

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资
基金
2026 年第 2 季度报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中航基金管理有限公司

基金托管人：江苏银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 7 月 21 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人江苏银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 7 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中航易商仓储物流 REIT
场内简称	易商仓储
基金代码	508078
交易代码	508078
基金运作方式	封闭式
基金合同生效日	2024 年 12 月 24 日
基金管理人	中航基金管理有限公司
基金托管人	江苏银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	封闭期为基金合同生效日起 33 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 1 月 24 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，并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。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础

	设施项目增值为主要目的。
投资策略	(一) 基础设施项目投资策略: 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、权属到期后的安排。(二) 固定收益投资策略。
风险收益特征	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标的资产价格波动, 因此与股票型基金和债券型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型基金, 低于股票型基金。
基金收益分配政策	1、本基金收益分配采取现金分红方式, 具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国结算的相关规定; 2、在符合有关基金分红的条件下, 本基金每年至少进行收益分配 1 次, 每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定; 3、每一基金份额享有同等分配权; 4、法律法规或监管机关另有规定的, 从其规定。
资产支持证券管理人	中航证券有限公司
运营管理机构	上海易之商企业管理服务有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称: 富莱德昆山物流园

项目公司名称	江苏富莱德仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	富莱德昆山物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务, 主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	富莱德昆山物流园一期位于昆山市花桥镇新生路 718、818 号; 富莱德昆山物流园二期位于昆山市花桥镇逢善路 516 号; 富莱德昆山物流园三期位于昆山市花桥镇蓬青路 369 号

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中航基金管理有限公司	上海易之商企业管理服务有限公司
信息披露事务负责人	姓名	宋鑫	林枫
	职务	督察长	信息披露事务负责人
	联系方式	010-56716167	021-24099566
注册地址		北京市石景山区五一剧场南	中国(上海)自由贸易试

	路 2 号院 1 号楼 7 层 702E	验区杨思西路 50 号、企荣路 90 号第 22 层（实际楼层第 19 层）
办公地址	北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801/805/806 单元	中国（上海）自由贸易试验区杨思西路 50 号、企荣路 90 号第 22 层（实际楼层第 19 层）
邮政编码	100101	200126
法定代表人	杨彦伟	周波

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	江苏银行股份有限公司	中航证券有限公司	江苏银行股份有限公司苏州分行
注册地址	南京市中华路 26 号	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层	苏州工业园区苏雅路 157 号
办公地址	南京市中华路 26 号	北京市朝阳区望京东园四区 2 号楼中航产融大厦	苏州工业园区苏雅路 157 号
邮政编码	210001	100102	215004
法定代表人	葛仁余	戚侠	蒋学众

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 4 月 1 日 - 2026 年 6 月 30 日）
1. 本期收入	31,767,341.19
2. 本期净利润	-14,881,331.74
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	16,402,341.66
4. 本期现金流分派率（%）	1.25
5. 年化现金流分派率（%）	4.71

注：1. 本项目经营正常，因本基金发行时持有的不动产项目平均剩余折旧年限为 12.28 年，合并报表投资性房地产每年折旧摊销金额约 1.72 亿元，导致净利润为负数，属正常现象。

2. 年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

3. 年化现金流分派率公式暂未考虑原始权益人承诺按照招募说明书披露的对年度净运营收入的补足，故年化现金流分派率与年度实际分派率存在差异。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	23,031,649.27	0.0288	-
本年累计	43,132,879.44	0.0539	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	70,480,000.36	0.0881	-
本年累计	70,480,000.36	0.0881	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-14,881,331.74	-
本期折旧和摊销	42,957,553.18	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-4,105,164.87	-
本期息税折旧及摊销前利润	23,971,056.57	-
调增项		
1-期初现金余额	113,301,159.72	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-7,568,714.91	-
2-本期分配金额	-70,480,000.36	-
3-前期可供分配金额	-18,929.05	2026 年一季度形成但尚未分配
4-未来合理相关支出预留	-36,172,922.70	-
本期可供分配金额	23,031,649.27	-

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

上年同期可供分配金额为 29,505,228.49 元。本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%的

主要原因为：

1. 2025 年一季度末项目公司租金收缴率为 84.34%。基金管理人督促运营管理机构及时开票催缴，2025 年二季度租金收缴率显著提升至 97.93%。故 2025 年一季度部分租金在二季度回款导致 2025 年二季度可供分配金额显著增加。

2. 受昆山地区仓储物流市场租金下行影响，基金管理人及运营管理机构通过主动调整单价及适度给予租户免租期等措施，以谋求优质租户的长期合作，保持不动产项目出租率稳定。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时根据基金合同相关条款约定设置了未来合理相关支出预留调整项。

