

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原始权益人延长目标净运营收入补足的
公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中航易商仓储物流 REIT
公募 REITs 代码	508078
公募 REITs 合同生效日	2024 年 12 月 24 日
基金管理人名称	中航基金管理有限公司
基金托管人名称	江苏银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等法律法规以及《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》《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新等。

二、不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目为富莱德昆山物流园项目，项目类型为仓储物流。基金管理人主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流。

本基金不动产项目运营管理机构上海易之商企业管理服务有限公司为原始权益人的全资子公司。截至本公告发布日，运营管理机构未发生变更且运营管理能力稳定。不动产项目公司整体运营情况良好，无安全生产事故，未发生重大租约变化。

三、关于收到原始权益人承诺延长目标净运营收入补足承诺的情况

本基金管理人于近日收到本基金原始权益人 ESR GROUP LIMITED（以下简称“易商集团”或“原始权益人”）出具的《ESR GROUP LIMITED 关于延长目标净运营收入（NOI）补足的声明函》。

根据上述函件，为充分考虑投资者利益，易商集团将在原有承诺对 2024 年、2025 年、2026 年不动产项目目标净运营收入（NOI）补足的基础上，决定按照《ESR GROUP LIMITED 关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》中列明的 2026 年不动产项目目标净运营收入（NOI）为目标，将补足承诺延长一年至 2027 年。

对于 2027 年之后各年度相关安排，原始权益人与运营管理机构将结合后续仓储物流行业行情、底层资产实际经营表现审慎研判，履行内部完整决策流程后确定，以切实保障基金份额持有人的利益。

原始权益人的长远利益与基金持有人的投资回报休戚相关。通过业绩保障等战略性安排，原始权益人旨在实现与投资者的深度利益绑定，建立互信共赢的良性互动格局。易商集团承诺，将始终恪守诚实信用、勤勉尽责的原则，持续提升资产运营管理水平，努力为投资者创造稳定、可持续的长期回报。

四、对基金份额持有人权益的影响

本次承诺延期将拉长底层资产现金流保障周期，进一步降低宏观环境、仓储市场周期波动、租户经营变化等因素对项目净运营收入及基金年度可供分配现金流的冲击，稳定基金分红预期，为基金份额持有人持续、稳定获取投资收益增设长效安全缓冲，体现易商集团对仓储物流行业及本基金底层不动产项目长期发展前景的坚定信心。

依托完善运营管理能力持续赋能资产提质增效，通过延长现金流保障期限，进一步完善收益风险缓冲机制，筑牢投资人收益保障底线，是原始权益人主动压实保障责任、保护全体基金持有人利益的重要安排。管理人将持续监督承诺落地执行，动态跟踪项目经营数据，及时履行信息披露义务，维护投资者合法权益。

上述函件及本公告不构成基金管理人、原始权益人或任何相关主体对本基金二级市场交易价格或投资本金安全的承诺。

五、相关机构联系方式

如有疑问，投资者可登录基金管理人网站（www.avicfund.cn）或拨打基金管理人客户服务电话（400-666-2186）了解、咨询有关详情。

六、风险提示

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告。

中航基金管理有限公司

2026年8月8日

关于延长目标净运营收入（NOI）补足的声明函

ESR Group Limited（以下简称“我司”）作为中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（代码508078，以下简称“本基金”）的原始权益人，自基金设立以来，始终秉持长期主义发展理念，高度重视本基金的合规稳健运营及全体投资者的合法权益。现基于对国内仓储物流行业中长期向好发展态势的坚定判断，以及对本基金底层项目公司资产价值、运营实力与未来增长潜力的充分认可，我司特声明如下：

一、坚定看好行业前景

仓储物流行业作为连接生产与消费的核心枢纽，在国民经济中发挥着日益重要的基础性作用。尽管短期市场环境存在波动，但受益于产业升级、消费变革及供应链体系现代化建设的深入推进，行业长期向好的基本面没有改变。我司对本基金所持项目所处区位的战略价值、租户结构的稳定性及运营管理团队的能力抱有充分信心。

