

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

2025 年 12 月 31 日止年度
财务报表及审计报告

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

2025年12月31日止年度
财务报表及审计报告

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
资产负债表	4
利润表	5
现金流量表	6
归属于资产支持证券持有人的净资产变动表	7 - 8
财务报表附注	9 - 25

审计报告

德师报(审)字(26)第 P03007 号
(第 1 页, 共 3 页)

嘉实资本管理有限公司:

一、审计意见

我们审计了嘉实资本管理有限公司(以下简称“资产支持证券管理人”)作为资产支持证券管理人的嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划(以下简称“嘉实京东仓储基础设施资产支持专项计划”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表、2025 年度的利润表、现金流量表、归属于资产支持证券持有人的净资产变动表以及相关财务报表附注(以下简称“财务报表”)。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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资产支持专项计划,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二关于编制基础的说明。资产支持证券管理人编制财务报表是为了向嘉实京东仓储基础设施资产支持专项计划的资产支持证券持有人、中国证券监督管理委员会及相关派出机构、中国证券投资基金业协会、上海证券交易所披露使用。因此,财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03007 号
(第 2 页, 共 3 页)

四、其他事项——使用限制

本报告仅向资产支持证券管理人出具, 仅供资产支持证券管理人根据《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》的要求向嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的资产支持证券持有人、中国证券监督管理委员会及相关派出机构、中国证券投资基金业协会、上海证券交易所披露使用, 不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。未经我们书面同意, 本报告不得提供给除嘉实京东仓储基础设施资产支持专项计划的资产支持证券持有人、中国证券监督管理委员会及相关派出机构、中国证券投资基金业协会、上海证券交易所以外的任何其他方。

五、资产支持证券管理人对财务报表的责任

资产支持证券管理人负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表(包括确定财务报表附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的), 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, 资产支持证券管理人负责评估嘉实京东仓储基础设施资产支持专项计划的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非资产支持证券管理人计划清算嘉实京东仓储基础设施资产支持专项计划、终止运营或别无其他现实的选择。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03007 号
(第 3 页, 共 3 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价资产支持证券管理人选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对资产支持证券管理人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资产支持专项计划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资产支持专项计划不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容。

我们与资产支持证券管理人就计划的审计范围、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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师: 史啸

史啸



中国注册会计师: 张洪涛

张洪涛



2026年4月10日

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

资产负债表
2025年12月31日



资产	附注六	本年末 2025年12月31日 人民币元	上期末 2024年12月31日 人民币元
资产			
货币资金	1	1,397,509.56	558,642.66
债权投资	2	1,143,472,704.47	1,136,553,809.49
长期股权投资	3	432,947,986.80	668,454,605.19
资产总计		1,577,818,200.83	1,805,567,057.34
负债			
应交税费	4	1,308,702.53	432,677.93
其他负债		30,000.00	30,000.00
负债合计		1,338,702.53	462,677.93
归属于资产支持证券持有人的净资产			
实缴认购资金	5	1,755,600,000.00	1,755,600,000.00
资本公积		106,401,592.84	106,401,592.84
累计(亏损)收益		(76,172,061.34)	80,929,675.77
累计分配		(209,350,033.20)	(137,826,889.20)
归属于资产支持证券持有人的净资产合计	6	1,576,479,498.30	1,805,104,379.41
负债及归属于资产支持证券持有人的净资产总计		1,577,818,200.83	1,805,567,057.34

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



资产支持证券管理人负责人

梁凯

主管会计工作负责人

梁凯

会计机构负责人

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

利润表
2025年12月31日止年度




项目	附注六	本年 2025年12月31日 止年度 人民币元	上期 2024年12月31日 止年度 人民币元
收入			
利息收入	7	81,034,524.92	81,037,142.76
收入合计		81,034,524.92	81,037,142.76
费用			
税金及附加		(2,596,067.48)	(2,596,067.48)
资产减值损失	8	(235,506,618.39)	-
其他费用		(33,576.16)	(34,433.50)
费用合计		(238,136,262.03)	(2,630,500.98)
(亏损)利润总额		(157,101,737.11)	78,406,641.78
减：所得税费用		-	-
净(亏损)利润		(157,101,737.11)	78,406,641.78