本期“未来合理相关支出预留”包括应支付基金管理人的管理费、应支付基金托管人的托管费、待缴纳的税金、待退还租户的押金、待支付的运营服务费和中介服务等经营性负债，以及本期预留资本性支出。

本基金上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因为：上年同期预留项中租户押金占比较高，其支付与租户变动情况挂钩，不限于未来一年内支付。基金管理人严格落实资金监管要求，对资金支付进行逐笔审核，实现资金使用的监控管理。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人的管理费 967,037.89 元，其中包括资产支持证券管理人的管理费 276,089.35 元；计提托管费 96,703.88 元；计提外部运营管理机构包干费 2,253,806.74 元；计提外部运营管理机构基本服务费及浮动服务费合计 239,889.08 元。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

4.1.1.1 不动产项目整体运营情况

本基金通过专项计划持有 1 个仓储物流不动产项目公司的 100%股权，不动产项目位于昆山市花桥镇，共有三个物流园区，分别是富莱德昆山物流园一期、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆

山物流园三期,合计建筑面积 427,172.93 平方米。截至报告期,本项目可供出租面积为 382,417.82 平方米,实际出租面积为 339,524.46 平方米。

截至报告期末,本项目出租率为 88.78%,租金单价水平为 1.11 元/平方米/天,加权平均剩余租期为 477.01 天(以租赁面积加权)。截至报告期末,本项目租金收缴率为 98.77%,共有签约租户 13 家,行业构成主要包括物流、电商、品牌服装等。

报告期内,本目前五大租户租金收入为 2,571.54 万元。前五大租户租金收入由高到低,分别为租户 1 租金收入为 711.16 万元,占全部租金收入的 22.46%;租户 2 租金收入为 638.99 万元,占全部租金收入的 20.18%;租户 3 租金收入为 527.65 万元,占全部租金收入的 16.66%;租户 4 租金收入为 491.16 万元,占全部租金收入的 15.51%;租户 5 租金收入为 202.58 万元,占全部租金收入的 6.40%。上述 5 家租户合计租金收入占全部租金收入的 81.21%。

4.1.1.2 不动产项目分园区运营情况

富莱德昆山物流园一期位于昆山市花桥镇新生路 718、818 号,自 2011 年 12 月投入运营,报告期末可供出租面积 133,651.99 平方米,实际出租面积为 106,494.07 平方米,出租率为 79.68%。报告期内租金单价 1.25 元/平方米/天;报告期末加权平均剩余租期为 269.25 天(以租赁面积加权)。

富莱德昆山物流园二期位于昆山市花桥镇逢善路 516 号,自 2013 年 12 月投入运营,报告期末可供出租面积 84,857.48 平方米,实际出租面积为 83,518.74 平方米,出租率为 98.42%。报告期内租金单价 0.91 元/平方米/天;报告期末加权平均剩余租期为 401.55 天(以租赁面积加权)。

富莱德昆山物流园三期位于昆山市花桥镇蓬青路 369 号,自 2018 年 2 月投入运营,报告期末可供出租面积 163,908.35 平方米,实际出租面积为 149,511.65 平方米,出租率为 91.12%。报告期内租金单价 1.12 元/平方米/天;报告期末加权平均剩余租期为 667.14 天(以租赁面积加权)。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	注释1	平方米	382,417.82	382,429.08	0.00
2	报告期末实际出租面积	注释2	平方米	339,524.46	335,299.11	1.26
3	报告期末出租率	注释3	%	88.78	87.68	1.11
4	报告期内租金单价水平	注释4	元/平方米/天	1.11	1.20	-7.68

