

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资
基金
2024 年年度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

送出日期：2025 年 3 月 28 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

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

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

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

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

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

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

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	14
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	14
3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	14
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	14
3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	14
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	14
3.12 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	15
§ 4 资产项目基本情况	15
4.1 报告期内资产项目的运营情况	15
4.2 资产项目所属行业情况	18
4.3 重要资产项目运营相关财务信息	22
4.4 资产项目公司经营现金流	27
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	29
4.6 资产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 资产项目相关保险的情况	29
4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明	30
4.10 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	31
4.11 其他需要说明的情况	31
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	31
5.1 报告期末基金的资产组合情况	31

5.2 投资组合报告附注	31
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	32
§ 6 回收资金使用情况	32
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	32
6.2 报告期末净回收资金使用情况	32
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	32
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	32
§ 7 管理人报告	33
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	33
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	36
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	38
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	39
§ 8 运营管理机构报告	40
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	40
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	41
§ 9 其他业务参与人履职报告	42
9.1 原始权益人报告	42
9.2 托管人报告	44
9.3 资产支持证券管理人报告	44
9.4 其他专业机构报告	45
§ 10 审计报告	46
10.1 审计报告基本信息	46
10.2 审计报告的基本内容	46
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	48
§ 11 年度财务报告	49
11.1 资产负债表	49
11.2 利润表	52
11.3 现金流量表	54
11.4 所有者权益变动表	57
11.5 报表附注	61
§ 12 评估报告	100
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	100
12.2 评估报告摘要	100
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	101
12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	102
12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	102
12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	102
12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	102

§ 13 基金份额持有人信息	102
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	102
13.2 基金前十名流通份额持有人	102
13.3 基金前十名非流通份额持有人	103
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	104
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况	104
§ 14 基金份额变动情况	104
§ 15 重大事件揭示	105
15.1 基金份额持有人大会决议	105
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	105
15.3 基金投资策略的改变	105
15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	105
15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	105
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	105
15.7 其他重大事件	106
§ 16 备查文件目录	108
16.1 备查文件目录	108
16.2 存放地点	108
16.3 查阅方式	108

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	嘉实京东仓储基础设施 REIT
场内简称	京东仓储（扩位证券简称：嘉实京东仓储基础设施 REIT）
基金主代码	508098
交易代码	508098
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 1 月 11 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	46 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2023 年 2 月 8 日
投资目标	本基金通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资策略	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略及权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；若《基金合同》生效不满 6 个月则可不进行收益分配。2、本基金收益分配方式为现金分配。3、本基金每份基金份额享有同等分配权。4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
运营管理机构	北京京东东鸿管理咨询有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期

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

资产项目名称：京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目

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

资产项目名称：京东亚洲一号廊坊经开物流园

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

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		嘉实基金管理有限公司	北京京东东鸿管理咨询有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	郭松	张雪岩
	职务	督察长	京东集团副总裁
	联系方式	(010) 65215588	(010) 89118888
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室
邮政编码		100020	100176
法定代表人		经雷	曹冬

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中信银行股份有限公司	嘉实资本管理有限公司	中信银行股份有限公司	北京京东世纪贸易有限公司
注册地址	北京市朝阳区光华路 10	北京市怀柔区北房	北京市朝阳区光华	北京市北

	号院 1 号楼 6-30 层、 32-42 层	镇幸福西街 1 号 301 室	路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	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	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、 32-42 层	北京市朝阳区建国 门外大街 21 号北京 国际俱乐部 C 座写字 楼 12 层	北京市朝阳区光华 路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	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	100020	100020	100020	100176
法定代表人	方合英	李强	方合英	许冉

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

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

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2024 年	2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日） -2023 年 12 月 31 日
本期收入	108,656,347.37	114,796,057.55
本期净利润	28,956,595.33	-35,894,098.38
本期经营活动产生的现金流量净额	79,314,858.01	80,401,543.44

本期现金流分派率	5.23	4.35
年化现金流分派率	5.23	4.49
期末数据和指标	2024 年末	2023 年末
期末基金总资产	1,779,172,257.73	1,868,794,055.79
期末基金净资产	1,613,452,075.84	1,688,155,500.00
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	110.27	110.70
内部收益率	-	-

注：1、本基金合同生效日为 2023 年 01 月 11 日，2023 年报告期自 2023 年 01 月 11 日起至 2023 年 12 月 31 日止，本报告期自 2024 年 01 月 01 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

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

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

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年	2023 年 1 月 11 日-2023 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.2269	3.3763
期末基金份额公允价值参考净值	-	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	78,731,569.68	0.1575	-
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

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

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

本期	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 2 月 7 日发布公告，本基金进行 2023 年度的第二次分红，实际分配金额为 25,209,994.38 元；于 2024 年 4 月 29 日发布公告，本基金进行 2024 年度的第一次分红，实际分配金额为 34,450,007.59 元，其中包含本基金 2023 年剩余可供分配金额 15,358,388.49 元；于 2024 年 8 月 8 日发布公告，本基金进行 2024 年度的第二次分红，实际分配金额为 20,000,000.00 元；于 2024 年 11 月 26 日发布公告，本基金进行 2024 年度的第三次分红，实际分配金额为 24,000,017.52 元。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	28,956,595.33	-
本期折旧和摊销	45,860,829.54	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-3,225,172.76	-
本期税息折旧及摊销前利润	71,592,252.11	-
调增项		
1-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	3,612,940.79	(a)
2-使用前期预留	3,044,264.00	-
3-应收和应付项目的变动	7,112,108.41	(b)
调减项		
1-未来合理的相关支出预留	-6,629,995.63	(c)
本期可供分配金额	78,731,569.68	-

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

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

(c) 未来合理的相关支出预留包括重大资本性支出(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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

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

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本报告期内计提基金管理人管理费 2,664,445.04 元，资产支持证券管理人管理费 666,111.26 元，基金托管人托管费 166,526.72 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》，本报告期内计提运营机构的运营管理费为 11,774,643.48 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、运营机构的运营管理费。依据《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划托管协议》，资产支持证券托管人不收取托管费。

1、基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费收费依据

依据《嘉实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 $\times$ 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 $\times$ 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) $\times$ 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。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基础设施项目在本报告期内的实际净运营收入完成情况，计提激励管理费 14.71 万元（含税），具体如下：

项目	重庆项目	武汉项目	廊坊项目	合计
年度实际 NOI 超过年度目标 NOI	478,161.76	257,356.19	—	735,517.95
激励管理费比例	20%	20%	—	20%
激励管理费金额（含税）	95,632.35	51,471.24	—	147,103.59

根据 2024 年 1 月 11 日发布的《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目租金下降风险缓释措施的公告》（以下简称《缓释公告》），运营管理机构主动减免了运营管理费用 108.70 万元（含税）。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内，未发生占本期收入比例超过 10% 的资本性支出。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，未进行资产项目重大改造或者扩建。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“11.5.11 关联方关系”和“11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。本基金根据基金交易安排与基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构进行关联交易，项目公司基于日常经营需求进行关联采购与销售。

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。

上述续租事项属于基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，依据前述法律文件规定，基金管理人已履行相关程序。

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内基础设施基金业务与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内未发生基础设施基金业务与人作出基础设施基金相关承诺、承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护基础设施基金利益或者变更承诺的情况。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划持有 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。

2024 年，本基金持有的基础设施项目合计收入为人民币 107,513,499.35 元。本报告期内平均月末以及报告期末可供出租面积 341,316.96 平方米，实际出租面积 341,316.96 平方米，出租率为 100%，主要承租人仍为京东物流旗下子公司，租赁合同正常履行，租金收缴率为 100%。主要承租人报告期末剩余租期为 1557 天（以租赁面积加权），报告期内租金单价水平为 0.95 元/平方米/天。基础设施项目的主要承租人行业为电子商务，较上一报告期无变化，运营整体保持平稳。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）/上年末（2023 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	341,316.96	341,316.96	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	341,316.96	341,316.96	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	0.95	0.95	0.00
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	1,557.00	738.00	110.98

6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00
---	-----------	-------------------------------	-----	--------	--------	------

注：重庆项目自 2025 年 1 月起续租 6 年，报告期末剩余租期有较大延长。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）/上年末（2023 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	184,568.56	184,568.56	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	184,568.56	184,568.56	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	0.79	0.76	3.95
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	2,191.00	366.00	498.63
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

注：重庆项目自 2025 年 1 月起续租 6 年，报告期末剩余租期有较大延长。

资产项目名称：京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）/上年末（2023 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	52,154.66	52,154.66	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	52,154.66	52,154.66	0.00

3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	0.95	1.10	-13.64
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	1,461.00	1,827.00	-20.03
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

资产项目名称：京东亚洲一号廊坊经开物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024年1月1日至2024年12月31日）/报告期末（2024年12月31日）	上年同期（2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日）/上年末（2023年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	104,593.74	104,593.74	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	104,593.74	104,593.74	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	1.25	1.21	3.31
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	年	485.00	851.00	-43.01
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

注：廊坊项目主要承租人现有租约将于 2026 年 4 月 30 日到期，故报告期末剩余租期同比有较大幅度下降。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的全部基础设施资产租户总数为 3 个，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，其所在行业均为电子商务，其在报告期内租金收入分别为 31,745,841.01 元、29,601,767.34 元、12,365,845.18 元，占总租金收入的比例分别为 43.06%、40.16%、16.78%。

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

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

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

（1）仓储物流行业基本情况

本基金项目公司的主营业务为出租物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”、“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——仓储物流行业。根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码G）”下的“仓储业（分类代码G59）”行业；根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码G59）”行业。

仓储物流基础设施的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照物流仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储。按照功能属性的不同，仓储物流基础设施可进一步细分为门户仓、区域仓、城市仓以及前置仓，满足从产地经多次运输至消费端不同场景的服务需求。