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

现金流量表

2025年12月31日止年度



项目	附注六	本年	上期
		2025年12月31日 止年度 人民币元	2024年12月31日 止年度 人民币元
一、经营活动产生的现金流量			
取得利息收入收到的现金		74,109,876.89	91,692,978.77
收到其他与经营活动有关的现金		5,663.29	8,364.61
经营活动现金流入小计		<u>74,115,540.18</u>	<u>91,701,343.38</u>
支付的各项税费		(1,720,042.88)	(2,937,736.24)
支付其他与经营活动有关的现金		(33,576.16)	(33,459.14)
经营活动现金流出小计		<u>(1,753,619.04)</u>	<u>(2,971,195.38)</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>72,361,921.14</u>	<u>88,730,148.00</u>
二、筹资活动产生的现金流量			
分配收益支付的现金		(71,523,144.00)	(88,671,063.56)
筹资活动现金流出小计		<u>(71,523,144.00)</u>	<u>(88,671,063.56)</u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u>(71,523,144.00)</u>	<u>(88,671,063.56)</u>
三、现金净增加额		838,777.14	59,084.44
四、年初现金余额		558,582.93	499,498.49
五、年年末现金余额		<u>1,397,360.07</u>	<u>558,582.93</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

归属于资产支持证券持有人的净资产变动表

2025年12月31日止年度



本年
2025年12月31日止年度

项目	2025年12月31日止年度		合计 人民币元
	实缴资本 人民币元	累计收益 人民币元	
一、2025年1月1日	1,755,600,000.00	80,929,675.77	1,805,104,379.41
二、2025年12月31日止年度			
资产支持证券持有人净资产增减变动额			
(一)净利润	-	(157,101,737.11)	(157,101,737.11)
(二)利润分配	-	-	(71,523,144.00)
三、2025年12月31日年末余额	1,755,600,000.00	(209,350,033.20)	1,576,479,498.30

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

归属于资产支持证券持有人的净资产变动表 - 续
2025年12月31日止年度

上期
2024年12月31日止年度

项目	2024年12月31日止年度		上期	
	实收认购资金 人民币元	资本公积 人民币元	累计分配 人民币元	累计收益 人民币元
一、2024年1月1日	1,755,600,000.00	106,401,592.84	(49,156,800.00)	2,523,033.99
二、2024年12月31日止年度 资产支持证券持有人净资产增减变动额	-	-	-	78,406,641.78
(一)净利润	-	-	(88,670,089.20)	-
(二)利润分配	-	-	(137,826,889.20)	80,929,675.77
三、2024年12月31日年末余额	1,755,600,000.00	106,401,592.84	(137,826,889.20)	80,929,675.77
				1,815,367,826.83
				78,406,641.78
				(88,670,089.20)
				1,805,104,379.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

一、 资产支持专项计划基本情况

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划(以下简称“本专项计划”)由嘉实资本管理有限公司(以下简称“嘉实资本”或“资产支持证券管理人”)依照中国证券监督管理委员会《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》，以及《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划标准条款》、《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划说明书》和《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》(以上文件共同构成资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签订的资产管理合同，以下合称“资产管理合同”)进行募集。本专项计划在首次募集发行期间内有效认购专项计划份额相对应的缴存金额共计人民币1,755,600,000.00元，根据发行面值人民币100.00元折合为17,556,000.00份资产支持专项计划份额，由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”)100%出资。本专项计划于2023年1月12日正式成立，资产支持证券管理人为嘉实资本，托管人为中信银行股份有限公司(以下简称“中信银行”)上海分行。本专项计划经上海证券交易所审核，自2023年2月3日起在上海证券交易所综合协议交易平台挂牌转让。

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。

一、 资产支持专项计划基本情况 - 续

根据嘉实资本(代表本专项计划)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,本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(代表本专项计划)分别与各 SPV 公司签订的《借款协议》和《借款通知书》,本专项计划在取得本基金认购款后,扣除预留费用,合计向各 SPV 公司共出资 1,755,360,184.13 元,其中用于各 SPV 公司购买重庆项目公司、武汉项目公司和廊坊项目公司(以下合称“各项目公司”)共支付京东世纪贸易股权款人民币 968,580,798.22 元,用于偿还各项目公司债权人京东世纪贸易债务款人民币 759,675,336.56 元,剩余金额在各 SPV 公司预留。

嘉实资本(代表本专项计划)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。截止 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。

根据资产管理合同的有关规定,本专项计划所募集的认购资金只能根据资产管理合同的约定,用于向资产支持证券原始权益人购买基础资产和支付专项计划费用。

本财务报表由本专项计划的资产支持证券管理人嘉实资本管理有限公司于 2026 年 4 月 10 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表由资产支持证券管理人根据中国证券监督管理委员会于 2014 年 11 月 19 日颁布的《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》的相关规定和在财务报表附注四中所述的重要会计政策和会计估计编制。本专项计划未编制合并财务报表,本财务报表仅包括本专项计划个别财务报表。

