

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资
基金
2023 年第 1 季度报告

2023 年 3 月 31 日

基金管理人：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：2023 年 4 月 21 日

§ 1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2023 年 04 月 19 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2023 年 01 月 11 日（基金合同生效日）起至 2023 年 03 月 31 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	嘉实京东仓储基础设施 REIT
场内简称	京东仓储（扩位场内简称：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

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2023 年 1 月 11 日-2023 年 3 月 31 日）
1. 本期收入	23,197,144.26
2. 本期净利润	11,551,482.07
3. 本期经营活动产生的现金流	32,716,152.78

量净额	
-----	--

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 03 月 31 日止。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	17,536,249.20	0.0351	-
本年累计	17,536,249.20	0.0351	-

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

无。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	11,551,482.07	-
本期折旧和摊销	11,256,630.10	-
本期利息支出	-25,615.00	-
本期所得税费用	1,260,621.69	-
本期税息折旧及摊销前利润	24,043,118.86	-
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)	517,392.50	-
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	-9,027,738.43	-
3-未来合理的相关支出预留	-26,740,024.54	-
本期可供分配金额	17,536,249.20	-

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

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

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划 100%持有的 3 个仓储物流基础设施项目公司 - 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，分别位于重庆、武汉、廊坊等三个物流节点城市，合计建筑面积 350,995.49 平方米。

截至 2023 年 3 月 31 日，本基金持有的基础设施资产合计收入为人民币 23,197,144.26 元。本报告期末三个项目的租赁率为 100%，主要承租人租约稳定，运营整体保持平稳。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：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	构成	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	15,982,093.63	68.90
2	物业管理服务费收入	7,067,981.29	30.47
3	其他收入	147,069.34	0.63
4	合计	23,197,144.26	100.00

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

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司、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	构成	本期 2023 年 1 月 11 日（基金合同生效日）至 2023 年 3 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	6,411,358.92	47.01
2	税金及附加	3,025,000.82	22.18
3	运营管理费服务费	2,696,119.45	19.77
4	物业运营成本	1,532,149.13	11.23
5	其他成本费用	-26,411.13	-0.19
6	合计	13,638,217.19	100.00

注：其他成本费用-26,411.13 元，主要为银行利息收入。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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 3 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	65.76
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	68.87

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司监管户，基金管理人通过复核、确认外部运营机构每季度提交的季度预算，并经托管行复核无误后，将次季度预算资金由监管户划至基本户。外部运营机构日常经营支出均通过基本户划付，划付流程为运营机构提起付款申请，基金管理人复核后划付。

本报告期，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的经营活动现金流入 31,580,975.20 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 27,339,320.51 元，收到的其他与经营活动有关的现金 4,241,654.69 元。经营活动现金流出 11,454,143.63 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金 2,356,734.64 元，支付的各项税费 7,439,168.25 元，支付的其他与经营活动有关的现金 1,658,240.74 元。

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

无。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

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。

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

报告期内，除本基金招募书披露的购入重庆项目、武汉项目、廊坊项目外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。购入的这三个基础设施项目本期可供分配金额为 17,536,249.20 元，按发行价 3.514 元测算的年化派息率为 4.56%。截止 2023 年 3 月 31 日，本基金收盘价为 4.022 元，较发行价涨幅为 14.46%。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	固定收益投资	—
	其中：债券	—
	资产支持证券	—
2	买入返售金融资产	—
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	—
3	银行存款和结算备付金合计	10,246,315.12
4	其他资产	—
5	合计	10,246,315.12

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

无。

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

无。

5.5 投资组合报告附注

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

5.6 其他资产构成

无。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

嘉实基金管理有限公司经中国证监会证监基字[1999]5 号文批准，于 1999 年 3 月 25 日成立，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	任本基金的基金经理期限	基础设施项目运营或投资管理年	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	限		
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；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。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。
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，任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资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	—	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 报告期内基金费用收取情况的说明

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》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 616,153.60 元，资产支持证券管理人管理费 154,038.40 元，基金托管人托管费 38,509.60 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 2,857,886.62 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费、运营管理机构的运营管理费。以上费用截至本报告期末未支付。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

有人利益的行为。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增投资。

在本报告期内，嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划根据《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划 - 标准条款》正常运营。本报告期内，该专项计划未进行收益分配，未召开基础设施资产支持证券持有人大会，未进行临时披露。

在本报告期内，三个基础设施项目在基金管理人以及管理机构的主动管理下稳定运营。截至 2023 年 3 月 31 日，三个项目出租率均维持在 100%，主要租户未发生变动，资产运营情况良好。

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

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

GDP 增长与仓储物流基础设施需求密切相关。作为全球经济增长最快的经济体之一，2022 年我国名义 GDP 达到 121.02 万亿元人民币，同比增长 3%。与此同时，我国社会物流总额 2022 年达到 347.6 万亿元，同比增长 3.4%，仓储物流行业的增长与宏观经济的长期增长相一致。宏观经济的快速发展，使工业生产及消费领域对仓储物流服务市场的需求旺盛，我国仓储物流行业需求持续高速增长。

近年来我国仓储物流需求持续高速增长，2022 年全国社会物流总额达到 347.6 万亿元，社会物流总费用达到 17.80 万亿元，其中保管费用 2022 年达到 5.95 万亿元。

根据中国仓储与配送协会统计数据，截至 2021 年底，我国营业性通用（常温）仓库面积约为 12 亿平方米，同比增长 4.8%，增幅较上年度降低 1.2 个百分点。

目前我国高标仓主要客群以消费企业、高端制造业和第三方物流为主。由于目前我国电商份额正在快速扩张、传统零售行业集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化

升级，预计未来国内高标仓需求有望表现坚挺。许多零售商、供货商以及电商群体积极寻求现代化仓储物流基础设施，以应对因订单激增及运输受阻而产生的供应链挑战，这也成为高标仓需求增长的一大契机。

1. 零售集中度提升

近几年来，我国零售业集中度逐年提升，大型连锁业态大量涌现，商品的组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面。因此，传统仓由于配套设施不足、管理水平较低等原因已很难满足市场需求，高标仓的作用进一步凸显。

2. 电商份额扩张、第三方物流承接外包需求

电商为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，这使得电商对于仓储管理水平的要求极为严格，故电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。

近年来我国网购市场增长势头迅猛，占社会零售比重持续提升。2022 年，全国网上零售额 13.79 万亿元，同比增长 4%；其中，实物商品网上零售额 119,642 亿元，增长 6.2%，占社会消费品零售总额的比重为 27.2%，较上年提高 2.7 个百分点；规模以上快递业务量 1,105.81 亿件，同比增长 2.1%。网购市场的迅猛发展将直接推升电商对高标仓储的需求。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟需高标仓作为其后台运营的基础设施支撑。

3. 制造业向高端化转型升级

进入 21 世纪后，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成为了高标仓的重要租户群体。

§7 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日基金份额总额	500,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	—
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	—
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

无。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§ 9 备查文件目录

9.1 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。

9.2 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

9.3 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 4 月 21 日