

# 嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

## 基金产品资料概要更新

编制日期：2023年1月16日

送出日期：2023年1月17日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

### 一、产品概况

#### (一) 产品要素

|         |  |                |                 |
|---------|--|----------------|-----------------|
| 基金简称    | 嘉实京东仓储基础设施 REIT  | 基金代码           | 508098          |
| 场内简称    | 京东仓储   | 扩位简称           | 嘉实京东仓储基础设施 REIT |
| 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      |
| 基金合同生效日 | 2023年1月11日   | 上市交易所及上市日期     | 上海证券交易所         |
| 基金类型    | 其他类型   | 交易币种           | 人民币             |
| 运作方式    | 封闭式  | 开放频率           | 封闭期为46年         |
| 基金经理    | 王艺军  | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2023-1-11       |
|         |  | 证券从业日期         | 2003-12-15      |
| 基金经理    | 魏晨熙  | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2023-1-11       |
|         |  | 证券从业日期         | 2013-08-01      |
| 基金经理    | 孙磊   | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2023-1-11       |
|         |  | 证券从业日期         | 2021-05-11      |
| 基金经理    | 张卓   | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2023-1-11       |
|         |  | 证券从业日期         | 2021-04-12      |
| 其他      | 运营管理机构：北京京东东鸿管理咨询有限公司<br>募集份额：5亿份<br>发行价格：3.514元/份<br>募集规模（不含募集期利息）：17.57亿元<br>原始权益人：北京京东世纪贸易有限公司<br>战略配售比例：70%<br>原始权益人及关联方配售比例：34% |                |                 |

**（二）标的基础设施项目情况**

本基金拟初始投资的基础设施项目为重庆项目、武汉项目和廊坊项目。基础设施项目基本情况如下表所示：

**表：项目概况**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 基础设施项目包含 3 个子项目：重庆项目、武汉项目和廊坊项目    |   |
| 子项目 1 重庆项目                        |   |
| 项目名称                              | 京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期项目  |
| 所在地（明确到县区级）                       | 重庆市巴南区  |
| 资产范围                              | 东邻空地、南临合祥路、西邻空地、北临市政道路  |
| 建设内容和规模                           | 建设内容：物流仓库及相关配套<br>建筑规模：199,802.38 平方米                           |
| 开竣工时间                             | 开工时间 2016 年 2 月<br>竣工时间 2018 年 6 月                              |
| 运营起始时间                            | 2017 年 8 月  |
| 项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差） | 项目权属起止时间：自 2015 年 3 月 31 日至 2065 年 3 月 30 日，共 50 年<br>剩余年限：43 年 |
| 子项目 2 武汉项目                        |   |
| 项目名称                              | 京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目  |
| 所在地（明确到县区级）                       | 湖北省武汉市东西湖区  |
| 资产范围                              | 东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道                                  |
| 建设内容和规模                           | 建设内容：物流仓库及相关配套<br>建筑规模：50,972.21 平方米                            |
| 开竣工时间                             | 开工时间 2014 年 7 月<br>竣工时间 2016 年 1 月                              |
| 运营起始时间                            | 2016 年 1 月  |
| 项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差） | 项目权属起止时间：自 2012 年 3 月 30 日至 2062 年 3 月 29 日，共 50 年<br>剩余年限：40 年 |
| 子项目 3 廊坊项目                        |   |
| 项目名称                              | 京东亚洲一号廊坊经开物流园项目   |
| 所在地（明确到县区级）                       | 河北省廊坊市开发区   |
| 资产范围                              | 东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地                                  |
| 建设内容和规模                           | 建设内容：物流仓库及相关配套<br>建筑规模：100,220.90 平方米                           |
| 开竣工时间                             | 开工时间 2018 年 4 月<br>竣工时间 2020 年 8 月                              |
| 运营起始时间                            | 2020 年 4 月  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差） | 项目权属起止时间：自 2018 年 1 月 29 日至 2068 年 1 月 28 日，共 50 年<br>剩余年限：46 年 |
|-----------------------------------|---|

