

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资
基金
2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：2025 年 1 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

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

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	嘉实京东仓储基础设施 REIT
场内简称	京东仓储（扩位证券简称：嘉实京东仓储基础设施 REIT）
基金主代码	508098
交易代码	508098
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 1 月 11 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	46 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2023 年 2 月 8 日
投资目标	本基金通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。

投资策略	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略及权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；若《基金合同》生效不满 6 个月则可不进行收益分配。2、本基金收益分配方式为现金分配。3、本基金每份基金份额享有同等分配权。4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
外部管理机构	北京京东东鸿管理咨询有限公司

注：1、基金管理人信息：

公司名称：嘉实基金管理有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层

邮政编码：100020

法定代表人：经雷

信息披露事务负责人：郭松，督察长、(010) 65215588

2、资产支持证券管理人信息：

公司名称：嘉实资本管理有限公司

注册地址：北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12 层

邮政编码：100020

法定代表人：李强

3、基金托管人信息：

公司名称：中信银行股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

办公地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

邮政编码：100020

法定代表人：方合英

4、资产支持证券托管人信息：

公司名称：中信银行股份有限公司上海分行

注册地址：上海市浦东新区世博馆路 112、138 号地下一层、1 层 101-1 室、2 层 201-2、3 层 302-4、第 9-15 层

办公地址：上海市浦东新区世博馆路 138 号中信银行大厦

邮政编码：200126

负责人：赵元新

5、运营管理机构信息：

公司名称：北京京东东鸿管理咨询有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室

办公地址：北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室

邮政编码：100176

法定代表人：曹冬

信息披露事务负责人：张雪岩，京东集团副总裁、(010) 89118888

6、原始权益人信息：

公司名称：北京京东世纪贸易有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号 C 座 2 层 201 室

办公地址：北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号 C 座 2 层 201 室

邮政编码：100176

法定代表人：许冉

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期

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

基础设施项目名称：京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目

基础设施项目公司名称	武汉京东茂元信息技术有限公司
------------	----------------

基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	提供仓储设施租赁服务
基础设施项目地理位置	湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号

基础设施项目名称：京东亚洲一号廊坊经开物流园

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

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	27,127,049.34
2. 本期净利润	6,084,114.79
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	22,938,646.07

注：1、本期现金流分派率：1.00%；年化现金流分派率：5.25%

2、本期现金流分派率=本期可供分配金额/报告期末市值

3、年化现金流分派率=本年累计可供分配金额/报告期末市值

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	14,975,542.67	0.0300	-
本年累计	79,027,766.35	0.1581	-
2023 年	73,518,417.08	0.1470	为基金合同生效日 2023 年 1 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

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

本期	24,000,017.52	0.0480	2024 年度第三次分红
本年累计	103,660,019.49	0.2073	含 2024 年度第一次、第二次、第三次分红和 2023 年度第二次分红
2023 年	32,950,034.21	0.0659	2023 年度第一次分红

注：本基金于 2024 年 11 月 26 日发布分红公告，进行 2024 年度第三次分红，实际分配金额为 24,000,017.52 元。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	6,084,114.79	-
本期折旧和摊销	10,976,375.07	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	443,749.86	-
本期税息折旧及摊销前利润	17,504,239.72	-
调增项		
1-金融资产相关调整(租赁收入直线法调整)	742,184.82	-
2-使用前期预留	5,381,899.92	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-5,495,928.36	-
2-未来合理的相关支出预留	-3,156,853.43	-
本期可供分配金额	14,975,542.67	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等。

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

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

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

自 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，本基金持有的基础设施项目合计收入为人民币 26,812,756.68 元。三个项目的报告期末可供出租面积为 341,316.96 平方米，实际出租面积为 341,316.96 平方米，出租率为 100%，租金收缴率为 100%；报告期内租金单价水平为 0.96 元/平方米/天。重庆项目续租后，主要承租人报告期末加权平均剩余租期为 1,557 天（以租赁面积加权）。基础设施项目的主要承租人行业为电子商务，较上一报告期无变化，运营整体保持平稳。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

