

# 嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

## 关于经营情况投资者说明会召开情况的公告

### 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（扩位证券简称：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、经营情况投资者说明会召开情况

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”）于 2024 年 1 月 13 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召开近期经营情况投资者说明会的公告》。2024 年 1 月 17 日下午 15:00-16:00，本基金通过上海证券交易所“上证路演中心”召开了本次投资者说明会。嘉实基金管理有限公司（以下简称“嘉实基金”）REITs 业务板块首席投资官王艺军先生，嘉实基金基础设施基金投资管理一部负责人魏晨熙先生，京东产发首席财务官李文斌先生，京东产发基金合作部负责人马骅先生出席本次投资

者说明会，并与投资者进行线上交流和沟通，就投资者普遍关注的问题进行了回复。投资者可以通过上海证券交易所上证路演中心平台（<http://roadshow.sseinfo.com/>）观看本次说明会回放。

### 三、本次会议投资者提出的主要问题及回复情况

在本次说明会上就投资者普遍关注的问题给予答复，现归纳总结主要问题如下：

**1. 嘉实京东仓储 REIT 的租金调整机制是什么？如何理解按照“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”？**

**答复：**

本基金招募说明书已经披露了明确的租金调整标准并进行了举例，但需要特别说明的是，租金调整机制考察的是整体 5 年租期，关注 5 年租期首尾一次性变动，即以该期间首尾年份的租金价格计算 5 年租期的市场实际年复合增长率，并据此确定第 6 年适用的租金，中间几年的涨跌幅情况非参考因素，因此也未披露中间年份的数据。

**2. 能否介绍一下首发时评估机构与续租的市场调研机构在服务本基金时实际工作的差异？在实际评估和市场调研结果上是否可能存在差异？**

**答复：**

嘉实京东 REIT 首发时的评估机构，其工作目的是对武汉、重庆、廊坊项目进行估价，在综合考虑可比项目区域位置、交通便利度、硬件功能等多维度信息的基础上，确定三个可比替代性较好的项目作为测算依据，将差异按照一定幅度修正后得到本项目的市场租金水平。具体可比竞品信息可参考本基金招募说明书。

此次武汉项目续租时，出租人、承租人共同认可并聘请了第三方市场调研服务机构，参考的是市场典型案例情况，其工作目的是通过对武汉东西湖市场高标仓储物流市场平均净有效租金水平进行调研，出具 2019 年以及 2023 年第三季度市场租金的涨跌幅数据以作为本次续约定价的参考。

租金差异的原因主要在于评估和调研均基于评估机构、市调机构独立数据库和评价标准进行，且关注时点不同。具体如下：

(1) 根据招募说明书披露的评估报告，在综合考虑高标仓价格分布的同时，从仓库间差异入手进行了基本对比，并根据武汉项目具体的区位和配套优势形成了最终的比准租金价

格。评估机构对可比项目租金价格调整过程及结果合理反映了武汉项目于价值时点 2022 年 6 月 30 日的价格水平。

(2) 市场调研报告主要基于多份权威部门刊物的数据、实地到访及专家访谈、知名研究机构公开报告、信息和数据及市调机构专有数据库。调研数据主要反映了武汉东西湖区域五个市场参与主体不同高标仓产品的租金范围，但同时这些高标仓产品也因为区域位置、仓库类型、功能等具体条件的不同而存在诸多差异，这些差异反映到租金价格上形成了一定的价格范围和梯度。

**3. 从之前的公告看，请问武汉东西湖区域的租金价格为什么有这么大的变化？是否在区域市场供需关系上产生了变化？**

**答复：**

受多重因素影响，自 2023 年以来的武汉及东西湖高标仓租金价格出现一定程度的下降。具体情况如下：

(1) 从供应看，武汉市在过去 5 年间受新增供应影响，高标仓空置面积去化承压，租金议价空间增大，其中新入市项目在租金报价时会给予较大优惠使得全市平均租金呈现下降趋势。

(2) 从需求看，2023 年起，由于需求增长不及预期，包括武汉在内的国内部分供应压力明显的城市及区域租金出现明显下降，并逐步从新入市项目影响到成熟运营项目。

(3) 最后从武汉地域特征及发展规划看，武汉是九大国家中心城市之一，有着“九省通衢”的美誉，坐落在华中腹地中心。2022 年武汉市编制的《武汉市现代物流业发展“十四五”规划》，也从产业规模、服务能力、成本效益、市场主体四个方面，提出了具体目标，到 2025 年努力创建国家物流枢纽经济示范区，社会物流总额达到 5.5 万亿元，物流业增加值达到 2000 亿元。湖北武汉地区作为最重要的中部陆上交通枢纽的地位仍然是非常重要的。

