

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资 基金 2026 年中期报告

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

送出日期：2026 年 8 月 29 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期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，投资者在作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 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
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	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	9
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	9
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	9
3.7 报告期内发生的关联交易	9
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	10
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	10
§ 4 不动产项目基本情况	10
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	10
4.2 不动产项目所属行业情况	12
4.3 不动产项目运营相关财务信息	15
4.4 项目公司经营现金流	17
4.5 项目公司对外借入款项情况	18
4.6 不动产项目投资情况	18
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	18
4.8 不动产项目相关保险的情况	18
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	18
4.10 其他需要说明的情况	19
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	19
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	19
5.2 投资组合报告附注	19
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	19
§ 6 回收资金使用情况	20
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	20

§ 7 管理人报告	20
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	20
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	22
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	25
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	26
§ 8 运营管理机构报告	27
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	27
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	28
§ 9 其他业务参与人履职报告	29
9.1 托管人报告	29
9.2 资产支持证券管理人报告	29
9.3 原始权益人报告	30
§ 10 中期财务报告（未经审计）	31
10.1 资产负债表	31
10.2 利润表	34
10.3 现金流量表	36
10.4 所有者权益变动表	38
10.5 报表附注	43
§ 11 基金份额持有人信息	64
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	64
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	65
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	66
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	67
§ 12 不动产基金份额变动情况	67
§ 13 重大事件揭示	67
13.1 基金份额持有人大会决议	67
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	67
13.3 不动产基金投资策略的改变	67
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	67
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	67
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	68
13.7 其他重大事件	68
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	69
§ 15 备查文件目录	69
15.1 备查文件目录	69
15.2 存放地点	69
15.3 查阅方式	69

§ 2 不动产基金简介

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路 2 号院 1 号楼 7 层 702E	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）
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	袁军	戚侠	蒋学众
-------	----	----	-----

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.avicfund.cn
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	65,590,918.44
本期净利润	-30,031,939.06
本期经营活动产生的现金流量净额	40,496,516.97
本期现金流分派率（%）	2.34
年化现金流分派率（%）	4.71
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,875,124,750.15
期末不动产基金净资产	1,838,877,426.51
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	101.97

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

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.2986
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	43,132,879.44	0.0539	-
2025 年	124,120,457.58	0.1552	-
2024 年	32,949,242.04	0.0412	2024 年 12 月 24 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	-
2025 年	106,672,000.35	0.1333	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	-30,031,939.06	-
本期折旧和摊销	85,915,106.36	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-7,452,573.08	-
本期息税折旧及摊销前利润	48,430,594.22	-
调增项		
1-期初现金余额	89,206,984.41	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-7,934,077.25	-

2-前期可供分配金额	-50,397,699.24	-
3-未来合理相关支出预留	-36,172,922.70	-
本期可供分配金额	43,132,879.44	-

3.3.2.2 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 49,059,986.42 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租金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。

3.3.2.3 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

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 1,923,449.08 元，其中包括资产支持证券管理人的管理费 549,144.74 元；计提托管费 192,345.00 元；计提外部运营管理机构包干费 4,483,201.87 元；计提外部运营管理机构基本服务费及浮动服务费合计 1,314,148.69 元。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

详见本报告附注“10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与者未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§ 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%，截至本报告发布日已达 100%。本项目共有签约租户 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 5,290.34 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 1,596.98 万元，占全部租金收入的 24.42%；租户 2 租金收入为 1,287.55 万元，占全部租金收入的 19.69%；租户 3 租金收入为 1,055.02 万元，占全部租金收入的 16.13%；租户 4 租金收入为 945.64 万元，占全部租金收入的 14.46%；租户 5 租金收入为 405.15 万元，占全部租金收入的 6.20%。上述 5 家租户合计租金收入占全部租金收入的 80.90%。

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：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；

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；

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：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

（一）经营风险

仓储物流行业的经营风险包括因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

（二）行业风险

仓储物流行业的行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及不动产项目周边便利设施和交通条件等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、行业竞争加剧的风险、区域仓储物流市场变化的风险等。

（三）周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点。周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

其他相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

（一）仓储物流行业基本情况

本基金项目公司的主营业务为出租物流不动产（以下简称“仓储物流设施”、“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——仓储物流行业。根据中国证监会《上

市公司行业分类指引（2012 年修订）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“仓储业（分类代码 G59）”行业；根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码 G59）”行业。物流是通过对商品、服务及信息从起源地到消费地的流动及储存的过程，物流服务提供商通过对运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送和信息管理等基本功能的组织与管理，为客户提供物流服务，实现货物从供应地高效率、高效益地向接收地流通；其中，运输、仓储（保管）和物流平台（管理）是物流的三个核心环节，项目公司所持有的仓储物流不动产在物流领域发挥关键作用。

仓储物流开发运营商会根据客户需求，在合适的地点建设、运营并管理专业仓储物流设施，或通过租赁库房、场地，以储存、保管、装卸搬运、配送货物。随着我国经济发展，供应链管理的重要性逐渐提高，仓储物流公司的角色也从简单的货物存储转变为集货物存储、库存控制、供应链调度、供应链增值等多种功能于一体的仓储物流开发运营商。因此，仓储物流不动产已成为支撑社会经济发展的重要组成部分。

仓储物流不动产的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照仓储物流不动产的建造标准，可将其细分为两类：高标准仓储物流（以简称“高标仓”）和普通仓储物流。按照功能属性的不同，仓储物流不动产可进一步细分为门户仓、区域仓、城市仓以及前置仓，满足从产地经多次运输至消费端不同场景的服务需求。

（二）仓储物流行业发展阶段

我国仓储物流行业整体仍处于发展期，行业规模处于上升期，中国对全球经济增长的贡献稳步上升，成为主要的货物出口国以及货物和商品进口国。当前中国主要的零售商与第三方物流企业均围绕一线城市布局了大量仓储物流设施，以满足区域内日益增长的消费力。随着仓储空置面积与物流用地变得较为有限，对仓储物流的需求被不断推向中产阶级人口巨大且消费能力充足的城市，或物流用地充足、仓储成本较低的三线城市。

随着国家政策支持引导力度持续强化，物流发展支撑体系不断健全、制度环境进一步改善。同时，移动互联网的深度渗透，大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度的技术发展，将成为物流仓储行业未来实现进一步快速发展的新的引擎。

（三）仓储物流行业周期性特点

仓储物流行业需求与经济基本面相关性强，经济扩张期生产消费活跃，货物流通量增加，仓储需求上升；反之，则需求相对较低。其次，在消费驱动型的细分市场领域，如冷链、电商等，则与消费活跃度相关性更强。仓储物流用地的供需情况，也影响到行业周期性波动，政府通过土