（2）仓储物流行业发展阶段

物流仓储行业在不同发展阶段的驱动因素不同。在物流仓储行业发展的前期，因全国物流仓储缺口明显，物流仓储行业发展迅速但整体呈现规模大分散度高的特征，主要为普通物流仓储。随后，物流仓储行业出现新的驱动因素，比如电商经济、新零售需求、供应链整合等，新需求的出现促进了高标仓的发展。伴随全国高标仓供给量快速增加，国内仓储物流市场连续出现新增供应量高于净吸纳量的现象，短期供需错配导致部分区域空置率提升，整体行业进入以价换量阶段。但产业升级、内需企稳回升、进出口贸易量提升及政策支持为长期发展提供支撑，同时高标仓新增供应放缓，预计行业市场未来将回归高质量发展轨道。

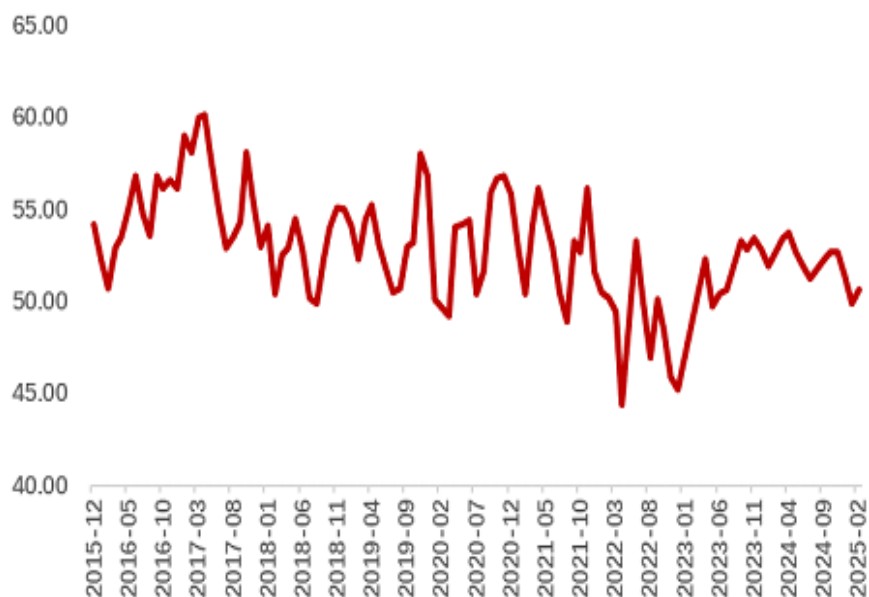
（3）仓储物流行业周期性特点

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数每年呈现出不同的季节特征，在2016年之前，物流景气指数的高点

多出现在当年的3至4月份，即一季度末和二季度初，全年呈现“前高后低”的特征；在2016年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增10-12月份的物流景气指数高点。

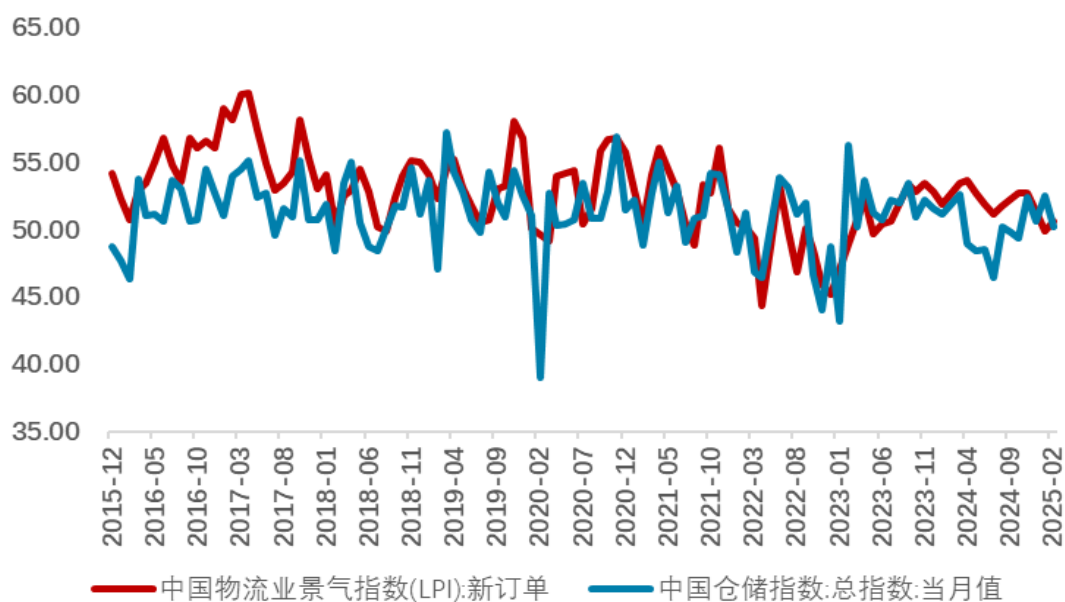
图 1：中国物流业景气指数（LPI，%）：新订单



数据来源：ifind、中国物流与采购联合会

物流仓储作为物流服务行业的基础设施，其行业景气也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且新订单景气指数领先于仓储指数。

图 2：中国仓储指数与物流景气指数走势（%）



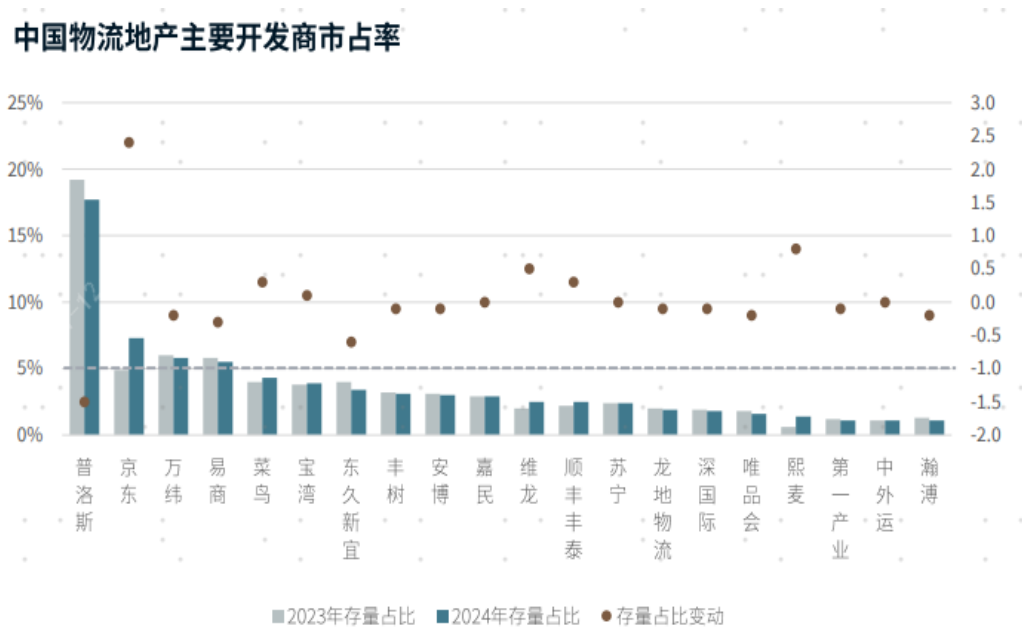
数据来源：ifind、中国物流与采购联合会

一方面，我国物流仓储行业受到整体宏观经济的影响，物流行业新订单以及物流仓储景气度等均存在季节性波动的规律，但波动不显著；另一方面，物流仓储的底层资产具有基础设施的属性，其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得仓储物流行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

（4）仓储物流行业的竞争格局

国内高标仓行业集中度较高，截至 2024 年第四季度，中国物流地产开发商前十总市场占有率约为 56.9%，前二十总市场占有率约为 74.1%，按面积占比情况如下：

图 3：中国物流地产主要开发商市占率



信息来源：仲量联行评估咨询服务部

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

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。

截至本报告期末，据戴德梁行提供的市场数据，重庆地区仓储物流市场总存量 546.0 万平方米，报告期内新增供给 6.2 万平方米，报告期内净吸纳量为 15 万平方米，平均租金为 19.7 元/平方米/月，平均出租率为 83.2%。

重庆项目可比区域内的类似资产情况：

项目位置	重庆市巴南区
------	--------

项目名称	顺丰产业园
建筑面积	9.7 万平方米
物业类型	高标仓
建成时间	2020 年
租户类型	第三方物流等

据戴德梁行提供的市场数据，武汉地区仓储物流市场总存量 713.9 万平方米，报告期内新增供给 25.5 万平方米，报告期内净吸纳量为 25.4 万平方米，平均租金为 18.8 元/平方米/月，平均出租率为 76.2%。

武汉项目可比区域内的类似资产情况：

项目位置	武汉市东西湖区
项目名称	武汉深国际综合物流园
建筑面积	6.8 万平方米
物业类型	高标仓
建成时间	2016 年
租户类型	第三方物流等

据戴德梁行提供的市场数据，廊坊地区仓储物流市场总存量 506.6 万平方米，报告期内新增供给 72.1 万平方米，报告期内净吸纳量为 64.8 万平方米，平均租金为 23.3 元/平方米/月，平均出租率为 62.0%。

廊坊项目可比区域内的类似资产情况：

项目位置	廊坊市经开区
项目名称	廊坊唯度物流园
建筑面积	7.2 万平方米
物业类型	高标仓
建成时间	2013 年
租户类型	电商

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

2024 年 11 月，中央办公厅和国务院办公厅印发《有效降低全社会物流成本行动方案》，要求促进全社会物流资源配置效率最优化和利益最大化，提高物流组织化程度和效率，解决物流发展不平衡不充分问题，统筹推动物流成本实质性下降，有效降低运输成本、仓储成本、管理成本，到 2027 年社会物流总费用与国内生产总值比率力争降低至 13.5%左右，为增强产业核心竞争力、畅通国民经济循环提供有力支持。《有效降低全社会物流成本行动方案》聚焦铁路货运、公路货运、物流信息数据等重点领域的深层次问题，不断加快铁路货运向铁路物流转型，促进公路货运规模化、规范化发展，优化城市货运网络，同时推进物流信息开放互联共享，完善全国统一的物流大市场，为有效降低全社会物流成本注入强劲动力。

