嘉实京东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：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 31 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。本中期报告已经由全部独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 08 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。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 01 月 01 日起至 2026 年 06 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 7
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 7
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 8
2.7 信息披露方式 8

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 8

3.1 主要会计数据和财务指标 8
3.2 其他财务指标 9
3.3 不动产基金收益分配情况 9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 13
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 13
3.7 报告期内发生的关联交易 13
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 14
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 14
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 14

§4 不动产项目基本情况 14

4.1 报告期内不动产项目的运营情况 14
4.2 不动产项目所属行业情况 17
4.3 不动产项目运营相关财务信息 21
4.4 项目公司经营现金流 25
4.5 项目公司对外借入款项情况 27
4.6 不动产项目投资情况 27
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 27
4.8 不动产项目相关保险的情况 27
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 27
4.10 其他需要说明的情况 27

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 27

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 27
5.2 投资组合报告附注 28
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 28

§6 回收资金使用情况 28

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 28

§7 管理人报告 28

7.1 基金管理人及主要负责人员情况 28
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 32
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 34
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 35

§8 运营管理机构报告 36

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 36
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 37

§9 其他业务参与人履职报告 37

9.1 托管人报告 37
9.2 资产支持证券管理人报告 38
9.3 原始权益人报告 39

§10 中期财务报告（未经审计） 40

10.1 资产负债表 40
10.2 利润表 43
10.3 现金流量表 45
10.4 所有者权益变动表 48
10.5 报表附注 52

§11 基金份额持有人信息 84

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 84
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 85
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 86
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 86

§12 不动产基金份额变动情况 86

§13 重大事件揭示 86

13.1 基金份额持有人大会决议 86
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 86
13.3 不动产基金投资策略的改变 87
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 87
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 87
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 87
13.7 其他重大事件 87

§14 备查文件目录 88

14.1 备查文件目录 88
14.2 存放地点 88
14.3 查阅方式 88

§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	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	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）
基金代码	508098
交易代码	508098
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 1 月 11 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	46 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2023 年 2 月 8 日
投资目标	本基金通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资策略	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略及权属到期后的安排。
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基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资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市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例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 个月则可不进行收益分配。2、本基金收益分配方式为现金分配。3、本基金每份基金份额享有同等分配权。4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
运营管理机构	北京京东东鸿管理咨询有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期

项目公司名称	重庆新东迈物流有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储设施租赁服务
不动产项目地理位置	重庆市巴南区南彭物流基地

不动产项目名称：京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目

项目公司名称	武汉京东茂元信息技术有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储设施租赁服务
不动产项目地理位置	湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号

不动产项目名称：京东亚洲一号廊坊经开物流园

项目公司名称	廊坊骏迪物流有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储设施租赁服务
不动产项目地理位置	廊坊开发区橙桔路 2 号

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	-	-	-	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。截至报告期末，西安项目、合肥项目已由国家发展和改革委员会正式向中国证监会推荐。
第 2 次扩募	-	-	-	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》，拟购入北京项目、昆明项目、广州项目三个不动产项目。截至报告期末，已正式启动与省级发改委的沟通工作。

注：截至本报告披露日，第 1 次扩募的产品变更暨扩募份额上市申请事项已获得中国证券监督管理委员会和上海证券交易所受理，详见本基金于 2026 年 8 月 12 日披露的《嘉实基金管理有限公司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申请获得受理的公告》。

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		嘉实基金管理有限公司	北京京东东鸿管理咨询有限公司
信息披露事务负责人	姓名	张敏	杨诚
	职务	副总经理、养老首席投资官	京东集团副总裁
	联系方式	(010)65215588	（010）89118888
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号院 2 号楼 19 层 A1901 室
邮政编码		100020	100176
法定代表人		经雷	陈若煜

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	中信银行股份有限公司	嘉实资本管理有限公司	中信银行股份有限公司
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
办公地址	北京市朝阳区光华路	北京市朝阳区建国门	北京市朝阳区光华路

	10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12 层	10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
邮政编码	100020	100020	100020
法定代表人	方合英	张敏	方合英

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	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
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	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司	北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等[2]套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼层 8 层）801B 室
市调机构	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	北京市朝阳区建国路 81 号金地中心 A 座 5 层

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	《证券时报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.jsfund.cn
不动产基金中期报告备置地点	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

§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	51,697,475.01
本期净利润	13,216,573.23
本期经营活动产生的现金流量净额	32,585,872.30
本期现金流分派率（%）	2.09
年化现金流分派率（%）	4.21
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	1,717,740,320.90
期末不动产基金净资产	1,567,364,604.47

期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	109.59

注：1.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

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	3.1347
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	36,192,028.27	0.0724	-
2025 年	71,894,866.23	0.1438	-
2024 年	78,731,569.68	0.1575	-
2023 年	73,518,417.08	0.1470	为基金合同生效日 2023 年 1 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额

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	14,690,012.41	0.0294	2025 年度第四次分红
2025 年	72,840,014.50	0.1457	含 2025 年度第一次、第二次、第三次分红和 2024 年度第四次分红
2024 年	103,660,019.49	0.2073	含 2024 年度第一次、第二次、第三次分红和 2023 年度第二次分红
2023 年	32,950,034.21	0.0659	2023 年度第一次分红

注：本基金于 2026 年 5 月 8 日发布分红公告，进行 2025 年度第四次分红，实际分配金额为 14,690,012.41 元。

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	13,216,573.23	-
本期折旧和摊销	22,961,110.97	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,734,815.67	-
本期息税折旧及摊销前利润	34,442,868.53	-
调增项		
1-使用前期预留	8,506,702.28	-
调减项		
1-租赁收入直线法调整	-1,203,072.24	(a)
2-购买不动产项目等资本性支出	-376,712.08	-
3-应收和应付项目的变动调减项	-729,808.70	(b)
4-未来合理的相关支出预留	-4,447,949.52	(c)
本期可供分配金额	36,192,028.27	-

注：(a)租赁收入的调整主要为当期租金收入遵循《企业会计准则第 21 号-租赁》，按照直线法确认收入，与租户按照合同约定非直线法实际结算款项的差额。

(b)应付项目的变动包括应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及其他应付款等科目的变动，其中，包含在其他应付款中的应付长期资产购置款变动及偿付利息产生的现金流量因其性质而不计入经营活动现金流量的变动；应收项目的变动包括应收租金及应收物业管理费等科目的变动。

(c)未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

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

无。

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

由于项目运营需要，设置未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等。上年同期未来合理的相关支出预留调整项的前期设置金额为 7,675,796.16 元， 截至本报告期末已使用完毕。

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、运营管理机构的费用收取情况及依据

依据《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》，本报告期内计提基金管理人管理费 1,244,754.38 元，资产支持证券管理人管理费 311,188.59 元，基金托管人托管费 77,797.42 元。依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》，并根据未经审计的数据测算，本报告期内基于项目公司运营收入计提运营管理机构的运营管理费为 5,423,942.51 元。本报告期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费、运营管理机构的运营管理费。依据《嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划托管协议》，资产支持证券托管人不收取托管费。

1、基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费收费依据

依据《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》，本基金的基金管理费包括固定管理费、基础管理费和激励管理费三个部分（基础管理费和激励管理费由运营管理机构收取）：

（1）固定管理费

固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H＝E×0.2%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

基础管理费应由基金管理人与基金托管人在协商确定的日期计算且双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（3）激励管理费

激励管理费=（基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入）×20%

当且仅当在基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下，计提并支付激励管理费。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

激励管理费按年计算，由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、基金托管人托管费、资产支持证券托管人托管费收费依据

依据《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》，本基金的托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的基金托管费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

托管费由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3、运营管理机构运营管理服务费收取依据

依据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》、《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》，运营管理服务费由基础管理费

和激励管理费两部分构成：

（1）基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

基础管理费应由基金管理人与基金托管人在协商确定的日期计算且双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）激励管理费

激励管理费=（基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入）×20%

当且仅当在基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下，计提并支付激励管理费。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

激励管理费按年计算，由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，未进行不动产项目重大改造或者扩建。

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

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告 “10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。本基金根据基金交易安排与基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构进行关联交易，项目公司基于日常经营需求进行关联采购与销售。

本报告期内，廊坊项目公司与北京京讯递进行了续租。廊坊项目公司在本次续租前，根据原租赁合同的约定，聘请了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（以下简称“高力国际”）对廊坊项目所在区域的仓储物流租赁市场进行市场调研。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，结合高力国际市场调研情况，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。

上述续租事项属于基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，依据前述法律文件规定，基金管理人已履行相关程序。

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人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，未发生不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺、变更承诺、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的情况。

§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

本基金通过专项计划持有 3 个仓储物流不动产项目公司的 100%股权，不动产项目分别位于重庆、武汉、廊坊三个物流节点城市，合计建筑面积 350,995.49 平方米，较上期报告无变化。不动产项目的主要承租人行业为电子商务，较上一报告期无变化，运营整体保持平稳。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

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	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025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	不动产项目期末可供出租面积	平方米	341,316.96	341,316.96	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租面积	平方米	341,316.96	341,316.96	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	0.88	0.90	-2.22
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	1,682.00	1,376.00	22.24
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

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：京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期

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)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025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	不动产项目期末可供出租面积	平方米	184,568.56	184,568.56	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租面积	平方米	184,568.56	184,568.56	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	0.68	0.66	3.03
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	1,645.00	2,010.00	-18.16
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

不动产项目名称：京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目

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)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025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	不动产项目期末可供出租面积	平方米	52,154.66	52,154.66	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租面积	平方米	52,154.66	52,154.66	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	1.01	0.98	3.06
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	915.00	1,280.00	-28.52
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

