

# 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

### 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、基础设施项目基本情况

嘉实京东仓储基础设施 REIT（以下简称“本基金”）目前持有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”）、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”）和武汉市东西湖区京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目（以下简称“武汉项目”）。

重庆项目、廊坊项目当前租赁合同正常履行，租期均未到期，按照相应租赁合同的约定，2024 年租金单价将比 2023 年继续增长 3%。武汉项目首个租期从 2019 年 1 月 1 日至 2023

年 12 月 31 日止，按照原租赁合同约定，面临需要按照租金调整标准对第 6 年租金进行相应调整的情况。其中租金调整标准为：租赁合同费用明细表中列示的协议租金为起租日租金及每年涨 3% 的租金，自第一次租赁期始连续累计，租期内每 5 年有一次租金调整机制，即根据届时双方认可的第三方评估机构出具的过去 5 年市场租金的增长率，对第 6 年/第 11 年租金进行调整，之后在租约内继续按 3% 增长，以此类推。

目前，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<sup>1</sup>为 33.37 元/平方米/月（含税含物业费，下同）。

### 三、武汉项目续租情况

基金管理人协同运营管理机构于 2023 年 7 月开始与承租人湖北京邦达进行续租磋商。武汉京东茂元信息技术有限公司（以下简称“武汉项目公司”）与承租人根据原租赁合同约定的租金调整标准要求，在本次续租前聘请了第三方评估机构仲量联行（北京）咨询有限公司对武汉项目所在区域的仓储物流租赁市场进行市场调研，并根据相关调研结果进行了多次协商。基金管理人协同运营管理机构在协商过程中积极了解承租人在当地的实际业务需求，结合市场调研，细致摸排市场真实情况，充分结合市场与承租人需求，就拟签署的续租协议进行了有效沟通并最终达成一致意见。现将相关市场调研情况、续租情况说明如下：

#### (1) 市场情况

按照租金调整标准要求，调研报告回顾了武汉市东西湖区仓储物流租赁近五年市场价格变动情况，2019 年的市场平均净有效租金为 32.24 元/平方米/月，截至 2023 年第三季度，武汉市东西湖区同区位可比物业净有效租金在 19.15-25.6 元/平方米/月之间，市场平均净有效租金为 22.20 元/平方米/月。

#### (2) 续租情况

截至 2023 年 12 月 31 日，武汉项目公司、运营管理机构及承租人经友好协商，在综合考虑市场价格可比区间上限、承租人实际需求及续租价格合理性的前提下，承租人湖北京邦达已就武汉项目租赁事宜签署了续租协议：自 2024 年 1 月起，续租首年起始净有效租金为 28.98 元/平方米/月，续租租期为 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，在续租期内租金标准继续按照原租赁合同的约定每年增长 3%。其余主要条款继续适用原租赁合同相关约定。

---

<sup>1</sup>净有效租金指扣除赠送、免租、优惠后的实际租金。

#### 四、相关影响及后续工作安排

结合市场调研情况，武汉项目目前续租首年起始净有效租金虽相较 2023 年末在执行净有效租金有所下降，但较 2023 年市场平均净有效租金水平提高 30.54%。

基金管理人、项目公司及运营管理机构将密切关注嘉实京东仓储基础设施 REIT 底层资产承租人动态，积极开展相关工作：一是以基金相关法律文件为依据，优化运营管理流程，做好底层资产管理、维护及相关信息披露；二是坚持多方协同，通过精益化管理努力降低项目运营成本，降本增效；三是持续开展投资者沟通活动，适时组织投资者进行项目现场调研，展示底层资产真实情况。

#### 五、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 4 日