2024 年 10 月，自然资源部印发《关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》，明确从增加物流发展空间供给、加大自然资源要素保障力度、推进物流用地提质增效、提升要素支撑服务效能四方面细化 10 条政策措施，降低全社会物流成本，促进现代物流高质量发展。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

行业供给方面，中国物流地产市场全年的新增供应仍处历史相对高位。在需求方面，整体市场的租赁活跃度呈现弱复苏的态势。受全年大量新增供应入市和整体租赁需求缓慢复苏的影响，部分城市的空置率仍处于较高水平。尽管部分城市的净吸纳量在以价换量的影响下有所提升，但大部分租户保持相对谨慎的租赁策略。市场租金表现在供需关系影响下持续下行。仲量联行《2024 年四季度中国非保税高标物流地产市场概览》中表示，2024 年 4 季度全国 50 城整体平均租金为 1.00 元/平方米/天，平均出租率为 80.4%，出租率为近四个季度首次回升。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目名称：重庆新东迈物流有限公司

序号	构成	报告期末2024年12月31日金额（元）	上年末2023年12月31日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	374,293,709.48	384,192,955.48	-2.58
主要负债科目				
1	长期借款	444,835,483.33	444,835,483.33	0.00

资产项目名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

序号	构成	报告期末2024年12月31日金额（元）	上年末2023年12月31日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				

1	货币资金	43,250,835.68	45,399,217.58	-4.73
2	投资性房地产	111,061,303.57	114,992,314.55	-3.42
主要负债科目				
1	长期借款	210,021,188.00	210,021,188.00	0.00

资产项目公司名称：廊坊骏迪物流有限公司

序号	构成	报告期末2024年12月31日金额（元）	上年末2023年12月31日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	445,188,974.30	457,864,242.41	-2.77
主要负债科目				
1	长期借款	468,192,342.67	468,192,342.67	0.00

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称

资产项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月1日至2024年12月31日		上年同期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日		金额 同比变化 （%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	物业管理服务费收入	14,108,497.79	30.22	13,646,111.56	30.35	3.39
2	租金收入	31,745,841.01	68.01	30,698,722.60	68.28	3.41
3	其他收入	825,794.52	1.77	617,054.43	1.37	33.83
4	合计	46,680,133.32	100.00	44,961,888.59	100.00	3.82

注：1、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。本项目与主要租户的合同不含免租期。

2、为更详细展示项目公司收入结构，租金收入、物业管理服务费收入只包含项目公司对主要承租人的收入，对小商户的多种经营收入分类至其他收入。

3、2024 年，重庆项目公司签署了充电场站合同，多种经营收入有较大幅度增加。
资产项目公司名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年同期 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日	金额同比变化 （%）
----	----	-----------------------------	---	---------------

		金额	占该 项目 总收 入比 例 (%)	金额	占该 项目 总收 入比 例 (%)	
1	物业管理服务 费收入	5,449,643.62	30.32	5,408,020.53	30.52	0.77
2	租金收入	12,365,845.18	68.81	12,272,727.65	69.27	0.76
3	其他收入	156,439.74	0.87	37,203.36	0.21	320.50
4	合计	17,971,928.54	100.00	17,717,951.54	100.00	1.43

注：1、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。本项目与主要租户的合同不含免租期。

2、为更详细展示项目公司收入结构，租金收入、物业管理服务费收入只包含项目公司对主要承租人的收入，对小商户的多种经营收入分类至其他收入。

3、2024 年，武汉项目公司签署了多个多种经营合同，多种经营收入有较大幅度增加。
资产项目公司名称：廊坊骏迪物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日		金额 同比 变化 (%)
		金额	占该 项目 总收 入比 例 (%)	金额	占该 项目 总收 入比 例 (%)	
1	物业管理服务 费收入	13,045,296.07	30.44	13,009,653.19	31.38	0.27
2	租金收入	29,601,767.34	69.06	28,239,118.75	68.12	4.83
3	其他收入	214,374.08	0.50	206,073.21	0.50	4.03
4	合计	42,861,437.49	100.00	41,454,845.15	100.00	3.39

注：1、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。本项目与主要租户的合同不含免租期。

2、为更详细展示项目公司收入结构，租金收入、物业管理服务费收入只包含项目公司对主要承租人的收入，对小商户的多种经营收入分类至其他收入。

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称

资产项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023年1月11日（基金合同 生效日）至2023年12月31 日		金额同 比变化 （%）
		金额	占该项目总 成本比例（%）	金额	占该项目 总成本比 例（%）	
1	物业运营成本	1,816,666.65	3.07	3,769,638.55	8.25	-51.81
2	投资性房地产折旧及摊销	11,969,924.63	20.21	11,494,074.44	25.14	4.14
3	税金及附加	7,380,104.85	12.46	7,023,643.32	15.36	5.08
4	运营管理服务费	5,516,842.69	9.31	5,226,366.16	11.43	5.56
5	利息支出	32,472,990.29	54.82	17,971,414.72	39.31	80.69
6	其他成本/费用	83,795.95	0.13	228,226.87	0.51	-63.28
7	合计	59,240,325.06	100.00	45,713,364.06	100.00	29.59

注：1、2023 年 9 月，重庆项目公司完成反向吸收合并，承继 SPV 公司的股东借款。在完成反向吸收合并前，项目公司股东借款利息较少，故 2023 年度整体利息支出较 2024 年偏低。

2. 由于物业管理服务费的降低，本报告期物业运营成本同比有较大幅度下降。

资产项目公司名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023年1月11日（基金合同 生效日）至2023年12月31 日		金额同 比变化 （%）
		金额	占该项目总 成本比例（%）	金额	占该项目 总成本比 例（%）	
1	物业运营成本	1,158,374.35	5.23	1,093,075.62	5.88	5.97
2	投资性房地产折旧及摊销	4,735,566.55	21.37	4,371,252.21	23.50	8.33
3	税金及附加	1,922,612.96	8.67	2,096,074.34	11.27	-8.28
4	运营管理服务费	1,177,161.09	5.31	2,040,916.14	10.97	-42.32
5	利息支出	13,441,356.01	60.65	8,903,803.14	47.87	50.96
6	其他成本/费用	-271,817.35	-1.23	95,867.69	0.51	-383.53
7	合计	22,163,253.61	100.00	18,600,989.14	100.00	19.15

注：1、2023 年 9 月，武汉项目公司完成反向吸收合并，承继 SPV 公司的股东借款。在完成反向吸收合并前，项目公司股东借款利息较少，故 2023 年度整体利息支出较 2024 年偏低。

2、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同比下降较多。

资产项目公司名称：廊坊骏迪物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023年1月11日（基金合同 生效日）至2023年12月31 日		金额同 比变化 （%）
		金额	占该项目总 成本比例（%）	金额	占该项目 总成本比 例（%）	
1	物业运营成本	1,397,431.25	2.36	1,556,922.17	3.49	-10.24
2	投资性房地产折旧及摊销	12,862,168.75	21.73	12,439,399.79	27.91	3.40
3	税金及附加	4,641,904.17	7.84	4,451,469.92	9.99	4.28
4	运营管理服务费	5,080,639.70	8.59	4,814,745.50	10.80	5.52
5	利息支出	35,114,425.69	59.34	21,051,679.32	47.23	66.80
6	其他成本/费用	80,792.99	0.14	261,609.53	0.58	-69.12
7	合计	59,177,362.55	100.00	44,575,826.23	100.00	32.76

注：2023 年 9 月，廊坊项目公司完成反向吸收合并，承继 SPV 公司的股东借款。在完成反向吸收合并前，项目公司股东借款利息较少，故 2023 年度整体利息支出较 2024 年偏低。

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1 资产项目公司名称

资产项目公司名称：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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023年1月11日 （基金合同生效 日）至2023年12 月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/ 营业收入×100%	%	58.34	54.43
2	息税折旧摊销 前利润率	（利润总额+利息费用+ 折旧摊销）/营业收入× 100%	%	68.37	66.92

资产项目公司名称：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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023年1月11日 （基金合同生效 日）至2023年12 月31日
				指标数值	指标数值

1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	60.75	57.64
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	79.71	70.00

资产项目公司名称：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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023年1月11日 (基金合同生效日)至2023年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	54.67	54.62
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入}\times 100\%$	%	74.10	73.50

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司运营收支账户。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 139,615,468.57 元，主要为当期及前期租金收入、物业管理服务费收入、代收能源费等。经营活动现金流出 53,571,193.28 元，主要为支付的物业费、能源费等运营成本以及各项税费等。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，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%，其对租金收入贡献也为 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。

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

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。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目均已购买足额财产一切险与公众责任险，均由中国人民财产保险股份有限公司承保，保险期限为 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日，报告期内保险

连续未中断。

本报告期内各项目未发生保险出险事项。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金通过专项计划持有 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。

2024 年，本基金持有的基础设施项目合计收入为人民币 107,513,499.35 元。本报告期内平均月末以及报告期末可供出租面积 341,316.96 平方米，实际出租面积 341,316.96 平方米，出租率为 100%，主要承租人仍为京东物流旗下子公司，租赁合同正常履行，租金收缴率为 100%。主要承租人报告期末剩余租期为 1557 天（以租赁面积加权），报告期内租金单价水平为 0.95 元/平方米/天。基础设施项目的主要承租人行业为电子商务，较上一报告期无变化，运营整体保持平稳。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

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 1.25 元/平方米/天。

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

本报告期内，本基金制订了运营年度预算，并严格按照预算执行，较好的实现对基础设施资产的稳定运营和高效经营。本报告期内，基础设施项目出租率为 100%，与去年保持一致；基础设施项目运营平稳，整体目标 NOI 达成率为 99.03%。本报告期内，本基金可供分配金额达到 7,873.16 万元，较按成立天数折算后的 2023 年全年可供分配金额提高 3.86%。

本基金现有项目将努力保持与核心租户稳定的合作关系，保障收入的稳定性。通过差异化服务和增值服务体系提升客户粘性，巩固长期合作基础。

在保持核心租金收入稳定增长的同时，本基金将积极开拓新能源应用、智慧化服务等新型收入来源。通过与行业领先企业合作，推进绿色能源项目布局，增加多元化的收入，增强盈利韧性。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