5	报告期末剩余租期情况	注释5	天	477.01	618.99	-22.94
6	报告期末租金收缴率	注释6	%	98.77	97.93	0.84

注：上述运营指标具体计算口径如下：

- 1、报告期末可供出租面积：不动产项目期末可租赁面积之和，下同；
- 2、报告期末实际出租面积：不动产项目期末实际租赁面积之和，下同；
- 3、报告期末出租率：期末实际出租面积/期末可供出租面积，下同；本基金已经于 2026 年 7 月 17 日前收到 1 家租户的承租意向函，明确表示承租意向，承租面积合计约 6,198 平方米。租赁协议的签署正在推进，预计将于 2026 年 7 月底前完成签署，签署后若存量租约保持不变，则出租率可达 90.40%。
- 4、报告期内租金单价水平： $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的时点租金单价*租约 i 的租约面积/租约总面积，即期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价，下同；
- 5、报告期末剩余租期情况： $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积，下同；剩余租期同比下降 22.94%，主要是因为存量在执行租约随时间推移剩余期限自然减少，叠加部分新签和续签租约期限相对较短。报告期内无租约提前退租，租户仍以电商、物流、品牌服装等为主，剩余租期减少属于阶段性波动，不具有持续性。未来，对于需求稳健的核心租户，将优先推进中长期租约续签，对于中小租户，考虑灵活适配不同期限的租约，以补充运营收入。与此同时，对于重要现金流提供方租户，将在到期前 6 个月-12 个月启动续签谈判。基金管理人定期监控租约变化，关注剩余租期情况。
- 6、报告期末租金收缴率：期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：序号：1 项目名称：富莱德昆山物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年期末 (2025年6月30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	注释1	平方米	382,417.82	382,429.08	0.00
2	报告期末实际出租面积	注释2	平方米	339,524.46	335,299.11	1.26
3	报告期末出租率	注释3	%	88.78	87.68	1.11
4	报告期内租金单价水平	注释4	元/平方米/天	1.11	1.20	-7.68

5	报告期末剩余租期情况	注释5	天	477.01	618.99	-22.94
6	报告期末租金收缴率	注释6	%	98.77	97.93	0.84

注：注释 1-6 详见 4.1.2

4.1.4 其他运营情况说明

无。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	641,886,907.88	648,891,050.73	-1.08
2	总负债	1,459,053,841.72	1,445,962,281.88	0.91
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	31,666,245.38	33,261,054.94	-4.79
2	营业成本/费用	45,906,271.66	35,809,048.46	28.20
3	EBITDA	25,970,299.37	25,553,839.30	1.63

注：本期营业成本/费用较上年同期增加主要原因为项目公司对资产支持专项计划的有息负债计提的利息费用增加导致。该费用属于内部利息费用，在基金合并层面抵消，不影响基金合并层面利润。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	569,545,866.05	593,843,521.79	-4.09
主要负债科目				
1	长期借款	1,402,849,145.95	1,402,849,145.95	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	构成	本期 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年4月1日至2025年6月 30日		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总 收入比例 (%)	金额（元）	占该项目总 收入比例 (%)	
1	租金收入	15,838,053.11	50.02	16,929,979.86	50.90	-6.45
2	物业管理费收入	15,825,362.07	49.98	16,328,244.88	49.09	-3.08
3	其他收入	2,830.20	0.01	2,830.20	0.01	-
4	营业收入合计	31,666,245.38	100.00	33,261,054.94	100.00	-4.79

注：租金及物业管理费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	构成	本期 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年4月1日至2025年6月 30日		金额同 比 (%)
		金额（元）	占该项目总 成本比例 (%)	金额（元）	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	折旧摊销成本	12,148,827.87	26.46	12,148,827.87	33.93	0.00
2	物业运营成本及运营管理服务费	2,493,695.82	5.43	3,708,596.11	10.36	-32.76
3	利息支出	27,980,114.47	60.95	15,900,795.80	44.40	75.97
4	税金及附加	3,191,115.93	6.95	3,417,891.03	9.54	-6.63
5	其他成本/费用	92,517.57	0.20	632,937.65	1.77	-85.38
6	营业成本/费用合计	45,906,271.66	100.00	35,809,048.46	100.00	28.20

注：1. 本期物业运营成本及运营管理服务费较上年同期减少主要原因为根据运营管理协议，本期基本服务费扣减金额高于上年同期。

2. 本期利息支出较上年同期增加主要原因为项目公司对资产支持专项计划的有息负债计提的利息费用增加导致。该费用属于内部利息费用，在基金合并层面抵消，不影响基金合并层面利润。

3. 本期其他成本/费用主要包括水电费、保险费等。上年同期另计提审计、法律服务等中介费用导致其他成本/费用显著高于本期。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年4月1日至 2025年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	54.21	56.50
2	息税折旧摊销 前利润率	(利润总额+利息费用+ 折旧摊销)/营业收入× 100%	%	82.01	76.83

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

项目公司开立了唯一监管账户并受到江苏银行股份有限公司苏州分行监管。此监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金，以确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期不动产项目公司经营活动现金流入 31,237,744.68 元，为租赁相关资金流入；对外支出总金额 48,571,934.04 元，其中支付各项税费 4,624,544.12 元，偿还专项计划借款利息 37,204,328.04 元，购买商品、接受劳务支付的现金 2,515,868.56 元，其他资金流出 4,227,193.32 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期经营性现金流流入贡献超过 10%的客户共有 4 家，按现金流贡献由高到低排列，租户 1 来自电商行业，承租面积 93,125 平方米；租户 2 来自物流行业，承租面积 67,566 平方米；租户 3 来自服装品牌行业，承租面积 54,001 平方米；租户 4 来自物流行业，承租面积 49,738 平方米。上述 4 家租户的签约价格，均通过公开市场的专业化招商引资，并通过运营管理机构 and 基金管理人审批后生效，具备市场化交易的公允性。

