

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金  
关于 2026 年第 3 季度经营情况的临时公告

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                                                                                                                                                                                      |
| 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）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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》及其更新等 |

二、不动产项目基本情况

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、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，建筑面积合计 350,995.49 平方米。截至 2026 年 9 月 30 日，不动产项目出租率为 100.00%，不动产项目公司整体运营情况稳健。

### 三、不动产项目 2026 年第 3 季度经营情况的说明

根据本基金于 2026 年 3 月 28 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廊坊项目主要承租人续租情况的公告》，廊坊项目已完成续租。续租前，廊坊项目 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日执行净有效租金<sup>1</sup>为 39.39 元/平方米/月（含税含物业费，下同）。在本次续租中，基金管理人连同运营管理机构综合考虑各项因素，结合项目公司与承租人双方认可的第三方评估机构上海高力衡达土地房地产资产评估有限公司的市场调研情况，与承租人就续租事宜进行了充分沟通并最终达成一致意见：自 2026 年 5 月起，续租首年起始净有效租金为 27.68 元/平方米/月，租期及租期内每年租金增长率等主要条款继续适用原租赁合同相关约定。廊坊项目本次续签租约租期内的平均净有效租金为 29.87 元/平方米/月<sup>2</sup>。

受续租事件影响，2026 年第 3 季度廊坊项目报告期内租金单价水平（含税含管理费）为 0.91 元/平方米/天，同比降低 30.00%。

### 四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

2026 年第 3 季度不动产项目的上述经营情况变动，将一定程度上影响本基金当期收入及现金流，或影响基金份额持有人的当期基金收益，但基金收益还受其他因素影响，实际收益情况可查阅本基金 2026 年第 3 季度报告。

本次续租使基金持有资产的出租率继续维持 100%，续租后本基金 2026 年三季度末加权平均剩余租期由去年同期 1,284 天提高至 1,590 天，提高了 23.83%，基金运营更稳定。

### 五、已采取或拟采取的应对措施

#### （一）勤勉尽责的做好运营工作

公募基金层面，本基金 2026 年以来已完成 3 次收益分配（含 2025 年度第四

---

<sup>1</sup> 该项目租约中无任何赠送、免租等租金优惠，是实际净有效租金，含税含物业费。

<sup>2</sup> 租期内的平均净有效租金=租约总租金（含税含物业费）/租赁面积/租赁月数。

次分红)，收益分配金额合计 5,089 万元，上市以来累计收益分配金额超过 2.60 亿元。

底层资产层面，底层项目公司 2026 年新增签署屋顶分布式光伏发电项目等多种经营租赁协议，进一步丰富底层资产的收入来源。

## （二）做好投资者关系管理工作

本基金通过多元化的渠道与方式，积极与投资人进行沟通和交流。2026 年，本基金已借助上海证券交易所路演中心平台进行业绩说明会直播 2 次。

未来，基金管理人及运营管理机构将继续保持与投资者的积极沟通交流，邀请更广泛的投资者赴项目实地调研，增进其对底层资产运营情况的了解。

## （三）持续推动扩募工作

本基金于 2025 年 7 月 5 日发布《嘉实基金管理有限公司关于决定嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，拟购入西安项目、合肥项目两个不动产项目。2026 年 9 月 7 日，上海证券交易所已出具《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及嘉实京东仓储物流 2 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见》。

本基金于 2026 年 3 月 28 日发布《嘉实基金管理有限公司关于决定嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金拟第二次扩募并新购入不动产项目的公告》。截至 2026 年第 3 季度末，正与北京市发展改革委沟通推进中。

# 六、相关机构联系方式

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

# 七、风险提示

截至目前，本基金投资运作正常，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。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、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，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告。

嘉实基金管理有限公司

2026年10月27日