仓储物流行业受益于电商渗透率提升、供应链升级及政策支持，为仓储物流基础设施项目提供稳定租赁需求。本基金底层资产凭借资产的区位优势、良好的产品品质以及出色的运营能力，在未来有望进一步提升仓储物流市场认可度，保持现有租户的高度粘性。

在当前市场环境下，高标仓的供给持续增加，在部分区域可能面临空置率上升与租金承压的双重压力，行业竞争格局加剧。值得关注的是，政策与市场环境变化同时也将影响仓储物流行业的重要变量：税收政策调整、租金收缴率波动、需求增速不及预期等，均可能影响基础设施项目现金流稳定性。这些因素共同作用下，物流仓储行业需在扩张与风险管控间寻求动态平衡。

4.10 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	4,261,789.42	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,261,789.42	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责组织制定和适时修订基金估值政策和程序，研究、指导基金估值业务。估值委员会成员具有多年的证券、基金从业经验，具备投研、风险管理、基金估值运作、法律合规等方面的专业胜任能力。

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

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人北京京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。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	22,940,000.00
报告期末净回收资金使用率	97.65

注：报告期末净回收资金使用率以百分比（%）显示。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

原始权益人拟将剩余净回收资金继续投入在建项目、新建（含改扩建）项目。

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

本报告期内，原始权益人及控股股东严格遵守相关法律法规要求对回收资金的使用情况向相关部门进行报送。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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

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

基金管理人在不动产研究领域经验丰富，及时把握不动产领域情况。公司在仓储物流、高速公路、地铁、市政基建、园区开发、铁路、公用事业等基础设施行业领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队研究领域覆盖相应不动产行业。

截至报告期末，嘉实基金作为基金管理人共管理 3 只基础设施基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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”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

						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,从事工业及物流园区区域性运营管理工作。2021 年 4 月至今,任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理,从事基础设施基金运营管理工作。
于金行	本基金基金经理	2023 年 6 月 20 日	-	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。	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。
--	--	--	--	--	--	---

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。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金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。本报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。

在本报告期内，三个基础设施项目在基金管理人以及运营管理机构主动管理下稳定运营，运营情况详见本报告第4章基础设施项目运营情况。本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 重要资产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

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。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据相关法律法规和基金合同的要求以及本基金的实际运作情况，本基金在本报告期内进行了收益分配。

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

本基金于2024年4月29日发布分红公告，进行2024年度第一次分红，收益分配基准日为2024年3月31日，采取现金分红方式，每10份基金份额发放红利0.6890元人民币，实际分配34,450,007.59元。

本基金于2024年8月8日发布分红公告，进行2024年度第二次分红，收益分配基准日为2024年6月30日，采取现金分红方式，每10份基金份额发放红利0.4000元人民币，实际分配20,000,000.00元。

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，收益分配基准日为2024年9月30日，采取现金分红方式，每10份基金份额发放红利0.4800元人民币，实际分配24,000,017.52元。

本基金2024年1月1日至收益分配基准日2024年9月30日期间的本年累计可供分配金额为人民币64,052,223.68元，分别于2024年4月、2024年8月及2024年11月发布分红公告，实际已分配2024年可供分配金额合计为63,091,636.62元，实际分红比例为98.50%。

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

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人有关监察稽核工作情况如下：

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

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

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

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

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

此外，我们还积极配合监管，按时完成合规报告和各项统计报表以及专题报告。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

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。

此外,基金管理人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:

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。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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

本报告期内,决策的重大事项主要包括:基金分红决策、使用自有资金增持决策、年度预算方案审批、主要承租人租约续签决策、更换审计机构决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

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

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

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

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

在信息披露事务的组织与协调方面，信息披露负责人牵头完成临时报告、定期报告，确保信息传递及时、准确、完整，通过优化内部审核流程，强化部门间协作，保障披露内容合规性与专业性。

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

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人由胡勇钦先生变更为郭松先生。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘请的运营管理机构为北京京东东鸿管理咨询有限公司，主要履职内容包括：对基础设施项目实施物业管理、物业维修、改造及其他日常经营、管理事项等，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金外部运营管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议的要求，诚实信用、勤勉尽责。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

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。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。

自本基金发行以来，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。

运营管理机构负责收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，本报告期内租金收缴率为 100%。

为进一步提升园区品质，提高客户满意度，快速响应客户需求，本报告期内，运营管理机构使用自有资金对廊坊项目部分卫生间供水设施进行了保温改造，妥善解决了客户的实际需求。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，在信息披露事务的组织与协调方面，信息披露负责人协助编制临时报告、定期报告，积极组织和协调信息披露事务，履行信息披露配合义务。在投资者沟通方面，信息披露事务负责人多次参与投资人现场调研、业绩说明会与其他投资者交流会议。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人由李文斌先生变更为张雪岩先生。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格遵守《北京京东东鸿管理咨询有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》的相关要求，配合基础设施基金完成信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构积极配合本基金信息披露事务，按要求参与监管机构及基金管理人组织的信息披露的相关培训。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

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

无。

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

本报告期末，原始权益人或者其同一控制下关联方持有 170,400,000 份基础设施基金份额。其中：北京京东世纪贸易有限公司持有 170,000,000 份，上海京鸿宇企业发展有限公司持有 400,000 份。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

2024 年 1 月 10 日，本基金发布《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人增持基金份额计划的公告》，基于对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，原始权益人北京京东世纪贸易有限公司及/或其关联方计划通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持，增持金额不超过 1800 万元，增持基金份额不超过 500 万份，即不超过本基金已发行基金总份额的 1.00%。截至报告期末，原始权益人关联方上海京鸿宇企业发展有限公司累计增持本基金基金份额 400,000 份，占本基金已发行基金总份额的 0.08%。

根据本基金于 2025 年 1 月 11 日发布的《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持期限届满暨增持计划实施情况的公告》，截至 2025 年 1 月 9 日，上海京鸿宇企业发展有限公司累计增持本基金基金份额 2,564,127.00 份，占本基金已发行基金总份额的 0.51%。

2024 年 12 月 28 日，本基金发布《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人之一致行动人增持基金份额计划的公告》，基于对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，原始权益人之一致行动人刘强东先生及/或其一致行动人计划通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持，增持金额不超过 1 亿元，增持计划的实施期限为自公告之日起 24 个月内。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

本报告期内，原始权益人严格履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，严格履行信息披露配合义务。

一、信息披露体系优化建设

在信息披露工作实践中，本基金始终秉持规范化、透明化、人性化的管理理念，持续深化多层次信息披露机制建设。针对定期信息披露工作，着力构建多层次、立体化信息披露体系，通过整合数据可视化技术及多媒体传播手段，持续优化信息披露的呈现维度与受众感知体验。在临时性信息披露领域，确保了信息披露工作的时效性与完整性。2024 年，基金管理人共 2 次对运营管理机构进行信息披露法规培训。本年度内，原始权益人及运营管理机构配合基金管理人完成 21 次信息披露工作，并将定期报告中的运营业绩、运营亮点等内容，制作成更易于投资者理解的长图，通过新媒体等方式向公众传播。在此基础上，运营管理机构注册了“京东 REIT”微信公众号，在严格遵守信息披露规则的基础上，更高效地披露资产运营情况。

二、治理架构优化升级

通过实施关键性制度创新，成功构建了赋能型治理架构体系。原始权益人与运营管理机构强化专业化运营管理团队配置，创新性地设立了 REITs 运营官战略岗位，系统搭建了涵盖原始权益人、运营管理机构、基金管理人的三维协同机制，有力促进了各参与主体的战略协同与资源整合，为底层资产的价值释放构建了长效保障机制，显著提升了 REITs 产品全生命周期管理效能。2024 年内，基金管理人完成 3 次对项目的运营管理成果的现场检查。

三、激励约束体系创新实践

在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。该机制实施以来，在提升资产运营效率方面取得初步成效，为底层资产的稳健运营注入了持续动能，切实维护了投资者权益保障机制的有效运转。通过激励约束机制，各项目在 2024 年更加积极拓展多种经营收入，本年度多种经营收入较上年度提高 39.09%，进一步丰富了项目经营收入渠道。

四、投资者关系管理创新

着力构建系统化、常态化的投资者沟通机制，通过打造“线上+线下”立体化交流平台，持续提升价值传导效能。制定实施年度投资者沟通专项方案，创新运用可视化数据展示、场景化案例解析等交互方式，有效拓宽了投资者参与渠道。本年度内，通过包括上证路演中心在内的直播平台，累计 4 次进行经营业绩说明或其他经营情况的视频直播；各底层资产在本年度内接待包括机构投资者、个人投资者在内超过 50 家次的现场调研。通过构建定期业绩说明会、专题路演活动、日常咨询应答相结合的全方位沟通矩阵，显著增强了市场对 REITs 产品的价值认同度，为产品良性发展营造了良好的场生态。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基础设施基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

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

本托管人认为，本基础设施基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内基础设施基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

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

报告期内，资产支持证券管理人（代表“嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划”，以下简称为代表“专项计划”）于工商登记层面作为资产项目公司 100%持股的股东。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有资产项目公司 100%的股权（以下简称“标的

股权”），标的股权真实、合法、且不存在股权质押等权利负担或其他权利限制的情形。报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为资产项目公司的股东，严格按照相关法律法规、资产项目公司章程的相关规定履行了作为股东的职责。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为资产项目公司的股东，依据资产支持证券管理人（代表“专项计划”）与 SPV 公司签署的《股东借款协议》约定，向 SPV 公司发放了股东借款（以下简称“标的债权”）。2023 年 9 月，资产项目公司完成了对 SPV 公司的吸收合并，资产项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的标的债权。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）享有标的债权 100% 的权利，标的债权真实、合法、且无权利负担或其他权利限制的情形。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

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

9.4 其他专业机构报告

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

报告期内，本基金聘请的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已出具年度审计报告。

报告期内，本基金聘请的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供跟踪评估服务，已出具年度跟踪评估报告。

