.07	-	-
无形资产	194,784.18	203,605.73	202,715.38	175,469.85
商誉	367,267.53	367,267.53	295,632.85	77,119.35
长期待摊费用	102,704.61	104,081.94	86,523.56	92,991.49
递延所得税资产	72,339.75	70,766.23	47,333.38	8,043.94
其他非流动资产	414,891.30	414,390.76	838,870.03	292,987.32
非流动资产合计	**4,961,775.31**	**5,121,655.07**	**4,133,062.87**	**3,206,311.77**
资产总计	**31,580,536.02**	**28,592,329.86**	**22,117,089.19**	**18,063,887.46**
流动负债:				
短期负债	-	-	-	-
交易性金融负债	27,611.98	27,611.98	-	-
应付票据	3,571,646.69	3,602,947.46	2,824,186.63	2,433,050.91
应付账款	10,426,440.46	9,675,460.84	7,495,839.34	6,573,227.76
预收款项	-	-	2,201,728.50	1,759,054.20
应付职工薪酬	274,401.17	355,612.88	305,864.01	178,127.65
应交税费	180,678.20	209,790.72	193,779.86	110,816.99
其他应付款	3,554,493.66	3,457,597.69	3,311,759.42	3,272,129.84
合同负债	2,956,221.62	2,732,575.27	-	-
一年内到期的非流动负债	132,671.04	122,114.71	-	-
其他流动负债	761,279.69	533,065.98	-	-
流动负债合计	**21,885,444.52**	**20,716,777.54**	**16,333,157.75**	**14,326,407.35**
非流动负债:				
长期借款	200,000.00	-	-	-
租赁负债	604,296.30	585,794.63	-	-
递延收益	-	-	96,542.89	86,022.09
递延所得税负债	60,267.99	64,903.68	52,478.93	55,677.51
非流动负债合计	**864,564.29**	**650,698.31**	**149,021.82**	**141,699.60**
负债合计	**22,750,008.81**	**21,367,475.85**	**16,482,179.57**	**14,468,106.95**
所有者权益:				
实收资本	905,553.59	905,553.59	905,553.59	905,553.59
资本公积	1,245,707.30	945,648.87	795,969.63	183,523.66
其他综合收益	1,003.73	167.79	-202,158.23	-98,239.86

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
盈余公积	2,744.52	2,744.52	2,744.52	2,744.52
未分配利润	6,651,317.01	5,345,870.73	4,110,969.72	2,579,825.99
归属于母公司股东所有者权益合计	**8,806,326.15**	**7,199,985.51**	**5,613,079.22**	**3,573,407.90**
少数股东权益	24,201.05	24,868.51	21,830.40	22,372.61
所有者权益合计	**8,830,527.20**	**7,224,854.01**	**5,634,909.62**	**3,595,780.51**
负债和所有者权益合计	**31,580,536.02**	**28,592,329.86**	**22,117,089.19**	**18,063,887.46**

京东世纪贸易持续加大投资，业务规模稳步发展，总资产规模逐年上升。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，京东世纪贸易资产总额分别为 1,806.39 亿元、2,211.71 亿元、2,859.23 亿元和 3,158.05 亿元；与此同时，京东世纪贸易对外部融资的需求增加，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末总负债分别为 1,446.81 亿元、1,648.22 亿元、2,136.75 亿元和 2,275.00 亿元；所有者权益方面，京东世纪贸易经营情况较好，历年的利润留存使其自有资本实力不断增强。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，所有者权益分别为 359.58 亿元、563.49 亿元、722.49 亿元和 883.05 亿元。2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司资产和负债规模整体保持稳步上升态势，由于未分配利润的增加，所有者权益呈现较大增幅趋势。

从资产结构来看，京东世纪贸易资产以流动资产为主，截至 2022 年 6 月末，流动资产规模为 2,661.88 亿元，占总资产的比例为 84.29%。京东世纪贸易流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中，货币资金为 421.79 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 15.85%；交易性金融资产为 678.03 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 25.47%；其他应收款 600.10 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 22.54%；存货规模为 683.52 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 25.68%，主要为京东世纪贸易自营在线零售的模式所需的库存商品和订单耗材；其他流动资产为 148.13 亿元，占京东世纪贸易流动资产的 5.56%。京东世纪贸易以自营在线零售业务为主，因此非流动资产占比相对较低。截至 2022 年 6 月末，非流动资产为 496.18 亿元，占总资产的比重为 15.71%，主要为债权投资、长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、使用权资产和其他非流动资产。其中，债权投资为 50.00 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 10.08%，主要为定期存单；长期股权投资为 111.36 亿元，

占京东世纪贸易非流动资产的比重为 22.44%，主要为对联营公司的股权投资；其他非流动金融资产为 70.60 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.23%，主要为股权投资；固定资产账面价值为69.90亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.09%，主要为房屋及建筑物、网络及监控设备、物流及运输设备和电子、办公等其他设备；使用权资产为70.89亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为 14.29%；其他非流动资产为 41.49 亿元，占京东世纪贸易非流动资产的比重为8.36%。

负债结构方面，京东世纪贸易负债以流动负债为主。截至 2022 年 6 月末，京东世纪贸易负债总额为 2,275.00 亿元，其中流动负债占比为 96.20%，主要由应付票据、应付账款、其他应付款和合同负债构成。其中，应付票据为 357.16 亿元，占京东世纪贸易流动负债的 16.32%；应付账款为 1,042.64 亿元，占京东世纪贸易流动负债的47.64%；其他应付款为 355.45 亿元，占京东世纪贸易流动负债的 16.24%，主要为应付关联方往来款、供应商保证金及其他保证金等。合同负债为 295.62 亿元，占京东世纪贸易流动负债的13.51%，主要为礼品卡余额、订单结算款和其他预收款等。

有息债务方面，随着业务规模的扩大，公司日常运营资金需求不断上升，公司债务规模保持逐年增长态势。公司融资渠道主要为直接融资、票据融资及资产证券化。从债务结构上看，公司以短期债务为主。从财务杠杆比率来看，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，京东世纪贸易资产负债率分别为 80.09%、74.52%、74.73%和 72.04%，负债规模处于较高水平，但呈现下降趋势。负债主要由应付票据、应付账款、预收款项和其他应付款构成，与公司电商业务经营特点较为符合。

所有者权益方面，2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，京东世纪贸易所有者权益稳定增长，所有者权益主要由实收资本和未分配利润构成。2019-2021 年末及2022年6月末，公司的实收资本维持为90.56亿元，未分配利润分别为257.98亿元、411.10 亿元、534.59 亿元和 665.13 亿元，占所有者权益的比例分别为71.75%、72.96%、73.99%和 75.32%。截至 2022 年 6 月末，京东世纪贸易所有者权益为 883.05 亿元，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

表3-3 京东世纪贸易2019-2021年度及2022年上半年合并利润表[38]

单位：万元

项目	2022年上半年	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	**44,610,840.38**	**84,736,511.85**	**69,440,415.63**	**55,008,048.99**
其中：营业收入	44,610,840.38	84,736,511.85	69,440,415.63	55,008,048.99
二、营业总成本	**43,369,053.57**	**83,313,479.86**	**68,161,231.01**	**54,012,022.43**
其中：营业成本	39,384,655.04	74,977,476.50	58,693,927.87	46,450,765.08
税金及附加	40,090.97	159,743.54	123,387.74	109,437.83
销售费用	3,030,746.86	6,161,066.16	7,571,078.34	5,957,258.62
管理费用	249,481.35	687,865.92	394,379.77	339,388.54
研发费用	681,305.50	1,448,525.57	1,425,947.12	1,242,295.57
财务费用	-17,226.16	-121,197.83	-47,489.82	-87,123.21
加：其他收益	177,974.01	265,997.01	263,635.43	213,064.29
投资收益（损失以“-”号填列）	31,397.16	98,453.76	129,002.49	115,702.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	38,094.88	60,271.30	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,505.92	-72,845.53	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-66,282.31	-170,214.28	-54,300.67	-145,229.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-128.17	1,254.13	564.68	1,365.85
三、营业利润	**1,415,336.47**	**1,605,948.37**	**1,618,086.55**	**1,180,929.75**
加：营业外收入	31,316.90	56,985.91	64,375.16	48,513.05
减：营业外支出	9,880.30	27,082.98	25,638.11	17,944.10
四、利润总额	**1,436,773.07**	**1,635,851.30**	**1,656,823.60**	**1,211,498.69**
减：所得税费用	131,994.25	185,519.15	124,881.24	130,166.51
五、净利润	**1,304,778.82**	**1,450,332.14**	**1,531,942.37**	**1,081,332.18**
归属母公司股东的净利润	1,305,446.27	1,453,664.03	1,531,143.73	1,083,161.74
少数股东损益	-667.46	-3,331.89	798.63	-1,829.56
六、其他综合收益的税后净额	**837.06**	**-18.41**	**-103,918.37**	**69,110.79**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	837.06	-18.41	-103,918.37	69,110.79

[38]由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**1,305,615.88**	**1,450,313.73**	**1,428,023.99**	**1,150,442.97**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,306,283.33	1,453,645.62	1,427,225.36	1,152,272.53
归属于少数股东的综合收益总额	-667.46	-3,331.89	798.63	-1,829.56

表3-4　京东世纪贸易盈利能力指标

单位：%

盈利能力指标	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产收益率[39]	8.67	5.72	7.63	6.32
净资产收益率[40]	32.51	22.56	33.19	37.03
毛利率[41]	11.72	11.52	15.48	15.56
净利润率[42]	2.92	1.71	2.21	1.97

随着活跃用户数和订单量的增长，公司商品交易总额快速增加，收入规模显著提升。公司 2019-2021 年度及 2022 年上半年的营业收入分别为 5,500.80 亿元、6,944.04 亿元、8,473.65 亿元和 4,461.08 亿元，近三年营业收入上涨幅度明显。公司营业收入包括公司商品销售收入与其他服务收入。

利润构成方面，2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司利润总额分别为 121.15 亿元、165.68 亿元、163.59 亿元和 143.68 亿元，净利润分别为 108.13 亿元、153.19 亿元、145.03 亿元和 130.48 亿元。公司的利润总额主要来自经营性业务利润和营业外损益。同期，公司营业利润分别为 118.09 亿元、161.81 亿元、160.59 亿元和 141.53 亿元，受益于活跃用户数和订单量的增长；营业外损益分别为 3.06 亿元、3.87 亿元、2.99 亿元和 2.14 亿元。

[39]总资产收益率=净利润÷((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%

[40]净资产收益率=净利润÷((期初净资产+期末净资产)/2)×100%

[41]毛利率=(营业收入-营业成本)÷营业收入×100%

[42]净利润率=（净利润/主营业务收入）×100%

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 745.18 亿元、934.39 亿元、817.63 亿元和 394.43 亿元，近年呈现波动性增长趋势，2021 年度略有回落。费用构成中，销售费用占比较大，2019-2021 年度及 2022 年上半年销售费用分别为 595.73 亿元、757.11 亿元、616.11 亿元和 303.07 亿元，2019-2021 年度及 2022 年上半年销售费用的增长一方面是由于订单量大幅增加，相应的订单履约成本随之增加，另一方面是由于公司为增加品牌认可度、吸引新用户，逐步通过品牌广告、购物节等途径加大宣传力度，导致市场推广费有较大幅度增加。2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司研发费用分别为 124.23 亿元、142.59 亿元、144.85 亿元和 68.13 亿元，随着公司不断推出新的业务，2019-2021 年度及 2022 年上半年，研发费用呈现持续增长。2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司财务费用分别为-8.71 亿元、-4.75 亿元、-12.12 亿元和-1.72 亿元，公司财务费用的变动主要受利息收支波动影响。

总体来看，得益于我国在线零售市场的扩张以及公司业务的拓展，近年公司营业收入持续增长，利润规模也保持增长态势。2021 年度，公司营业收入持续增长，但因信用减值损失和资产减值损失增加导致利润总额略有下降。

表3-5　京东世纪贸易偿债能力指标

偿债能力指标	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产负债率[43]	72.04%	74.73%	74.52%	80.09%
流动比率[44]	1.22	1.13	1.10	1.04
速动比率[45]	0.90	0.80	0.76	0.64

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，公司流动比率为 1.04、1.10、1.13 和 1.22，速动比率分别为 0.64、0.76、0.80 和 0.90，公司流动比率和速动比率相对稳定。

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，资产负债率分别为 80.09%、74.52%、74.73%和 72.04%。公司资产负债率近年来一直保持较高水平，主要与公司电商业务经营特点有关，电商企业的性质决定公司应付款项余额较高，导

[43]资产负债率=负债总额／资产总额
[44]流动比率=流动资产／流动负债
[45]速动比率=(流动资产-存货)／流动负债合计

致企业资产负债率较高。其中，应付票据和应付账款主要为应付供应商款项；预收款项主要为未使用的礼品卡余额、订单结算款和其他预收款项；其他应付款主要为应付关联方往来款、供应商保证金及其他保证金以及应付其他款项。

偿债能力方面，受益于公司 EBITDA 逐年上升，其对债务本息的保障能力稳步上升。2021 年 12 月 31 日，公司总债务/EBITDA 为 1.95 倍。由于 2021 年度公司融资规模略有增加以致利息支出较 2020 年度增加，2021 年度的 EBITDA 利息倍数下降至 73.14 倍。从经营活动现金流对债务本息的保障程度来看，受益于经营活动净现金流大幅增加，其对债务本息的覆盖能力仍处于较高水平。整体看，公司 EBITDA 和经营活动净现金流对债务本息的保障程度较强。

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司偿债指标呈现波动式变化，总体来看偿债能力逐渐增强，有足够利润保证企业偿债。

表3-6　京东世纪贸易 2019-2021 年度及 2022 年上半年合并现金流量表[46]

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,488,746.76	96,304,924.83	78,820,307.75	63,409,147.20
收到其他与经营活动有关的现金	14,323,602.28	23,748,826.88	17,163,925.19	13,616,270.52
经营活动现金流入小计	**64,812,349.05**	**120,053,751.71**	**95,984,232.94**	**77,025,417.72**
购买商品、接受劳务支付的现金	43,748,228.93	83,331,152.17	65,803,121.95	53,223,180.51
支付给职工以及为职工支付的现金	669,097.08	1,647,014.67	1,437,989.22	1,187,495.00
支付的各项税费	485,360.21	1,338,531.07	1,012,434.85	769,259.77
支付其他与经营活动有关的现金	17,691,534.22	29,963,249.92	25,302,087.56	19,784,366.59
经营活动现金流出小计	**62,594,220.44**	**116,279,947.83**	**93,555,633.59**	**74,964,301.88**
经营活动产生的现金流量净额	**2,218,128.60**	**3,773,803.88**	**2,428,599.36**	**2,061,115.84**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	6,538,882.68	3,966,226.95	2,327,542.58	231,847.20

[46]由于四舍五入为万元单位，报表中的合计数与各分项数之和可能存在尾差。

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得投资收益收到的现金	112,235.07	163,751.29	113,919.89	102,998.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	219,825.23	215,096.01	141,304.35	428,749.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,057.87	-	36,990.17
收到其他与投资活动有关的现金	103,799.79	120,830.96	110,141.15	118,556.99
投资活动现金流入小计	**6,974,742.77**	**4,468,963.07**	**2,692,907.98**	**919,142.88**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	253,653.19	368,477.15	429,884.80	368,987.59
投资支付的现金	6,918,638.86	6,969,667.40	4,213,640.87	2,470,444.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	310,639.59	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	38,408.93	184,924.45	91,672.02	123,553.99
投资活动现金流出小计	**7,210,700.98**	**7,833,708.59**	**4,735,197.69**	**2,962,985.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-235,958.21**	**-3,364,745.52**	**-2,042,289.71**	**-2,043,842.87**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	6,370.00	-	20,907.69
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	6,370.00	-	20,907.69
取得借款收到的现金	1,691,716.57	786,177.55	473,878.87	579,000.00
发行债券收到的现金	-	150,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,691,716.57**	**942,547.55**	**473,878.87**	**599,907.69**
偿还债务支付的现金	1,291,716.57	786,177.55	473,878.87	580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,928.37	4,823.18	8,666.83	7,138.12
支付其他与筹资活动有关的现金	49,104.02	128,029.33	-	439,766.99
筹资活动现金流出小计	**1,364,748.96**	**919,030.06**	**482,545.69**	**1,026,905.11**
筹资活动产生的现金流量净额	**326,967.61**	**23,517.49**	**-8,666.83**	**-426,997.42**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**5,239.90**	**871.02**	**-2,593.46**	**427.78**

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
五、现金及现金等价物净增加额	**2,314,377.91**	**433,446.88**	**375,049.36**	**-409,296.67**
加：期初现金及现金等价物余额	1,346,117.89	912,671.01	537,621.65	909,210.90
六、期末现金及现金等价物余额	**3,660,495.79**	**1,346,117.89**	**912,671.01**	**499,914.23**

表3-7　京东世纪贸易合并现金流量表主要指标

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,218,128.60	3,773,803.88	2,428,599.36	2,061,115.84
投资活动产生的现金流量净额	-235,958.21	-3,364,745.52	-2,042,289.71	-2,043,842.87
筹资活动产生的现金流量净额	326,967.61	23,517.49	-8,666.83	-426,997.42
现金及现金等价物净增加额	2,314,377.91	433,446.88	375,049.36	-409,296.67

经营活动现金流方面，公司经营活动净现金流整体呈波动上升趋势。2019-2021 年度及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额分别为 206.11 亿元、242.86 亿元、377.38 亿元和 221.81 亿元，2019-2021 年度及 2022 年上半年经营活动产生的现金流量净额的增长主要系随着公司活跃用户数和订单量增长，公司收入和现金流入大幅增长所致。

投资活动现金流方面，2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-204.38 亿元、-204.23 亿元、-336.47 亿元和-23.60 亿元。2019 年度，投资支付的现金大幅增加，导致投资活动现金流出增加。2020 年度，收回投资收到的现金及投资支付的现金均较上一年有显著增加。2021 年度，投资支付的现金较去年同期大幅增加，导致投资活动现金流出增加。2022 年上半年，投资支付的现金较去年同期增加，导致投资活动现金流出增加。

2019-2021 年度及 2022 年上半年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-42.70 亿元、-0.87 亿元、2.35 亿元和 32.70 亿元。

整体看，目前京东世纪贸易有较明朗的发展前景，现金流状况良好，能够较好满足目前企业的经营及发展需求。

3.1.4 转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

原始权益人及各项目公司就各基础设施项目的转让分别履行了下述外部审批流程，并取得了外部有权机构的同意或无异议确认。

3.1.4.1 取得纳斯达克交易所同意情况

根据京东集团于 2022 年 10 月 12 日向境外专业律师事务所“Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom”的邮件咨询，纳斯达克交易所的相关规则未要求本次 REITs 发行需要取得纳斯达克交易所的审批同意。

3.1.4.2 取得香港联交所同意情况

根据京东集团向境外专业律师事务所 “Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom”的邮件咨询，京东集团为香港联交所上市的上市公司，香港联交所《上市规则》项下《第 15 项应用指引》（以下简称“PN15”）规定，如香港上市公司拟“将其现有集团全部或部分资产或业务在本交易所或其他地方分拆作独立上市（‘分拆上市’）”，该等分拆上市计划需呈交给香港联交所审批并受限于 PN15 里载列的规定。根据上述规定，京东集团转移拥有物业的项目公司的股权至本基金并申请将本基金于国内公开发行，属于 PN15 规定下的分拆上市项目，需要满足 PN15 的相关规定，并获得香港联交所同意。

京东集团已将重庆项目、廊坊项目、武汉项目从京东集团分拆并在上海证券交易所发行本基金的事项，向香港联交所提交申请。2021 年 1 月 8 日，香港联交所出具决定书，同意京东集团分拆发行本基金并上市的申请。

3.1.4.3 重庆项目

一、重庆市巴南区人民政府

重庆市巴南区人民政府于 2022 年 1 月 29 日向京东世纪贸易及重庆新东迈出具了《重庆市巴南区人民政府关于北京京东世纪贸易有限公司开展公募 REITs 项目请示函的复函》，该复函中确认：重庆市巴南区人民政府对京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

二、重庆市巴南区规划和自然资源局

重庆市巴南区规划和自然资源局于 2022 年 2 月 10 日出具了《重庆市巴南区规划和自然资源局关于开展公募 REITs 项目请示函的复函》，该复函中确认：重庆市巴南区规划和自然资源局对京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目土地以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

3.1.4.4 武汉项目

一、武汉临空港物流管理办公室

武汉临空港物流管理办公室于 2021 年 12 月 29 日向京东世纪贸易、武汉京东茂元出具了《武汉临空港经开区综合保税物流产业建设管理办公室对北京京东世纪贸易有限公司<关于开展公募 REITs 项目的请示函>的复函》，该复函中确认：武汉临空港物流管理办公室对京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

二、武汉市东西湖区自然资源和规划局

根据原始权益人与北京市汉坤律师事务所[47]于 2021 年 1 月 21 日前往武汉市东西湖区自然资源和规划局集中服务中心对其工作人员的访谈，工作人员口头表示为发行基础设施 REITs 之目的拟进行的武汉京东茂元 100%股权转让不属于东西湖区自然资源和规划局的工作范畴，东西湖区自然资源和规划局不会就前述事宜出具书面函件。

3.1.4.5 廊坊项目

一、廊坊经济技术开发区管理委员会

廊坊经济技术开发区管理委员会于 2021 年 12 月 31 日出具了《廊坊经济技术开发区管理委员会关于对<廊坊骏迪物流有限公司关于股权转让的请示函>的复函》，该复函中确认：廊坊骏迪的股东 JD Fabulous Development IX (HongKong) Limited 拟将廊坊骏迪的 100%股权全部转让给京东世纪贸易或其关联方，股权转让后，股权转让受让方将以廊坊骏迪 100%股权发行基础设施

[47] 北京市汉坤律师事务所系接受京东世纪贸易委托，就京东仓储物流基础设施 REITs 试点项目涉及转让限制相关事宜出具专项法律意见。

REITs，廊坊经济技术开发区管理委员会对以上内容无异议，同意本次股权转让。

二、廊坊经济技术开发区自然资源和规划局

廊坊经济技术开发区自然资源和规划局于 2021 年 12 月 30 日向廊坊骏迪出具了《廊坊经济技术开发区自然资源和规划局对廊坊骏迪物流有限公司<关于开展公募 REITs 项目的请示函>的复函》，该复函中确认：廊坊经济技术开发区自然资源和规划局对京东亚洲一号廊坊经开物流园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

3.1.5 资信情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 1 月 25 日授予京东世纪贸易“AAA”的主体信用等级，评级展望为稳定。

2019 年 7 月，上海歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐”）在上海某法院提起诉讼，要求京东世纪贸易就若干应收款项转让确认函事宜请求法院判令京东世纪贸易向歌斐履行付款责任。歌斐提出（i）京东世纪贸易与共两家供货商广东承兴控股集团有限公司（以下简称“广东承兴"）及广东中诚实业控股有限公司（以下简称“广东中诚"）签订了若干采购协议，且根据该等协议对这两家供货商负有付款责任；及（ii）在这两家供货商向歌斐转让采购协议所载权利后，京东世纪贸易确认并同意歌斐及这两家供货商所递交的若干应收款项转让确认函（并在确认函上盖章）。歌斐要求索回约人民币 49.5 亿元的应收款项，以及逾期付款损失费和相关诉讼费。

此外，于 2019 年 8 月，诺亚（上海）融资租赁有限公司（以下简称“诺亚”）在上海一家法院提起诉讼，要求京东世纪贸易就若干应收款项转让确认函事宜请求法院判令京东世纪贸易向诺亚履行付款责任。诺亚声称（i）京东世纪贸易与广东承兴及广东中诚签订了若干采购协议，且根据该等协议对这两家供货商负有付款责任；及（ii）在这两家供货商向诺亚转让采购协议所载权利后，京东世纪贸易确认并同意诺亚及这两家供货商所递交的若干应收款项转让确认函（并在确认函上盖章）。诺亚要求收回总计约人民币 7,110 万元的应收款项，以

及逾期付款损失费和相关诉讼费。

上述两起诉讼涉及的主题类似，京东世纪贸易主张：（i）并无确认原告所声称的应收款项转让确认函；（ii）在采购协议及应收款项转让确认函上加盖的京东世纪贸易公章与京东世纪贸易向中国相关政府部门备案的公章不一致。京东世纪贸易认为该等诉讼缺乏法律依据，正积极辩护。上述诉讼事宜不会对京东世纪贸易作为原始权益人造成重大不利影响。

经财务顾问和法律顾问查询中国人民银行于2022年8月15日出具的《企业信用报告》及于2022年11月25日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，京东世纪贸易未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内京东世纪贸易在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.2 对基础设施运营管理机构的尽职调查

3.2.1 基本情况

3.2.1.1 设立、存续和历史沿革情况

北京京东东鸿管理咨询有限公司（以下简称“京东东鸿”）成立于2018年12月19日，注册资本1,000万元，由京东星耀发展第十八（香港）有限公司全资设立，为京东产发旗下物业运营公司。京东产发是京东集团旗下专注于物流基础设施建设和运营的子集团，是京东集团内唯一智能物流仓储平台的管理者和运营者，将与独立的物流版块一起实现重资产+轻资产协同快速发展的新格局。

2020年6月22日，根据京东东鸿股东决定，京东东鸿法定代表人由张雳变更为胡伟，执行董事由张雳变更为胡伟，监事由李娅云变更为缪晓虹，总经理

由刘强东变更为胡伟。

2021 年 5 月 18 日，根据京东东鸿股东决定，京东东鸿注册资本由 1,000 万元变更为 10,000 万元人民币。

截至尽职调查基准日，京东东鸿合法存续，正常经营，基本情况如下：

表3-8　京东东鸿基本情况

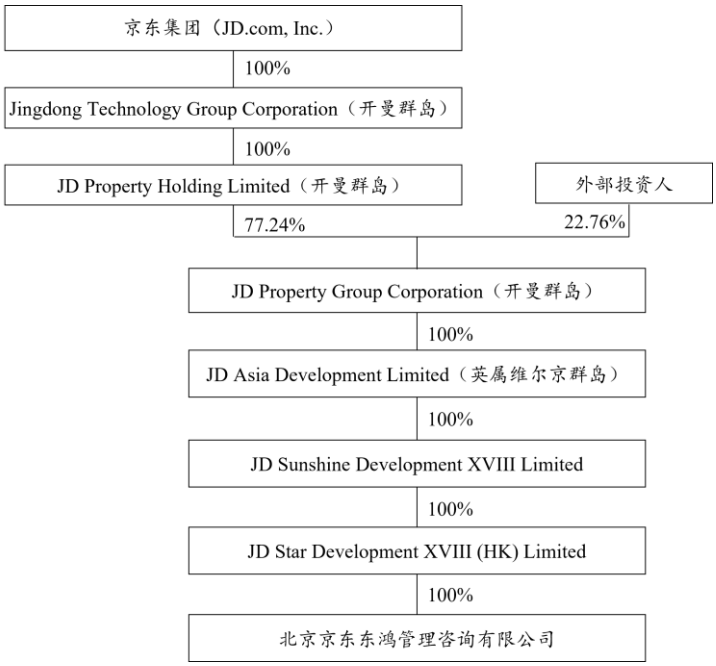
企业名称	北京京东东鸿管理咨询有限公司
公司类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
住所	北京市北京经济技术开发区科创十一街18号院2号楼19层A1901室
法定代表人	胡伟
注册资本	10,000万元人民币
设立（工商注册）日期	2018-12-19
营业期限	2018-12-19至2068-12-18
统一社会信用代码	91110302MA01GAY76Q
经营范围	贸易咨询、企业管理咨询；工程项目管理；技术开发、技术咨询、技术服务；软件开发；软件设计；物业管理；代收水电费；国内货运代理；仓储服务；出租办公用品、出租商业用房；道路货物运输；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输、工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2.1.2 股权结构

截至尽职调查基准日，京东东鸿股权结构如下：

图3-3　京东东鸿股权结构[48]

[48] 此处的 77.24%（未考虑预留后续用于员工股权激励股份的因素）



3.2.1.3 治理结构

一、 股东

股东行使以下职权:

（一）决定公司的经营方针和投资计划;

（二）委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项;

（三）审议批准执行董事的报告;

（四）审议批准监事的报告;

（五）审议批准公司的年度财务预算、决算方案;

（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

（七）对公司增加或减少注册资本作出决定;

（八）对发行公司债券做出决定;

（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

（十）修改公司章程;

（十一）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定;

（十二）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所做出决定。

股东就以上事项作出决定时应当采用书面形式，经股东签名后置备于公司。

二、 执行董事

京东东鸿不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期每届三年，任期届满连续委派可以连任。执行董事行使下列职权:

（一）负责向股东报告工作;

（二）执行股东的决定;

（三）决定公司的经营计划和投资方案;

（四）制订公司的年度财务财务预算方案、决算方案;

（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

（六）制订公司增加注册资本或减少注册资本以及发行公司债券的方案;

（七）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

（八）决定公司内部管理机构的设置;

（九）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

（十）制定公司的基本管理制度;

三、 经理

京东东鸿设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权:

（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定;

（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

（三）拟订公司内部管理机构设置方案;

（四）拟订公司的基本管理制度;

（五）制定公司的具体规章;

（六）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

（七）决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

四、 监事

京东东鸿不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。监事任期每届为三年，任期届满，连续委派可以连任。监事行使以下职权:

（一）检查公司财务;

（二）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;

（三）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正;

（四）向股东提出提案;

（五）依照《公司法》第一百五十一条规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

3.2.1.4 持续经营能力

一、 强大的股东背景支持

京东集团从 2007 年开始战略布局仓储物流领域。京东产发是京东集团旗下核心战略业务板块之一，专注于仓储物流基础设施开发和运营，是高品质仓储物业的运营管理者，主要服务于京东物流、京东生态圈、第三方物流、零售商及制造商等，与独立的京东物流一起实现京东集团物流领域重资产+轻资产协同快速发展的格局。

京东东鸿为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司，

对于京东集团仓储物流布局具有重要的战略意义，在业务发展和持续运营中可获得京东集团的重要支持。

二、 丰富的运营管理经验

京东东鸿仓储物流运营管理经验丰富，运营管理能力较强，在仓储物流运营管理领域具有持续竞争优势。截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座先进的电商物流中心——亚洲一号。同时，京东产发在建及待建仓储物流基础设施面积 547 万平米，可供京东东鸿未来运营管理的潜在仓储物流基础设施项目资源丰富。

三、 强大的运营管理团队

京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近 200 人，其中工程管理人员 40 多人，成本采购管理人员近 50 人，商业拓展人员 60 多人，投资与财务人员 10 余人，物业管理和计划运营人员 20 人左右。京东东鸿主要高级管理人员均具备丰富的仓储物流运营管理经验，保障京东东鸿的持续稳定运营。

综上，京东东鸿股东背景强大，运营管理经验丰富，运营管理人员专业、充足，具备较强的可持续经营能力。

3.2.2 基础设施项目运营管理资质和经验

3.2.2.1 运营资质

根据京东东鸿营业执照显示，京东东鸿营业范围为贸易咨询、企业管理咨询；工程项目管理；技术开发、技术咨询、技术服务；软件开发；软件设计；物业管理；代收水电费；国内货运代理；仓储服务；出租办公用品、出租商业用房；道路货物运输；工程设计。

经核查，仓储物流行业运营管理机构不涉及相关运营资质要求，京东东鸿作为基础设施运营管理机构可按照营业执照批准的营业范围从事仓储物流运营

管理。

3.2.2.2 同类基础设施项目运营管理经验

截至 2021 年 12 月 31 日，京东产发自建仓储物流设施完工面积约 899 万平方米，在建及待建面积约 547 万平方米，自建了 67 座亚洲一号智能产业园，分别位于江苏省、浙江省、四川省、广东省等 17 个省及北京市、上海市等 4 个直辖市。京东东鸿管理团队自 2014 年 5 月开始陆续运营上述亚洲一号智能产业园，至今为止已有 8 年丰富的物流仓储基础设施运营管理经验。京东产发自建项目全部由京东东鸿运营管理。

3.2.2.3 主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

重要管理人员简历参见 3.2.5 部分。

3.2.2.4 其他专业人员配备情况

京东东鸿其他专业人员配备情况见本报告 3.2.5 部分。

3.2.3 基础设施项目运营管理业务制度和流程

3.2.3.1 不动产运营相关业务流程

京东产发是京东集团旗下核心战略业务板块之一，专注于仓储物流基础设施开发和运营，是高品质仓储物业的运营管理者，主要服务于京东物流、京东生态圈、第三方物流、零售商及制造商等，与独立的京东物流一起实现京东集团物流领域重资产+轻资产协同快速发展的格局。

京东东鸿为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司。京东东鸿的相关业务流程主要分为六个阶段：拿地、设计、建安、租赁、稳定运营和持续的资产管理，其中：

拿地：京东东鸿目前建设仓库多通过招拍挂形式进行拿地，土地性质以仓储物流用地为主，部分为工业用地。

设计：京东东鸿在拿地阶段即由设计工程部介入进行项目初步设计，并在土地摘牌后完善项目设计。项目设计阶段，在能够满足高标仓的标准下，京东

东鸿会结合电商使用者的特定需求，提供复杂度高、自动化率高和仓库使用灵活度高的定制化设计。

建安：京东东鸿仓储物流项目的建安采用总包模式。项目从土地摘牌到仓库建成通常需要 18-24 个月左右，总包商以基础实力雄厚的央企为主，通常为一级资质，包括中建三局、中建八局、中建五局和中建一局等。项目一般会同时建设员工食堂、办公等附属配套设施，并由承租人统一租赁。

租赁：京东东鸿自建及运营的仓储设施主要面向京东物流版块及其他第三方，其中京东物流版块承租仓储设施后用途又分为京东自营电商货物和京东平台商家及京东物流第三方客户货物的仓储和配送。

稳定运营和持续的资产管理：京东东鸿仓库的日常管理主要包括安全、环境、工程维护和内外部关系维护等。项目工程管理由京东东鸿自主负责，保洁和保安通常会聘请第三方物业公司进行。

3.2.3.2 管理制度

京东东鸿作为京东集团核心子公司，在内部组织架构方面沿用京东集团先进高效的管理经验和组织架构设计理念，整体沿用京东集团的管理制度。京东集团从全局总体把控制定相关制度和流程，从财务管理、成本管理、预算管理、资金调配和人力资源管理等方面对京东东鸿进行约束和规范。除了沿用京东集团的制度以外，京东产发也制定了适用于公司的《物业管理指导手册》和《项目突发事件现场应急处置规范》。

在资产管理方面，京东集团对京东东鸿的各类资产的运营、工程管理等环节都进行了严格的规范。

在物业管理方面，京东东鸿建立了完备的物业管理制度，其中包括设施设备养护管理、冷库运营管理、环境卫生管理、客户服务管理规范等事项。

在工程管理方面，京东东鸿设置了严谨的工程质量管理制度，包括开工前准备、施工质量预控、施工质量过程控制和施工质量事后控制；在工程进度方面，则要求工作人员提前编制工程计划，并根据工程进度对计划进行实时更新。

3.2.3.3 风险控制制度

在物业管理方面，京东东鸿制定了《物业管理指导手册》，规定了较多与安全相关的措施，如消防管理、门岗进出管理、冷库运营管理、设备养护管理等措施。通过详尽的管理措施，避免了物业管理运营过程中出现意外。

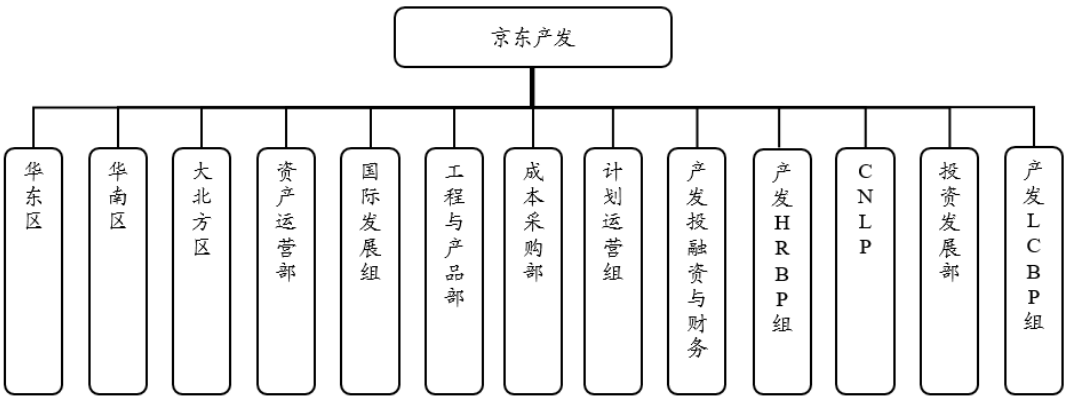
在应急处置方面，京东东鸿制定了《仓建项目突发事件现场应急处置规范》，规定了在发生堵门、堵路、滞留、强行闯门等突发事件情况下，各部门需要建立统一流程、分级负责、职责明确、处理有序、反映迅速的处理机制。通过制度规范，明确紧急情况下各部门的应急处理规范，切实维护仓库安全和项目的正常运营秩序，最大程度降低突发事件造成的危害和影响。

3.2.4 组织架构和内部控制情况

3.2.4.1 组织架构

京东东鸿作为京东产发在中国境内最大的运营实体，沿用了京东产发的组织架构管理，京东产发组织架构图如下:

图3-4 京东产发组织架构图



华东区、华南区、大北方区：负责所辖区域内物流地产、产业地产业务从项目获取到物业运营的全流程管理，保证项目顺利落地与运营。

资产运营部：负责自有园区的物业管理和外部业务的拓展、承担多种经营增值服务、招商支持及产业园区运营管理职责。

国际发展组：根据公司战略布局，制定产发国际物流地产投资管理业务发展规划，在海外关键市场深耕并扩大资产管理规模，建立投资及资产管理的团队能力，实现投、管、退的能力闭环。

工程与产品部：整合工程、设计、质控等专业工作，对物流园及产业园的“产品能力实现”负责。

成本采购部：负责物流仓储的采购工作、供应商的招标以及项目的成本管控工作。

计划运营组：承接集团及产发规划，通过推动各条件专业能力搭建、推动关键事项按质按时达成，推动产发业绩达成。

产发投融资与财务：负责项目一手、二手地的投资风控、前置融资能力整合及产业基金及地产基金。

产发 HRBP 组：通过提供人力资源管理服务，协助产发做好组织管理、人员管理、激励管理、绩效管理等相关工作，保障产发业务顺利推进。

CNLP：通过工程建设、招商去化和资产运营等多元化增值服务，提供现代化高标准仓库和一体化综合服务方案。

投资发展部：定位于 ToG+ToB 全通道项目获取，强化政策研究、高层公共关系维护、投资策略、投资标准、投资计划及收并购项目、战略合作等职责要求。

产发 LCBP 组：通过提供专业的法务相关服务，做好合同管理、风险管理等法务相关事项，保障产发业务的合法合规。

3.2.4.2 内部控制制度

一、 内审制度

在内部控制制度上，京东东鸿沿用了集团的《京东集团内部审计章程》，根据集团统一规定，建立年度审计、项目审计的计划并完成现场审计工作。在集团 CEO 和审计委员会的领导下，依照相关制度，开展内审工作，发挥监督、

评价和服务的功能，通过应用系统、规范的方法，评价和改善风险管理、控制和治理过程的效果，帮助组织实现内部控制的有效性、财务信息的真实性和完整性、经营活动的效率和效果等目标。

二、 财务管理制度

从财务制度看，京东集团 CFO 体系负责集团内各个板块的财务核算、预算、分析、报告、流程与运营，资金活动与税务方面的支持及管理等事务，对包括京东东鸿在内的下属子公司试行统一集中管理，并制定了一系列对子公司的财务进行事前、事中和事后的管理、控制与监督的财务管理制度。

京东东鸿整体沿用了京东集团关于财务、预算和资金管理的相关制度，包括但不限于《财务管理制度》《核算管理制度》《会计档案管理指引》《财务印章管理制度》等制度，对会计核算、控制、分析和考核等管理基础工作进行了明确的规范与指引。《财务管理制度》规定全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成，预算管理流程由预算编制、预算执行和控制、预算调整、预算考核与分析等阶段构成。《财务印章管理制度》详尽规定了公司的印章的使用流程和保管制度，对于签报流转路径进行了严格规定，确保每一次印鉴的使用经过有权人员的有效审批，从而确保资金使用的安全性和合规性。

京东东鸿采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

三、 预算管理制度

为满足公司可持续、快速发展的需要，加强预算管理，实现预算管理工作的规范化与制度化，京东东鸿结合自身的需要沿用了京东集团的《预算管理制度》，全面预算由业务预算、财务预算与资本预算构成。预算所涉及的会计报表和财务指标的经济含义与计算方法，参照财政部颁布的有关财务会计法规执行。

根据《公司章程》，由执行董事制定公司的年度财务预算方案，由股东审议批准。预算管理部门为预算管理部，京东东鸿预算管理流程是由预算编制、

预算执行和控制、预算调整、预算考核与分析等阶段构成的预算管理循环。

四、 采购管理制度

在采购管理方面，京东东鸿沿用了集团的《采购业务管理流程》，并相应制定了符合京东东鸿业务的《采购业务流程管理制度》。《采购业务流程管理制度》规范了采购相关事宜，明确规定了招标、询价、竞争性谈判、直接委托四类采购方式，并对采购相关环节、供应商数量和报价方式进行了详尽的规定。

五、 资金管理制度

为加强公司资金管理能力，京东东鸿结合互联网公司特点，沿用了京东集团的《资金运营管理制度》《资金交易原则》《资金调拨制度》《收付款管理制度》等规定与流程。资金管理部门负责公司资金运营、管理、控制和监督工作，致力于有效管理资金相关风险、降低融资成本及提高资金使用效率。公司资金集中运营，通过建立统一的内部账户对收支条线分开管理，主账户对于下级子账户的资金进行及时归集，下级子账户如有资金支出需求由主账户进行统一下拨。公司对资金收付有相应规定，申请付款部门须按照公司规定的审批流完成相应审批，再提交符合要求的付款申请单至资金管理部完成付款操作。申请收款部门须按照公司规定提交收款申请单，资金管理部确认收到款项后与申请收款部门配合完成收款工作。