重庆新东迈物流有限公司自 2017 年 8 月开始运营，报告期内周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。重庆新东迈物流有限公司报告期末可供出租面积为 184,568.56 平方米，实际出租面积为 184,568.56 平方米，出租率为 100%，租金收缴率为 100%；报告期内租金单价水平为 0.79 元/平方米/天。主要承租人续租后，报告期末剩余租期为 2,191 天。

武汉京东茂元信息技术有限公司自 2016 年 1 月开始运营，报告期内周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。武汉京东茂元信息技术有限公司报告期末可供出租面积为 52,154.66 平方米，实际出租面积为 52,154.66 平方米，出租率为 100%，租金收缴率为 100%，主要承租人剩余租期为 1,461 天；报告期内租金单价水平为 0.95 元/平方米/天。

廊坊骏迪物流有限公司自 2020 年 4 月开始运营，报告期内周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。廊坊骏迪物流有限公司报告期末可供出租面积为 104,593.74 平方米，实际出租面积为 104,593.74 平方米，出租率为 100%，租金收缴率为 100%，主要承租人剩余租期为 485 天；报告期内租金单价水平为 1.26 元/平方米/天。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：重庆新东迈物流有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	7,991,889.50	68.07	7,992,279.36	68.34
2	物业管理服务费收入	3,546,300.86	30.20	3,546,447.07	30.33
3	其他收入	202,810.65	1.73	155,298.77	1.33

4	合计	11,741,001.01	100.00	11,694,025.20	100.00
---	----	---------------	--------	---------------	--------

注：租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额；其他收入（场地费等）为收取的场地租赁收入。

基础设施项目公司名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年 12月31日		上年同期 2023年10月1日至2023年 12月31日	
		金额（元）	占该项目总 收入比例（%）	金额（元）	占该项目 总收入比 例（%）
1	租金收入	2,931,769.45	68.07	3,193,962.34	69.20
2	物业管理服务费收入	1,290,089.79	29.95	1,405,474.24	30.45
3	其他收入	85,345.23	1.98	16,439.19	0.36
4	合计	4,307,204.47	100.00	4,615,875.77	100.00

注：租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额；其他收入（场地费等）为收取的场地租赁收入。

基础设施项目公司名称：廊坊骏迪物流有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年 12月31日		上年同期 2023年10月1日至2023年12 月31日	
		金额（元）	占该项目总 收入比例（%）	金额（元）	占该项目 总收入比 例（%）
1	租金收入	7,442,445.56	69.14	7,491,228.56	69.37
2	物业管理服务费收入	3,279,145.46	30.46	3,279,145.46	30.37
3	其他收入	42,960.18	0.40	28,320.61	0.26
4	合计	10,764,551.20	100.00	10,798,694.63	100.00

注：租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额；其他收入（场地费等）为收取的场地租赁收入。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年 12月31日		上年同期 2023年10月1日至2023年12 月31日	
		金额（元）	占该项目总 成本比例（%）	金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）
1	物业运营成本	307,188.84	2.08	1,126,601.90	7.65

2	投资性房地产折旧及摊销	3,040,209.74	20.61	2,996,889.68	20.34
3	税金及附加	1,851,781.04	12.55	1,001,545.32	6.80
4	运营管理服务费	1,368,837.36	9.28	1,365,362.05	9.27
5	利息支出	8,162,609.58	55.32	8,255,479.15	56.03
6	其他成本费用	23,860.23	0.16	-12,391.83	-0.08
7	合计	14,754,486.79	100.00	14,733,486.27	100.00

