

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资
资基金
2023 年中期报告

2023 年 6 月 30 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：2023 年 8 月 29 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。本中期报告已经由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 2023 年 08 月 25 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2023 年 01 月 11 日（基金合同生效日）起至 2023 年 06 月 30 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	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	6
2.3 基金管理人 and 基金托管人	6
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	6
2.5 信息披露方式	7
2.6 其他相关资料	7
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	7
3.3 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	9
§ 4 基础设施项目运营情况	9
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	9
4.2 基础设施项目所属行业情况	9
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	11
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	12
4.5 基础设施项目公司经营现金流	12
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	13
4.7 基础设施项目投资情况	13
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等项权利限制的情况	13
4.9 基础设施项目相关保险的情况	14
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	14
4.11 其他需要说明的情况	14
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	14
5.1 报告期末基金的资产组合情况	14
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	15
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	15
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	15
5.5 投资组合报告附注	15
5.6 报告期末其他各项资产构成	15
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	15
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	15
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	15
§ 6 管理人报告	15

6.1 基金管理人及主要负责人员情况	15
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	19
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	20
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	20
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	20
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	20
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	22
§ 7 托管人报告.....	22
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	22
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明	22
7.3 托管人对本中期报告中财务信息内容的真实性、准确性和完整性发表意见	22
§ 8 中期财务报告（未经审计）	23
8.1 资产负债表	23
8.2 利润表	26
8.3 现金流量表	28
8.4 所有者权益变动表	30
8.5 报表附注	32
§ 9 基金份额持有人信息.....	74
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	74
9.2 基金前十名流通份额持有人	74
9.3 基金前十名非流通份额持有人	75
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	75
§ 10 基金份额变动情况.....	75
§ 11 重大事件揭示.....	76
11.1 基金份额持有人大会决议	76
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	76
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	76
11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	76
11.5 基金投资策略的改变	76
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况	77
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况	77
11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	77
11.9 其他重大事件	77
§ 12 备查文件目录.....	78
12.1 备查文件目录	78
12.2 存放地点	78
12.3 查阅方式	78

§ 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（扩位场内简称：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	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。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
外部管理机构	北京京东东鸿管理咨询有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期

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

基础设施项目名称：京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目

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

基础设施项目名称：京东亚洲一号廊坊经开物流园

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

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		嘉实基金管理有限公司	中信银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	胡勇钦	姜敏
	联系电话	(010)65215588	4006800000
	电子邮箱	service@jsfund.cn	jiangmin@citicbank.com
客户服务电话		400-600-8800	95558
传真		(010)65215588	010-85230024
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
邮政编码		100020	100020
法定代表人		经雷	朱鹤新

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	嘉实资本管理有限公司	北京京东东鸿管理咨询有限公司
注册地址	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室

办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 21 号国际俱乐部大厦 C 座 12 层	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室
邮政编码	100020	102600
法定代表人	李强	胡伟

2.5 信息披露方式

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

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2023 年 1 月 11 日-2023 年 6 月 30 日）
本期收入	59,690,100.63
本期净利润	16,698,342.09
本期经营活动产生的现金流量净额	54,771,322.54
期末数据和指标	报告期末（2023 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	1,979,788,857.87
期末基金净资产	1,773,697,974.68
期末基金总资产与净资产的比例（%）	111.62

注：本基金合同生效日为 2023 年 01 月 11 日，本报告期自 2023 年 01 月 11 日起至 2023 年 06 月 30 日止。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2023 年 1 月 11 日-2023 年 6 月 30 日）
期末基金份额净值	3.5474

期末基金份额公允价值参考净值	-
----------------	---

注：本基金合同生效日为 2023 年 01 月 11 日，本报告期自 2023 年 01 月 11 日起至 2023 年 06 月 30 日止。

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	35,442,628.60	0.0709	-
本年累计	35,442,628.60	0.0709	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

无。

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	16,698,342.09	-
本期折旧和摊销	21,352,089.90	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,952,502.56	-
本期税息折旧及摊销前利润	40,002,934.55	-
调增项		
1-基础设施基金发行份额募集的资金	1,756,999,632.59	-
2-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	1,349,566.03	-
调减项		
1-收购基础设施项目所支付的现金净额	-1,728,256,131.78	-
2-应收和应付项目的变动	-2,622,058.63	-
3-未来合理的相关支出预留	-32,031,314.16	-
本期可供分配金额	35,442,628.60	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来

合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等。

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

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本报告期内计提基金管理人管理费 1,317,028.32 元，资产支持证券管理人管理费 329,257.08 元，基金托管人托管费 82,314.27 元。根据未经审计的数据测算，本报告期内运营管理机构基于项目公司实收运营收入的运营管理费为 6,154,316.94 元（含税）。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费、运营管理机构的运营管理费。以上费用截至本报告期末未支付。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划持有 3 个仓储物流基础设施项目公司的 100% 股权，基础设施项目分别位于重庆、武汉、廊坊三个物流节点城市，合计建筑面积 350,995.49 平方米。自本基金于 2023 年 1 月 11 日成立以来，截至 2023 年 6 月 30 日，本基金持有的基础设施项目合计营业收入为人民币 49,949,716.15 元。本报告期末三个基础设施项目的租赁率为 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，承租人行业主要为电子商务，较上一报告期无变化，运营整体保持平稳。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

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

市场趋势方面，根据中国物流与采购联合会发布的数据，2023 年 6 月，中国物流行业景气指数中的业务总量指数为 51.7%，环比增加 0.2 个百分点，较上半年最高点的 3 月指数 55.5% 下降

3.8 个百分点，该指数在到达高点后逐月下降，至 6 月方略有反弹，整体仍保持恢复势态，但恢复势头不稳；其中，新订单指数为 50.4%，环比回升 0.7 个百分点，新业务景气度提升不明显。

从市场需求来看，根据国家统计局发布的数据，制造业 PMI 指数在一季度进入扩张区间后，二季度重回荣枯线以下，2023 年 6 月该指数为 49.0%，环比上升 0.2 个百分点，同比下降 1.2 个百分点，制造业供应链流通提供的仓储物流租赁需求释放并不明显。社会消费品零售额方面，2023 年上半年社零总额同比增长 10.67%，但月度同比增速在经历 3 月至 5 月的连续两位数增长后，6 月快速回落至 3.1%，较 5 月下降 9.6 个百分点，显示由消费市场带来的需求改善动力显著降低。