截至 2022 年 6 月 30 日，重庆项目、武汉项目和廊坊项目的出租率均为 100%。

基础设施项目近三年及一期的整体经营情况如下：

表 基础设施项目重要财务指标 单位：元

| 财务指标  | 2022 年上半年     | 2021 年度        | 2020 年度       | 2019 年度       |
|-------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 营业总收入 | 53,154,706.37 | 106,829,900.06 | 94,619,209.22 | 63,974,180.75 |
| 营业总成本 | 27,550,305.35 | 51,772,246.71  | 53,027,883.00 | 34,131,314.51 |
| 净利润   | 20,795,553.24 | 42,514,723.13  | 31,210,066.45 | 22,393,717.78 |

根据可供分配金额测算报告，未来两年净现金流分派率计算如下：

表 基础设施基金未来两年净现金流分派率 单位：元

| 项目            | 2022 年 7 至 12 月预测值 | 2023 年预测值      |
|---------------|--------------------|----------------|
| 营业总收入         | 53,964,505.83      | 107,050,368.69 |
| 可供分配金额        | 34,187,499.04      | 70,262,874.41  |
| 募集规模（不含募集期利息） | 1,756,999,632.59   |                |
| 净现金流分派率       | 3.89%（年化）          | 4.00%          |

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

详见《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》“基金的投资”章节。

|               |   |
|---------------|---|
| <b>投资目标</b>   | 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。  |
| <b>投资范围</b>   | 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）。<br>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。<br>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。 |
| <b>主要投资策略</b> | 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。<br>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。   |
| <b>业绩比较基准</b> | 本基金暂不设立业绩比较基准。  |
| <b>风险收益特征</b> | 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。 |
|-------------------------|

**(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表**

暂无。

**(三) 自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图**

暂无。

**三、投资本基金涉及的费用****(一) 基金销售相关费用**

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

| 费用类型 | 份额 (S) 或金额 (M)<br>/持有期限 (N) | 收费方式/费率        | 备注          |
|------|-----------------------------|----------------|-------------|
| 认购费  | M < 5,000,000               | 0.4%           | 公众投资者(场外份额) |
|      | 5,000,000 ≤ M               | 按笔收取, 1,000元/笔 | 公众投资者(场外份额) |

注：本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准；对于战略投资者及网下投资者，认购费用为0；对于公众投资者，场外份额认购费率如表所示，场内份额认购费用参考场外认购费率设定。

**(二) 基金运作相关费用**

以下费用将从基金资产中扣除：

| 费用类别 | 收费方式/年费率   |
|------|--|
| 管理费  | 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：<br>1、 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 0.20% 的年费率按日计提<br>2、 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%。<br>3、 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%      |
| 托管费  | 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 0.01% 的年费率按日计提  |
| 其他费用 | 基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；基金合同生效后，与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、仲裁费、诉讼费、公证费和税务顾问费等相关费用；涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关费用；基金份额持有人大会费用；基金的证券交易费用及结算费用；基金的银行汇划费用；基金的相关账户的开户费用、账户维护费用；基金的上市初费和年费、登记结算费用；按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基金财产中列支的其他费用。 |

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

**四、风险揭示与重要提示****(一) 风险揭示**

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为基础设施证券投资基金，与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 80%以上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，基金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，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及《招募说明书》所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金主要投资于以仓储物流类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持证券全部份额。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特定风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基础设施基金特有的风险，包括但不限于仓储物流行业风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等）；基础设施基金的投资管理风险（投资基础设施证券投资基金可能面临的风险；本基金所投嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划的相关风险；基础设施项目的相关风险；本基金相关服务机构的风险；利益冲突风险等）及其他与基础设施基金相关的特别风险（中止发售的风险；发售过程中发生回拨的风险；募集失败风险；基金合同提前终止的风险；新型冠状病毒肺炎疫情恶化的风险；意外事件及不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于上市基金风险、操作或技术风险、合规性风险、证券市场风险、其他风险、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等。

## （二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见嘉实基金管理有限公司官方网站：[www.jsfund.cn](http://www.jsfund.cn)；客服电话：400-600-8800。

- 1、《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托管协议》  
《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》
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料