不动产项目名称：京东亚洲一号廊坊经开物流园

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)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025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	不动产项目期末可供出租面积	平方米	104,593.74	104,593.74	0.00
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际出租面积	平方米	104,593.74	104,593.74	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	1.17	1.27	-7.87
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算的平均剩余租期	天	2,131.00	304.00	600.99
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

注：根据本基金于 2026 年 3 月 28 日发布的《关于廊坊项目主要承租人续租情况的公告》，廊坊项目主要承租人已续约，故报告期末剩余租期同比大幅提升。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的全部不动产项目租户总数为 3 个，为重庆京邦达物流有限公司、北京京讯递科技有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司，其所在行业均为电子商务，其在报告期内租金收入分别为 15,377,875.55 元、13,725,188.70 元、6,115,349.67 元，占总租金收入的

比例分别为 43.67%、38.97%、17.36%。

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

本基金首次发行时已披露了本基金可能面临的风险，本基金运营过程中未涉及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。

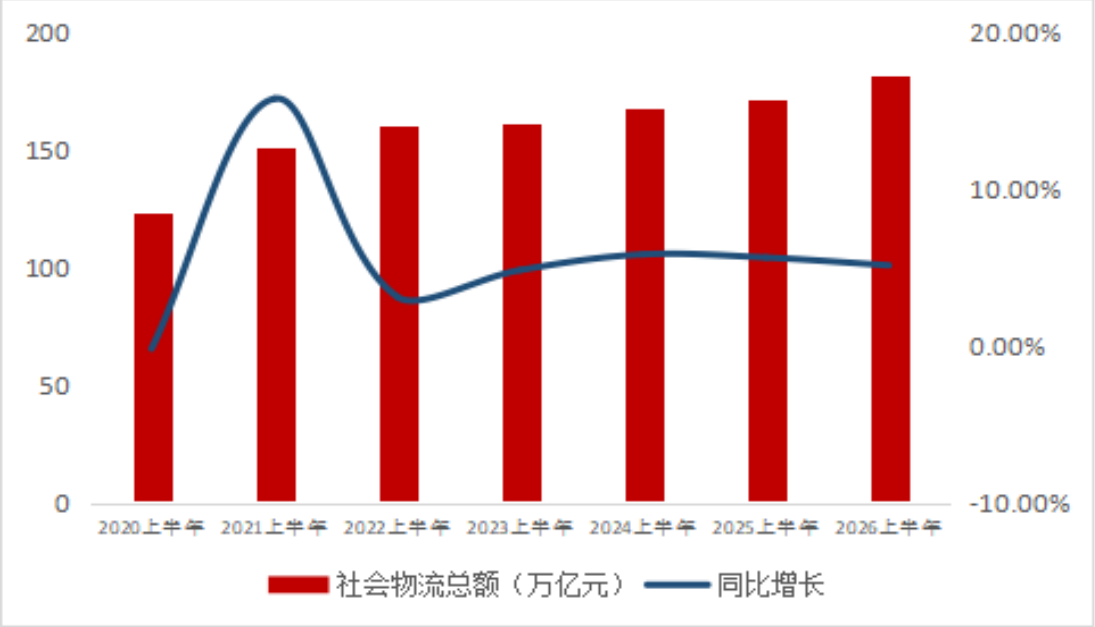
4.2 不动产项目所属行业情况

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

（1）仓储物流行业基本情况

中国物流与采购联合会公布的数据显示，2026 年上半年，中国社会物流总额超过 181 万亿人民币，同比增长 5.1%，运行总体平稳，持续保持较高增长，为国民经济的稳定增长提供了有力支撑。

图 1：社会物流总额及增长率



数据来源：ifind、中国物流与采购联合会

（2）仓储物流行业发展阶段

物流仓储行业在不同发展阶段的驱动因素不同。在物流仓储行业发展的前期，因全国物流仓储缺口明显，物流仓储行业发展迅速但整体呈现规模大分散度高的特征，主要为普通物流仓储。随后，物流仓储行业出现新的驱动因素，比如电商经济、新零售需求、供应链整合等，新需求的出现促进了高标仓的发展。伴随全国高标仓供给量快速增加，国内仓储物流市场连续出现新增供应量高于净吸纳量的现象，短期供需错配导致部分区域空置率提升，整体行业进入以价换量阶

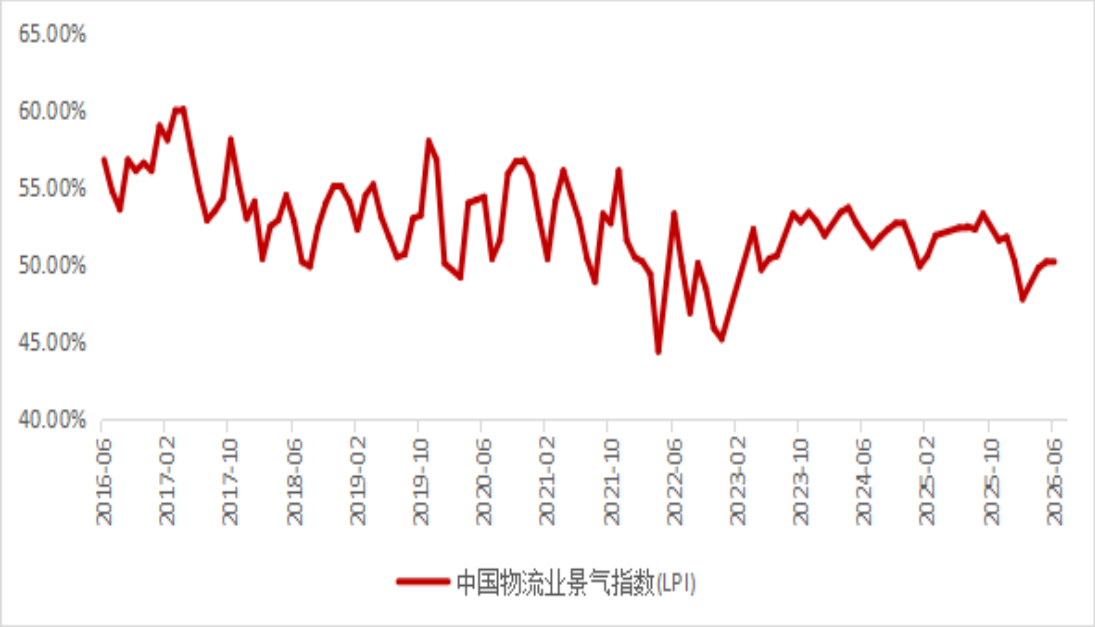
段。但产业升级、内需企稳回升、进出口贸易量提升及政策支持为长期发展提供支撑，同时高标仓新增供应放缓，预计行业市场未来将回归高质量发展轨道。

（3）仓储物流行业周期性特点

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数每年呈现出不同的季节特征，在 2016 年之前，物流景气指数的高点多出现在当年的 3 至 4 月份，即一季度末和二季度初，全年呈现“前高后低”的特征；在 2016 年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增 10-12 月份的物流景气指数高点。

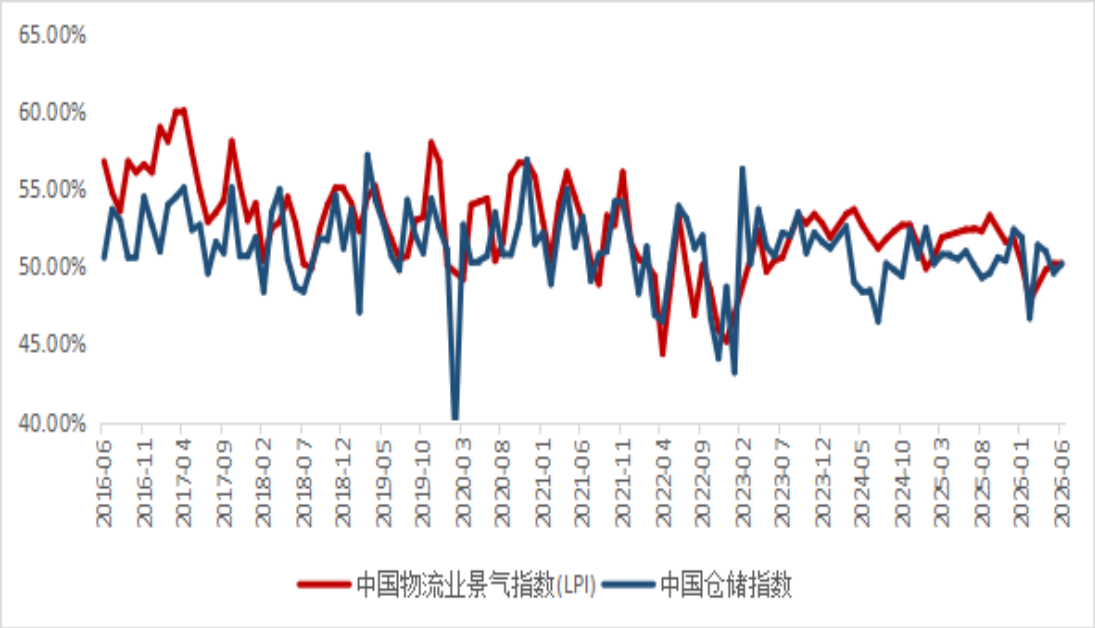
图 2：中国物流业景气指数（LPI）



数据来源：ifind、中国物流与采购联合会

物流仓储作为物流服务行业的基石，其行业景气也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且新订单景气指数领先于仓储指数。