六、 关联交易制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司股东的合法权益，京东东鸿沿用了京东集团的《关联交易管理办法》。上述制度明确规定了公司开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准。并制定了关联交易的审议程序、以及执行与信息披露等。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；市场价是以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；成本加成价是在交易的商品或劳务的成本基础上加一定合理利润确定交易价格

及费率；协议价是由交易双方协商确定价格及费率。

七、 短期资金调度应急预案

京东东鸿为短期资金合理调度，制定了短期资金调度应急预案，结合集团的《资金调拨制度》，通过资金集中管理模式，实现对公司内部资金集中管理和持续跟踪。同时加强公司内部流动性管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证公司内部资金流动性，避免出现资金短缺的情况。

八、 突发事件应急管理预案

为应对和防范重大突发事件，京东东鸿制定了《项目突发事件现场应急处置规范》，用以提升危机处理时效，控制风险产生，最大限度降低公司损失，该机制适用于公司各业务部门及下设的子公司。该机制对危机事件类别进行了划分，针对危机事件的严重程度，危机处理机制将预警级别设定为红色预警、橙色预警和蓝色预警，并确定了各类风险事件将由对口业务部门与法律合规部、风险管理部、投资者关系部与客户关怀部等相关部门牵头管理，对不同预警级别的危机事件分别设置了对应的处置流程，对通报、会商、响应时效做出了详细的规定，要求各负责部门要做到快速响应、协调应对策略、监控闭环追踪跟进处理。公司将以快速响应、公关部门统筹为原则，按照机制规定的处理流程与报告流程及时、高效的处理危机事件。

3.2.4.3 对京东东鸿内控有效性的评价

京东东鸿针对行业特点，根据《企业内部控制基本规范》等文件，结合公司实际情况，制定了相应的内部控制制度。按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规，公司建立了健全的董事、监事和经营管理层等法人治理结构，结合京东集团的管理体系，明确了各项议事规则和决策程序，制定了各项治理制度，保障了公司治理的不断完善发展。

公司建立了内部监控机制和法人治理结构，京东东鸿不设监事会，设监事一人，经股东任命，可连选连任。行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、经理等高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、经理等高级管理人员提出罢免的建

议；（3）当董事、经理等高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理等高级管理人员予以纠正；（4）提议股东作出临时股东决定；（5）向股东提出提案；（6）依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

根据京东东鸿及京东集团相关机构和制度的设置，经核查，财务顾问和法律顾问认为，京东东鸿信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力。

3.2.5 管理人员和员工情况

3.2.5.1 管理人员任职情况

截至尽职调查基准日，京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近 200 人，其中工程管理人员 40 多人，成本采购管理人员近 50 人，商业拓展人员 60 多人，投资与财务人员 10 余人，物业管理和计划运营人员 20 人左右。

公司管理团队包括总裁 1 名，另有相应的管理人员分别负责成本采购、物业外拓、工程管理、产业促进等业务。

表3-9 运营管理机构人员情况

姓名	主要职责	任职期间
胡伟	执行董事、总经理、法定代表人	2019 年至今
邵帅	负责公司成本采购业务	2019 年至今
石智豪	负责公司物业外拓业务	2020 年至今
朱东凌	负责公司物流地产工程管理工作	2020 年至今
丁猛	负责公司投资规划工作	2018 年至今

3.2.5.2 管理人员专业能力和资信状况

主要管理人员简历如下:

胡伟，男，中国国籍，无境外永久居留权，1983 年出生，中欧国际工商学院 EMBA。胡伟先生具备超过 10 年的仓储物流从业经验，2010 年加入京东集团，先后担任京东物流西南区域 HRD、京东物流西南区域总经理、京东物流华北区域总经理，2019 年至今任京东集团副总裁、高级副总裁、京东产发总裁、

京东东鸿总经理、京东东鸿法定代表人。

邵帅，男，中国国籍，无境外永久居留权，1976 年出生，本科学历，硕士学位（公共管理硕士），邵帅先生曾于江苏宿迁经济技术开发区管委会工作，后任江苏大坤房地产开发有限公司总经理，2019 年 2 月加入京东集团，负责京东东鸿的成本采购业务。

石智豪，男，中国国籍，1981 年出生，学士学历。石智豪先生具备超 15 年的资产运营行业从业经验，加入京东前就职于亿达物业服务集团有限公司，2020 年加入京东集团，自加入京东后，负责京东东鸿全国的物业外拓业务。

朱东凌，男，中国国籍，1978 年出生，学士学历。朱东凌先生具备超 20 年的行业从业经验，加入京东前曾就职于广州丰树华新企业管理有限公司，2020 年加入京东集团，负责京东东鸿全国的物流地产工程管理工作。

丁猛，男，中国国籍，1983 年出生，硕士研究生学历。丁猛先生具备超 10 年的行业从业经验，2010 年加入京东集团，负责京东东鸿全国的投资规划工作。

经核查，上述管理人员均未被列为失信被执行人。

3.2.5.3 公司员工结构分布和变化趋势

截至 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿共有 225 名员工，具体情况如下:

一、 按年龄划分

表3-10 京东东鸿员工年龄结构

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
40 岁及以上	80	36%
35-40 岁	68	30%
30-35 岁	51	22%
25-30 岁	26	12%
20-25 岁	0	-

截至 2022 年 6 月末，公司员工的年龄主要集中于 40 岁及以上，自成立至 2022 年 6 月末，公司员工的平均年龄较为稳定。

二、 按司龄[49]划分

表3-11 京东东鸿员工司龄结构

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
10年及以上	8	4%
5-10年	37	16%
3-5年	50	22%
1-3年	79	35%
1年以内	51	23%

截至2022年6月末，公司员工的司龄主要集中于1-3年，随着公司运营时间增长，员工平均司龄也不断增加。

三、 按学历划分

表3-12 京东东鸿员工学历结构

学历	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
博士	1	-
硕士	68	30%
本科	134	61%
专科	19	8%
专科以下	3	1%

自京东东鸿设立至2022年6月末，公司员工学历分布较为稳定，本科学历员工占比维持在61%左右。

3.2.6 财务状况

北京京东东鸿管理咨询有限公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的2019年末/度、2020年末/度、2021年末/度的资产负债表、利润表、现金流量表进行了审计，出具了编号为“天职业字[2020]36565号”、“天职业字[2021] 10474号”和“天职业字[2022]20612号”的标准无保留意见的2019年度、2020年度审计报告和2021年度审计报告。

未经特别说明，京东东鸿2019年度、2020年度、2021年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。京东东鸿2022年6月末/1-6月的财务数据未经审计。

[49]第3.2.5节中，“司龄”指在京东集团（JD.Inc）任职的时长

3.2.6.1 财务报表

表3-13 京东东鸿2019-2021年及2022年6月30日资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产				
流动资产：				
货币资金	33,748,865.43	45,068,381.92	1,559,800.20	230,001.00
应收账款	64,585,298.70	74,916,052.31	19,476,019.47	10,983,066.88
预付账款	20,677,307.06	-	616,435.00	38,022.25
应收利息	5,368,646.20	-	-	-
其他应收款	159,016,673.90	174,390,777.78	15,079,512.59	46,215,364.20
其他流动资产	17,862,030.13	5,980,639.81	5,819,035.86	2,463,030.24
流动资产合计	**301,258,821.42**	**300,355,851.82**	**42,550,803.12**	**59,929,484.57**
非流动资产：				
投资性房地产	67,812,512.34	76,999,797.90	93,105,976.66	-
固定资产	17,034,511.43	7,816,141.06	560,724.09	593,531.91
使用权资产	170,033,487.02	192,137,519.30	145,767,592.41	35,095.64
无形资产	4,003,955.91	4,776,631.76	5,201,567.07	4,394,578.91
长期待摊费用	12,762.00	-	65,545.46	332,096.98
非流动资产合计	**258,897,228.70**	**281,730,090.02**	**244,701,405.69**	**5,355,303.44**
资产总计	**560,156,050.12**	**582,085,941.84**	**287,252,208.81**	**65,284,788.01**
负债和所有者权益				
流动负债：				
应付账款	39,131,528.64	-	47,504.61	466,322.96
预收账款	662,343.35	20,162.17	862.35	-
应付职工薪酬	21,334,875.47	26,493,612.81	14,521,230.09	12,330,375.05
应交税费	7,205.07	874,288.85	896,535.82	1,155,953.08
其他应付款	-12,008,437.72	499,178,818.01	252,430,780.24	124,074,791.67
应付关联方	504,050,937.80	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	53,605,769.41	-	-
其他流动负债	4,773,836.17	5,150,442.58	3,750,848.94	-
流动负债合计	**557,952,288.78**	**585,323,093.83**	**271,647,762.05**	**138,027,442.76**
非流动负债：				
长期借款	2,730,000.00	-	-	-
租赁负债	180,603,307.18	152,060,453.56	139,416,141.04	-
非流动负债合计	183,333,307.18	152,060,453.56	139,416,141.04	-
负债合计	**741,285,595.96**	**737,383,547.39**	**411,063,903.09**	**138,027,442.76**
所有者权益：				
资本公积	146,791,376.38	92,934,867.92	-	-
未分配利润	-327,920,922.22	-248,232,473.47	-123,811,694.28	-72,742,654.75
所有者权益合计	**-181,129,545.84**	**-155,297,605.55**	**-123,811,694.28**	**-72,742,654.75**

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
负债和所有者权益合计	**560,156,050.12**	**582,085,941.84**	**287,252,208.81**	**65,284,788.01**

表3-14 京东东鸿 2019-2021 年及 2022 年上半年利润表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**197,285,991.52**	**339,028,823.23**	**183,021,264.45**	**118,225,722.96**
其中：营业收入	197,285,991.52	339,028,823.23	183,021,264.45	118,225,722.96
二、营业总成本	**303,660,081.56**	**465,556,026.68**	**234,482,892.63**	**190,958,527.80**
其中：营业成本	-	305,665,401.91	26,431,194.14	29,073,466.82
服务成本	185,231,727.60	-	-	-
税金及附加	37,169.00	483,691.64	199,738.50	169,313.48
营业费用	160,618.79	-	-	-
销售费用	2,761,884.45	7,215,500.77	6,870,054.99	56,502,211.94
管理费用	115,514,444.82	141,022,679.32	197,697,595.42	105,210,431.65
研发费用	9,348.00	-	73,809.70	-
财务费用	-55,111.10	11,168,753.04	3,210,499.88	3,103.91
其中：利息费用	-	11,602,258.16	-	-
利息收入	-	434,459.72	2,350.11	1,654.09
其他收益	-1,034,360.14	2,096,958.09	561,232.68	-
三、营业利润	**-107,408,450.18**	**-124,430,245.36**	**-50,900,395.50**	**-72,732,804.84**
加：营业外收入	911,454.66	12,502.44	-	9,900.12
减：营业外支出	65,402.39	3,036.27	168,644.03	19,750.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-106,562,397.91**	**-124,420,779.19**	**-51,069,039.53**	**-72,742,654.75**
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-106,562,397.91**	**-124,420,779.19**	**-51,069,039.53**	**-72,742,654.75**

表3-15 京东东鸿 2019-2021 年及 2022 年上半年现金流量表

单位：元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	192,733,015.19	304,143,067.86	201,986,291.18	67,692,146.92
收到的税费返还	-	-	73,714.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,832,148.73	96,528,273.15	12,174,038.72	5,562,382.16
经营活动现金流入小计	**213,565,163.92**	**400,671,341.01**	**214,234,044.00**	**73,254,529.08**
购买商品、接受劳务支付的现金	115,245,535.94	145,038,335.32	123,253,956.46	4,345,997.18
支付给职工以及为职工支付的现金	99,883,935.22	127,247,138.20	111,762,200.73	59,563,295.17
支付的各项税费	-10,791,382.03	479,679.17	845,363.45	901,103.48
支付其他与经营活动有关的现金	96,078,498.03	143,690,682.73	22,318,726.90	79,324,247.62
经营活动现金流出小计	**300,416,587.16**	**416,455,835.42**	**258,180,247.54**	**144,134,643.45**
经营活动产生的现金流量净额	**-86,851,423.24**	**-15,784,494.41**	**-43,946,203.54**	**-70,880,114.37**
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	175,980.34	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	175,980.34	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,843,076.62	33,856,532.31	70,300,714.22	7,474,875.48
投资支付的现金	-	22,609,558.72	-	-
投资活动现金流出小计	**6,843,076.62**	**56,466,091.03**	**70,300,714.22**	**7,474,875.48**
投资活动产生的现金流量净额	**-6,843,076.62**	**-56,290,110.69**	**-70,300,714.22**	**-7,474,875.48**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	-	362,412,002.37	144,382,806.02
收到其他与筹资活动有关的现金	547,455,630.44	611,571,022.03	-	-
筹资活动现金流入小计	**547,455,630.44**	**611,571,022.03**	**362,412,002.37**	**144,382,806.02**

偿还债务支付的现金	-	-	246,835,285.41	65,797,815.17
支付其他与筹资活动有关的现金	465,080,647.07	495,987,835.21	-	-
筹资活动现金流出小计	**465,080,647.07**	**495,987,835.21**	**246,835,285.41**	**65,797,815.17**
筹资活动产生的现金流量净额	**82,374,983.37**	**115,583,186.82**	**115,576,716.96**	**78,584,990.85**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-11,319,516.49**	**43,508,581.72**	**1,329,799.20**	**230,001.00**
加：期初现金及现金等价物的余额	45,068,381.92	1,559,800.20	230,001.00	-
六、期末现金及现金等价物余额	**33,748,865.43**	**45,068,381.92**	**1,559,800.20**	**230,001.00**

3.2.6.2 财务分析

一、 资产负债分析

（一）资产分析

表3-16 京东东鸿资产构成

单位：万元

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	30,125.88	53.78%	30,035.59	51.60%	4,255.08	14.81%	5,992.95	91.80%
非流动资产	25,889.72	46.22%	28,173.01	48.40%	24,470.14	85.19%	535.53	8.20%
资产合计	**56,015.61**	**100.00%**	**58,208.59**	**100.00%**	**28,725.22**	**100.00%**	**6,528.48**	**100.00%**

2019-2021年12月31日及2022年6月30日，京东东鸿的资产总额分别为6,528.48万元、28,725.22万元、58,208.59万元和56,015.61万元，增幅分别为340.00%、102.64%和-3.77%。其中，流动资产分别为5,992.95万元、4,255.08万元、30,035.59万元和30,125.88万元，占各期末资产总额的比例分别为91.80%、14.81%、51.60%和53.78%。

1. 流动资产分析

表3-17 京东东鸿流动资产

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,374.89	11.20%	4,506.84	15.00%	155.98	3.67%	23.00	0.38%
应收账款	6,458.53	21.44%	7,491.61	24.94%	1,947.60	45.77%	1,098.31	18.33%
预付账款	2,067.73	6.86%	0.00	0.00%	61.64	1.45%	3.80	0.06%
应收利息	536.86	1.78%	-	-	-	-	-	-
其他应收款	15,901.67	52.78%	17,439.08	58.06%	1,507.95	35.44%	4,621.54	77.12%
其他流动资产	1,786.20	5.93%	598.06	1.99%	581.90	13.68%	246.30	4.11%
流动资产合计	**30,125.88**	**100.00%**	**30,035.59**	**100.00%**	**4,255.08**	**100.00%**	**5,992.95**	**100.00%**

报告期内京东东鸿的流动资产主要由应收款项和其他应收款构成。最近三年及一期，上述两项资产合计占流动资产的比例分别为 95.45%、81.21%、83.00%和 74.22%。

（1）应收账款

最近三年及一期，京东东鸿的应收账款分别为 1,098.31 万元、1,947.60 万元、7,491.61 万元及 6,458.53 万元，主要为京东东鸿为仓储物流项目提供运营管理服务而产生的应收资产管理费。其中，2021 年 12 月 31 日应收账款总额较 2020 年末增长 284.66%。

（2）其他应收款

最近三年及一期，京东东鸿的其他应收款分别为 4,621.54 万元、1,507.95 万元、17,439.08 万元及 15,901.67 万元，主要系合作意向金、关联方往来款、对外借款、代垫前期费用、其他款项等，近两年明细具体如下：

表3-18 京东东鸿其他应收款

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
关联方往来款	4,348.14	24.94%	-	-
对外借款	2,260.96	12.97%	-	-
合作意向金	8,000.00	45.88%	-	-
代垫前期费用	1,702.06	9.76%	381.79	25.32%
其他款项	1,126.16	6.46%	1,126.16	74.68%
合计	**17,437.31**	**100.00%**	**1,507.95**	**100.00%**

2. 非流动资产分析

表3-19 京东东鸿非流动资产

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	6,781.25	26.19%	7,699.98	27.33%	9,310.60	38.05%	-	-
固定资产	1,703.45	6.58%	781.61	2.77%	56.07	0.23%	59.35	11.08%
使用权资产	17,003.35	65.68%	19,213.75	68.20%	14,576.76	59.57%	3.51	0.66%
无形资产	400.40	1.55%	477.66	1.70%	520.16	2.13%	439.46	82.06%
长期待摊费用	1.28	0.00%	0.00	0.00%	6.55	0.03%	33.21	6.20%
非流动资产合计	**25,889.72**	**100.00%**	**28,173.01**	**100.00%**	**24,470.14**	**100.00%**	**535.53**	**100.00%**

京东东鸿的非流动资产主要由投资性房地产和使用权资产构成，2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，两个科目合计占非流动资产的比例分别为 95.53%和 91.87%。

（1）使用权资产

京东东鸿的使用权资产主要为租用房屋及建筑物、运输设备等形成的使用权，2020 年末使用权资产同比大幅增长主要系京东东鸿于 2020 年 6 月与北商科技服务（北京）有限公司签署租赁合同，租赁北商科技服务（北京）有限公司持有的原京威汽车北厂区东侧园区的 8 座厂房及相关附属建筑、设施、道路等。

（2）投资性房地产

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿的投资性房地产分别为 0、9,310.60 万元、7,699.98 万元和 6,781.25 万元，近两年已呈逐步下降趋势。

（二）负债分析

表3-20 京东东鸿负债结构

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	55,795.23	75.27%	58,532.31	79.38%	27,164.78	66.08%	13,802.74	100.00%
非流动负债	18,333.33	24.73%	15,206.05	20.62%	13,941.61	33.92%	-	-
负债合计	**74,128.56**	**100.00%**	**73,738.35**	**100.00%**	**41,106.39**	**100.00%**	**13,802.74**	**100.00%**

最近三年及一期，京东东鸿的负债总额分别为 13,802.74 万元、41,106.39 万元、73,738.35 万元和 74,128.56 万元。其中，流动负债分别为 13,802.74 万元、27,164.78 万元、58,532.31 万元和 55,795.23 万元，占各期末负债总额的比例分别

为 100%、66.08%、79.38%和 75.27%。

2020 年末负债总额同比大幅增长且流动负债占比大幅下降，均由于租赁负债等非流动负债大幅增长所致。2021 年 12 月 31 日负债总额同比大幅增长主要由于其他应付款大幅增加所致。

1. 流动负债分析

表3-21 京东东鸿流动负债

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	3,913.15	7.01%	-	0.00%	4.75	0.02%	46.63	0.34%
预收账款	66.23	0.12%	2.02	0.00%	0.09	0.00%	-	0.00%
应付职工薪酬	2,133.49	3.82%	2,649.36	4.53%	1,452.12	5.35%	1,233.04	8.93%
应交税费	0.72	0.00%	87.43	0.15%	89.65	0.33%	115.60	0.84%
其他应付款	-1,200.84	-2.15%	49,917.88	85.28%	25,243.08	92.93%	12,407.48	89.89%
应付关联方	50,405.09	90.34%	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	5,360.58	9.16%	-	-	-	-
其他流动负债	477.38	0.86%	515.04	0.88%	375.08	1.38%	-	0.00%
流动负债合计	**55,795.23**	**100.00%**	**58,532.31**	**100.00%**	**27,164.78**	**100.00%**	**13,802.74**	**100.00%**

2019-2021 年，京东东鸿的流动负债主要由其他应付款构成，占流动负债的比例分别为 89.89%、92.93%和 85.28%。2022 年上半年，京东东鸿的流动负债主要是应付关联方科目，占比达到 90.34%。

（1）应付职工薪酬

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿的应付职工薪酬余额分别为 1,233.04 万元、1,452.12 万元、2,649.36 万元和 2,133.49 万元，京东东鸿作为京东产发旗下唯一负责仓储物流基础设施运营管理的子公司，承担着京东产发及旗下项目公司的人员薪酬、奖金等管理费用。

（2）其他应付款

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿的其他应付款余额

分别为 12,407.48 万元、25,243.08 万元、49,917.88 万元和-1,200.84 万元，主要为关联方借款、关联方往来、保证金和其他款项等，具体如下：

表3-22 京东东鸿其他应付款

单位：万元

款项性质	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方借款	37,534.99	75.19%	20,265.40	80.28%	7,858.50	63.34%
关联方往来	5,612.96	11.24%	4,259.12	16.87%	4,247.98	34.24%
保证金	4,190.69	8.40%	714.56	2.83%	228.08	1.84%
应付工程款	1,013.44	2.03%	-	-	-	-
其他款项	1,565.81	3.14%	4.01	0.02%	72.92	0.59%
合计	**49,917.88**	**100.00%**	**25,243.08**	**100.00%**	**12,407.48**	**100.00%**

2. 非流动负债分析

表3-23 京东东鸿非流动负债

单元：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	273.00	1.49%	-	-	-	-	-	-
租赁负债	18,060.33	98.51%	15,206.05	100.00%	13,941.61	100.00%	-	-
非流动负债合计	**18,333.33**	**100.00%**	**15,206.05**	**100.00%**	**13,941.61**	**100.00%**	**-**	**-**

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿非流动负债分别为 0、13,941.61 万元、15,206.05 万元和 18,333.33 万元。京东东鸿非流动负债主要为租赁负债，2020 年末公司非流动负债大幅增加系新增租赁房屋建筑物所致，主要系京东东鸿于 2020 年 6 月与北商科技服务（北京）有限公司签署租赁合同，租赁北商科技服务（北京）有限公司持有的原京威汽车北厂区东侧园区的 8 座厂房及相关附属建筑、设施、道路等。

（三）所有者权益分析

2019-2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，京东东鸿的所有者权益总额分别为-7,274.27 万元、-12,381.17 万元、-15,529.76 万元和-18,112.95 万元，主要系京东东鸿尚未完成注册资金的实缴，且成立至今尚未盈利、未分配利润为负所致。

二、 盈利能力分析

表3-24 京东东鸿盈利指标

单元：万元

项目	2022年上半年	2021年	2020年	2019年
营业总收入	19,728.60	33,902.88	18,302.13	11,822.57
利润总额	-10,656.24	-12,442.08	-5,106.90	-7,274.27
净利润	-10,656.24	-12,442.08	-5,106.90	-7,274.27

近三年及一期，京东东鸿的营业总收入分别为 11,822.57 万元、18,302.13 万元、33,902.88 万元和 19,728.60 万元，净利润分别为-7,274.27 万元、-5,106.90 万元、-12,442.08 万元和-10,656.24 万元。京东东鸿作为京东产发旗下唯一的运营管理平台，主营收入主要来源于公司提供仓储物流运营管理服务而收取的资产管理费；同时按照集团统一安排，京东东鸿承担了京东产发的大部分运营和人力成本，每年需要支付金额较大的运营支持服务费、职工薪酬等费用，因此公司近三年及一期营业总成本均高于营业收入，净利润持续为负。

京东东鸿的毛利润分别为 8,915.23 万元、15,659.01 万元、3,336.34 万元、1,205.43 万元；仅考虑主营业务相关的现金流量净额 6,334.61 万元、7,873.23 万元、15,910.47 万元、7,748.75 万元。京东东鸿净利润为负的主要原因是，2022 年以前京东东鸿是京东产发的费用中心，京东产发大部分的人力成本、行政费用均由京东东鸿承担，导致管理费用金额较大，但公司毛利为正；同理，经营活动产生的现金流量净额为负主要也是前述原因所导致，从现金流量表中可以看到，若仅考虑主营业务相关的现金流量净额（以销售商品、提供劳务收到的现金扣除购买商品、接受劳务支付的现金）为正。

（一）主营业务构成

表3-25 京东东鸿主营业务构成

单元：万元

项目	2021年			2020年			2019年		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
管理服务业务	4,759.87	2,704.24	43.19%	3,684.22	-	100%	1,594.61	-	100%
内部运营支持	20,590.51	19,381.50	5.87%	13,406.74	2,622.66	80.44%	10,216.92	2,907.35	71.54%

租赁业务	6,940.97	8,480.80	-22.18%	1,211.16	20.45	98.31%	11.04	-	100%
其他业务	1,611.53	-	100%	-	-	-	-	-	-
合计	**33,902.88**	**30,566.54**	**9.84%**	**18,302.13**	**2,643.12**	**85.56%**	**11,822.57**	**2,907.35**	**75.41%**

京东东鸿主要从事物流仓储的运管服务，收入包括管理服务收入、内部运营支持收入及租赁业务收入，其中管理服务收入主要为基金项目的管理服务，内部运营支持服务主要对自持项目的开发支持服务。2019-2021 年，内部运营支持收入占主营业务收入的比例分别为 86.42%、73.25%和 60.73%。

（二）期间费用构成

表3-26 京东东鸿期间费用构成

单元：万元

项目	2022 年上半年		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例	金额	占营业总成本的比例
销售费用	276.19	0.91%	721.55	2.36%	687.01	2.93%	5,650.22	29.59%
管理费用	11,551.44	38.17%	14,102.27	46.14%	19,769.76	84.31%	10,521.04	55.10%
财务费用	-5.51	-0.02%	1,116.88	3.65%	321.05	1.37%	0.31	0.00%
合计	**11,822.12**	**39.07%**	**15,940.69**	**52.15%**	**20,777.82**	**88.61%**	**16,171.57**	**84.69%**

近三年及一期，京东东鸿期间费用合计分别为 16,171.57 万元、20,777.82 万元、15,940.69 万元和 11,822.12 万元，占营业总成本的比例分别为 84.69%、88.61%、52.15%和 39.07%。

1. 销售费用

表3-27 京东东鸿销售费用构成

单元：万元

费用性质	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
运营支持服务费	223.82	31.02%	-	-	5,238.06	92.71%
职工薪酬	179.61	24.89%	582.77	84.83%	378.77	6.70%
其他费用	318.12	44.09%	104.23	15.17%	33.39	0.59%
合计	**721.55**	**100.00%**	**687.01**	**100.00%**	**5,650.22**	**100.00%**

2019-2021 年，京东东鸿销售费用分别为 5,650.22 万元、687.01 万元和 721.55 万元。由于销售费用中的运营支持服务费主要为搬仓补贴费用，2020 年将该费用调整至仓储服务费中，因此销售费用中不再有运营支持服务费。

2. 管理费用

表3-28 京东东鸿管理费用构成

单元：万元

费用性质	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
运营支持服务费	2,469.55	17.51%	8,104.91	41.00%	5,365.19	50.99%
职工薪酬	3,902.53	27.67%	10,416.21	52.69%	4,456.23	42.36%
股份支付	6,710.38	47.58%	-	-	-	-
咨询服务费	466.72	3.31%	886.33	4.48%	438.09	4.16%
其他费用	553.08	3.92%	362.31	1.83%	261.52	2.49%
合计	**14,102.27**	**100.00%**	**19,769.76**	**100.00%**	**10,521.04**	**100.00%**

2019-2021 年，京东东鸿管理费用分别为 10,521.04 万元、19,769.76 万元和 14,102.27 万元，主要由运营支持服务费、职工薪酬和股份支付等款项构成。

3. 财务费用

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿财务费用占比较低，主要系租赁利息费用和银行手续费等。

三、 现金流量分析

（一）经营活动现金流量分析

表3-29 京东东鸿经营活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
销售商品、提供劳务收到的现金	19,273.30	30,414.31	20,198.63	6,769.21
收到的税费返还	-	-	7.37	
收到其他与经营活动有关的现金	2,083.21	9,652.83	1,217.40	556.24
经营活动现金流入小计	**21,356.52**	**40,067.13**	**21,423.40**	**7,325.45**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,524.55	14,503.83	12,325.40	434.60
支付给职工以及为职工支付的现金	9,988.39	12,724.71	11,176.22	5,956.33
支付的各项税费	-1,079.14	47.97	84.54	90.11
支付其他与经营活动有关的现金	9,607.85	14,369.07	2,231.87	7,932.42
经营活动现金流出小计	**30,041.66**	**41,645.58**	**25,818.02**	**14,413.46**
经营活动产生的现金流量净额	**-8,685.14**	**-1,578.45**	**-4,394.62**	**-7,088.01**

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿经营活动现金流净额分别为-7,088.01 万元、-4,394.62 万元、-1,578.45 万元和-8,685.14 万元。经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金，具体为京东东鸿提供仓储物流运营管理服务而收取的资产管理费；经营活动现金流出主要系支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为期间费用及因租赁负债而产生的租赁业务支出。

（二）投资活动现金流量分析

表3-30 京东东鸿投资活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
投资活动现金流入小计	**-**	**17.60**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	684.31	3,385.65	7,030.07	747.49
投资支付的现金	-	2,260.96	-	-
投资活动现金流出小计	**684.31**	**5,646.61**	**7,030.07**	**747.49**
投资活动产生的现金流量净额	**-684.31**	**-5,629.01**	**-7,030.07**	**-747.49**

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿投资活动现金流净额分别为-747.49、-7,030.07 万元、-5,629.01 万元和-684.31 万元。投资活动现金流净额持续为负，主要原因是公司每年需支付购建固定资产、无形资产和其他长期资产的现金，其中购建固定资产主要包括电子设备、办公设备、网络设备和监控设备，无形资产主要包括购入软件和专用技术等。

（三）筹资活动现金流量分析

表3-31 京东东鸿筹资活动现金流量

单元：万元

项目	2022 年上半年	2021 年	2020 年	2019 年
取得借款收到的现金	-	-	36,241.20	14,438.28
收到其他与筹资活动有关的现金	54,745.56	61,157.10	-	-
筹资活动现金流入小计	**54,745.56**	**61,157.10**	**36,241.20**	**14,438.28**
偿还债务支付的现金	-	-	24,683.53	6,579.78
支付其他与筹资活动有关的现金	46,508.06	49,598.78	-	-
筹资活动现金流出小计	**46,508.06**	**49,598.78**	**24,683.53**	**6,579.78**
筹资活动产生的现金流量净额	**8,237.50**	**11,558.32**	**11,557.67**	**7,858.50**

2019-2021 年及 2022 年上半年，京东东鸿筹资活动现金流净额分别为 7,858.50 万元、11,557.67 万元、11,558.32 万元和 8,237.50 万元，整体来看，公司的筹资性现金流主要表现为净流入，主要系京东东鸿近三年及一期新增较多关联方借款及关联方往来款。

四、 可持续经营能力分析

京东产发已有计划针对各个项目收取相应的管理服务费，以进一步合理化该等商业实质，即未来京东东鸿是京东产发所有项目的管理服务方，委托服务内容包括开发管理、资产管理、招商管理、运营管理、财税管理、法律合规管理等，各项目也应按照委托服务内容支付京东东鸿相应合理的管理费用。

截至 2021 年 12 月 31 日，京东东鸿运营管理了京东产发自建完工的约 899 万平方米仓储物流基础设施，涉及 67 座亚洲一号智能产业园。同时，京东产发在建及待建仓储物流基础设施面积 547 万平米，充沛的仓储物流基础设施项目资源将保证京东东鸿未来的营收能力及财务状况大幅优化。

基于以上京东东鸿商业运营模式的优化计划，预计截至 2023 年末，剔除关联方借款以及往来款后的资产负债率 38%，相比 2022 年 6 月 30 日资产负债率下降 4%（根据东鸿未经审计的财务报表数据显示，剔除关联方借款以及往来款后的资产负债率为 42%）。预计 2023 年毛利率为 16%，相比 2022 年 1-6 月期间毛利率上升 10%。预计 2023 年全年的经营活动产生现金流量净额相比 2022 年全年增加 4,000 万元。预计 2024 年实现京东东鸿经营活动产生的现金流金额回正。预计 2025 年全年的经营活动产生现金流量净额实现 3,492.53 万元，2026 年达到 6,804.37 万元。

对未来 2023-2026 年部分财务数据的预测请见下表，该预测仅为京东东鸿给予运营收入、成本等进行的预测，不构成业绩承诺。

表3-32 预计 2023-2026 年京东东鸿部分财务数据

单位：万元

项目	2023年/2023年度	2024年/2024年度	2025年/2025年度	2026年/2026年度

营业收入	45,957.20	54,957.20	65,719.71	78,589.89
净利润	-18,287.32	-17,494.89	-6,732.38	6,137.80
经营活动产生的现金流量净额	-5,373.31	180.70	3,492.53	6,804.37

此外，京东东鸿配备了专业、充足的运营管理团队，负责仓储物流基础设施项目运营的人员近 200 人，其中工程管理人员 40 多人，成本采购管理人员近 50 人，商业拓展人员 60 多人，投资与财务人员 10 余人，物业管理和计划运营人员 20 人左右。

综上所述，财务顾问认为京东东鸿具备长期可持续经营能力。

3.2.7 利益冲突防范措施

项目运营管理机构已采用充分、适当的措施避免未来可能出现的利益冲突，并出具相关承诺，具体见 2.2.3.1 节。

3.2.8 资信状况

经财务顾问和法律顾问查询中国人民银行 2022 年 8 月 25 日出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站等的查询结果，京东东鸿未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内京东东鸿在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.3 对基金托管人的尽职调查

3.3.1 基本情况

3.3.1.1 基金托管人基本情况

本项目基金托管人为中信银行股份有限公司（简称“中信银行”），基本情况如下：

表3-33 中信银行基本情况

注册名称	中信银行股份有限公司
法定代表人	朱鹤新
成立日期	1987 年 4 月 20 日
住所	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
经营范围	保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中信银行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设做出了积极贡献。2007 年 4 月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行以建设成为“有担当、有温度、有特色、有价值”的最佳综合金融服务提供者为发展愿景，充分发挥中信集团“金融+实业”综合平台优势，坚持“以客为尊、改革推动、科技兴行、轻型发展、合规经营、人才强行”，向企业客户和机构客户提供公司银行业务、国际业务、金融市场业务、机构业务、投资银行业务、交易银行业务、托管业务等综合金融解决方案，向个人客户提供零售银行、信用卡、消费金融、财富管理、私人银行、出国金融、电子银行等多元化金融产品及服务，全方位满足企业、机构及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2021 年末，中信银行在国内 153 个大中城市设有 1,415 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 7 家附属机构。其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 32 家营业网点和 2 家商务中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度公司发起设立的国内首家具有独立法人资格直销银行。阿尔金银行在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 个私人银行中心。

中信银行坚持服务实体经济，稳健经营，与时俱进。经过 30 余年的发展，中信银行已成为一家总资产规模超 8 万亿元、员工人数近 6 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2021 年，中信银行在英国《银行家》杂志“全球银行品牌 500 强排行榜”中排名第 16 位；中信银行一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中排名第 24 位。

3.3.1.2 基金托管人主要人员情况

方合英先生，中信银行执行董事、行长兼财务总监。方先生于 2018 年 9 月加入中信银行董事会。方先生自 2014 年 8 月起任中信银行党委委员，2014 年 11 月起任中信银行副行长，2017 年 1 月起兼任中信银行财务总监，2019 年 2 月起任中信银行党委副书记。方先生现同时担任信银（香港）投资有限公司、中信银行（国际）有限公司及中信国际金融控股有限公司董事。此前，方先生于 2013 年 5 月至 2015 年 1 月任中信银行金融市场业务总监，2014 年 5 月至 2014 年 9 月兼任中信银行杭州分行党委书记、行长；2007 年 3 月至 2013 年 5 月任中信银行苏州分行党委书记、行长；2003 年 9 月至 2007 年 3 月历任中信银行杭州分行行长助理、党委委员、副行长；1996 年 12 月至 2003 年 9 月在中信银行杭州分行工作，历任信贷部科长、副总经理，富阳支行行长、党组书记，国际结算部副总经理，零售业务部副总经理，营业部总经理；1996 年 7 月至 1996 年 12 月任浦东发展银行杭州城东办事处副主任；1992 年 12 月至 1996 年 7 月在浙江

银行学校实验城市信用社信贷部工作，历任信贷员、经理、总经理助理；1991年7月至1992年12月在浙江银行学校任教师。方先生为高级经济师，毕业于北京大学，获高级管理人员工商管理硕士学位，拥有二十余年中国银行业从业经验。

谢志斌先生，中信银行副行长，分管托管业务。谢先生自2019年6月起担任中信银行副行长，自2019年2月起担任中信银行党委委员。此前，谢先生于2015年7月至2019年1月任中国光大集团股份公司纪委书记、党委委员。2012年3月至2015年7月任中国出口信用保险公司总经理助理，期间于2014年1月至2015年7月挂职任内蒙古自治区呼和浩特市委常委、副市长。2011年3月至2012年3月任中国出口信用保险公司党委委员、总经理助理。2001年10月至2011年3月历任中国出口信用保险公司人力资源部职员、总经理助理、副总经理、总经理（党委组织部部长助理、副部长、部长），深圳分公司党委书记，河北省分公司负责人、党委书记、总经理。1991年7月至2001年10月历任中国人民保险公司科员、主任科员、副处长。谢先生为经济师，毕业于中国人民大学，获经济学博士学位。

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生2018年1月至2019年3月，任中信银行金融同业部副总经理；2015年5月至2018年1月，任中信银行长春分行副行长；2013年4月至2015年5月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996年7月至2013年4月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

3.3.1.3 基金托管业务经营情况

2004年8月18日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至2022年6月末，中信银行托管280只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII等其他托管资产，托管总规模达到12.8万亿元人民币。

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航资产证券化”。在全国范围内，为基础设施领域资产管理产品提供托管服务，包括：苏州新区新技术产业园单一资金信托计划、安徽高速项目集合资金信托计划、华源供热资产支持专项计划、西安高新热力供热资产支持专项计划等。目前，已成功托管华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金，运行平稳有序。

3.3.2 业务资质、业务制度和流程

3.3.2.1 托管业务资质

一、 托管资质情况

中信银行是拥有“全牌照”业务托管资格的商业银行之一。2004 年 8 月，中信银行取得证券投资基金托管业务资格，成为首批取得资格的股份制银行，目前所能托管的产品涵盖 14 个大类、46 个子类，是全牌照托管银行，包括证券投资基金托管、受托管理资产托管、QFII/QDII 托管、全国社保基金托管、企业年金基金托管、职业年金基金托管和保险资金托管等。具体资格情况如下表所示：

表3-34 中信银行托管资格情况

资格	大类
证券投资基金托管资格(2004.8)	基金公司管理资产托管
	证券公司管理资产托管
	信托公司管理资产托管
	商业银行理财托管
	私募基金托管
	第三方监管资产托管
	期货公司管理资产托管
	其他资金托管
社保基金托管资格(2004.11)	社保资金保管
合格境外机构投资者托管资格（2005.4）	QDII
	QFII

资格	大类
企业年金基金托管资格（2007.11）	年金托管
	福利计划托管
保险资金托管资格（2008.4）	保险公司管理资产托管

二、 公募 REITs 托管业务经验

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航资产证券化”。在全国范围内，为基础设施领域资产管理产品提供托管服务。

中信集团对公募 REITs 业务高度重视，在集团领导支持下组建公募 REITs 专项小组，中信银行总行作为小组成员积极参与，并成功参与国内次新批公募 REITs 越秀高速公路基础设施公募 REITs 项目，为该项目提供了“融资+投资+代销+托管”全链条综合服务。

中信银行总行资产托管部配备专业人员组建专属团队，为公募基金托管提供覆盖全生命周期的一体化服务，积极履行安全保管基金资产、资金清算、投资监督、核算估值、信息披露等职责，为投资者利益及基金行业稳健运行保驾护航。

综上，中信银行具备担任托管人的资质。

3.3.2.2 托管业务流程

针对公募 REITs 项目，中信银行成立了总-分-支三级联动的服务团队。其中，公募基金端由中信银行总行负责托管营运，ABS 端及底层资产项目端由分行直接本地化营运，确保托管整体流程高效，相关流程如下:

表3-35 中信银行托管业务流程

序号	服务环节	服务效率

1	账户开立	一个工作日内完成托管产品银行账户开立
2	资金清算	在收到管理人有效合法指令并在托管账户资金足额的情况下，划款指令 2 小时内处理完毕; 对于客户紧急需求，提供 1 小时特殊支付服务。
3	估值核算	可按管理人要求，最快在当天完成。
4	投资监督	实时监督并反馈
5	信息披露	定期（每月、每季或每会计年度）出具托管报告

一、账户开立

中信银行建立了全生命周期账户管理流程，从账户的开立、变更和撤销等流程均能做到合规、高效。

中信银行按照分户管理、单独建账原则为每一只产品单独开立账户，确保产品资产与中信银行自有资金以及管理人其他性质资金相隔离。中信银行自主开发的清算端可实现印鉴维护、指令验印、账户查询、清核联动等功能，每笔资金清算实行三级审核，并可实现分钟级的清算效率。

为简化账户开户手续，提高账户安全程度，中信银行对托管账户实行无印鉴管理，即托管账户开立时不预留任何印鉴卡。如管理人需要，中信银行可为管理人开通托管客户端权限，实现资金指令状态查询、资金余额及明细实时查询、报表下载功能的使用。

针对托管产品可能涉及的其他账户，中信银行开户效率行业领先:

证券账户：托管合同签署后且收到客户完整资料后 2 个工作日可完成上海和深圳证券账户开立工作。

债券账户：因银行间市场债券账户开立前需在开户机构所在地人民银行进行账户备案，根据实际办理经验一般备案时间约为 2-4 周；中信银行收到人民银行备案函件后 3 个工作日可完成中央国债和银行间市场清算所债券账户开立工作。

