嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 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

报告送出日期：2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 07 月 01 日起至 2026 年 09 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	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。2026 年 9 月 7 日，上海证券交易所已出具《关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及嘉实京东仓储物流 2 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见》。
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》。截至报告期末，正与北京市发展改革委沟通推进中。

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 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	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 12 层	北京市朝阳区光华路 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

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	25,094,907.76
2.本期净利润	6,657,842.84
3.本期经营活动产生的现金流量净额	18,141,713.33
4.本期现金流分派率（%）	1.09
5.年化现金流分派率（%）	4.33

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=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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	18,399,676.31	0.0368	-
本年累计	54,591,704.58	0.1092	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	36,195,021.10	0.0724	含 2026 年度第一次、第二次分红
本年累计	50,885,033.51	0.1018	含 2025 年度第四次分红和 2026 年度第一次、第二次分红

注：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，实际分配金额为 18,010,010.39 元；于 2026 年 9 月 28 日发布分红公告，进行 2026 年度第二次分红，实际分配金额为 18,185,010.71 元。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	6,657,842.84	-
本期折旧和摊销	11,477,839.16	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,227,543.58	-
本期息税折旧及摊销前利润	16,908,138.42	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	1,888,447.40	(b)
2-使用前期预留	4,314,209.12	-
调减项		
1-金融资产相关调整（租赁收入直线法调整）	-574,041.07	(a)
2-购买不动产项目等资本性支出	-524,004.25	-

3-未来合理的相关支出预留	-3,613,073.31	(c)
本期可供分配金额	18,399,676.31	-

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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

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

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 3,803,833.98 元，截至本报告期末尚未使用金额未超过前期设置金额的 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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 632,098.88 元，资产支持证券管理人管理费 158,024.72 元，基金托管人托管费 39,505.72 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 2,625,890.55 元。本报告期本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。

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。

§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。

重庆新东迈物流有限公司持有的京东重庆电子商务基地项目（中转配送中心）一期自 2017 年 8 月开始运营。报告期内，重庆项目周边有华南城物流仓储项目入市，建筑面积约为 9.2 万平方米，物业形态为单层库。考虑重庆项目目前已满租，且加权平均剩余租期较长，租约稳定，重庆项目经营策略无调整。

武汉京东茂元信息技术有限公司持有的京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目自 2016 年 1 月开始运营。报告期内，武汉项目周边有中通快运华中总部项目入市，建筑面积约为 11 万平方米，物业形态为双层坡道库。考虑武汉项目目前已满租，且加权平均剩余租期较长，租约稳定，武汉项目经营策略无调整。

廊坊骏迪物流有限公司持有的京东亚洲一号廊坊经开物流园自 2020 年 4 月开始运营，报告期内周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施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	100	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	0.80	0.9	-11.11
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	1,590	1,284	23.83
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	100	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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施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	100	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	1,553.00	1,918	-19.03
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	100	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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施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	100	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	823.00	1,188	-30.72
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	100	0.00

注：武汉项目目前在执行租约租赁期限为 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，截至本报告期末尚余 2.25 年。随着本租约到期日的临近，剩余租期同比变动幅度将会逐渐变大。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施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	基础设施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	100	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	0.91	1.3	-30.00
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	2,039.00	212	861.79
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	100	0.00

注：1.根据本基金 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自 2026 年 5 月起续租，续租首年租金水平较原租约最后一年有所回落，导致本报告期内租金单价水平同比下降 30%。根据租赁合同约定，续租首年租期为 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日；预计本项目 2026 年第 4 季度、2027 年第 1 季度租金单价水平同比降幅与本期相近，2027 年第 2 季度同比降幅收窄，2027 年第 3 季度至 2032 年第 1 季度同比增幅维持在 3%左右。

2.根据本基金 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

目主要承租人自 2026 年 5 月起续租，故报告期末剩余租期同比提升 861.79%。

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 7,816,378.73 元、6,062,485.15 元、3,108,354.53 元，占总租金收入的比例分别为 46.01%、35.69%、18.30%。

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，详见本基金招募说明书及其更新。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	967,060,213.61	994,066,860.02	-2.72
2	总负债	1,160,007,054.29	1,160,084,216.41	-0.01
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	24,906,401.88	26,748,856.72	-6.89
2	营业成本/费用	34,299,346.24	34,987,495.74	-1.97
3	EBITDA	18,437,417.83	19,569,935.74	-5.79

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	354,694,861.95	363,756,467.82	-2.49
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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	38,720,659.58	39,096,395.37	-0.96
2	投资性房地产	103,803,362.90	106,862,949.23	-2.86
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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	423,004,775.61	432,662,239.75	-2.23
主要负债科目				
1	长期借款	468,192,342.67	468,192,342.67	0.00