本专项计划对自 2025 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。

三、 遵循企业会计准则的声明

本专项计划编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本专项计划于 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计年度

本专项计划的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本专项计划经营所处的主要经济环境中的货币，本专项计划以人民币为记账本位币。本专项计划编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本专项计划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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

4. 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。现金等价物是指本专项计划持有的期限短(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。

5. 金融工具

本专项计划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)。

5.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本专项计划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，且本专项计划管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本专项计划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和债券投资。

5.1.1 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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

本专项计划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。本专项计划根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，除非该类金融资产在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本专项计划在后续期间，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，本专项计划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。

5.2 金融工具减值

本专项计划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。

对于其他金融工具，本专项计划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，本专项计划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，本专项计划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。

本专项计划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的，本专项计划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。

5.2.1 信用风险显著增加

本专项计划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。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加 - 续

本专项计划在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (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。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本专项计划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。

5.2.3 减记金融资产

当本专项计划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。

四、 重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.3 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，虽然本专项计划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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本专项计划继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

本专项计划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。

5.4.1 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其他金融负债。

5.4.1.1 其他金融负债

其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本专项计划与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本专项计划重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本专项计划根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本专项计划调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.2 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。本专项计划(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，本专项计划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。

5.5 金融资产和金融负债的抵销

当本专项计划具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本专项计划计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 长期股权投资

长期股权投资包括本专项计划对子公司的长期股权投资。子公司为本专项计划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。

7. 长期资产减值

对子公司的长期股权投资，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

8. 归属于资产支持证券持有人的净资产

资产支持证券持有人缴纳的认购资金，基于本专项计划有限的存续期和本专项计划协议约定的偿付义务，应分类为本专项计划对资产支持证券持有人的负债，在本财务报表中列示为归属于资产支持证券持有人的净资产中的实缴认购资金。归属于资产支持证券持有人的净资产反映了假设本专项计划于资产负债表日进行清算，资产支持证券持有人可获分配的净资产。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

9. 收入确认

本专项计划在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

10. 费用确认

本专项计划需承担的费用在费用涵盖期间按资产管理合同约定的费率和计算方法确认。

11. 收益分配

本专项计划的分配包括普通分配、处分分配及清算分配，具体如下：

普通分配

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

计划管理人应按照下列顺序对专项计划账户内的资金进行相应的分配或运用(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付)：

- (1) 计划管理人以固有财产先行垫付的专项计划费用(如有)；
- (2) 支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- (3) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- (4) 支付其他专项计划费用，包括但不限于专项计划于该普通分配和处分分配兑付核算期间应承担的管理费、托管费、审计费等；
- (5) 剩余资金全部分配给资产支持证券持有人。

处分分配

处分分配，系指专项计划基于处分收入而向资产支持证券持有人进行的分配。分配顺序同普通分配。

清算分配

清算分配，系指在专项计划清算阶段，专项计划以全部专项计划资产而向资产支持证券持有人进行的分配。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11. 收益分配 - 续

清算分配 - 续

清算分配中，计划管理人应按照下列顺序对专项计划账户内的资金进行相应的分配或运用(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付)：

- (1) 计划管理人以固有财产先行垫付的清算费用(如有)；
- (2) 支付清算费用；
- (3) 交纳专项计划所欠税款(如有)；
- (4) 清偿未受偿的其他专项计划费用；
- (5) 剩余资金全部分配给资产支持证券持有人。

五、税项

参照财政部、国家税务总局财税[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》及资产管理行业的实务操作，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。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

- (2) 对本专项计划取得的收入，包括利息收入等，暂不征收企业所得税。
- (3) 本专项计划的城市维护建设税、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。

六、财务报表项目附注

1. 货币资金

于2025年12月31日及2024年12月31日，货币资金均为存放于托管人中信银行上海分行的活期银行存款，无使用受限情况。

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

财务报表附注

2025年12月31日止年度

六、 财务报表项目附注 - 续

2. 债权投资

	2025年 12月31日 人民币元	2024年 12月31日 人民币元
本金(a)	1,123,049,014.00	1,123,049,014.00
应计利息(b)	20,423,690.47	13,504,795.49
合计	<u>1,143,472,704.47</u>	<u>1,136,553,809.49</u>