基金账户：托管合同签署后且收到客户完整资料后 5-10 个工作日可完成基金账户开立工作。

期货账户：托管合同签署后且收到客户完整资料后 5 个工作日可完成上海和深圳期货账户开立工作。

二、资金清算

中信银行将通过中国人民银行大额支付系统、电子联行系统、SWIFT 系统等全行清算系统执行管理人的划款操作。中信银行拥有高效准确的清算服务机制，在收到管理人有效合法指令并在托管账户资金足额的情况下，划款指令 2 小时内处理完毕；对于客户紧急需求，提供 1 小时特殊支付服务。高效的清算服务，依靠特色的系统支持，包括:

托管营运系统清算端。实现从纸质或电子传真指令接收到指令验印、清算制单、核算审核与监督审核、清算复核、清算审核的全流程控制；直通式支付处理，与中信银行核心系统直连，支付指令不落地直接支付；账户明细变动和余额与核心系统实时同步等。

客户数据直连系统。客户可根据自身系统情况选择数据传输方式，中信银行提供客户数据直连系统、电子传真系统等多种方式。客户数据直连系统以电子直通方式实现银行与管理人的双向数据传输；电子传真系统可实现多线路收发、指令影像保存、收发准确可查。

中债直连系统。将中信银行清算端与中央国债登记结算系统直连，实现银行间债券结算自动化处理。同时，银行间债券簿记系统提供管理人对银行间债券市场债券结算实时查询服务。管理人通过银行向中国债券登记结算有限公司和银行间市场清算所开通债券结算查询权限后，可实时查询到所管理产品债券结算情况。

三、估值核算

中信银行将以专户资金为会计核算主体，独立建账，独立核算。将托管专户资产与其它资产完全分离，对各个项目资金单独编制会计账册进行管理，确保资产的独立和完整。此外，中信银行已形成准确快速的核算处理机制，支持自动化估值反馈，支持各类金融资产多种估值方式；可总分账核算，提供各期托管产品的托管明细账；可按客户要求的频率提供托管报告，个性化定制各类

财务会计报表、报告。具体对账及提供估值数据的时效，可按管理人要求，最快在当天完成。

四、投资监督

中信银行将以《投资监督事项表》为依据进行事前监督，按照管理人的需求及时提供常规及个性化投资监督数据及投资监督报告，为管理人更好地履行投资职能提供有效支持。一般采用系统自动监督和人工特别监督相结合的手段，对投资行为、投资比例、投资范围、异常交易等行为进行监督，并保留记录。如发现管理人存在违反合同约定或违法违规行为，立即采取电话提示、书面警示等措施通知管理人限期改正，并记录内容。

五、信息披露

中信银行将根据国家法律法规和中国证监会等相关监管机构的要求以及《计划说明书》、《托管协议》等的规定，定期（每月、每季或每会计年度）出具托管报告。对受托资金投资运作中出现的违规及可能存在的风险出具提示函并根据国家法律法规的规定向管理人、投资者和监管机构披露。

3.3.2.3 风险控制措施

一、托管的风险控制措施

中信银行遵照落实《证券投资基金法》、《证券投资基金托管业务管理办法》、《商业银行内部控制指引》等关于“内控与风险管理制度”的要求，建立健全内部控制体系，持续加强业务风险管控。

中信银行建立了托管业务内部控制体系，有效防范和化解风险，保障业务稳健运行。中信银行制定了《中信银行资产托管业务内部控制管理办法》（文本详见附件二：相关制度汇总），明确内控目标、原则、基本要求和控制机制。通过制度建设、授权体系、行为规范、监督检查等手段，从市场风险分析、项目风险评估、内部审批机制到产品运作规范、合同档案管理、印章使用管控等方面，实现全流程、各环节有效管理控制体系。中信银行聘请国际权威审计机构定期开展托管行业最高国际标准的ISAE3402内控鉴证项目，通过鉴证并获得

无保留意见，印证了中信银行资产托管业务内控管理的有效性。

中信银行制定了托管业务风险管控制度措施，资产托管业务纳入全行风险管理体系，形成托管业务风险管理“三道防线”，对业务全流程加强管控，中信银行资产托管部运用巴塞尔协议操作风险与控制自我评估（RCSA）方法，对前中后台全业务流程进行了风险点梳理，评估定位业务流程的操作风险点，制定细化相应的控制措施，并定期对业务流程风险点重新梳理、对风险控制措施重新评估，不断完善操作风险控制措施。

二、托管数据安全保障措施

资产托管业务涉及众多敏感信息，为了有效保障数据安全性，中信银行从多个方面加以严防，具体包括:

网络安全：为保证中信银行托管业务的资产托管业务涉及众多敏感信息，为了能够有效防止信息泄密，中信银行从多个方面加以严防，具体包括:

交易安全：操作人员按岗位职责划分多个角色，不同角色具有指定的权限，重要交易采取“一录两审”模式，保证操作无误。全部操作记录均进行永久保留。

应用安全：使用用户名+口令进行身份认证，密码错误超限进行强制锁定，防范暴力破解。会话标识总长度 128 位，会话有效时间 10 分钟，Cookie 中不应包含账号口令等敏感信息；对输入数据合法性校验，放置进行恶意攻击。

数据安全：传输过程采用行内标准通用文件传输平台、交换平台，使用安全传输协议 sftp 进行传输，对与第三方传输的报文采取加密。用户密码采用加盐哈希方式（如 SM3）存储，日志、临时文件不记录口令、密钥安全运行，中信银行一般采取搭建数据专线的形式，保证业务稳定运行。中信银行对生产网络、办公网络、测试网络进行物理隔离，所有接入电脑安装趋势杀毒软件，不定期进行自动扫描，通过 INODE 统一授权接入网络。

三、托管系统

中信银行资产托管系统采取以自主开发为主，以定制外包为辅的研发模式，实现了估值核算、投资监督、信息披露、场内清算等系统的集成，提升了营运

整体处理能力，其中资金清算系统为中信银行自主开发，拥有自主知识产权。其他模块依据中信银行需求由中信银行总行资产托管部、软件开发中心以及深圳赢时胜信息技术有限公司协同开发。

中信银行具有托管系统自主研发能力，可根据任务要求选择稳态或敏态开发方式实施。研发团队始终以客户需求为核心，按价值高低设定优先级，采取迭代方法实施。

资产托管相关系统按照业务种类、需求类型、采取不同升级策略，对于任务明确的需求采取稳态开发，保证需求、设计、开发、测试有序进行，按月投产实施；对于需求不明确、多迭代需求，采取敏捷开发模式，过程中严格按照 DevOps 工具链要求，交付周期通常为 1-2 周。两种方式实施模式，均采取可视化管理并且客户可随时查询当前进度。

中信银行数据中心全面负责托管系统群的运维工作，已为每个系统添加端口、日志、运行状态等实时监控，保证系统 7*24 小时无故障运行。

中信银行托管业务系统包括如下几个部分:

托管综合业务管理系统：负责中信银行托管产品的全生命周期管理，包括项目立项、运作、监管报送、内部管理等内容。该系统由中信银行自主研发，月度更新上线，迭代开发。

托管营运系统：负责中信银行托管的产品运作。营运系统包括营运作业系统、营运账务系统。其中营运作业系统于 2020 年投产上线，是在中信银行开发平台上自主研发的系统，采用了敏捷开发的模式，实现按周迭代上线。营运账务系统采用了定制版本的模式，在赢时胜公司托管业务系统 5.0 版本的框架上，按中信银行个性化需求，由中信银行技术人员设计，与公司人员共同开发。该系统于 2017 年投产，按月迭代上线。

托管客户端：供中信银行托管客户使用，通过该系统掌握托管产品的实时运作情况，该系统在中信银行开发平台上、自主研发，于 2018 年投产，采用了敏捷开发模式，按周迭代开发。

债券托管系统：为进一步落实资管新规，规范银行间债券市场运作，中信银行积极参与人行试点方案，开发债券托管系统，实现了产品管理，交易管理，资金管理，簿记管理等功能。该系统基于中信银行开发平台，采用敏捷开发模式，按周迭代开发。

3.3.2.4 内部控制制度

一、内部控制目标

强化内部管理，确保公募基础设施证券投资基金有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证公募基础设施证券投资基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

二、内部控制组织结构

中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对公募基础设施证券投资基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

三、内部控制制度

中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》、《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

四、内部控制措施

建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、

录音监控系统，保证公开募集基础设施证券投资基金信息及基础设施项目权属证书及相关文件原件的保管安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

3.3.3 资信状况

经财务顾问和法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及于2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、中国证券监督管理委员会、中国银行保险监督管理委员会、中国人民银行、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，托管人不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内托管人在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.4 对专项计划托管人的尽职调查

3.4.1 专项计划托管人基本情况

本项目专项计划托管人为中信银行上海分行，基本情况如下：

表3-36 中信银行上海分行基本情况

企业名称	中信银行股份有限公司上海分行
负责人	赵元新
营业场所	上海市浦东新区世博馆路 112、138 号地下一层、1 层 102-109 室、2 层 201-2、3 层 302-4、第 9-15 层
成立时间	1998 年 6 月 4 日
企业类型	其他股份有限公司分公司（上市）
统一社会信用代码证	91310000132204806U
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇担保；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；办理黄金业务。经中国人民银行批准的其他业务；其他由总行在国务院银行业监

	督管理机构批准的业务范围内授权的业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3.4.2 业务资质、业务制度和流程

3.4.2.1 托管业务资质

专项计划托管人系基金托管人中信银行的分支机构，中信银行托管业务资质见本报告第 3.3.2.1 部分。2015 年 2 月 28 日，中信银行向中信银行上海分行出具《关于同意上海分行设立资产托管营运分部申请的批复》，同意中信银行上海分行设立资产托管营运分部的申请。

3.4.2.2 托管组织架构及服务团队

中信银行设置资产托管一级部门，总行资产托管部下设 5 个处室，分别为托管业务处、养老金业务处、托管营运处、投资者服务及风险管理处、创新产品处；在全国 37 家一级分行（覆盖我国 31 个省、自治区、直辖市）均设立了资产托管业务部门，配备专业团队从事托管业务，人员合计 400 余人。

在服务体系方面，中信银行建立了总、分、支三级服务体系，总行负责托管业务统一管理、产品研发、重点客户牵头管理、重点个性化服务需求响应；分行负责属地托管业务管理、客户属地服务与个性化需求响应；支行负责客户日常沟通服务、个性化需求收集及反馈。

在营运管理方面，中信银行建立了“总行-总行级营运分部-分行”完善的三级营运体系，现有上海分行、北京分行、深圳分行、郑州分行、杭州分行、广州分行、呼和浩特分行、天津分行共 8 家托管营运分部。托管营运分部接受总行资产托管部和分行双线管理。总行资产托管部负责对营运分部的业务指导、管理和监督，分行负责对营运分部的日常管理。托管营运分部根据总行托管营运的授权，承接指定分行的估值产品及本分行非估值类产品的营运工作，提供账户管理、资金清算、估值核算、投资监督全流程服务。其他分行资产托管业务部门负责本行非估值产品营运。托管营运分部的设置综合考虑了不同产品特点、属地服务需求等方面，特别是 8 家营运分部还承担了总行托管营运同城及异地的营运分部职能，确保紧急状态下的业务连续性。

总、分、支三级服务体系及“总行-总行级营运分部-分行”三级营运体系的设

立实现了业务营销、合同签署、业务营运、客户服务、需求响应等托管业务各环节的全方位、一站式服务。

上海分行资产托管部为分行一级部门，也是总行级资产托管营运分部，承担着托管业务市场发展、内控稽核、投资服务、投资监督、托管核算及清算等职能，拥有除公募基金外所有托管产品的业务审批、合同签署及产品运营权，拥有从托管账户开立到产品营运结束的全流程运营管理架构，在权益、固收、衍生品及非标全品类投资品，以及交易所、银行间、金融和商品交易所及场外全市场的清算估值方面拥有丰富的运营经验，并实施过伞型、FOF、多券商、多 TA 等多层复杂架构的产品运营方案，实现了中债及上清所的直联，与客户指令的直联，管理费、托管费等费用的批量处理，大大提高了整体系统的运营效率。

上海分行资产托管部下设市场发展室、产品管理室、托管营运室 3 个科室，共 23 人，骨干员工均有 5 年以上业务经验，均拥有证券或基金从业资格。此外，资产托管部聘用 8 名专业外包人员从事估值核算、清算划款等工作。

上海分行在托管业务的实践中形成了以下服务特色:

1.应急处理：上海分行建立并完善了应急处理体系，包括支付应急处理体系，含人民银行现代化支付系统、上海同城支付系统和深圳同城支付系统，可处理非工作时段的跨行支付交易，并实时到账；同时拥有 VIP 客户服务应急处理体系，配备专职运营人员，AB 角备份，充分熟悉产品特色；配备专职产品经理，了解产品特点，并在运营人员繁忙时保持联系畅通；由资产托管部总经理直接负责服务，处理紧急业务及协调工作。

2.客户服务：托管团队人员充足、专业负责，产品经理一对一对接客户，负责全产品生命周期维护，实时解决产品运营过程中的各项问题，并可由经营机构客户经理提供上门服务。

3.资源整合：整合中信集团旗下银行、证券、保险、信托、基金等金融子公司及中信银行资管、投行、同业、公司、零售、私行等资源，为客户提供一揽子资产托管金融服务方案。

4.合同签署：审批效率极高，若采用中信银行合同版本，最快可在当日完成托管合同定稿。

5.账户开户：开创开户备案制。首次合作管理人，专人上门核实资料，3 个工作日内完成开户，同时在分行进行客户备案，备案后次单账户开立无需提供基础证照；次单账户当日开户，当日可启用；专员对接证券账户与债券账户的开立；免费为托管账户开立网上银行查询功能。

6.账户对账：采用自主研发的托管营运清算系统和银企直连系统，资金清算速度行业领先（如采用银行清算模式 T+0，券商清算模式 T+1）；提供跨行汇款的应急解决方案，尽可能解决客户的清算突发事件及日终后的清算需求。

7.投资指令：区分收到的不同投资指令的时效性，当日处理完毕；可根据客户要求，最快于收到指令后 30 分钟内完成划款；对于紧急划款指令可加急处理。

8.投资监督：以资深、专业的估值团队，承接全类型估值产品；引进稳定、高效的赢时胜银行版估值系统，聘请赢时胜运维人员及时解决各项估值问题，并对估值系统进行实时升级与改造，满足客户个性化需求。对于可事前监督的事项，如发现违规，当日通过电话或邮件警示；对于只能事后监督事项，隔日通过电话或邮件警示。

9.信息报送及咨询反馈：配备足够专业团队，根据客户报送需求，可于次日提供相关托管信息、托管报告等；对于客户的咨询事项，当日给予反馈。

3.4.2.3 托管业务开展情况

截至 2021 年末，中信银行资产托管总规模达 11.36 万亿元，位居股份制银行前列，其中，第三方资金监管、基金资产、银行理财、信托资产、私募基金规模均突破万亿元。公募基金托管规模达 1.94 万亿元，托管规模总量继续保持全行业第三位，股份制银行第一位。值得一提的是，中信银行是全球最大的货币基金——余额宝的托管银行，目前服务人群超过 4.7 亿人，体现了中信银行托管业务的综合服务能力。同时，中信银行在年金托管领域走出特色化发展道路，成功中标中央及 30 个省级地区的机关事业单位职业年金计划托管人资格，成为中信银行的特色化竞争优势。截至 2021 年末，上海分行资产托管规模 9217 亿元，排名系统内第二位。

表3-37 2021 年末中信银行托管资产类型

单位：元

资产类型	规模
第三方监管资产	3,630,873,017,281.62
基金公司管理资产	2,076,894,899,688.62
商业银行理财	1,402,647,489,574.43
信托公司管理资产	1,273,325,251,288.35
私募基金	1,244,822,278,859.25
证券公司管理资产	567,708,833,181.78
保险公司管理资产	350,825,003,414.45
年金托管	318,224,592,494.98
地方商业银行	212,119,818,763.65
债券托管	136,575,992,000.00
其他	39,425,171,901.02
期货公司管理资产	29,024,464,155.79
QDII 类托管	28,377,005,458.21
营运外包	18,570,153,113.01
福利计划托管	14,002,663,948.65
社保资金保管	13,271,363,371.30
QFII 类托管	476,053,958.82
总计	**11,357,164,052,453.90**

3.4.2.4 托管业务管理制度及业务流程

中信银行上海分行托管业务管理制度和业务流程见本报告 3.3.2 部分。

3.4.2.5 已托管的资产证券化项目

截至 2022 年 8 月 15 日，中信银行上海分行作为托管银行已托管的资产证券化项目如下表所示:

表3-38 中信银行上海分行已托管的资产证券化项目

序号	资产名称	成立日期
1	浦发 2014 年第一期信贷资产证券化信托	2014-02-27
2	国金-先锋太盟一期资产支持专项计划	2015-10-30
3	汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	2015-11-13
4	同信证券瑞高保理（财盈一期）资产支持专项计划	2016-02-02
5	国金-先锋太盟三期资产支持专项计划	2016-04-12
6	东方财富证券瑞高保理（财盈二期）资产支持专项计划	2016-04-19
7	2016 远东四期资产支持专项计划	2016-09-14
8	国金-先锋太盟五期资产支持专项计划	2016-10-14
9	国金-锦程消费一期资产支持专项计划	2016-10-26
10	德邦证券小米小贷第一期资产支持专项计划	2016-10-28

序号	资产名称	成立日期
11	华创证券瑞高保理（财盈三期）资产支持专项计划	2016-12-15
12	中信证券小米小贷第一期资产支持专项计划	2017-01-23
13	德邦证券小米小贷第二期资产支持专项计划	2017-03-10
14	阳光城购房应收款一期资产支持专项计划.	2017-03-14
15	启帆 1 号资产证券化信托	2017-03-23
16	国金-先锋太盟七期资产支持专项计划	2017-04-26
17	中信证券-小米小贷 1 号第一期资产支持专项计划	2017-05-04
18	君创租赁 2017 年第一期资产支持专项计划	2017-06-23
19	中信证券-小米小贷 1 号第二期资产支持专项计划	2017-08-07
20	中信证券-小米小贷 1 号第三期资产支持专项计划	2017-09-08
21	华富资管中信银行上实租赁六期资产支持专项计划	2017-09-29
22	中信证券-小米小贷 1 号第四期资产支持专项计划	2017-10-25
23	新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据	2017-11-23
24	中信证券-小米小贷 1 号第五期资产支持专项计划	2017-12-05
25	阳光城集团股份有限公司 2018 年度第一期资产支持票据	2018-03-21
26	云程万理 8 号旭辉宝龙购房尾款资产支持信托计划	2018-05-30
27	高和晨曦-中信证券-领昱 1 号资产支持专项计划	2018-06-21
28	中国中投证券-光大证券融出资金债权 2018 年一期资产支持专项计划	2018-07-12
29	中国中投证券-光大证券融出资金债权 2018 年二期资产支持专项计划	2018-09-20
30	中信证券-小米小贷 2 号第 1 期资产支持专项计划	2018-09-27
31	中信证券-小米小贷 2 号第 2 期资产支持专项计划	2018-11-07
32	远东租赁 2018 年度第一期资产支持票据信托	2018-11-08
33	中国中投证券-光大证券融出资金债权 2018 年三期资产支持专项计划	2018-11-19
34	中信证券-小米小贷 2 号第 3 期资产支持专项计划	2018-12-07
35	尚隽商业保理（上海）有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	2019-03-05
36	长城证券-红星美凯龙家居卖场二期资产支持专项计划	2019-08-01
37	尚隽商业保理（上海）有限公司 2019 年度第二期资产支持票据	2019-08-01
38	中山证券-红星商业物业资产支持专项计划	2019-09-02
39	重庆信托-长融 2019 年第二期个人汽车抵押贷款资产支持证券	2019-10-01
40	财通资管-先锋太盟第三期资产支持专项计划.	2019-12-02
41	财通资管-先锋太盟第三期资产支持专项计划	2019-12-02
42	东方汇添富-上海电气保理融资债权第 5 期资产支持专项计划	2019-12-02
43	尚隽商业保理（上海）有限公司 2019 年度第三期资产支持票据	2019-12-02
44	有车有家汽车融资租赁 1 期资产支持专项计划	2020-02-01
45	尚隽商业保理（上海）有限公司 2020 年度第一期资产支持票据	2020-04-15
46	中国中投证券-光大证券融出资金债权四期资产支持专项计划	2020-04-28
47	上和 2020 年第一期个人汽车抵押贷款证券化信托	2020-05-28
48	中信证券-凯京租赁和晟 1 期资产支持专项计划	2020-09-01
49	安吉租赁第 7 期资产支持专项计划	2020-09-01
50	长融 2020 年第一期个人汽车抵押贷款资产证券化信托	2020-10-05
51	中信证券-太平洋寿险保单贷款 2018 年第 2 期资产支持专项计划	2020-11-30
52	中建保理-海通-中建八局第五期供应链金融资产支持专项计划	2020-12-24
53	交银施罗德-华泰-诚泰租赁资产支持专项计划	2021-01-29

序号	资产名称	成立日期
54	2021 远东一期资产支持专项计划	2021-02-09
55	中信证券-中航租赁 2021 年第一期资产支持专项计划	2021-03-26
56	唯盈 2021 年第一期个人汽车抵押贷款证券化信托	2021-04-13
57	华泰资管燧石南湖 1 期资产支持专项计划	2021-04-14
58	安和第 1 期资产支持专项计划	2021-05-28
59	上和 2021 年第一期绿色个人汽车抵押贷款证券化信托	2021-06-05
60	中信证券-国君-上海万象城资产支持专项计划	2021-06-11
61	国君太平洋寿险保单贷款 3 期资产支持专项计划	2021-08-04
62	中电投融和租赁 2021 年第二期绿色资产支持专项计划	2021-08-25
63	华电金泰（北京）投资基金管理有限公司 2021 年度第一期光穗远东定向资产支持票据信托	2021-09-02
64	海通证券太平洋寿险保单贷款 2021 年第 1 期资产支持专项计划	2021-10-19
65	2021 平安租赁安驰 1 号资产支持专项计划	2021-11-16
66	光大-中远海运租赁 2021 年第七期资产支持专项计划	2021-11-26
67	中信建投-联易融-逸信供应链金融 1 期资产支持专项计划	2021-12-09
68	平安证券-一方恒融-绿金供应链金融 19 号资产支持专项计划	2022-03-07
69	中远海运租赁远航第 2 期资产支持专项计划	2022-03-31
70	华泰资管惠沣嘉文 9 期资产支持专项计划	2022-04-22
71	中建投租赁（上海）2022 年第二期资产支持专项计划	2022-05-26
72	平安证券-一方恒融-绿金供应链金融 21 号资产支持专项计划	2022-05-31
73	中远海运租赁引航 1 期资产支持专项计划	2022-06-14
74	财通资管-远志 2022 年 1 期资产支持专项计划	2022-07-05
75	平安证券-东灿 1 号资产支持专项计划	2022-08-05
76	华金-平安-金晟 1 期资产支持专项计划	2022-08-12

3.4.3 资信状况

经财务顾问和法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及于 2022 年 11 月 25 日对国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、中国证券监督管理委员会、中国银行保险监督管理委员会、中国人民银行、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站的查询结果，专项计划托管人不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内专项计划托管人在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.5 对 SPV 公司的尽职调查

京东世纪贸易全资设立的重庆东裕达物流有限公司（对应重庆项目公司）、

武汉京迈成物流有限公司（对应武汉项目公司）及廊坊东先达物流有限公司（对应廊坊项目公司），分别用于收购对应项目公司 100%的股权。各 SPV 公司取得对应项目公司 100%股权后，拟与对应项目公司进行吸收合并。完成吸收合并后，各 SPV 公司注销，各项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

3.5.1 重庆东裕达物流有限公司

京东世纪贸易设立了重庆东裕达物流有限公司（以下简称“重庆东裕达”）。其基本信息如下:

（1）主体资格

根据重庆市巴南区市场监督管理局于 2020 年 12 月 7 日核发的统一社会信用代码为 91500113MA619KWU1W 的《营业执照》，重庆东裕达是成立于 2020 年 12 月 7 日的有限责任公司（法人独资）（外商投资企业投资），法定代表人为李刚，注册资本为 21,066.67 万元人民币，经营期限为自 2020 年 12 月 7 日至无固定期限，经营范围为一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发，居民日常生活服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据重庆东裕达的公司章程并经财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日查询国家企业信用信息公示系统，重庆东裕达的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本财务顾问报告出具日，重庆东裕达是有效存续的企业法人，重庆东裕达股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

（2）资信情况

财务顾问和法律顾问核查了重庆东裕达的《企业信用报告》（2022 年 8 月 25 日出具），于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公

布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站，重庆东裕达未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内重庆东裕达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.5.2 武汉京迈成物流有限公司

京东世纪贸易设立了武汉京迈成物流有限公司（以下简称“武汉京迈成”）。其基本信息如下:

（1）主体资格

根据武汉市东西湖区市场监督管理局于2020年12月2日核发的统一社会信用代码为 91420112MA49M9E81R 的《营业执照》，武汉京迈成是成立于 2020 年 12 月 2 日的有限责任公司（法人独资）（外商投资企业法人独资），法定代表人为李阳，注册资本为9,166.67万元人民币，经营期限为自2020年12月2日至无固定期限，经营范围为一般项目：国内物流运输代理；仓储服务（不含危险品）；货物打包服务；商铺、厂房、写字楼租赁；物业管理；物流信息咨询服务；软件开发；软件设计（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据武汉京迈成的公司章程并经财务顾问和法律顾问于2022年11月25日查询国家企业信用信息公示系统，武汉京迈成的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本财务顾问报告出具日，武汉京迈成是有效存续的企业法人，武汉京迈成股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

（2）资信情况

财务顾问和法律顾问核查了武汉京迈成的《企业信用报告》（2022 年 8 月 17 日出具），于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁

判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站，武汉京迈成未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内武汉京迈成在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

3.5.3 廊坊东先达物流有限公司

京东世纪贸易设立了廊坊东先达物流有限公司（以下简称“廊坊东先达”）。其基本信息如下:

（1）主体资格

根据廊坊经济开发区市场监督管理局于 2021 年 10 月 12 日核发的统一社会信用代码为 91131001MA0FW22DX5 的《营业执照》，廊坊东先达是成立于 2020 年 12 月 13 日的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为李晨，注册资本为 21,200 万元人民币，经营期限为自 2020 年 12 月 13 日至无固定期限，经营范围为普通货物道路运输。国内物流运输代理。普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。商品包装服务。不动产及场地租赁。代收水电费、燃气费、煤气费。物业管理。提供仓储物流服务及相关技术咨询、技术服务。软件开发和软件设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据廊坊东先达的公司章程并经财务顾问和法律顾问于 2022 年 11 月 25 日查询国家企业信用信息公示系统，廊坊东先达的唯一股东为京东世纪贸易。

截至本财务顾问报告出具日，廊坊东先达是有效存续的企业法人，廊坊东先达股权真实、合法、有效，权属明确、完整且可特定化。

（2）资信情况

财务顾问和法律顾问核查了廊坊东先达的《企业信用报告》（2022 年 8 月 17 日出具），于 2022 年 11 月 25 日查询了国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局河北省税务局网站，廊坊东先达未被列入前述《企业信用报告》及网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内廊坊东先达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

第四章 财务顾问意见

（一）项目公司

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，项目公司设立程序、工商注册登记合法、真实；其治理结构与内部控制制度完善；其公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，组织结构健全、清晰；资产和财务独立；关联交易符合相关法律法规及公司内部管理控制要求的规定且定价公允；不存在因逾期缴纳相关税费受到行政处罚的情形，不存在重大违法违规行为；且不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录，未受到国家有关部门的行政处罚，不属于重大税收违法案件当事人；就可能存在的同业竞争情况，已采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

综上，项目公司符合《基础设施基金指引》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

（二）标的基础设施项目资产

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，标的基础设施项目资产法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况。标的基础设施项目资产已履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续，取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备。工程建设质量、安全标准、安全生产及环境保护符合城市规划相关要求，不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

综上，标的基础设施项目资产符合《基础设施基金指引》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产

证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

（三）标的基础设施项目资产现金流情况

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，标的基础设施项目资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动；形成标的基础设施项目资产的法律协议或文件（如有）合法、有效；价格或收费标准符合相关规定。标的基础设施项目资产的现金流来源具备独立性和稳定性，且具备合理的分散度，主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入，不存在现金流过度集中的风险。重要现金流提供方最近三年内不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形，履约能力良好。

综上，标的基础设施项目资产现金流情况符合《基础设施基金指引》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

（四）原始权益人

本财务顾问经核查认为，截至本报告出具之日，原始权益人依法设立且合法存续，具备作为原始权益人的资质；原始权益人对标的基础设施项目享有完全所有权，且不存在重大经济或法律纠纷；原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力；原始权益人对标的基础设施项目的转让已获得合法有效的内部授权；原始权益人最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域未存在重大违法违规记录，亦未被有权人认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制融资。

综上，原始权益人符合《基础设施基金指引》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务

尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

（五）基金托管人

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，基金托管人具备担任公募基金托管银行的资质。

综上，基金托管人符合《基础设施基金指引》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

（六）专项计划托管人

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，专项计划托管人具备担任专项计划托管银行的资质，并已获得合法有效的内部授权。

综上，专项计划托管人符合《基础设施基金指引》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

（七）财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明

本项目中，本财务顾问聘请了北京市环球律师事务所（以下简称“环球律所”）担任财务顾问律师。环球律所现持有北京市司法局核发的统一社会信用代码为 31110000400834282L 的《律师事务所执业许可证》。环球律所无实际控制人。

本次选聘服务内容为协助完善《财务顾问报告》格式及文本定义前后表面一致性。本次聘用采用询价选聘的方式，本财务顾问采用自有资金支付财务顾问律师费用。

除此之外，本财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，符合中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险

防控的意见》的相关规定。

第五章 财务顾问内部审核程序及内核意见

（一）内部审核程序

根据中国证监会的相关要求，中信证券组织公司内核部、合规部、质量控制部门等相关机构人员构成内核委员会，对本财务顾问报告进行了严格内部审核。

内部审核程序包括以下阶段:

1.现场尽职调查阶段

在项目组申请启动内核会议审议程序前，需完成对现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作，并提交质量控制部门验收通过，质量控制部门制作项目质量控制报告，列示项目存疑或需关注的问题提请内核会议讨论。

2.内核初审阶段

质量控制部门验收通过项目组现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作后，内核负责人指派内核部 1 名审核员负责初审，合规部指派 1 名审核员、风控部指派 1 名审核员从其专业角度进行审核。

项目组根据质量控制报告、内核部初审意见、合规部和风控部的审核意见对申报材料进行修改和完善，并分别向前述审核部门提交书面答复及相关补充材料。

3.内核会议阶段

质量控制部门、内核部和合规部对项目组的答复及相关补充材料无异议后，内核负责人组织召开内核会议。内核会议召开前，内核审核员将项目审核过程中发现的主要问题形成《审核情况报告》，项目组在内核会议召开前向内核部提交《审核情况报告》答复。

4.内核会议意见的反馈和回复

项目组根据内核会议反馈意见修改及完善申报材料，向内核部提交内核会议反馈意见答复。内核部审核员对内核意见进行跟踪，确保内核意见在项目材

料和文件对外提交、报送、出具或披露前得到落实。

（二）内核意见

2022 年 11 月 25 日，中信证券内核会议对本项目进行了审议，会议表决结果为同意项目申报。

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之财务顾问报告》签字盖章页）

调查人员签字：

中信证券股份有限公司

2021 年 12 月 19 日

中信证券股份有限公司

关于

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

之

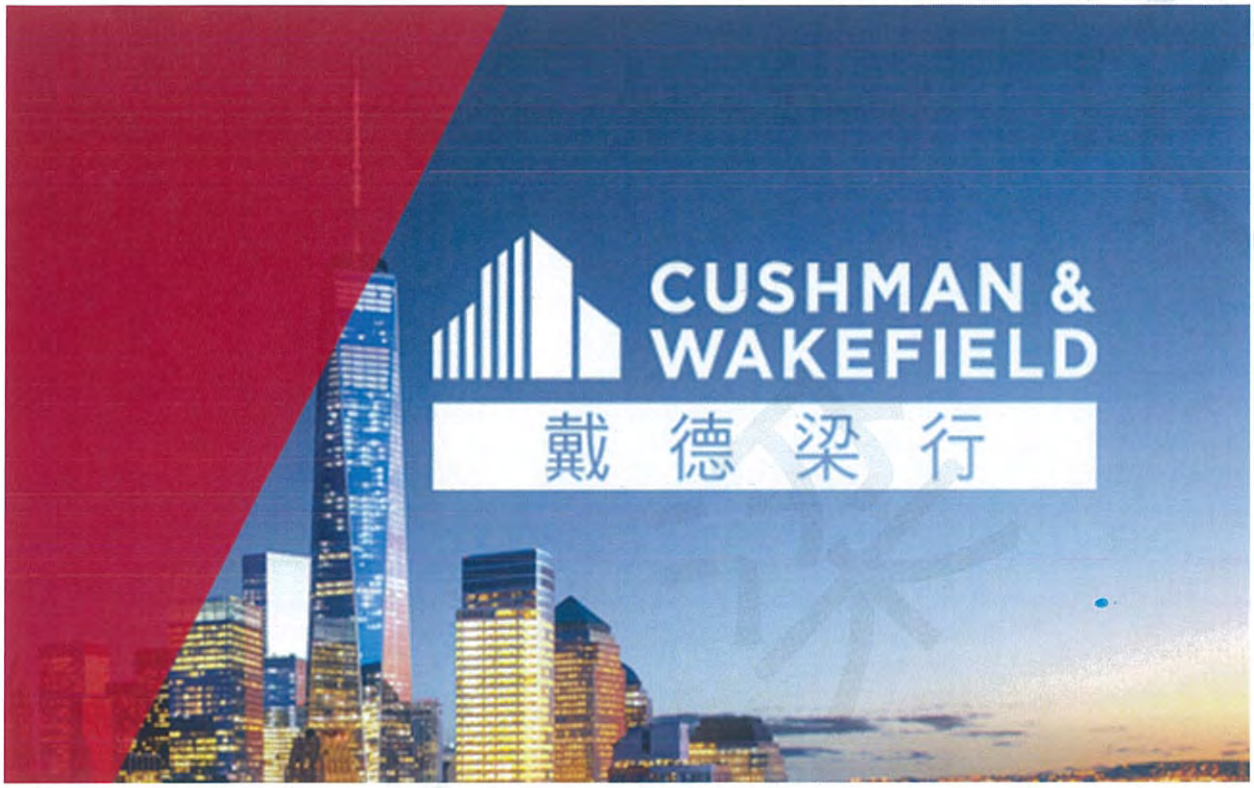
财务顾问报告

调查人员签字：

调查日期：2022.12.19

受疫情影响，暂无法集中签署，以此方式替代。待疫情缓解、条件成熟后，将另行集中签署并归档。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022 年 8 月 23 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

估价报告

估价项目名称：

中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号物流仓储项目市场价值评估

估价委托人：

嘉实基金管理有限公司
嘉实资本管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年八月二十三日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 076 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

嘉实基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区世纪大道8号上海国金中心二期27楼09-14单元

嘉实资本管理有限公司
北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

敬启者:

关于：中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司（以下简称「贵公司」或「委托人」）委托，对上述物业进行评估，价值时点为二〇二二年六月三十日，为「委托人」分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下:

中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目，建筑面积为 100,220.90 平方米，国有建设用地使用权面积为 120,806.90 平方米，于 2022 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 662,000,000 元（大写人民币**陆亿陆仟贰佰万元整**）。

备注:

①估值取整至百万位;

②本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价;

③根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提示委托人和报告使用人注意;

④本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二二年八月二十三日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

评估结果汇总表

币种：人民币

中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目		
评估委托人	:	嘉实基金管理有限公司 嘉实资本管理有限公司
评估目的	:	为「委托人」分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	:	2022 年 6 月 30 日
产权方	:	廊坊骏迪物流有限公司
土地到期日	:	2068 年 1 月 28 日
物业概况	:	于价值时点 2022 年 6 月 30 日，估价对象所在宗地范围内共建有 9 幢建筑物，包括 4 栋仓储用房、1 栋倒班楼、1 栋车辆维修间及设备用房、3 栋门卫。估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可租赁面积 104,593.74 平方米已整体出租给北京京讯递科技有限公司，租期 6 年，自 2020 年 4 月 25 日起至 2026 年 4 月 30 日止，当前平均月租金单价 36.05 元/平方米（含税含管理费），租赁期内租金年增长率为 3%。
土地使用权面积	:	120,806.90 平方米
建筑面积	:	100,220.90 平方米
可租赁面积	:	104,593.74 平方米
价值时点出租率	:	100%
评估方法	:	收益法
市场价值	:	**人民币 662,000,000 元** (大写人民币陆亿陆仟贰佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 4
3.1 估价委托人 4
3.2 估价机构 4
3.3 估价对象 4
3.4 估价报告使用人 11
3.5 估价目的 12
3.6 价值时点 12
3.7 价值类型 12
3.8 估价依据 12
3.9 估价原则 13
3.10 估价师 14
3.11 估价人员 14
3.12 估价方法 14
3.13 估价结果 15
3.14 实地查勘日期 15
3.15 估价作业日期 15
4. 估价技术报告 16
4.1 估价对象描述与分析 16
4.2 估价对象租赁现状描述与分析 19
4.3 市场背景分析 19
4.4 最高最佳利用分析 26
4.5 估价方法适用性分析 27
4.6 估价测算过程 30
4.7 估价结果确定 36
5. 附 件 38
5.1 委托评估函和项目情况说明 38
5.2 物业位置图 39
5.3 估价对象内外部状况照片 40
5.4 估价对象周围环境和景观照片 42
5.5 产权方营业执照复印件 43
5.6 估价对象权属证明复印件 44
5.7 估价机构营业执照复印件 45
5.8 估价机构相关资质证明复印件 46
5.9 估价人员相关专业执业资格复印件 47

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用人应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（廊坊骏迪物流有限公司）拥有估价对象合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其他重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的不动产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2022年8月19日，根据贵公司指示，价值时点为2022年6月30日，本次估价假设估价对象于价值时点2022年6月30日的物业状况与实地查勘日保持一致。

本次估价中所采用之估价对象的权属信息以产权方提供的《不动产权证书》【冀（2020）廊坊开发区不动产权第0009168号】复印件中所载内容为准。

根据产权方提供的《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象中可租赁面积104,593.74平方米面积已整体出租给关联公司北京京讯递科技有限公司，本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响。

根据贵公司指示，本次评估需对物流园区内全部国有建设用地土地使用权价值及按规划要求开工建设并已取得相应产权文件的建筑物进行评估。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更，所以估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何

遗漏。

我司估价人员曾于2022年08月19日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其他结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象的建筑面积、计租面积等，估价报告内所载之尺寸、量度及面积等信息均根据提供给我们的产权文件及租赁合同等作为依据。

本次估价假设估价对象于价值时点2022年6月30日的物业状况与实地查勘日保持一致。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际事项，故无背离实际事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.4 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

公司名称 ： 嘉实基金管理有限公司

注册地址 ： 中国(上海)自由贸易试验区世纪大道8号上海国金中心二期27楼09-14单元

统一社会信用代码 ： 91310000700218879J

公司名称 ： 嘉实资本管理有限公司

注册地址 ： 北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

统一社会信用代码 ： 911100000573526218

3.2 估价机构

机构名称 ： 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人： 程家龙

地　　址 ： 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级 ： 壹级

证书编号 ： 粤房估备字壹0200022

有效期限 ： 2023年11月03日止

3.3 估价对象

3.3.1 区域位置

3.3.1.1 估价对象坐落位置

估价对象地处河北省廊坊市廊坊经济技术开发区，位于橙桔路与纬五道（规划）交叉口西北侧。



估价对象位置示意图

3.3.1.2　廊坊经济技术开发区位置及概况

廊坊经济技术开发区地处环渤海经济圈、环京津经济圈的中心，大北京规划圈的腹地，位于京津塘高速公路廊坊出入口处，于1992年6月26日正式开始建设，2009年7月经国务院批准升级为国家级经济技术开发区。现辖区面积69.4平方公里，规划面积38平方公里，辖区总人口近16万人。

廊坊经济技术开发区位于廊坊市区东北部，京津连线黄金分割点，距北京市城区约38公里，距天津市城区约60公里，区位优势独一无二。廊坊市地处京津冀协同发展核心功能区，首都半小时经济圈内，北部紧邻北京城市副中心通州，中部和南部紧邻北京大兴机场和雄安新区，全域处于重大国家战略支撑带动之下。同时，廊坊市也是全国铁路、公路密度最大的地区之一，8条高速公路、7条铁路干线穿城而过，5条国家级和20条省级公路综合交错。

廊坊经济技术开发区坐落在中国首都北京与中国北方最大的港口城市天津之间，距北京国际机场约60公里，距北京大兴国际机场约30公里，距天津国际机场约70公里，距天津港约105公里。从廊坊经济技术开发区沿京津塘高速公路到北京市、天津市，到机场、港口都不超过一小时。廊坊经济技术开发区距离未来的城际联络线S6采育站10

公里左右，距离京津城际预留的永乐站9公里左右，距离规划中的武清北站8公里左右，距离城际联络线廊坊东站9公里左右，10公里范围内规划建有四个城际铁路站，交通便利。

廊坊经济技术开发区目前已有1,300多家企业进驻，其中包括美国天河集团、德国鲁尔集团、德国西门子、韩国LG集团、澳大利亚BHP等30多家世界500强企业。投资国涉及美国、日本、法国、德国、瑞典、丹麦、荷兰、韩国、新加坡、澳大利亚等30个国家和港澳台地区，初步形成了机械电子、食品、新型建材、轻工纺织、生物制药为主的五大主导产业，被原国务院特区办列为向海外客商重点推荐和重点联系的九个开发区之一。

3.3.1.3　物业邻近环境及建筑物

估价对象位于廊坊经济技术开发区，处于廊坊市区北部，紧邻北京市大兴区采育镇，距离首都环线高速廊坊出口约7公里，周边有廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园、万纬冷链物流园、华为廊坊生产基地等多家物流及工业企业，工业聚集度较高。