地供给、基建投资等政策举措缓解周期性波动。随着自动化仓储和智能设备的普及，行业整体的效率将提升，行业的运营效益也将提高。

（四）仓储物流行业竞争格局

目前我国仓储物流行业的参与者众多，市场主流高标仓的开发主体分为：外资仓储物流建设方、内资仓储物流建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资仓储物流建设方市场占比约为 50%内资仓储物流建设方紧随其后，市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起步，截至 2007 年期间，外资仓储物流建设方凭借先发优势、专业运营和资本运作能力，快速实现规模扩张。2008 年至 2013 年，国内消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的高速增长，易商、宇培、宝湾等国内建设方迅速崛起，嘉民、安博等外资建设方也加快中国仓储物流市场的投资速度。2014 年以后，以万科为代表的传统房地产建设方、以平安为代表的金融投资机构开始涉足这一领域。与此同时，以菜鸟、京东及苏宁为代表的电商企业也在产业需求的驱动下，不断开拓自建仓的开发建设，从高标仓的租户逐渐变为拥有建设运营、租赁及资本运作多重身份的参与者。2023 年以后，外资仓储物流投资商，凭借标准化的资产和资本市场的运作能力，在高标仓市场占据重要份额。随着整体经济的结构性调整，叠加消费者习惯的改变，仓储物流行业也将进入一个整合的阶段。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

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。

截至本报告期末，根据戴德梁行提供的市场数据，昆山市高标仓市场存量约为 454.1 万平方米，分布在十个子市场，其中主要集中在花桥镇、千灯镇、陆家镇。昆山市花桥镇高标仓市场存量约为 144.3 万平方米，报告期内无新增供应和大宗交易。昆山市花桥镇高标仓市场租金水平主要集中在 0.85-1.05 元/平方米/天（合同面价，不含增值税、含物业管理费，下同）。

可比区域内的类似资产项目中，昆山市花桥镇某物流中心，建筑面积约 14.7 万平方米，是建成于 2008 年的高标仓、单层库，其首层租金报价为 0.85-1.00 元/天/平方米；昆山市陆家镇某物流中心，建筑面积约 4.5 万平方米，是建成于 2014 年的高标仓、单层库，其首层租金报价为 0.85-1.00 元/天/平方米。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2026 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》发布，“十五五”规划纲要将现代物流体系建设纳入现代化基础设施体系重点任务：完善国家综合立体交通网主骨

架，基本建成“八纵八横”高速铁路主通道和国家高速公路网，推进内河高等级航道提质升级，基本建成世界级港口群和机场群；建设国际性、全国性综合交通枢纽城市，加强集疏运网络建设和场站衔接，完善国家邮政快递枢纽。该规划完善交通与枢纽配套，能压缩仓储转运时长、降低运输成本，推动仓配布局优化，有利于仓储设施智能化升级和行业整体运转效率提升。

昆山市 2026 年第二季度发布《昆山市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，其中提出集聚发展高端物贸：构建高效现代物贸网络，以陆家浜国际物流综合枢纽、长三角国际空港物流中心为关键抓手，打造昆山国际物流枢纽通道；发挥昆山综保区贸易便利化优势，鼓励国内外知名供应链管理企业中国总部、区域总部进驻，加强对物贸结算、采购分拨、品牌营销、供应链金融等高端环节招引，力争更多物贸企业落地昆山。同时提出优化现代化对外流通体系：推动交通物流降本增效，积极推进公转水、公转铁，重点打造陆家浜国际物流综合枢纽，建设集“公铁水空”、物流服务、产业制造、贸易展示等功能为一体的综合型现代化枢纽；打通昆山与太仓港、外高桥港铁路通道，构建“港口—铁路—产业”高效联动物流体系；做大航空运输，深化长三角国际空港昆山物流中心建设，打造“口岸型、直通型”综合性航空前置货站。昆山“十五五”规划纲要的目标落实预计可拉动区域内高标仓需求的提升，助力昆山市高标仓市场回归供需平衡。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	65,396,458.87	66,061,124.31	-1.01
2	营业成本/费用	93,096,816.15	58,216,731.84	59.91
3	EBITDA	52,254,392.66	50,229,466.19	4.03

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。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。

4.3.2 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(2026年6月30日)金额（元）	上年末(2025年12月31日)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	-

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额 同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	33, 143, 249. 75	50. 68	33, 659, 003. 50	50. 95	-1. 53
2	物业管理费收入	32, 247, 548. 72	49. 31	32, 396, 460. 41	49. 04	-0. 46
3	其他收入	5, 660. 40	0. 01	5, 660. 40	0. 01	-
4	营业收入合计	65, 396, 458. 87	100. 00	66, 061, 124. 31	100. 00	-1. 01

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。

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额 同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	24, 297, 655. 74	26. 10	24, 297, 655. 74	41. 74	-
2	物业运营成本及运营管理服务费	5, 797, 350. 56	6. 23	6, 910, 783. 17	11. 87	-16. 11
3	利息支出	55, 652, 755. 16	59. 78	17, 770, 230. 16	30. 52	213. 18
4	税金及附加	6, 619, 835. 36	7. 11	6, 915, 909. 33	11. 88	-4. 28
5	其他成本/费用	729, 219. 33	0. 78	2, 322, 153. 44	3. 99	-68. 60
6	营业成本/费用合计	93, 096, 816. 15	100. 00	58, 216, 731. 84	100. 00	59. 91

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。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。本期显著降低主要原因为：由于监管银

行限制，本项目自交割后电费缴纳从网银扣缴转变为充值形式。上年一季度为首次充值，充值金额较多以保证安全余量。另上年同期计提审计、法律服务等中介费用导致其他成本/费用显著高于本期。

4.3.5 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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1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%	%	54.94	53.78
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%	%	79.90	76.03

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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 63,431,113.71 元，为租赁相关资金流入；对外支出总金额 58,543,414.19 元，其中支付各项税费 9,958,136.51 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 4,788,026.83 元，其他资金流出 6,592,922.81 元。

4.4.2 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进，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。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

截至报告期末，以江苏富莱德仓储有限公司为被保险人，已于中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司投保了财产一切险、营业中断险及公众责任险，保险期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

报告期内未发生保险出险事项。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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 投资组合报告附注

报告期内，基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证监会相关规定和基金合同的约定，日常估值由基金管理人与基金托管人一同进行，基金份额净值由基金管理人完成估值后，经基金托管人复核无误后由基金管理人对外公布。月末、年中和年末估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

本基金管理人设立估值专业委员会，委员由投资研究、交易、基金事务、风险管理、合规等部门负责人组成，负责研究、指导基金估值业务。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经验。报告期内，投资研究部门负责人同时兼任基金经理、估值委员，基金经理参加估值专业委员会会议，但不介入基金日常估值业务；参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突；与估值相关的机构包括但不限于上海、深圳证券交易所，中国证券登记结算有限责任公司，中央国债登记结算公司，中证指数有限公司以及中国证券投资基金业协会等。