注：1. 上年同期其他成本费用-12,391.83 元，主要为银行利息收入。

2. 由于物业相关费用的节约，本报告期物业运营成本较上年同期下降较多。

3. 由于上年同期冲销了之前季度计提的税费，本报告期税金及附加较上年同期提高较多。

基础设施项目公司名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年 12月31日		上年同期 2023年10月1日至2023年 12月31日	
		金额（元）	占该项目总 成本比例（%）	金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）
1	物业运营成本	28,619.38	0.52	319,314.58	4.63
2	投资性房地产折旧及摊销	1,369,388.75	24.99	1,940,991.43	28.16
3	税金及附加	487,941.30	8.91	537,978.81	7.81
4	运营管理服务费	244,387.86	4.46	649,244.31	9.42
5	利息支出	3,378,701.51	61.67	3,458,150.77	50.18
6	其他成本费用	-30,292.22	-0.55	-13,896.69	-0.20
7	合计	5,478,746.58	100.00	6,891,783.21	100.00

注：1. 本期其他成本费用-30,292.22 元，上年同期其他成本费用-13,896.69 元，主要为银行利息收入。

2. 由于物业相关费用的节约，本报告期物业运营成本较上年同期下降较多。

3. 由于运营管理机构主动减免部分运营管理服务费，本报告期运营管理服务费较上年同期下降较多。

基础设施项目公司名称：廊坊骏迪物流有限公司

序号	构成	本期 2024年10月1日至2024年 12月31日		上年同期 2023年10月1日至2023年12 月31日	
		金额（元）	占该项目总 成本比例（%）	金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）
1	物业运营成本	396,256.46	2.66	441,614.95	2.91

2	投资性房地产折旧及摊销	3,222,697.88	21.65	3,209,662.92	21.12
3	税金及附加	1,174,209.76	7.89	1,203,358.71	7.92
4	运营管理服务费	1,251,451.97	8.41	1,356,276.69	8.92
5	利息支出	8,826,576.95	59.29	8,986,968.63	59.12
6	其他成本费用	16,426.69	0.11	2,237.38	0.01
7	合计	14,887,619.71	100.00	15,200,119.28	100.00

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目名称：重庆新东迈物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2024年10月1日至2024年12月31日	2023年10月1日至2023年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	59.83	53.06
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	70.01	70.23

注：重庆新东迈物流有限公司投资性房地产科目报告期末金额为 374,293,709.48 元，上年末金额为 384,192,955.48 元，下降 2.58%；长期借款科目报告期末金额为 444,835,483.33 元，上年末金额为 444,835,483.33 元，无变化。

基础设施项目名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2024年10月1日至2024年12月31日	2023年10月1日至2023年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	61.87	36.97
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	83.04	67.66

注：武汉京东茂元信息技术有限公司货币资金科目报告期末金额为 43,250,835.68 元，上年末金额为 45,399,217.58 元，下降 4.73%；投资性房地产科目报告期末金额为 111,061,303.57 元，上年末金额为 114,992,314.55 元，下降 3.42%；长期借款科目报告期末金额为 210,021,188.00 元，上年末金额为 210,021,188.00 元，无变化。

基础设施项目名称：廊坊骏迪物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2024年10月1日至2024年12月31日	2023年10月1日至2023年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	54.76	53.63
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	73.63	72.19

注：廊坊骏迪物流有限公司投资性房地产科目报告期末金额为 445,188,974.30 元，上年末金额为 457,864,242.41 元，下降 2.77%；长期借款科目报告期末金额为 468,192,342.67 元，上年末金额为 468,192,342.67 元，无变化。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司运营收支账户。当运营管理机构提交资金支出申请时，基金管理人基于项目公司年度预算复核、确认运营管理机构资金使用需求，并经监管行复核无误后，将运营资金由运营收支账户划至日常运营支出账户。项目公司日常经营支出由日常运营支出账户执行划付。

本报告期，经营活动现金流入 34,619,600.86 元，主要为租金收入、物业管理服务费收入、关联方往来流入等。经营活动现金流出 17,781,068.04 元，主要为支付的物业费、能源费等运营成本以及各项税费等。

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

重庆京邦达物流有限公司、北京京讯递科技有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司为京东物流的子公司。京东物流集团于 2021 年在香港主板上市，目前该集团的物流业务在同行业中处于领先地位。京东物流是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，在物流领域居于领先地位，对于仓储物流资产的区位、设备信息化水平等方面有较高要求。根据京东物流于 2024 年 11 月 14 日发布的 2024 年 3 季度业