项目周边有一定的住宅及公寓项目，配套设施较好，主要住宅及公寓项目有银河公寓、香邑廊桥、帝景天城等，商业配套主要为住宅底商或临街商铺。估价对象邻近银河北路和廊涿线，交通便捷度较好；距项目2公里范围内，有中科廊坊科技谷、中国科学院过程工程研究所、河北省地球物理勘察院(科技谷分院)等科技研发机构；廊坊开发区第四小学、开发区第十二小学等教育设施以及廊坊济民中医医院、廊坊开发区人民医院等医疗配套。

「估价对象」周边环境现状照片



廊坊宝湾国际物流园



廊坊唯度物流园

3.3.2 物业之交通条件

估价对象地处河北省廊坊市廊坊经济技术开发区，位于橙桔路与纬五道（规划）交叉口西北侧，该区域道路较宽（双向四车道），周边多条道路为双向车道，道路通达度较好。

- 距离首都环线高速廊坊出口约7公里，距廊坊火车站约11公里，距北京大兴国际机场约30公里。
- 项目目前东面临橙桔路，规划南侧有纬五道（待建），西侧有经七路（待建）。
- 周边国家级主干道包括：G104（银河北路）和 G95首都环线高速。
- 公交线路：项目周边公交线路主要有廊坊19路、廊坊24路、廊坊25路等。

3.3.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地，其所占用地块呈规则四边形，地势平坦。



北侧－空地



西侧－经七路（规划）



估价对象



东侧－橙桔路



南侧－纬五道（规划）

3.3.4 业权状况

（1）中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供的《不动产权证书》复印件，有关内容摘录如下：

证号：	冀（2020）廊坊开发区不动产权第0009168号
权利人：	廊坊骏迪物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢
权利类型：	国有建设用地使用权 /房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	仓储用地/库房，综合楼，附属用房
面积：	宗地面积120,806.90平方米/房屋建筑面积：100,220.90平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2068年1月28日止

附记：	1、本不动产于2020-09-07通过【变更登记】颁发不动产权证，原廊坊骏迪物流有限公司土地不动产权证【冀（2018）廊坊开发区不动产权第0000676号】，廊坊骏迪物流有限公司房屋不动产证【冀（2020）廊坊开发区不动产权第0009164号】注销
登记机构：	廊坊市自然资源和规划局
登记日期：	2020年9月7日

根据产权方提供的资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积（平方米）	建筑结构	房屋用途
1#仓库及分拣车间	一层，局部三层	11,014.59	钢筋混凝土结构	库房
2#物流仓库	二层，局部四层	30,869.77	钢筋混凝土结构	库房
3#物流仓库	二层，局部四层	32,002.33	钢筋混凝土结构	库房
4#物流仓库	二层，局部四层	18,017.49	钢筋混凝土结构	库房
5#倒班楼	六层，局部一层	6,595.12	钢筋混凝土结构	综合楼
6#车辆维修间及设备用房	一层	1,721.60	钢筋混凝土结构	附属用房
总计	——	**100,220.90**	——	——

3.3.5 估价对象概况

(1) 土地状况

估价对象地处河北省廊坊市廊坊经济技术开发区，位于橙桔路与纬五道（规划）交叉口西北侧。估价对象所在地块东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地。

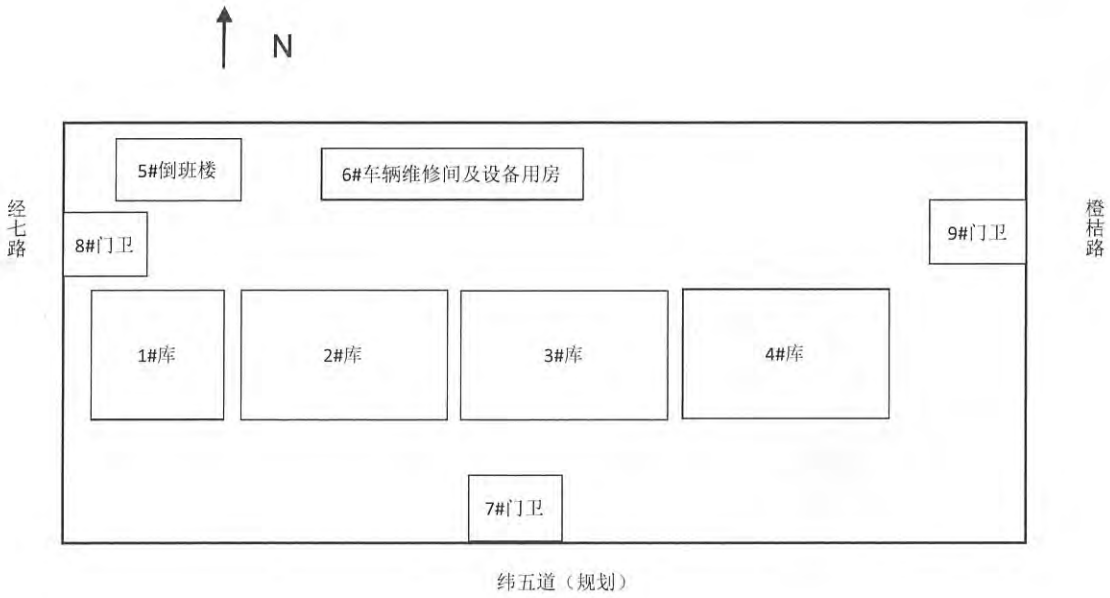
估价对象所在宗地土地使用权面积为120,806.90平方米，土地形状呈规则四边形，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通一平”，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯及场地平整。宗地范围内现建有4栋仓储用房、1栋倒班楼、1栋车辆维修间及设备用房、3栋门卫。

(2) 建筑物状况

于价值时点2022年6月30日，估价对象所在宗地范围内共建有9幢建筑物，包括4栋仓储用房、1栋倒班楼、1栋车辆维修间及设备用房、3栋门卫。

具体详见园区平面布局图



园区平面布局图

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象的物业由北京市均豪物业管理股份有限公司负责管理，于价值时点2022年6月30日，各幢库房的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
1#仓库及分拣车间	一层，局部三层	11,014.59	2020	库房	库房最低处净高 20.6 米，分拣车间局部层高 10.95 米，二层最低处净高 9.9 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、空气采样报警、消防栓、外围枪机监控等设备。
2#物流仓库	二层，局部四层	30,869.77	2020	库房	库房一层层高 10.95 米，二层最低处净高 9.05 米，局部夹层层高 6 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接，；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
					层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
3#物流仓库	二层，局部四层	32,002.33	2020	库房	库房一层层高 10.95 米，二层最低处净高 9.05 米，局部夹层层高 6 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
4#物流仓库	二层，局部四层	18,017.49	2020	库房	库房一层层高 10.95 米，二层最低处净高 9.9 米，局部夹层层高 6 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
5#倒班楼	六层，局部一层	6,595.12	2020	综合楼	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料。有电梯、热水器等设施设备。
6#车辆维修间及设备用房	一层	1,721.60	2020	附属用房	地面环氧地面，墙面顶棚刷涂料。

(3) 占用情况

据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为100,220.90平方米，可租赁面积104,593.74平方米已整体出租给关联公司北京京讯递科技有限公司，租期6年，此次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。

3.4 估价报告使用人

本次估价委托人为嘉实基金管理有限公司和嘉实资本管理有限公司，物业产权持有单位廊坊骏迪物流有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的

就本次嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价目的

为「委托人」分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.6 价值时点

2022年6月30日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2022年6月30日，土地用途为仓储用地，房屋现状用途为库房、综合楼、附属用房，土地剩余使用年限为45.58年，且满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.8 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》

(3) 产权方提供的业权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》【冀（2020）廊坊开发区不动产权第0009168号】复印件

(b) 产权人《企业法人营业执照》复印件

(c) 《委托评估函》及《项目情况说明》原件

(d) 《仓库租赁合同》复印件

(e) 《物业服务委托合同》及补充协议复印件

(f) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

产权方通过自建方式取得估价对象，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象具有合法的产权且用途合法。

最高最佳使用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且不动产权利人都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，土地用途为仓储用地，房屋规划用途为库房、综合楼和附属用房，符合最高最佳使用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.10 估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
于红	1120150022	于红	2022.8.23
史心怡	1120210090	史心怡	2022.8.23

3.11 估价人员

田鹤、李婕

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估估价对象之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的公开市场价格进行了测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，该方法用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号仓储物流项目，建筑面积为100,220.90平方米，国有建设用地使用权面积为120,806.90平方米，于2022年6月30日之市场价值为人民币662,000,000元（大写人民币**陆亿陆仟贰佰万元整**）。明细如下：

用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	评估价值（元）	单价（元/平方米）
库房、综合楼、附属用房	**120,806.90**	**100,220.90**	**662,000,000**	**6,600**

注：估价结果保留至百万位，单价取整至百位。

3.14 实地查勘日期

二〇二二年八月十九日

3.15 估价作业日期

二〇二二年六月三十日至二〇二二年八月二十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象地处河北省廊坊市廊坊经济技术开发区，位于橙桔路与纬五道（规划）交叉口西北侧。估价对象所在地块东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地。

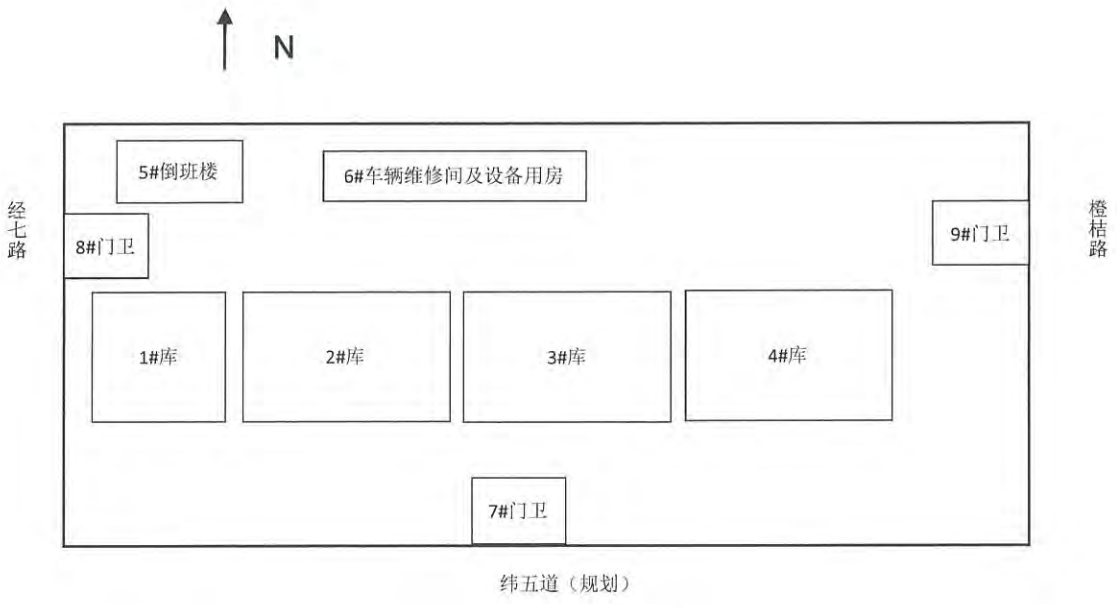
估价对象所在宗地土地使用权面积为120,806.90平方米，土地形状呈规则四边形，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通一平”，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯及场地平整。宗地范围内现建有4栋仓储用房、1栋倒班楼、1栋车辆维修间及设备用房、3栋门卫。

4.1.2 建筑物实物状况分析

于价值时点2022年6月30日，估价对象所在宗地范围内共建有9幢建筑物，包括4栋仓储用房、1栋倒班楼、1栋车辆维修间及设备用房、3栋门卫。

具体详见园区平面布局图



园区平面布局图

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象的物业由北京市均豪物业管理股份有限公司负责管理，于价值时点2022年6月30日，各幢楼宇的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
1#仓库及分拣车间	一层，局部三层	11,014.59	2020年	库房	库房最低处净高20.6米，分拣车间局部层高10.95米，二层最低处净高9.9米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽8米，高1.2米；雨篷宽12米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、空气采样报警、消防栓、外围枪机监控等设备。
2#物流仓库	二层，局部四层	30,869.77	2020年	库房	库房一层层高10.95米，二层最低处净高9.05米，局部夹层层高6米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽8米，高1.2米；雨篷宽12米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
3#物流仓库	二层，局部四层	32,002.33	2020年	库房	库房一层层高10.95米，二层最低处净高9.05米，局部夹层层高6米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽8米，高1.2米；雨篷宽12米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
4#物流仓库	二层，局部四层	18,017.49	2020年	库房	库房一层层高10.95米，二层最低处净高9.9米，局部夹层层高6米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽8米，高1.2米；雨篷宽12米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
5#倒班楼	六层，局部一层	6,595.12	2020年	综合楼	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料。有电梯、热水器等设施设备。

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
6#车辆维修间及设备用房	一层	1,721.60	2020年	附属用房	地面环氧地面，墙面顶棚刷涂料。

维护情况：

经估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2020年，建筑物综合成新度高。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.3.4。

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象坐落于河北省廊坊市廊坊经济技术开发区，位于橙桔路与纬五道（规划）交叉口西北侧，其四至为：东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地。

交通状况

估价对象目前东面临橙桔路，规划南侧有纬五道（待建），西侧有经七路（待建），该区域道路较宽（双向四车道），周边多条道路为双向车道，路面平整宽敞，适合工业性运输，其交通便捷度较好。周边公交线路主要有廊坊19路、廊坊24路、廊坊25路等。距离首都环线高速廊坊出口约7公里，距廊坊火车站约11公里，距北京大兴国际机场约30公里。周边国家级主干道包括：G104（银河北路）和G95首都环线高速。

周边环境

估价对象位于廊坊经济技术开发区，处于廊坊市区北部，紧邻北京市大兴区采育镇，距离首都环线高速廊坊出口约7公里，周边有廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园、万纬冷链物流园、华为廊坊生产基地等多家物流及工业企业，工业聚集度较高。

周边配套

项目周边有一定的住宅及公寓项目，配套设施较好，主要住宅及公寓项目有银河公寓、香邑廊桥、帝景天城等，商业配套主要为住宅底商或临街商铺。估价对象邻近银河北路和廊涿线，交通便捷度较好；距项目2公里范围内，有中科廊坊科技谷、中国科学院过程工程研究所、河北省地球物理勘察院(科技谷分院)等科技研发机构；廊坊开发区

第四小学、开发区第十二小学等教育设施以及廊坊济民中医医院、廊坊开发区人民医院等医疗配套。

区位状况分析

估价对象位于廊坊市廊坊经济技术开发区内，周边物流及工业企业聚集。主要交通道路有橙桔路、银河北路等，路面平整宽敞，交通较便利，适合工业性运输，交通便捷度较好。公共服务设施配套情况较好，周边自然环境良好。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可租赁面积 104,593.74 平方米已整体出租给关联公司北京京讯递科技有限公司，租期 6 年。租约期内，租金每年递增 3%，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制。即根据届时产权方和承租方双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的涨幅或跌幅，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后继续按每年 3%增长，以此类推。此次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。

4.2.1 收入分析

4.2.1.1 历史及当前租金分析

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可租赁面积 104,593.74 平方米已整体出租给关联公司北京京讯递科技有限公司，租期 6 年，自 2020 年 4 月 25 日起至 2026 年 4 月 30 日止，目前月租金单价 36.05 元/平方米（含税含管理费，租金增值税率 9%，管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设产权方与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2020 年竣工，目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史租金水平及出租率数据。

4.2.1.2 其他收入

根据产权方提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有通信铁塔场地租赁收入、餐厅租赁收入及智能柜场地租赁收入。

4.3 市场背景分析

4.3.1 廊坊市经济运行状况

- 廊坊市地区生产总值

廊坊地处京津冀城市群核心地带，2021 年廊坊市实现生产总值 3,553.1 亿元，同比增长 6.6%，增速居全省第 7 位。三次产业均实现正增长，第一产业实现增加值 216.3 亿

元，增长 4.2%；第二产业实现增加值 1,193.6 亿元，增长 5.5%；第三产业实现增加值 2,143.2 亿元，增长 7.4%。

2022 年上半年廊坊市实现生产总值 1,445.70 亿元，同比增长 0.2%。第一产业实现增加值 100.1 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 384.6 亿元，下降 2.9%；第三产业实现增加值 961.0 亿元，增长 1.2%。



数据来源：廊坊市统计局

■ 固定资产投资及其增长

2021 年全年，廊坊市全年固定资产投资同比增长 5.4%。项目投资增长 0.8%，占全部投资的 67.8%；房地产开发投资增长 16.6%，占全部投资的 32.2%。从产业投资看，第一产业投资下降 45.8%，第二产业投资下降 5.3%，第三产业投资增长 9.6%。

2022 年上半年，廊坊市固定资产投资同比下降 9.5%。从投资构成看，建设项目投资下降 2.1%，占投资总量 77.5%；房地产开发投资下降 28.2%，占投资总量 22.5%。从产业投资看，第一产业投资增长 2.0%，第二产业投资增长 27.5%，第三产业投资下降 16.5%。



注：廊坊市统计局未公布 2020 年、2021 年、2022 年上半年固定资产投资绝对金额数据
数据来源：廊坊市统计局

4.3.2 廊坊市不动产市场运行情况

4.3.2.1 廊坊市不动产开发投资

2015 年至 2019 年，廊坊市房地产开发投资总额呈逐年下降趋势。2018 年，廊坊市全年房地产开发投资 611.71 亿元，受严格的限购政策影响，较 2017 年减少 19.3%。2019 年廊坊市全年房地产开发投资 511.39 亿元，较 2018 年下降 16.4%。2021 年廊坊市全年房地产开发投资增长 16.6%，占全部投资的 32.2%。2022 年上半年房地产开发投资下降 28.2%，占投资总量 22.5%。



注：廊坊市统计局未公布 2020 年、2021 年、2022 年上半年房地产开发投资绝对金额数据
资料来源：廊坊市统计局

4.3.2.2 廊坊市土地市场概况

2021 年，廊坊市总计成交土地 325 宗，较 2020 年同期下降 40%。其中，住宅用地成交 90 宗，同比下降了 42%；商业用地成交 49 宗，同比下降了 36%；工业用地成交 172 宗，同比下降 48%。

2021 年，廊坊市总计成交住宅用地 230.51 万平方米，占 2021 年成交总量的 24%。商业用地成交 98.04 万平方米，占成交总量的 10%。工业用地成交 578.04 万平方米，占成交总量的 61%。2021 年廊坊市土地出让金总计约 228.69 亿元。

2022 年上半年，廊坊市总计成交土地 198 宗，较 2021 年同期增长 16.47%。其中，住宅用地成交 42 宗，同比减少了 16.67%；商业用地成交 33 宗，同比增长了 65%；工业用地成交 110 宗，同比增长 18.28%。

2022 年上半年，廊坊市总计成交住宅用地 120.45 万平方米，占 2022 年上半年成交总量的 23%。商业用地成交 34.15 万平方米，占成交总量的 7%。工业用地成交 330.56 万平方米，占成交总量的 64%。2022 年上半年廊坊市土地出让金总计约 104.66 亿元。

4.3.3 廊坊市优质物流类物业市场分析

4.3.3.1 廊坊市优质物流市场概况

廊坊市位于河北省中部偏东，地处北京、天津两大直辖市之间，有着“京津走廊、黄金地带”的称号。廊坊市立足于区位优势，承载北京外溢的区域性物流商贸职能。

廊坊市物流园的建设定位以配套型服务业为主，以京津为主要目标市场，与京津国际化物流体系相互补充，形成进出京津市场的重要物流节点，除满足廊坊市自身发展所需要的仓储、配送等物流服务外，进一步完善京津往来货物的集散、进出口货物分流及加工等功能，成为地区性物流中心和全国物流节点区域。

廊坊市物流市场目前仍处于发展阶段，廊坊市区既有规模较大的高标仓物流园区，如普洛斯廊坊龙河物流园、宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园等，也有分散于各处的各种小型物流园区，发展水平参差不齐。

截至 2022 年第二季度，廊坊市高标库市场存量达到约 200 万平方米，跻身华北区域仓库资源分布最多的五个城市之一，其中广阳区市场存量约 64 万平方米。

根据市场调研，廊坊市市区的高标仓物流园主要分布于三个区域，分别为位于广阳区内的廊坊经济技术开发区物流园、广阳区与天津市武清区交界的武清物流园和安次区内的龙河高新区物流园。廊坊市市区的主要高标仓物流园区主要分布情况，请见下图：



序号	项目
1	京东廊坊亚洲一号
2	廊坊唯度物流园
3	廊坊宝湾国际物流园
4	天津凡宾物流园
5	菜鸟网络
6	普洛斯物流园

4.3.3.2 租金水平及空置率

随着北京部分仓储物流企业的迁出，仓储需求外溢，廊坊等周边城市作为承接北京外溢仓储物流功能的主要地区。廊坊市广阳区的高标仓价格约为 33 元/平方米/月-42 元/平方米/月（含税含管理费），由于需求旺盛廊坊经济技术开发区内高标仓整体空置率低于 5%。

从未来供应来看，根据廊坊市 2018 年至 2021 年仓储用地的成交情况及 2022 年的供地计划，新增供应项目较集中于空港新区（廊坊临空经济区）、广阳经济开发区及安次区新兴产业示范区区域。新增供应项目距离本项目距离较远，直线距离均在 10 公里以上。本项目周边未来三年新增供应较少，个别工业用地项目存在作为仓储库房使用的可能，存在一定的不确定性。

随着北京市进一步疏解非首都核心功能区，部分普通仓、简易仓面临拆除的风险，物流园仓储需要将进一步外溢。得益于优越的地理位置和便利的交通条件，廊坊市将成为承接北京外溢物流仓储需求的首选之地。受廊坊市政府

对物流行业的支持政策及旺盛的物流需求引导，廊坊市自 2021 年下半年起供应了大量项目，预计未来廊坊市优质物流地产市场以消化存量项目为主。

4.3.4 廊坊经济技术开发区物流类不动产市场分析

4.3.4.1区域概述

■ 范围

廊坊经济技术开发区位于廊坊市区东北部，京津连线黄金分割点，距北京市城区约 38 公里，距天津市城区约 60 公里，区位优势独一无二。

廊坊经济技术开发区坐落在中国首都北京与中国北方最大的港口城市天津之间，距北京国际机场约 60 公里，距北京大兴国际机场约 30 公里，距天津国际机场约 70 公里，距天津港约 105 公里。从廊坊经济技术开发区沿京津塘高速公路到北京市、天津市，到机场、港口都不超过一小时。廊坊经济技术开发区距离未来的城际联络线 S6 采育站 10 公里左右，距离京津城际预留的永乐站 9 公里左右，距离规划中的武清北站 8 公里左右，距离城际联络线廊坊东站 9 公里左右，10 公里范围内规划建有四个城际铁路站，交通便利。

廊坊经济技术开发区北部物流园目前已经建成的高标仓物流园主要有四处，分别为京东亚洲一号物流园、廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园和万纬冷链物流园。其中，京东亚洲一号物流园为 2020 年新建成的双层高标仓储物流园，建筑标准和配套设施设备相比之前建成的廊坊宝湾国际物流园、廊坊唯度物流园要高。万纬冷链物流园为冷库，是万科物流发展有限公司于 2018 年从太古实业有限公司收购的资产。

■ 交通情况

廊坊经济技术开发区北部物流园毗邻 104 国道（银河北路），距首都环线高速廊坊出口约 7 公里，距廊坊火车站约 11 公里，距北京大兴国际机场约 30 公里，距天津港约 110 公里，距首都国际机场约 60 公里，距天津滨海国际机场约 70 公里。

4.3.4.2区域产业概述

廊坊经济技术开发区是国家级开发区，位于京津塘高速公路廊坊出入口处，重点发展以出口导向型和进口替代型产品为主的产业，主要包括机电行业、轻纺行业、生物工程与医药及精细化工行业、食品行业、新兴产业、商贸金融、旅游娱乐等服务行业。目前已有 1,300 多家企业进区，其中包括美国天

河集团，德国鲁尔集团、德国西门子、韩国 LG 集团、澳大利亚 BHP 等 30 多家世界 500 强企业。

4.3.4.3区域物流不动产租金水平

区域内物流不动产整体品质较高，租金差异不明显，租金水平一般在 36-42 元/平方米/月（含税含管理费）。该区域为距离北京最近的物流园区，租金水平略高于其他区域。

4.3.4.4区域物流地产项目供给和需求分析

估价对象及周边区域近期尚无优质物流地产供给，未来随着已出让地块的开工建设，可能会有部分产业配套的仓储物流项目供应入市，但多为企业自用的生产配套库房。估价对象东侧廊坊华安盛翔汽车科技有限公司开发建设的汽车燃油蒸发系统、汽车内饰扶手项目库房一期已经完成库房主体施工，二期工程正在加快进行中。项目总建筑面积约 50,502.95 平方米，包括两栋厂房和一栋库房，其中库房面积约 12,349.00 平方米，预计将于 2022 年建成投入使用。估计对象南侧益海嘉里廊坊中央厨房项目伴随着最后一方混凝土的浇筑一期工程主体结构完成封顶。该项目总建筑面积约 420,555.81 平方米，其中库房面积约 58,255.56 平方米，全部建成后将成为中国最大的中央厨房基地，项目一期工程将于年底竣工。根据调研，估价对象所在廊坊开发区物流园已接近满租，本项目租户所在的京东集团在宝湾国际物流园和廊坊唯度物流园已租赁了大量库房，租赁需求旺盛。未来随着廊坊市政府着力整合规范廊坊市物流行业，进一步推进物流降本增效，促进实体经济发展，区域的物流地产的品质也将稳步提升。

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用，主要体现在以下几个方面:

<u>法律上允许</u>

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

<u>技术上可能</u>

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

<u>经济上可行</u>

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物实际用途为库房、综合楼和附属用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处廊坊市廊坊开发区内，该区域目前物流产业聚集，距离北京较近，交通便捷，发展空间大，房屋规划用途为库房、综合楼和附属用房，符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，这种方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处土地之法定用途为仓储用地，房屋用途为库房、综合楼和附属用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
	值或价格的方法。	值或价格的方法。	的方法。	要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法应用的前提条件	市场比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用市场比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

仓储物流基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及其周边的交通枢纽地区，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。但由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

收益法是预计估价对象未来的净收益，然后选用合适的报酬率或资本化率，将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象客观合理的价格或价值的方法。

4.6.1 出租计划

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为100,220.90平方米，可租赁面积104,593.74平方米已整体出租给关联公司北京京讯递科技有限公司，租期6年，自2020年4月25日起至2026年4月30日止，目前月租金单价36.05元/平方米（含税含管理费，租金增值税率9%，管理费税率6%），租赁期内租金年增长率为3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设产权方与该承租方按租金调整标准续租5年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于2020年竣工，目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史运营收入及运营成本数据。

4.6.1.1 其他收入

根据产权方提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有通信铁塔场地租赁收入、餐厅租赁收入及智能柜场地租赁收入，具体如下：

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	租户1	场地租赁	15,000	10年	2021/1/26-2031/1/25
2	租户2	餐饮	首年148,555元 每年递增3%	5年	2022/1/8-2027/1/7
3	租户3	智能柜投放	4,000	2年	2021/6/10-2023/6/9

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

选取可比实例——仓储用房（干仓）

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

比较因素条件说明表

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			廊坊京东亚洲一号物流园	宝湾国际物流园	易商唯度物流园	易商昊天物流园
项目位置			廊坊开发区橙桔路 2 号	廊坊开发区纬五路南、纬四道北	廊坊市广阳区凤舞道 14 号	廊坊市龙河高新技术产业开发区汇智道 181 号
案例照片						
交易时间			-	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）			-	37.41	40.80	36.00
交易情况			-	成交价	成交价	成交价
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动产状况	区位状况	产业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	一般
		交通便捷度	良好	良好	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临次干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	104,594	14,500	72,000	8,800
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨篷 12 米，月台 8 米宽，高 1.2 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台 5 米宽，高 1 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台 5 米宽，高 1 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨篷 6 米，月台高 1.3 米内部金刚砂地面，载重 3.5 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	干仓 9 米左右 立体库 20 米左右	9 米左右	9 米左右	9 米左右
		建筑结构	双层坡道库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	好	较好	较好	好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置	有租赁但实际租金影响不大/空置



★ 估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	37.41	40.80	36.00
交易时间			（　　）/100	100%	100%	100%
交易情况			100 /（　　）	100%	100%	100%
不动产状况	区位状况	工业聚集度	100 /（　　）	100%	100%	95%
		交通便捷度	100 /（　　）	100%	100%	100%
		基础设施完善度	100 /（　　）	100%	100%	100%
		环境状况	100 /（　　）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 /（　　）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 /（　　）	100%	100%	100%
		临路状况	100 /（　　）	100%	100%	98%
	实体状况	建筑类型	100 /（　　）	100%	100%	100%
		计租面积	100 /（　　）	100%	105%	111%
		配套设施设备	100 /（　　）	99%	98%	99%
		内部装修	100 /（　　）	100%	100%	100%

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		层高（米）	100 /（ ）	99%	99%	99%
		建筑结构	100 /（ ）	103%	103%	103%
		库房保温	100 /（ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 /（ ）	97%	97%	100%
		物业管理	100 /（ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 /（ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 /（ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	98%	93%
修正价格（元/平方米/月）			-	38	40	34
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	**37.60**		

仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象仓储用房（干仓）的市场租金为37.60元/平方米/月。

根据产权方提供的《仓库租赁合同》等资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象1#库有部分立体库，层高约20米，目前由承租方安装设施设备作为立体库房使用。根据立体库与干仓的差异，我们对干仓的市场租金进行了修正，得到立体库的市场租金为45.12元/平方米/月。

有效出租面积

估价对象总建筑面积为 100,220.90 平方米，可出租面积为104,593.74平方米，其中干仓及配套用房部分可租赁面积为99,504.20平方米，立体库可租赁面积为5,089.54平方米。

出租率

根据我们对廊坊市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与廊坊市优质物流地产的一般情况的比较，我们预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于2012年，并于2021年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。我们预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

租金增长幅度

根据对廊坊市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，我们预测估价对象预测期内的增长率达到每年3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

4.6.2 项目运营收益分析

a) 运营收入

详见4.6.1出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含管理费，总收入中租金及管理费的比例关系约为70%：30%。未来用市场租金（包含管理费）测算收入时，我们也按该比例关系拆分租金和管理费收入。

b) 运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费和维保费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 33 万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	1,827,848 元/年	根据《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额
保险费	155,906 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 管理费增值税率为 5.66%	基数为租金及管理费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	计税土地面积为 120,806.90 平方米

■ 管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取 1.0%。

■ 大修及改造费用

指业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，约 33 万/年。

■ 物业管理费及维护保养费

根据产权方提供的《物业服务委托合同-廊坊经开亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为1,827,848元。

■ 保险

根据产权方提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 155,906 元。

■ 增值税及附加

✓ 增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的8.26%（9%÷（1+9%）），管理费收入增值税销项税额为年总管理费收入的5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

✓ 城市维护建设税：取实缴增值税税额的7%；

✓ 教育费附加：取实缴增值税税额的3%；

✓ 地方教育费附加：取实缴增值税税额的2%。

■ 印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

■ 房产税

按廊坊市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

■ 城镇土地使用税

根据产权方提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为120,806.90平方米，单位税额为8元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币966,455元。

c) 运营净收益

根据运营收入及运营成本，我们测算的估价对象2022年及2023年的预计运营净收益如下表：

年份	2022 年下半年	2023 年

运营收入（万元）	2,271	4,633
运营成本（万元）	546	1,107
运营净收益（万元）	1,725	3,525

4.6.3 折现率的求取

本次评估测算采用8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为类似业务的风险报酬率在5%-7%之间。本次估价对象位于华北区廊坊市开发区，依托邻近京津冀城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

4.6.4 收益年期的确定

根据产权方提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期为2068年1月28日，于价值时点2022年6月30日，其土地剩余使用年期为45.58年。估价对象于2020年建成，仓库为钢结构，该类非生产用房最高经济耐用年限为80年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为78年；倒班楼及设备用房为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点，建成两年，剩余经济耐用年限为58年。根据孰短原则，估价对象收益年期为45.58年。

4.6.5 收益法计算结果

通过收益法计算得出，估价对象于价值时点的市场价值为 662,000,000 元，单价为6,600 元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用收益法对估价对象的公开市场价值进行测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号仓储物流项目，建筑面积为100,220.90平方米，国有建设用地使用权面积为120,806.90平方米，于2022年6月30日之市场价值为人民币662,000,000元（大写人民币陆亿陆仟贰佰万元整）。明细如下：

用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	评估价值（元）	单价（元/平方米）
库房、综合楼、附属用房	**120,806.90**	**100,220.90**	**662,000,000**	**6,600**

注：估值总价取整至百万位，单价取整至百位。

5. 附 件

5.1 委托评估函和项目情况说明

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我们委托贵公司对原始权益人及项目产权单位所持有的位于河北省廊坊市廊坊开发区京东亚洲一号物流项目、湖北省武汉市东西湖区京东亚洲一号物流项目和重庆市巴南区京东亚洲一号物流项目共三处基础设施项目市场价值进行评估，为我们分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和专项计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2022 年 06 月 30 日；
2. 估价目的：为我们作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和专项计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	廊坊市开发区 京东亚洲一号项目	河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢	100,220.90	120,806.90
2	武汉市东西湖区 京东亚洲一号项目	湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号	50,972.21	96,052.93
3	重庆市巴南区 京东亚洲一号项目	中国重庆市巴南区观音阁路 717 号、观成路 866 号、观成路 867 号、观成路 869 号	199,802.38	323,465
合计	——	——	**450,576.97**	**742,982.93**

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以原始权益人及项目产权单位提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以项目产权单位提供经营数据及《项目情况说明》为准。

嘉实基金管理有限公司

2022 年 8 月 23 日

嘉实资本管理有限公司

2022 年 8 月 23 日

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。本次入池资产为河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号仓储物流项目（以下简称“该物业”），为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、项目概况

该物业位于中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号，共建有 9 栋建筑物，包括 4 栋仓储用房、1 栋倒班楼、1 栋车辆维修间及设备用房、3 栋门卫，总建筑面积 100,220.90 平方米。各幢楼宇物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积（平方米）	建筑结构	房屋用途
1#仓库及分拣车间	一层，局部三层	11,014.59	钢筋混凝土结构	库房
2#物流仓库	二层，局部四层	30,869.77	钢筋混凝土结构	库房
3#物流仓库	二层，局部四层	32,002.33	钢筋混凝土结构	库房
4#物流仓库	二层，局部四层	18,017.49	钢筋混凝土结构	库房
5#倒班楼	六层，局部一层	6,595.12	钢筋混凝土结构	综合楼
6#车辆维修间及设备用房	一层	1,721.60	钢筋混凝土结构	附属用房
总计	——	100,220.90	——	——

2、权益状况

根据《不动产权证书》【冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0009168 号】，本次评估总建筑面积为 100,220.90 平方米，土地使用权面积为 120,806.90 平方米，土地用途为仓储用地，上盖建筑物实际用途为库房、综合楼和附属用房，使用期限至 2068 年 1 月 28 日。于 2022 年 06 月 30 日，该物业不存在抵押权设定。

3、运营收入及运营成本、税费

1）运营收入

该物业经营收入为租金收入。于 2022 年 6 月 30 日，该物业处于整体出租状态，租赁方为北京京讯递科技有限公司，租赁面积为 104,593.74 平方米，项目整体出租率 100%，租期约定不少于 6 年。第一个租赁期为 2020 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 30 日，目前立体库月租金单价 42.75 元/平方米（含税含物业费），干仓月租金单价 35.70

元/平方米（含税含物业费），租赁期内租金年增长率为 3%。除了高标仓库外，其他租金收入明细如下表：

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	租户1	场地租赁	15,000	10年	2021/1/26-2031/1/25
2	租户2	餐饮	首年148,555元 每年递增3%	5年	2022/1/8-2027/1/7
3	租户3	智能柜投放	4,000	2年	2021/6/10-2023/6/9

2）运营成本

① 管理费：日常管理所需支出的费用；

② 物业管理费：支付给物业服务方北京市均豪物业管理股份有限公司的物业服务费。依据《京东 2021-廊坊经开亚一园区物业服务委托合同》补充协议（二）中规定的物业服务费标准，每年的物业服务费成本约为 1,534,068.5 元。

③电梯维护费：根据《电梯设备维修保养合同》，该物业电梯维修保养支出约 13,585 元/年。

④快速提升门及装卸货平台延保费用：根据《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》，该物业快速提升门及装卸货平台维护保养支出约 78,640 元/年。

⑤消防系统维保费：根据《消防系统维护保养合同》，该物业消防系统及设施维护保养支出约 201,554.21 元/年。

⑥保险费：该物业购买财产一切险及公众责任险。该物业保额为 380,263,785.58 元，参考财产一切险、公众责任险等规定的保费费率，每年支付财产一切险约 152,106 元、公共责任险 3,800 元。保险费合计约为人民币 155,906 元。

3）税金成本

① 增值税及附加：

增值税：本公司为一般纳税人，租金收入增值税销项税率为 9%，物业管理费收入增值税销项税率为 6%；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。附加税中城市维护建设税为实缴增值税税额的 7%、教育费附加为实缴增值税税额的 3%、地方教育费附加为实缴增值税税额的 2%。

② 印花税：按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，为 0.1%。

③ 房产税：按廊坊市现行税收征收办法缴税，该物业每年房产按照不含增值税租金收入的 12%缴纳房产税。

④ 城镇土地使用税：城镇土地使用税的计税土地面积为 120,806.90 平方米，单位税额为 8.0 元/平方米/年，每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 966,455 元。

4）资本性支出

资本性支出为对该物业进行大型维修改造的费用，该物业于 2020 年竣备，设备设施成新率较高，建议按照《技术尽职调查报告》所载大中型维修费用结果取资本性支出额。

我公司保证所提供之相关权证资料复印件均与原件相符，并对其真实性、合法性和完整性负责。

廊坊骏迪物流有限公司

2022 年 8 月 23 日

5.2 物业位置图


估价对象
廊坊宝湾
国际物流园
廊坊市开
堤上营村
小学
银河公寓
麻营小区
跃界花园
帝景天城
香邑廊桥
凤仪道
中国石化加油站
盛泽花城
安大灌渠
廊涿线
三叶公园
绿能加油站
京华佳苑

5.3　估价对象内外部状况照片



仓储用房外观



倒班楼外观



仓储用房外部



仓储用房外部



车辆维修间及设备用房外部



仓储用房内部



仓储用房设施



仓储用房内部



办公夹层



办公夹层



倒班楼内部



倒班楼内部设施

5.4　估价对象周围环境和景观照片



东侧橙桔路



南侧纬五道（规划）



西侧经七路（规划）



北侧空地

5.5　产权方营业执照复印件



统一社会信用代码
91131000MA083FNX82

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

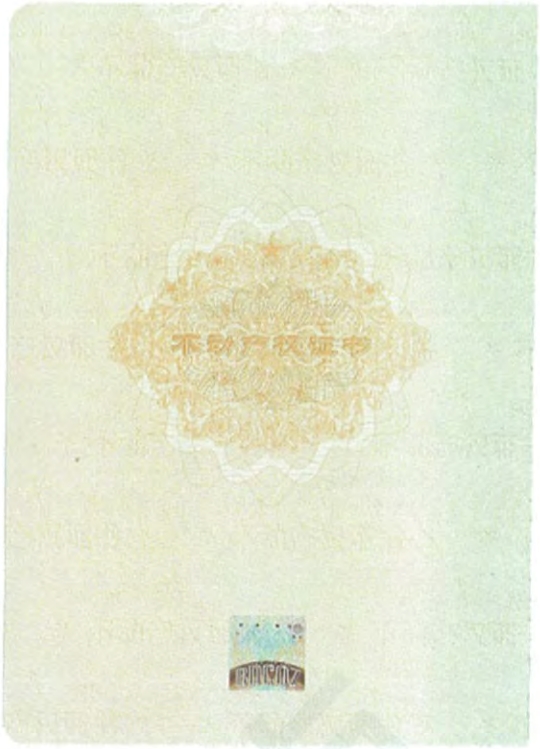
名　　称　廊坊骏迪物流有限公司
类　　型　有限责任公司(港澳台法人独资)
法定代表人　辛波
经营范围　仓储物流技术服务，国内货运代理，商品包装加工，软件开发，相关信息技术咨询服务；网络技术、计算机软件技术开发、技术转让；计算机系统集成；企业商务信息咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；物料搬运装备销售；物业管理；接受委托代收水费、电费、燃气费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　13500.000000万人民币
成立日期　2016年12月26日
营业期限　2016年12月26日　至　2066年12月25日
住　　所　河北省廊坊经济技术开发区橙桔路西侧，橙桔路2号

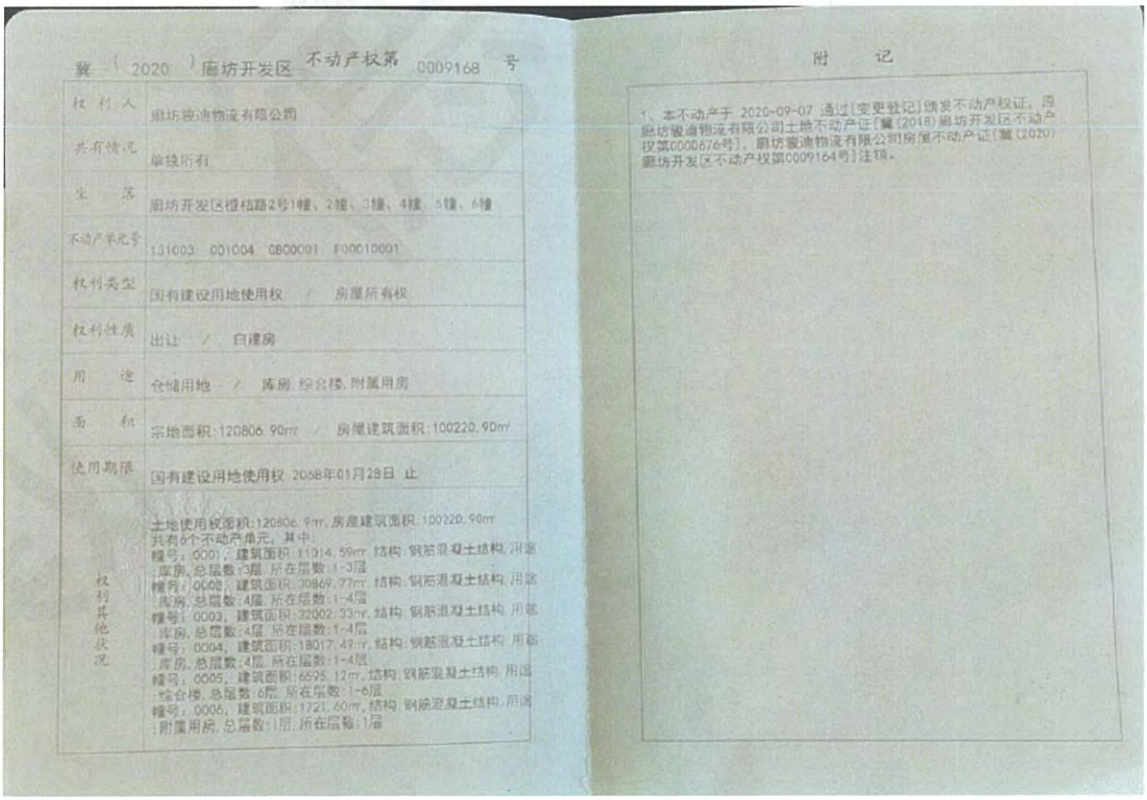
登记机关
2020年8月21日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

5.6 估价对象权属证明复印件







5.7 估价机构营业执照复印件



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
成立日期　2003年04月07日
法定代表人　程家龙
住　　所　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

重要提示

登记机关　深圳市市场监督管理局
2019年08月15日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

5.8 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

关注广东省住房和城乡建设厅微信公号，进入"粤建办事"扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年12月04日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.9　估价人员相关专业执业资格复印件



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208466

姓　名 / Full name

于红

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208385

姓　名 / Full name

史心怡

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130131199102020l0x

注 册 号 / Registration No.