报告期内，本基金聘请的仲量联行（北京）咨询有限公司出具了《市场调研咨询报告》。

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

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

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

报告期内，仲量联行（北京）咨询有限公司按照法律法规及行业规范，以可获取的公开数据为基础，基于合理的假设条件，给出独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，履行了相应受托职责。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	德师报(审)字(25)第 P03678 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“嘉实京东仓储基础设施 REIT”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表以及财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业

	实务操作编制，公允反映了嘉实京东仓储基础设施 REIT2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年度的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于嘉实京东仓储基础设施 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	嘉实京东仓储基础设施 REIT 的基金管理人嘉实基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括嘉实京东仓储基础设施 REIT2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估嘉实京东仓储基础设施 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算嘉实京东仓储基础设施 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督嘉实京东仓储基础设施 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： (一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风

	险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 (二)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 (三)评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 (四)对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对嘉实京东仓储基础设施 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致嘉实京东仓储基础设施 REIT 不能持续经营。 (五)评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 (六)就嘉实京东仓储基础设施 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	郭新华	张洪涛
会计师事务所的地址	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼	
审计报告日期	2025 年 03 月 27 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对基础设施项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供基础设施项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本基金投资的基础设施项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，该基础设施项目的市场价值约为人民币 1,420,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和长期增长率等。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	96,655,287.87	133,231,798.38
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.2	6,439,641.40	7,474,716.62
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.3	1,479,140,044.16	1,521,924,200.07
固定资产		134,929.33	11,578.22
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.4	193,911,143.20	193,911,143.20
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	11.5.7.6	2,891,211.77	12,240,619.30
资产总计		1,779,172,257.73	1,868,794,055.79
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日

负 债：			
短期借款		—	—
衍生金融负债		—	—
交易性金融负债		—	—
卖出回购金融资产款		—	—
应付票据		—	—
应付账款	11.5.7.7	6,142,183.27	3,145,758.05
应付职工薪酬		—	—
应付清算款		—	—
应付赎回款		—	—
应付管理人报酬		278,263.13	301,285.59
应付托管费		13,913.11	15,064.14
应付投资顾问费		—	—
应交税费	11.5.7.8	669,359.98	1,189,405.60
应付利息		—	—
应付利润		—	—
合同负债		875,954.99	544,514.07
持有待售负债		—	—
长期借款		—	—
预计负债		—	—
租赁负债		—	—
递延收益		—	—
递延所得税负债	11.5.7.5	138,641,461.63	142,604,209.54
其他负债	11.5.7.9	19,099,045.78	32,838,318.80
负债合计		165,720,181.89	180,638,555.79
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.10	1,756,999,632.59	1,756,999,632.59
其他权益工具		—	—
资本公积		—	—
其他综合收益		—	—
专项储备		—	—
盈余公积		—	—
未分配利润	11.5.7.11	-143,547,556.75	-68,844,132.59
所有者权益合计		1,613,452,075.84	1,688,155,500.00
负债和所有者权益总计		1,779,172,257.73	1,868,794,055.79

注：1、报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.2269 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

2、本财务报表的实际编制期间为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.17.1	4,261,789.42	23,019,123.26
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.17.2	1,685,341,841.35	1,685,341,841.35
其他资产		-	-
资产总计		1,689,603,630.77	1,708,360,964.61
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		278,263.13	301,285.59
应付托管费		13,913.11	15,064.14
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		455,000.00	565,890.00
负债合计		747,176.24	882,239.73
所有者权益：			
实收基金		1,756,999,632.59	1,756,999,632.59
资本公积		-	-

其他综合收益		-	-
未分配利润		-68,143,178.06	-49,520,907.71
所有者权益合计		1,688,856,454.53	1,707,478,724.88
负债和所有者权益总计		1,689,603,630.77	1,708,360,964.61

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024年1月1日至2024 年12月31日	上年度可比期间 2023年1月11日(基金 合同生效日)至2023年 12月31日
一、营业总收入		108,656,347.37	114,796,057.55
1. 营业收入	11.5.7.12	107,513,499.35	104,134,685.28
2. 利息收入		1,098,747.86	9,178,545.25
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		44,100.16	1,482,827.02
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		82,924,924.80	154,389,040.27
1. 营业成本	11.5.7.12	62,113,717.14	62,609,529.69
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.13	16,540,689.46	16,243,852.88
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		10,512.93	381,975.72
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		5,127.12	8,481.18

8. 管理人报酬	11. 5. 12. 4. 1	3, 330, 556. 30	3, 434, 561. 16
9. 托管费	11. 5. 12. 4. 2	166, 526. 72	171, 727. 23
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失	11. 5. 7. 14	-	70, 258, 158. 65
13. 其他费用	11. 5. 7. 15	757, 795. 13	1, 280, 753. 76
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		25, 731, 422. 57	-39, 592, 982. 72
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25, 731, 422. 57	-39, 592, 982. 72
减：所得税费用	11. 5. 7. 16	-3, 225, 172. 76	-3, 698, 884. 34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		28, 956, 595. 33	-35, 894, 098. 38
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		28, 956, 595. 33	-35, 894, 098. 38
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		28, 956, 595. 33	-35, 894, 098. 38

11.2.2 个别利润表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日 （基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
一、收入		88, 720, 457. 95	58, 040, 307. 04
1. 利息收入		50, 368. 75	8, 883, 507. 04
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		88, 670, 089. 20	49, 156, 800. 00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-

4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		3,682,708.81	74,611,180.54
1. 管理人报酬	11.5.12.4.1	3,330,556.30	3,434,561.16
2. 托管费	11.5.12.4.2	166,526.72	171,727.23
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	70,258,158.65
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		185,625.79	746,733.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		85,037,749.14	-16,570,873.50
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		85,037,749.14	-16,570,873.50
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		85,037,749.14	-16,570,873.50

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日 （基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		120,650,557.79	126,486,510.67
2. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
3. 买入返售金融资产净减少额		-	-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		-	-
6. 收到的税费返还		4,457,337.62	1,339,164.83
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.1	14,567,123.56	10,750,228.92
经营活动现金流入小计		139,675,018.97	138,575,904.42
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		14,603,961.24	17,768,106.72

9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13. 支付的各项税费		23,407,304.24	30,620,732.63
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.2	22,348,895.48	9,785,521.63
经营活动现金流出小计		60,360,160.96	58,174,360.98
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.18.1	79,314,858.01	80,401,543.44
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,229,563.90	2,097,154.98
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,685,293,512.00
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		12,229,563.90	1,687,390,666.98
投资活动产生的现金流量净额		-12,229,563.90	-1,687,390,666.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	1,756,999,632.59
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.17.3	-	16,168,680.65
筹资活动现金流入小计		-	1,773,168,313.24
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		103,660,019.49	32,950,034.21
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		103,660,019.49	32,950,034.21
筹资活动产生的现金流量净额		-103,660,019.49	1,740,218,279.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-36,574,725.38	133,229,155.49
加：期初现金及现金等价物余额		133,229,155.49	-
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.18.2	96,654,430.11	133,229,155.49

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日 (基金合同生效 日) 至 2023 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		88,670,089.20	49,156,800.00
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金		52,160.15	287,013.67
经营活动现金流入小计		88,722,249.35	49,443,813.67
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	1,755,600,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		3,817,772.30	3,683,066.33
经营活动现金流出小计		3,817,772.30	1,759,283,066.33
经营活动产生的现金流量净额		84,904,477.05	-1,709,839,252.66
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	1,756,999,632.59
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	8,806,188.11
筹资活动现金流入小计		-	1,765,805,820.70
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		103,660,019.49	32,950,034.21
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		103,660,019.49	32,950,034.21
筹资活动产生的现金流量净额		-103,660,019.49	1,732,855,786.49
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-18,755,542.44	23,016,533.83
加：期初现金及现金等价物余额		23,016,533.83	-
五、期末现金及现金等价物余额		4,260,991.39	23,016,533.83

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-68,844,132.59	1,688,155,500.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-68,844,132.59	1,688,155,500.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-74,703,424.16	-74,703,424.16
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	28,956,595.33	28,956,595.33
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-

其中： 产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三） 利润分配	-	-	-	-	-	-	-103,660,019.49	-103,660,019.49
（四） 其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五） 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六） 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末 余额	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-143,547,556.75	1,613,452,075.84
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他 权益 工具	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末 余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策 变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企	-	-	-	-	-	-	-	-

业合并								
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-	1,756,999,632.59
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-68,844,132.59	-68,844,132.59
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-35,894,098.38	-35,894,098.38
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-32,950,034.21	-32,950,034.21
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-68,844,132.59	1,688,155,500.00

期期末 余额								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,756,999,632.59	-	-	-49,520,907.71	1,707,478,724.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,756,999,632.59	-	-	-49,520,907.71	1,707,478,724.88
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-18,622,270.35	-18,622,270.35
（一）综合收益总额	-	-	-	85,037,749.14	85,037,749.14
（二）产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-103,660,019.49	-103,660,019.49
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,756,999,632.59	-	-	-68,143,178.06	1,688,856,454.53
项目	上年度可比期间				
	2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,756,999,632.59	-	-	-	1,756,999,632.59

三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-49,520,907.71	-49,520,907.71
(一)综合收益总额	-	-	-	-16,570,873.50	-16,570,873.50
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-32,950,034.21	-32,950,034.21
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,756,999,632.59	-	-	-49,520,907.71	1,707,478,724.88

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

经雷
基金管理人负责人

梁凯
主管会计工作负责人

李袁
会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2023]3221 号《关于准予嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由嘉实基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为自基金合同生效之日起 46 年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,756,999,632.59 元，业经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）普华永道中天验字（2023）第 0004 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2023 年 1 月 11 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，募集期间产生的利息将归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为嘉实基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2023]18 号核准，截至 2023 年 2 月 7 日，本基金上市交易份额数量为 149,388,865.00 份（不含场内限售份额数量）。本基金自 2023

年 2 月 8 日起在上交所上市交易，未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据，AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。

