

**嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金**  
**关于武汉项目租金下降风险缓释措施的公告**

**一、公募 REITs 基本信息**

|                |  |
|----------------|--|
| 公募 REITs 名称    | 嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金  |
| 公募 REITs 简称    | 嘉实京东仓储基础设施 REIT  |
| 场内简称           | 京东仓储（扩位简称：嘉实京东仓储基础设施 REIT）   |
| 公募 REITs 代码    | 508098   |
| 公募 REITs 合同生效日 | 2023 年 1 月 11 日  |
| 基金管理人名称        | 嘉实基金管理有限公司   |
| 基金托管人名称        | 中信银行股份有限公司   |
| 运营管理机构名称       | 北京京东东鸿管理咨询有限公司   |
| 公告依据           | 《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新 |

## 二、武汉项目续租对项目公司收入影响的分析

嘉实京东仓储基础设施 REIT（以下简称“本基金”）持有的武汉项目可租赁面积 52,154.66 平方米，整体出租给湖北京邦达供应链科技有限公司（以下简称“湖北京邦达”），2023 年执行净有效租金为 33.37 元/平方米/月（即 1.097 元/平方米/天，含税含物业费，下同）。

本基金于 2024 年 1 月 4 日发布了《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于武汉项目主要承租人续租情况的公告》，武汉项目 2024 年至 2028 年租期首年续租净有效租金为 28.98 元/平方米/月（即 0.950 元/平方米/天），因此武汉项目 2024 年至 2028 年租期的租金收入（现金流口径）与按 2023 年租金水平及年租金增长率计算的租金模拟的年租金收入有所下降（两者金额差异简称“差额”）。经测算上述差额如下：

|                                       | 类别/单位             | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 合计               |
|---------------------------------------|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------|
| 按 2023 年租金水平及年租金增长率计算的租金模拟的年租金收入<br>① | 租金单价<br>(元/平方米/天) | 1.130    | 1.164    | 1.199    | 1.235    | 1.272    | -                |
|                                       | 年租金收入<br>(万元)     | 2,157.12 | 2,215.77 | 2,282.24 | 2,350.71 | 2,427.86 | <b>11,433.70</b> |
| 按本次续约确定的租金单价及增长<br>的年租金收入<br>②        | 租金单价<br>(元/平方米/天) | 0.950    | 0.979    | 1.008    | 1.038    | 1.069    | -                |
|                                       | 年租金收入<br>(万元)     | 1,813.42 | 1,862.72 | 1,918.60 | 1,976.16 | 2,041.02 | <b>9,611.92</b>  |
| 差额 (③=①-②)                            | 万元                | 343.70   | 353.05   | 363.64   | 374.55   | 386.84   | <b>1,821.78</b>  |

注：以上租金收入列示均为现金流口径

## 三、武汉项目新签租约租金收入下降的风险缓释措施

为回应投资人关切，基金管理人及运营管理机构将努力提升底层项目资产的运营效率。在保证运营管理水平、质量不受影响的前提下，在对应年份的每个季度末，因武汉项目新签租约形成的租金收入差额由运营管理机构采取相应措施承担（5 年合计约 1,821.78 万元），具体组合措施如下：

- 运营管理机构将与基金内项目上的物业管理供应商进行谈判磋商，协商降低项目的物业服务费、维保费等物业相关费用（5 年合计约 1,247.65

万元)；

2. 运营管理机构将主动减免部分运营管理费用，每年减免金额为除物业相关费用降低以外的其他差额部分（5年合计约574.13万元）。

具体预计金额列示如下（单位：万元）：

|                    | 2024年  | 2025年  | 2026年  | 2027年  | 2028年  | 合计              |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| 差额<br>③            | 343.70 | 353.05 | 363.64 | 374.55 | 386.84 | <b>1,821.78</b> |
| 物业相关费用承担部分<br>④    | 235.00 | 242.05 | 249.31 | 256.79 | 264.49 | <b>1,247.65</b> |
| 运营管理费承担部分<br>⑤=③-④ | 108.70 | 111.00 | 114.33 | 117.76 | 122.35 | <b>574.13</b>   |

如上述措施仍无法完全弥补差额，则由运营管理机构通过其他合理方式承担，增厚武汉项目净现金流，并承诺采取上述措施不会对物业管理、运营管理的服务水平及质量产生影响。

#### 四、重庆项目与廊坊项目续租的计划与基本安排

本基金持有的重庆市巴南区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”）主要租约到期时间为2024年12月31日，持有的廊坊市开发区京东亚洲一号廊坊经开物流园项目（以下简称“廊坊项目”）主要租约到期时间为2026年4月30日。基于对市场情况的持续跟踪，两地供需相对平稳，基金管理人及运营管理机构有信心届时能争取到较好的续租条件。同时基金管理人及运营管理机构拟对续租相关事项作如下基本安排：

1. 因重庆项目与廊坊项目的主要承租人均在相应项目中进行了大量的二次投资，搬离项目难度较高，租户粘性较强，基金管理人与运营管理机构将提前与各项目的主要承租人进行续租谈判，在市场化续租的原则下，尽力使续租租金具有市场竞争力，保护投资者利益；
2. 若续租租金大幅不及预期，基金管理人及运营管理机构将积极采取相关风险缓释措施，通过多种方式改善重庆项目、廊坊项目的租金收入，努力保护投资人利益。

## 五、相关机构联系方式

投资者可登录本公司网站：<http://www.jsfund.cn>）或拨打本公司客户服务电话（400-600-8800）咨询有关详情。

## 六、风险提示

截至目前，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告

嘉实基金管理有限公司

2024年1月11日