1120210090

执业机构 / Employer

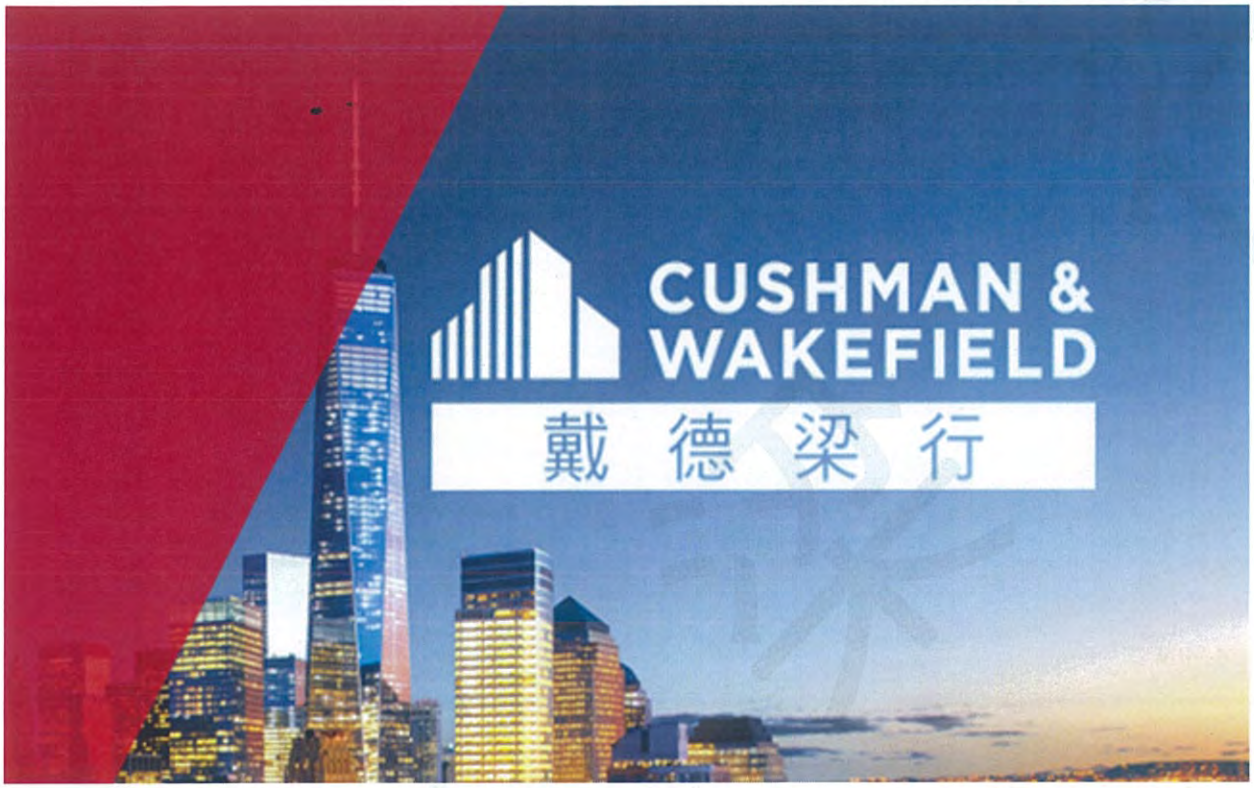
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-28

持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022 年 8 月 23 日

估价报告

估价项目名称：

中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目市场价值评估

估价委托人：

嘉实基金管理有限公司
嘉实资本管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年八月二十三日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 077 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

致估价委托人函

嘉实基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区世纪大道8号上海国金中心二期27楼09-14单元

嘉实资本管理有限公司
北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

敬启者:

关于：中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司（以下简称「贵公司」或「委托人」）委托，对上述物业进行评估，价值时点为二〇二二年六月三十日，为「委托人」分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下:

中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目，建筑面积为 50,972.21 平方米，国有建设用地使用权面积为 96,052.93 平方米，于 2022 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 279,000,000 元（大写人民币贰亿柒仟玖佰万元整）。

备注:

① 估值取整至百万位;

② 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价;

③ 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提示委托人和报告使用人注意;

④ 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二二年八月二十三日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目		
评估委托人	：	嘉实基金管理有限公司 嘉实资本管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2022 年 6 月 30 日
产权方	：	武汉京东茂元信息技术有限公司
土地到期日	：	2062 年 3 月 29 日
物业概况	：	于价值时点 2022 年 06 月 30 日，估价对象所在宗地范围内共建有 6 幢建筑物，包括 4 栋仓储用房和 2 栋门房。估价对象总建筑面积为 50,972.21 平方米，可租赁面积 52,154.66 平方米（含雨蓬投影计租面积）已出租给湖北京邦达供应链科技有限公司，租期 5 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，平均月租金单价 32.40 元/平方米（含税含管理费），租赁期内租金年增长率为 3%。
土地使用权面积	：	96,052.93 平方米
建筑面积	：	50,972.21 平方米
可租赁面积	：	52,154.66 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 279,000,000 元** (大写人民币贰亿柒仟玖佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 5
3.1 估价委托人 5
3.2 估价机构 5
3.3 估价对象 5
3.4 估价报告使用人 15
3.5 估价目的 16
3.6 价值时点 16
3.7 价值类型 16
3.8 估价依据 16
3.9 估价原则 17
3.10 估价师 18
3.11 估价人员 18
3.12 估价方法 18
3.13 估价结果 19
3.14 实地查勘日期 19
3.15 估价作业日期 19
4. 估价技术报告 20
4.1 估价对象描述与分析 20
4.2 估价对象租赁现状描述与分析 22
4.3 市场背景分析 23
4.4 最高最佳利用分析 31
4.5 估价方法适用性分析 32
4.6 估价测算过程 34
4.7 估价结果确定 41
5. 附 件 42
5.1 委托评估函和项目情况说明 42
5.2 物业位置图 43
5.3 估价对象内外部状况照片 44
5.4 估价对象周围环境和景观照片 46
5.5 产权方营业执照复印件 47
5.6 估价对象权属证明复印件 48
5.7 估价机构营业执照复印件 51
5.8 估价机构相关资质证明复印件 52
5.9 估价人员相关专业执业资格复印件 53

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（武汉京东茂元信息技术有限公司）拥有估价对象合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其他重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的不动产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2022年8月19日，根据贵公司指示，价值时点为2022年6月30日，本次估价假设估价对象于价值时点2022年6月30日的物业状况与实地查勘日保持一致。

本次估价中所采用之估价对象的权属信息以产权方提供的《不动产权证书》【鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031333号、鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031335号、鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031336号、鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031337号、鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0036194号、鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第0031334号】复印件中所载内容为准。

根据产权方提供的《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象中有52,154.66平方米面积已出租给关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响。

根据贵公司指示，本次评估需对园区内全部国有建设用地土地使用权价值及按规划要求开工建设并已取得产权文件的建筑物进行评估。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更，所以估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我司估价人员曾于2022年8月19日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其他结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象的建筑面积、计租面积等，估价报告内所载之尺寸、量度及面积等信息均根据提供给我们的产权文件及租赁合同等作为依据。

本次估价假设估价对象于价值时点2022年6月30日的物业状况与实地查勘日保持一致。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际事项，无故背离实际事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.4 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

公司名称 ： 嘉实基金管理有限公司

注册地址 ： 中国(上海)自由贸易试验区世纪大道8号上海国金中心二期27楼09-14单元

统一社会信用代码 ： 91310000700218879J

公司名称 ： 嘉实资本管理有限公司

注册地址 ： 北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

统一社会信用代码 ： 911100000573526218

3.2 估价机构

机构名称 ： 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人： 程家龙

地　　址 ： 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级 ： 壹级

证书编号 ： 粤房估备字壹0200022

有效期限 ： 至2023年11月03日

3.3 估价对象

3.3.1 区域位置

3.3.1.1 估价对象坐落位置

估价对象地处武汉市东西湖区高桥三路211号，位于东吴大道与高桥三路交汇处西南侧。



估价对象位置示意图

3.3.1.2 东西湖区位置及概况

东西湖区地处长江左岸，武汉市的西北近郊，汉江、汉北河及府环河汇合之处。是古云梦泽的一部分。境域自姑嫂树向西沿张公堤至舵落口接汉江干堤至新沟，再接旧府河堤至辛安渡，东北沿沦河、府河（又名捷泾河）经北泾嘴、黄花涝、大李家墩至戴家山。东西湖区全境东西长38公里，南北宽22.5公里，总面积499.71平方公里。

截至2021年，东西湖区下辖12个街道，另设有7个管理处：吴家山街道、柏泉街道、将军路街道、慈惠街道、走马岭街道、径河街道、长青街道、辛安渡街道、东山街道、新沟镇街道、金银湖街道、常青花园新区街道；产业管理处、保税物流管理处、海峡两岸科技产业管理处、食品工业管理处、临空经济管理处、农科所管理处、现代服务业管理处。



东西湖区位置示意图

3.3.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部，处于东西湖物流物业集中区域，距吴家山铁路货运集散中心直线距离不足3公里，距武汉天河机场约21公里，周边工业园及物流项目较多，尤其以高标仓库为主，如新地物流园、苏宁东西湖物流园、武汉利丰达物流仓储中心、易商物流园、嘉里物流中心等。

3.3.2 物业之交通条件

估价对象位于武汉市东西湖区高桥三路211号，物业三面临路，其中北侧东吴大道为双向四车道，西侧高桥二路及东侧高桥三路均为双向两车道，园区内部道路从园区中间单向循环，车辆从高桥三路进入，高桥二路出，消防通道沿园区仓库外围环形布置，道路通达度较好。

- 距吴家山铁路货运集散中心直线距离不足3公里，距武汉天河机场约21公里。
- 项目三面临路，分别为东吴大道、高桥二路及高桥三路。
- 项目距京珠港澳高速收费口不足1公里。
- 公交线路：项目周边公共交通便捷度一般，公交线路主要有h92路、h96路等，距离项目主出入口约400米。

3.3.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道，其所占用地块呈规则四边形，地势平坦。



北侧－东吴大道



西侧－高桥二路



估价对象



东侧－高桥三路



南侧－花都科技园

3.3.4 业权状况

（1）中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中

华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供的《不动产权证书》复印件，有关内容摘录如下：

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031333号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目1号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积96,052.93平方米/房屋建筑面积：12,668.27平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2012年03月30日起2062年03月29日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：12,019.05平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12,668.27平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构； 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2018年03月26日
附记	本宗土地使用权总面积为96,052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15,346.48平方米。

登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018年06月12日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031335号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目2号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00030001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积96,052.93平方米/房屋建筑面积：12,668.27平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2012年03月30日起2062年03月29日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：12,019.05平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12,668.27平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构； 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2018年03月26日
附记	本宗土地使用权总面积为96,052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15,346.48平方米。
登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018年06月12日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031336号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目3号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00070001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房

用途：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积96,052.93平方米/房屋建筑面积：12,703.49平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2012年03月30日起2062年03月29日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：12,020.25平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12,703.49平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构； 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2018年03月26日
附记	本宗土地使用权总面积为96,052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15,346.48平方米。
登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018年06月12日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031337号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目4号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00060001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积96,052.93平方米/房屋建筑面积：12,703.49平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2012年03月30日起2062年03月29日止

权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：12,020.25平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12,703.49平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构； 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2018年03月26日
附记	本宗土地使用权总面积为96,052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15,346.48平方米。
登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018年06月12日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0036194号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房一
不动产单元号：	420112407002GB00085F00050001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积96,052.93平方米/房屋建筑面积：134.19平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2012年03月30日起2062年03月29日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：150.89平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：134.19平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构； 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2018年03月26日
附记	本宗土地使用权总面积为96,052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15,346.48平方米。
登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018年06月29日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031334号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房二
不动产单元号：	420112407002GB00085F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积96,052.93平方米/房屋建筑面积：94.50平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：111.20平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：94.50平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构； 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2018年03月26日
附记	本宗土地使用权总面积为96,052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15,346.48平方米。
登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018年06月12日

根据产权方提供的资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积（平方米）	建筑结构	房屋用途
1号库	2	12,668.27	钢结构	仓储
2号库	2	12,668.27	钢结构	仓储
3号库	2	12,703.49	钢结构	仓储
4号库	2	12,703.49	钢结构	仓储
门房一	1	134.19	钢筋混凝土	配套用房
门房二	1	94.50	钢筋混凝土	配套用房
总计	—	**50,972.21**	—	—

3.3.5 估价对象概况

(1) 土地状况

估价对象位于东西湖区高桥三路211号。估价对象所在地块东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道。

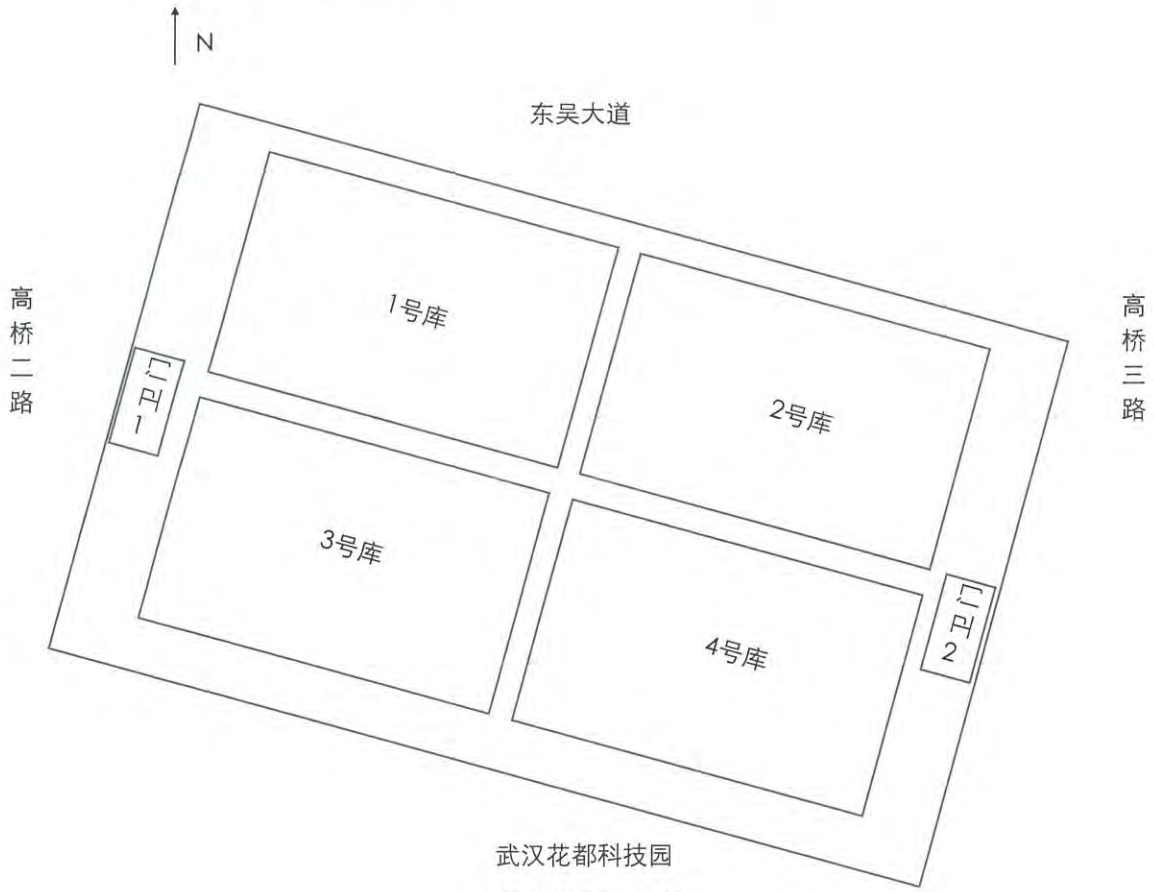
估价对象所在宗地土地使用权面积为96,052.93平方米，土地形状呈规则四边形，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"六通一平"，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯及场地平整。宗地范围内现建有4栋仓储用房和2栋门房。

(2) 建筑物状况

于价值时点2022年6月30日，估价对象所在宗地范围内共建有6幢建筑物，包括4栋仓储用房、2栋门房。

具体详见园区平面布局图：



园区平面布局图

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点2022年6月30日，各幢楼宇的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
1	1-2 层	12,668.27	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
2	1-2 层	12,668.27	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
3	1-2 层	12,703.49	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
4	1-2 层	12,703.49	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
5	1	134.19	2018	门房	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料
6	1	94.50	2018	门房	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料

(3) 占用情况

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为50,972.21平方米，可租赁面积52,154.66平方米（含雨蓬投影计租面积）已出租给关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，租期5年，自2019年1月1日至2023年12月31日，此次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。

3.4 估价报告使用人

本次估价委托人为嘉实基金管理有限公司和嘉实资本管理有限公司，物业产权持有单位武汉京东茂元信息技术有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价目的

为「委托人」分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.6 价值时点

2022年6月30日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2022年6月30日，土地用途为工业用地，房屋现状用途为仓库及配套用房，土地剩余使用年限为39.75年，且满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.8 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(j) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(k) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(l) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(m) 《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》

(3) 产权方提供的业权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》【鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031333号、鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031335号、鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031336号、鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031337号、鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0036194号、鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第0031334号】复印件

(b) 产权人《企业法人营业执照》复印件

(c) 《委托评估函》及《项目情况说明》原件

(d) 《仓库租赁合同》复印件

(e) 《物业服务委托合同》复印件

(f) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

产权方通过自建方式取得估价对象，并于价值时点取得其《不动产权证书》，估价对象具有合法的产权且用途合法。

最高最佳使用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且不动产权利人都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，土地用途为工业用地，房屋规划用途为其它，房屋现状用途为仓库及配套用房，符合最高最佳使用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.10 估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
于红	1120150022	于红	2022.8.23
史心怡	1120210090	史心怡	2022.8.23

3.11 估价人员

刘辉、夏鑫

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估估价对象之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的不动产公开市场价格进行了测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，该方法用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目，土地使用权面积为96,052.93平方米，建筑面积为50,972.21平方米。于2022年6月30日，估价对象之市场价值为人民币279,000,000元（大写人民币贰亿柒仟玖佰万元整）。明细如下：

用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	评估价值（元）	单价（元/平方米）
仓储、配套用房	96,052.93	50,972.21	279,000,000	5,500

注：估价结果保留至百万位，单价取整至百位。

3.14 实地查勘日期

二〇二二年八月十九日

3.15 估价作业日期

二〇二二年六月三十日至二〇二二年八月二十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象位于武汉市东西湖区高桥三路211号。估价对象所在地块东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道。

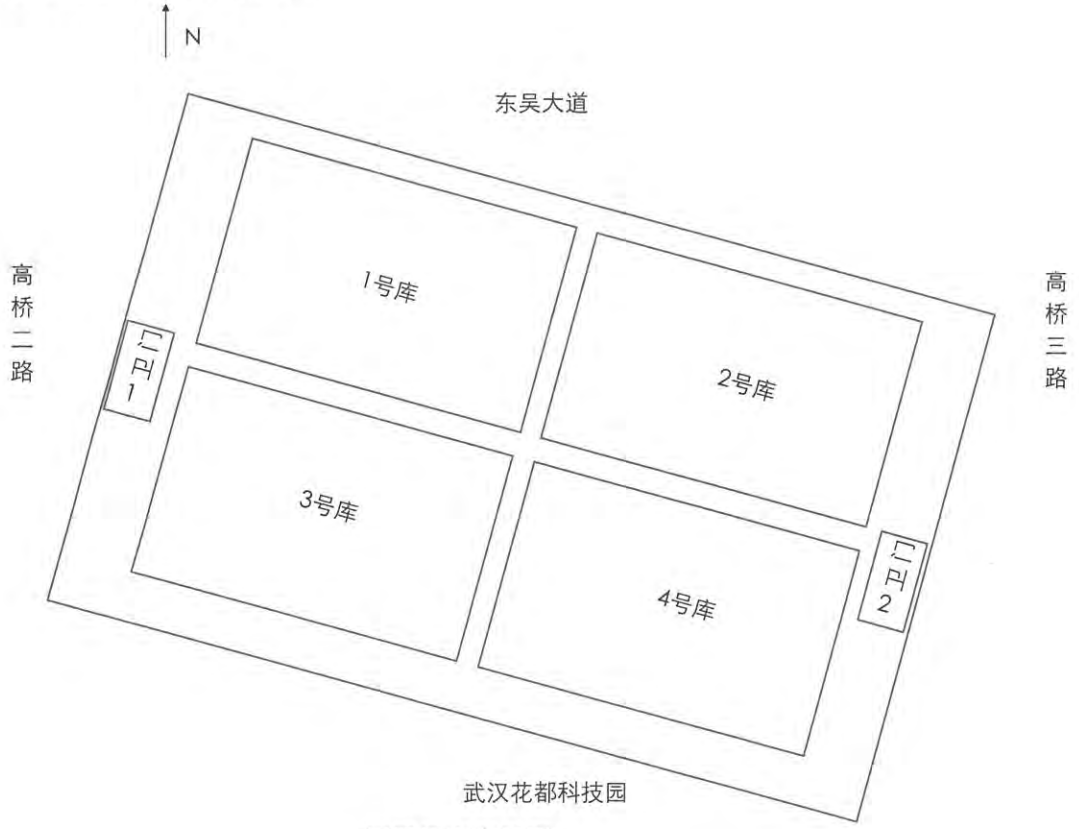
估价对象所在宗地土地使用权面积为96,052.93平方米，土地形状呈规则四边形，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通一平”，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯及场地平整。宗地范围内现建有4栋仓储用房、2栋门房。

4.1.2 建筑物实物状况分析

于价值时点2022年6月30日，估价对象所在宗地范围内共建有6幢建筑物，包括4栋仓储用房、2栋门房。

具体详见园区平面布局图：



园区平面布局图

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点2022年6月30日，各幢楼宇的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
1	1-2 层	12,668.27	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
2	1-2 层	12,668.27	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
3	1-2 层	12,703.49	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
4	1-2 层	12,703.49	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
5	1	134.19	2018	门房	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料
6	1	94.50	2018	门房	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料

维护情况：

经估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2018年，建筑物综合成新度较高。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.3.4

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象坐落于东西湖区高桥三路211号，其四至为：东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道。

交通状况

估价对象地处武汉市东西湖区高桥三路211号，物业三面临路，其中北侧东吴大道为双向四车道，西侧高桥二路及东侧高桥三路均为双向两车道，园区内部道路从园区中间单向循环，车辆从高桥三路进入，高桥二路出，消防通道沿园区仓库外围环形布置，道路通达度较好。

- 距吴家山铁路货运集散中心直线距离不足3公里，距武汉天河机场约21公里。
- 项目三面临路，分别为东吴大道、高桥二路及高桥三路。
- 项目距京珠港澳高速收费口不足1公里。
- 公交线路：项目周边公共交通便捷度一般，公交线路主要有h92路、h96路，距离项目主出入口约400米。

周边环境

估价对象位于武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部，处于东西湖物流物业集中区域，距吴家山铁路货运集散中心直线距离不足3公里，距武汉天河机场约21公里，周边工业园及物流项目较多，以高标仓库为主，如新地物流园、苏宁东西湖物流园、武汉利丰达物流仓储中心、易商物流园、嘉里物流中心等。

周边配套

项目周边多为工业物流项目及专业市场、住宅项目相对较少，以少量还建房物业为主，主要住宅及公寓项目有嘉华新都、高桥公寓、魔方公寓（东西湖店）等；商业配套主要为临街商铺，商业配套及公共交通配套均一般。

区位状况分析

估价对象位于东西湖区，周边主要交通道路有东吴大道、高桥二路、高桥三路等，路面平整宽敞，交通较便利，适合工业性运输，交通便捷度较好。公共服务设施配套情况较为一般，周边自然环境良好。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 50,972.21 平方米，可租赁面积 52,154.66 平方米已整体出租给关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，租期 5 年。租约期内，租金每年递增 3%，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制。即根据届时产权方和承租方双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的涨幅或跌幅，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后继续按 3%增长，以此类推。此次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。

4.2.1 收入分析

4.2.1.1 历史及当前租金分析

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 50,972.21 平方米，可租赁面积 52,154.66 平方米已整体出租给关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，租期 5 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，目前月租金单价 32.40 元/平方米（含税含管理费，租金增值税率 9%，管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设产权方与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2018 年竣工，于评估时点执行租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。首期历史租约期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，首期月租金单价为 29.65 元/平方米（含税含管理费，租金增值税率 9%，管理费税率 6%），出租率为 100%。

4.2.1.2 其他收入

根据产权方提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有部分外租收入。外租租户共2个，租期为2年，合计年租金为23,200元。

4.3 市场背景分析

4.3.1 武汉市经济运行状况

- 武汉市地区生产总值

2021 年武汉市统筹常态化疫情防控和经济社会发展，经济发展重回“主赛道”，呈现全面恢复、快速增长、质效提升、稳中向好态势，高质量发展取得新成效，实现“十四五”良好开局。根据武汉市统计局发布数据，初步核算，2021 年，武汉市地区生产总值实现 17,716.76 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.2%，比 2019 年增长 6.7%，两年平均增长 3.3%。在全国 GDP 十强排名中位于第九名。其中第一产业产值 444.21 亿元，比 2020 年增长 8.7%，第二产业产值 6,208.34 亿元，比 2020 年增长 12.1%，第三产业产值 11,064.21 亿元，比 2020 年增长 12.3%。

2022 年上半年，武汉市地区生产总值 8,904.10 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.3%。分产业看，第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。

武汉市地区生产总值及人均生产总值

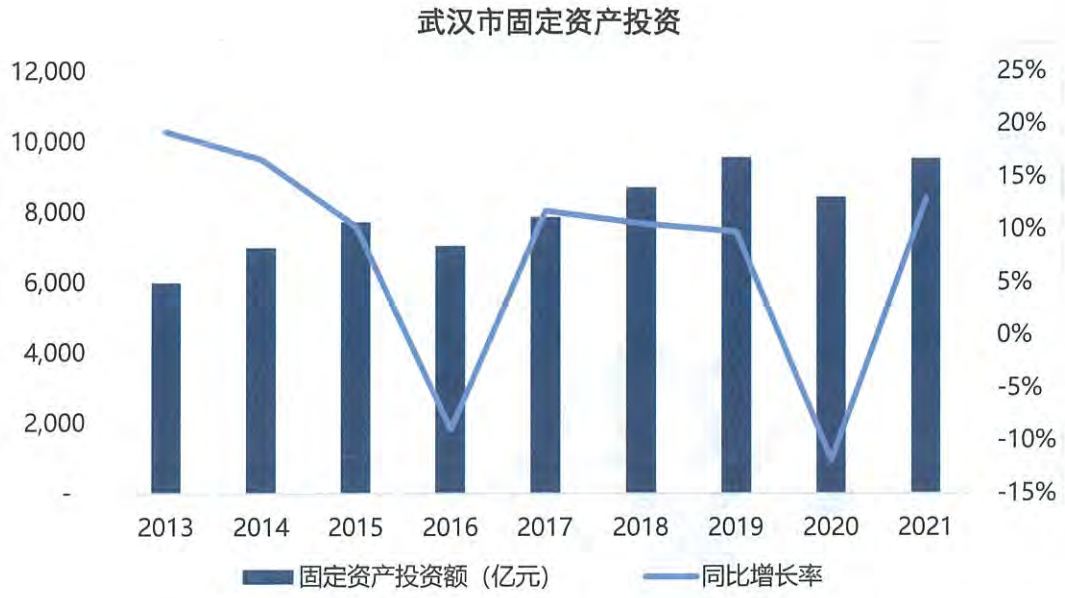


数据来源：武汉市统计局

■ 固定资产投资及其增长

2021 年，武汉市固定资产投资 9,519 亿元，比上年增长 12.9%，增速较上年提高 24.7 个百分点。从投资领域看，基础设施投资增长 3.9%，房地产开发投资增长 17.2%，工业投资增长 10.0%，其中，工业技改投资增长 29.9%，占工业投资比重 45.2%。社会领域投资增长 20.2%，其中科学研究和技术服务业投资增长 59.5%，教育业投资增长 34.9%，卫生和社会工作投资增长 41.7%。民间投资持续活跃，我市民间投资比上年增长 18.6%，占全市投资比重为 49.4%，比上年提高 2.4 个百分点。

2022 年上半年，全市固定资产投资同比增长 15.6%，持续保持较快增长。分产业看，第一产业投资增长 54.3%，第二产业投资增长 18.7%，第三产业投资增长 4.5%。分领域看，房地产投资增长 15.5%，占全市投资比重为 42.2%。基础设施投资增长 20.0%，占比 20.4%，其中，公共设施管理业投资增长 32.1%，拉动基础设施投资增长 14.1 个百分点。工业投资增长 18.6%，占比 23.6%。制造业投资同比增长 16.9%，增速较 1 至 5 月加快 2.8 个百分点。其中，汽车制造业投资增长 43.4%。从投资主体看，民间投资增长 13.1%，占比为 49.5%。



数据来源：武汉市统计局

■ 产业结构

武汉市是中国中部重要的工业、商业和金融中心之一。一直以来，武汉市积极促进城市经济持续快速发展，经济结构持续优化，第三产业稳步增长。

2021 年 4 月正式发布的《武汉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出构建现代产业体系，发展经济着力点放在实体经济，推进产业基础高级化和产业链现代化，着力构建以战略性新兴产业为引领、先进制造业为支撑、现代服务业为主体的“965”现代产业体系（9 大支柱产业集群：“光芯屏端网”新一代信息技术、汽车制造和服务、大健康和生物技术、高端装备和先进基础材料、智能建造、商贸物流、绿色环保、文化旅游、现代金融；6 大新兴产业领域：网络安全、航空航天、空天信息、人工智能、数字创意、氢能；5 大未来产业方向：电磁能、量子科技、超级计算、脑科学和类脑科学、深地深海深空）。

2021 年，武汉市第一产业增加值 444.21 亿元，同比上升 8.7%；第二产业增加值 6,208.34 亿元，同比上升 12.1%；第三产业增加值 11,064.21 亿元，同比上升 12.3%。三次产业结构由 2020 年的 2.6：35.6：61.8 调整为 2.5：35.0：62.5，产业结构得以进一步优化。

2022 年上半年，全市第一产业增加值 177.24 亿元，增长 6.1%；第二产业增加值 3,439.05 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 5,287.81 亿元，增长 2.8%。



数据来源：武汉市统计局

4.3.2 武汉市不动产市场运行情况

4.3.2.1 武汉市不动产开发投资

2012 年至 2019 年，武汉市房地产开发投资总额基本呈逐年稳步增长趋势。受疫情影响，2020 年，武汉市房地产开发投资比上年下降 6.4%。其中，住宅投资下降 10.3%，办公楼投资增长 19.1%，商业营业用房投资下降 11.3%。

2021 年，武汉市房地产开发投资同比增长 17.2%，投资总量超过 2019 年，为历年最高水平。分别比全市固定资产投资、工业投资、基础设施投资高 4.3、7.2、13.3 个百分点；占全市投资比重为 42.2%，仅比工业投资与基础设施投资之和低 1.6 个百分点；总量较 2019 年增长 9.7%，三大领域中唯一连续 8 个月较 2019 年同期实现正增长，拉动全市投资增长 7.0 个百分点。

2022 年上半年，房地产投资增长 15.5%，占全市固定资产投资比重为 42.2%。

4.3.2.2 武汉市土地市场概况

2021 年全年，武汉市共推出各类用地 353 宗，共计 2,305.67 万平方米，同比增加 3.08%。其中，推出住宅用地 150 宗，共计 1,056.71 万平方米，同比减少 22.31%；商办用地 38 宗，共计 212.01 万平方米，同比增加 13.32%；工业用地 154 宗，共计 977.91 万平方米，同比增加 46.18%。

2022 年上半年，武汉市共推出各类用地 116 宗，共计 481.68 万平方米。其中，推出住宅用地 18 宗，共计 52.43 万平方米；商办用地 17 宗，共计 55.39 万平方米。 工业用地 79 宗，共计 373.13 万平方米。

2021 年全年武汉市共成交各类用地 321 宗，共计 2,074.75 万平方米，同比增加 0.87%。其中，成交住宅用地 133 宗，共计 903.14 万平方米，同比减少 26.22%；商办用地 35 宗，共计 208.14 万平方米，同比增加 23.42%；工业用地 146 宗，共计 925.27 万平方米，同比增加 43.81%。

2022 年上半年，武汉市共成交各类用地 104 宗，共计 448.91 万平方米。其中，成交住宅用地 16 宗，共计 44.90 万平方米；商办用地 13 宗，共计 46.06 万平方米；工业用地 73 宗，共计 357.22 万平方米。

2021 年全年武汉市共收入土地出让金 1,944.08 亿元，同比增长 2.51%。其中，住宅用地出让金为 1,795.44 亿元，同比增长 0.44%；商办用地出让金为 102.27 亿元，同比增长 35.42%；工业用地出让金为 43.58 亿元，同比增长 38.48%。

2022 年上半年，武汉市共收入土地出让金 222.12 亿元。其中，住宅用地出让金为 183.20 亿元；商办用地出让金为 18.35 亿元；工业用地出让金为 18.03 亿元。

2021 年全年，武汉市各类用地楼面均价为 4,590.63 元/平方米，同比增长 1.56%。其中，住宅用地楼面均价为 7,398.87 元/平方米，同比增长 20.63%；商办用地楼面均价为 2,724.95 元/平方米，同比增长 0.94%，工业用地楼面均价为 313.67 元/平方米，同比下降 2.51%。

2022 年上半年，武汉市各类用地成交楼面均价为 2,986.17 元/平方米。其中，住宅用地成交楼面均价为 11,362.94 元/平方米；商办用地楼面均价为 3,310.36 元/平方米；工业用地楼面均价为 342.88 元/平方米。

4.3.3 武汉市优质物流类物业市场分析

4.3.3.1 武汉市优质物流市场概况

近两年武汉物流市场增长趋势明显，普洛斯全市规模已达百万方量级，仍保持较大的领先优势；万玮、宝湾、易商红木等头部企业亦保持同步跟进；伴随新项目的逐步交付，安博及第一产业集团在武汉市场的占有率稳步上升。

整体市场延续了激烈且较分散的竞争格局，二十余家物流地产商均有在营项目。瀚博、凯德中国等新势力的陆续入局，则体现了投资者对武汉市场的信心与认可。

电商自建库暂未纳入到本次市场分析，但京东、菜鸟、唯品会、苏宁等企业的自建库规模已超过 250 万平方米。大规模电商自建库的市场化运作，对市场整体竞争格局产生了影响，尤其是租金价格方面对传统物流地产项目形成较大的冲击。

2021 年，武汉市一手物流土地市场有所回暖，共录得 12 宗（1,600 亩）

物流及仓储用地出让，主要集中于蔡甸、东西湖及黄陂区。

4.3.3.2 供应量及存量

武汉市物流市场分为七个主要板块，分别为阳逻板块、葛店板块、江夏板块、汉南板块、蔡甸板块、东西湖板块、黄陂板块。截至 2021 年上半年，大武汉市场(含葛店、孝感)高标库存量达437 万平方米，同比增长约30%。其中 2021 年度新城供应体量超过 100 万平方米。

受疫情因素的影响，2020 年新增供应量相对有限。部分项目的延期入市，一定程度上导致了 2021 年增量项目的集中爆发。

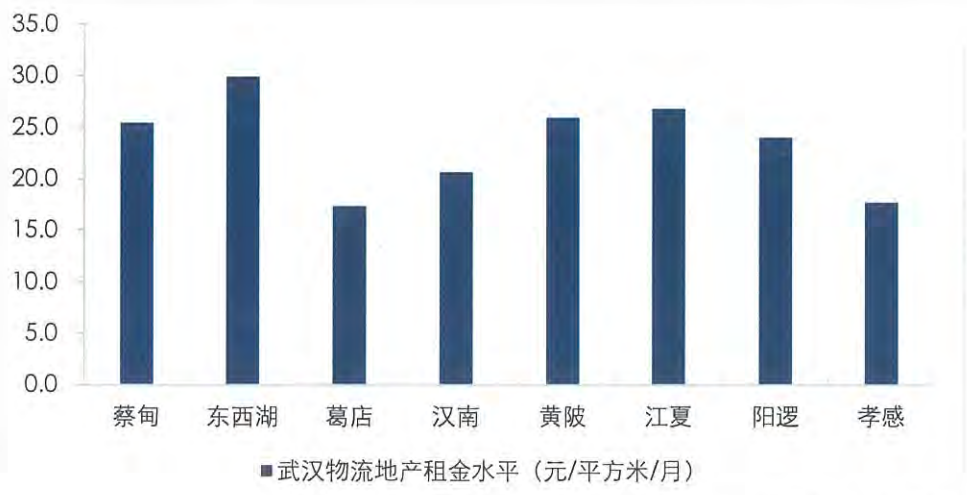
据不完全统计，2022 年市场仍将有约 80 万平方米的新增供应。其中东西湖板块的增量占比接近半数，达 40 万平方米。

作为传统优势区域，东西湖及江夏板块 2022 年底高标库体量均有望突破 100 万平方米；蔡甸板块近年来备受投资者青睐，供应规模将跻身前三甲；其余板块增速则明显放缓，新增供应量相对较为有限。

4.3.3.3 租金水平

截至 2021 年底，武汉市高标库平均租金为 24.5 元/平方米/月（含税含管理费），较 2020 年同比出现一定幅度回落，同比降幅约 6.5%。东西湖板块租金水平仍领跑全市，受新沟板块多个新项目入市的影响，平均租金出现小幅下调。葛店孝感板块受制于区位因素，租金水平处于低位。2021 年度新入市项目普遍采取了较为激进的租金策略；受疫情持续的影响，外地企业落地武汉的新增需求减少；社区电商在 2021 年下半年需求出现萎缩等，以上因素共同导致了市场供需结构失衡，市场租金普遍承压。

2021 年末武汉物流地产租金水平

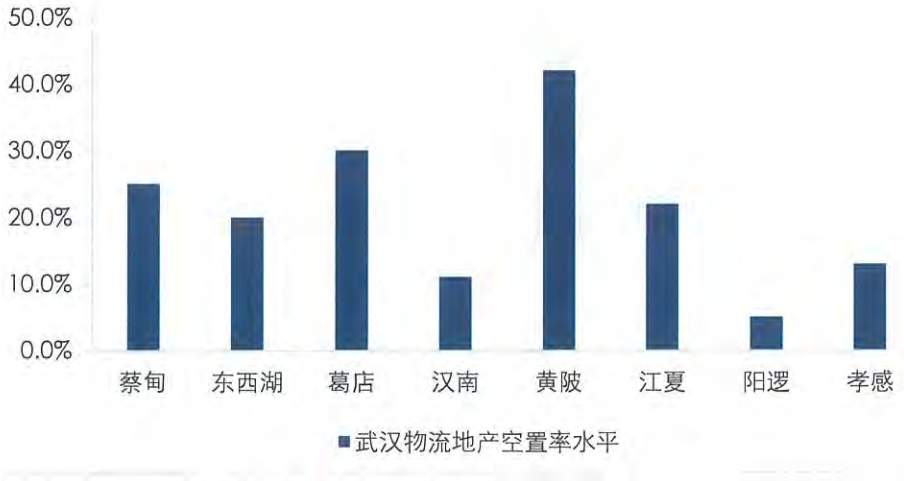


资料来源：戴德梁行

4.3.3.4 空置率及其变化

截至 2021 年底，武汉市整体空置率约为 23%，东西湖区域空置率为 20%。受新项目集中入市的影响，核心板块如东西湖、江夏及蔡甸的平均空置率均有所上浮。黄陂由于客户换租、需求减少等因素，空置率大幅上升；孝感得益于原葛店京东的迁入，存量得到有效去化。

2021年末武汉物流地产空置率水平



资料来源：戴德梁行

4.3.4 东西湖区物流类不动产市场分析

4.3.4.1 区域概述

■ 范围

东西湖区地处长江左岸，武汉市的西北近郊，汉江、汉北河及府环河汇合之处。是古云梦泽的一部分。境域自姑嫂树向西沿张公堤至舵落口接汉江干堤至新沟，再接旧府河堤至辛安渡，东北沿沦河、府河（又名捷泾河）经北泾嘴、黄花涝、大李家墩至戴家山，东西湖区全境东西长 38 公里，南北宽 22.5 公里，总面积 499.71 平方公里。