本基金初始投资的基础设施项目为（1）重庆新东迈物流有限公司（以下简称“重庆项目公司”）持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目（以下简称“重庆项目”）；（2）武汉京东茂元信息技术有限公司（以下简称“武汉项目公司”）持有的京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目（以下简称“武汉项目”）；（3）廊坊骏迪物流有限公司（以下简称“廊坊项目公司”，与重庆项目公司、武汉项目公司合称“项目公司”）持有的京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（以下简称“廊坊项目”，与重庆项目、武汉项目合称“基础设施项目”）。本基金购买项目公司股权的具体交易步骤如下：

北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）于 2020 年 12 月 7 日注册成立全资子公司重庆东裕达物流有限公司（以下称“重庆 SPV 公司”）；于 2020 年 12 月 2 日注册成立全资子公司武汉京迈成物流有限公司（以下称“武汉 SPV 公司”）；于 2020 年 12 月 13 日注册成立全资子公司廊坊东先达物流有限公司（以下称“廊坊 SPV 公司”）。

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

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

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

于 2023 年 1 月 12 日，嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）成立，本基金出资人民币 1,755,600,000.00 元认购其全部份额。专项计划的计划管理人为嘉实资本管理有限公司（以下简称“嘉实资本”）。根据嘉实资本（代表专项计划）与京东世纪贸易就各 SPV 公司 100%股权转让事宜签订的《股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充，专项计划自京东世纪贸易取得重庆 SPV 公司、武汉 SPV 公司和廊坊 SPV 公司（以下合称“各 SPV 公司”）100%股权，同时根据嘉实资本（代表专项计划）分别与各 SPV 公司签订的《借款协议》和《借款通知书》，专项计划在取得本基金认购款后，扣除预留费用，合计向各 SPV 公司共出资人民币 1,755,360,184.13 元，其中人民币 968,580,798.22 元为支付京东世纪贸易的股权转让价款，人民币 759,675,336.56 元用于置换各项目公司存量债务，剩余人民币 27,104,049.35 元暂留存在各 SPV 公司。

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

上述交易完成后，本基金持有专项计划全部份额，专项计划持有各项目公司 100%股权和债权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人嘉实基金管理有限公司于 2025 年 3 月 27 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

（a）编制基础

本基金财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券

投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

（b）持续经营

本集团对自 2024 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

（c）记账基础和计价原则

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金于 2024 年 12 月 31 日的个别及合并财务状况以及 2024 年度的个别及合并经营成果、个别及合并股东权益变动和个别及合并现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

人民币为本基金及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本基金及境内子公司以人民币为记账本位币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

(a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(b) 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(a) 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并

且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(b) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。

少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

（a）金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对其所持有的金融资产，以摊余成本进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

（i）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（b）金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(i) 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (3) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (4) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (6) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (7) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (8) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一

定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(ii) 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

(iii) 预期信用损失的确定

交易标的对应收账款和其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。交易标的以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。交易标的采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款项，信用损失为交易标的应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(iv) 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(c) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

(d) 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

(i) 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(ii) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(iii) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

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

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

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

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或

利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

房屋及建筑物（含土地使用权）预计使用寿命为 32.64-44.80 年，预计净残值率为 0%，年折旧率为 2.23%-3.06%。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.9 固定资产

(a) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(b) 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

电子设备预计使用寿命为 3 年，预计净残值率为 0%，年折旧率为 33.33%。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团

目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(c) 其他说明

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11.5.4.10 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查对子公司的长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产及固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11.5.4.11 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

(a) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

(b) 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(c) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

11.5.4.12 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.13 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项

履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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

11.5.4.14 费用

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

11.5.4.15 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为出租人

(a) 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(b) 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(i) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.16 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。

政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

11.5.4.17 基金的收益分配政策

可供分配金额是指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。本基金收益分配方式为现金分配。本基金每份基金份额享有同等分配权。法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

11.5.4.18 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

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

(a) 商誉减值的会计估计

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

(b) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

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

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

财政部分别于 2023 年 10 月 25 日和 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》(以下简称“解释第 17 号”)及《企业会计准则解释第 18 号》(以下简称“解释第 18 号”)。

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》(以下简称“解释 17 号”),规范了关于流动负债与非流动负债的划分和关于售后租回交易的会计处理(仅适用于未选择 2023 年度提前执行该规定的非上市公司),自 2024 年 1 月 1 日起施行。

解释第 18 号规范了关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量和关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理,自 2024 年 12 月 6 日起施行,允许企业自发布年度提前执行。

经评估,本集团认为采用上述规定对本基金财务报表并无重大影响。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

(a) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下:

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税

[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入、债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

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

(b) 本集团内各项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

企业所得税税率为 25%，税基为应纳税所得额；增值税税率为 6%（物业管理服务）/9%（不动产租赁业务），税基为应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）；城市维护建设税税率为 7%，税基为应纳的增值税税额；教育费附加税率为 3%，税基为应纳的增值税税额；地方教育费附加税率为 2%，税基为应纳的增值税税额；房产税税率为 12% 及 2%，税基为租金收入、房产原值的 70%；土地使用税单位税额为 8 元或 4 元/平方米，税基为土地面积。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	96,655,287.87	133,231,798.38
其他货币资金	-	-

小计	96,655,287.87	133,231,798.38
减：减值准备	-	-
合计	96,655,287.87	133,231,798.38

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	96,654,430.11	133,229,155.49
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	857.76	2,642.89
小计	96,655,287.87	133,231,798.38
减：减值准备	-	-
合计	96,655,287.87	133,231,798.38

11.5.7.2 应收账款

11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	6,439,641.40	7,474,716.62
1-2 年	-	-
小计	6,439,641.40	7,474,716.62
减：坏账准备	-	-
合计	6,439,641.40	7,474,716.62

11.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,439,641.40	100.00	-	-	6,439,641.40
其中：关联方组合	6,172,392.11	95.85	-	-	6,172,392.11
其中：第三方组合	267,249.29	4.15	-	-	267,249.29

合计	6,439,641.40	100.00	-	-	6,439,641.40
类别	上年度末 2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,474,716.62	100.00	-	-	7,474,716.62
其中：关联方组合	7,382,290.29	98.76	-	-	7,382,290.29
其中：第三方组合	92,426.33	1.24	-	-	92,426.33
合计	7,474,716.62	100.00	-	-	7,474,716.62

11.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
北京京讯递科技有限公司	4,020,746.54	-	-
重庆京邦达物流有限公司	1,114,271.18	-	-
湖北京邦达供应链科技有限公司	1,037,374.39	-	-
第三方组合	267,249.29	-	-
合计	6,439,641.40	-	-

11.5.7.2.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
北京京讯递科技有限公司	4,020,746.54	62.44	-	4,020,746.54
重庆京邦达物流有限公司	1,114,271.18	17.30	-	1,114,271.18
湖北京邦达供应链科技有限公司	1,037,374.39	16.11	-	1,037,374.39
重庆特来电新能源有限公司	200,049.54	3.11	-	200,049.54

方桂梅	20,785.32	0.32	-	20,785.32
合计	6,393,226.97	99.28	-	6,393,226.97

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,566,032,065.62	-	-	1,566,032,065.62
2. 本期增加金额	3,062,134.84	-	-	3,062,134.84
外购	3,062,134.84	-	-	3,062,134.84
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	1,569,094,200.46	-	-	1,569,094,200.46
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	44,107,865.55	-	-	44,107,865.55
2. 本期增加金额	45,846,290.75	-	-	45,846,290.75
本期计提	45,846,290.75	-	-	45,846,290.75
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	89,954,156.30	-	-	89,954,156.30
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-

本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,479,140,044.16	-	-	1,479,140,044.16
2. 期初账面价值	1,521,924,200.07	-	-	1,521,924,200.07

11.5.7.4 商誉

11.5.7.4.1 商誉账面原值

单位：人民币元

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

11.5.7.4.2 商誉减值准备

单位：人民币元

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

11.5.7.4.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

上述商誉本基金已于购买日分摊至重庆项目、武汉项目及廊坊项目资产组组合，2024 年度商誉分摊未发生变化。

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

本基金在进行减值测试时，经比较相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。于 2024 年 12 月 31 日，相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额高于账面价值，无需计提减值准备。相关资产组组合的公允价值减处置费用的净额，参考相关资产的市场交易价格并考虑交易相关的税费等费用后确定。

11.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.5.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
可抵扣亏损	-	-	3,894,321.69	973,580.42
信用减值损失	-	-	265,132.40	66,283.10
合计	-	-	4,159,454.09	1,039,863.52

11.5.7.5.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	548,596,056.81	137,149,014.20	564,880,726.65	141,220,181.66
公允价值变动	-	-	-	-
租赁收入	5,969,789.74	1,492,447.43	9,695,565.60	2,423,891.40
合计	554,565,846.55	138,641,461.63	574,576,292.25	143,644,073.06

11.5.7.5.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-	-	1,039,863.52	-
递延所得税负债	138,641,461.63	138,641,461.63	143,644,073.06	142,604,209.54

11.5.7.5.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	37,611,302.69	-
合计	37,611,302.69	-

11.5.7.5.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日	备注
2028 年	3,894,321.69	-	-
2029 年	33,716,981.00	-	-
合计	37,611,302.69	-	-

11.5.7.6 其他资产

11.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预缴所得税	-	4,573,530.27
其他应收款	877,338.79	3,451,239.24
待抵扣增值税进项税额	1,641,599.85	3,296,416.43
预付账款	326,759.49	879,412.25
其他	45,513.64	40,021.11
合计	2,891,211.77	12,240,619.30

11.5.7.6.2 预付账款

11.5.7.6.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	326,759.49	879,412.25
1-2 年	-	-
合计	326,759.49	879,412.25

11.5.7.6.3 其他应收款

11.5.7.6.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	877,338.79	3,451,239.24
1-2 年	-	-

小计	877,338.79	3,451,239.24
减：坏账准备	-	-
合计	877,338.79	3,451,239.24

11.5.7.6.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应收水电费	877,338.79	3,451,239.24
小计	877,338.79	3,451,239.24
减：坏账准备	-	-
合计	877,338.79	3,451,239.24