§ 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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中航基金管理有限公司成立于 2016 年 6 月 16 日，是经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1249 号文许可批准设立、为客户提供专业基金管理服务的全国性基金管理公司。公司总部设在北京，注册资本为 30,000 万元人民币，经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

截至本报告期末，基金管理人共管理 38 只公开募集证券投资基金，其中包括不动产投资信托基金 5 只。

在资产项目管理方面，基金管理人设置独立的不动产投资管理部门，已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验；同时具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，如《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》

《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务不动产项目运营管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金

业务尽职调查工作指引》等。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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		2026 年 06	-	5 年以上		

	本基金的 基金经理、 不动产投 资部联席 总经理	月 16 日			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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》、《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》及其他相关法律法规的规定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，在严格控制风险的基础上，力争为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金运作合法合规，不存在违反基金合同和损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

基金管理人严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公

平交易制度。在统一的研究平台和公共信息平台，保证各组合得到公平的投资资讯；公平对待不同投资组合，禁止各投资组合之间进行以利益输送为目的的投资交易活动；在保证各投资组合投资决策相对独立性的同时，严格执行授权审批程序；实行集中交易制度和公平交易分配制度；建立不同投资组合投资信息的管理及保密制度，保证不同投资组合经理之间的重大非公开投资信息的相互隔离；通过 IT 系统和人工监控等方式进行日常监控，公平对待旗下管理的所有投资组合。同时，加强对投资交易行为的监察稽核力度，建立有效的异常交易行为日常监控和分析评估体系等。本报告期内，未出现违反公平交易制度的情况，公司旗下各基金不存在因非公平交易等导致的利益输送行为，公平交易制度的整体执行情况良好。本报告期内本基金不存在异常交易行为。基金管理人管理的所有投资组合参与的交易所公开竞价，未出现同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的情形。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金全部募集资金在扣除“不动产基金需预留的全部资金和费用”后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，报告期间 80% 以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，并取得资产项目完全所有权。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，确保为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取在存续期内提升资产项目价值。

报告期内，本基金按照基金合同的约定主要投资于不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产按照指引要求进行投资。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

报告期内，基金管理人严格履行主动管理职责，督促、沟通项目运营事项，项目整体经营收益良好，现金流充沛，具备分红条件。

本基金于 2026 年 5 月 27 日发布分红公告，进行 2026 年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 3 月 31 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.8810 元人民币，实际分配金额为 70,480,000.36 元。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

基金管理人制定并执行《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《中航基金管理有限公司基金资产关联交易管理办法》《中航基金管理有限公司内幕交易、利益冲突防控管理办法》《中航基金管理有限公司业务隔离墙管理办法》《中航基金管理有限公司公平交易管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露管理办法》等

制度，对关联交易及相关利益冲突防范进行了规定和控制，在公司与公司股东、各业务部门、各投资组合之间建立了必要的信息隔离墙，防范可能出现的利益冲突，严格遵守公平交易的规定，在投资管理活动中公平对待不同基金。对关联交易及相关利益冲突安排按规定应进行信息披露的，基金管理人需按规定进行信息披露。

基金管理人明确了关联方、关联交易范畴，对重大关联交易、非重大关联交易分别制定了相应的内部审批程序，其中，基金重大关联交易需经董事会审议，且需经过三分之二以上的独立董事通过，并经基金托管人同意。

报告期内，原始权益人与运营管理机构继续遵守《运营管理机构关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺履行有关利益冲突管理安排，基金管理人积极履行项目主动运营管理职责，并对运营管理机构履行运营管理职责进行监督。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人根据法律法规、监管要求和业务发展情况，以维护基金份额持有人利益为宗旨，组织开展内部监察稽核，完善合规与内控机制，积极推动合规风控管理，持续加强业务风险的控制与防范，有效保证了旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作开展。本报告期内，本基金管理人开展的主要监察稽核工作如下：

（1）积极推动监管新规落实，持续完善公司内控机制。结合新规实施和公司业务发展实际，不断推动公司制度、业务流程的建立、健全和完善，以适应公司产品与业务创新发展的需要；

（2）在公司开展新产品设计、新业务过程中，就相关问题提供合规咨询，出具合规审查意见。全面履行新产品、新业务合规评估程序，保障新产品、新业务合规开展；严格审查基金宣传推介材料，及时检查基金销售业务的合法合规情况，督促完善投资者适当性管理；

（3）有计划、有重点地对投资、研究、交易、销售、公司治理、信息技术、反洗钱等业务领域开展定期及专项监察检查，不断查缺补漏，持续提高内部控制的有效性和风险防控能力，保障公司业务合规、持续、健康、稳定发展；

（4）持续推动建立与行业和公司业务相匹配的洗钱风险管理机制，检查洗钱风险与控制措施的有效性，进一步完善与风险能力相适应的反洗钱制度、流程，完善反洗钱系统建设，提升洗钱风险控制措施的针对性、有效性，同时，做好反洗钱宣传培训、监督检查、信息报送等各项工作；

（5）加强合规宣导培训，不断推动公司合规文化建设。通过“面授+线上”等多种形式，有针对性地开展投资者个人信息保护、基金宣传推介、反洗钱、新员工入职等合规宣导与合规培训工作，并通过新规动态、合规专题、合规风险案例等多种方式进行合规宣导，提升员工的合规风险意识，强化全员合规、主动合规理念。

本基金管理人承诺将坚持诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，积极健全内部管理制度，不断提高监察稽核工作的科学性和有效性，努力防范和控制重大风险，充分保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人严格按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的约定，主动履行管理人职责，开展了以下主动运营管理措施：

- （1）及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- （2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- （3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- （4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- （5）基础设施项目档案归集管理等；
- （6）按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- （7）依法披露基础设施项目运营情况；
- （8）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；
- （9）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产等工作职责，保证基础设施项目的平稳运行。

报告期内，基金管理人主动与运营管理机构通过日常电讯、现场检查、线上审批等形式，就项目公司合规性管理和安全生产、资产项目的运营表现和行业市场动态、阶段性工作计划等事项，开展线上和线下运营管理沟通工作，以便基金管理人可及时掌握不动产项目的最新动态，做好运营管理计划调整与应对措施。同时按《运营管理服务协议》约定，通过接收运营管理机构提供的定期报告，并定期开展现场检查、安全生产报告、原始记录检查等一系列工作，监督检查运营管理机构的日常运营管理工作和履职情况。

此外，基金管理人主动协助原始权益人、运营管理机构研读最新信息披露政策，开展培训与交流，并督促原始权益人、运营管理机构优化完善与本基金相关的公司内部制度与管理办法，助力基金信息披露相关政策要求得以进一步明确和有效落实。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人按本基金招募说明书及基金合同约定，通过公司内部设立的公开募集不动产投资信托基金运行管理委员会履行基金管理人审议及决策事项。报告期内，不涉及基金管理人召开持有人大会的情况。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