■ 交通情况

东西湖区形成了“铁水公空”四路齐备的立体交通网络。三条快速通道将东西湖区与华中最大的机场——武汉天河国际机场联为一体，形成了 10 分钟空港交通动脉。铁路交通直达欧亚，沪汉蓉铁路、汉丹铁路穿城而过。“汉新欧”国际铁路货运专列从东西湖区始发，15 天内穿越亚欧 6 国，直达欧洲捷克，费用与海运相当，时间仅海运一半。沪蓉高速、京港澳高速、107 国道等交通干线贯通全区，水运航道通江达海。区内拥有 36 千米的汉江航道和

舵落口、青锋港两个港口。万吨货轮通过长江抵达阳逻港，再通过汉江直达东西湖区，在武汉铁路集装箱中心站实现铁水联运。



东西湖区位置示意图

4.3.4.2 区域产业概述

武汉临空港经济开发区(东西湖区)，从物流市场来看，属于武汉市物流市场最成熟及最具优势的区域。首先区域距离武汉天河国际机场较近，在武汉市空运市场具有较明显的优势；其次吴家山铁路集装箱中心站位于东西湖区域内，属于武汉市铁路货运集散中心；除国内货物运输外，东西湖区亦有汉新欧货运专列，目前开通有西行南线（武汉—马拉/汉堡/杜伊斯堡/ 里昂/伦敦）、西行北线（武汉-沃尔西诺（莫斯科）/汉堡/杜伊斯堡）及东行南线（里昂/汉堡/杜伊斯堡-武汉）。武汉东西湖保税物流中心于 2008 年 12 月 24 日经国家海关总署、财政部、税务总局和外汇管理局四部委正式批复同意设立，是中国继苏州高新、南京龙潭河、北京空港后设立的第四个保税物流中心。

基于上述优势，东西湖区物流市场发展迅猛，成为华中地区重要的物流节点，形成了以京东、苏宁等为代表的电子商务板块，以顺丰、DHL、联邦快递等为代表的快递板块，以天地华宇大区总部、德邦物流华中区总部为代表的现代物流板块；以中铁联集湖北公司、华航长盛物流公司为代表的多式联运板块；以全球商品采购中心、上海外高桥进口商品直销中心为代表的国际贸易板块。

4.3.4.3 区域物流不动产租金水平

区域内高标库租金多集中于 25-35 元/平方米/月之间（含税含管理费），一方面区位（临近保税中心、铁路集散中心租金较高）对租金价格有较大影响，另外产品的差异和定制化需求（部分快递企业存在多边月台订制需求），亦可能存在一定的租金溢价。

4.3.4.4 区域物流地产项目供给和需求分析

东西湖区属于武汉市高标仓库市场较为成熟的区域，截至 2021 年底，东西湖区高标仓库存量约为 74 万平方米，预计未来将迎来共计 40 万平方米的新增供应，届时推高区域整体存量超过 100 万平方米。

未来两年内东西湖区未来新增供应，相较于其他物流板块，相对较高，2021 年末空置率虽然相对 2020 年有所攀升，但尚属武汉市较低的区域，预计未来区域需求将保持稳定，租金将保持稳定趋势，投资者将持续青睐于在此区域投资。

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用，主要体现在以下几个方面:

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物实际用途为仓储及配套用房，

其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处武汉市东西湖区，该区域未来产业聚集，发展空间大，对物流及配套物业的市场需求大，房屋证载用途为其它，实际用途为仓储及配套用房,符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，这种方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处土地之法定用途为工业用地，房屋证载用途为其它，实际用途为仓储及配套用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5) 不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。
估价方法应用的前提条件	市场比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用市场比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

仓储物流基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及其周边的交通枢纽地区，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。但由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

收益法是预计估价对象未来的净收益，然后选用合适的报酬率或资本化率，将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象客观合理的价格或价值的方法。

4.6.1 出租计划

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 50,972.21 平方米，可租赁面积 52,154.66 平方米已整体出租给关联公司湖北京邦达供应链科技有限公司，租期 5 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，目前月租金单价 32.40 元/平方米（含税含管理费，租金增值税率 9%，管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设产权方与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2018 年竣工，于评估时点执行租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。首期历史租约期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，首期月租金单价为 29.65 元/平方米（含税含管理费，租金增值税率 9%，管理费税率 6%），出租率为 100%。

目前正在履行的合同为首次出租合同，暂无历史租金水平及出租率数据。

4.6.1.1 其他收入

根据产权方提供的《项目情况说明》及其他资料，估价对象除租金收入外，还有便利店、餐饮服务租赁收入和投放快递柜租赁收入。具体如下：

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限（年）	租期
1	租户 1	便利店、餐饮服务运营	19,200	2	2022/1/1-2023/12/31
2	租户 2	投放快递柜	4,000	2	2021/1/28-2023/1/27

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

■ **选取可比实例**

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似工业及仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

比较因素条件说明表

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			京东商城亚洲 1 号	嘉里物流东西湖物流中心	新宜东西湖物流园	普凯东西湖国际物流园
建筑年代			2018	2019	2018	2017
项目地址			东西湖区高桥三路 211 号	东西湖区走马岭商贸大道北	东西湖区东吴大道西、华祥路北	东西湖区东吴大道以东、新岭二路以南
案例来源				戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
项目照片						
交易时间				2022/6/30	2022/6/30	2022/6/30
交易价格（元/平方米/月）				30.69	32.27	34.64
交易情况				成交	成交	成交
不动产状况	区位状况	工业聚集度	较聚集	较聚集	较聚集	较聚集
		交通便捷度	优	良好	良好	优
		基础设施完善度	较完善	较完善	一般	较完善
		环境状况	优	优	优	优
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	实体状况	建筑类型	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	50,972	7,284	15,212	5,375
		配套设施设备	停车位数量配比正常雨蓬 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比正常雨蓬 6 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	12.4	9	9	9
		建筑结构	单层库	单层库	单层库	单层库
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置



★ 估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

比较因素修正指数表						
因素			-修正	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易价格（元/平方米/月）			-	30.69	32.27	34.64
交易时间			（ ） / 100	100%	100%	100%
交易情况			100 / （ ）	100%	100%	100%
房地产状况	区位状况	工业聚集度	100 / （ ）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100 / （ ）	97%	97%	100%
		基础设施完善度	100 / （ ）	100%	97%	100%
		环境状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		公共服务设施状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
		所在楼层	100 / （ ）	100%	100%	100%
		临路状况	100 / （ ）	100%	100%	100%
	实体	建筑类型	100 / （ ）	100%	100%	100%
		计租面积	100 / （ ）	101%	100%	102%

比较因素修正指数表						
因素			-修正	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	状况	配套设施设备	100 / （ ）	100%	100%	100%
		内部装修	100 / （ ）	100%	100%	100%
		层高（米）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		建筑结构	100 / （ ）	100%	100%	100%
		库房保温	100 / （ ）	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100 / （ ）	100%	100%	100%
		物业管理	100 / （ ）	100%	100%	100%
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	100 / （ ）	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100 / （ ）	100%	100%	100%
修正因素合计			-	101%	105%	97%
修正价格（元/平方米·月）			-	31.3	34.3	34.0

市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为33.77元/平方米/月。

有效出租面积

估价对象总建筑面积为50,972.21平方米，可出租面积为52,154.66平方米（含雨棚投影计租面积）。

出租率

根据我们对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与武汉市优质物流地产的一般情况的比较，我们预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于2012年，并于2021年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。我们预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

租金增长幅度

根据对武汉市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，我们预测估价对象预测期内的增长率不低于3%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据此乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

4.6.2 项目运营收益分析

a) 运营收入

详见4.6.1出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含管理费，总收入中租金及管理费的比例关系约为70%：30%。未来用市场租金（包含管理费）测算收入时，我们也按该比例关系拆分租金和管理费收入。

b) 运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 26 万元/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
管理和维保费	1,234,993 元/年	根据《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》、《消防系统维护保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》和《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》中记载的合同金额
保险费	51,809 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 管理费增值税率为 5.66%	基数及租金及管理费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为不含税租金收入
土地使用税	4 元/平方米/年	计税土地面积为 96,052.93 平方米

■ 管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按不含税年总收入的一定比例计取，本次估价取 1.0%。

■ 管理费和维保费

根据产权方提供的《武汉东西湖亚一园区物业服务委托合同》中规定的管理费标准，以及《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》、《京东亚洲一号东西湖一期园区监控及电子围栏系统维保合同》和《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的管理费和维保费支出约为 1,234,993 元。

■ 大修及改造费用

指业主对估价对象进行大中型维修的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，约 26 万元/年。

■ 保险

根据产权方提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保险额的0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为 3,800 元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币 51,809 元。

■ 增值税及附加

✓ 增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的8.26%（9%÷（1+9%）），管理费收入增值税销项税额为年总管理费收入的5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

✓ 城市维护建设税：取实缴增值税税额的7%；

✓ 教育费附加：取实缴增值税税额的3%；

✓ 地方教育费附加：取实缴增值税税额的2%。

■ 印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取 0.1%。

■ 房产税

按武汉市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的 12%求取房产税。

■ 城镇土地使用税

根据产权方提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为96,052.93平方米，单位税额为4.0元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币384,212元。

c) 运营净收益

根据运营收入及运营成本，我们测算的估价对象2022年下半年及2023年的预计运营净收益（均保留至万位）如下表：

年份	2022 年下半年	2023 年
运营收入（万元）	1,015	2,091
运营成本（万元）	266	542
运营净收益（万元）	749	1,549

4.6.3 折现率的求取

本次评估测算采用8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.82%进行确定；风险

报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为类似业务的风险报酬率在5%-7%之间。本次估价对象位于华中区武汉市东西湖区，依托邻近华中城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

4.6.4 收益年期的确定

根据委托方提供的资料显示，项目所在地块的土地使用权终止日期为2062年3月29日，于价值时点2022年6月30日，其土地剩余使用年期为39.75年。估价对象于2018年建成，1-4#仓库为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为80年，至价值时点，已使用约4.0年，剩余经济耐用年限为76.0年；2栋门房均为钢混结构，钢混结构用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点，已使用约4.0年，剩余经济耐用年限为56.0年。根据孰短原则，估价对象的收益年期为39.75年。

4.6.5 收益法计算结果

通过收益法计算得出，估价对象于价值时点的市场价值为 279,000,000 元，单价为 5,500 元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用收益法对估价对象的公开市场价格进行测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目，建筑面积为50,972.21平方米，国有建设用地使用权面积为96,052.93平方米。于价值时点2022年6月30日，估价对象之市场价值为人民币279,000,000元（大写人民币贰亿柒仟玖佰万元整）。明细如下：

用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	评估价值（元）	单价（元/平方米）
仓储、配套用房	**96,052.93**	**50,972.21**	**279,000,000**	**5,500**

注：估值总价取整至百万位，单价取整至百位。

5. 附 件

5.1 委托评估函和项目情况说明

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我们委托贵公司对原始权益人及项目产权单位所持有的位于河北省廊坊市廊坊开发区京东亚洲一号物流项目、湖北省武汉市东西湖区京东亚洲一号物流项目和重庆市巴南区京东亚洲一号物流项目共三处基础设施项目市场价值进行评估，为我们分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和专项计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2022 年 06 月 30 日；
2. 估价目的：为我们作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和专项计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	廊坊市开发区 京东亚洲一号项目	河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢	100,220.90	120,806.90
2	武汉市东西湖区 京东亚洲一号项目	湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号	50,972.21	96,052.93
3	重庆市巴南区 京东亚洲一号项目	中国重庆市巴南区观音阁路 717 号、观成路 866 号、观成路 867 号、观成路 869 号	199,802.38	323,465
合计	——	——	**450,576.97**	**742,982.93**

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以原始权益人及项目产权单位提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以项目产权单位提供经营数据及《项目情况说明》为准。

嘉实基金管理有限公司

2022 年 8 月 23 日

嘉实资本管理有限公司

2022 年 8 月 23 日

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。本次入池资产为湖北省武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流仓储项目（以下简称“该物业”），为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、项目概况

该物业位于中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号，共建有 6 幢建筑物，包括 4 栋仓储用房和 2 栋门房。总建筑面积 50,972.21 平方米。各幢楼宇物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积（平方米）	建筑结构	房屋用途
1 号库	2	12,668.27	钢结构	仓储
2 号库	2	12,668.27	钢结构	仓储
3 号库	2	12,703.49	钢结构	仓储
4 号库	2	12,703.49	钢结构	仓储
门房一	1	134.19	钢筋混凝土	配套用房
门房二	1	94.50	钢筋混凝土	配套用房
总计	—	50,972.21	—	—

2、权益状况

根据《不动产权证书》【鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031333 号】等 6 份不动产权证书，本次评估总建筑面积为 50,972.21 平方米，土地使用权面积为 96,052.93 平方米，土地用途为工业用地，上盖建筑物实际用途为仓储及配套用房。于 2022 年 06 月 30 日，该物业不存在抵押权设定。权益状况明细如下表：

产证编号	坐落	所在地块土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	使用期限
鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031333 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 1 号库房	96,052.93	12,668.27	2062/3/29
鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031335 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 2 号库房		12,668.27	2062/3/29
鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031336 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 3 号库房		12,703.49	2062/3/29
鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031337 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 4 号库房		12,703.49	2062/3/29
鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0036194 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目门房一		134.19	2062/3/29

鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031334 号	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目门房二		94.50	2062/3/29
——	总计	96,052.93	50,972.21	——

3、运营收入及运营成本、税费

1）运营收入

该物业经营收入为租金收入。于 2022 年 6 月 30 日，该物业处于整体出租状态，租赁方为湖北京邦达供应链科技有限公司，租赁面积为 52,154.66 平方米，项目整体出租率 100%，租期约定 5 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，目前月租金单价 32.40 元/平方米（含税含物业费，租金增值税率 9%，物业管理费税率 6%），租赁期内租金年增长率为 3%。除了高标仓库外，其他租金收入明细如下表：

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限（年）	租期
1	租户 1	便利店、餐饮服务运营	19,200	2	2022/1/1-2023/12/31
2	租户 2	投放快递柜	4,000	2	2021/1/28-2023/1/27

2）运营成本

① 管理费：日常管理所需支出的费用；

② 物业管理费：支付给物业服务方武汉天立物业管理有限公司的物业服务费。依据《京东 2021-武汉东西湖亚一物流园三方物业服务》中规定的物业服务费标准，每年的物业服务费成本约为 1,149,271 元/年。

③ 保险费：该物业购买财产一切险及公共责任险。该物业房屋及建筑物和机器设备保险额合计为 120,023,132.17 元，参考财产一切险、公众责任险等规定的保费费率，每年支付财产一切险 48,009.25 元/年、公共责任险 3,800 元/年。 保险费合计约为人民币 51,809.25 元/年。

④ 消防维保费：根据《消防系统维护保养合同》该物业每年消防系统维护保养费用支出 20,547.46 元/年。

⑤快速提升门及装卸货平台维保费：根据《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》，该物业快速提升门及装卸货平台维保费支出 38,175 元/年。

⑥监控及电子围栏系统维保费：根据《京东亚洲一号东西湖园区监控及电子围栏系

统维保合同》该物业每年监控及电子围栏系统维保费支出 27,000 元/年。

3）税金成本

① 增值税及附加：

增值税：本公司为一般纳税人，租金收入增值税销项税率为 9%，物业管理费收入增值税销项税率为 6%；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。附加税为城市维护建设税为实缴增值税税额的 7%、教育费附加为实缴增值税税额的 3%、地方教育费附加为实缴增值税税额的 2%。

② 印花税：按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，为 0.1%。

③ 房产税：按武汉市现行税收征收办法缴税，该物业每年房产按照不含增值税租金收入的 12%缴纳房产税。

④ 城镇土地使用税：城镇土地使用税的计税土地面积为 96,052.93 平方米，单位税额为 4.0 元/平方米/年，每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 384,211 元。

4）资本性支出

资本性支出为对该物业进行大型维修改造的费用，该物业于 2018 年竣工，设备设施成新率较高，建议按照《技术尽职调查报告》报告所载大中型维修费用的结果金额取资本性支出额。

我公司保证所提供之相关权证资料复印件均与原件相符，并对其真实性、合法性和完整性负责。

武汉京东茂元信息技术有限公司

2022 年 8 月 23 日

5.2 物业位置图


东吴大道
航嘉中路
高桥三路
东西湖南桥
武汉龙星商贸有限公司
鑫浩源纸业有限公司
申鄂物流有限公司
武汉东西湖物流园
估价物业
长青街城管环卫二所
武汉花都
高桥北五路
苏宁物流基地
创通工业园
优安达科技园
长青街幸福还建小区二期
中国石化
武汉神州通物流中心
湖北盛辉物流有限公司(湖北公司)
武汉自贸城
湖北国慧绿源汽车服务有限公司
中国石化
高桥国际精品石材超市
长青街幸福还建小区3期
兴达还建小区3期
前进汽车市场
东西湖保税物流中心公司
武汉澳卡建材有限公司
万国街
泰顺和写字楼
金诚国际石材城
幸福新城兴达小区
万国汽配高桥国际城
永富石材

5.3 估价对象内外部状况照片



园区西门（高桥二路）



园区东门（高桥三路）



1 号仓储用房外部



1 号仓储用房内部



2 号仓储用房外部



2 号仓储用房内部



3 号仓储用房外部



3 号仓储用房内部



4 号仓储用房外部



4 号仓储用房内部



园区内部货车通行道路



园区设备用房

5.4 估价对象周围环境和景观照片



东侧高桥三路



南侧花都科技园



西侧高桥二路



北侧东吴大道

5.5 产权方营业执照复印件



统一社会信用代码
91420112063044107E

营业执照

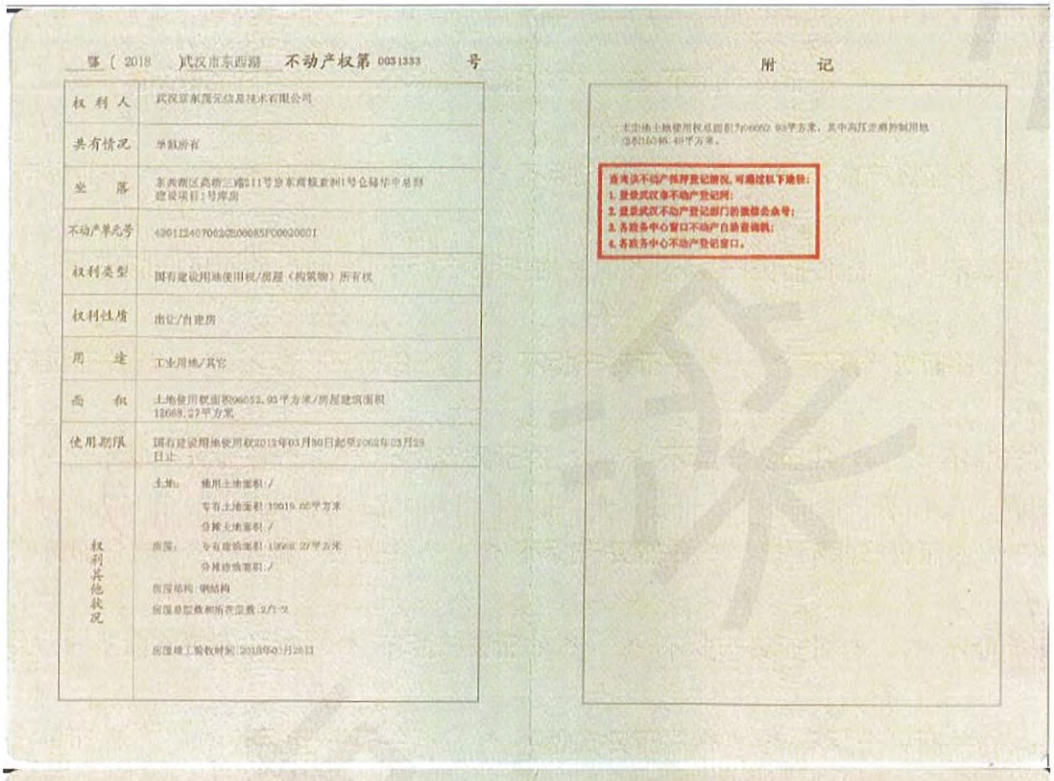
名　　称　武汉京东茂元信息技术有限公司
类　　型　有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法定代表人　李刚
经营范围　仓储物流设施的建设和经营；提供仓储服务及相关技术咨询、技术服务、软件开发和软件设计、物业管理、代收水费、电费、燃气费；广告经营。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　壹佰万圆整
成立日期　2013年03月22日
营业期限　2013年03月22日至2023年03月21日
住　　所　武汉市东西湖区保税区东吴大道南、高桥北三路西（3）

登记机关　武汉市东西湖区行政审批局
2021年02月04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

5.6 估价对象权属证明复印件



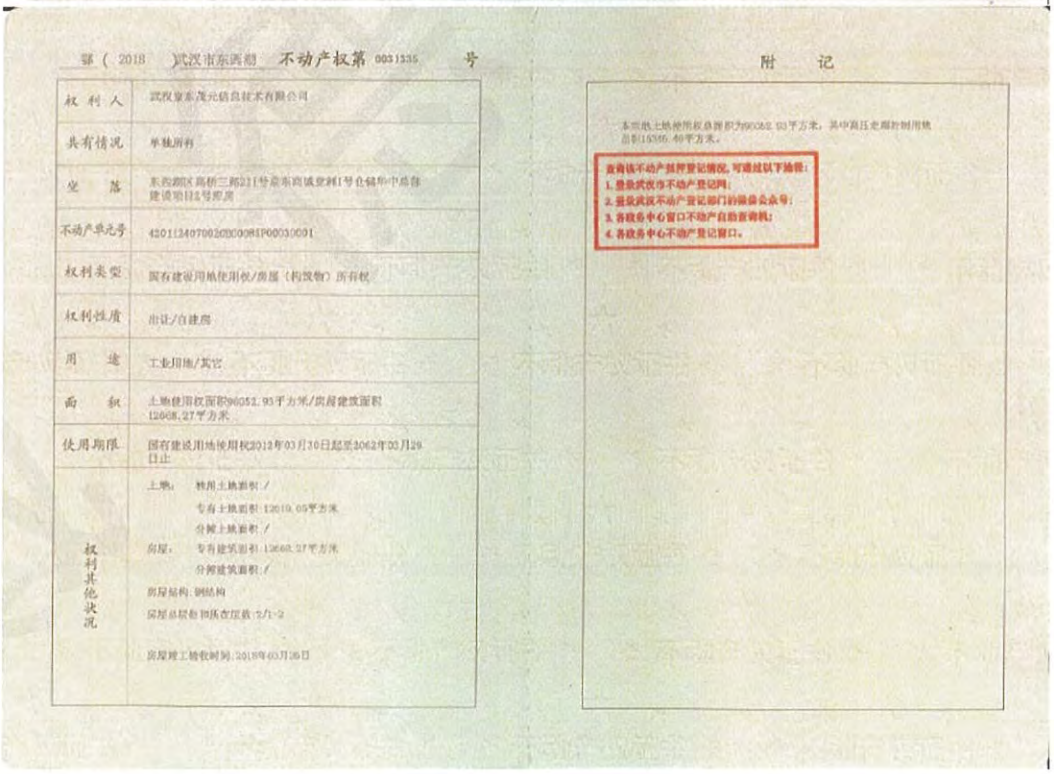
鄂（2018）武汉市东西湖 不动产权第 0031333 号

权利人	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目1号库房
不动产单元号	420112407002B00085F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	土地使用权面积96052.93平方米/房屋建筑面积12068.27平方米
使用期限	国有建设用地使用权2018年03月30日起至2068年03月29日止
权利其他状况	土地：共用土地面积：/ 专有土地面积：83019.60平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12068.27平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构 房屋总层数和所在层数：1/1-1 房屋竣工验收时间：2018年03月28日

附 记

本宗地土地使用权总面积为96052.93平方米，其中高压走廊控制用地总面积13566.40平方米。

查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径：
1. 登录武汉市不动产登记网；
2. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
4. 各政务中心不动产登记窗口。



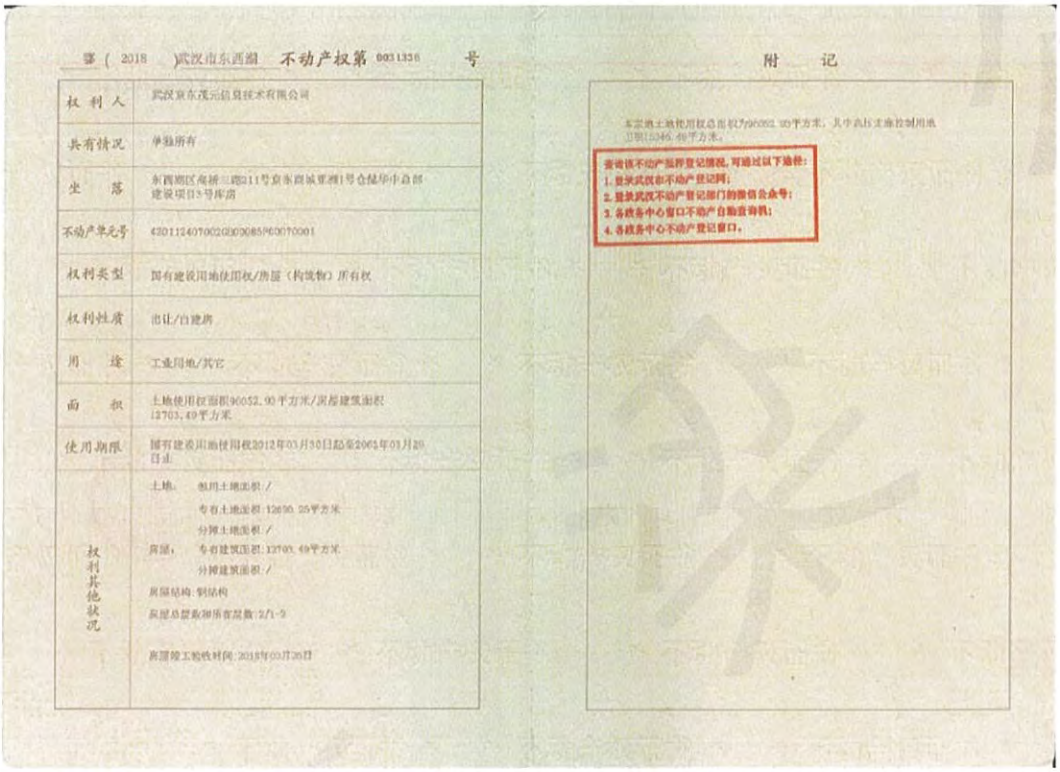
鄂（2018）武汉市东西湖 不动产权第 0031335 号

权利人	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目1号库房
不动产单元号	420112407002B00085F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	土地使用权面积96052.93平方米/房屋建筑面积12068.27平方米
使用期限	国有建设用地使用权2018年03月30日起至2068年03月29日止
权利其他状况	土地：共用土地面积：/ 专有土地面积：12019.05平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12068.27平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构 房屋总层数和所在层数：1/1-2 房屋竣工验收时间：2018年03月28日

附 记

本宗地土地使用权总面积为96052.93平方米，其中高压走廊控制用地总面积13566.40平方米。

查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径：
1. 登录武汉市不动产登记网；
2. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
4. 各政务中心不动产登记窗口。



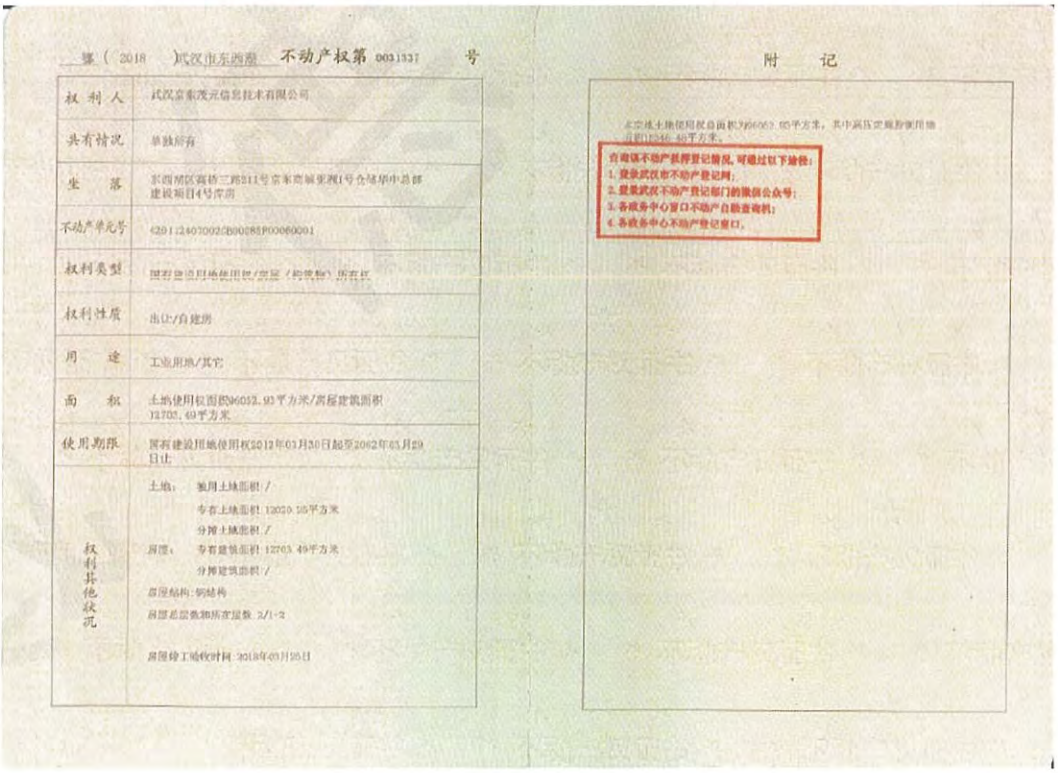
鄂（2018）武汉市东西湖 不动产权第 0031336 号

权利人	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目3号库房
不动产单元号	420112407002G00085F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	土地使用权面积96052.93平方米/房屋建筑面积12703.49平方米
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：12830.35平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12703.49平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2018年03月26日

附 记

本宗地土地使用权总面积为96052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15046.49平方米。

查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径：
1. 登录武汉市不动产登记网；
2. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
4. 各政务中心不动产登记窗口。



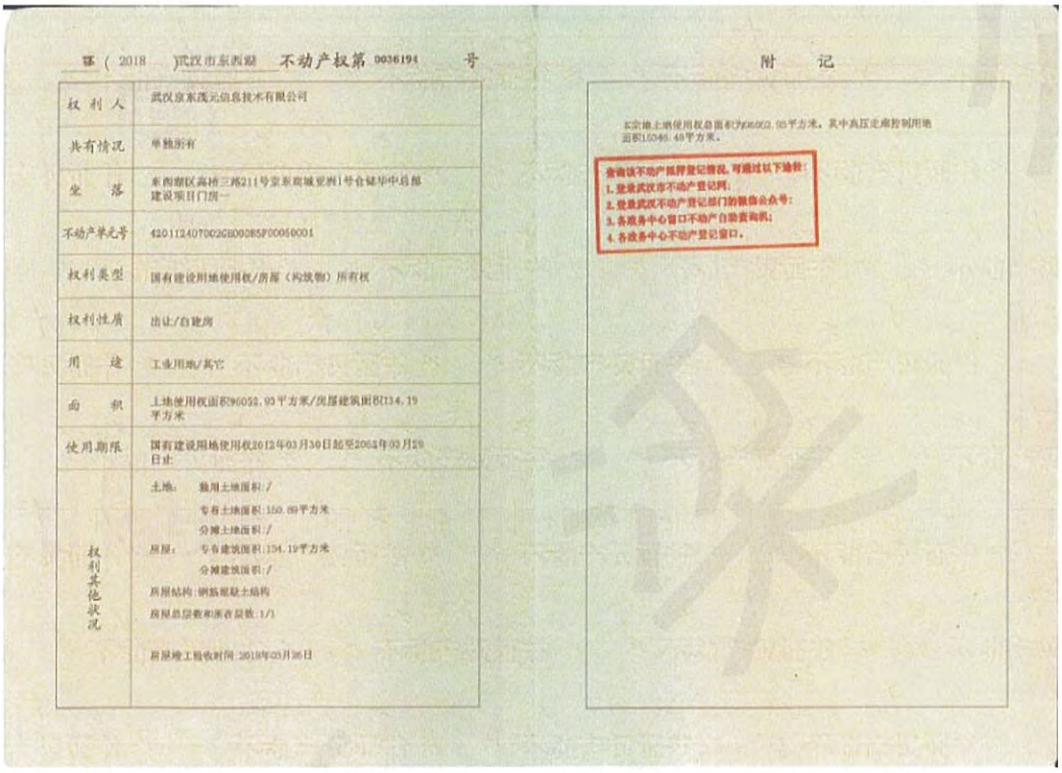
鄂（2018）武汉市东西湖 不动产权第 0031337 号

权利人	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目4号库房
不动产单元号	420112407002G00085F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	土地使用权面积96052.93平方米/房屋建筑面积12703.49平方米
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：12029.35平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12703.49平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2018年03月26日

附 记

本宗地土地使用权总面积为96052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15046.49平方米。

查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径：
1. 登录武汉市不动产登记网；
2. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
4. 各政务中心不动产登记窗口。



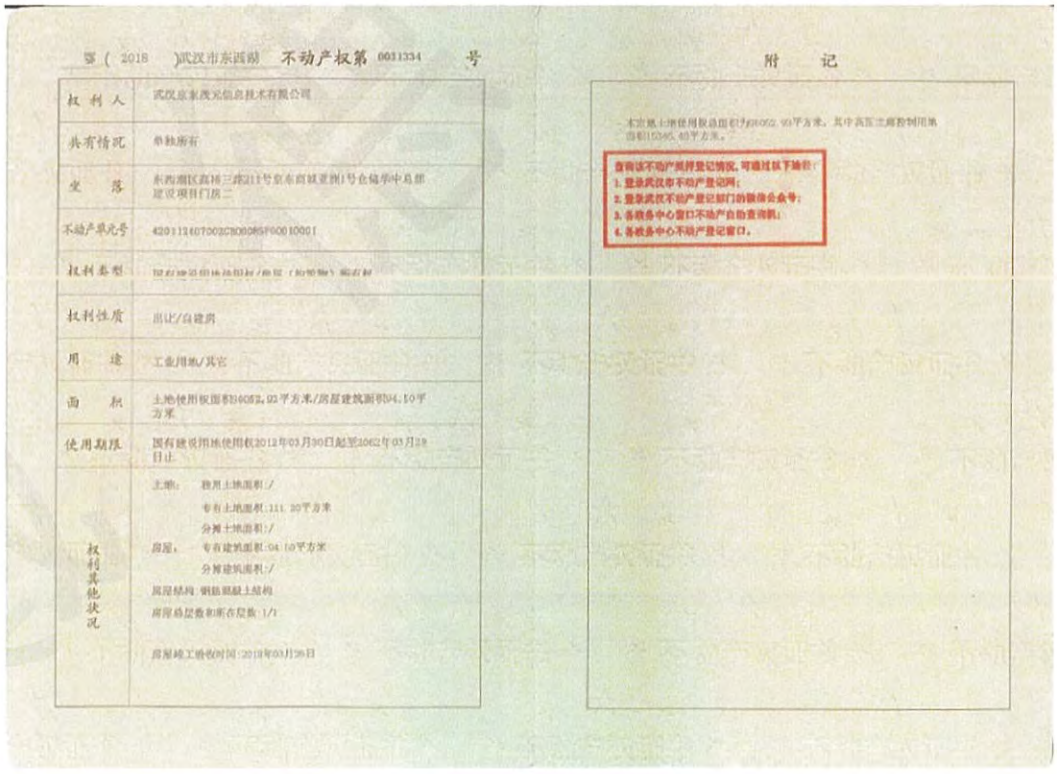
鄂（2018）武汉市东西湖 不动产权第 0036194 号

权利人	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房一
不动产单元号	420112407002GB00085F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	土地使用权面积96052.93平方米/房屋建筑面积134.19平方米
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：150.09平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：134.19平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2018年03月26日

附 记

本宗地土地使用权总面积为96052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15046.48平方米。

查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径：
1. 登录武汉市不动产登记网；
2. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
4. 各政务中心不动产登记窗口。



鄂（2018）武汉市东西湖 不动产权第 0011334 号

权利人	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目门房二
不动产单元号	420112407002GB00085F00010001
权利类型	[illegible]
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	土地使用权面积96052.93平方米/房屋建筑面积94.10平方米
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：111.20平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：94.10平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2018年03月26日

附 记

本宗地土地使用权总面积为96052.93平方米，其中高压走廊控制用地面积15046.48平方米。

查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径：
1. 登录武汉市不动产登记网；
2. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
4. 各政务中心不动产登记窗口。

5.7 估价机构营业执照复印件



统一社会信用代码
91440300748559253X

营业执照

名　　称 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型 有限责任公司
法定代表人 程家龙
成立日期 2003年04月07日
住　　所 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

重要提示

登记机关
2019年08月[illegible]日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

5.8 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入"粤建办事"扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年11月04日

5.9 估价人员相关专业执业资格复印件



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208466

姓 名 / Full name

于红

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208385

姓 名 / Full name

史心怡

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13013119910202010x

注 册 号 / Registration No.