图 3：中国仓储指数与物流景气指数走势



数据来源：ifind、中国物流与采购联合会

一方面，我国物流仓储行业受到整体宏观经济的影响，物流行业新订单以及物流仓储景气度等均存在季节性波动的规律，但波动不显著；另一方面，物流仓储的底层资产具有不动产的属性，其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得仓储物流行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

（4）仓储物流行业的竞争格局

根据戴德梁行统计的数据，截至 2025 年末，中国内地高标仓储总面积达 1.36 亿平方米，其中排名前 14 的物流地产开发商总市场占有率约为 75%。

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 3 个仓储物流不动产项目公司的 100%股权，不动产项目分别位于重庆、武汉、廊坊三个物流节点城市。

截至本报告期末，据高力国际提供的市场数据，重庆市核心区域仓储物流市场总存量约为 535 万平方米，有效租金水平在 15.40 至 20.84 元/平方米/月之间，平均出租率约为 85%。

重庆项目可比区域内部分类似资产情况：

项目	建筑面积（万平方米）	开业时间	物业形态	主要租户类型
申通快递重庆智慧物流产业园	13.4	2022 年	单层库	快递
霍氏百利威（重	9.0	2022 年	单层库	电商、物流

庆）国际电子商务产业园				
远志达南彭物流园	4.0	2020 年	单层库	快递

截至本报告期末，据高力国际提供的市场数据，武汉市核心地区仓储物流市场总存量 565.7 万平方米，有效租金水平在 12.47 至 25.55 元/平方米/月之间，平均出租率约为 81%。

武汉项目可比区域内部分类似资产情况：

项目	建筑面积（万平方米）	开业时间	物业形态	主要租户类型
民尚武汉东西湖西物流园	8.8	2021 年	单层库	快递、电商
东久新宜武汉东西湖物流园	9.8	2022 年	双层坡道库	物流、供应链
乐歌武汉东西湖物流园	11.7	2020 年	双层坡道库	物流、供应链

截至本报告期末，据高力国际提供的市场数据，廊坊项目周边市场仓储物流市场总存量 467 万平方米，有效租金水平在 10.43 至 25.0 元/平方米/月之间，平均出租率约为 79%。

廊坊项目可比区域内部分类似资产情况：

项目	建筑面积（万平方米）	开业时间	物业形态	主要租户类型
廊坊唯度物流园	7.2	2013 年	单层库	电商
廊坊宝湾国际物流园	9.2	2012 年	单层库	三方物流
新宜廊坊高端综合科技园	35.1	2020 年	多层库	电商、三方物流

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 4 月，重庆市政府出台《重庆市推动经济稳中向好若干政策举措》（渝府办发〔2026〕22 号）。文件提到，在降低物流成本方面，政策支持企业通过西部陆海新通道、中欧班列开展中间品和大宗原材料运输，与班列运营平台签订"量价捆绑"协议降低物流费用，并实施"千里轻舟贷"

专属信贷产品将年利率降至 3%，同时推动"千里轻舟"多式联运体系高质量发展。在用地政策方面，文件明确支持工业、仓储物流、科研等不同产业用地类型合理转换，新建物流园区、公共停车场等市场化程度较高项目鼓励民营企业独资或控股，老旧厂房转型国家支持产业给予 5 年过渡期。此外，政策还提出支持建设功能共享服务平台和项目，单个平台或项目最高奖励 2000 万元，制造业主辅分离新设立服务业企业最高奖励 100 万元，并根据区县生产性服务业主体培育成效给予区县培育资金奖励。

2026 年 5 月，湖北省武汉市商务局、武汉海关联合印发《全市 2026 年促进跨境贸易便利化专项行动试点工作方案》（以下简称《方案》），多项跨境寄递物流便利化举措被纳入其中，为全市行业高质量发展注入新动能。《方案》明确，支持武汉天河机场和鄂州花湖机场将跨境寄递处理功能纳入枢纽建设；落实《武汉市建设全球性国际邮政快递枢纽实施方案》，鼓励物流企业通过市场化方式在机场布局专属快件处理中心；鼓励各类社会资本共同参与武汉全球性国际邮政快递枢纽建设。

2026 年 4 月，廊坊市正式出台《廊坊市深化“五链融合”提升产业发展能级十八条措施》，将现代商贸物流确立为全市两大核心主导产业之一，从产业配套、项目落地、金融支持、业态融合四个维度完善本地物流发展体系。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

根据世邦魏理仕研究部提供的数据，2026 年上半年高标仓净吸纳量达到 400 万平方米，继续保持较高水平。2026-2028 年，CBRE 预计中国制造业升级和第三方物流外包渗透率的提升将为高标仓需求提供持续的增长动力，年均净吸纳量有望达到与 2023-2024 年期间同等的水平。

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	974,523,357.08	994,066,860.02	-1.97
2	总负债	1,158,077,253.39	1,160,084,216.41	-0.17
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	51,296,510.93	52,616,420.13	-2.51
2	营业成本/费用	68,833,050.85	69,652,867.55	-1.18
3	EBITDA	37,463,627.20	37,914,464.52	-1.19

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：重庆新东迈物流有限公司

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	357,579,244.38	363,756,467.82	-1.70
主要负债科目				
1	长期借款	444,835,483.33	444,835,483.33	0.00

项目公司名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

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	货币资金	39,093,433.29	39,096,395.37	-0.01
2	投资性房地产	104,693,737.04	106,862,949.23	-2.03
主要负债科目				
1	长期借款	210,021,188.00	210,021,188.00	0.00

项目公司名称：廊坊骏迪物流有限公司

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	426,189,899.33	432,662,239.75	-1.50
主要负债科目				
1	长期借款	468,192,342.67	468,192,342.67	0.00

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： 重庆新东迈物流有限公司

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	15,377,875.55	68.06	15,377,875.55	68.28	0.00
2	物业管理服务费收入	6,775,390.25	29.99	6,775,390.25	30.08	0.00
3	其他收入	442,046.35	1.95	368,406.95	1.64	19.99
4	营业收入合计	22,595,312.15	100.00	22,521,672.75	100.00	0.33

注：租金及物业管理服务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。本项目与主要租户的合同不含免租期。

项目公司名称： 武汉京东茂元信息技术有限公司

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	6,115,349.67	69.25	6,115,349.69	68.72	0.00
2	物业管理服务费收入	2,695,042.35	30.52	2,695,042.37	30.28	0.00
3	其他收入	20,641.45	0.23	88,768.94	1.00	-76.75
4	营业收入合计	8,831,033.47	100.00	8,899,161.00	100.00	-0.77

注：1.租金及物业管理服务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。本项目与主要租户的合同不含免租期。

2.其他收入变动主要系部分多种经营合同变动所致。

项目公司名称： 廊坊骏迪物流有限公司

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	13,725,188.70	69.07	14,639,125.33	69.07	-6.24
2	物业管理服务费收入	6,048,684.88	30.44	6,451,362.29	30.44	-6.24
3	其他收入	96,291.73	0.49	105,098.76	0.49	-8.38
4	营业收入合计	19,870,165.31	100.00	21,195,586.38	100.00	-6.25

注：租金及物业管理服务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。本项目与主要租户的合同不含免租期。

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： 重庆新东迈物流有限公司

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	物业运营成本	515,780.41	1.79	923,822.58	3.15	-44.17
2	投资性房地产折旧及摊销	6,177,223.44	21.46	6,122,958.82	20.89	0.89
3	税金及附加	3,397,069.63	11.80	3,542,317.30	12.09	-4.10

4	运营管理服务费	2,626,907.22	9.13	2,661,396.73	9.08	-1.30
5	利息支出	16,103,044.51	55.94	16,103,044.51	54.94	0.00
6	其他成本/费用	-36,122.43	-0.12	-44,022.05	-0.15	-17.94
7	营业成本/费用合计	28,783,902.78	100.00	29,309,517.89	100.00	-1.79

注：1.物业运营成本变动主要系重庆项目公司新签物业合同物业服务费下调及武汉项目续租所执行的缓释措施方案所致。该缓释方案将于 2024 年至 2028 年持续执行，物业运营成本在此期间将持续保持低位水平。

2.其他成本费用主要为银行利息收入、手续费、固定资产折旧费等。

项目公司名称： 武汉京东茂元信息技术有限公司

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	物业运营成本	587,415.20	5.51	581,045.22	5.31	1.10
2	投资性房地产折旧及摊销	2,169,212.19	20.33	2,202,754.46	20.14	-1.52
3	税金及附加	990,451.52	9.28	1,029,925.14	9.42	-3.83
4	运营管理服务费	487,242.61	4.57	533,371.18	4.88	-8.65
5	利息支出	6,665,439.56	62.48	6,665,439.56	60.94	0.00
6	其他成本/费用	-232,261.57	-2.17	-74,224.30	-0.69	212.92
7	营业成本/费用合计	10,667,499.51	100.00	10,938,311.26	100.00	-2.48

注：其他成本费用主要为银行利息收入、手续费、固定资产折旧费等。

项目公司名称： 廊坊骏迪物流有限公司

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	物业运营成本	822,641.78	2.80	789,798.75	2.69	4.16
2	投资性房地产折旧及摊销	6,472,340.42	22.03	6,442,251.24	21.91	0.47
3	税金及附加	2,472,671.23	8.42	2,336,108.86	7.94	5.85
4	运营管理服务费	2,309,792.68	7.86	2,461,455.38	8.37	-6.16

5	利息支出	17,412,907.00	59.26	17,412,907.00	59.22	0.00
6	其他成本/费用	-108,704.55	-0.37	-37,482.83	-0.13	190.01
7	营业成本/费用合计	29,381,648.56	100.00	29,405,038.40	100.00	-0.08

