

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
2025 年年度报告
2025 年 12 月 31 日

基金管理人：中银基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§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。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 30 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。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，对披露内容不存在异议，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经审计，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为不动产基金财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 6 月 26 日起至 2025 年 12 月 31 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	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
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	9
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	9
2.7 信息披露方式	10
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	11
3.3 不动产基金收益分配情况	11
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	13
3.5 报告期内资本性支出使用情况	13
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.7 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
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	14
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	14
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	14
3.12 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	20
4.3 不动产项目运营相关财务信息	24
4.4 项目公司经营现金流	31
4.5 项目公司对外借入款项情况	33
4.6 不动产项目投资情况	33
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	33
4.8 不动产项目相关保险的情况	33
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	33
4.10 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	37
4.11 其他需要说明的情况	37
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	37
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	37
5.2 投资组合报告附注	38
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	38

§6	回收资金使用情况	38
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	38
§7	管理人报告	39
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	39
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	41
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	43
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	44
§8	运营管理机构报告	45
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	45
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	46
§9	其他业务参与人履职报告	47
9.1	托管人报告	47
9.2	资产支持证券管理人报告	48
9.3	其他专业机构报告	49
9.4	原始权益人报告	49
§10	审计报告	50
10.1	审计意见	50
10.2	形成审计意见的基础	50
10.3	其他信息	50
10.4	管理层和治理层对财务报表的责任	51
10.5	注册会计师对财务报表审计的责任	51
10.6	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	52
§11	年度财务报告	53
11.1	资产负债表	53
11.2	利润表	57
11.3	现金流量表	60
11.4	所有者权益变动表	63
11.5	报表附注	65
§12	评估报告	118
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	118
12.2	评估报告摘要	119
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	120
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	121
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	121
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	121
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	122
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	122
§13	基金份额持有人信息	122
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	122
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	122
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	123
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	123
§14	不动产基金份额变动情况	124

§15 重大事件揭示	124
15.1 基金份额持有人大会决议	124
15.2 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	124
15.3 不动产基金投资策略的改变	124
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	124
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	125
15.6 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者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	125
15.7 其他重大事件	125
§16 影响投资者决策的其他重要信息	126
§17 备查文件目录	126
17.1 备查文件目录	126
17.2 存放地点	127
17.3 查阅方式	127

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	
基金简称	中银中外运仓储物流 REIT	
场内简称	外运 REIT	
基金代码	508090	
交易代码	508090（前端）	508090（后端）
基金运作方式	封闭式	
基金合同生效日	2025 年 6 月 26 日	
基金管理人	中银基金管理有限公司	
基金托管人	招商银行股份有限公司	
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份	
基金合同存续期	自基金合同生效之日起 40 年	
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所	
上市日期	2025-07-29	
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目运营收入等长期现金流为主要目的，通过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、长期增值的回报。	
投资策略	本基金的投资策略包括基础设施项目投资策略（资产支持专项计划投资策略、运营策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、权属到期后的安排）、基金的融资策略、固定收益的投资策略。	
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全	

	部份额，以获取基础设施项目运营收益。因此，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险及预期收益低于股票型基金，高于债券型基金和货币市场基金。
基金收益分配政策	基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回调整项。 （1）在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给基金份额持有人；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定； （2）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定； （3）每一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	中银资产管理有限公司
运营管理机构	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：瑞达无锡物流项目

项目公司名称	瑞达无锡仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流

不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号

不动产项目名称：瑞达昆山物流项目

项目公司名称	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号

不动产项目名称：瑞达金华物流项目

项目公司名称	瑞达（金华）仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号

不动产项目名称：昆山千灯物流项目

项目公司名称	瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号

注：“昆山中外运供应链有限公司”于 2025 年 12 月 24 日更名为“瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司”

不动产项目名称：天津建合物流项目

项目公司名称	瑞达（天津）仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号

注：“天津中外运建合仓储服务有限公司”于 2025 年 12 月 25 日更名为“瑞达（天津）仓储服务有限公司”

不动产项目名称：成都空港物流项目

项目公司名称	瑞达（成都）仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务
不动产项目地理位置	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号

注：“中外运（成都）空港物流有限公司”于 2025 年 7 月 11 日更名为“瑞达（成都）仓储服务有限公司”

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	中银基金管理有限公司	中外运瑞达（上海）供应

信息披露事务负责人	姓名	陈卫星	链管理有限公司
	职务	督察长	周建宁
	联系方式	(021) 38848999	(010) 52296576
注册地址		上海市银城中路 200 号中银大厦 45 层	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 188 号 450 室
办公地址		上海市银城中路 200 号中银大厦 10 层、11 层、26 层、45 层	上海市嘉定区解放岛东环路 468 号
邮政编码		200120	201812
法定代表人		刘信群	周建宁

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	招商银行股份有限公司	中银资产管理有限公司	招商银行股份有限公司北京分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室	北京市西城区复兴门内大街 156 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市浦东新区银城中路 200 号 26 楼	北京市西城区复兴门内大街 156 号
邮政编码	518040	200120	100031
法定代表人	缪建民	赵永东	徐明杰（负责人）

注：中银资产管理有限公司法定代表人已于 2026 年 1 月 28 日变更为宁瑞洁。

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	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 14 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	中国证券报
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.bocim.com
不动产基金年度报告备置地点	上海市浦东新区银城中路 200 号 26 楼