但实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重在上半年持续攀升，至 6 月达到 26.6%，且今年上半年以来，电商物流总指数 ELI 同步连续回升，一季度和二季度分别累计回升 5.5 和 2.3 个点，并且在时隔 20 个月重回 110 点以上，反映出当前网络购物消费复苏趋势进一步巩固，网络购物对消费复苏贡献率持续增加。根据国家邮政局数据显示，2023 年上半年全国快递业务量将超 600 亿件，同比增速超 17%，快递业务量进一步扩增。由消费品市场供应链主导带来的仓储物流市场需求稳中有增。

从市场供给方面来看，在需求修复速度不及预期的同时，部分因疫情管控等原因导致未能如期竣工的仓储物流基础设施，在上半年逐步交付至市场，对整体仓储物流租赁市场产生较大冲击，多数子市场承压下行，多地仓储物流物业租赁市场呈现胶着状态。

仓储物流行业是国民经济发展的脉络，是联系生产和消费、不同城市区域的纽带，更是在特殊情况下保证国民生活必需品供应的基础保障。未来随着宏观经济的企稳和复苏，居民消费能力的提高，仓储物流的市场需求预计将进一步释放，在长期内预计将继续保持增长。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

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

根据公开数据整理，成渝城市群仓储物流基础设施市场上半年新增供应约 6 万平方米，净吸纳量为负，去化压力较大，上半年平均租金、出租率环比均略有降低；长江中游城市群上半年新增供应超过 18 万平方米，但净吸纳量超过 40 万平方米，达到了较为理想的以租金增长率置换去化速度的效果，使得平均出租率环比基本持平，但平均租金环比有所下降；京津冀城市群上半年新增供应逾 80 万平方米，净吸纳量亦为负值，在大量新增供给的影响下，去化压力大，高标仓平均租金体现出较为分化的市场行情，虽平均出租率低于 65%，但北京及环京高速周边市场整体优于京津冀城市群的其它地区，租金与出租率均处于较高水平。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 —	
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	34,404,878.53	68.88	—	—
2	物业管理服务费收入	15,209,579.97	30.45	—	—
3	其他收入	335,257.65	0.67	—	—
4	合计	49,949,716.15	100.00	—	—

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

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

无。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 —	
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	13,686,436.16	45.75	—	—
2	税金及附加	7,292,304.94	24.38	—	—
3	运营管理费服务费	5,805,959.37	19.41	—	—
4	物业运营成本	3,198,577.32	10.69	—	—
5	其他成本/费用	-68,538.44	-0.23	—	—
6	合计	29,914,739.35	100.00	—	—

注：其他成本/费用-68,538.44 元，主要为银行利息收入。

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

无。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同 生效日）至 2023 年 6 月 30 日	上年同期 —
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	66.20	—
2	息税折旧摊销 前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	67.56	—

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

无。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

基础设施项目由三个资产组成，分别为京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目、京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目与京东亚洲一号廊坊经开物流园项目，三个项目合计可租赁面积为 341,316.96 平方米，截至 2023 年 6 月 30 日，实际已租赁面积为 341,316.96 平方米，出租率为 100%，平均有效租金为 0.954 元/平方米/天（含物业管理费不含税），加权剩余租期为 643 天（以租赁面积加权）。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司运营收支账户，基金管理人通过复核、确认运营管理机构每季度末提交的次季度预算，并经监管行复核无误后，将次季度预算资金由运营收支账户划至日常运营支出账户。项目公司日常经营支出经基金管理人复核通过后，由日常运营支出账户执行划付。

本报告期，经营活动现金流入 70,338,815.12 元，主要为当期及前期租金收入、物业管理服

务费收入、关联方往来流入等。经营活动现金流出 15,925,638.98 元，主要为支付的物业费、能源费等运营成本以及各项税费等。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

本项目主要承租人北京京讯递科技有限公司、重庆京邦达物流有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司，均为京东物流旗下子公司，对租金、管理费收入的贡献合计超过 98%。

京东物流成立于 2012 年，并于 2021 年在香港主板上市。根据京东物流的公开披露文件，按 2020 年收入计，京东物流是中国最大的一体化供应链物流服务商，在物流仓储行业内是优质客户。目前 3 个项目公司均已与主要承租人签署长期租约（5-6 年），截止 2023 年 6 月 30 日，加权剩余租期为 643 天（以租赁面积加权）。通过对京东物流作为租赁方支付的租金水平在目前执行的价格与所在区域的高标仓市场价格进行比对，比对结果显示京东物流作为租户在现阶段支付的租金水平处于市场化合理区间水平。

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

无。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

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

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

无。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

截至 2023 年 6 月 30 日，基础设施项目均已购买足额财产一切险与公众责任险，其中财产一切险由中国人民财产保险股份有限公司承保，公众责任险由中国人寿财产保险股份有限公司承保。

本报告期内各项目未发生保险出险事项。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

仓储物流行业在国民经济复苏中起着重要的作用。2023 年全国两会政府工作报告中多次提及仓储物流行业，其中特别提到要“完善现代物流体系。大力发展数字经济，提升常态化监管水平，支持平台经济发展”，为行业发展指明了方向。

顺应经济格局的变化，抓紧物流行业变革发展的方向，提升仓储物流基础设施的运营效率，是基础设施项目在未来市场竞争中取得长期领先优势的重点。自动化分拣、立体式仓储、可控温仓库等有助于仓库使用效率提升的自动化、智能化设备设施的增加，将为仓储物流基础设施的市场竞争力带来新的增长点，“一仓多用”等可以满足物流客户多需求功能的实现，或将会是仓储物流基础设施未来发展的方向。

实物商品网上零售额占社零总额的占比逐步升高，电商渗透率进一步提升，电商对传统商品分销物流履约方式的融合提升，也将成为仓储物流基础设施项目的另一个提高点。

基金管理人与运营管理机构，将持续关注仓储物流基础设施项目未来的适用方向，积极寻求提高本项目运作效率的运营方式，根据行业与客户潜在的需求调整经营策略，使本项目在未来租赁市场中持续保持良好的竞争力。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	—
	其中：债券	—
	资产支持证券	—
2	买入返售金融资产	—
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	—
3	货币资金和结算备付金合计	10,075,359.19
4	其他资产	—

5	合计	10,075,359.19
---	----	---------------

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

无。

5.5 投资组合报告附注

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

5.6 报告期末其他各项资产构成

无。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

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

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

无。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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