注：其他成本费用主要为银行利息收入、手续费、固定资产折旧费等。

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： 重庆新东迈物流有限公司

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	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	58.75%	56.89%
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%	%	71.22%	68.55%

项目公司名称： 武汉京东茂元信息技术有限公司

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	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	63.27%	62.72%
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%	%	79.25%	76.74%

项目公司名称： 廊坊骏迪物流有限公司

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	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	51.66%	54.27%
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%	%	72.34%	73.82%

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

本基金持有 3 个仓储物流不动产项目。不动产项目的租金收入统一由租户支付至项目公司运营收支账户。基金管理人复核、确认运营管理机构提交的季度预算，并经监管行复核无误后，将运营资金由运营收支账户划至日常运营支出账户。项目公司日常经营支出由日常运营支出账户执行划付。

本报告期，各项目公司经营活动累计现金流入 65,059,635.63 元，主要为租金收入、物业管理服务费收入、代收能源费等；经营活动累计现金流出 30,954,866.32 元，主要为支付的物业费、能源费等运营成本以及各项税费等。

上年同期，各项目公司经营活动累计现金流入 64,349,411.02 元，经营活动累计现金流出 22,064,906.29 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

报告期内，从不动产项目的主要租户及租赁面积来看，租赁面积占比从大到小的租户依次为重庆京邦达物流有限公司、北京京讯递科技有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司，租赁面积分别为 184,568.56 平方米、104,593.74 平方米、52,154.66 平方米，占总可租赁面积的 54.08%、30.64%、15.28%，合计占比 100%，其对租金收入贡献也为 100%。由于上述租户对于仓储物流项目具有较大面积的实际租赁需求，因此上述租赁占比具备合理性。

重庆京邦达物流有限公司、北京京讯递科技有限公司、湖北京邦达供应链科技有限公司为京东物流股份有限公司（以下简称“京东物流”）的子公司。京东物流于 2021 年在香港主板上市，是一家拥有仓储网络、综合运输网络、最后一公里配送网络、大件网络、冷链网络、跨境网络六大物流网络的企业，对仓储物流资产的区位、设备自动化及智能化水平等方面有较高要求。根据京东物流于 2026 年 8 月 13 日发布的 2026 年 2 季度业绩公告，2026 年 2 季度京东物流总收入为 641.0 亿元，同比增长 24.3%；非国际财务报告准则利润为 26.4 亿元，同比增长 2.2%；非国际财务报告准则利润率为 4.1%。

从需求角度看，预计京东物流的仓储需求可支持项目长期保持稳定运营。根据 2026 年 2 季度业绩公告，京东物流 2026 年 2 季度与上年同期的租金成本分别为 34 亿元、33 亿元，同比增长 3.6%，租金成本保持相对稳定。京东物流子公司整租的三个标的项目的高标仓与京东物流的业务具有高度适配性，且京东物流在其中有资本性投入。因此，京东物流子公司具备持续租赁本项目的动力。

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 2026 年 6 月 30 日，不动产项目均已购买足额财产一切险与公众责任险，均由中国人民财产保险股份有限公司承保，保险期限为 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，报告期内保险连续未中断，保险公司履约正常。

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	20,466,945.11	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	20,466,945.11	100.00

5.2 投资组合报告附注

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照《企业会计准则》及中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于基金资产估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求，履行估值及净值计算的复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责组织制定和适时修订基金估值政策和程序，研究、指导基金估值业务。估值委员会成员具有多年的证券、基金从业经验，具备投研、风险管理、基金估值运作、法律合规等方面的专业胜任能力。

本基金管理人使用可靠的估值业务系统，设有完善的风险监测、控制和报告机制，与估值相关的机构包括基金投资市场的证券交易场所以及境内相关机构等。

§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

本基金首发的原始权益人净回收资金已于 2025 年度使用完毕。本报告期内无补充披露信息。

§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

嘉实基金管理有限公司经中国证监会证监基金字[1999]5 号文批准，于 1999 年 3 月 25 日成立。公司注册地上海，总部设在北京并设北京、深圳、成都、杭州、青岛、南京、福州、广州、北

京怀柔、武汉分公司。公司获得首批全国社保基金、企业年金投资管理人、QDII 和特定资产管理业务等资格。

基金管理人设置独立的公募 REITs 业务部，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。

基金管理人在不动产研究领域经验丰富，及时把握不动产领域情况。公司在仓储物流、高速公路、地铁、市政基建、园区开发、铁路、公用事业等不动产行业领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队研究领域覆盖相应不动产行业。

截至报告期末，嘉实基金作为基金管理人共管理 3 只不动产基金。

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			
王艺军	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	13 年	除管理本基金外，曾领导如“嘉实节能 1 号”、“嘉实金地八号桥”等不动产投融资项目，以及多单资产证券化项目，涵盖垃圾发电、产业园区、物流园区等不动产类型	硕士研究生，具有基金从业资格。2003 年 12 月加入嘉实基金管理有限公司，历任副总监、总监；其中 2007 年 7 月至 2008 年 1 月期间，在德意志资产管理公司纽约总部交换工作；2013 年 1 月加入嘉实资本管理有限公司任董事总经理、副总经理，分管资产证券化、不动产、基础设施投融资业务；2020 年 8 月至 2025 年 6 月，曾任嘉实基金管理有限公司基础设施基金投资管理

						部负责人、嘉实基金管理有限公司 REITs 业务板块首席投资官；现任公募 REITs 业务部基金经理。具有 5 年以上不动产投资管理经验。现兼任中国基金业协会资产证券化专业委员会委员。
魏晨熙	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	12 年	除管理本基金外，曾参与嘉实资本中节能绿色建筑 CMBS 等投融资项目。	硕士研究生，CFA，具有基金从业资格。2013 年 8 月至 2015 年 12 月，任北京喜神资产管理有限公司项目经理，从事不动产项目的投融资及并购；2015 年 12 月加入嘉实资本管理有限公司任副总监，负责不动产项目的证券化、REITs 及私募投资；2020 年 9 月至今任职于嘉实基金管理有限公司，曾任基础设施基金投资管理部副总监，从事不动产基金投资管理，现任公募 REITs 业务部基金经理，具有 5 年以上不

						动产投资管理经验。
张卓	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	16 年	除管理本基金外，曾参与多个物流、产业园区的区域性运营管理工作。	本科，工学学士，具有基金从业资格。2009 年 7 月至 2017 年 6 月，担任光大旗下嘉事堂药业物流本部工程部经理，从事医药物流园区运营管理工作。2017 年 6 月至 2021 年 1 月，担任普洛斯北京地区城市运营总监，从事工业及物流园区区域性运营管理工作。2021 年 4 月加入嘉实基金管理有限公司，现任嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部基金经理，从事不动产基金运营管理工作，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
于金行	本基金基金经理	2023 年 6 月 20 日	-	12 年	除管理本基金外，曾参与多个产业园区、高速公路、港口、电站等不动产项目的运营管理工作。	硕士研究生，注册会计师（CPA），非执业律师资格，具有基金从业资格。2014 年 4 月至 2021 年 8 月在中国港湾工程有限责任公司财务部任

						职，主要负责不动产项目建设及运营阶段的财务管理、投后管理等工作。曾参与过牙买加南北高速公路项目、哥伦比亚马道斯公路项目、尼日利亚凯菲路项目、尼日利亚莱基港项目、尼泊尔水电站项目、孟加拉吉大港中国经济工业园区项目的运营管理。2021 年 8 月加入嘉实基金管理有限公司，现任公募 REITs 业务部基金经理，从事不动产基金运营管理工作，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

注：（1）首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，此后的非首任基金经理的“任职日期”指根据公司决定确定的聘任日期；“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期。

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

（3）不动产项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与不动产项目运营或者投资项目计算。

（4）2026 年 8 月 25 日，本基金管理人发布《关于嘉实京东仓储基础设施 REIT 基金经理变更的公告》，王艺军先生不再担任本基金基金经理，增聘方秋实先生担任本基金基金经理，与魏晨熙先生、张卓先生、于金行先生共同管理。

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遵规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵循了《证券法》、《证券投资基金法》及其各项配套法规、《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》和其他相关法律法规的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本基金运作管理符合有关法律法规和基金合同的规定和约定，无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

报告期内，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，各投资组合按投资管理制度和流程独立决策，并在获得投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会；通过完善交易范围内各类交易的公平交易执行细则、严格的流程控制、持续的技术改进，确保公平交易原则的实现；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。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增不动产项目投资。本报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款、定期存款业务。

在本报告期内，三个不动产项目在基金管理人以及运营管理机构的主动管理下稳定运营，相关运营指标详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

基金管理人始终秉承持有人利益优先的原则审慎开展业务管理，持续加强不动产项目管控，进一步健全完善制度体系，本基金报告期内整体运营平稳。

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

根据相关法律法规和基金合同的要求以及本基金的实际运作情况，本基金在本报告期内进行了收益分配。

本基金于 2026 年 5 月 8 日发布分红公告，进行 2025 年度的第四次分红，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.2938 元人民币，实际分配 14,690,012.41 元。

本基金于 2026 年 7 月 1 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 0.3602 元人民币，实际分配

18,010,010.39 元。

本报告期内分红符合“应当以 90%以上合并基金年度可供分配利润以现金形式分配给投资者”、“收益分配在符合分配条件的情况下每年分红不得低于一次”的监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

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关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作，并按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人有关监察稽核工作情况如下：