二、切实履行主体责任，提供业绩补足的戰略支持

我司在原有承诺对2024年、2025年、2026年不动产项目目标净运营收入（NOI）补足的基础上，决定按照《ESR GROUP LIMITED关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》中列明的2026年不动产项目目标净运营收入（NOI）为目标，将补足承诺延长一年至2027年。

对于2027年之后各年度相关安排，原始权益人与运营管理机构将结合后续仓储物流行业行情、底层资产实际经营表现审慎研判，履行内部完整决策流程后确定，以切实保障基金份额持有人的利益。

三、深化利益联结，构建发展共同体

我司深知，原始权益人的长远利益与基金持有人的投资回报休戚相关。通过业绩补足等战略支持，我司旨在实现与投资者的深度利益绑定，建立互信共赢的良性互动格局。我司承诺，将始终恪守诚实信用、勤勉尽责的原则，持续提升资产运营管理水平，努力为投资者创造稳定、可持续的长期回报。

(本页无正文, 为《ESR GROUP LIMITED关于延长目标净运营收入(NOI)补足的声明函》
之签字盖章页)

原始权益人ESR Group Limited



For and on behalf of
ESR Group Limited



授权代表(签字或盖章):

.....
Authorized Signature(s)

日期: 2016年【8】月【7】日

ESR GROUP LIMITED

关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函

ESR Group Limited（简称“我们”或“原始权益人”）作为原始权益人，拟以全资子公司江苏富莱德仓储有限公司（简称“项目公司”）持有的位于中国江苏省昆山市花桥镇的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项目（以下统称“基础设施项目”）申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（简称“基础设施 REITs”或“本基金”）。原始权益人实际控制的上海易之商企业管理服务有限公司（简称“运营管理机构”）担任本项目运营管理机构，并与本项目的基金管理人中航基金管理有限公司（简称“基金管理人”）和项目公司签署本项目的《运营管理服务协议》（以实际签署名称为准），按照《运营管理服务协议》约定为本基金提供运营管理服务并收取服务费。

基于对仓储物流行业发展及本基金中项目公司价值和稳健运营的信心，原始权益人基于项目公司 2024 年、2025 年、2026 年三个完整运营年度为本基金实现预期分配金额的实际情况，不可撤销地自愿按以下安排实施本基金收益分配中的分红豁免机制。具体方式如下：

就上述三个运营年度而言，如根据《运营管理服务协议》的约定，某一运营年度的基础设施项目的实际净运营收入小于目标净运营收入的，则原始权益人及其关联方自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额（简称“分红豁免金额”），如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作，则原始权益人及其关联方应不晚于该运营年度紧邻的次一年度的 15 个工作日内以货币资金的形式支付给本基金（简称“向本基金支付的金额”）。为免疑义，原始权益人及其关联方在本承诺函项下所放弃的分红豁免金额和/或向本基金支付的金额以下述 A 和 B 的金额孰低值为上限：

A=该运营年度《运营管理服务协议》所约定的基础设施项目目标净运营收入-基础设施项目实际净运营收入-运营管理机构根据《运营管理服务协议》于该运营年度被扣减的基本服务费金额（即为负值的浮动服务费）

B=基金管理人基于《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》（草案）约定的可供分配金额计算公式于相应会计年度测算的本基金实际可供分配金额（简称“实际分配金额”）*原始权益人及其关联方所持有的本基金份额所计算得出的金额

其中，（a）为计算 A 和 B 之目的，其中涉及的计算数据以该运营年度的第四季度的财务报表为准；（b）为计算 B 之目的，在测算实际分配金额时不应考虑原始权益人及其关联方在本承诺函项下所放弃的分红豁免金额和/或向本基金支付的金额；（c）《运营管理服务协议》所约定的基础设施项目目标净运营收入如下表所示：

运营年度	基础设施项目目标净运营收入（元）	备注
2024	97,843,712	为 2024/4/1-2024/12/31 期间
2025	140,449,807	/
2026	150,003,294	/

(本页无正文，为《ESR GROUP LIMITED 关于目标净运营收入 (NOI) 补足的
承诺及声明函》之签字盖章页)

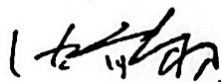
原始权益人：

代表 ESR Group Limited

以契据形式签署及交付



授权代表 (签字或盖章)：



日期： 2024 年 5 月 2 日