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

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

截至报告期末，嘉实基金共管理本基金 1 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
王艺军	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	—	10 年	除管理本基金外，曾领导如“嘉实节能 1 号”、“嘉实金地八号”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；现兼任国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）PPP 专家库入库专家、中国基金业协会资产证券化专业委员会委员。2013 年 1 月加入嘉实资本管理有限公

						司任董事总经理、副总经理，分管资产证券化、不动产、基础设施投融资业务；2020 年 8 月至今，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。
魏晨熙	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	9 年	除管理本基金外，曾参与嘉实资本中能绿色建筑 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，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部副总监，从事基础设施基金投资管理。
张卓	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	13 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。	曾任光大集团旗下医药物流板块物流园区工程部经理，普洛斯大北京地区城市运营总监。2009 年 7 月至 2017 年

						6 月，担任光大旗下嘉事堂药业物流本部工程部经理，从事医药物流园区运营管理工作。2017 年 6 月至 2021 年 1 月，担任普洛斯北京地区城市运营总监，从事工业及物流园区区域性运营管理工作。2021 年 4 月至今，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理，从事基础设施基金运营管理工作。
于金行	本基金基金经理	2023 年 6 月 20 日	-	9 年	除管理本基金外，曾参与多个产业园区、高速公路、港口、电站等基础设施项目的运营管理工作。	2014 年 4 月至 2021 年 8 月在中国港湾工程有限责任公司财务部任职，主要负责基础设施项目建设及运营阶段的财务管理、投后管理等工 作。曾参与过牙买加南北高速公路项目、哥伦比亚马道斯公路项目、尼日利亚凯菲路项目、尼日利亚莱基港项目、尼泊尔水电站项目、孟加拉吉大港中国经济工业园

						区项目的运营管理。2021 年 8 月加入嘉实基金管理有限公司，现任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理，从事基础设施基金运营管理工作。
孙磊	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	2023 年 6 月 20 日	16 年	自 2006 年参加工作起即从事基础设施资产运营管理相关工作，曾负责武汉、青岛、北京及天津等多个城市的物流园区基础设施的运营管理相关工作。	曾任宝能物流集团有限公司北区运营高级经理，上海韵达货运有限公司项目高级经理，青岛日日顺物流有限公司项目经理等。2021 年 5 月加入嘉实基金管理有限公司，现任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理部高级经理。

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

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

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

6.2 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。

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金全部募集资金在扣除“基础设施基金需预留的全部资金和费用”后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，报告期间 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，并取得基础设施项目完全所有权。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，争取为基金份额持有人提供稳定的收益。

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 基础设施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”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

（2）项目公司运营情况

报告期内，基础设施项目运营正常。基金管理人和运营管理机构密切合作，统筹抓好生产运营，保证基础设施项目安全、稳定运行。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金本报告期末进行利润分配，符合相关法规及基金合同的规定。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

（一）对宏观经济的简要展望

2023 年上半年中国 GDP 交出 5.5%成绩单，但高增速背后部分原因是由于 2022 年上半年的低基数导致，2023 年上半年 GDP 增速仍低于市场预期。

居民消费仍是国内拉动 GDP 增长的主引擎，根据国家统计局发布的数据，2023 年上半年由最终消费支出对 GDP 的贡献率为 77.2%，高于疫情之前水平。2023 年上半年全国人均消费支出的实际同比，从一季度的 4.0%，提升到二季度的 7.6%，上半年全国居民人均消费支出占人均可支配收入的 65%，这一比值虽仍不及疫情之前水平，但与 2021 年相近，明显好于 2020 年和 2022 年同期，可见居民消费倾向也已步入改善轨道。

2023 年上半年全国规模以上工业增加值同比增长 3.8%，比今年一季度提高 0.8 个百分点，较 1-5 月提高 0.2 个百分点，企业生产总体保持了复苏的态势。单月来看，2023 年 6 月规模以上工业增加值同比增长 4.4%，超出市场预期，环比增长 0.7%。

进出口方面，根据海关总署发布的数据，2023 年上半年进出口总额 29,182 亿美元，同比增长-4.7%。其中，出口 16,634 亿美元，同比增长-3.2%；进口 12,547 亿美元，同比增长-6.7%；顺差 4,087 亿元。2023 年 6 月份进出口总额 5,000 亿元，同比增长-10.1%，其中出口 2,853 亿美元，同比增长-12.4%，进口 2,147 亿美元，同比增长-6.8%。整体来看，2023 年上半年进出口增速先高后低，二季度承压回落。

总体来说，2023 年上半年中国经济恢复向好，经济运行呈现回升态势。随着经济社会全面恢复常态化运行，主要指标总体改善，为实现全年经济社会发展预期目标奠定了坚实基础。但受累国际形势复杂变化，尤其是贸易壁垒对进出口的影响，国内经济形势向好势头仍需稳固。

（二）对行业走势的简要展望

2023 年上半年，中央各部委及全国各地政府发布诸多政策支持物流行业发展。3 月 5 日的《政府工作报告》中提出要“保证产业链供应稳定，完善现代物流体系。围绕制造业重点产业链，集中优质资源合力推进关键核心技术攻关”；6 月 12 日国家发改委发布《关于做好 2023 年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》，公布了新一批 25 个国家骨干冷链物流基地建设名单，要求“建立健全国家骨干冷链物流基地重大项目储备库并动态更新”；武汉市人民政府公布《武汉市加快推进物流业高质量发展若干政策措施》，从提升枢纽能级、拓展通道能力、构建产业物流体系、完善民生物流品质、提升主体实力、优化营商环境、增强创新能力、强化基础支撑等 8 个方面，明确加快推进物流业高质量发展的政策和措施；4 月 25 日，由重庆市人民政府和四川省人民政府共同印发了《推动川渝万达开地区统筹发展总体方案》，提出围绕“万州港口枢纽的优势，整合物流资源要素，织密物流通道网络，努力打造长江上游航运枢纽”。一系列政策出台均表现出仓储物流作为经济发展基础行业的重要性。

本报告期内，对仓储物流行业影响较为重要的宏观经济指数，除 PMI 外均呈现出向好趋势，但部分指数呈现先扬后抑的走势。社零总额的迅速修复表明一段时间内商品分销供应链仍将是仓

储物流行业最重要的需求来源，扩大国内消费需求仍将是仓储物流行业实现中长期发展的重大机遇。随着全国范围内仓储物流土地供应量趋缓，仓储物流市场的超量新增供给将有所缓解，存量市场的去化压力有望降低。同时非标仓库因合规性等原因逐步退出市场，高标仓在市场中的地位将继续稳固。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