**4. 公告中披露的年平均租金是如何计算的？**

**答复：**

根据第三方市场调研服务机构的说明，年平均租金系通过调研武汉市东西湖区域内高标仓储物流市场部分仓库的净有效租金（含税费和物业管理费，扣除免租影响），并按各仓库面积加权平均计算所得。

**5. 请问京东在招募说明书承诺5年内京东集团体系外租户占比超过40%，目前进展如何？**

**答复：**

在发行的时候，京东集团作为原始权益人、运营管理机构控股股东，作出相关承诺：“自REITs项目设立起五年内，尽合理的商业努力，实现REITs项目项下基础设施项目的京东集团体系外租户占比超过40%。”目前三个项目仍然是100%由京东集团体系内的京东物流旗下子公司进行整体租赁，基金管理人将携同运营管理机构在确保资产稳定运营的前提下，维护好现有客户，努力拓宽市场招商渠道，积极储备三方客户。

**6. 请问一下重庆项目和廊坊项目的续租安排，是否会出现和武汉项目一样的租金基数超预期下降的情况？**

**答复：**

本基金持有的重庆项目主要租约到期时间为2024年12月31日，持有的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。

除此之外，为了保障基础设施项目的稳定运营，运管机构也将在以下几个方面进行持续提升：

一是提升多种经营，扩展收入来源。运管机构致力于进一步拓展多种经营收入，加大除仓库租金外其他收入的开拓力度。通过寻找新的商业机会和合作伙伴，我们努力增加项目的收入来源，提高项目在财务上的稳定性。这不仅有助于应对风险和挑战，还能为项目的可持续发展提供坚实支持。

二是主动承担，保护投资者利益。原始权益人将积极与政府洽谈，为项目公司争取税收返还及政府补助事宜。届时如出现项目租金收入不及预期的情况，这些返还将为运营净收益

提供多一重收益保障。同时，原始权益人也将与政府保持密切联系，及时了解政策变化和 related 利益调整，以便做出相应的调整和应对措施。

三是适客化改造，加强客户粘性。运营管理机构注重为租户提供适应性升级改造服务。通过主动了解租户的需求和意见，运管机构进行相应的改造和调整，以提高项目的适应性和竞争力。运管机构将积极投入资源，改善项目的设施和服务，确保租户能够获得满意的使用体验。这不仅有助于增加客户粘性，提高租户的忠诚度，还有助于运营管理机构与租户争取续租价格，并处在有竞争力的水平。

#### **四、基金管理人对于基础设施项目及近期武汉项目续租情况的简要说明**

##### **1. 基础设施项目基本情况**

本基金通过专项计划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”）、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”），合计建筑面积 350,995.49 平方米。截至 2023 年三季度末，本基金三个基础设施项目的出租率为 100.00%，主要承租人仍为京东物流旗下子公司，租赁合同正常履行，租金收缴率为 100%，加权平均剩余租期为 551 天（以租赁面积加权）。

本基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的，根据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 3 季度报告》，2023 年第 3 季度可供分配金额为 22,722,071.76 元，2023 年本基金自设立日至 2023 年 9 月 30 日累计可供分配金额为 58,164,700.36 元。

##### **2. 武汉项目续租情况、风险缓释措施及增持计划**

嘉实京东 REIT 目前持有项目合计可租赁面积 341,316.96 平方米，其中武汉项目可租赁面积为 52,154.66 平方米，占比 15.28%。

根据原租赁合同约定的租金调整标准要求，基金管理人在本次续租前聘请了第三方评估机构对武汉项目所在区域的仓储物流租赁市场进行市场调研，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。详见本基金于 2024 年 1 月 4 日发布的《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》。

因武汉项目租金下降,基金管理人协同运营管理机构发布了相关风险缓释措施,原始权益人及基金管理人发布了增持计划,概括如下:

(1) 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、重庆项目与廊坊项目续租的计划与基本安排详见本基金于 2024 年 1 月 11 日发布的《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》。

(2) 原始权益人与基金管理人基于对本基金未来发展前景充满信心,以及对长期投资价值认可,本基金于 2024 年 1 月 10 日发布《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人增持基金份额计划的公告》《嘉实基金管理有限公司关于计划使用自有资金投资嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的公告》,其中原始权益人将增持不超过 1800 万元或 500 万份,基金管理人将使用自有资金投资不超过 1000 万元,后续相关方将按照计划,择机实施增持,相关进展将根据规则及时披露,请投资者关注。

## 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。

特此公告。

嘉实基金管理有限公司

2024 年 1 月 18 日