报告期内，基金管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《运营管理服务协议》等规定，定期对运营管理机构的日常运营管理工作开展检查和监督工作，针对检查中发现的问题或注意事项向运营管理机构反馈并要求落实整改。

报告期内，运营管理机构任职期间未发生负面清单考核事项，基金管理人未发现运营管理机构在日常运营管理过程中存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，本基金管理人严格遵循《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等法律法规要求，持续完善信息披露机制，切实履行投资者沟通职责，全面统筹信息披露及投资者沟通工作，于 2026 年 4 月组织召开业绩说明会，及时为投资者答疑解惑，尽职尽责地履行了基金管理人信息披露相关义务，切实保障投资人的合法权益。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人由刘建先生变更为宋鑫先生。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

报告期内，本基金管理人严格按照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》的规定及其他相关法律法规的要求，以及公司制定的有关信息披露相关制度，执行信息披露审核和发布、内幕信息管理、信息披露档案管理等信息披露工作，截至本报告期末未发生需暂缓和豁免信息披露的情况。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

（1）租金及费用管理：按协议约定及时收取租金，截至报告期末，租金收缴率为 98.77%；截至本报告发布日，租金收缴率为 100%。所有运营支出均经基金托管人复核并按协议约定程序支付，无超预算或越权支出。

（2）资产安全与维护：运营管理机构持续执行日常巡检、定期维保及年度检测计划，报告期内未发生安全责任事故或重大财产损失。

（3）信息披露：按协议约定及监管规则，向基金管理人、托管人及基金份额持有人及时提供了项目季度运营数据及重大事项说明，披露内容真实、准确、完整。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

（1）未受到任何行政、刑事处罚或被监管机构采取监管措施；

（2）未发生任何损害基金份额持有人利益的行为；

（3）未出现任何内幕交易、操纵市场或其他违反职业道德的情形。

运营管理机构已建立并持续完善内部合规制度，定期开展法律法规培训与廉洁从业教育，确保项目运营管理全过程合法合规。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳。

（1）租赁管理：通过持续的客户关系维护与市场推广，期末出租率达到整体市场平均水平；新签及续签价格均符合市场公允水平，租金收益相对稳定。

（2）成本控制：严格执行运营支出预算，并对能源、维修等主要成本实行精细化管理，报告

期内运营费用控制在合理区间。

(3) 安全与环境：落实日常安全巡检、消防演练及设备维保，报告期内未发生安全环保事故；继续推进绿色运营。

(4) 客户服务：持续优化租户服务体系，及时响应租户需求，客户满意度保持优良水平，保障到期租约的平稳衔接。

(5) 信息披露与沟通：按监管要求及《运营管理服务协议》约定，定期向基金管理人、托管人及基金份额持有人披露运营数据，重大事项第一时间进行专项说明，确保信息透明。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任，同时建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加投资者开放日活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

基金管理人于 2026 年 7 月 2 日收到运营管理机构通知，因业务需要，运营管理机构对公司高级管理人员安排进行相应调整，CHANG RUI HUA (ZENG RUIHUA) 女士不再担任公司执行董事及法定代表人，并不再担任中航易商仓储物流 REIT 信息披露事务负责人。新任命周波先生为公司执行董事和法定代表人；新任命林枫女士为中航易商仓储物流 REIT 信息披露事务负责人。相关事项的安排均已在《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告》中披露。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《中航易商仓储物流 REIT 运营管理机构信息披露管理办法》相关规定，落实内幕信息等未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《中航易商仓储物流 REIT 运营管理机构信息披露管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，本基金托管人在对本基金的托管过程中，严格遵守《证券法》《证券投资基金法》及其他法律法规和基金合同的有关规定，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，尽职尽责履行基金托管人应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本托管人对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户进行监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为中航基金管理有限公司在中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的投资运作、利润分配等问题上，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人按照相关法律、行政法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对中航基金管理有限公司编制的公开披露不动产基金信息进行复核、审查和确认，对本基金 2026 年中期报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行核查，未发现损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

报告期内，资产支持证券管理人（代表“中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划”，以下简称为代表“专项计划”）于工商登记层面作为项目公司 100%持股的股东。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有项目公司 100%的股权（以下简称“标的股权”），标的股权真实、合法、且不存在股权质押等权利负担或其他权利限制的情形。报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为资产项目公司的股东，严格按照相关法律法规、项目公司章程的相关规定，行使股东权利，履行股东职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为资产项目公司的股东，依据资产支持证券管理人（代表“专项计划”）与 SPV 公司签署的《股东借款协议》约定，向 SPV 公司发放了股东借款（以下简称“标的债权”）。2025 年 4 月，项目公司完成了对 SPV 公司的吸收合并，项目公司继续存续并继承对应 SPV 公司的标的债权。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）享有标的债权 100% 的权利，标的债权真实、合法、且无权利负担或其他权利限制的情形。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有项目公司股东借款本金合计 1,402,849,145.95 元，依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内，项目公司按照《借款协议》的约定支付利息 1 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划信息披露符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及其他相关法律法规、资产支持专项计划交易文件的要求。报告期内，不动产资产支持专项计划投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及其他相关法律法规、资产支持专项计划交易文件的要求，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人同一控制下关联方苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）持有 314,960,000 份本基金份额。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人严格履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	59,223,968.92	89,207,281.77
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.3	12,681,626.22	10,593,907.66
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-

存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.4	1,791,798,489.38	1,877,713,595.74
固定资产	10.5.7.5	135,937.48	135,937.48
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	10.5.7.6.3	8,092,044.48	639,471.40
其他资产	10.5.7.7	3,192,683.67	3,590,829.63
资产总计		1,875,124,750.15	1,981,881,023.68
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026年6月30日	上年度末 2025年12月31日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,923,449.08	-
应付托管费		192,345.00	420,176.71
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.8	7,569,532.68	6,052,208.17
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	10.5.7.9	26,561,996.88	36,019,272.87
负债合计		36,247,323.64	42,491,657.75
所有者权益:			
实收基金	10.5.7.10	2,102,400,000.76	2,102,400,000.76

其他权益工具		-	-
资本公积	10. 5. 7. 11	26, 179, 245. 35	26, 179, 245. 35
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10. 5. 7. 12	-289, 701, 819. 60	-189, 189, 880. 18
所有者权益合计		1, 838, 877, 426. 51	1, 939, 389, 365. 93
负债和所有者权益总计		1, 875, 124, 750. 15	1, 981, 881, 023. 68

注： 报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2. 2986 元，基金份额总额 800, 000, 000. 00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10. 5. 18. 1	8, 422, 583. 08	43, 895, 901. 54
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10. 5. 18. 2	2, 102, 390, 000. 00	2, 102, 390, 000. 00
其他资产		-	-
资产总计		2, 110, 812, 583. 08	2, 146, 285, 901. 54
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-