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

(2) 基金管理人通过定期或不定期召开基础设施基金投资决策委员会会议，预防和评估潜在利益冲突情况，按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年上半年的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

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

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

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

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 合并资产负债表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日
资 产：		
货币资金	8.5.7.1	135,041,670.15
结算备付金		—
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产	8.5.7.2	—
买入返售金融资产	8.5.7.3	—
债权投资	8.5.7.4	—
其他债权投资	8.5.7.5	—
其他权益工具投资	8.5.7.6	—
应收票据		—
应收账款	8.5.7.7	30,284,951.70
应收清算款		—
应收利息		—
应收股利		—
应收申购款		—
存货	8.5.7.8	—
合同资产	8.5.7.9	—
持有待售资产	8.5.7.10	—
长期股权投资		—
投资性房地产	8.5.7.11	1,543,656,419.28
固定资产	8.5.7.12	8,085.07
在建工程	8.5.7.13	—
使用权资产	8.5.7.14	—
无形资产	8.5.7.15	—
开发支出	8.5.7.16	—
商誉	8.5.7.17	264,169,301.85
长期待摊费用	8.5.7.18	238,300.58
递延所得税资产	8.5.7.19	—
其他资产	8.5.7.20	6,390,129.24
资产总计		1,979,788,857.87
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日

负 债:		
短期借款	8.5.7.21	—
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	8.5.7.22	5,805,959.37
应付职工薪酬	8.5.7.23	—
应付清算款		—
应付赎回款		—
应付管理人报酬		1,646,285.40
应付托管费		82,314.27
应付投资顾问费		—
应交税费	8.5.7.24	4,786,004.09
应付利息	8.5.7.25	—
应付利润		—
合同负债	8.5.7.26	18,836,385.69
持有待售负债		—
长期借款	8.5.7.27	—
预计负债	8.5.7.28	—
租赁负债	8.5.7.29	—
递延收益		—
递延所得税负债	8.5.7.19	143,189,482.29
其他负债	8.5.7.30	31,744,452.08
负债合计		206,090,883.19
所有者权益:		
实收基金	8.5.7.31	1,756,999,632.59
其他权益工具		—
资本公积	8.5.7.32	—
其他综合收益	8.5.7.33	—
专项储备		—
盈余公积	8.5.7.34	—
未分配利润	8.5.7.35	16,698,342.09
所有者权益合计		1,773,697,974.68
负债和所有者权益总计		1,979,788,857.87

注：本基金合同生效日为 2023 年 01 月 11 日，本报告期自基金合同生效日 2023 年 01 月 11 日起至 2023 年 06 月 30 日止。报告截止日 2023 年 06 月 30 日，基金份额净值 3.5474 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

8.1.2 个别资产负债表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日
资 产：		
货币资金	8.5.19.1	10,075,359.19
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	8.5.19.2	1,755,600,000.00
其他资产		—
资产总计		1,765,675,359.19
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 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		1,646,285.40
应付托管费		82,314.27
应付投资顾问费		—
应交税费		—
应付利息		—
应付利润		—
其他负债		118,052.32
负债合计		1,846,651.99
所有者权益：		
实收基金		1,756,999,632.59
资本公积		—

其他综合收益		-
未分配利润		6,829,074.61
所有者权益合计		1,763,828,707.20
负债和所有者权益总计		1,765,675,359.19

8.2 利润表

8.2.1 合并利润表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
一、营业总收入		59,690,100.63
1. 营业收入	8.5.7.36	49,949,716.15
2. 利息收入		9,717,977.76
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.38	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.39	-
7. 其他收益	8.5.7.40	22,406.72
8. 其他业务收入	8.5.7.41	-
二、营业总成本		41,039,255.98
1. 营业成本	8.5.7.36	30,351,777.04
2. 利息支出	8.5.7.42	-
3. 税金及附加	8.5.7.43	7,575,562.76
4. 销售费用	8.5.7.44	-
5. 管理费用	8.5.7.45	421,979.39
6. 研发费用		-
7. 财务费用	8.5.7.46	961,337.12
8. 管理人报酬		1,646,285.40
9. 托管费		82,314.27
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	8.5.7.47	-
12. 资产减值损失	8.5.7.48	-

13. 其他费用	8.5.7.49	-
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		18,650,844.65
加：营业外收入	8.5.7.50	-
减：营业外支出	8.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,650,844.65
减：所得税费用	8.5.7.52	1,952,502.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,698,342.09
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,698,342.09
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		16,698,342.09

8.2.2 个别利润表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同 生效日）至 2023 年 6 月 30 日
一、收入		8,856,355.10
1. 利息收入		8,856,355.10
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		2,027,280.49
1. 管理人报酬		1,646,285.40
2. 托管费		82,314.27
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		-
7. 税金及附加		-
8. 其他费用		298,680.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,829,074.61
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,829,074.61
五、其他综合收益的税后净额		-

六、综合收益总额		6,829,074.61
----------	--	--------------

8.3 现金流量表

8.3.1 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

报告截止日：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 11 日(基金 合同生效日)至 2023 年 6 月 30 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		62,818,967.35
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		911,789.65
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.1	7,444,911.68
经营活动现金流入小计		71,175,668.68
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		7,383,297.74
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		7,664,600.99
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	1,356,447.41
经营活动现金流出小计		16,404,346.14
经营活动产生的现金流量净额		54,771,322.54
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	8.5.7.53.3	-
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		241,961.09
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	8.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,685,535,473.09
投资活动产生的现金流量净额		-1,685,535,473.09
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	8.5.7.53.5	8,806,188.11
筹资活动现金流入小计		1,765,805,820.70
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		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		1,765,805,820.70
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		135,041,670.15
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		135,041,670.15

8.3.2 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

报告截止日：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 11 日(基金 合同生效日)至 2023 年 6 月 30 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		-
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		50,166.99
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		50,166.99
8. 取得基础设施投资支付的现金		-
9. 取得证券投资支付的现金净额		1,755,600,000.00
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		180,628.50
经营活动现金流出小计		1,755,780,628.50
经营活动产生的现金流量净额		-1,755,730,461.51
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		1,765,805,820.70
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		10,075,359.19
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		10,075,359.19

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 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)	-	-	-	-	-	-	16,698,342.09	16,698,342.09

少以“-”号填列)								
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,698,342.09	16,698,342.09
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	-	-	-	-	-	16,698,342.09	1,773,697,974.68