绩公告，京东物流与淘天集团达成合作，京东物流将全面接入淘宝天猫平台，双方对接系统已于十月中旬基本完成，众多淘宝天猫商家能够选择京东物流作为服务商。2024 年第三季度，非国际财务报告准则净利润为 25.7 亿元，同比提升 205.1%，京东物流的盈利水平再创新高。

从需求角度看，预计京东物流的仓储需求可支持项目长期保持稳定运营。根据 2024 年 3 季度业绩公告，京东物流 2024 年 3 季度的租金成本为 31 亿元，与 2023 年同期的 31 亿元租金成本基本持平。京东物流子公司整租的三个标的项目的高标仓与京东物流的业务具有高度适配性，且京东物流在其中有资本性投入。因此，京东物流子公司具备持续租赁本项目的动力。

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

重庆项目公司与主要承租人重庆京邦达物流有限公司（以下简称“重庆京邦达”）的租赁合同于 2024 年 12 月 31 日到期。本报告期内，重庆项目公司与重庆京邦达进行了续租。重庆项目公司在本次续租前，根据原租赁合同的约定，聘请了与主要承租人双方认可的第三方评估机构仲量联行（北京）咨询有限公司（以下简称“仲量联行”）对重庆项目所在区域的仓储物流租赁市场进行市场调研。在本次续租中，基金管理人连同运营管理机构综合考虑各项因素，结合仲量联行市场调研情况，与主要承租人就续租事宜进行了充分沟通并最终达成一致意见：自 2025 年 1 月起，续租首年起始净有效租金为 20.16 元/平方米/月，租期及租期内每年租金增长率等主要条款继续适用原租赁合同相关约定。

为了保护投资者利益，基金管理人及运营管理机构积极筹备续租工作的开展以及落实新租约的签署，确保项目租金收入稳定和透明化，持续达成了基金资产 100%出租率及租金收缴率。此外，基金管理人及运营管理机构将密切关注嘉实京东仓储基础设施 REIT 底层资产运营情况，积极开展相关工作：

一是勤勉尽责的做好运营工作。

公募基金层面，本基金发行至今已完成 5 次收益分配，累计分配金额 1.3661 亿元。

底层资产层面，本基金发行以来，底层项目公司新签订新能源汽车充电桩场地租赁超过 400 平方米，屋顶分布式光伏发电项目超过 5 兆瓦，以及多项辅助用房/场坪租赁，丰富了底层资产的收入来源。

运营管理机构已经建立并完善了激励与约束机制，根据基础设施项目运营管理团队业绩指标，实施严格的考核与相应的惩罚措施，确保参与团队均能高效运作并达成既定业务目标。

二是做好投资者关系管理工作。

2024 年，本基金通过多元化的渠道与方式，积极与投资人进行沟通和交流。通过上海证券交

易所路演中心平台，举办 3 次业绩说明会并直播，基金管理人及运营管理机构阐述了基金及底层资产的运营管理情况、业绩表现等，并在线解答投资人提出的问题。

未来基金管理人及运营管理机构，将继续保持与投资者的积极沟通交流，邀请更广泛的投资

者到项目上来，使投资者更深入的了解底层资产的运营情况。

三是做好信息披露工作。

基金管理人与运营管理机构，均已制定了完善的信息披露管理制度，明确了固定的信息披露负责人员。运营管理机构同时设立了专门的信息披露团队，负责监管和执行信息披露相关的制度，确保信息披露工作的及时、准确和透明。

基金管理人连同运营管理机构，将继续以基金相关法律文件为依据，优化运营管理流程，努力降低项目运营成本，降本增效，做好底层资产运营管理工作。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

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

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-

2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	银行存款和结算备付金合计	4,261,789.42
4	其他资产	-
5	合计	4,261,789.42

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

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资 明细

无。

5.5 投资组合报告附注

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

5.6 其他资产构成

无。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

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

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

基金管理人在不动产研究领域经验丰富，及时把握不动产领域情况。公司在仓储物流、高速

公路、地铁、市政基建、园区开发、铁路、公用事业等基础设施行业领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队研究领域覆盖相应不动产行业。