1120210090

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-28

持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022 年 8 月 23 日

估价报告

估价项目名称：

中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目市场价值评估

估价委托人：

嘉实基金管理有限公司
嘉实资本管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年八月二十三日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F2）第 078 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

嘉实基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区世纪大道8号上海国金中心二期27楼09-14单元

嘉实资本管理有限公司
北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

敬启者：

关于：中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司（以下简称「贵公司」）委托，对上述物业进行评估，价值时点为二〇二二年六月三十日，为委托人分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目，总建筑面积为 199,802.38 平方米，国有建设用地使用权面积为 323,465 平方米，于 2022 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 624,000,000 元（大写人民币陆亿贰仟肆佰万元整）。

备注：

① 估值取整至百万位；
② 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
③ 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提示委托人和报告使用人注意；
④ 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二二年八月二十三日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目		
评估委托人	：	嘉实基金管理有限公司 嘉实资本管理有限公司
评估目的	：	为委托人作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2022 年 6 月 30 日
产权方	：	重庆新东迈物流有限公司
土地到期日	：	2065 年 3 月 30 日
物业概况	：	于价值时点 2022 年 6 月 30 日，估价对象所在宗地范围内共建有 33 栋建筑物，包括 5 栋仓库、6 栋垃圾房、2 栋食堂、1 栋宿舍楼、10 栋门卫室、5 栋设备用房、4 栋配套用房。估价对象总建筑面积 199,802.38 平方米，可租赁面积 184,568.56 平方米已整体出租给重庆京邦达物流有限公司，租期 6 年，自 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止，当期平均月租金单价 22.53 元/平方米（含税含管理费），租赁期内租金年增长率为 3%。
土地使用权面积	：	323,465 平方米
建筑面积	：	199,802.38 平方米
可租赁面积	：	184,568.56 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 624,000,000 元** (大写人民币陆亿贰仟肆佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 5
3.1 估价委托人 5
3.2 估价机构 5
3.3 估价对象 5
3.4 估价报告使用人 31
3.5 估价目的 31
3.6 价值时点 31
3.7 价值类型 31
3.8 估价依据 32
3.9 估价原则 33
3.10 估价师 34
3.11 估价人员 34
3.12 估价方法 34
3.13 估价结果 35
3.14 实地查勘日期 35
3.15 估价作业日期 35
4. 估价技术报告 36
4.1 估价对象描述与分析 36
4.2 估价对象租赁现状描述与分析 40
4.3 市场背景分析 41
4.4 最高最佳利用分析 54
4.5 估价方法适用性分析 55
4.6 估价测算过程 57
4.7 估价结果确定 64
5. 附 件 65
5.1 委托评估函和项目情况说明 65
5.2 物业位置图 66
5.3 估价对象内外部状况照片 67
5.4 估价对象周围环境和景观照片 71
5.5 产权方营业执照复印件 72
5.6 估价对象权属证明复印件 73
5.7 估价机构营业执照复印件 90
5.8 估价机构相关资质证明复印件 91
5.9 估价人员相关专业执业资格复印件 92

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（重庆新东迈物流有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其他重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的不动产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2022年8月19日，根据贵公司指示，价值时点为2022年6月30日，本次估价假设估价对象于价值时点2022年6月30日的物业状况与实地查勘日2022年8月19日保持一致。

本次估价中所采用之估价对象的权属信息以产权方提供的《不动产权证书》【渝(2020)巴南区不动产权第000882035号、渝(2020)巴南区不动产权第000882022号、渝(2020)巴南区不动产权第000881997号、渝(2020)巴南区不动产权第000881976号、渝(2020)巴南区不动产权第000881963号、渝(2020)巴南区不动产权第000881943号、渝(2020)巴南区不动产权第000881916号、渝(2020)巴南区不动产权第000881886号、渝(2020)巴南区不动产权第000882012号、渝(2020)巴南区不动产权第000881999号、渝(2020)巴南区不动产权第000881974号、渝(2020)巴南区不动产权第000881964号、渝(2020)巴南区不动产权第000881950号、渝(2020)巴南区不动产权第000881898号、渝(2020)巴南区不动产权第000881869号、渝(2020)巴南区不动产权第000881839号、渝(2020)巴南区不动产权第000882109号、渝(2020)巴南区不动产权第000882107号、渝(2020)巴南区不动产权第000882105号、渝(2020)巴南区不动产权第000882103号、渝(2020)巴南区不动产权第000882102号、渝(2020)巴南区不动产权第000882100号、渝(2020)巴南区不动产权第000882099号、渝(2020)巴南区不动产权第000882097号、渝(2020)巴南区不动产权第000882087号、渝(2020)巴南区不动产权第000882082号、渝(2020)巴南区不动产权第000882077号、渝(2020)巴南区不动产权第000882073号、渝(2020)巴南区不动产权第000882069号、渝(2020)巴南区不动产权第000882064号、渝(2020)巴南区不动产权第

000882054号、渝(2020)巴南区不动产权第000882014号、渝(2020)巴南区不动产权第000881769号】复印件中所载内容为准。

根据产权方提供的《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象中可租赁面积184,568.56平方米面积已整体出租给关联公司重庆京邦达物流有限公司，本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响。

根据贵公司指示，本次评估需对园区内全部国有建设用地土地使用权价值及按规划要求开工建设并已取得产权文件的建筑物进行评估。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更，所以估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我司估价人员曾于2022年8月19日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其他结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象的建筑面积、计租面积等，估价报告内所载之尺寸、量度及面积等信息均根据提供给我们的产权文件及租赁合同等作为依据。

本次估价假设估价对象于价值时点2022年6月30日的物业状况与实地查勘日2022年8月19日保持一致。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际事项，无故背离实际事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.4 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日。若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

公司名称 ：嘉实基金管理有限公司

注册地址 ：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道8号上海国金中心二期27楼09-14单元

统一社会信用代码 ：91310000700218879J

公司名称 ：嘉实资本管理有限公司

注册地址 ：北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

统一社会信用代码 ：911100000573526218

3.2 估价机构

机构名称 ：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地　　址 ：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A，502B1

备案等级 ：壹级

证书编号 ：粤房估备字壹0200022

有效期限 ：2023年11月03日止

3.3 估价对象

3.3.1 区域位置

3.3.1.1 估价对象坐落位置

估价对象坐落于重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号，位于包茂高速与重庆绕城高速交叉口西侧。



估价对象位置示意图

3.3.1.2　巴南区位置及概况

巴南区位于重庆市主城区南部，三峡库区上游，区境幅员面积1,834.23平方公里，是主城九区中地域面积最大的一个区。地界东与重庆市涪陵区、南川区接壤，南与綦江区相连，西与江津区、九龙坡区、大渡口区毗邻，北交南岸区、江北区、渝北区、长寿区界。巴南区人民政府驻地龙洲湾距重庆市中心8公里、距重庆机场45公里、重庆火车站22公里、重庆港口23公里，长江流经境内60余公里，有544平方公里属重庆一小时经济圈核心层，占整个核心层范围的五分之一。

3.3.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流中心，处于巴南区中西部，距离巴南区政府约12公里，周边有重庆公路物流基地、国美安迅物流园、鼎润物流园、普洛斯重庆城市配送物流中心（一期）等物流仓储中心。

项目周边工业物流项目较多，周边距项目2公里内配套设施有：重庆华盛奥特莱斯购物中心、华南城会展中心、重庆诚外诚国际灯饰物流中心、华南城五金机电展示交易中心等商业配套；南湖小学、西南大学华南城小学、重庆市巴南区南湖初级中学等教育设施以及重庆农村商业银行、中国建设银行等金融机构。

「估价对象」周边环境现状照片



华盛奥特莱斯



重庆诚外城国际灯饰物流中心

3.3.2 物业之交通条件

估价对象地处巴南区南彭组团，该区域道路较宽（道路宽度多为10米或10米以上），周边多条道路为双向车道，道路通达度良好。

- 距重庆江北国际机场约42.5公里，距重庆西站约26.5公里，距陈家坪汽车站约25公里。
- 项目两面临路，分别为观音阁路、观成路。
- 周边国家级主干道高速公路包括：G65包茂高速、重庆绕城高速。
- 公交线路：项目周边公交线路主要有323路、391路等。距离项目主出入口约400米。

3.3.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块东邻空地、南临合祥路、西邻空地、北临市政道路，其所占用地块呈不规则多边形，地势有一定坡度。



北侧－市政道路



西侧－国有空地



估价对象



东侧－国有空地



南侧－合祥路

3.3.4 业权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者

征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供的《不动产权证书》复印件，有关内容摘录如下：

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第 000882035 号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附1号
不动产单元号：	500113 009201 GB00018 F00070001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：447.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年03月30日止
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100653 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局

登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882022号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附2号
不动产单元号：	500113 009201 GB00018 F00030001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：1,187.42平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：1,187.42平方米 所在楼层（名义层）：1层、2层 业务编号：202009011100648 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881997号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00080001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日

权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100639 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881976号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附4号
不动产单元号：	500113009201GB00018F000200011
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：42.771.80平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：42771.8平方米 所在楼层（名义层）：1层、2层 业务编号：202009011100633 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881963号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00090001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让

用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100626 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881943号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00060001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：1,123.75平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：1123.75平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100616 该宗土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881916号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附7号

不动产单元号：	500113009201GB00018F00050001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：149.76平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100609 该宗土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881886号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附8号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：42,211.22平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：42211.22平方米 所在楼层（名义层）：1层、2层 业务编号：202009011100595 该宗土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882012号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附9号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00040001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：12,045.92平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：12,045.92平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100643
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881999号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附10号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00100001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：135.00平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：135平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100641
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881974号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附1号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00070001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100630
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881964号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附2号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00040001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：978.75平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：978.75平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100627
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881950号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：23,703.83平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：23703.83平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100618
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881898号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附4号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00020005
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：13,390.59平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：13,390.59平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3、4、5、6层 业务编号：202009011100602
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881869号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00030001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：3,390.80平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：3,390.8平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3层 业务编号：202009011100591
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881839号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00090001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：32.8平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100587
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882109号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附7号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00060001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：56.16平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100681 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882107号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附8号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00050001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：149.76平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100680 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882105号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附9号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00080001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：447.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100678 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882103号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附10号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00100001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积75,281平方米/房屋建筑面积：171.9平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：171.9平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100676 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房

登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882102号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附1号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00040001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积64,272平方米/房屋建筑面积：539.62平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：539.62平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100674 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882100号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附2号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00030001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积64,272平方米/房屋建筑面积：147.84平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日

权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：147.84平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100673 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882099号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00050001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积64,272平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100672 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882097号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附4号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业

面积：	共有宗地面积64,272平方米/房屋建筑面积：25,006.42平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：25006.42平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100671 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882087号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积64,272平方米/房屋建筑面积：1,006.00平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：1006平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100670 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882082号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00060001

权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积64,272平方米/房屋建筑面积：77.37平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：77.37平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100669 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882077号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附1号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00050001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积77,306平方米/房屋建筑面积：447.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100668 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882073号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附2号

不动产单元号：	500113009201GB00016F00030001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积77,306平方米/房屋建筑面积：149.76平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100667 该宗土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882069号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积77,306平方米/房屋建筑面积：760.73平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：760.73平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100664 该宗土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882064号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附4号

不动产单元号：	500113009201GB00016F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积77,306平方米/房屋建筑面积：28,252.98平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：28252.98平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100661 该宗土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882054号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00060001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积77,306平方米/房屋建筑面积：32.8平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100658 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882014号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司

共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00040001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/工业
面积：	共有宗地面积77,306平方米/房屋建筑面积：56.16平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100644 该宗土地用途为物流仓储用地。
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881769号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附7号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00070001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/其他用房
面积：	共有宗地面积77,306平方米/房屋建筑面积：150.00平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：150平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100582 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

根据产权方提供的资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积（平方米）	建筑结构	房屋用途
观成路 866 号附 1 号	1	539.62	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 2 号	1	147.84	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 3 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 4 号	1	25,006.42	钢结构	工业
观成路 866 号附 5 号	1	1,006.00	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 6 号	1	77.37	钢结构	工业
观成路 867 号附 10 号	1	171.9	钢结构	其他用房
观成路 867 号附 1 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 2 号	1	978.75	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 3 号	1	23,703.83	钢结构	工业
观成路 867 号附 4 号	6	13,390.59	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 5 号	3	3,390.80	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 6 号	1	32.8	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 7 号	1	56.16	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 8 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 9 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 1 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 2 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 3 号	1	760.73	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 4 号	1	28,252.98	钢结构	工业
观成路 869 号附 5 号	1	32.8	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 6 号	1	56.16	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 7 号	1	150	钢结构	其他用房
观音阁路 717 号附 10 号	1	135	钢结构	其他用房
观音阁路 717 号附 1 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 2 号	2	1,187.42	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 3 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 4 号	2	42,771.80	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 5 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 6 号	1	1,123.75	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 7 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 8 号	2	42,211.22	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 9 号	1	12,045.92	钢筋混凝土结构	工业
总计	——	**199,802.38**	——	——

3.3.5 估价对象概况

(1) 土地状况

估价对象位于巴南区南彭组团。估价对象所在地块东邻空地、南临合祥路、西邻空地、北临市政道路。

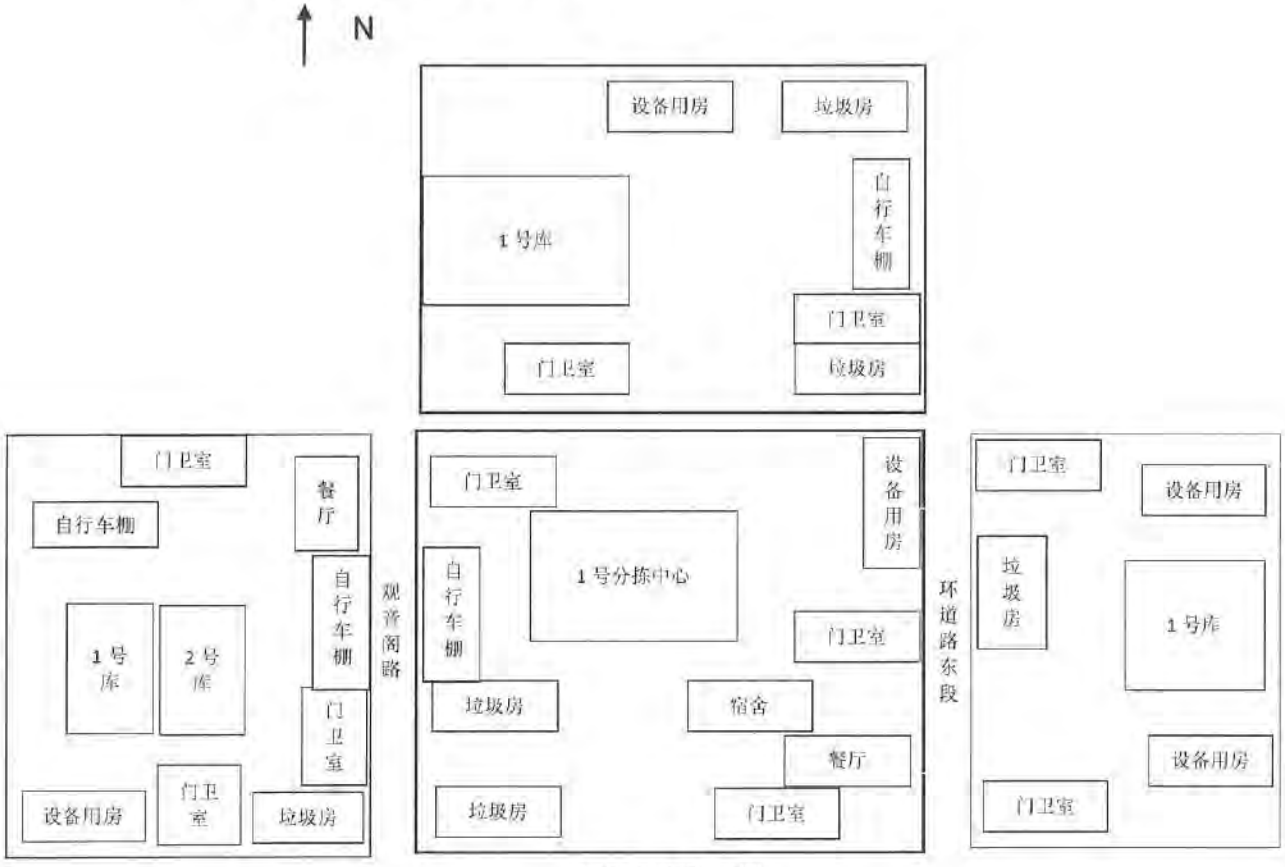
估价对象所在宗地土地使用权面积为323,465平方米，土地形状呈不规则多边形，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"六通"，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯。宗地范围内现建有5栋仓库、6栋垃圾房、2栋食堂、1栋宿舍楼、10栋门卫室、5栋设备用房、4栋配套用房。

(2) 建筑物状况

于价值时点2022年6月30日，估价对象所在宗地范围内共建有33栋建筑物，包括5栋仓库、6栋垃圾房、2栋食堂、1栋宿舍楼、10栋门卫室、5栋设备用房、4栋配套用房。

具体详见园区平面布局图



园区平面布局图

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象的物业管理由深圳市国贸物业管理有限公司管理，于价值时点2022年6月30日，各幢楼宇的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
观成路866号附1号	1	539.62	2018	门卫室	室内：毛坯
观成路866号附2号	1	147.84	2018	垃圾房	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路866号附3号	1	195.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路866号附4号	1	25,006.42	2018	仓库	库房净高约11.5米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨篷宽8米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观成路866号附5号	1	1,006.00	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路866号附6号	1	77.37	2018	自行车棚	室内：毛坯
观成路867号附10号	1	171.9	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路867号附1号	1	195.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路867号附2号	1	978.75	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路867号附3号	1	23,703.83	2018	仓库	库房净高约11.5米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨篷宽8米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观成路867号附4号	6	13,390.59	2018	宿舍	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路867号附5号	3	3,390.80	2018	餐厅	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路867号附6号	1	32.8	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。

观成路867号附7号	1	56.16	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路867号附8号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路867号附9号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路869号附1号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路869号附2号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路869号附3号	1	760.73	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路869号附4号	1	28,252.98	2018	仓库	库房净高约11.5米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨篷宽8米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观成路869号附5号	1	32.8	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路869号附6号	1	56.16	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路869号附7号	1	150	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路717号附10号	1	135	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路717号附1号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路717号附2号	2	1,187.42	2018	餐厅	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路717号附3号	1	195.32	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路717号附4号	2	42,771.80	2018	仓库	每层库房净高约11.5米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨篷宽8米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观音阁路717号附5号	1	195.32	2018	门卫室	室内：毛坯
观音阁路717号附6号	1	1,123.75	2018	设备用房	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路717号附7号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯

观音阁路717号附8号	2	42,211.22	2018	仓库	每层库房净高约11.5米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨篷宽8米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观音阁路717号附9号	1	12,045.92	2018	设备用房	室内：毛坯

(3) 占用情况

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象已整租予关联租户重庆京邦达物流有限公司，出租面积合计184,568.56平方米，租期6年，此次评估已考虑该租赁合同签约租金对物业价值的影响。

3.4 估价报告使用人

本次估价委托人为嘉实基金管理有限公司和嘉实资本管理有限公司，物业产权持有单位重庆新东迈物流有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价目的

为委托人作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.6 价值时点

2022年6月30日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2022年6月30日，土地用途为仓储用地，房屋现状用途为仓库、宿舍楼、餐厅、门卫及设备用房，土地剩余使用年限为42.75年，且满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.8 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》

(3) 产权方提供的业权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》【渝(2020)巴南区不动产权第000882035号、渝(2020)巴南区不动产权第000882022号、渝(2020)巴南区不动产权第000881997号、渝(2020)巴南区不动产权第000881976号、渝(2020)巴南区不动产权第000881963号、渝(2020)巴南区不动产权第000881943号、渝(2020)巴南区不动产权第000881916号、渝(2020)巴南区不动产权第000881886号、渝(2020)巴南区不动产权第000882012号、渝(2020)巴南区不动产权第000881999号、渝(2020)巴南区不动产权第000881974号、渝(2020)巴南区不动产权第000881964号、渝(2020)巴南区不动产权第000881950号、渝(2020)巴南区不动产权第000881898号、渝(2020)巴南区不动产权第000881869号、渝(2020)巴南区不动产权第000881839号、渝(2020)巴南区不动产权第000882109号、渝(2020)巴南区不动产权第000882107

号、渝(2020)巴南区不动产权第000882105号、渝(2020)巴南区不动产权第000882103号、渝(2020)巴南区不动产权第000882102号、渝(2020)巴南区不动产权第000882100号、渝(2020)巴南区不动产权第000882099号、渝(2020)巴南区不动产权第000882097号、渝(2020)巴南区不动产权第000882087号、渝(2020)巴南区不动产权第000882082号、渝(2020)巴南区不动产权第000882077号、渝(2020)巴南区不动产权第000882073号、渝(2020)巴南区不动产权第000882069号、渝(2020)巴南区不动产权第000882064号、渝(2020)巴南区不动产权第000882054号、渝(2020)巴南区不动产权第000882014号、渝(2020)巴南区不动产权第000881769号】复印件

(b) 《委托评估函》原件

(c) 《项目情况说明》原件

(d) 产权人《营业执照》复印件

(e) 《仓库租赁合同》复印件

(f) 《物业服务委托合同》复印件

(g) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

产权方通过自建方式取得估价对象，并于价值时点取得其《不动产权证书》，估价对象具有合法的产权且用途合法。

最高最佳使用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且不动产权利人都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，土地用途为仓储用地，房屋现状用途为仓库、宿舍楼、餐厅、门卫及设备用房，符合最高最佳使用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.10 估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
于红	1120150022	于红	2022.8.23
史心怡	1120210090	史心怡	2022.8.23

3.11 估价人员

杜浩毓、尹秋悦

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估估价对象之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的公开市场价格进行了测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，该方法用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流项目，建筑面积为199,802.38平方米，国有建设用地使用权面积为323,465平方米。于2022年6月30日，估价对象之市场价值为人民币624,000,000元（大写人民币陆亿贰仟肆佰万元整）。明细如下：

用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	评估价值（元）	单价（元/平方米）
仓库、餐厅、宿舍楼、门卫室及设备用房	**323,465**	**199,802.38**	**624,000,000**	**3,100**

注：估价结果保留至百万位，单价保留至百位。

3.14 实地查勘日期

二〇二二年八月十九日

3.15 估价作业日期

二〇二二年六月三十日至二〇二二年八月二十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

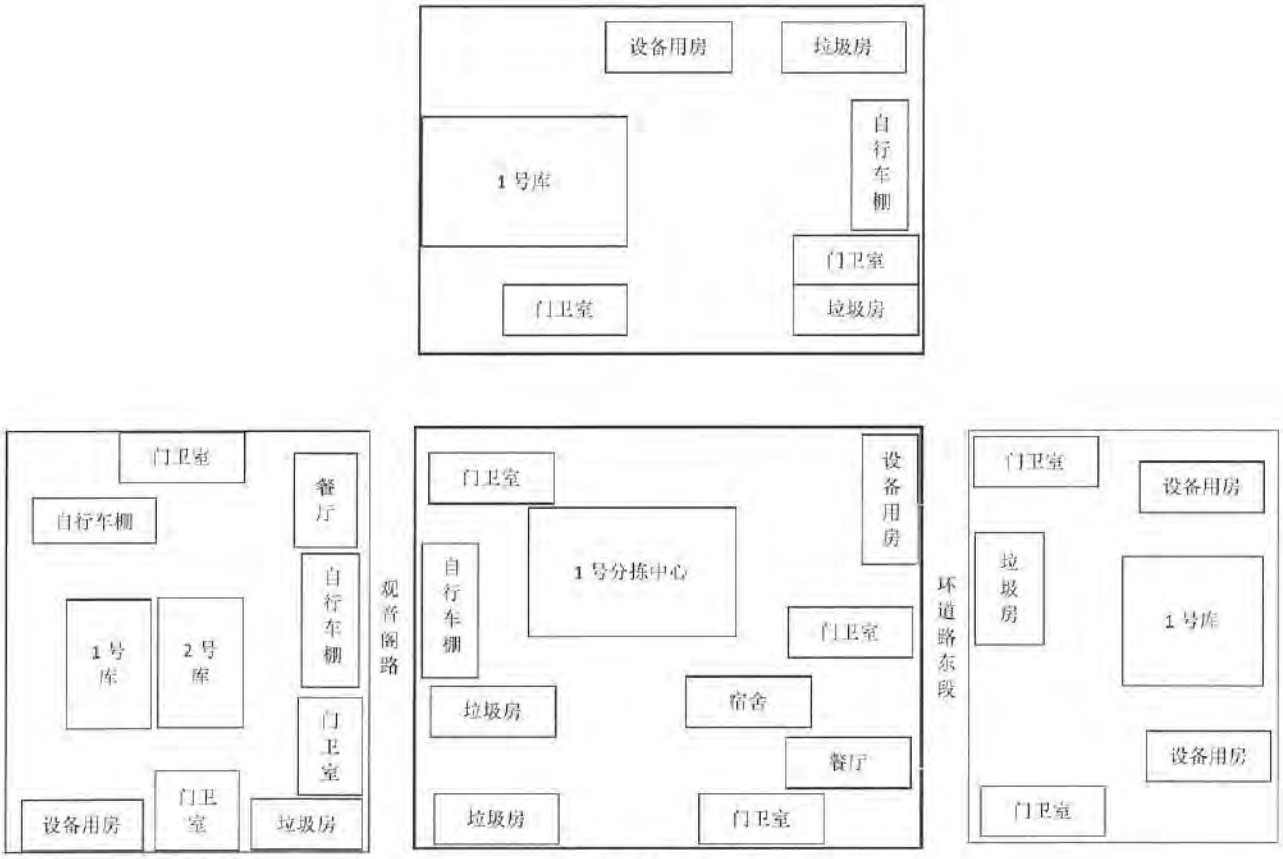
估价对象位于巴南区南彭组团。估价对象所在地块东邻空地、南临合祥路、西邻空地、北临市政道路。

估价对象所在宗地坐落于巴南区南彭街道环道东路6号组团A分区，共有A37、A38、A39、A40四个地块，其中：A37地块土地面积106,606平方米、A38地块土地面积75,281平方米、A39地块土地面积64,272平方米、A40地块土地面积77,306平方米，土地使用权面积合计323,465平方米，土地形状呈不规则多边形，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"六通"，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯。宗地范围内现建有5栋仓库、6栋垃圾房、2栋食堂、1栋宿舍楼、10栋门卫室、5栋设备用房、4栋配套用房。

4.1.2 建筑物实物状况分析

于价值时点2022年6月30日，估价对象所在宗地范围内共建有33栋建筑物，包括5栋仓库、6栋垃圾房、2栋食堂、1栋宿舍楼、10栋门卫室、5栋设备用房、4栋配套用房。具体详见园区平面布局图：



园区平面布局图

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象的物业管理由深圳市国贸物业管理有限公司管理，于价值时点2022年6月30日，各幢楼宇的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋实际总层数	证载建筑面积（平方米）	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
观成路866号附1号	1	539.62	2018	门卫室	室内：毛坯
观成路866号附2号	1	147.84	2018	垃圾房	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路866号附3号	1	195.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路866号附4号	1	25,006.42	2018	仓库	库房净高约 11.5 米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨

					篷宽 8 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观成路 866 号附 5 号	1	1,006.00	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路 866 号附 6 号	1	77.37	2018	自行车棚	室内：毛坯
观成路 867 号附 10 号	1	171.9	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号附 1 号	1	195.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号附 2 号	1	978.75	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路 867 号附 3 号	1	23,703.83	2018	仓库	库房净高约 11.5 米；单向月台，月台宽 4 米，高 1 米；雨篷宽 8 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观成路 867 号附 4 号	6	13,390.59	2018	宿舍	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号附 5 号	3	3,390.80	2018	餐厅	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号附 6 号	1	32.8	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号附 7 号	1	56.16	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路 867 号附 8 号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路 867 号附 9 号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 869 号附 1 号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 869 号附 2 号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路 869 号附 3 号	1	760.73	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路 869 号附 4 号	1	28,252.98	2018	仓库	库房净高约 11.5 米；单向月台，月台宽 4 米，高 1 米；雨篷宽 8 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。

观成路869号附5号	1	32.8	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路869号附6号	1	56.16	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路869号附7号	1	150	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路717号附10号	1	135	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路717号附1号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路717号附2号	2	1,187.42	2018	餐厅	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路717号附3号	1	195.32	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路717号附4号	2	42,771.80	2018	仓库	每层库房净高约11.5米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨篷宽8米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观音阁路717号附5号	1	195.32	2018	门卫室	室内：毛坯
观音阁路717号附6号	1	1,123.75	2018	设备用房	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路717号附7号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观音阁路717号附8号	2	42,211.22	2018	仓库	每层库房净高约11.5米；单向月台，月台宽4米，高1米；雨篷宽8米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观音阁路717号附9号	1	12,045.92	2018	设备用房	室内：毛坯

维护情况：

经估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2018年，建筑物综合成新度高。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.3.4。

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象地处巴南区南彭组团，其四至为：东邻空地、南临合祥路、西邻空地、北临市政道路。

交通状况

估价对象两面临路，项目主出入口约400米有323、391路等公交线路经停。所在区域内主要道路有观音阁路、观成路等。估价对象距重庆江北国际机场约42.5公里，距重庆西站约26.5公里，距陈家坪汽车站约25公里，区域内道路较宽（道路宽度多为10米或10米以上），道路为双向车道。周边国家级主干道高速公路有G65包茂高速，路面平整宽敞，适合工业性运输，其交通便捷度良好。

周边环境

估价对象位于巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流中心，处于巴南区中西部，距离巴南区政府约12公里，周边有重庆公路物流基地、国美安迅物流园、鼎润物流园、普洛斯重庆城市配送物流中心（一期）等物流仓储中心。

周边配套项目周边工业物流项目较多，距项目2公里内配套设施有：重庆华盛奥特莱斯购物中心、华南城会展中心、华南城五金机电展示交易中心等商业配套；南湖小学、西南大学华南城小学、重庆市巴南区南湖初级中学等教育设施以及重庆农村商业银行、中国建设银行等金融机构。区位状况分析估价对象位于巴南区南彭组团，周边主要交通道路有观音阁路、观城路，路面平整宽敞，交通较便利，适合工业性运输，交通便捷度良好。公共服务设施配套情况较好，周边自然环境良好。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积199,802.38平方米，可租赁面积184,568.56平方米已整体出租给关联公司重庆京邦达物流有限公司，租期约定不少于6年。租约期内，租金每年递增3%，自第一次租赁期始连续累计，租期内每5年有一次租金调整机制。即根据届时产权方和承租方双方认可的第三方评估机构出具的过去5年市场租金的涨幅或跌幅，对第6年/第11年租金进行调整，之后继续按3%增长，以此类推。此次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。

4.2.1 收入分析

4.2.1.1 高标库租金分析

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为 199,802.38 平方米，可租赁面积 184,568.56 平方米已整体出租给关联公司重庆京邦达物流有限公司，租期约定不少于 6 年。第一个租赁期为 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，目前月租金单价 22.53 元/平方米(含税含管理费，租金增值税率 9%，管理费税率 6%)，租赁期内租金年增长率为 3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设产权方与该承租方按租金调整标准续租 5 年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于 2018 年竣工，于评估时点执行租期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。历史租约期为首期 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日、第二期 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日、第三期 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，首期月租金单价为 20.62 元/平方米，第二期月租金单价为 21.25 元/平方米，第三期月租金单价为 21.88 元/平方米（含税含管理费，租金增值税率 9%，管理费税率 6%），出租率为 100%。

4.2.1.2 其他租金收入

根据产权方提供的《项目情况说明》，估价对象除租金及物管费收入外，还有多种经营收入，多种收入明细如下表：

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	租户 1	餐饮	12,000	5	2020/3/1-2025/2/28
2	租户 2	充电桩场地租赁	首年 432,000 每 2 年递增 3%	10	2020/4/1-2030/3/31
3	租户 3	投放自动售货机	54,000	1	2022/1/1-2022/12/31
4	租户 4	场所租赁	54,000	2	2022/5/1-2024/4/30

4.3 市场背景分析

4.3.1 重庆市经济运行状况

- 重庆市地区生产总值

重庆市经济发展迅速，2010-2016 年间地区生产总值（GDP）增速均保持在 10%以上，高出全国平均水平约 4%，经济指标稳中走强，2017 年开始增速相对放缓， 2020 年，全市实现地区生产总值 25,002.79 亿元，比上年增长 5.9%。其中，第一产业实现增加值 1,803.33 亿元，比上年增长 4.7%；第二产

业实现增加值 9,992.21 亿元，增长 4.9%；第三产业实现增加值 13,207.25 亿元，增长 2.9%。

2021 年，全年实现地区生产总值 27,894.02 亿元，比上年增长 8.3%，两年平均增长 6.1%。按产业分，第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14,787.05 亿元，增长 9.0%。三次产业结构比为 6.9:40.1:53.0。。

2022 年上半年，全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。



数据来源：重庆市统计局

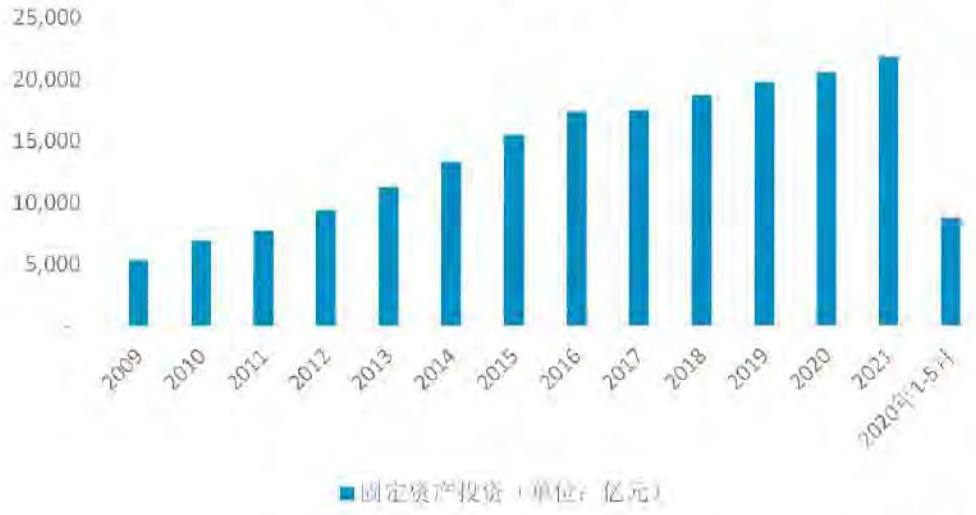
■ 固定资产投资及其增长

2021 年全市固定资产投资比上年增长 6.1%，两年平均增长 5.0%。分领域看，基础设施投资增长 7.4%，两年平均增长 8.5%；工业投资增长 9.1%，两年平均增长 7.4%；房地产开发投资增长 0.1%，两年平均下降 1.0%。

2021 年全市制造业投资比上年增长 10.6%，高出整体投资增速 4.5 个百分点，两年平均增长 7.1%。制造业投资中，装备、医药、消费品、摩托产业投资分别增长 22.8%、10.9%、12.9%、22.2%。社会领域投资增长 32.8%，高出整体投资 26.7 个百分点，其中，教育、卫生、文化、体育投资分别增长 24.8%、26.3%、139.3%和 95.3%。

2022 年 1-5 月份，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 7.4%。其中，民间固定资产投资增长 2.1%。分产业看，第一产业投资同比增长 13.8%，第二产业投资增长 11.5%，第三产业投资增长 5.7%。分板块看，基础设施投资同比增长 10.4%，工业投资增长 11.7%，房地产开发投资下降 3.7%。按投资构成分，建筑安装工程投资同比增长 12.2%，设备工器具购置费下降 0.9%，其他费用下降 5.9%。

固定资产投资



数据来源：重庆市统计局

■ 产业结构

按产业分，2021 年重庆市第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14,787.05 亿元，增长 9.0%。三大产业结构比为 6.9:40.1:53.0，同 GDP 排名一样，重庆市第三产业增加值位于全国第五名。

截至 2022 年上半年，重庆市全市实现地区生产总值 13,511.64 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 627.92 亿元，增长 5.8%；第二产业实现增加值 5,550.50 亿元，增长 5.4%；第三产业实现增加值 7,333.22 亿元，增长 2.8%。重庆市经济运行稳定恢复、稳中有进，总体符合预期，实现了"开门稳"。



数据来源：重庆市统计局

4.3.2 重庆市不动产市场运行情况

4.3.2.1 重庆市不动产开发投资

2020 年，重庆房地产开发投资 3,975.23 亿元，同比下降 1.5%，降幅较上月扩大 0.2 个百分点。其中，住宅投资 2,911.53 亿元，同比下降 1.7%，降幅与上月持平。

2021 年重庆市房地产开发投资商品房累计投资金额为 4,354.96 亿元，投资金额累计同比增长 0.1%。

2022 年上半年，重庆完成房地产开发投资 2,079.22 亿元，同比下降 4.1%。其中，住宅投资 1,577.93 亿元，同比下降 2.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 75.89%。



资料来源：重庆市统计局

4.3.2.2 重庆市土地市场概况

2020 年，重庆市共成交各类土地共计 274 宗，比去年同期增加 21 宗，建设用地面积总计约 2,110.62 万平方米，较 2019 年同期增长 24.83%，建筑面积总计约 3,392.76 万平方米，同比增长 32.91%；其中住宅用地成交 127 宗，建设用地面积合计约 1,269.72 万平方米，同比增长约 42.88%；商业/办公用地成交 47 宗，建设用地面积合计约 147.70 万平方米，同比增长约 18.27%；工业用地成交 100 宗，建设用地面积合计约 693.20 万平方米，同比增长约 7.88%，其他用地成交 0 宗。

2021 年，重庆市主城区共成交各类土地共计 262 宗，建设用地面积共计 1,559.03 万平方米，同比降低 26.13%，建筑面积总计约 2,583.96 万平方米，同比降低 23.84%；其中住宅用地成交 107 宗，建设用地面积合计约 884.62 万平方米，同比降低约 30.33%；商业/办公用地成交 46 宗，建设用地面积合计约 162.81 万平方米，同比增长 10.23%；工业用地成交 99 宗，建设用地面积合计约 497.93 万平方米，同比降低 28.17%，其他用地成交 10 宗，建设用地面积 13.67 万平方米。

2022 年上半年，重庆市主城区共成交各类土地共计 42 宗，其中，住宅用地成交 13 宗，商业/办公用地成交 6 宗，工业用地成交 20 宗，其他用地成交 3 宗。



资料来源：中指数据

4.3.2.3 重庆市工业用地成交信息

2021 年，全市工业用地成交共计 99 宗，平均成交单价 723 元/平方米。其中，巴南区工业用地成交共计 24 宗，平均成交单价 387 元/平方米。

2022 年上半年，全市工业用地成交共计 20 宗，平均成交单价 723 元/平方米。其中，巴南区工业用地成交共计 4 宗，平均成交单价 387 元/平方米。



资料来源：中指数据

分区域来看，2022 年上半年工业用地成交建设用地面积主要集中在渝北区、巴南区和沙坪坝区。九龙坡区、江北区、北碚区和大渡口区工业用途土地有少量供应。



资料来源：中指数据

4.3.3 重庆市优质物流类物业市场分析

4.3.3.1 重庆市优质物流市场概况

重庆市目前高标准物流仓储物业主要集中分布于渝北空港工业园、渝北农业园区、沙坪坝西永西部物流园、巴南南彭、九龙坡西彭、江津双福工业园等园区。

重庆市主要物流园区分布图



重庆市主要物流园区介绍

分布区域	主营业务及特点	代表项目
空港工业园区	该园区以交通运输设备制造业为主，承担专业仓储、运输、配送、区域商品分拨等物流服务。	保时通物流园、普洛斯一期、民生物流、保时达物流、嘉民、公路运输集团仓库、庆荣物流
渝北农业园区	该园区以现代农业科技展示及统筹城乡示范为主导，并承担专业仓储、运输、配送、进出口贸易等物流服务。	嘉里大通一、二期
西永西部物流园	该园区集合综合物流中心、仓储加工、配送、包保税区、商贸交易等内容为一体。	中集一、二期、公路运输集团仓库
巴南南彭	主要为公路物流中心，提供批发、配送等物流服务。	普洛斯、传化公路物流基地

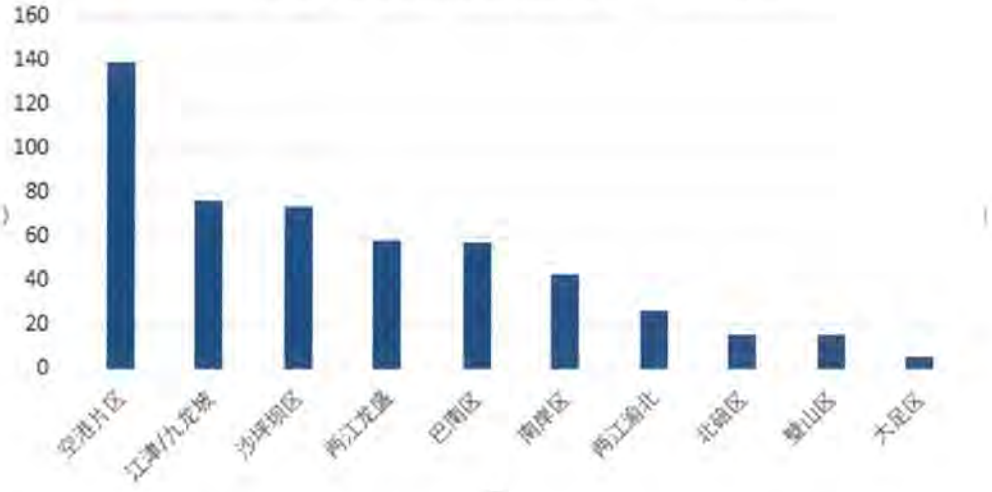
分布区域	主营业务及特点	代表项目
九龙坡西彭	该园区形成以铝加工为核心，以新材料、装备制造及模具、商贸物流、农副产品及食品加工、乡村旅游为主导的产业体系，提供运输、配送等物流服务。	西彭工业园
江津双福工业园	该园区主要为生产、加工基地，并承担专业仓储、运输、配送等物流服务。	丰树综合产业园
江津珞璜片区	该园区主要以物流中心、印刷包装产业为主，并承担专业仓储、运输、配送等物流服务。	中艺莱佛士

资料来源：戴德梁行

4.3.3.2 供应量及需求量

目前重庆高标物流仓储市场逐渐步入成熟期，截至 2022 年上半年，重庆市区域内高标准物流仓储物业存量约为 515.8 万平方米，主要聚集区在空港区域、江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、两江龙盛及巴南区（南彭公路物流基地），主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。其中，空港区域高标仓存量约为 139 万平方米，江津/九龙坡高标仓存量约为 76 万平方米，沙坪坝区标仓存量约为 74 万平方米，三地合计占全市高标仓存量面积近六成。

2022年H1重庆市高标仓存量及分布 单位：万平方米



重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，高标仓项目在 2019-2021 年间迎来一段集中供应时期，但 2022 年下半年至 2024 年预计仅有 7 个项目新增入市，入市总建筑面积约为 74 万平方米，多位于空港片区。

2025 年巴南区主要入市项目为新发地东盟国际食品产业园；此项目将对重庆、西南区域生鲜农产品以及冷链物流等产业带来积极的促进和带动作用；将依托北京新发地自身在东盟地区的渠道优势，与巴南区跨境公路班车的通道优势进行互补结。

预计未来四年入市供应量分布

区域	供应总量（万平方米）	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	不明
巴南区	115.17	53.83		2.23	59.10		
渝北区	113.47	29.87	46.95	11.62	18.27		6.76
万州区	78.50				38.86	38.27	1.38
长寿区	50.56			45.79	4.77		
合川区	50.08		5.37	38.07	6.64		
沙坪坝区	32.20		26.60	1.87	3.73		
九龙坡区	18.22	9.31	8.15	0.76			
江北区	10.90	10.90					
江津区	9.77		7.71	2.06			
涪陵区	6.34	0.89	1.57	2.83	1.05		
合计（前十）	**485.21**	**104.8**	**96.35**	**105.23**	**132.42**	**38.27**	**8.14**

资料来源：戴德梁行

2019-2022 年入市优质物流项目及部分未来入市项目

分布区域	项目名称	规划面积（平方米）	供应时间
璧山工业园	秀山（武陵）现代物流园区二期	600,000	2019 年
沙坪坝工业园	重庆国际物流园	330,000	2019 年
沙坪坝工业园	沙坪坝西永综合保税区	1,030,000	2019 年
空港片区	领盛 Logiport 重庆空港物流园	100,000	2020 年
空港片区	平安-安普发展重庆两江空港物流园	83,700	2020 年
巴南区	重庆顺丰产业园	80,000	2020 年
沙坪坝区	安博重庆西部国际物流中心	186,000	2020 年
渝北两江新区	宝能西部物流供应链结算总部	300,000	2021 年
两江新区	辉联埔程多式联运智慧物流一期	58,000	2021 年
沙坪坝区	普洛斯重庆跨境贸易物流基地项目	80,000	2021 年

分布区域	项目名称	规划面积（平方米）	供应时间
江津区	重庆远郑温控供应链产业园项目	60,500	2021 年
渝北区	苏宁重庆智慧产业园	316,000	2021 年
巴南区	京东亚洲一号二期	100,000	2022 年
沙坪坝区	重庆西部物流园	80,000	2022 年
沙坪坝区	首创西永物流园三组团	70,000	2022 年
大足区	普洛斯物流园二期	92,000	2023 年
两江新区	重庆民生综合物流有限公司民生两江新区综合物流基地	72,000	2023 年