应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,923,449.08	-
应付托管费		192,345.00	420,176.71
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		80,830.98	1,120,716.00
负债合计		2,196,625.06	1,540,892.71
所有者权益：			
实收基金		2,102,400,000.76	2,102,400,000.76
资本公积		26,179,245.35	26,179,245.35
其他综合收益		-	-
未分配利润		-19,963,288.09	16,165,762.72
所有者权益合计		2,108,615,958.02	2,144,745,008.83
负债和所有者权益总计		2,110,812,583.08	2,146,285,901.54

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		65,590,918.44	67,691,056.49
1. 营业收入	10.5.7.13	65,396,458.87	66,061,124.31
2. 利息收入		194,459.57	1,629,932.18
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		103,075,430.58	105,644,686.67
1. 营业成本	10.5.7.13	91,083,687.65	92,607,789.48
2. 利息支出		-	151,657.49

3. 税金及附加	10. 5. 7. 14	6, 814, 349. 84	6, 977, 488. 82
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10. 5. 7. 15	1, 440, 644. 98	3, 101, 051. 51
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10. 5. 7. 16	1, 620, 954. 03	513, 067. 37
8. 管理人报酬		1, 923, 449. 08	2, 085, 120. 00
9. 托管费		192, 345. 00	208, 512. 00
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用		-	-
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-37, 484, 512. 14	-37, 953, 630. 18
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-37, 484, 512. 14	-37, 953, 630. 18
减：所得税费用	10. 5. 7. 17	-7, 452, 573. 08	2, 098, 841. 43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-30, 031, 939. 06	-40, 052, 471. 61
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-30, 031, 939. 06	-40, 052, 471. 61
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-30, 031, 939. 06	-40, 052, 471. 61

10.2.2 个别利润表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		36, 547, 574. 61	53, 055, 219. 91
1. 利息收入		39, 572. 26	651, 046. 77
2. 投资收益（损失以“-”号填		36, 508, 002. 35	52, 404, 173.

列)			14
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		2, 196, 625. 06	2, 390, 658. 05
1. 管理人报酬		1, 923, 449. 08	2, 085, 120. 00
2. 托管费		192, 345. 00	208, 512. 00
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		80, 830. 98	97, 026. 05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34, 350, 949. 55	50, 664, 561. 86
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		34, 350, 949. 55	50, 664, 561. 86
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		34, 350, 949. 55	50, 664, 561. 86

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		63, 241, 219. 00	68, 309, 374. 83
2. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
3. 买入返售金融资产净减少额		-	-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		194, 289. 03	-
6. 收到的税费返还		-	19, 703. 50
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10. 5. 7. 18. 1	37, 813. 20	1, 642, 756. 84

经营活动现金流入小计		63,473,321.23	69,971,835.17
8.购买商品、接受劳务支付的现金		4,788,026.83	170,497.41
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		9,958,136.51	26,234,698.37
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.18.2	8,230,640.92	4,832,041.19
经营活动现金流出小计		22,976,804.26	31,237,236.97
经营活动产生的现金流量净额		40,496,516.97	38,734,598.20
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,967,378,848.14
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	1,967,378,848.14
投资活动产生的现金流量净额		-	-1,967,378,848.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	549,377,908.59
26.偿付利息支付的现金		-	2,708,594.74
27.分配支付的现金		70,480,000.36	52,503,999.97
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		70,480,000.36	604,590,503.30
筹资活动产生的现金流量净额		-70,480,000.36	-604,590,503.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-29,983,483.39	-2,533,234,753.24
加：期初现金及现金等价物余额		89,206,984.41	2,594,753,229.96
六、期末现金及现金等价物余额		59,223,501.02	61,518,476.72

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		36,508,002.35	52,404,173.14
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		39,401.72	662,699.74
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		36,547,404.07	53,066,872.88
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		1,540,892.71	79,000.00
经营活动现金流出小计		1,540,892.71	79,000.00
经营活动产生的现金流量净额		35,006,511.36	52,987,872.88
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		70,480,000.36	52,503,999.97
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		70,480,000.36	52,503,999.97
筹资活动产生的现金流量净额		-70,480,000.36	-52,503,999.97
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-35,473,489.00	483,872.91
加：期初现金及现金等价物余额		43,895,604.18	9,600.76
五、期末现金及现金等价物余额		8,422,115.18	493,473.67

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,102,400,000.76	-	26,179,245.35	-	-	-	-189,189,880.18	1,939,389,365.93
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,102,400,000.76	-	26,179,245.35	-	-	-	-189,189,880.18	1,939,389,365.93
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-100,511,939.42	-100,511,939.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-30,031,939.06	-30,031,939.06
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产	-	-	-	-	-	-	-	-

品赎回								
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-70,480,000.36	-70,480,000.36
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,102,400,000.76	-	26,179,245.35	-	-	-	-289,701,819.60	1,838,877,426.51
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-1,604,971.71	2,100,795,029.05
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期	2,102,400,000.	-	-	-	-	-	-1,604,971.71	2,100,795,029.

期 初 余 额	76							05
三、本期增 减 变 动 额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-92,556,471.58	-92,556,471.58
(一)综合 收 益 总额	-	-	-	-	-	-	-40,052,471.61	-40,052,471.61
(二)产 品 持 有 人 申 购 和 赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产 品 申 购	-	-	-	-	-	-	-	-
产 品 赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利 润 分 配	-	-	-	-	-	-	-52,503,999.97	-52,503,999.97
(四)其 他 综 合 收 益 结 转 留 存 收 益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专 项 储 备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本 期 提 取	-	-	-	-	-	-	-	-
本 期 使 用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其 他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期 期 末 余 额	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-94,161,443.29	2,008,238,557.47

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
----	---------------------------------------

	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,102,400.00 0.76	26,179,245.35	-	16,165,762.72	2,144,745,008.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,102,400.00 0.76	26,179,245.35	-	16,165,762.72	2,144,745,008.83
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-36,129,050.81	-36,129,050.81
(一)综合收益总额	-	-	-	34,350,949.55	34,350,949.55
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-70,480,000.36	-70,480,000.36
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,102,400.00 0.76	26,179,245.35	-	-19,963,288.09	2,108,615,958.02
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,102,400.00 0.76	-	-	-166,706.23	2,102,233,294.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,102,400.00 0.76	-	-	-166,706.23	2,102,233,294.53
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-1,839,438.11	-1,839,438.11
(一)综合收益总额	-	-	-	50,664,561.86	50,664,561.86
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-

产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-52, 503, 999. 97	-52, 503, 999. 97
(四)其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2, 102, 400, 000. 76	-	-	-2, 006, 144. 34	2, 100, 393, 856. 42