截至报告期末，嘉实基金作为基金管理人共管理 3 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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

						资产证券化专业委员会委员。
魏晨熙	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	11 年	除管理本基金外，曾参与嘉实资本中节能绿色建筑 CMBS 等投融资项目。	2013 年 8 月至 2015 年 12 月，任北京喜神资产管理有限公司项目经理，从事基础设施及不动产项目的投融资及并购；2015 年 12 月加入嘉实资本管理有限公司任副总监，负责基础设施及不动产项目的证券化、REITs 及私募投资；2020 年 9 月至今任职于嘉实基金管理有限公司，曾任基础设施基金投资管理部副总监，从事基础设施基金投资管理，现任基础设施基金投资管理部门负责人。
张卓	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	15 年	除管理本基金外，曾参与多个物流、产业园区的区域性运营管理工作。	2009 年 7 月至 2017 年 6 月，担任光大旗下嘉事堂药业物流本部工程部经理，从事医药物流园区运营管理工作。2017 年 6 月至 2021 年 1 月，担任普洛斯北京地区城市运营总监，从事工业及物流园

						<p>区区域性运营管理工作。</p> <p>2021 年 4 月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理，从事基础设施基金运营管理工作。</p>
于金行	本基金基金经理	2023 年 6 月 20 日	-	10 年	除管理本基金外，曾参与多个产业园区、高速公路、港口、电站等基础设施项目的运营管理工作。	<p>2014 年 4 月至 2021 年 8 月在中国港湾工程有限责任公司财务部任职，主要负责基础设施项目建设及运营阶段的财务管理、投后管理等工作。曾参与过牙买加南北高速公路项目、哥伦比亚马道斯公路项目、尼日利亚凯菲路项目、尼日利亚莱基港项目、尼泊尔水电站项目、孟加拉吉大港中国经济工业园区项目的运营管理。2021 年 8 月加入嘉实基金管理有限公司，现任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理，从事基础设施基金运营管理工作。</p>

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

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

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

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本报告期内计提基金管理人管理费 660,650.53 元，资产支持证券管理人管理费 165,162.63 元，基金托管人托管费 41,290.52 元。依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》，并根据未经审计的数据测算，本报告期内基于项目公司运营收入计提运营管理机构的管理费为 2,864,677.19 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费、运营管理机构的管理费。本报告期内支付基金管理人管理费 2,682,863.01 元，资产支持证券管理人管理费 670,715.75 元，托管费 167,677.75 元，运营管理机构管理费 5,632,460.25 元（不含税）。

1、基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费收费依据

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金的基金管理费包括固定管理费、基础管理费和激励管理费三个部分（基础管理费和激励管理费由运营管理机构收取）：

（1）固定管理费

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

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

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

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

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

（2）基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

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

(3) 激励管理费

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

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

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

2、基金托管人托管费、资产支持证券托管人托管费收费依据

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

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

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

3、运营管理机构运营管理服务费收取依据

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》、《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，运营管理服务费由基础管理费

和激励管理费两部分构成：

(1) 基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

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

(2) 激励管理费

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

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

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

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

报告期内，基金管理人严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，各投资组合按投资管理制度和流程独立决策，并在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；通过完善交易范围内各类交易的公平交易执行细则、

严格的流程控制、持续的技术改进，确保公平交易原则的实现；通过 IT 系统和人工监控等方式进行日常监控，公平对待旗下管理的所有投资组合。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增基础设施项目投资。

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

在本报告期内，三个基础设施项目在基金管理人以及运营管理机构的主动管理下稳定运营。截至 2024 年 12 月 31 日，三个项目出租率均维持在 100%，主要租户未发生变动，租金收缴率为 100%，资产运营情况良好。