资料来源：戴德梁行

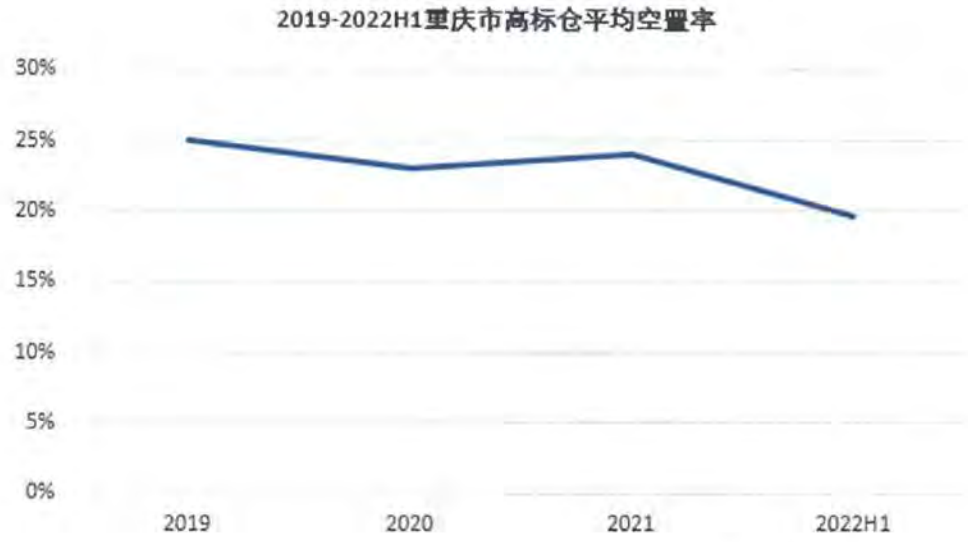
4.3.3.3 租金水平

重庆市高标仓市场在 2019-2021 年间在短期内迎来较大量供应，受供应量及近年疫情影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现小幅下降趋势，至 2022 年上半年约为 21.60 元/平方米/月（含管理费不含税，下同）。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

具体到各子市场来看，两江渝北片区需求较为稳定，平均租金约为 23.73 元/平方米/月，沙坪坝及空港片区作为重庆市高标仓主要聚集区，平均租金约在 22.51 元/平方米/月左右，巴南区平均租金约为 20.10 元/平方米/月。巴南公路物流基地作为重庆市承接公铁水多式联运的重要平台和西部陆海新通道建设的重要载体，随着综合物流产业、电商、国际贸易及新发地农产品等专业市场集群在巴南区内逐步发展，可带动未来仓储需求的提升，区域内租金仍有一定增长空间。

4.3.3.4 空置量或空置率及其变化

受 2019-2021 年高标仓供应量影响，重庆市高标仓空置率水平较高，截至 2022 年上半年约为 20%。2021 年至 2022 年上半年租赁需求逐步从疫情中回暖，整体呈现波动下降趋势。未来新增供应量较为有限，预计随着空置面积稳步去化，空置率也将逐步下降。



数据来源：戴德梁行

各子市场中，北碚区产业较弱且区位优势不明显，空置率居高，达 45%。两江龙盛及空港区域的空置率约在 20%-25%左右。其他子市场空置率多为 10%-20%，其中巴南区约为 16%。



数据来源：戴德梁行

4.3.4 巴南区南彭贸易物流基地物流类不动产市场分析

4.3.4.1 区域概述

估价对象地处重庆市巴南区南彭贸易物流基地。南彭贸易物流基地位于重庆市主城南大门巴南区南彭街道和界石镇，东联渝湘高速，西邻渝黔高速，南接外环高速，北邻内环快速，通过内外环可快速服务主城各区，经由渝湘、渝黔等高速路网可沟通长江经济带、东南沿海经济带、云贵川经济区，交通区位较好，公路路网发达。

南彭贸易物流基地是经国家发改委批复的重庆市建设长江上游综合交通枢纽、国际贸易大通道而规划布局的“三基地三港区”之一，定位为重庆工业原料集散中心（西部工贸城）、重庆市重点物流园区、西南地区重要陆路物流配送平台、全国物流网络重要节点和东盟-重庆国际物流大通道战略基地；也是重庆都市功能拓展区商贸物流功能的重要载体。

4.3.4.2 区域产业概述

南彭贸易物流基地按“以产兴城、以城聚产，产城互动、产城融合”的科学发展理念，重点布局电子商务、交易展示、仓储物流、增值加工、冷链物流、外向经济贸易、商住配套等七大板块；重点发展以京东电商产业园为代表的电子商务、以重庆华南城项目为代表的专业市场、以普洛斯配送中心项目为代表的第三方物流、以重庆传化公路港为代表的第四方物流、以烟草为代表的增值加工、以南彭保税物流中心（B 型）为代表的外向经济贸易等六大业态。

区域内代表项目有重庆东盟国际物流园、重庆南部货运市场、重庆公运南彭物流园、重庆顺丰丰泰产业园以及京东重庆物流中心。

4.3.4.3 区域物流地产项目供给和需求分析

目前项目及周边区域有少量优质物流地产供给。根据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划（2021—2025 年）》，随着重庆市政府着力整合规范重庆市物流行业，区域的物流地产的品质也将有所提升。重庆市政府继续保持对物流行业和电子商务的支持力度，大力扶持重庆市现代物流项目的发展，并推动人们的消费需求和对物流行业的需求。

4.3.4.4 区域物流不动产租金水平

区域内物流项目租金差异不明显，租金水平一般在 19.8-24.5 元/平方米/月。靠近重庆绕城高速区域仓储物流项目因依托良好的交通节点位置，租金略高于其他区段。

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用，主要体现在以下几个方面:

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物实际用途为仓库、宿舍楼、餐厅、门卫及设备用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处巴南区南彭物流基地内，该区域未来产业聚集，发展空间大，对物流及配套物业的市场需求大，房屋证载用途为工业和其他用房，实际用途为仓库、宿舍楼、餐厅、门卫及设备用房，符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，这种方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动

产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处土地之法定用途为仓储用地，房屋用途为仓库、宿舍楼、餐厅、门卫及设备用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
	学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产、如在建工程等。		医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	市场比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用市场比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

仓储物流基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及其周边的交通枢纽地区，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。但由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

收益法是预计估价对象未来的净收益，然后选用合适的报酬率或资本化率，将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象客观合理的价格或价值的方法。

4.6.1 出租计划

4.6.1.1 高标库租金收入

根据产权方提供之《仓库租赁合同》，于价值时点，估价对象总建筑面积为199,802.38平方米，可租赁面积184,568.56平方米已整体出租给关联公司重庆京邦达物流有限公司，租期约定不少于6年。第一个租赁期为2019年1月1日至2024年12月31日，目前月租金单价22.53元/平方米（含税含管理费，租金增值税率9%，管理费税率6%），租赁期内租金年增长率为3%；本次评估已考虑签约租金对估价对象的市场价值影响，并假设产权方与该承租方按租金调整标准续租5年后，可以按照届时的市场租金重新签订续租合同。

估价对象于2018年竣工，于评估时点执行租期为2022年1月1日至2022年12月31日。历史租约期为首期2019年1月1日至2019年12月31日、第二期2020年1月1日至2020年12月31日、第三期2021年1月1日至2021年12月31日，首期月租金单价为20.62元/平方米，第二期月租金单价为21.25元/平方米，第三期月租金单价为21.88元/平方米（含税含管理费，租金增值税率9%，管理费税率6%），出租率为100%。

4.6.1.2 其他租金收入

根据产权方提供的《项目情况说明》，估价对象除租金及物管费收入外，还有多种经营收入，多种收入明细如下表：

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限	租期
1	租户1	餐饮	12,000	5	2020/3/1-2025/2/28

2	租户2	充电桩场地租赁	首年432,000 每2年递增3%	10	2020/4/1- 2030/3/31
3	租户3	投放自动售货机	54,000	1	2022/1/1- 2022/12/31
4	租户4	场所租赁	54,000	2	2022/5/1- 2024/4/30

选取可比实例——仓储用房

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流园物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

比较因素条件说明表

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			重庆巴南京东亚洲一号物流园	公运南彭物流园	顺丰产业园	巴南区某大型物流园
建筑年代			2018 年	2016 年	2020 年	2018 年
项目位置			巴南区南彭物流基地	巴南区	巴南区	重庆市巴南区南彭
交易时间			-	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度	2022 年 2 季度
项目照片						
交易价格（元/平方米/月）			-	22.6	23.2	21.9
交易情况			-	报价	报价	成交
案例来源			-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库
不动产状况	区位状况	工业聚集度	聚集	聚集	聚集	聚集
		交通便捷度	良好	一般	良好	良好
		基础设施完善度	较完善	较完善	完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
		所在楼层	一层	一层	一层	一层
		临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	实体状况	建筑类别	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓	工业仓储高标仓
		计租面积（平方米）	184,569	8,000	5,000	34,160
		建筑结构	单层库	单层库	单层库	单层库
		配套设施设备	停车位数量配比，雨篷 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨篷 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨篷 8 米，月台高 1 米内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施	停车位数量配比，雨篷 8 米，月台高 1 米，宽 5 米，内部金刚砂地面，载重 3 吨，有烟感报警、喷淋、内外监控等齐备设施
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高（米）	10-12 米	10-12 米	10-12 米	10-12 米
		库房保温	常温库	常温库	常温库	常温库
		楼龄及保养	较好	较好	好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
		租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大	有租赁但实际租金影响不大



★ 估价对象及可比案例位置

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

可比因素修正

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）			-	22.60	23.20	21.90
交易时间			（）/100	100%	100%	100%
交易情况			100/（）	102%	102%	100%
不动产状况	区位状况	产业聚集度	100/（）	100%	100%	100%
		交通便捷度	100/（）	97%	100%	100%
		基础设施完善度	100/（）	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100/（）	100%	100%	100%
		公共配套设施	100/（）	100%	100%	100%
		所在楼层	100/（）	100%	100%	100%
		临路状况	100/（）	100%	100%	100%
	实体状况	建筑类别	100/（）	100%	100%	100%
		计租面积	100/（）	100%	100%	100%
		建筑结构	100/（）	99%	101%	100%
		配套设施设备	100/（）	100%	100%	100%
		内部装修	100/（）	100%	100%	100%
		层高	100/（）	100%	100%	100%
		库房保温	100/（）	100%	100%	100%

		楼龄及保养	100 / ( )	100%	100%	100%
		物业管理	100 / ( )	100%	100%	100%
	权益状况	租赁占用情况	100 / ( )	100%	100%	100%
		规划限制条件（如容积率）	100 / ( )	100%	100%	100%
修正因素合计			-	102%	97%	100%
修正价格（元/月/平方米）			-	23.0	22.5	21.9
权重			-	33%	33%	33%
评估单价取算数平均数			-	22.49		

仓储用房的市场租金

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象的市场租金为22.49元/平方米/月。

有效出租面积

估价对象总建筑面积为199,802.38平方米，物流中心整租出租面积为184,568.56平方米。

出租率

根据我们对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，并通过与重庆市优质物流地产的一般情况的比较，我们预计该区域的物流仓储需求将保持平稳增长。对于本项目来说，承租方所属的京东物流集团成立于2012年，并于2021年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。我们预计该承租方的租赁意愿和需求将稳定持续增加，到期后持续续租的可能性较大。

租金增长幅度

根据对重庆市优质物流地产历史数据的调研，结合本项目实际状况及租约情况，我们预测估价对象预测期内的增长率达到每年2.0%-3.0%是可以预期的。

预测期外的长期年度增长率乃根据类似仓储物流类物业的发展经验及该区域仓储物流的市场状况综合分析得出。

4.6.2 项目运营收益分析

a) 运营收入

详见4.6.1出租计划分析。

注：本次评估估价对象租金收入包含管理费，总收入中租金及管理费的比例关系约为70%：30%。未来用市场租金（包含管理费）测算收入时，我们也按该比例关系拆分租金和管理费收入。

b) 运营支出

估价对象的运营支出主要包括管理费、大修及改造费用、物业管理费、保险费、增值税及附加、印花税、房产税及土地使用税等。具体支出比例及基数，请见下表：

费用支出项	税费比例/合同数值	税费基数/依据
管理费	1.0%	基数为不含税年总收入
大修及改造费用	约 29 万/年	具体参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果
物业管理和维保费	4,217,662 元/年	根据《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》中记载的合同金额
保险费	144,216 元/年	合同金额，依据财产一切险及公众责任险保险合同
增值税	租金收入增值税率为 8.26% 管理费增值税率为 5.66%	基数为租金及管理费收入，考虑进项税后的实缴金额
增值税附加	12%	基数为增值税
印花税	0.1%	基数为不含税租金收入
房产税	12%	基数为房产不含税租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	计税土地面积为 323,465 平方米

■ 管理费

指业主对估价对象进行管理所需支出的费用，一般按年总收入的一定比例计取，本次评估按照不含税年收入的 1.0%计取。

■ 大修及改造费用

业主对估价对象进行大型维修改造的费用，本次估价参考《技术尽职调查报告》大中型维修费用的结果，2022 年至 2031 年支出约 29 万/年。

■ 物业管理费及维护保养费

根据产权方提供的《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》和补充协议中规定的物业服务费标准、《电梯设备维修保养合同》、《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》及《消防系统维护保养合同》，估价对象每年的物业服务费和维护保养支出约为 4,217,662元。

■ 保险

根据产权方提供的财产一切险保险协议等资料，估价对象之房屋及建筑物按保额的

0.04%计算财产一切险保费，公众责任险的保费费率为3,800元/年，则估价对象每年支付的保险费约为人民币144,216元。

■ 增值税及附加

✓ 增值税：产权方为一般纳税人，租金收入等增值税销项税额为年总租金收入的8.26%（9%÷（1+9%）），管理费收入增值税销项税额为年总管理费收入的5.66%（6%÷（1+6%））；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

✓ 城市维护建设税：取实缴增值税税额的7%；

✓ 教育费附加：取实缴增值税税额的3%；

✓ 地方教育费附加：取实缴增值税税额的2%。

■ 印花税

一般按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，本次估价取0.1%。

■ 房产税

按重庆市现行税收征收办法缴税，以估价对象每年房产不含增值税租金收入的12%求取房产税。

■ 城镇土地使用税

根据产权方提供的资料，城镇土地使用税的计税土地面积为323,465平方米，单位税额为8.0元/平方米/年，估价对象每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币2,587,720元。

c) 运营净收益

根据运营收入及运营成本，我们测算的估价对象2022年下半年及2023年的预计运营净收益如下表：

年份	2022年下半年	2023年
运营收入（万元）	2,524	5,197
运营成本（万元）	778	1,581
运营净收益（万元）	1,746	3,616

4.6.3 折现率的求取

本次评估测算采用8.0%的折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.82%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为类似业务的风险报酬率在5%-7%之间。本次估价对象位于直辖市重庆市巴南区，依托邻近川渝城市群的优势，本项目的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

4.6.4 收益年期的确定

根据产权方提供的资料显示，估价对象所在地块的土地使用权终止日期为2065年3月30日，于价值时点2022年6月30日，其土地剩余使用年期为42.75年。估价对象建筑物均于2018年建成，10-11#、17#、21#、26-27#、33#配套用房为钢结构，该类非生产用房钢架结构最高经济耐用年限为80年，至价值时点，已使用约3.5年，剩余经济耐用年限为76.5年；其余均为钢筋混凝土结构，钢筋混凝土结构用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点，已使用约3.5年，剩余经济耐用年限为56.5年。根据孰短原则，估价对象的收益年期均为42.75年。

4.6.5 收益法计算结果

通过收益法计算得出，估价对象于价值时点的市场价值为624,000,000元，单价为3,100元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用收益法对估价对象的公开市场价格进行测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流项目，建筑面积为199,802.38平方米，国有建设用地使用权面积为323,465平方米。于价值时点2022年6月30日，估价对象之市场价值为人民币624,000,000元（大写人民币陆亿贰仟肆佰万元整）。明细如下：

用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	评估价值（元）	单价（元/平方米）
仓库、餐厅、宿舍楼、门卫室及设备用房	**323,465**	**199,802.38**	**624,000,000**	**3,100**

注：估值总价取整至百万位，单价取整至百位。

5. 附 件

5.1 委托评估函和项目情况说明

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我们委托贵公司对原始权益人及项目产权单位所持有的位于河北省廊坊市廊坊开发区京东亚洲一号物流项目、湖北省武汉市东西湖区京东亚洲一号物流项目和重庆市巴南区京东亚洲一号物流项目共三处基础设施项目市场价值进行评估，为我们分别作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和专项计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2022 年 06 月 30 日；
2. 估价目的：为我们作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和专项计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	廊坊市开发区 京东亚洲一号项目	河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢	100,220.90	120,806.90
2	武汉市东西湖区 京东亚洲一号项目	湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号	50,972.21	96,052.93
3	重庆市巴南区 京东亚洲一号项目	中国重庆市巴南区观音阁路 717 号、观成路 866 号、观成路 867 号、观成路 869 号	199,802.38	323,465
合计	——	——	**450,576.97**	**742,982.93**

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以原始权益人及项目产权单位提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以项目产权单位提供经营数据及《项目情况说明》为准。

嘉实基金管理有限公司

2022 年 8 月 23 日

嘉实资本管理有限公司

2022 年 8 月 23 日

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。本次入池资产为重庆市巴南区观音阁路717号、观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流项目（以下简称“该物业”），为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、项目概况

该物业位于中国重庆市巴南区观音阁路 717 号、观成路 866 号、观成路 867 号、观成路 869 号，共建有 33 栋建筑物，包括 5 栋仓库、6 栋垃圾房、2 栋食堂、1 栋宿舍楼、10 栋门卫室、5 栋设备用房、4 栋配套用房。总建筑面积 199,802.38 平方米。各幢楼宇物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积（平方米）	建筑结构	房屋用途
观成路 866 号附 1 号	1	539.62	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 2 号	1	147.84	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 3 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 4 号	1	25,006.42	钢结构	工业
观成路 866 号附 5 号	1	1,006.00	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 6 号	1	77.37	钢结构	工业
观成路 867 号附 1 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 2 号	1	978.75	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 3 号	1	23,703.83	钢结构	工业
观成路 867 号附 4 号	6	13,390.59	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 5 号	3	3,390.80	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 6 号	1	32.8	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 7 号	1	56.16	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 8 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 9 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 10 号	1	171.9	钢结构	其他用房
观成路 869 号附 1 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 2 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 3 号	1	760.73	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 4 号	1	28,252.98	钢结构	工业
观成路 869 号附 5 号	1	32.8	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 6 号	1	56.16	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 7 号	1	150	钢结构	其他用房
观音阁路 717 号附 1 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 2 号	2	1,187.42	钢筋混凝土结构	其他用房

观音阁路 717 号附 3 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 4 号	2	42,771.80	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 5 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 6 号	1	1,123.75	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 7 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 8 号	2	42,211.22	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 9 号	1	12,045.92	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 10 号	1	135	钢结构	其他用房
总计	——	199,802.38	——	——

2、权益状况

根据《不动产权证书》【渝(2020)巴南区不动产权第 000882035 号】等 33 份产权证明，本次评估总建筑面积为 199,802.38 平方米，土地使用权面积为 323,465 平方米，土地用途为仓储用地，上盖建筑物实际用途为仓库、宿舍楼、餐厅、门卫及设备用房。于 2022 年 06 月 30 日，该物业不存在抵押权设定。权益状况明细如下表：

产证编号	坐落	所在地块土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	使用期限
渝(2020)巴南区不动产权第 000882035 号	巴南区观音阁路 717 号 附 1 号	106,606	447.32	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882022 号	巴南区观音阁路 717 号 附 2 号		1,187.42	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881997 号	巴南区观音 阁路 717 号 附 3 号		195.32	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881976 号	巴南区观音阁路 717 号附 4 号		42,771.80	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881963 号	巴南区观音阁路 717 号 附 5 号		195.32	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881943 号	巴南区观音阁路 717 号 附 6 号		1,123.75	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881916 号	巴南区观音阁路 717 号 附 7 号		149.76	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881886 号	巴南区观音阁路 717 号 附 8 号		42,211.22	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882012 号	巴南区观音阁路 717 号 附 9 号		12,045.92	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881999 号	巴南区观音阁路 717 号 附 10 号		135.00	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881974 号	巴南区观成路 867 号附 1 号	75,281	195.32	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881964 号	巴南区观成路 867 号附 2 号		978.75	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881950 号	巴南区观成路 867 号附 3 号		23,703.83	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881898 号	巴南区观成路 867 号附 4 号		13,390.59	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881869 号	巴南区观成路 867 号附 5 号		3,390.80	2065/3/30

渝(2020)巴南区不动产权第 000881839 号	巴南区观成路 867 号附 6 号		32.80	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882109 号	巴南区观成路 867 号附 7 号		56.16	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882107 号	巴南区观成路 867 号附 8 号		149.76	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882105 号	巴南区观成路 867 号附 9 号		447.32	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882103 号	巴南区观成路 867 号附 10 号		171.90	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882102 号	巴南区观成路 866 号附 1 号	64,272	539.62	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882100 号	巴南区观成路 866 号附 2 号		147.84	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882099 号	巴南区观成路 866 号附 3 号		195.32	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882097 号	巴南区观成路 866 号附 4 号		25,006.42	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882087 号	巴南区观成路 866 号附 5 号		1,006.00	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882082 号	巴南区观成路 866 号附 6 号		77.37	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882077 号	巴南区观成路 869 号附 1 号	77,306	447.32	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882073 号	巴南区观成路 869 号附 2 号		149.76	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882069 号	巴南区观成路 869 号附 3 号		760.73	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882064 号	巴南区观成路 869 号附 4 号		28,252.98	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882054 号	巴南区观成路 869 号附 5 号		32.80	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000882014 号	巴南区观成路 869 号附 6 号		56.16	2065/3/30
渝(2020)巴南区不动产权第 000881769 号	巴南区观成路 869 号附 7 号		150.00	2065/3/30
——	总计	323,465	199,802.38	——

3、运营收入及运营成本、税费

1）运营收入

该物业经营收入为租金收入。于 2022 年 6 月 30 日，该物业处于整体出租状态，租赁方为重庆京邦达物流有限公司，租赁面积为 184,568.56 平方米，项目整体出租率 100%，租期约定不少于 6 年。第一个租赁期为 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，目前月租金单价 22.53 元/平方米（含税含物业费），租赁期内租金年增长率为 3%。除了高标仓库外，其他租金收入明细如下表：

序号	承租人	合同内容	年收入（元/年）	租赁期限（年）	租期
1	租户 1	餐饮	12,000	5	2020/3/1-2025/2/28

2	租户 2	充电桩场地租赁	首年 432,000 每 2 年递增 3%	10	2020/4/1-2030/3/31
3	租户 3	投放自动售货机	54,000	1	2022/1/1-2022/12/31
4	租户 4	场所租赁	54,000	2	2022/5/1-2024/4/30

2）运营成本

① 管理费：日常管理所需支出的费用；

② 物业管理费：支付给物业服务方金科智慧服务集团股份有限公司重庆分公司的物业服务费。依据《物业服务委托合同-重庆巴南亚一园区》中规定的物业服务费标准，每年的物业服务费成本约为 3,803,887.19 元。

③ 保险费：该物业购买财产一切险及公共责任险。该物业房屋及建筑物和机器设备保额合计为 351,038,776 元，参考财产一切险、公众责任险等规定的保费费率，每年支付财产一切险 140,415.51 元、公共责任险 3,800 元。保险费合计约为人民币 144,215.51 元。

④ 电梯维护费：根据《电梯设备维修保养合同》，该物业电梯维修保养支出约 63,380 元/年。

⑤ 快速提升门及装卸货平台延保费用：根据《快速提升门及装卸货平台延保服务合同》，该物业快速提升门及装卸货平台维护保养支出约 104,395 元/年。

⑥ 消防系统维保费：根据《消防系统维护保养合同》，该物业消防系统及设施维护保养支出约 246,000 元/年。

3）税金成本

① 增值税及附加：

增值税：本公司为一般纳税人，租金收入增值税销项税率为 9%，物业管理费收入增值税销项税率为 6%；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。附加税为城市维护建设税为实缴增值税税额的 7%、教育费附加为实缴增值税税额的 3%、地方教育费附加为实缴增值税税额的 2%。

② 印花税：按年总租金收入（不含增值税）的一定比例计取，为 0.1%。

③ 房产税：按重庆市现行税收征收办法缴税，该物业每年房产按照不含增值税租金收入的 12%缴纳房产税。

④ 城镇土地使用税：城镇土地使用税的计税土地面积为 323,465 平方米，单位税

额为 8.0 元/平方米/年，每年应交的城镇土地使用税总额约为人民币 2,587,720 元。

4）资本性支出

资本性支出为对该物业进行大型维修改造的费用，该物业于 2018 年竣工，设备设施成新率较高，建议按照《技术尽职调查报告》报告所载大中型维修费用的结果金额取资本性支出额。

我公司保证所提供之相关权证资料复印件均与原件相符，并对其真实性、合法性和完整性负责。

重庆新东迈物流有限公司

2022 年 8 月 23 日

5.2 物业位置图



5.3 估价对象内外部状况照片



物业外观



物业外观



物业外观



物业外观



单层库外观



单层库外观



单层库内部



单层库内部



月台



月台



连廊



连廊



双层库外观



双层库外观



双层库内部



双层库外观



垃圾房外观



门卫室外观



设备用房外观



设备用房外观



餐厅外观



餐厅内部



宿舍外观



配套用房

5.4 估价对象周围环境和景观照片



东侧－空地



南侧－合祥路



西侧－空地



北侧－市政道路

5.5　产权方营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91500113MA61BL6E9W

名　　称　重庆新东迈物流有限公司
类　　型　有限责任公司(法人独资)
法定代表人　李刚
经营范围　一般项目：国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；非居住房地产租赁；自有机械设备租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；装卸搬运（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　壹佰万元整
成立日期　2020年06月23日
营业期限　2020年06月23日至永久
住　　所　重庆市巴南区南彭街道M7号厂房1号

登记机关　重庆市巴南区市场监督管理局
2020年09月18日

国家市场监督管理总局监制

5.6 估价对象权属证明复印件

渝（2020）巴南区 不动产权第 000882035 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附1号
不动产单元号	500113 009201 GB00018 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 116606 ㎡/房屋建筑面积 447.32 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6Z8W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（幢及层）：1层 业务编号：2020090111003653 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 000882022 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附2号
不动产单元号	500113 009201 GB00018 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 106606 ㎡/房屋建筑面积 1387.42 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61EL6E8W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：1387.42平方米 所在楼层（幢及层）：1、2层 业务编号：2020090111006488 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房

附　记



渝（ 2020 ） 巴南区 不动产权第 0300481593 号

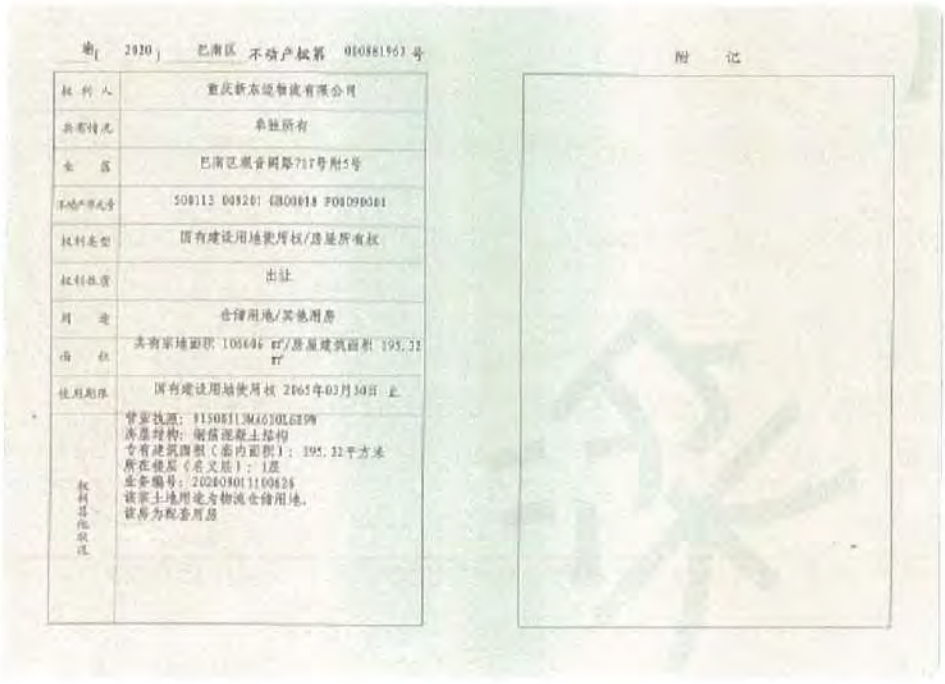
权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附3号
不动产单元号	500113 009201 GB00818 F00880881
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 166606 ㎡/房屋建筑面积 195.32 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL5J9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（含夹层）：1层 业务编号：2020050111406639 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房

附　记

渝（ 2020 ） 巴南区 不动产权第 0300481976 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附4号
不动产单元号	500113 009201 GB00818 F00820801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 166606 ㎡/房屋建筑面积 42771.8 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL6H9P 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：42771.8平方米 所在楼层（含夹层）：1、2层 业务编号：2020050111406633 该宗土地用途为物流仓储用地。

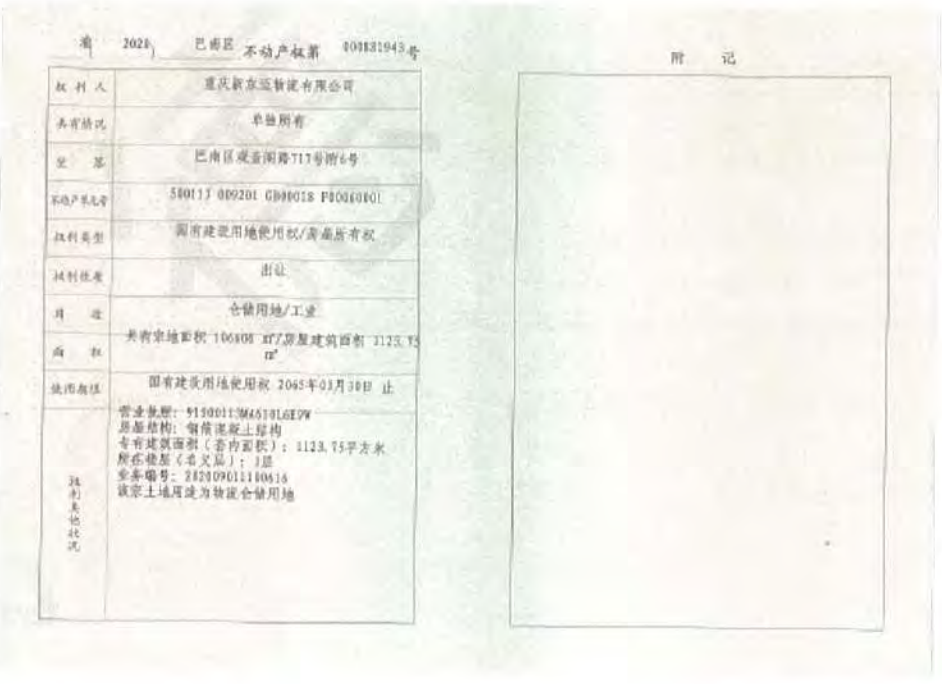
附　记



渝（2020）巴南区 不动产权第 010881963 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附5号
不动产单元号	500113 009201 GB00818 F00090301
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 106646 ㎡/房屋建筑面积 195.32 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610LG39W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111006216 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房

附　记



渝（2020）巴南区 不动产权第 009831943 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附6号
不动产单元号	500113 009201 GB00818 F00060801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 106808 ㎡/房屋建筑面积 1123.75 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610LG6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：1123.75平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111006216 该宗土地用途为物流仓储用地

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 000881936 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附7号
不动产单元号	500113 009201 GB00018 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 106406 ㎡/房屋建筑面积 149.76 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6D9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（垂内面积）：149.76平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090311004689 该宗土地用途为物流仓储用地

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 000881886 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附8号
不动产单元号	500113 009201 GB00018 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 106406 ㎡/房屋建筑面积 42311.22 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（垂内面积）：42311.22平方米 所在楼层（名义层）：1、2层 业务编号：2020090311004595 该宗土地用途为物流仓储用地

附　记



渝（2020）巴南区 不动产权第 000882013 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附9号
不动产单元号	500113 009201 GB00018 F00040801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 106606 ㎡/房屋建筑面积 12045.92 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月20日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6Z9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：12045.92平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111300643

附　记

该宗土地用途为物流仓储用地



渝（2020）巴南区 不动产权第 000881999 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附18号
不动产单元号	500113 009201 GB00018 F00104801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 106606 ㎡/房屋建筑面积 135 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月20日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6Z9W 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：135平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111300641

附　记

该宗土地用途为物流仓储用地
该房为配套用房

渝（2020）巴南区 不动产权第 000881974 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附1号
不动产单元号	500113 009201 GB00019 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 195.32 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090811180530

附记

该宗土地用途为物流仓储用地
该房为配套用房

渝（2020）巴南区 不动产权第 000881944 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附2号
不动产单元号	500113 009201 GB00019 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 978.75 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：978.75平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090811180527

附记

该宗土地用途为物流仓储用地

渝（2020）巴南区 不动产权第 010081950 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附3号
不动产单元号	500113 009201 GB00019 F0001010I
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 23703.83 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL6E9W 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：23703.83平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111D041I

附记

该宗土地用途为物流仓储用地

渝（2020）巴南区 不动产权第 010081888 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附4号
不动产单元号	500113 009201 GB00019 F0002I045
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 13398.59 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL6E9W 房屋结构：钢结混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：13398.59平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3、4、5、6层 业务编号：2020090111D064I

附记

该宗土地用途为物流仓储用地



渝（2020）巴南区 不动产权第 080881869 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附5号
不动产单元号	500113 009201 GB00019 F00830081
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 3390.8 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：3390.8平方米 所在楼层（含义及）：1、2、3层 业务编号：2020090111080593

附　记

该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房

渝（2020）巴南区 不动产权第 080881835 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附6号
不动产单元号	500113 009201 GB00019 F00090081
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 32.8 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61DL6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（含义及）：1层 业务编号：2020090111080587

附　记

该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房

渝（2020）巴南区 不动产权第 080882109 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附7号
不动产单元号	500113 009281 GB00819 F00060081
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 56.16 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA618L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111080581 该宗土地用途为物流仓储用地。

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 080882107 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附8号
不动产单元号	500113 009281 GB00819 F00050101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 349.76 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL6B9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：349.76平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111081680 该宗土地用途为物流仓储用地。

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 010882105 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附1号
不动产单元号	500113 009201 GB00019 F00081081
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 447.32 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6L9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011104676 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 010882143 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路867号附10号
不动产单元号	500113 009301 GB00019 F00100081
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 75281 ㎡/房屋建筑面积 171.9 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61BL6E9F 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：171.9平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011180676 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 008882102 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路866号附1号
不动产单元号	500113 009201 GB00017 F00810091
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 64272 ㎡/房屋建筑面积 539.62 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA6101L63W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：539.62平方米 所在楼层（总义层）：1层 业务编号：202009011100674 该宗土地用途为物流仓储用地。

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 008882100 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路866号附2号
不动产单元号	500113 009201 GB00017 F00820091
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 64272 ㎡/房屋建筑面积 147.84 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61BL6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：147.84平方米 所在楼层（本义层）：1层 业务编号：202009011100673 该宗土地用途为物流仓储用地。

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 0108482099 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路866号附3号
不动产单元号	500113 009201 GB00017 F00050801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 64272 ㎡/房屋建筑面积 195.32 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2015年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL6B9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（幢及层）：1层 业务编号：2020090111040672 该宗土地用途为物流仓储用地。

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 0108482097 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路866号附4号
不动产单元号	500113 009201 GB00017 F00016081
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 64272 ㎡/房屋建筑面积 25806.42 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2015年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL6B9W 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：25806.42平方米 所在楼层（幢及层）：3层 业务编号：2020090111040671 该宗土地用途为物流仓储用地。

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 0108822087 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路866号附5号
不动产单元号	500113 009201 GB00011 F00020801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 64272 ㎡/房屋建筑面积 1806 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2015年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61KL6E9F 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：1806平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090211008670 该宗土地用途为物流仓储用地

附　记

渝（2021）巴南区 不动产权第 0108822482 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路866号附6号
不动产单元号	500113 009201 GB00017 F00068091
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 64272 ㎡/房屋建筑面积 77.37 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2015年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QL6B5W 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：77.37平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2021090811805619 该宗土地用途为物流仓储用地

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 [illegible] 号

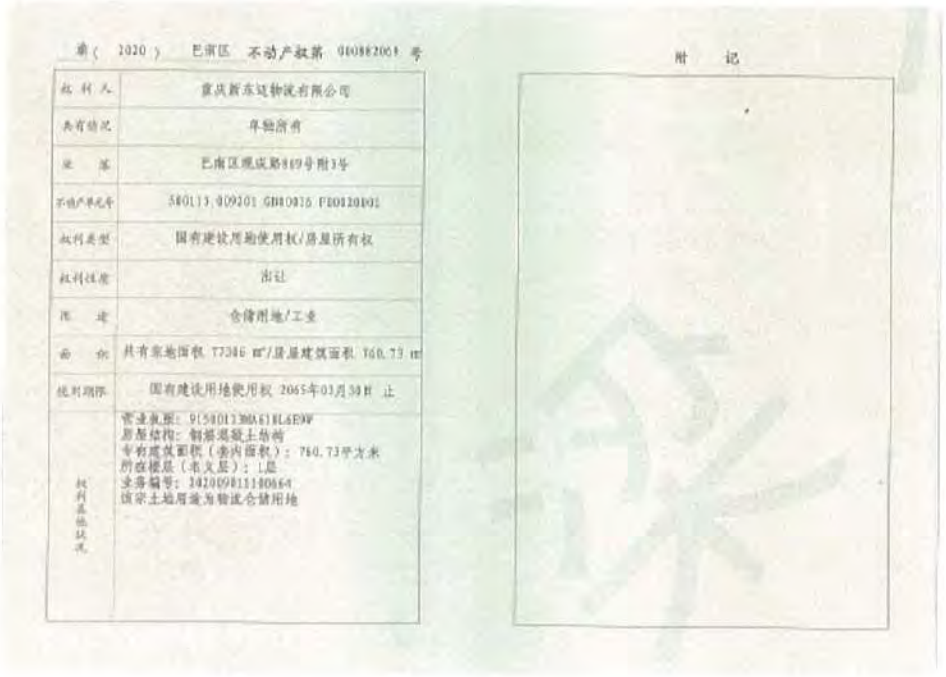
权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路869号附1号
不动产单元号	500113 009201 GB00016 F00850801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 77306 ㎡/房屋建筑面积 447.32 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610LGE9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（总又层）：1层 业务编号：2020090811300568 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 [illegible] 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路869号附2号
不动产单元号	500113 009201 GB00016 F00850401
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 77306 ㎡/房屋建筑面积 149.76 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610LGE9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（总又层）：1层 业务编号：2020090811300617 该宗土地用途为物流仓储用地

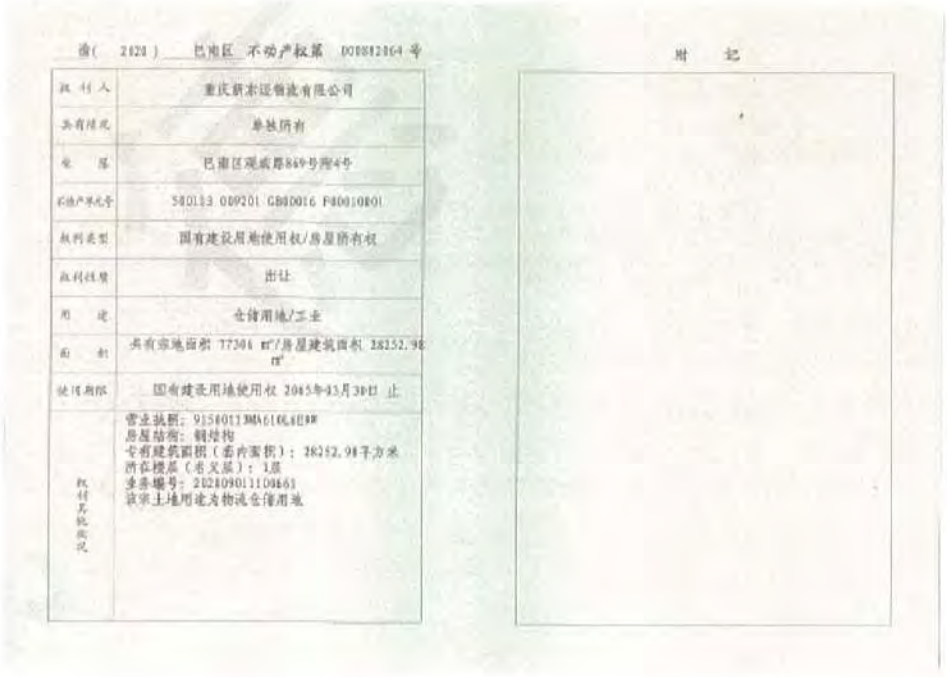
附　记



渝（2020）巴南区 不动产权第 000882061 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路869号附3号
不动产单元号	500113 009201 GB00016 F00010801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 77306 ㎡/房屋建筑面积 760.73 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61BL6E9F 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：760.73平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020091111080664 该宗土地用途为物流仓储用地

附　记



渝（2020）巴南区 不动产权第 000882064 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路869号附4号
不动产单元号	500113 009201 GB00016 F00010801
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 77306 ㎡/房屋建筑面积 28252.98 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61BL6E9F 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：28252.98平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020091111080663 该宗土地用途为物流仓储用地

附　记



渝（2020）巴南区 不动产权第 000882054 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路869号附5号
不动产单元号	500113 049201 GB00016 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 77306 ㎡/房屋建筑面积 32.8 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QLGE98 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111D0658 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 000882014 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路869号附6号
不动产单元号	500113 049201 GB00016 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 77306 ㎡/房屋建筑面积 56.16 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61QLGE98 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111D0644 该宗土地用途为物流仓储用地。

附　记

渝（2020）巴南区 不动产权第 006681769 号

权利人	重庆新东迈物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观成路849号附7号
不动产单元号	500113 009201 GB00816 F00170001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 77586 ㎡/房屋建筑面积 150 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA61BLAK9W 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：150平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020090111003582 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房

附　记

5.7 估价机构营业执照复印件



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
成立日期　2003年04月07日
法定代表人　程家龙
住　　所　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

重要提示

登记机关
2019年08月[illegible]日

国家市场监督管理总局监制

5.8 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“随建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年12月04日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.9 估价人员相关专业执业资格复印件



13

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208466

姓 名 / Full name

于红

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

于红



6

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208385

姓 名 / Full name

史心怡

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130131199102020106

注 册 号 / Registration No.

1120210090

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-28

持证人签名 / Bearer's signature

史心怡