8.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 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)	-	-	-	6,829,074.61	6,829,074.61
(一)综合收益总额	-	-	-	6,829,074.61	6,829,074.61
(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	-	-	-	-	-
(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	-	-	6,829,074.61	1,763,828,707.20

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5 财务报表由下列负责人签署：

经雷

梁凯

李袁

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

8.5 报表附注

8.5.1 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, 根据重庆 SPV 公司与京东世纪贸易、重庆项目公司签署的《关于重庆新东迈物流有限公司之股权转让协议》, 重庆 SPV 公司购买了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 465,164,174.91 元；于 2023 年 1 月 28 日，股权转让完成，重庆项目公司成为重庆 SPV 公司的全资子公司，并于 2023 年 3 月 28 日移交确认。

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，根据武汉 SPV 公司与京东世纪贸易、武汉项目公司签署的《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 公司购买了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 218,084,134.84 元；于 2023 年 1 月 30 日，股权转让完成，武汉项目公司成为武汉 SPV 公司的全资子公司，并于 2023 年 3 月 28 日移交确认。

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，根据廊坊 SPV 公司与京东世纪贸易、廊坊项目公司签署的《关于廊坊骏迪物流有限公司之股权转让协议》，廊坊 SPV 公司购买了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 285,332,488.47 元；于 2023 年 1 月 31 日，股权转让完成，廊坊项目公司成为廊坊 SPV 公司的全资子公司，并于 2023 年 3 月 28 日移交确认。

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 100% 股权。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》，专项计划向重庆 SPV 公司、武汉 SPV 公司和廊坊 SPV 公司提供借款合计人民币 1,170,240,121.00 元，借款期限自借款发放之日(含)起，至计划管理人另行通知的时间止。

上述交易完成后，本基金持有专项计划全部份额，专项计划间接持有项目公司 100% 股权和股权转让价款债权。

京东世纪贸易为本基金的原始权益人。

本基金及其子公司合称“本集团”。

8.5.2 会计报表的编制基础

本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、《资产管理产品相关会计处理规定》及相关规定(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 8.5.4 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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 6 月 30 日止期间财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本基金 2023 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

8.5.4 重要会计政策和会计估计

8.5.4.1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 6 月 30 日止期间。

8.5.4.2 记账本位币

本基金及下属子公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

8.5.4.3 企业合并

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

8.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时, 合并范围包括本基金及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

8.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款。

8.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

8.5.4.7 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2023 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，

本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款及其他应付款等。该类

金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

8.5.4.8 应收票据

无。

8.5.4.9 应收账款

无。

8.5.4.10 存货

无。

8.5.4.11 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。

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。

8.5.4.12 投资性房地产

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

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

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

房屋建筑物预计使用寿命为 32.64-36.97 年，预计净残值率为 0%，年折旧率为 2.70%-3.06%。
土地使用权预计使用寿命为 39.22-44.80 年，预计净残值率为 0%，年折旧率为 2.23%-2.55%。

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

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

8.5.4.13 固定资产

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

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

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

8.5.4.14 在建工程

无。

8.5.4.15 借款费用

无。

8.5.4.16 无形资产

无。

8.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

8.5.4.18 长期资产减值

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

流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

8.5.4.19 职工薪酬

无。

8.5.4.20 应付债券

无。

8.5.4.21 预计负债

无。

8.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

8.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

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

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

8.5.4.24 持有待售

无。

8.5.4.25 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

8.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。本集团根据附注 8.5.4.7 所述金融负债和权益工具的定义就实收基金进行会计分类，无论其分类为金融负债亦或是权益工具，本财务报表均将其列示于所有者权益项下。

8.5.4.27 收入

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

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 8.5.4.29。

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

8.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬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。

8.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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

经营租赁

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

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

8.5.4.30 政府补助

无。

8.5.4.31 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。

8.5.4.32 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。

8.5.4.33 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。

下列重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重要风险：

(a) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年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。

如果管理层对资产组或资产组组合未来现金流量计算中采用的增长率进行修订，修订后的增

长率低于目前采用的增长率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际增长率高于或实际税前折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

(b) 所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在河北省廊坊市、湖北省武汉市及重庆市等多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

(c) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，根据附注 8.5.4.12 所述的会计政策，本集团每年对投资性房地产的预计使用寿命和预计净残值进行复核并据此对估计的使用年限及净残值率进行修订。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期末发生会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期末发生会计估计变更。

8.5.5.3 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。

8.5.6 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。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。

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，包括买卖债券的差价收入，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%/9%，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%，税基为租金收入；

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。

重庆项目公司与廊坊项目公司的土地使用税的单位税额为 8 元 / 平米，武汉项目公司的土地使用税的单位税额为 4 元 / 平米。各项目公司的租金收入适用的增值税税率为 9% ， 物业管

理服务费收入适用的增值税税率为 6%，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。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	135,041,670.15
其他货币资金	—
小计	135,041,670.15
减：减值准备	—
合计	135,041,670.15

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	135,040,631.05
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	1,039.10
小计	135,041,670.15
减：减值准备	—
合计	135,041,670.15

8.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

8.5.7.2 交易性金融资产

无。

8.5.7.3 买入返售金融资产

8.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

8.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

8.5.7.4 债权投资

8.5.7.4.1 债权投资情况

无。

8.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.5 其他债权投资

8.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

8.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.6 其他权益工具投资

8.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.7 应收账款

8.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	30,284,951.70
1—2 年	—
小计	30,284,951.70
减：坏账准备	—
合计	30,284,951.70

8.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2023 年 6 月 30 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	30,284,951.70	100.00	—	—	30,284,951.70

失的应收账款					
其中：关联方组合	30,240,960.56	99.85	-	-	30,240,960.56
其中：第三方组合	43,991.14	0.15	-	-	43,991.14
合计	30,284,951.70	100.00	-	-	30,284,951.70

8.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

8.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

8.5.7.7.7 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	24,503,205.90	80.91	-	24,503,205.90
重庆京邦达物流有限公司	5,175,085.72	17.09	-	5,175,085.72
湖北京邦达供应链科技有限公司	562,668.94	1.86	-	562,668.94
重庆特来电新能源有限公司	42,724.18	0.14	-	42,724.18
刘佳瑶	819.12	-	-	819.12
合计	30,284,503.86	100.00	-	30,284,503.86