（1）继续内控前置。在基金营销、投资交易、信息披露以及新产品设计开发、海外业务、另类业务、制度建设、合同管理、法律咨询等方面，事前进行合规性审核、监控。全力支持新业务开展，对新产品、新投资工具等进行合规性判断。在制度流程、投资范围、投资工具、运作规则等方面，防控重大风险。

（2）全流程动态开展投资交易监督。一是事前防范，主要从事前研讨，合规风险识别、评估和分析，合规风控设置，建立禁限投库，合规培训，合规承诺书签署等方面开展；二是事中实时监控，如实时回答组合经理、交易员投资交易事项，盘中实时监控等；三是事后检查及改进，如检查投资交易合规情况，对异常行为进行提示、提供处理建议并督促改正。优化和升级合规风控系统，不断提高自动化监控能力，保障各类组合合规运作，保护投资者利益。

（3）按计划对销售、投资、后台和其它业务开展内部稽核，完成相应合规检查报告及其后续改进跟踪。同时聘请并配合外部审计机构完成公司及基金的审计、公司 GIPS 第三方验证、ISAE3402 国际鉴证等项目。

（4）基金法务工作。包括合同、协议审查，主动发现并解决各项法律文件以及实务运作中存在的潜在法律风险隐患，重点防控新增产品、新增业务以及日常业务的法律风险问题。

（5）加强差错管理，持续推动各业务单元梳理流程、制度，落实风险责任授权体系，确保所有识别的关键风险点均有相应措施控制。

此外，积极配合监管，按时完成合规报告和各项统计报表以及专题报告。

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，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等法律文件的要求，

秉持诚实信用、勤勉尽责的原则运营和管理基金不动产项目，制定了完善的权责体系，通过有效的财务管理、主动的业绩督导、积极的分红策略、定期的监督检查等方式对不动产基金与不动产项目进行主动的运营管理，全力保障基金持有人利益。同时，基金管理人通过业绩说明会、投资者开放日等多种形式，保持市场信息传递的及时性与透明度。

廊坊项目公司与主要承租人北京京讯递科技有限公司（以下简称“北京京讯递”）的租赁合同将于 2026 年 4 月 30 日到期。本报告期内，廊坊项目公司与北京京讯递进行了续租。廊坊项目公司在本次续租前，根据原租赁合同的约定，聘请了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（以下简称“高力国际”）对廊坊项目所在区域的仓储物流租赁市场进行市场调研。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，结合高力国际市场调研情况，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。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》、证监会及交易所制定的规章制度、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度的规定对重大事项进行决策。

报告期内，决策的重大事项主要包括：基金分红决策、更换存续期评估机构决策、年度预算方案审批、拟第二次扩募并新购入不动产项目等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人每半年对运营管理机构保存的记录、合同等文件进行检查，并形成检查报告。报告期内，基金管理人对各项目进行了多次现场巡查，重点对项目经营、安全生产等情况进行检查。

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

基金管理人已建立账户和现金流管理机制，项目公司每笔付款均要经过基金经理审批，防止现金流流失、挪用等情况出现；基金管理人已建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章，运营管理机构使用项目公司公章、财务专用章、营业执照等，均需经过基金管理人审批。基金管理人委派基金经理担任项目公司董事、经理、财务负责人，对项目公司日常运营进行管理。基金经理具有项目公司运管系统查询权限，可对项目公司日常运营情况进行监督；基金经理具有项目公司财务系统查询权限，可对项目公司财务状况进行监督。

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，本基金信息披露事务负责人严格遵循法律法规及公司《公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》要求，统筹开展信息披露与投资者沟通工作。

在信息披露事务的组织与协调方面，信息披露负责人牵头完成临时报告、定期报告，确保信息传递及时、准确、完整，通过优化内部审核流程，强化部门间协作，保障披露内容合规性与专业性。

在投资者沟通方面，信息披露事务负责人组织资源通过多元方式提升信息透明度：组织投资者现场调研，围绕底层项目经营状况、行业环境等进行实地解读；组织投资者关系活动，精准回应市场关注问题；组织相关人员参加上海证券交易所业绩说明会，主动阐释基金投资策略及运作成果。

通过上述工作，本基金有效满足了投资者对底层项目资产经营状况的了解需求，助力提升了市场对本基金运作逻辑及底层资产质量的认可，为维护投资者信任奠定了坚实基础。

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，基金管理人已于 2026 年 1 月 1 日发布公告，由张敏女士担任嘉实基金管理有限公司不动产基金信息披露事务负责人职务，履行不动产基金信息披露职责。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金严格遵循法律法规及公司《公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》，确保信息披露规范有序。基金管理人已建立信息披露文件制作、审核、审批与发布机制，规范信息披露管理工作。内幕信息管理方面，公司已建立敏感信息知情人登记制度，明确知情人范围并进行管控。本报告期未出现暂缓与豁免信息披露的情形。信息披露档案管理严格遵循制度要求，涵盖披露文件、审核记录、敏感信息知情人登记表等电子及纸质材料，统一分类归档，全年档案保存完整。

§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，本基金聘请的运营管理机构为北京京东东鸿管理咨询有限公司，主要履职内容包括：对不动产项目实施物业管理、物业维修、改造及其他日常经营、管理事项等，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议的要求，诚实信用、勤勉尽责。

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。

廊坊项目公司与主要承租人北京京讯递科技有限公司（以下简称“北京京讯递”）的租赁合同将于 2026 年 4 月 30 日到期。本报告期内，廊坊项目公司与北京京讯递进行了续租。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，结合高力国际市场调研情况，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。

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，信息披露负责人有效履行了信息披露职责。信息披露方面，参与临时报告与定期报告的编制工作，积极组织协调信息披露事务，确保合规履行披露义务；投资者沟通方面，组织团队参与投资人调研、业绩说明会及其他投资者交流活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格遵守《北京京东东鸿管理咨询有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》的相关要求，配合不动产基金完成信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构持续关注不动产项目的运营情况，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时主动向基金管理人提供相关披露信息并确保所提供信息的真实、准确、完整。

§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

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本不动产基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

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

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

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，本基金报告期内不动产基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何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

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何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“嘉实京东仓储物流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履行了作为股东的职责。

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”）。2023 年 9 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承继对应 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。

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，嘉实京东仓储物流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《标准条款》等交易文件的要求。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。

资产支持证券管理人已按照相关法律法规及资产支持专项计划交易文件的要求披露了专项计划收益分配报告，并完成了 2025 年度不动产资产支持专项计划《年度资产管理报告》《年度托管报告》《年度审计报告》等定期报告的披露义务。

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

报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方不存在卖出战略配售取得的不动产基金份额的情形。

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，原始权益人或者其同一控制下关联方持有 172,564,127 份不动产基金份额，占本

基金已发行基金总份额的 34.51%。其中：北京京东世纪贸易有限公司持有 170,000,000 份，上海京鸿宇企业发展有限公司累计增持本基金份额 2,564,127.00 份。

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

2024 年 12 月 28 日，本基金发布《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人之一致行动人增持基金份额计划的公告》，基于对本基金及不动产项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，原始权益人之一致行动人刘强东先生及/或其一致行动人计划通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持，增持金额不超过 1 亿元，增持计划的实施期限为自公告之日起 24 个月内。截至本报告期末，刘强东先生及/或其一致行动人尚未增持。

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，严格履行信息披露配合义务。

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重大变化情况

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：嘉实京东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	101,192,985.51	83,369,050.95
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-

应收账款	10.5.7.7	7,463,535.87	6,403,112.16
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,412,631,932.80	1,435,593,043.77
固定资产	10.5.7.12	105,551.11	109,510.48
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	193,911,143.20	193,911,143.20
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19.1	-	-
其他资产	10.5.7.20	2,435,172.41	2,530,387.28
资产总计		1,717,740,320.90	1,721,916,247.84
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	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	2,932,482.34	6,112,746.67
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,633,825.17	1,077,882.20
应付托管费		131,692.14	53,894.72
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	1,987,913.12	1,538,095.18
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债		1,186,604.24	623,048.44
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.26	-	-
预计负债	10.5.7.27	-	-
租赁负债	10.5.7.28	-	-
递延收益		-	-

递延所得税负债	10.5.7.19.2	132,850,162.91	134,584,978.58
其他负债	10.5.7.29	8,653,036.51	9,087,558.40
负债合计		150,375,716.43	153,078,204.19
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.30	1,756,999,632.59	1,756,999,632.59
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.31	-	-
其他综合收益	10.5.7.32	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.33	-	-
未分配利润	10.5.7.34	-189,635,028.12	-188,161,588.94
所有者权益合计		1,567,364,604.47	1,568,838,043.65
负债和所有者权益总计		1,717,740,320.90	1,721,916,247.84

注： 1、报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.1347 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

2、本财务报表的实际编制期间为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：嘉实京东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	10.5.19.1	20,466,945.11	228,247.34
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	10.5.19.2	1,576,479,498.30	1,576,479,498.30
其他资产		-	-
资产总计		1,596,946,443.41	1,576,707,745.64
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		2,633,825.17	1,077,882.20
应付托管费		131,692.14	53,894.72
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		361,739.85	455,000.00
负债合计		3,127,257.16	1,586,776.92
所有者权益：			
实收基金		1,756,999,632.59	1,756,999,632.59
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-163,180,446.34	-181,878,663.87
所有者权益合计		1,593,819,186.25	1,575,120,968.72
负债和所有者权益总计		1,596,946,443.41	1,576,707,745.64

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：嘉实京东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		51,697,475.01	52,796,990.68
1. 营业收入	10.5.7.35	51,296,510.93	52,616,420.13
2. 利息收入		400,964.08	180,570.55
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.36	-	-