于2025年12月31日，债权投资为本专项计划根据《借款协议》，取得的对各项目公司的债权投资(附注七.3)，借款利率为6.40%至7.50%(于2024年12月31日，借款利率为6.40%至7.50%)。

3. 长期股权投资

1). 长期股权投资情况

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	账面余额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
对项目公司投资	<u>738,712,763.84</u>	<u>(305,764,777.04)</u>	<u>432,947,986.80</u>	<u>738,712,763.84</u>	<u>(70,258,158.65)</u>	<u>668,454,605.19</u>

2). 对项目公司投资

	2025年 1月1日 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	2025年 12月31日 人民币元
项目公司成本	738,712,763.84	-	-	738,712,763.84
减：长期股权投资减值准备	(70,258,158.65)	(235,506,618.39)	-	(305,764,777.04)
	<u>668,454,605.19</u>	<u>(235,506,618.39)</u>	<u>-</u>	<u>432,947,986.80</u>

	2024年 1月1日 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	2024年 12月31日 人民币元
项目公司成本	738,712,763.84	-	-	738,712,763.84
减：长期股权投资减值准备	(70,258,158.65)	-	-	(70,258,158.65)
	<u>668,454,605.19</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>668,454,605.19</u>

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

财务报表附注

2025年12月31日止年度

六、 财务报表项目附注 - 续

4. 应交税费

	2025年 12月31日 人民币元	2024年 12月31日 人民币元
应交增值税	1,189,729.57	393,343.57
应交城市维护建设税	59,486.48	19,667.18
应交教育费附加	35,691.88	11,800.31
应交地方教育附加	23,794.60	7,866.87
合计	<u>1,308,702.53</u>	<u>432,677.93</u>

5. 实缴认购资金

	<u>专项计划份额</u> (份)	<u>账面金额</u> 人民币元
2025年1月1日	17,556,000.00	1,755,600,000.00
本年认购	-	-
本年退出	-	-
2025年12月31日	<u>17,556,000.00</u>	<u>1,755,600,000.00</u>
	<u>专项计划份额</u> (份)	<u>账面金额</u> 人民币元
2024年1月1日	17,556,000.00	1,755,600,000.00
本年认购	-	-
本年退出	-	-
2024年12月31日	<u>17,556,000.00</u>	<u>1,755,600,000.00</u>

6. 归属于资产支持证券持有人的净资产变动表附注

	资产支持证券 持有人 人民币元
2025年1月1日余额	1,805,104,379.41
净亏损	(157,101,737.11)
对资产支持证券持有人的分配	(71,523,144.00)
2025年12月31日余额	<u>1,576,479,498.30</u>

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

财务报表附注

2025年12月31日止年度

六、 财务报表项目附注 - 续

6. 归属于资产支持证券持有人的净资产变动表附注 - 续

	资产支持证券 持有人 人民币元
2024年1月1日余额	1,815,367,826.83
净利润	78,406,641.78
对资产支持证券持有人的分配	(88,670,089.20)
2024年12月31日余额	<u>1,805,104,379.41</u>

根据本专项计划于2025年12月31日止年度发布的收益分配公告，本专项计划分配收益详细如下：

序号	权益登记日	兑付兑息日	每10份资产支持 证券分配金额 人民币元	收益分配合计 人民币元
2025年第1期	2025/04/20	2025/04/21	7.44	13,061,664.00
2025年第2期	2025/07/08	2025/07/09	11.00	19,311,600.00
2025年第3期	2025/09/11	2025/09/12	11.10	19,487,160.00
2025年第4期	2025/12/07	2025/12/08	11.20	19,662,720.00
合计			<u>40.74</u>	<u>71,523,144.00</u>

根据本专项计划于2024年12月31日止年度发布的收益分配公告，本专项计划分配收益详细如下：

序号	权益登记日	兑付兑息日	每10份资产支持 证券分配金额 人民币元	收益分配合计 人民币元
2024年第1期	2024/02/05	2024/02/06	13.30	23,394,480.00
2024年第2期	2024/04/22	2024/04/23	11.10	19,487,160.00
2024年第3期	2024/08/06	2024/08/07	11.11	19,499,449.20
2024年第4期	2024/11/24	2024/11/25	15.00	26,334,000.00
合计			<u>50.51</u>	<u>88,670,089.20</u>