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

裴荣荣	裴荣荣	韩丹
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）系经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2024]968 号《关于准予中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由基金管理人中航基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，除根据基金合同约定延长存续期限、提前终止外，存续期（即封闭期）为基金合同生效日起 33 年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集 2, 102, 400, 000. 76 元，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字[2024]第 ZA31934 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2024 年 12 月 24 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800, 000, 000. 00 基金份额，募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为中航基金管理有限公司，基金托管人为江苏银行股份有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）上证公告（基金）【2025】121 号公告，本基金于 2025 年 1 月 24 日在上交所上市交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》的有关规定，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于基础设施资产支持证券份额。

本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行

的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。本基金暂不设立业绩比较基准。

根据本基金管理人与上海易之商企业管理服务有限公司签署的《运营管理服务协议》，基金管理人聘任上海易之商在任期内根据协议的约定提供不动产项目的各项运营管理服务。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》《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》及中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本基金财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及基金财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间合并及基金经营成果和合并及基金现金流量等有关信息。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 差错更正的说明

本报告期本基金无需要说明的重大会计差错更正。

10.5.6 税项

（1）增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规

定，对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

本基金纳入合并范围的不动产项目公司适用的主要税种及税率：

增值税：计税依据为应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算），法定税率 5%、6%、9%、13%；

城市维护建设税：计税依据为实缴的增值税税额，法定税率 5%；

教育费附加：计税依据为实缴的增值税税额，法定税率 3%；

地方教育费附加：计税依据为实缴的增值税税额，法定税率 2%；

企业所得税：计税依据为应纳税所得额，法定税率 25%；

房产税：计税依据为租赁收入（出租部分）、房屋原值的 70%（空租部分），法定税率 12%、1.2%；

城镇土地使用税：计税依据为土地面积，法定税率 5 元/平方米/年。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	59,223,968.92
其他货币资金	—
小计	59,223,968.92
减：减值准备	—
合计	59,223,968.92

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	59,223,501.02
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	467.90
小计	59,223,968.92
减：减值准备	—
合计	59,223,968.92

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本期末，本基金不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

10.5.7.2 买入返售金融资产

10.5.7.2.1 买入返售金融资产情况

本报告期末，本基金未持有买入返售金融资产。

10.5.7.3 应收账款

10.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	12,681,626.22
1—2 年	—
小计	12,681,626.22
减：坏账准备	—
合计	12,681,626.22

10.5.7.3.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	12,681,626.22	100.00	-	-	12,681,626.22
其中：应收租赁款	12,681,626.22	100.00	-	-	12,681,626.22
合计	12,681,626.22	100.00	-	-	12,681,626.22

10.5.7.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026年6月30日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收租赁款	12,681,626.22	-	-
合计	12,681,626.22	-	-

10.5.7.3.4 本期坏账准备的变动情况

本基金本期末未计提坏账准备。

10.5.7.3.5 本期实际核销的应收账款情况

本基金本期无核销应收账款情况。

10.5.7.3.6 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户一	7,768,892.68	61.26	-	7,768,892.68
租户二	1,819,223.90	14.35	-	1,819,223.90
租户三	1,687,153.40	13.30	-	1,687,153.40
租户四	422,384.04	3.33	-	422,384.04
租户五	371,055.32	2.93	-	371,055.32
合计	12,068,709.34	95.17	-	12,068,709.34

10.5.7.4 投资性房地产

10.5.7.4.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				

1. 期初余额	1,924,603,381.02	127,707,485.96	—	2,052,310,866.98
2. 本期增加金额	—	—	—	—
外购	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—
4. 期末余额	1,924,603,381.02	127,707,485.96	—	2,052,310,866.98
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	170,296,762.18	4,300,509.06	—	174,597,271.24
2. 本期增加金额	83,799,045.30	2,116,061.06	—	85,915,106.36
本期计提	83,799,045.30	2,116,061.06	—	85,915,106.36
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—
4. 期末余额	254,095,807.48	6,416,570.12	—	260,512,377.60
三、减值准备				
1. 期初余额	—	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—	—
本期计提	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—

少				
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,670,507,573.54	121,290,915.84	-	1,791,798,489.38
2. 期初账面价值	1,754,306,618.84	123,406,976.90	-	1,877,713,595.74

10.5.7.5 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	135,937.48
固定资产清理	-
合计	135,937.48

10.5.7.5.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	-	-	-	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48
二、累计折旧							
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-

原因增加							
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
处 置 或报废	-	-	-	-	-	-	-
其 他 原因减少	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-
三、减值准备							
1. 期 初 余额	-	-	-	-	-	-	-
2. 本 期 增加金额	-	-	-	-	-	-	-
本 期 计提	-	-	-	-	-	-	-
其 他 原因增加	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
处 置 或报废	-	-	-	-	-	-	-
其 他 原因减少	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1. 期 末 账面价值	-	-	-	37,782.9 2	1,582.00	96,572.5 6	135,937. 48
2. 期 初 账面价值	-	-	-	37,782.9 2	1,582.00	96,572.5 6	135,937. 48

10.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
可抵扣亏损	35,866,462.41	8,966,615.60
已计提未支付的负债	109,870.50	27,467.63
合计	35,976,332.91	8,994,083.23

10.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
直线法确认租金收入差异	3,608,154.98	902,038.75
合计	3,608,154.98	902,038.75

10.5.7.6.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产 和负债期末互抵 金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资 产和负债期初 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
递延所得税资产	902,038.75	8,092,044.48	-	639,471.40
递延所得税负债	902,038.75	-	-	-

10.5.7.7 其他资产

10.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应收款	777,655.13
其他流动资产	2,415,028.54
合计	3,192,683.67

10.5.7.7.2 其他应收款

10.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	777,655.13
1-2 年	-
小计	777,655.13
减：坏账准备	-
合计	777,655.13

10.5.7.7.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
代垫款及其他	777,655.13

小计	777,655.13
减：坏账准备	-
合计	777,655.13

10.5.7.7.2.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户一	247,574.25	31.84	-	247,574.25
租户二	186,225.93	23.95	-	186,225.93
租户三	146,347.71	18.82	-	146,347.71
租户四	86,810.50	11.16	-	86,810.50
租户五	51,786.85	6.66	-	51,786.85
合计	718,745.24	92.43	-	718,745.24

10.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	4,599,973.21
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	311,795.35
教育费附加	229,998.66
房产税	1,915,121.46
土地使用税	512,350.14
土地增值税	-
印花税	293.86
其他	-
合计	7,569,532.68

10.5.7.9 其他负债

10.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	1,245,502.75
其他应付款	20,009,929.17
一年内到期的非流动负债	-
其他非流动负债	5,306,564.96
合计	26,561,996.88

10.5.7.9.2 预收款项

10.5.7.9.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租赁款	1,245,502.75
合计	1,245,502.75