4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
7. 其他收益	10.5.7.39	-	-
8. 其他业务收入	10.5.7.40	-	-
二、营业总成本		40,215,717.45	40,860,674.73
1．营业成本	10.5.7.35	30,310,890.87	30,861,189.28
2．利息支出	10.5.7.41	-	-
3．税金及附加	10.5.7.42	8,147,557.38	8,195,716.30
4．销售费用	10.5.7.43	-	-
5．管理费用	10.5.7.44	14,123.94	14,123.94
6．研发费用		-	-
7．财务费用	10.5.7.45	713.82	1,798.27
8．管理人报酬		1,555,942.97	1,600,190.23
9．托管费		77,797.42	80,009.24
10．投资顾问费		-	-
11．信用减值损失	10.5.7.46	-	-
12．资产减值损失	10.5.7.47	-	-
13．其他费用	10.5.7.48	108,691.05	107,647.47
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		11,481,757.56	11,936,315.95
加：营业外收入	10.5.7.49	-	1,556.35
减：营业外支出	10.5.7.50	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,481,757.56	11,937,872.30
减：所得税费用	10.5.7.51	-1,734,815.67	-2,016,707.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,216,573.23	13,954,580.05
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,216,573.23	13,954,580.05
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		13,216,573.23	13,954,580.05

10.2.2 个别利润表

会计主体：嘉实京东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	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
一、收入		35,114,029.40	13,068,705.20
1.利息收入		2,029.40	7,041.20
2.投资收益（损失以“-”号填列）		35,112,000.00	13,061,664.00
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		1,725,799.46	1,772,317.48
1．管理人报酬		1,555,942.97	1,600,190.23
2．托管费		77,797.42	80,009.24
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		92,059.07	92,118.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,388,229.94	11,296,387.72
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,388,229.94	11,296,387.72
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		33,388,229.94	11,296,387.72

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：嘉实京东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		54,012,022.48	55,934,896.37
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		-	-
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.52.1	11,054,493.46	8,437,241.52
经营活动现金流入小计		65,066,515.94	64,372,137.89
8.购买商品、接受劳务支付的现金		11,165,484.56	2,685,650.95
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		11,196,176.33	11,284,871.50
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.52.2	10,118,982.75	8,756,901.32
经营活动现金流出小计		32,480,643.64	22,727,423.77
经营活动产生的现金流量净额		32,585,872.30	41,644,714.12
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	10.5.7.52.3	4,024,000.00	-
投资活动现金流入小计		4,024,000.00	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		376,115.32	1,045,594.39
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.52.4	-	-
投资活动现金流出小计		376,115.32	1,045,594.39
投资活动产生的现金流量净额		3,647,884.68	-1,045,594.39
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	10.5.7.52.5	-	-
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		-	8,211,742.34

26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		14,690,012.41	15,000,000.00
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.52.6	-	-
筹资活动现金流出小计		14,690,012.41	23,211,742.34
筹资活动产生的现金流量净额		-14,690,012.41	-23,211,742.34
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		21,543,744.57	17,387,377.39
加：期初现金及现金等价物余额		36,159,081.62	96,654,430.11
六、期末现金及现金等价物余额		57,702,826.19	114,041,807.50

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：嘉实京东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		35,112,000.00	13,061,664.00
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		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金		1,778.54	18,231.82
经营活动现金流入小计		35,113,778.54	13,079,895.82
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		185,319.22	195,979.25
经营活动现金流出小计		185,319.22	195,979.25
经营活动产生的现金流量净额		34,928,459.32	12,883,916.57
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		14,690,012.41	15,000,000.00
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		14,690,012.41	15,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-14,690,012.41	-15,000,000.00
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		20,238,446.91	-2,116,083.43
加：期初现金及现金等价物余额		228,198.15	4,260,991.39
五、期末现金及现金等价物余额		20,466,645.06	2,144,907.96

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：嘉实京东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	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	- 188,161,588.94	1,568,838,043.65
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	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	- 188,161,588.94	1,568,838,043.65
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-1,473,439.18	-1,473,439.18
（一）综	-	-	-	-	-	-	13,216,573.23	13,216,573.23

合收益总额								
（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	-	-	-	-	-	-	-14,690,012.41	-14,690,012.41
（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	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-189,635,028.12	1,567,364,604.47

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	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-143,547,556.75	1,613,452,075.84
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	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-143,547,556.75	1,613,452,075.84
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-1,045,419.95	-1,045,419.95
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	13,954,580.05	13,954,580.05
（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	-	-	-	-	-	-	-15,000,000.00	-15,000,000.00
（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	1,756,999,632.59	-	-	-	-	-	-144,592,976.70	1,612,406,655.89

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：嘉实京东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	1,756,999,63	-	-	-	1,575,120,

	2.59			181,878,663.87	968.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,756,999,632.59	-	-	-181,878,663.87	1,575,120,968.72
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	18,698,217.53	18,698,217.53
（一）综合收益总额	-	-	-	33,388,229.94	33,388,229.94
（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	-	-	-	-14,690,012.41	-14,690,012.41
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,756,999,632.59	-	-	-163,180,446.34	1,593,819,186.25

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	1,756,999,632.59	-	-	-68,143,178.06	1,688,856,454.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,756,999,632.59	-	-	-68,143,178.06	1,688,856,454.53
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-3,703,612.28	-3,703,612.28
（一）综合收益总额	-	-	-	11,296,387.72	11,296,387.72

（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	-	-	-	-15,000,000.00	-15,000,000.00
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,756,999,632.59	-	-	-71,846,790.34	1,685,152,842.25

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

经雷	梁凯	李袁
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

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”)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[2023]3221 号《关于准予嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由嘉实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《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》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为自基金合同生效之日起 46 年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,756,999,632.59 元，业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2023)第 0004 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2023 年 1 月 11 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，募集期间产生的利息将归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为嘉实基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司(以下简称“中信银行”)。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2023]18 号核准，截至 2023 年 2 月 7 日，本基金上市交易份额数量为 149,388,865.00 份(不含场内限售份额数量)。本基金自 2023 年 2 月 8 日起在上交所上市交易，未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》的有关规定，本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据，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等)，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)，以及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。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配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。

本基金初始投资的基础设施项目为(1)重庆新东迈物流有限公司(以下简称“重庆项目公司”)持有的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”)；(2)武汉京东茂元信息技术有限公司(以下简称“武汉项目公司”)持有的京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目(以下简称“武汉项目”)；(3)廊坊骏迪物流有限公司(以下简称“廊坊项目公司”，与重庆项目公司、武汉项目公司合称“项目公司”)持有的京东亚洲一号廊坊经开物流园项目(以下简称“廊坊项目”，与重庆项目、武汉项目合称“基础设施项目”)。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则－基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《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》、《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》和在财务报表附注所列示的中国证监会、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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间财务报表符合企业会计准则的要求，真

实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和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相一致的说明

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间。

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 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

(a)本基金及专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《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》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1)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。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

2027 年 12 月 31 日前，对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入免征增值税。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。资管产品管理人运营资管产品提

供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2)对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，股票的股息、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。

(3)城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(b)本集团内各项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

企业所得税税率为 25%，税基为应纳税所得额；增值税税率为 6%（物业管理服务）/9%（不动产租赁业务），税基为应纳税增值额(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)；城市维护建设税税率为 7%，税基为应纳的增值税税额；教育费附加税率为 3%，税基为应纳的增值税税额；地方教育费附加税率为 2%，税基为应纳的增值税税额；房产税税率为 12%及 2%，税基为租金收入、房产原值的 70%；土地使用税单位税额为 8 元或 4 元/平方米，税基为土地面积。

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	101,192,985.51
其他货币资金	-
小计	101,192,985.51
减：减值准备	-
合计	101,192,985.51

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	57,702,826.19
定期存款	43,000,000.00
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	490,159.32
小计	101,192,985.51
减：减值准备	-
合计	101,192,985.51

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 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	7,463,535.87
1－2 年	-
小计	7,463,535.87

减：坏账准备	-
合计	7,463,535.87

10.5.7.7.2 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	7,463,535.87	100.00	-	-	7,463,535.87
其中：关联方组合	7,022,878.38	94.10	-	-	7,022,878.38
其中：第三方组合	440,657.49	5.90	-	-	440,657.49
合计	7,463,535.87	100.00	-	-	7,463,535.87

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 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（%）
重庆京邦达物流有限公司	4,214,564.96	-	-
湖北京邦达供应链科技有限公司	1,577,646.34	-	-
北京京讯递科技有限公司	1,068,857.49	-	-
廊坊京东星能光伏发电有限公司	161,809.59	-	-
第三方组合	440,657.49	-	-
合计	7,463,535.87	-	-

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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
重庆京邦达物流有限公司	4,214,564.96	56.47	-	4,214,564.96
湖北京邦达供应链科技有限公司	1,577,646.34	21.14	-	1,577,646.34
北京京讯递科技有限公司	1,068,857.49	14.32	-	1,068,857.49
重庆特来电新能源有限公司	288,116.59	3.86	-	288,116.59
廊坊京东星能光伏发电有限公司	161,809.59	2.17	-	161,809.59
合计	7,310,994.97	97.96	-	7,310,994.97

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	1,571,429,072.97	-	-	1,571,429,072.97
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	1,571,429,072.97	-	-	1,571,429,072.97
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	135,836,029.20	-	-	135,836,029.20
2.本期增加金额	22,961,110.97	-	-	22,961,110.97
本期计提	22,961,110.97	-	-	22,961,110.97
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	158,797,140.17	-	-	158,797,140.17
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	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,412,631,932.80	-	-	1,412,631,932.80
2.期初账面价值	1,435,593,043.77	-	-	1,435,593,043.77