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

8.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

8.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

8.5.7.9 合同资产

8.5.7.9.1 合同资产情况

无。

8.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

8.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

8.5.7.10 持有待售资产

无。

8.5.7.11 投资性房地产

8.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	1,565,000,000.00	-	-	1,565,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,565,000,000.00	-	-	1,565,000,000.00
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	1,565,000,000.00	-	-	1,565,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				

1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	21,343,580.72	-	-	21,343,580.72
本期计提	21,343,580.72	-	-	21,343,580.72
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	21,343,580.72	-	-	21,343,580.72
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	1,543,656,419.28	-	-	1,543,656,419.28
2. 期初账面价值	-	-	-	-

8.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

8.5.7.12 固定资产

无。

8.5.7.12.1 固定资产情况

无。

8.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

8.5.7.12.3 固定资产清理

无。

8.5.7.13 在建工程

无。

8.5.7.13.1 在建工程情况

无。

8.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

8.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

8.5.7.13.4 工程物资情况

无。

8.5.7.14 使用权资产

无。

8.5.7.15 无形资产

8.5.7.15.1 无形资产情况

无。

8.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

8.5.7.16 开发支出

无。

8.5.7.17 商誉

8.5.7.17.1 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

8.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

8.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

8.5.7.18 长期待摊费用

无。

8.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	265,132.40	66,283.10
内部交易未实现利润	-	-
合计	265,132.40	66,283.10

8.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	573,023,061.57	143,255,765.39
公允价值变动	-	-
合计	573,023,061.57	143,255,765.39

8.5.7.19.3 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	-	-	-	-
递延所得税负债	-	143,189,482.29	-	-

8.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

8.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

8.5.7.20 其他资产

8.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
待抵扣增值税进项税额	5,188,032.98
预付账款	599,581.95
其他应收款	476,000.90
其他	126,513.41
合计	6,390,129.24

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	599,581.95
1-2 年	-
合计	599,581.95

8.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
国网重庆市电力公司市南供电分公司	345,587.60	57.64	-	预付 2023 年下半年电费
国网冀北电力有限公司廊坊供电公司	209,456.00	34.93	-	预付 2023 年下半年电费
重庆渝江水务有限公司南湖自来水厂	27,177.15	4.53	-	预付 2023 年下半年水费
北京京东世纪信息技术有限公司	15,048.08	2.51	-	运营物资采购预付款
廊坊经济技术开发区供水中心	2,313.12	0.39	-	预付 2023 年下半年水费
合计	599,581.95	100.00	-	-

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	3,000.00
1-2 年	-
5 年以上	738,133.30
小计	741,133.30

减：坏账准备	265,132.40
合计	476,000.90

8.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 6 月 30 日
工资保障金	473,000.90
其他	268,132.40
小计	741,133.30
减：坏账准备	265,132.40
合计	476,000.90

8.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	-	-	265,132.40	265,132.40
期初余额在本期	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转回第二阶段	-	-	-	-
-转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	265,132.40	265,132.40

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

8.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

8.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
武汉市东西湖区人力资源和社会保障局	473,000.90	63.82	-	473,000.90
湖北住宅建设工程有限公司	265,132.40	35.77	265,132.40	-
武汉京东茂元信息技术有限公司	1,000.00	0.13	-	1,000.00
重庆项目公司	1,000.00	0.13	-	1,000.00
廊坊项目公司	1,000.00	0.13	-	1,000.00
合计	741,133.30	100.00	265,132.40	476,000.90

8.5.7.21 短期借款

无。

8.5.7.22 应付账款

8.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
应付运营管理费	5,805,959.37
合计	5,805,959.37

8.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

8.5.7.23 应付职工薪酬

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.23.2 短期薪酬

无。

8.5.7.23.3 设定提存计划

无。

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
增值税	957,651.62
消费税	—
企业所得税	2,603,754.87
个人所得税	—
城市维护建设税	69,107.32
教育费附加	37,815.04
房产税	132,469.57
土地使用税	958,626.10
土地增值税	—
印花税	1,369.54
地方教育费附加	25,210.03
其他	—
合计	4,786,004.09

8.5.7.25 应付利息

无。

8.5.7.26 合同负债

8.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预收客户租金及物业管理服务费	18,836,385.69
合计	18,836,385.69

8.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

8.5.7.27 长期借款

无。

8.5.7.28 预计负债

无。

8.5.7.29 租赁负债

无。

8.5.7.30 其他负债

8.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
----	------------------------

其他应付款	31,444,304.68
预提费用	290,118.82
待摊费用	10,028.58
合计	31,744,452.08

8.5.7.30.2 预收款项

8.5.7.30.2.1 预收款项情况

无。

8.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.30.3 其他应付款

8.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 6 月 30 日
押金及保证金	9,506,267.05
应付工程投资款	12,059,756.26
关联方借款利息	4,511,222.57
关联方借款本金	3,697,321.63
其他	1,669,737.17
合计	31,444,304.68

8.5.7.30.3.2 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
京东世纪贸易	8,208,544.20	尚未结算
重庆京邦达物流有限公司	3,903,864.98	租赁保证金，待合同到期后归还
合计	12,112,409.18	

8.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	500,000,000.00	1,756,999,632.59
本期末	500,000,000.00	1,756,999,632.59

注：本基金合同于 2023 年 01 月 11 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额。

8.5.7.32 资本公积

无。

8.5.7.33 其他综合收益

无。

8.5.7.34 盈余公积

无。

8.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-	-	-
本期利润	16,698,342.09	-	16,698,342.09
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	-	-	-
本期末	16,698,342.09	-	16,698,342.09

8.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
营业收入	-
-租金收入	34,740,136.18
-物业管理服务费收入	15,209,579.97
合计	49,949,716.15
营业成本	-
-投资性房地产折旧与摊销	21,343,580.72
-外部运营管理费	5,805,959.37
-物业运营费	3,049,691.27
-其他	152,545.68
合计	30,351,777.04

8.5.7.37 投资收益

无。

8.5.7.38 公允价值变动收益

无。

8.5.7.39 资产处置收益

无。

8.5.7.40 其他收益

无。

8.5.7.41 其他业务收入

无。

8.5.7.42 利息支出

无。

8.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	231,042.14
教育费附加	107,215.23
房产税	4,261,514.24
土地使用税	2,715,306.50
土地增值税	-
地方教育费附加	71,476.83
印花税	189,007.82
其他	-
合计	7,575,562.76

8.5.7.44 销售费用

无。

8.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
审计费	242,185.66
中登登记费	105,336.00
信息披露费	70,274.16
固定资产折旧费	4,183.57
合计	421,979.39