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

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

2024 年是中华人民共和国成立 75 周年，也是实现“十四五”规划目标任务的关键一年。国家统计局数据显示，2024 年国内 GDP 同比增长 5.0%，低于上年同期增长率 0.25 个百分点。中国银行研究院在《中国经济金融展望报告（2025 年年报）》中预计 2025 年 GDP 增长 5%左右。

根据中国物流信息中心数据显示，2024 年 10-12 月中国仓储指数分别 49.4%、52.4%、50.6%，较第三季度有所好转。

行业需求方面，国家统计局数据显示，2024 年 10-12 月，全国社会消费品零售总额分别为 45,396.00 亿元、43,763.00 亿元、45,172.00 亿元，同比增长分别为 4.8%、3.0%、3.7%，同比增速较三季度有所提高。截至 2024 年 12 月，网上商品和服务零售额本年累计值为 155,225.00 亿元，同比增长 7.2%，实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重为 26.8%。

2024 年第四季度，工业生产运行整体平稳，国家统计局数据显示，2024 年 10-12 月规模以上工业增加值同比分别增长 5.3%、5.4%、6.2%，较上年同期分别提高 0.7 个百分点、-1.2 个百分点、-0.6 个百分点。2024 年 10-12 月全国制造业 PMI 分别为 50.1%、50.3%、50.1%，处于扩张状态。

行业供给方面，根据公开信息整理，全国物流节点城市 2024 年第四季度交付高标仓约为 300 万平方米，同比下降超过 40%。

短期细分市场方面，通过公开数据显示及对项目所在市场的评判，2024 年第四季度重庆、武

汉市场租金下降、出租率有较为明显提升，呈现明显的“以价换量”特征；京津冀城市群高标仓租金下降，但出租率已企稳。

总的来看，2024 年四季度，国内经济仍处于修复中；展望未来，中国经济恢复情况将取决于内生增长动能、国际环境变化、宏观政策力度与效果等多个方面，经济恢复基础需要持续巩固。仓储物流租赁市场方面，2024 年第四季度国内整体行业需求有所恢复、行业供给有较大幅度下降，行业呈一定复苏态势。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	-
报告期期间买入/申购总份额	1,061,498.00
报告期期间卖出总份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	1,061,498.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例 (%)	0.21

注：本基金的基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

申购/买入含红利再投、转换入份额，赎回/卖出含转换出份额。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

序号	交易方式	交易日期	交易份额(份)	交易金额(元)	适用费率(%)
1	场内买入	2024-12-31	1,021,320.00	3,077,763.99	-
2	场内买入	2024-12-30	40,178.00	118,475.39	-
合计			1,061,498.00	3,196,239.38	

§9 影响投资者决策的其他重要信息

原始权益人北京京东世纪贸易有限公司净回收资金金额 97,570.72 万元，拟将净回收资金全部用于在建项目、新建（含改扩建）项目，具体为京东光谷南大健康智能产业园项目、京东廊坊固安智能消费设备创新中心项目、京东廊坊固安工业智能分拨中心项目、京东廊坊固安数字运营与结算中心项目、京东亚洲一号重庆巴南物流园二期项目。本报告期内净回收资金严格按照上述使用计划使用。

截至本报告期末，已使用净回收资金 95,276.72 万元，净回收资金余额为 2,294.00 万元，净回收资金使用率为 97.65%。原始权益人拟将剩余净回收资金继续投入在建项目、新建（含改扩建）项目。如因情况变化需要调整净回收资金用途，原始权益人将按照相关规定履行决策审批程序并做好信息披露。

本报告期内，原始权益人控股股东或者其关联方遵守相关法律法规规定，按照《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知（发改投资〔2024〕1014 号）》要求使用净回收资金，并及时将回收资金使用情况直接报送国家发展改革委投资司，同步抄报北京市发展和改革委员会和中国证监会北京监管局、上海证券交易所。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

- （1）中国证监会准予嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。
- （2）《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- （3）《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- （4）《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- （5）基金管理人业务资格批件、营业执照；
- （6）报告期内嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公告的各项原稿。

10.2 存放地点

北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

10.3 查阅方式

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

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

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

嘉实基金管理有限公司

2025 年 1 月 22 日