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

财务报表附注

2025年12月31日止年度

六、 财务报表项目附注 - 续

7. 利息收入

	2025年 12月31日 止年度 人民币元	2024年 12月31日 止年度 人民币元
借款利息收入	81,028,771.87	81,028,771.88
银行存款利息收入	5,753.05	8,370.88
合计	<u>81,034,524.92</u>	<u>81,037,142.76</u>

8. 资产减值损失

	2025年 12月31日 止年度 人民币元	2024年 12月31日 止年度 人民币元
长期股权投资减值损失	<u>(235,506,618.39)</u>	<u>-</u>

七、 重大关联方关系及关联交易

1. 关联方关系

<u>关联方名称</u>	<u>与本专项计划的关系</u>
嘉实资本管理有限公司(“嘉实资本”)	资产支持证券管理人
中信银行股份有限公司(“中信银行”)上海分行	资产支持证券托管人
嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (“嘉实京东仓储基础设施 REIT”)	资产支持证券持有人
廊坊骏迪物流有限公司(“廊坊项目公司”)	本专项计划持有的项目公司
武汉京东茂元信息技术有限公司(“武汉项目公司”)	本专项计划持有的项目公司
重庆新东迈物流有限公司(“重庆项目公司”)	本专项计划持有的项目公司

注： 下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。关联交易定价是由本专项计划与关联方协商一致确定。

嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划

财务报表附注

2025年12月31日止年度

七、 重大关联方关系及关联交易 - 续

2. 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方名称	2025年12月31日止年度		2024年12月31日止年度	
	年末余额	当年利息收入	期末余额	当期利息收入
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
中信银行上海分行	1,397,509.56	5,753.05	558,642.66	8,370.88

3. 关联方债权投资

关联方名称	2025年12月31日止年度		2024年12月31日止年度	
	未偿利息余额	当年利息收入	未偿利息余额	当期利息收入
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
廊坊项目公司	8,850,759.35	34,091,675.67	5,852,404.05	34,091,674.99
重庆项目公司	8,184,972.89	31,527,174.87	5,412,165.22	31,527,174.97
武汉项目公司	3,387,958.23	13,049,860.00	2,240,226.22	13,049,860.58

根据嘉实资本(代表本专项计划)与各 SPV 公司、各项目公司签署的《借款协议》及《股权转让协议》，本专项计划的债权投资情况如下：

本专项计划对各项目公司的债权投资，本金金额为人民币 1,123,049,014.00 元，债权投资期限自 2023 年 1 月 12 日起至计划管理人另行通知的时间止，各项目公司按照还本计划表定期偿还本金，截止 2025 年 12 月 31 日，上述债权投资未偿本金余额为人民币 1,123,049,014.00 元。

债权投资自 2023 年 1 月 12 日起计息，债权利率根据本专项计划向各项目公司发送的《借款偿还及利率调整通知书》确定，并经各项目公司确认后执行；2025 年实际执行的年利率为 6.40%~7.50%(2024 年实际执行的年利率为 6.40%~7.50%)。

八、 金融工具及其风险

本专项计划的经营活​​动会面临各种金融风险主要为：市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。本专项计划的资产支持证券管理人从事风险管理的主要目标是针对金融市场的不可预见性，力求减少对本专项计划财务业绩的潜在不利影响。

八、 金融工具及其风险 - 续

1. 利率风险

本专项计划的利率风险主要产生于银行存款和债权投资，其中银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。债权投资根据本专项计划向债务人发送的定期还本付息通知书确定，受市场利率变化的影响较小。本专项计划的资产支持证券管理人持续监控本专项计划的利率风险，并依据最新的市场状况及时做出调整。

2. 信用风险

本专项计划对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和债权投资。

本专项计划持有的银行存款均存放于大型股份制商业银行，债权投资为本专项计划对子公司的借款，本专项计划的资产支持证券管理人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。货币资金和债权投资在财务报表中列示的账面净额，已反映本专项计划所面临的最大信用风险。

3. 流动性风险

本专项计划的资产支持证券管理人负责本专项计划的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

于2025年12月31日，除归属于资产支持证券持有人的净资产以外，本专项计划各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日均在一年以内。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。

九、 公允价值估计

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。

九、 公允价值估计 - 续

1. 持续的以公允价值计量的资产

于 2025 年 12 月 31 日，本专项计划未持有持续的以公允价值计量的资产。

2. 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本专项计划以摊余成本计量的金融资产主要包括：货币资金及债权投资。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

十、 资产负债表日后事项

本专项计划无需要在财务报表中披露的重大期后事项。

* * *财务报表结束* * *