8.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
银行手续费	2,990.56

无法抵扣的借款利息增值税	956,336.04
短期借款利息支出	2,010.52
其他	-
合计	961,337.12

8.5.7.47 信用减值损失

无。

8.5.7.48 资产减值损失

无。

8.5.7.49 其他费用

无。

8.5.7.50 营业外收入

8.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

8.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.51 营业外支出

无。

8.5.7.52 所得税费用

8.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
当期所得税费用	3,933,986.71
递延所得税费用	-1,981,484.15
合计	1,952,502.56

8.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
利润总额	18,650,844.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	5,014,345.88
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-

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	-
其他	-3,061,843.32
合计	1,952,502.56

8.5.7.53 现金流量表附注

8.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
与外部运营管理机构之间的往来款	3,299,484.04
与原始权益人之间的往来款	3,885,278.08
其他	260,149.56
合计	7,444,911.68

8.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
管理费用的支付	1,356,447.41
合计	1,356,447.41

8.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
基金募集期资金产生的利息	8,806,188.11
合计	8,806,188.11

8.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.54 现金流量表补充资料

8.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效日)至 2023 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	16,698,342.09
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	4,849.54
投资性房地产折旧	13,682,776.53
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	3,659.63
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)	-
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)	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-
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)	-1,045,125.24
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	34,233,008.10
利息净收入(收益以“-”号填列)	-8,806,188.11
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	54,771,322.54
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	135,041,670.15
减：现金的期初余额	-
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	135,041,670.15

8.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日(基金合同 生效日)至 2023 年 6 月 30 日
----	---

本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,728,256,134.78
其中：重庆项目公司	677,898,408.46
其中：武汉项目公司	334,629,165.31
其中：廊坊项目公司	715,728,558.01
其中：重庆 SPV 公司	1.00
其中：武汉 SPV 公司	1.00
其中：廊坊 SPV 公司	1.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	42,962,622.78
其中：重庆项目公司	300,000.00
其中：武汉项目公司	40,813,149.08
其中：廊坊项目公司	1,849,473.70
其中：重庆 SPV 公司	-
其中：武汉 SPV 公司	-
其中：廊坊 SPV 公司	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：-	-
取得子公司支付的现金净额	1,685,293,512.00

8.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
一、现金	135,041,670.15
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	135,041,670.15
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	135,041,670.15
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	-

8.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

8.5.8 合并范围的变更

8.5.8.1 非同一控制下企业合并

8.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
------	--------	--------	------------	--------	-----	---------	---------------	----------------

							入	利润
重庆项目公司	2023 年 1 月 11 日	465,164,174.91	100.00	收购	2023 年 1 月 11 日	控制权转移	21,683,235.67	4,283,730.09
武汉项目公司	2023 年 1 月 11 日	218,084,134.84	100.00	收购	2023 年 1 月 11 日	控制权转移	8,612,296.31	1,108,148.27
廊坊项目公司	2023 年 1 月 11 日	285,332,488.47	100.00	收购	2023 年 1 月 11 日	控制权转移	20,059,642.57	5,052,198.40
重庆 SPV 公司	2023 年 1 月 11 日	1.00	100.00	收购	2023 年 1 月 11 日	控制权转移	-	-12,984,145.76
武汉 SPV 公司	2023 年 1 月 11 日	1.00	100.00	收购	2023 年 1 月 11 日	控制权转移	-	-5,513,978.31
廊坊 SPV 公司	2023 年 1 月 11 日	1.00	100.00	收购	2023 年 1 月 11 日	控制权转移	-	-14,217,763.46
合计	-	968,580,801.22	-	-	-	-	50,355,174.55	-

注：购买日为本基金取得上述公司实际控制权的日期，即 2023 年 1 月 11 日。

8.5.8.1.2 合并成本及商誉

8.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	重庆项目公司/武汉项目公司/廊坊项目公司/重庆 SPV 公司/武汉 SPV 公司/廊坊 SPV 公司
合并成本	
现金	968,580,801.22
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	968,580,801.22
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	704,411,499.37
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	264,169,301.85

8.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

8.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

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

8.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	重庆项目公司/武汉项目公司/廊坊项目公司/重庆 SPV 公司/武汉 SPV 公司/廊坊 SPV 公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,643,671,795.78	1,062,987,930.02
货币资金	42,962,622.78	42,962,622.78
应收账款	24,353,605.57	24,353,605.57
投资性房地产	1,565,000,000.00	984,316,134.24
固定资产	12,934.61	12,934.61
无形资产	-	-
预付账款	356,478.68	356,478.68
其他应收款	3,978,591.68	3,978,591.68
其他流动资产	3,862,020.73	3,862,020.73
递延所得税资产	66,283.10	66,283.10
其他非流动资产	3,079,258.63	3,079,258.63
负债：	939,260,296.41	794,089,329.97
应付账款	-	-
长期借款	-	-
递延所得税负债	145,170,966.44	-
预收账款	35,788.36	35,788.36
应交税费	6,500,963.04	6,500,963.04
应付利息	4,511,222.57	4,511,222.57
其他应付款	782,385,007.62	782,385,007.62
其他流动负债	656,348.38	656,348.38
净资产	704,411,499.37	268,898,600.05
取得的净资产	704,411,499.37	268,898,600.05

8.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

8.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

8.5.8.2 同一控制下企业合并

8.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

8.5.8.2.2 合并成本

无。

8.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

8.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

8.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

8.5.8.3 反向购买

无。

8.5.8.4 其他

无。

8.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
重庆 SPV 公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	仓储租赁、物业管理服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
武汉 SPV 公司	武汉市东西湖区	武汉市东西湖区	仓储租赁、物业管理服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
廊坊 SPV 公司	廊坊开发区	廊坊开发区	仓储租赁、物业管理服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
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

8.5.10 分部报告

无。

8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.11.1 承诺事项

无。

8.5.11.2 或有事项

无。

8.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

8.5.12 关联方关系

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

本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

8.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
嘉实基金管理有限公司（“嘉实基金”）	基金管理人
嘉实资本管理有限公司（“嘉实资本”）	基金管理人的控股子公司、资产支持证券管理人
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券托管人
北京京东世纪贸易有限公司（“京东世纪贸易”）	原始权益人、直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
北京京东东鸿管理咨询有限公司（“京东东鸿”）	外部运营管理机构
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

8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联方交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