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

10.5.7.12 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	105,551.11
固定资产清理	-
合计	105,551.11

10.5.7.12.1 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	物流设备	物业设备	合计
一、账面原值							
1.期初余额	-	-	-	11,529.31	90,265.49	50,973.44	152,768.24
2.本期增加金额	-	-	-	11,617.70	-	-	11,617.70
购置	-	-	-	11,617.70	-	-	11,617.70
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	-	-	-	23,147.01	90,265.49	50,973.44	164,385.94
二、累计折旧							
1. 期初余额	-	-	-	80.82	30,088.48	13,088.46	43,257.76
2. 本期增加金额	-	-	-	1,453.13	9,026.52	5,097.42	15,577.07
本期计提	-	-	-	1,453.13	9,026.52	5,097.42	15,577.07
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	-	-	-	1,533.95	39,115.00	18,185.88	58,834.83
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	-	-	-	21,613.06	51,150.49	32,787.56	105,551.11

2. 期初账面价值	-	-	-	11,448.49	60,177.01	37,884.98	109,510.48

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制下企业合并	264,169,301.85	-	-	264,169,301.85

合计	264,169,301.85	-	-	264,169,301.85

10.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
非同一控制下企业合并	70,258,158.65	-	-	70,258,158.65
合计	70,258,158.65	-	-	70,258,158.65

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 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	524,169,052.05	131,042,263.01
公允价值变动	-	-
租赁收入	7,231,599.62	1,807,899.90
合计	531,400,651.67	132,850,162.91

10.5.7.19.3 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	-	-	-	-
递延所得税负债	132,850,162.91	132,850,162.91	134,584,978.58	134,584,978.58

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	81,177,337.04
合计	81,177,337.04

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2028 年	3,894,321.69	-
2029 年	33,716,981.00	-
2030 年	25,560,461.80	-
2031 年	18,005,572.55	-
合计	81,177,337.04	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	405,455.83
其他应收款	1,582,189.75
待抵扣增值税进项税额	446,426.08
其他	1,100.75
合计	2,435,172.41

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 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	405,455.83
1-2 年	-
合计	405,455.83

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 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	1,582,189.75
1-2 年	-
小计	1,582,189.75
减：坏账准备	-
合计	1,582,189.75

10.5.7.20.3.2 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
应收水电费	1,582,189.75
小计	1,582,189.75
减：坏账准备	-
合计	1,582,189.75

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 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
重庆京邦达物流有限公司	1,326,092.40	83.81	-	1,326,092.40
湖北京邦达供应链科技有限公司	69,771.70	4.41	-	69,771.70
中国铁塔股份有限公司廊坊市分公司	5,493.66	0.35	-	5,493.66
北京京东东鸿管理咨询有限公司	5,024.53	0.32	-	5,024.53
墙秋	4,295.89	0.27	-	4,295.89
合计	1,410,678.18	89.16	-	1,410,678.18

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付运营管理费	2,932,482.34
合计	2,932,482.34

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 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	1,342,600.75
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	12,448.42
教育费附加	63,851.62
房产税	145,135.48
土地使用税	96,052.72
土地增值税	-
地方教育附加	38,666.66
印花税	289,157.47
其他	-
合计	1,987,913.12

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 长期借款

无。

10.5.7.27 预计负债

无。

10.5.7.28 租赁负债

无。

10.5.7.29 其他负债

10.5.7.29.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应付款	8,653,036.51
合计	8,653,036.51

10.5.7.29.2 预收款项

10.5.7.29.2.1 预收款项情况

无。

10.5.7.29.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.29.3 其他应付款

10.5.7.29.3.1 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	5,705,402.07
工程质保款	874,139.11
应付审计费	47,108.87
应付信披费	59,507.37
其他	1,966,879.09
合计	8,653,036.51

10.5.7.29.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.30 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	500,000,000.00	1,756,999,632.59
本期末	500,000,000.00	1,756,999,632.59

10.5.7.31 资本公积

无。

10.5.7.32 其他综合收益

无。

10.5.7.33 盈余公积

无。

10.5.7.34 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	-188,161,588.94	-	-188,161,588.94
本期利润	13,216,573.23	-	13,216,573.23
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	-14,690,012.41	-	-14,690,012.41
本期末	-189,635,028.12	-	-189,635,028.12

注：本基金于 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间共实施一次现金分红，分配金额合计人民币 14,690,012.41 元。

10.5.7.35 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	
	本期	合计
营业收入	-	-
-租金收入	35,218,413.92	35,218,413.92
-物业管理服务费收入	15,519,117.48	15,519,117.48
-其他收入	558,979.53	558,979.53
合计	51,296,510.93	51,296,510.93
营业成本	-	-
-投资性房地产折旧与摊销	22,961,110.97	22,961,110.97
-运营管理费	5,423,942.51	5,423,942.51
-物业运营费	1,643,457.00	1,643,457.00
-其他	282,380.39	282,380.39
合计	30,310,890.87	30,310,890.87

10.5.7.36 投资收益

无。

10.5.7.37 公允价值变动收益

无。

10.5.7.38 资产处置收益

无。

10.5.7.39 其他收益

无。

10.5.7.40 其他业务收入

无。

10.5.7.41 利息支出

无。

10.5.7.42 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	210,865.81
教育费附加	100,402.50
房产税	4,339,876.91
土地使用税	1,969,193.06
土地增值税	-
不可抵扣的进项税(注)	1,170,331.80
地方教育附加	66,934.99
印花税	289,952.31
其他	-
合计	8,147,557.38

注：如 10.5.6 税项所述，专项计划向项目公司贷款取得的贷款利息收入适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。因此项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额，上述专项计划利息收入增值税额在编制本基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

10.5.7.43 销售费用

无。

10.5.7.44 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
其他	14,123.94
合计	14,123.94

10.5.7.45 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	713.82
其他	-
合计	713.82

10.5.7.46 信用减值损失

无。

10.5.7.47 资产减值损失

无。

10.5.7.48 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费	47,108.87
信息披露费	59,507.37
其他	2,074.81
合计	108,691.05

10.5.7.49 营业外收入

10.5.7.49.1 营业外收入情况

无。

10.5.7.49.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.50 营业外支出

无。

10.5.7.51 所得税费用

10.5.7.51.1 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	-1,734,815.67
合计	-1,734,815.67

10.5.7.51.2 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	11,481,757.56

按法定/适用税率计算的所得税费用	2,870,439.39
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-9,106,648.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	4,501,393.14
合计	-1,734,815.67

10.5.7.52 现金流量表附注

10.5.7.52.1 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
收到租赁保证金	545,000.00
代收水电费	10,412,813.06
其他	96,680.40
合计	11,054,493.46

10.5.7.52.2 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
租赁保证金	-
代付水电费	9,431,397.59
其他	687,585.16
合计	10,118,982.75

10.5.7.52.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
收回定期存款本金	4,000,000.00
收回定期存款利息	24,000.00
合计	4,024,000.00

10.5.7.52.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.52.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.52.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53 现金流量表补充资料

10.5.7.53.1 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	13,216,573.23
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	15,577.07
投资性房地产折旧	22,961,110.97
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）	-
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）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,734,815.67
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）	9,898,708.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,771,281.58
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	32,585,872.30
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	57,702,826.19
减：现金的期初余额	36,159,081.62
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	21,543,744.57

10.5.7.53.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.53.3 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	57,702,826.19
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	57,702,826.19
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	57,702,826.19
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	-

10.5.7.54 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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	
专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
重庆项目公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企业合并
武汉项目公司	武汉市东西湖区	武汉市东西湖区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企业合并
廊坊项目公司	廊坊开发区	廊坊开发区	仓储物流	-	100.00	非同一控制下企业合并

10.5.10 分部报告

无。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 7 月 1 日发布的《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》本基金进行 2026 年度的第一次分红，向截至 2026 年 7 月 3 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，每 10 份基金份额派发红利 0.3602 元，合计拟收益分配金额 18,010,000.00 元，实际收益分配金额为 18,010,010.39 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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

本报告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。

10.5.12.2 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
嘉实基金管理有限公司（“嘉实基金”）	基金管理人
嘉实资本管理有限公司（“嘉实资本”）	基金管理人的控股子公司、资产支持证券管理人
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券托管人
北京京东世纪贸易有限公司（“京东世纪贸易”）	原始权益人、直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
北京京东世纪信息技术有限公司（“京东世纪技术”）	原始权益人的子公司
北京京东东鸿管理咨询有限公司（“京东东鸿”）	外部运营管理机构、与本基金原始权益人受同一最终控制方控制
重庆京邦达物流有限公司（“重庆京邦达”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北京邦达供应链科技有限公司（“湖北京邦达”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京京讯递科技有限公司（“北京京讯递”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
河北京东信成供应链科技有限公司（“河北京东信成”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
廊坊京东星能光伏发电有限公司（“廊坊京东星能”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海京鸿宇企业发展有限公司（“京鸿宇”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京京东工业品贸易有限公司（“京东工业品”）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联方交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 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
京东东鸿	运营管理服务	5,423,942.51	5,656,223.29
京东世纪技术	采购低值易耗品	-	110,253.17
京东工业品	采购低值易耗品	78,223.10	22,161.97
合计	-	5,502,165.61	5,788,638.43