10.5.7.9.3 其他应付款

10.5.7.9.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	16,345,016.90
应付运营服务费	3,459,210.79
应退回目标净运营收入补足款	-
预提费用	190,701.48
应付股权转让款	-
其他	15,000.00
合计	20,009,929.17

10.5.7.10 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	800,000,000.00	2,102,400,000.76
本期末	800,000,000.00	2,102,400,000.76

10.5.7.11 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	26,179,245.35	-	-	26,179,245.35
合计	26,179,245.35	-	-	26,179,245.35

10.5.7.12 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-189,189,880.18	-	-189,189,880.18
本期利润	-30,031,939.06	-	-30,031,939.06
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-70,480,000.36	-	-70,480,000.36
本期末	-289,701,819.60	-	-289,701,819.60

10.5.7.13 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	富莱德昆山物流园	合计
营业收入	-	-
租赁合同收入	65,390,798.47	65,390,798.47
停车管理服务收入	5,660.40	5,660.40
合计	65,396,458.87	65,396,458.87
营业成本	-	-
租赁合同成本	91,083,687.65	91,083,687.65
合计	91,083,687.65	91,083,687.65

10.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	265,474.64
教育费附加	233,055.56
房产税	5,260,869.56
土地使用税	1,024,700.26
土地增值税	-
印花税	30,249.82
其他	-
合计	6,814,349.84

10.5.7.15 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
运营服务费	1,314,148.69
中介服务费	66,406.06
信息披露费	59,507.37
其他	582.86
合计	1,440,644.98

10.5.7.16 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	-
无法抵扣的借款利息增值税	1,620,954.03

其他	-
合计	1,620,954.03

10.5.7.17 所得税费用

10.5.7.17.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-7,452,573.08
合计	-7,452,573.08

10.5.7.17.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	-30,031,939.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-6,887,068.95
调整以前期间所得税的影响	-518,004.13
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-47,500.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	-7,452,573.08

10.5.7.18 现金流量表附注

10.5.7.18.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
押金、保证金	37,813.20
合计	37,813.20

10.5.7.18.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
费用性支出	7,109,353.70
押金、保证金	43,571.22
往来款	1,077,716.00
合计	8,230,640.92

10.5.7.19 现金流量表补充资料

10.5.7.19.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-30,031,939.06
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	85,915,106.36
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	1,620,954.03
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-7,452,573.08
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,253,258.20
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-8,301,773.08
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	40,496,516.97
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	59,223,501.02
减：现金的期初余额	89,206,984.41
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-29,983,483.39

10.5.7.19.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	59,223,501.02
其中：库存现金	-

可随时用于支付的银行存款	59,223,501.02
可随时用于支付的其他货币资金	—
二、现金等价物	—
其中：3 个月内到期的债券投资	—
三、期末现金及现金等价物余额	59,223,501.02
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	—

10.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	—	出资设立
江苏富莱德仓储有限公司	昆山市	昆山市	装卸搬运和仓储业	—	100.00	购买资产

10.5.9 分部报告

无。

10.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.10.1 承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金不存在应披露的承诺事项。

10.5.10.2 或有事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

10.5.10.3 资产负债表日后事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金不存在应披露的资产负债表日后事项。

10.5.11 关联方关系

10.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本基金本期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中航基金管理有限公司（“中航基金”）	基金管理人
江苏银行股份有限公司（“江苏银行”）	基金托管人、资产支持专项计划托管人
苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	原始权益人、本基金 30%以上基金份额持有人
上海易之商企业管理服务有限公司	本基金运营管理机构、与本基金原始权益人同受最终控制方控制

昆山易莱企业咨询管理有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
中航证券有限公司	基金管理人的股东、资产支持专项计划管理人

10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.12.1 关联采购与销售情况

10.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
上海易之商企业管理服务有限公司	运营管理服务	5,797,350.56	6,905,237.59
合计	-	5,797,350.56	6,905,237.59

10.5.12.2 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.12.2.1 债券交易

本报告期及上年度可比期间，本基金未通过关联方交易单元进行债券交易。

10.5.12.2.2 债券回购交易

本报告期及上年度可比期间，本基金未通过关联方交易单元进行债券回购交易。

10.5.12.2.3 应支付关联方的佣金

本报告期及上年度可比期间，本基金未发生与关联方的佣金费用，期末无应支付关联方的佣金。

10.5.12.3 关联方报酬

10.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,923,449.08	2,085,120.00
其中：固定管理费	1,923,449.08	2,085,120.00
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.20% 年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

$$H=E\times 0.20\%\div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的管理费；

E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以本《基金合同》生效公告中披露的募集期间净认购金额（简称“募集期间净认购金额”）作为计费基础。

基金管理费每日计提，按年支付，由基金管理人向基金托管人发送基金管理费划款指令，基金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	192,345.00	208,512.00

注：本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.02%的年费率计提。

托管费的计算方法如下：

$$H=E\times 0.02\%\div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的托管费；

E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以募集期间净认购金额作为计费基础。

基金托管费每日计提，按年支付，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划款指令，基金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中支取。若遇法定节假日、公休日等支付日期顺延。

10.5.12.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本报告期及上年度可比期间，本基金未与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易。

10.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

10.5.12.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
期初持有的基金份额	12,717,382.00	12,717,382.00
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：报告期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	12,717,382.00	12,717,382.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	1.59	1.59

10.5.12.5.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期							
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例（%）
苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	314,960,000.00	39.37	-	-	-	314,960,000.00	39.37
中航证券有限公司	3,200,000.00	0.40	-	-	-	3,200,000.00	0.40
合计	318,160,000.00	39.77	-	-	-	318,160,000.00	39.77
上年度可比期间							
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	314,960,000.00	39.37	-	-	-	314,960,000.00	39.37
中航证券有限公司	3,200,000.00	0.40	-	-	-	3,200,000.00	0.40
合计	318,160,000.00	39.77	-	-	-	318,160,000.00	39.77

注：上述关联方投资本基金时，按照本基金基金合同、招募说明书约定的费率标准收取相应的手续费，并履行了信息披露义务。

10.5.12.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
江苏银行股份有限公司	59,223,968.92	194,459.57	61,518,504.12	1,629,932.18
合计	59,223,968.92	194,459.57	61,518,504.12	1,629,932.18

10.5.12.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本报告期及上年度可比期间，本基金未在承销期内参与关联方承销的证券。

10.5.12.8 其他关联交易事项的说明

本报告期及上年度可比期间，本基金无其他关联交易事项。

10.5.13 关联方应收应付款项

10.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中航基金管理有限公司	1,923,449.08	—
其他应付款	苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	—	1,077,716.00
其他应付款	上海易之商企业管理服务有限公司	3,459,210.79	8,321,862.85
其他应付款	昆山易莱企业咨询管理有限公司	—	—
应付托管费	江苏银行股份有限公司	192,345.00	420,176.71
合计	—	—	9,819,755.56