8.5.13.1 关联采购与销售情况

8.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效 日)至 2023 年 6 月 30 日
京东东鸿	运营管理服务	5,805,959.37
合计	-	5,805,959.37

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%。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。

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。

8.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2023 年 1 月 11 日(基金合同生效 日)至 2023 年 6 月 30 日
重庆京邦达	物业管理服务	6,553,217.42
湖北京邦达	物业管理服务	2,597,072.02
北京京讯递	物业管理服务	6,059,290.53
合计	-	15,209,579.97

8.5.13.2 关联租赁情况

8.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
重庆京邦达	仓库	10,862,470.21
湖北京邦达	仓库	5,893,857.90

北京京讯递	仓库	10,137,271.81
河北京东信成	场地	1,186.37
廊坊京东星能	场地	96,949.61
合计	—	26,991,735.90

8.5.13.2.2 作为承租方

无。

8.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.13.3.1 债券交易

无。

8.5.13.3.2 债券回购交易

无。

8.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.13.4 关联方报酬

8.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,646,285.40
其中：固定管理费	1,646,285.40
浮动管理费	—
支付销售机构的客户维护费	167,117.71

注：1. 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。

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	82,314.27

注：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。

8.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

8.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

8.5.13.6.2 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

关联方名称	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日						
	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（%）
北京京东世纪贸易有限公司	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

8.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期
	2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

	期末余额	当期利息收入
中信银行	105,371,592.23	546,010.56
合计	105,371,592.23	546,010.56

8.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.14 关联方应收应付款项

8.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日	
		账面余额	坏账准备
应收租金及物业管理服务费	重庆京邦达	5,175,085.72	—
应收租金及物业管理服务费	湖北京邦达	562,668.94	—
应收租金及物业管理服务费	北京京讯递	24,503,205.90	—
合计	—	30,240,960.56	—

8.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日
基金管理费	嘉实基金	1,646,285.40
基金托管费	中信银行	82,314.27
运营管理费	京东东鸿	5,805,959.37
借款本金及利息	京东世纪贸易	8,208,544.20
合计	—	15,743,103.24

8.5.15 期末（2023 年 06 月 30 日）基金持有的流通受限证券

8.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.16 收益分配情况

8.5.16.1 收益分配基本情况

无。

8.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.17 金融工具风险及管理

8.5.17.1 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银行存款、应收账款、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。

8.5.17.2 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 2023 年 6 月 30 日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

其他负债的到期日在一年以内的为 24,319,236.03 元，一年到二年的为 3,905,864.98 元，二年到五年为 3,519,351.07 元，合计为 31,744,452.08 元；

应付账款、应付管理人报酬和应付托管费的到期日均在一年以内。

8.5.17.3 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银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(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 2023 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

8.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2023 年 6 月 30 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。

(c) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2023 年 6 月 30 日，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(d) 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。

8.5.19 个别财务报表重要项目的说明

8.5.19.1 货币资金

8.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	10,075,359.19
其他货币资金	—
小计	10,075,359.19
减：减值准备	—
合计	10,075,359.19

8.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	10,074,379.69
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	979.50
小计	10,075,359.19
减：减值准备	—
合计	10,075,359.19

8.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

8.5.19.2 长期股权投资

8.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	1,755,600,000.00	-	1,755,600,000.00
合计	1,755,600,000.00	-	1,755,600,000.00

8.5.19.2.2 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	-	-
合计	-	1,755,600,000.00	-	1,755,600,000.00	-	-

§9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 年 6 月 30 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（%）
37,658	13,277.39	477,000,008.00	95.40	22,999,992.00	4.60

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 6 月 30 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	23,770,561.00	4.75
2	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	10,546,014.00	2.11
3	中信证券股份有限公司	7,205,894.00	1.44
4	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	5,179,112.00	1.04
5	招商证券股份有限公司	4,415,193.00	0.88
6	中国银河证券股份有限公司	3,269,354.00	0.65
7	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	3,239,376.00	0.65
8	中信证券－中信银行－中信证券稳利睿驰 1 号集合资产	2,058,233.00	0.41

	管理计划		
9	广发证券股份有限公司	1,954,864.00	0.39
10	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚 资管—兴元 18 号集合资产管 理计划	1,854,039.00	0.37
合计		63,492,640.00	12.70

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 年 6 月 30 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	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
3	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
4	太平财产保险有限公司—传 统—普通保险产品	15,250,000.00	3.05
5	招商证券股份有限公司	12,200,000.00	2.44
6	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
7	大家人寿保险股份有限公司 —传统产品	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

9.4 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

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

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

本报告期基金总申购份额	—
本报告期其他份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 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。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

(1) 基金管理人的重大人事变动情况

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

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

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

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

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内, 基金托管人中信银行股份有限公司董事会于 2023 年 4 月 17 日收到董事长、非执行董事朱鹤新先生的辞呈。董事会选举本行党委书记、副董事长、董事方合英先生为本行董事长, 将自中国银行业监管机构核准其董事长任职资格之日起正式就任。

本报告期内, 基金托管人中信银行股份有限公司董事会于 2023 年 4 月 17 日收到本行行长方合英先生的辞呈。董事会聘任本行党委副书记、董事、常务副行长刘成先生为本行行长, 将自中国银行业监管机构核准其行长任职资格之日起正式就任。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

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

无。

11.5 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未发生改变。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内本基金聘请普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为本基金的审计机构。

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内基金管理人没有改聘为其评估的评估机构。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

11.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本基金管理人及其高级管理人员在本报告期内无受稽查或处罚等情况。

11.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，托管人及其高级管理人员未受到稽查或处罚等情况。

11.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众发售基金份额提前结束募集并进行比例配售的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 1 月 5 日
2	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 1 月 10 日
3	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 1 月 12 日
4	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 1 月 13 日
5	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 2 月 1 日
6	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 2 月 3 日
7	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 2 月 3 日
8	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 2 月 8 日
9	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 2 月 8 日
10	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证	证券时报、基金管理人	2023 年 3 月 13 日

	券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	网站及中国证监会基金电子披露网站	
11	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增上海证券交易所基金通平台做市商的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 3 月 13 日
12	嘉实基金管理有限公司关于防范不法分子诈骗活动的提示性公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 3 月 21 日
13	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 4 月 29 日
14	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 6 月 20 日
15	关于嘉实京东仓储基础设施 REIT 基金经理变更的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2023 年 6 月 20 日

§ 12 备查文件目录

12.1 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。

12.2 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

12.3 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

2023 年 8 月 29 日