11.5.7.7 应付账款

11.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付运营管理费	6,142,183.27	3,145,758.05
合计	6,142,183.27	3,145,758.05

11.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
增值税	393,343.57	746,688.00
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	32,436.17	52,628.55
教育费附加	17,272.71	28,588.95
房产税	118,543.31	133,643.91
土地使用税	96,052.74	96,052.74
土地增值税	-	-
地方教育附加	11,515.15	19,059.31
印花税	196.33	112,744.14
其他	-	-
合计	669,359.98	1,189,405.60

11.5.7.9 其他负债

11.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
其他应付款	19,099,045.78	32,838,318.80

合计	19,099,045.78	32,838,318.80
----	---------------	---------------

11.5.7.9.2 其他应付款

11.5.7.9.2.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
押金及保证金	5,396,665.93	9,149,267.05
工程质保款	2,372,918.89	11,702,770.62
关联方往来款	8,213,298.69	8,213,298.69
应付审计费	395,000.00	576,226.41
应付信披费	120,000.00	145,890.00
其他	2,601,162.27	3,050,866.03
合计	19,099,045.78	32,838,318.80

11.5.7.9.2.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京京东世纪贸易有限公司	8,213,298.69	应付代垫款项
合计	8,213,298.69	

11.5.7.10 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,756,999,632.59
本期末	500,000,000.00	1,756,999,632.59

注：本基金合同于 2023 年 1 月 11 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。

11.5.7.11 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-68,844,132.59	-	-68,844,132.59
本期利润	28,956,595.33	-	28,956,595.33
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-103,660,019.49	-	-103,660,019.49
本期末	-143,547,556.75	-	-143,547,556.75

注：本基金于 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止期间共实施四次分红，分配金额合计人民币 103,660,019.49 元。

11.5.7.12 营业收入和营业成本

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日） 至 2023 年 12 月 31 日	
	本期	合计	本期	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁收入	73,713,453.53	73,713,453.53	71,210,569.00	71,210,569.00
物业管理服务费收入	32,603,437.48	32,603,437.48	32,063,785.28	32,063,785.28
其他收入	1,196,608.34	1,196,608.34	860,331.00	860,331.00
合计	107,513,499.35	107,513,499.35	104,134,685.28	104,134,685.28
营业成本	-	-	-	-
投资性房地产折旧与摊销	45,846,290.75	45,846,290.75	44,107,865.55	44,107,865.55
运营管理费	11,774,643.48	11,774,643.48	12,082,027.80	12,082,027.80
物业运营费	4,107,339.85	4,107,339.85	6,056,870.07	6,056,870.07
其他	385,443.06	385,443.06	362,766.27	362,766.27
合计	62,113,717.14	62,113,717.14	62,609,529.69	62,609,529.69

11.5.7.13 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	429,065.80	491,274.44
教育费附加	204,114.44	229,221.72
房产税	9,453,216.65	9,021,147.16
土地使用税	3,938,386.12	3,821,923.83
土地增值税	-	-
不可抵扣的进项税	2,360,061.34	2,178,864.90
地方教育附加	136,076.29	152,814.50
印花税	19,768.82	348,606.33
其他	-	-
合计	16,540,689.46	16,243,852.88

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

11.5.7.14 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同 生效日）至 2023 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	70,258,158.65
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	-	70,258,158.65

11.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日） 至 2023 年 12 月 31 日
信息披露费	120,000.00	145,890.00
中登登记费	-	105,336.00
审计费	372,641.51	756,226.41
评估费	198,113.21	210,000.00
其他	67,040.41	63,301.35
合计	757,795.13	1,280,753.76

11.5.7.16 所得税费用

11.5.7.16.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同 生效日）至 2023 年 12 月 31 日
当期所得税费用	737,575.15	155,413.64
递延所得税费用	-3,962,747.91	-3,854,297.98
合计	-3,225,172.76	-3,698,884.34

11.5.7.16.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	25,731,422.57

按法定/适用税率计算的所得税费用	6,432,855.64
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-19,060,854.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,402,825.67
合计	-3,225,172.76

11.5.7.17 现金流量表附注

11.5.7.17.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
收到的关联方往来款	-	1,747,930.47
代收水电费	13,421,528.12	5,098,433.47
租赁保证金	-	3,903,864.98
其他	1,145,595.44	-
合计	14,567,123.56	10,750,228.92

11.5.7.17.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
代付水电费	13,750,190.49	6,819,293.71
管理人报酬	3,037,000.93	2,837,494.36
租赁保证金	3,903,864.98	-
其他	1,657,839.08	128,733.56
合计	22,348,895.48	9,785,521.63

11.5.7.17.3 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月11日（基金合同生效日）至2023年12月31日
基金募集期资金产生的利息收入	-	8,806,188.11
收到的关联方资金	-	7,362,492.54

合计	-	16,168,680.65
----	---	---------------

11.5.7.18 现金流量表补充资料

11.5.7.18.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	28,956,595.33	-35,894,098.38
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	70,258,158.65
固定资产折旧	14,538.79	3,766.17
投资性房地产折旧	45,846,290.75	44,107,865.55
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-8,806,188.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,039,863.52	-973,580.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,002,611.43	-1,526,893.38
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,384,482.75	-15,914,619.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	18,844,663.80	29,147,132.73
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	79,314,858.01	80,401,543.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	96,654,430.11	133,229,155.49
减：现金的期初余额	133,229,155.49	-

加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-36,574,725.38	133,229,155.49

11.5.7.18.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日（基金合 同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
一、现金	96,654,430.11	133,229,155.49
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	96,654,430.11	133,229,155.49
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	96,654,430.11	133,229,155.49
其中：基金或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物	-	-

11.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
专项计划	北京市	北京市	资产支持 专项计划	100.00	-	出资设立
重庆项目公 司	重庆市巴南 区	重庆市 巴南区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企 业合并
武汉项目公 司	武汉市东西 湖区	武汉市 东西湖 区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企 业合并
廊坊项目公 司	廊坊开发区	廊坊开 发区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企 业合并

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

11.5.9 分部报告

无。

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的资产负债表日后事项。

11.5.11 关联方关系

11.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
嘉实基金管理有限公司（“嘉实基金”）	基金管理人
嘉实资本管理有限公司（“嘉实资本”）	基金管理人的控股子公司、资产支持证券管理人
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券托管人
北京京东世纪贸易有限公司（“京东世纪贸易”）	原始权益人、直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
北京京东东鸿管理咨询有限公司（“京东东鸿”）	外部运营管理机构、与本基金原始权益人受同一最终控制方控制
重庆京邦达物流有限公司（“重庆京邦达”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北京邦达供应链科技有限公司（“湖北京邦达”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京京讯递科技有限公司（“北京京讯递”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
河北京东信成供应链科技有限公司（“河北京东信成”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
廊坊京东星能光伏发电有限公司（“廊坊京东星能”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海京鸿宇企业发展有限公司（“京鸿宇”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联方交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
京东东鸿	运营管理服务	11,774,643.48	12,082,027.80
合计	—	11,774,643.48	12,082,027.80

注：运营管理服务费由基础管理费和激励管理费两部分构成：

1.基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

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

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

2.激励管理费

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

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

11.5.12.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
重庆京邦达	物业管理服务	14,108,497.79	13,646,111.56
北京京讯递	物业管理服务	13,045,296.07	13,009,653.19
湖北京邦达	物业管理服务	5,449,643.62	4,773,983.53
合计	-	32,603,437.48	31,429,748.28

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租 赁收入
廊坊京东星能	场地	143,327.39	138,628.14
河北京东信成	场地	-	1,498.04
北京京讯递	仓库	29,601,767.34	28,631,217.60
湖北京邦达	仓库	12,365,845.18	12,272,902.78
重庆京邦达	仓库	31,745,841.01	30,703,916.09
合计	-	73,856,780.92	71,748,162.65

11.5.12.2.2 作为承租方

无。

11.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.12.3.1 债券交易

无。

11.5.12.3.2 债券回购交易

无。

11.5.12.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.12.4 关联方报酬

11.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合 同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,330,556.30	3,434,561.16
其中：固定管理费	3,330,556.30	3,434,561.16
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	217,344.32	347,917.97

注：1. 固定管理费

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

$$H=E\times 0.2\%\div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

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

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

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

11.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合
----	--	--------------------------------

	月 31 日	同生效日)至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	166,526.72	171,727.23

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

$$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

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

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

11.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
期初持有的基金份额	-	-
期间申购/买入总份额	1,061,498.00	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：报告期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	1,061,498.00	-
期末持有的基金份额 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。

11.5.12.5.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例（%）
京 东 世 纪贸易	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00

京鸿宇	-	-	400,000.00	-	-	400,000.00	0.08
合计	170,000,000.00	34.00	400,000.00	-	-	170,000,000.00	34.08
上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
京 东 世 纪 贸 易	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
合计	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00

11.5.12.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中信银行	4,820,432.08	58,739.63	23,518,675.21	585,362.35
合计	4,820,432.08	58,739.63	23,518,675.21	585,362.35

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付代垫款项	京东世纪贸易	8,213,298.69	8,213,298.69
基金管理费	嘉实基金	278,263.13	301,285.59
运营管理费	京东东鸿	6,142,183.27	3,145,758.05
基金托管费	中信银行	13,913.11	15,064.14
合计	-	14,647,658.20	11,675,406.47

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配合 计	本期收益 分配占可 供分配金	备注
----	-----------	-----	-------------------	--------------	----------------------	----

					额比例(%)	
1	2024年2月19日	2024年2月20日	0.5042	25,209,994.38	34.29	(a)
2	2024年5月6日	2024年5月7日	0.6890	34,450,007.59	43.76	(b)
3	2024年8月12日	2024年8月13日	0.4000	20,000,000.00	25.40	(c)
4	2024年11月28日	2024年11月29日	0.4800	24,000,017.52	30.48	(d)
合计				103,660,019.49	-	-