10.5.14 期末基金持有的流通受限证券

10.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本报告期末本基金未持有因认购新发/增发而于期末流通受限的证券。

10.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.14.2.1 银行间市场债券正回购

本报告期末本基金未持有银行间市场债券正回购。

10.5.14.2.2 交易所市场债券正回购

本报告期末本基金未持有交易所市场债券正回购。

10.5.15 收益分配情况

10.5.15.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例（%）	备注
1	2026 年 5 月 29 日	2026 年 5 月 29 日	0.8810	70,480,000.36	99.97	-
合计				70,480,000.36	99.97	-

注：根据基金管理人于 2026 年 5 月 27 日发布的《中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2026 年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 3 月 31 日，实际分配金额为 70,480,000.36 元。

10.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.16 金融工具风险及管理

10.5.16.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合同责任，或者基金所投资证券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。本基金信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本基金银行存款主要存放于本基金的托管人江苏银行股份有限公司，本基金管理人预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本基金的基金管理人设定相关政策以控制信用风险敞口。本基金的基金管理人基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本基金的基金管理人会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本基金的基金管理人会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本基金的整体信用风险在可控的范围内。

本基金所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本基金没有提供任何其他可能令本基金承受信用风险的担保。

本基金应收账款中，前五大客户的应收账款占本基金应收账款总额的 95.17%；本基金其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本基金其他应收款总额的 92.43%。

10.5.16.2 流动性风险

流动性风险是指本基金在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

本基金采用封闭式运作，封闭期内不得申请申购、赎回本基金，故基金面临的兑付赎回资金

的流动性风险较低。本基金持有的不动产项目公司成员企业各自负责其现金流量预测。本基金的基金管理人基于各成员企业的现金流量预测结果，在基金层面监控长短期资金需求。本基金的基金管理人统一计划统筹调度各成员企业的盈余资金，并确保各成员企业拥有充裕的现金储备以履行到期结算的付款义务。

10.5.16.3 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。

本基金的利率风险主要产生于银行存款及长期借款等。浮动利率的金融负债使本基金面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本基金面临公允价值利率风险。本基金根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

于 2026 年 6 月 30 日，本基金未持有重大的以公允价值计量的金融工具，因此价格的变动对于本基金资产净值无重大影响。

10.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

10.5.18 个别财务报表重要项目的说明

10.5.18.1 货币资金

10.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	8,422,583.08
其他货币资金	—

小计	8,422,583.08
减：减值准备	-
合计	8,422,583.08

10.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	8,422,115.18
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	467.90
小计	8,422,583.08
合计	8,422,583.08

10.5.18.2 长期股权投资

10.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,102,390,000.00	-	2,102,390,000.00
合计	2,102,390,000.00	-	2,102,390,000.00

10.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划	2,102,390,000.00	-	-	2,102,390,000.00	-	-
合计	2,102,390,000.00	-	-	2,102,390,000.00	-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日			
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金	持有人结构	
		机构投资者	个人投资者

	份额（份）	持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,045	765,550.24	794,929,082.00	99.37	5,070,918.00	0.63
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
856	934,579.44	796,482,835.00	99.56	3,517,165.00	0.44

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国泰海通证券股份有限公司	43,409,342.00	5.43
2	云南国际信托有限公司－云南信托－翊宇 16 号集合资金信托计划第 1 期信托单元	34,620,000.00	4.33
3	平安证券股份有限公司	33,682,344.00	4.21
4	西藏信托有限公司－西藏信托－晟易 1 号集合资金信托计划	20,750,700.00	2.59
5	申万宏源证券有限公司	20,249,115.00	2.53
6	建元信托股份有限公司	17,154,747.00	2.14
7	中信证券资管－邮储银行－中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	15,932,000.00	1.99
8	长城证券股份有限公司	15,527,058.00	1.94
9	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	13,935,300.00	1.74
10	中航基金管理有限公司	12,717,382.00	1.59
合计		227,977,988.00	28.50
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	平安证券股份有限公司	27,732,417.00	3.47
2	建元信托股份有限公司	17,154,747.00	2.14
3	长城证券股份有限公司	15,647,058.00	1.96
4	国泰海通证券股份有限公司	13,619,142.00	1.70
5	华金证券－东吴人寿保险股份有限公司－华金证券东吴人寿 15 号基础设施基金策略	8,546,260.00	1.07

	FOF 单一资产管理计划		
6	国融证券股份有限公司	8,087,120.00	1.01
7	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	7,902,223.00	0.99
8	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝尧典 29 号私募证券投资基金	7,130,975.00	0.89
9	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝诚意精心 9 号证券投资私募基金	6,399,982.00	0.80
10	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝诚意精心 2 号证券投资私募基金	6,046,578.00	0.76
合计		118,266,502.00	14.78

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	314,960,000.00	39.37
合计		314,960,000.00	39.37
上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	314,960,000.00	39.37
2	西藏信托有限公司—西藏信托—晟易 1 号集合资金信托计划	112,960,000.00	14.12
3	云南国际信托有限公司—云南信托—翊宇 16 号集合资金信托计划第 1 期信托单元	37,440,000.00	4.68
4	国泰海通证券股份有限公司	29,040,000.00	3.63
5	中国人寿保险股份有限公司—寿险传统公募 REITs 产品—国寿投	25,600,000.00	3.20
6	国寿资本投资有限公司—国寿瑞驰（天津）基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	16,240,000.00	2.03
7	申万宏源证券有限公司	15,600,000.00	1.95
8	云南国际信托有限公司—云	14,880,000.00	1.86

	南信托一翊宇 1 号集合资金 信托计划第 1 期信托单元		
9	招商证券股份有限公司	8,320,000.00	1.04
10	中航基金管理有限公司	7,280,000.00	0.91
合计		582,320,000.00	72.79

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	17,010.00	0.00

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 12 月 24 日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	—
本报告期期末不动产基金份额总额	800,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

1. 本报告期内，托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。
2. 2026 年 2 月 4 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 2 月 2 日起，宋鑫担任公司督察长职务，刘建不再担任公司督察长职务。
3. 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。

13.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内，本基金的投资策略未发生改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内，本基金的审计机构未发生改变。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内，本基金的评估机构未发生改变。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 16 日
2	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 21 日
3	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 22 日
4	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 24 日
5	中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 2 月 4 日
6	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金简式权益变动报告书	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 2 月 13 日
7	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金不动产项目 2025 年度现金流情况的临时公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 31 日
8	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 31 日
9	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 16 日
10	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 22 日
11	中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 24 日
12	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 5 月 27 日
13	关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 6 月 18 日

14	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2026 年第 1 号）	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 6 月 18 日
15	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2026 年 6 月 18 日

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 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

15.2 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。

15.3 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 8 月 29 日