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	7,816,378.73	67.19	7,816,378.73	68.22	0.00
2	物业管理服务费收入	3,443,844.77	29.60	3,443,844.77	30.06	0.00
3	其他收入	373,518.56	3.21	197,756.70	1.72	88.88
4	营业收入合计	11,633,742.06	100.00	11,457,980.20	100.00	1.53

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：武汉京东茂元信息技术有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	3,108,354.53	69.32	3,108,354.53	69.03	0.00
2	物业管理服务费收入	1,369,855.78	30.55	1,369,855.78	30.42	0.00
3	其他收入	5,726.09	0.13	24,540.72	0.55	-76.67
4	营业收入合计	4,483,936.40	100.00	4,502,751.03	100.00	-0.42

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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	6,062,485.15	68.98	7,440,881.38	68.97	-18.52
2	物业管理服务费收入	2,671,828.72	30.40	3,279,145.47	30.40	-18.52
3	其他收入	54,409.55	0.62	68,098.64	0.63	-20.10
4	营业收入合计	8,788,723.42	100.00	10,788,125.49	100.00	-18.53

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。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：重庆新东迈物流有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业运营成本	292,508.65	2.00	511,390.10	3.49	-42.80
2	投资性房地产折旧及摊销	3,093,239.43	21.14	3,065,175.22	20.91	0.92
3	税金及附加	1,722,147.11	11.77	1,634,665.99	11.15	5.35
4	运营管理服务费	1,352,670.60	9.25	1,288,730.97	8.79	4.96
5	利息支出	8,184,972.90	55.95	8,184,972.90	55.82	0.00
6	其他成本/费用	-15,485.32	-0.11	-23,768.66	-0.16	-34.85
7	营业成本/费用合计	14,630,053.37	100.00	14,661,166.52	100.00	-0.21

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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业运营成本	297,882.55	5.50	282,544.85	5.20	5.43
2	投资性房地产折旧及摊销	1,080,864.05	19.96	1,093,357.50	20.13	-1.14
3	税金及附加	508,706.15	9.39	500,427.25	9.21	1.65
4	运营管理服务费	251,569.84	4.64	238,952.93	4.40	5.28
5	利息支出	3,387,958.23	62.55	3,387,958.23	62.38	0.00
6	其他成本/费用	-110,674.07	-2.04	-72,453.70	-1.32	52.75
7	营业成本/费用合计	5,416,306.75	100.00	5,430,787.06	100.00	-0.27

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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业运营成本	418,948.39	2.94	399,357.04	2.68	4.91
2	投资性房地产折旧及摊销	3,232,568.22	22.68	3,226,351.55	21.66	0.19
3	税金及附加	772,182.25	5.42	1,202,130.34	8.07	-35.77
4	运营管理服务费	1,021,650.11	7.17	1,255,677.29	8.43	-18.64
5	利息支出	8,850,759.36	62.10	8,850,759.36	59.42	0.00
6	其他成本/费用	-43,122.21	-0.31	-38,733.42	-0.26	11.33
7	营业成本/费用合计	14,252,986.12	100.00	14,895,542.16	100.00	-4.31

注：1.受廊坊续租影响，本报告期税金及附加同比有较大幅度降低。

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。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至2025年9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%	%	59.27	57.54
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%	%	71.19	70.23

注：营业成本包括物业运营成本、投资性房地产折旧及摊销、运营管理服务费，下同。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9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%	%	63.64	64.14
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%	%	78.87	78.91

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9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%	%	46.83	54.75
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%	%	75.31	73.87

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 30,952,893.72 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 12,182,104.42 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 33,130,580.94 元，经营活动累计现金流出 14,512,333.91 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

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，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。

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

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-

	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	22,124,241.11	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	22,124,241.11	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§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 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
魏晨熙	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	-	13 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	-	17 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	硕士研究生，注册会计师（CPA），非执业律师资格，

					项目的运营管理工作。	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。
方秋实	本基金基金经理	2026 年 8 月 25 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与多个商业综合体、物流仓储、产业园区、污水处理等不动产项目的投融资管理工作。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任中信建投证券股份有限公司资产管理部产品经理、兴业银行股份有限公

						司投资银行部高级产品经理、平安信托有限责任公司京津冀事业群团队副总监、申万宏源证券有限公司资产管理事业部资深业务经理、华泰联合证券有限责任公司债券承销七部副总裁。2023 年 8 月加入嘉实基金管理有限公司，现任公募 REITs 业务部高级经理。满足 5 年以上不动产项目投资管理经验的要求。
王艺军	本基金基金经理	2023 年 1 月 11 日	2026 年 8 月 25 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。

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 10 月 21 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》，魏晨熙先生不再担任本基金基金经理，增聘王丹宜女士担任本基金基金经理，与方秋实先生、于金行先生、张卓先生共同管理。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	2,550,901.00

报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	2,550,901.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	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 备查文件目录

10.1 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。

10.2 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

10.3 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 10 月 27 日