注：运营管理服务费由基础管理费和激励管理费两部分构成：

1.基础管理费

基础管理费依据相应费率计提，计算方法如下：

基础管理费=基础设施项目运营收入×11.4%，特别地，当基础设施项目实际净运营收入低于基础设施项目目标净运营收入的 90%时，则该费用调整为：基础管理费=基础设施项目运营收入×11.1%。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

上述公式计算的基础管理费为含税费用。

2.激励管理费

激励管理费=（基础设施项目实际净运营收入-基础设施项目目标净运营收入）×20%

当且仅当在基础设施项目实际净运营收入高于基础设施项目目标净运营收入的情况下，计提并支付激励管理费。其中，当期基础设施项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。基础设施项目目标净运营收入在本基金可供分配金额测算报告记载的两个会计年度以前述报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	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
重庆京邦达	物业管理服务	6,775,390.25	6,775,390.25
北京京讯递	物业管理服务	6,048,684.88	6,451,362.29
湖北京邦达	物业管理服务	2,695,042.35	2,695,042.37
合计	-	15,519,117.48	15,921,794.91

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租

			赁收入
廊坊京东星能	场地	70,880.49	70,880.49
北京京讯递	仓库	13,725,188.70	14,639,125.33
湖北京邦达	仓库	6,115,349.67	6,115,349.69
重庆京邦达	仓库	15,377,875.55	15,377,875.55
合计	-	35,289,294.41	36,203,231.06

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

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管理费	1,555,942.97	1,600,190.23
其中：固定管理费	1,555,942.97	1,600,190.23
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	142,279.55	142,276.72

注：1.固定管理费的计算方式如下：固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H=E×0.2%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2.根据本基金的基金管理人与各代销机构签订的基金代销协议，客户维护费按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算。

10.5.13.4.2 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	77,797.42	80,009.24

注：本基金的托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的基金托管费

E 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

托管费由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 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	2,550,901.00	1,061,498.00
期间申购/买入总份额	-	1,489,403.00
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	2,550,901.00	2,550,901.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	0.51	0.51

注：本基金的基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.6.2 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（%）
京东世纪贸易	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
京鸿宇	2,564,127.00	0.51	-	-	-	2,564,127.00	0.51
合计	172,564,127.00	34.51	-	-	-	172,564,127.00	34.51
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（%）
京东世纪贸易	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
京鸿宇	400,000.00	0.08	2,164,127.00	-	-	2,564,127.00	0.51
合计	170,400,000.00	34.08	2,164,127.00	-	-	172,564,127.00	34.51

注：除基金管理人以外的其他关联方投资本基金的费率标准与其他相同条件的投资者适用的费率标准相一致。

10.5.13.7 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
中信银行	99,186,118.00	399,881.01	112,313,104.21	179,777.11
合计	99,186,118.00	399,881.01	112,313,104.21	179,777.11

注：本基金的上述存款，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

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	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆京邦达物流有限公司	4,214,564.96	-	3,230,044.96	-
应收账款	湖北京邦达供应链科技有限公司	1,577,646.34	-	1,569,946.66	-
应收账款	北京京讯递科技有限公司	1,068,857.49	-	1,117,629.62	-
应收账款	廊坊京东星能光伏发电有限公司	161,809.59	-	90,929.10	-
合计	-	7,022,878.38	-	6,008,550.34	-

10.5.14.2 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
应付代垫款项	京东世纪贸易	-	-
基金管理费	嘉实基金	2,633,825.17	1,077,882.20
运营管理费	京东东鸿	2,932,482.34	6,112,746.67
基金托管费	中信银行	131,692.14	53,894.72
合计	-	5,697,999.65	7,244,523.59

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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 12 日	2026 年 5 月 13 日	0.2938	14,690,012.41	20.43	(a)
2	2026 年 7 月 3 日	2026 年 7 月 6 日	0.3602	18,010,010.39	49.76	(b)
合计				32,700,022.80	-	-

注：(a)根据本基金管理人于 2026 年 5 月 8 日发布的《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2025 年度的第四次分红，向截至 2026 年 5 月 12 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2026 年 5 月 13 日，场外除息日为 2026 年 5 月 12 日，合计拟收益分配金额 14,690,000.00 元，实际收益分配金额为 14,690,012.41 元，占 2025 年度可供分配金额 71,894,866.23 元的 20.43%。上述收益分配计入本基金 2026 年上半年度所有者权益(基金净值)变动表。

(b)根据本基金管理人于 2026 年 7 月 1 日发布的《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本基金进行 2026 年度的第一次分红，向截至 2026 年 7 月 3 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，场内除息日为 2026 年 7 月 6 日，场外除息日为 2026 年 7 月 3 日，合计拟收益分配金额 18,010,000.00 元，实际收益分配金额为 18,010,010.39 元，占本期可供分配金额 36,192,028.27 元的 49.76%。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、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。本集团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，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风

险在可控的范围内。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指包括因市场交易量不足，导致投资标的不能以合理价格及时进行变现的风险，或投资组合无法应付投资者赎回要求所引起的违约风险。流动性风险管理的控制目标是通过建立适时、合理、有效的风险管理机制，将流动性风险控制在可承受的范围之内。

本基金及专项计划采取封闭式运作，不开通申购赎回，本基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。

本基金投资的不动产项目公司持续监控短期和长期的资金需求，对自身的现金流量进行预测，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

于资产负债表日本集团大部分金融负债的到期日均在 1 年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(a) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团的主要经营位于国内，业务均以人民币结算，因此无重大汇率风险。

(b) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(c) 其他价格风险

其他价格风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以

外的市场价格因素变动而发生波动的风险。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(c) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(d) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款和其他应付款等。不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 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	20,466,945.11
其他货币资金	-

小计	20,466,945.11
减：减值准备	-
合计	20,466,945.11

10.5.19.1.2 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	20,466,645.06
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	300.05
小计	20,466,945.11
减：减值准备	-
合计	20,466,945.11

10.5.19.1.3 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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 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	1,755,600,000.00	179,120,501.70	1,576,479,498.30
合计	1,755,600,000.00	179,120,501.70	1,576,479,498.30

10.5.19.2.2 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
专项计划	1,755,600,000.00	-	-	1,755,600,000.00	-	179,120,501.70
合计	1,755,600,000.00	-	-	1,755,600,000.00	-	179,120,501.70

§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	户均持有的	持有人结构

数（户）	不动产基金份额（份）	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（%）
18,081	27,653.34	488,793,372.00	97.76	11,206,628.00	2.24
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（%）
19,495	25,647.60	485,318,415.00	97.06	14,681,585.00	2.94

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	北京京东世纪贸易有限公司	70,000,000.00	14.00
2	平安证券股份有限公司	31,273,100.00	6.25
3	东方证券股份有限公司	28,317,523.00	5.66
4	国泰海通证券股份有限公司	21,424,681.00	4.28
5	招商证券股份有限公司	15,765,779.00	3.15
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	13,200,000.00	2.64
7	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	12,051,292.00	2.41
8	国投证券股份有限公司	10,451,457.00	2.09
9	方正证券股份有限公司	10,015,297.00	2.00
10	中信证券股份有限公司	9,397,478.00	1.88
合计		221,896,607.00	44.38
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	29,644,478.00	5.93
2	东方证券股份有限公司	24,501,324.00	4.90
3	招商证券股份有限公司	18,145,861.00	3.63
4	国泰海通证券股份有限公司	15,622,450.00	3.12
5	申万宏源证券有限公司	14,877,509.00	2.98
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	13,200,000.00	2.64
7	中信证券－光大银行－中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	11,884,971.00	2.38
8	国投证券股份有限公司	10,974,382.00	2.19

9	国信证券股份有限公司	10,537,277.00	2.11
10	浙商证券股份有限公司	10,155,000.00	2.03
合计		159,543,252.00	31.91

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	北京京东世纪贸易有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00
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	北京京东世纪贸易有限公司	170,000,000.00	34.00
合计		170,000,000.00	34.00

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	58.00	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（2023 年 1 月 11 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
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	500,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内未召开基金份额持有人大会。

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）基金管理人的重大人事变动情况

2026 年 6 月 26 日本基金管理人发布公告，程剑先生离任公司副总经理。

（2）基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

2026 年 6 月，经中信银行研究决定，杨璋琪任中信银行运营管理部总经理，不再任中信

银行资产托管部总经理职务。

2026 年 6 月，王坚任中信银行资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。

上述事项对中信银行基金业务无影响。

13.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内本基金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

报告期内本基金未改聘为其审计的会计师事务所，会计师事务所为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司。

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	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人基础设施基金信息披露事务负责人变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 1 日
2	嘉实京东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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 1 月 30 日
3	嘉实京东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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 2 月 4 日
4	嘉实京东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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 2 月 7 日
5	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 14 日
6	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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金	2026 年 3 月 28 日

	租人续租情况的公告	电子披露网站	
7	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	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 3 月 28 日
8	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 2025 年年度业绩说明会的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 4 月 3 日
9	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 5 月 8 日
10	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	证券时报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026 年 6 月 26 日

§14 备查文件目录

14.1 备查文件目录

（1）中国证监会准予嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。

（2）《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》；

（3）《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

（4）《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》；

（5）基金管理人业务资格批件、营业执照；

（6）报告期内嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公告的各项原稿。

14.2 存放地点

北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

14.3 查阅方式

（1）书面查询：查阅时间为每工作日 8:30-11:30,13:00-17:30。投资者可免费查阅，也可按工本费购买复印件。

（2）网站查询：基金管理人网址：http://www.jsfund.cn

投资者对本报告如有疑问，可咨询本基金管理人嘉实基金管理有限公司，咨询电话 400-600-8800，或发 E-mail:service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2026 年 8 月 31 日