注：(a) 根据本基金管理人于 2024 年 2 月 7 日发布的《嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2023 年度的第二次分红，向截至 2024 年 2 月 19 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2024 年 2 月 20 日，场外除息日为 2024 年 2 月 19 日，合计拟收益分配金额 25,210,000.00 元，实际收益分配金额为 25,209,994.38 元，占 2023 年度可供分配金额比例为 34.29%。上述收益分配计入本基金 2024 年度所有者权益(基金净值)变动表。

(b) 根据本基金管理人于 2024 年 4 月 29 日发布的《嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2024 年度的第一次分红，向截至 2024 年 5 月 6 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2024 年 5 月 7 日，场外除息日为 2024 年 5 月 6 日，合计拟收益分配金额 34,450,000.00 元（其中包含本基金 2023 年末剩余可供分配金额 15,358,388.49 元以及 2024 年 1 季度可供分配金额 19,091,611.51 元），实际收益分配金额为 34,450,007.59 元，占 2024 年度可供分配金额比例为 43.76%。上述收益分配计入本基金 2024 年度所有者权益(基金净值)变动表。

(c) 根据本基金管理人于 2024 年 8 月 8 日发布的《嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2024 年度的第二次分红，向截至 2024 年 8 月 12 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2024 年 8 月 13 日，场外除息日为 2024 年 8 月 12 日，合计拟收益分配金额 20,000,000.00 元，实际收益分配金额为 20,000,000.00 元，占 2024 年度可供分配金额比例为 25.40%。上述收益分配计入本基金 2024 年度所有者权益(基金净值)变动表。

(d) 根据本基金管理人于 2024 年 11 月 26 日发布的《嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2024 年度的第三次分红，向截至 2024 年 11 月 28 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2024 年 11

月 29 日，场外除息日为 2024 年 11 月 28 日，合计拟收益分配金额 24,000,000.00 元，实际收益分配金额为 24,000,017.52 元，占 2024 年度可供分配金额比例为 30.48%。上述收益分配计入本基金 2024 年度所有者权益(基金净值)变动表。

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15 金融工具风险及管理

本基金在存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本基金的现金流波动与基础设施项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金在日常经营活动中面临的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

11.5.15.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

11.5.15.2 流动性风险

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

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

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

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

11.5.15.3 市场风险

市场风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(a) 外汇风险

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

本集团的主要经营位于国内，业务均以人民币结算，因此无重大汇率风险。

(b) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

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

(c) 其他价格风险

其他价格风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。

于本年度末，本集团未持权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2024 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(c) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

(2) 对基础设施项目资产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对基础设施项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供基础设施项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本基金投资的基础设施项目资产组的 market value 进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，该基础设施项目的 market value 约为人民币 1,420,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和长期增长率等。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	4,261,789.42	23,019,123.26
其他货币资金	-	-
小计	4,261,789.42	23,019,123.26
减：减值准备	-	-
合计	4,261,789.42	23,019,123.26

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	4,260,991.39	23,016,533.83
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	798.03	2,589.43
小计	4,261,789.42	23,019,123.26
减：减值准备	-	-
合计	4,261,789.42	23,019,123.26

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 12 月 31 日			上年度末 2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,755,600,000.00	70,258,158.65	1,685,341,841.35	1,755,600,000.00	70,258,158.65	1,685,341,841.35
合计	1,755,600,000.00	70,258,158.65	1,685,341,841.35	1,755,600,000.00	70,258,158.65	1,685,341,841.35

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

无。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：嘉实京东仓储基础设施 REIT

公募 REITs 代码：508098

委托方一：嘉实基金管理有限公司

委托方二：嘉实资本管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目，证载建筑面积 199,802.38 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 575,000,000.00 元，折合单价 2,900 元/平方米。

项目二项目公司持有的位于中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目，证载建筑面积 50,972.21 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 235,000,000.00 元，折合单价 4,600 元/平方米。

项目三项目公司持有的位于中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目，证载建筑面积 100,220.90 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 610,000,000.00 元，折合单价 6,100 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

折现率和长期增长率变化调整，2024 年度报告测算确定的折现率为 7.75%、长期增长率为 2.5%，2023 年度报告测算确定折现率为 8%、长期增长率为 2.75%。

变化原因为受到经济环境及企业利润收缩影响，我国政府采取了积极主动的如下调长期利率等一揽子货币金融政策，预测这一金融货币调整将会持续较长时间，与此同时高标仓储行业持续调整过程中高标仓的供需尚未恢复到正常的年度，对租金收入、利润增长等均形成了一定的压力，因此 2024 年度评估下调了折现率，同时下调了长期增长率。

上述参数变化不影响预测现金流的计算。

上述参数变化对估值的影响为假设 2024 年末估值测算中其他参数及假设不再变动的情况下，折现率及长期增长率下调 0.25%的影响合计为 23,000,000.00 元（武汉项目 4,000,000.00 元、廊

坊项目 9,000,000.00 元、重庆项目 10,000,000.00 元),对比本年度末评估结果 1,420,000,000.00 元影响比例为 1.62%。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内,重庆项目公司经营活动产生的现金流量净额为 34,074,800.01 元;武汉项目公司经营活动产生的现金流量净额为 13,922,197.76 元;廊坊项目公司经营活动产生的现金流量净额为 38,047,277.52 元;3 个项目公司整体经营活动产生的现金流量净额为 86,044,275.29 元。

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

无。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
25,948	19,269.31	470,825,357.00	94.17	29,174,643.00	5.83
上年度末 2023 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
31,396	15,925.60	480,527,152.00	96.11	19,472,848.00	3.89

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	平安证券股份有限公司	29,010,781.00	5.80
2	浙商证券股份有限公司	23,405,362.00	4.68

3	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	19,043,948.00	3.81
4	海保人寿保险股份有限公司—传统险二	15,319,909.00	3.06
5	国泰君安证券股份有限公司	12,454,050.00	2.49
6	红塔证券股份有限公司	10,970,911.00	2.19
7	东方证券股份有限公司	10,381,799.00	2.08
8	友邦人寿保险有限公司—传统	9,749,829.00	1.95
9	中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	8,920,228.00	1.78
10	泰康保险集团股份有限公司—自有资金—直投	8,250,000.00	1.65
合计		147,506,817.00	29.50
上年度末 2023年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	浙商证券股份有限公司	19,247,345.00	3.85
2	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	7,388,812.00	1.48
3	中信证券股份有限公司	7,115,609.00	1.42
4	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	6,878,511.00	1.38
5	华金证券—东吴人寿保险股份有限公司—华金证券东吴人寿 15 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	5,246,076.00	1.05
6	招商证券股份有限公司	4,652,847.00	0.93
7	华泰证券股份有限公司	3,444,539.00	0.69
8	广发证券股份有限公司	2,683,881.00	0.54
9	中国国际金融股份有限公司	2,607,339.00	0.52
10	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝至诚 10 号私募证券投资基金	1,993,376.00	0.40
合计		61,258,335.00	12.25

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）

1	北京京东世纪贸易有限公司	170,000,000.00	34.00
合计		170,000,000.00	34.00
上年度末 2023年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京京东世纪贸易有限公司	170,000,000.00	34.00
2	中国太平洋人寿保险股份有 限公司—分红—个人分红	15,250,000.00	3.05
3	太平财产保险有限公司—传 统—普通保险产品	15,250,000.00	3.05
4	华夏基金—国民养老保险股 份有限公司—专属商业养老 保险产品—华夏基金国民养 老2号单一资产管理计划	15,250,000.00	3.05
5	招商证券股份有限公司	12,200,000.00	2.44
6	大家人寿保险股份有限公司 —传统产品	12,200,000.00	2.44
7	申万宏源投资管理（亚洲）有 限公司—首欧中国公募REITs 投资基金	12,200,000.00	2.44
8	友邦人寿保险有限公司—传 统	9,150,000.00	1.83
9	中国人寿保险股份有限公司 —分红—个人分红—005L— FH002 沪	9,150,000.00	1.83
10	泰康保险集团股份有限公司— 自有资金—直投	8,250,000.00	1.65
合计		278,900,000.00	55.78

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	85.00	0.00

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

无。

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2023 年 1 月 11 日） 基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	—

本报告期末基金份额总额

500,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

(1) 基金管理人的重大人事变动情况

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

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

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

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

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

15.3 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未发生改变。

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自基金合同生效日起聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本基金提供审计服务，自 2024 年 11 月 16 日起，改聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本基金提供审计服务。报告年度应支付德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的审计费 395,000.00 元，该审计机构第 1 年提供审计服务。

15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

自发行上市以来未更换评估机构，截至本年末累计为基金服务三年。

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

无。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目主要承租人续租情况的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 4 日
2	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 8 日
3	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 9 日
4	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人增持基金份额计划的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 10 日
5	嘉实基金管理有限公司关于计划使用固有资金投资嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 10 日
6	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目租金下降风险缓释措施的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 11 日
7	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 11 日
8	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开近期经营情况投资者说明会的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 13 日
9	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于经营情况投资者说明会召开情况的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 18 日
10	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 18 日
11	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 1 月 25 日
12	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 2 月 1 日
13	嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 2 月 7 日

14	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 2 月 8 日
15	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 2 月 20 日
16	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 2 月 22 日
17	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 2 月 27 日
18	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活动的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 3 月 15 日
19	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2023 年年度业绩说明会的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 4 月 9 日
20	嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 4 月 29 日
21	嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 8 月 8 日
22	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 9 月 19 日
23	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年中期业绩说明会的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 10 月 10 日
24	嘉实基金管理有限公司关于旗下基金改聘会计师事务所的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 11 月 16 日
25	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于举办 2024 年四季度投资者开放日活动的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 11 月 25 日
26	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 11 月 26 日
27	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 4 日

28	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 19 日
29	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开经营情况投资者说明会的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 28 日
30	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于重庆项目主要承租人续租情况的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 28 日
31	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人之一致行动人增持基金份额计划的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 28 日
32	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024 年 12 月 31 日

§ 16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

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

16.2 存放地点

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

16.3 查阅方式

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

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

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

嘉实基金管理有限公司

2025 年 3 月 28 日