上述 4 家重要现金流提供方所属的集团母公司，均为行业内的领先企业，资质优良、财务情况稳健，具有较强的偿付能力，与项目公司合作多年，历史期履约情况良好。重要现金流提供方租户通常会根据货物标准以及仓库内部长、宽、高等数据，定制可以满足库内最大装货要求的高强度合金货架，定制自动分拣装置及自动打包流水线等，租户退租成本较高；重要现金流提供方存在提前退租条款及保证金约定，也可在一定程度上保障租户经营稳定性。

与此同时，运营管理机构招租团队提前 6 到 12 个月开始谈续租合约，结合租户下一阶段的租赁需求提前确定续租面积，其次，原始权益人易商集团在亚太及中国地区不动产建设领域深耕多年，服务于包括电商、物流、零售、服装等主流行业在内的高质量产业客户，未来租户储备相对充足。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施
的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的 投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返 售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	8,422,583.08	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	8,422,583.08	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本报告期内原始权益人使用净回收资金 51,334,275.00 元用于投资国际生命科学产业园项目。
报告期内，原始权益人回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

2025 年 4 月 17 日原始权益人向本基金管理人通知，原始权益人在履行内部有关审批流程后，
已向国家发展和改革委员会、江苏省发展和改革委员会等监管部门履行了报备程序并说明了回收
资金投向和比例拟变更情况，即原始权益人拟将净回收资金的 85%用于募投新项目，并将剩余 15%
用于补充流动资金。回收资金不再用于国际新材料产业园项目、国际生物医药创新港项目、佛山
融金产业园项目和苏州高新区科技城项目，新增广州增城项目作为新拟募投项目，并调整昆山中
钢项目、青浦易努项目和国际生命科学产业园项目的拟使用募集资金规模。

本基金管理人已于 2025 年 4 月 19 日就关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向事宜进
行公告。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
朱小东	本基金的基金经理	2024 年 12 月 24 日	—	5 年以上	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括内蒙古岱海发电有限责任公司电厂 4*600MW 机组运行及运行管理工作、参与华电电力科学研究院有限公司多个发电厂技术监督、技术服务、基建调试等、参与北京华源惠众环保科技有限公司 4×750t/d 生活垃圾焚烧发电厂等不动产领域的运营管理工作。	工程硕士学位，具有十年以上不动产项目（电厂）运营管理及技术管理经验。曾供职于内蒙古岱海发电有限责任公司、华电电力科学研究院有限公司、北京华源惠众环保科技有限公司。2021 年 3 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。
王雨宸	本基金的基金经理	2024 年 12 月 24 日	—	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项保障性租赁住房项目运营管理工作。	硕士研究生，具有五年以上不动产项目运营管理经验。曾供职于 T3 Trading Group, LLC、首创新城镇建设投资有限公司，2023 年 7 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。
姜倩倩	本基金的基金经理、不动产投资部联席总经理	2026 年 06 月 16 日	—	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项公募 REITs 投资管理工作。	硕士研究生，具有五年以上不动产项目投资管理经验。曾任职于德勤华永会计师事

						务所（特殊普通合伙）济南分所。现担任中航基金管理有限公司不动产投资部联席总经理、基金经理。
文佩	本基金的基金经理	2024 年 12 月 31 日	2026 年 06 月 16 日	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项资产证券化项目投资管理工作。	硕士研究生，具有五年以上不动产项目投资管理经验。曾任职于中信证券股份有限公司。2024 年 8 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。

注：不动产项目运营或管理年限的计算标准，依据基金经理之前参与不动产项目运营或投资管理项目或产品的具体时间核算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	800,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	12,717,382.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	12,717,382.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	1.59

注：期间申购/买入总份额含红利再投、转换入份额，期间赎回/卖出总份额含转换出份额。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

2026 年 4 月 24 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2026 年 4 月 22 日起，王楠担任公司副总经理职务。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1. 中国证监会批准中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金募集的文件
2. 《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
3. 《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
4. 基金管理人业务资格批件、营业执照
5. 报告期内中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在规定媒体上披露的各项公告

11.2 存放地点

中航基金管理有限公司，地址：北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801\805\806 单元。

11.3 查阅方式

1. 营业时间内到本公司免费查阅
2. 登录本公司网站查阅基金产品相关信息：www.avicfund.cn
3. 拨打本公司客户服务电话垂询：400-666-2186

中航基金管理有限公司

2026 年 7 月 21 日