§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	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
本期收入	54,442,028.41
本期净利润	-73,173,667.65
本期经营活动产生的现金流量净额	30,351,893.27
本期现金流分派率	2.03%
年化现金流分派率	3.92%
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,418,944,431.85
期末不动产基金净资产	1,237,726,250.03
期末不动产基金总资产与净资产的比例	114.64%
内部收益率	-

注：①本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

②本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

③年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初（本期为基金合同生效日）至报告期末实际天数×本年总天数。

④本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指基金合同生效日至本报告期末的合并报表层面的数据。

⑤本基金基金合同于 2025 年 6 月 26 日生效，截止报告期末生效未满三年。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	3.0943
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.0768

注：期末基金份额公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末资产涉及科目的账面价值+期末资产项目资产评估价值）/基金总份额

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	33,727,321.34	0.0843	为 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额。

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑基础设施项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以基金管理人公告为准。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本基金于 2025 年 6 月 26 日成立，在本报告期内未进行收益分配。

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	-73,173,667.65	-
本期折旧和摊销	18,266,228.62	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	3,846,272.78	-
本期息税折旧及摊销前利润	-51,061,166.25	-
调增项		
1.基础设施基金发行份额募	1,310,800,006.41	-

集的资金		
2.预收项目的变动	90,937.11	-
3.应付项目的变动	7,348,333.91	①
4.商誉减值损失	83,299,583.49	②
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,308,676,500.00	-
2.支付的所得税费用	-2,343,953.78	-
3.应收项目的变动	-136,174.70	③
4.未来合理的相关支出预留	-5,593,744.85	④
本期可供分配金额	33,727,321.34	-

注：①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、应缴税费及其他应付款等科目的变动。

②本期“商誉减值损失”的变动主要包括在净利润计算中已扣减的商誉减值损失，前述资产减值不影响可供分配金额，故在本调整项中加回。

③应收项目的变动包括应收租金款项及应收物业管理费等科目金额的变动，其中，租赁收入根据《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；

④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

无。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (元)	招募说明书预测 数(元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	33,727,321.34	32,493,808.61	103.80	本产品于 2025 年 6 月 26 日成立，截至 2025 年 12 月 31 日，成立满 189 天。招募说明书披露 2025 年可供分配金额为 62,752,593.35，根据存续天数期化后为 32,493,808.61。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

依据本基金的基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,325,623.32 元，资产支持证券管理人管理费 1,297,567.80 元，基金托管人托管费 67,981.41 元，运营管理费 2,233,295.94 元。运营管理费包括基本管理费 2,135,475.87 元与绩效管理费 97,820.07 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分基金的费用与税收”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

运营管理费中的基本管理费与绩效管理费由外部运营管理机构收取，计算方法详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分基金的费用与税收”。报告期内不存在运营管理服务协议约定的因违规行为而扣减运营管理费用的情形。根据年度审计报告，外部运营管理机构运营管理费用的收取符合运营管理服务协议有关规定。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期末未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 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

本报告期内完成了购入不动产项目的交割审计，实际应支付的股权转让对价为 385,345,756.81 元，根据交割审计报告（详见本基金于 2025 年 8 月 16 日发布的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于购入基础设施项目交割审计情况的公告》），交割日不动产基金实际取得不动产项目的总资产为 1,878,726,264.14 元，总负债为 2,278,929,568.79 元，上述资产与负债差异主要为本基金交割交易安排所产生，非项目实际负债情况，具体可详见招募说明书“第三部分 基础设施基金整体架构/二、基础设施基金涉及的交易安排”。因本次交易形成的不动产基金财产的应付股权转让对价款已于报告期内支

付完毕。

3.8 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，具体关联交易详见“11.5.11 关联方关系”和“11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内增加的商誉系购买项目公司 100%股权的交易产生，已于购买日分摊至本基金项下项目资产组组合中，在进行商誉减值测试后，其可回收金额低于该资产组组合账面价值，故计提商誉减值准备 83,299,583.49 元，占减值前基金合并净资产的 6.31%。

本商誉减值不影响报告期内本基金的可供分配金额。报告期内不动产项目经营正常，未发生重大不利影响，可供分配金额高于同期预测水平。

基金管理人将继续协同运营管理机构持续提升不动产项目运营管理水平，努力保障出租率与租金收益水平，努力提升资产价值，并减少商誉减值对资产价值的影响。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§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 6 个仓储物流基础设施项目公司的 100%股权，基础设施项目分别位于无锡、昆山、金华、天津与成都 5 个物流节点城市，合计建筑面积 305,400.61 平方米。

基础设施项目的主要承租人所属行业为物流服务，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。

瑞达无锡仓储服务有限公司自 2009 年 9 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，该项目为整租项目，年末出租率 100%。

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司自 2010 年 5 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，该项目为整租项目，年末出租率 100%。

瑞达（金华）仓储服务有限公司自 2012 年 6 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，该项目为整租项目，年末出租率 90.17%。

瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司自 2016 年 9 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，该项目为整租项目，年末出租率 100%。

瑞达（天津）仓储服务有限公司自 2015 年 8 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，该项目为整租项目，年末出租率 100%。

瑞达（成都）仓储服务有限公司自 2013 年 9 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，该项目年末出租率 99.98%。

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（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
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	299,664.93/299,664.93
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	293,104.42/293,104.42
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	97.81/97.81
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	1.08/1.08
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平均剩余租期	天	477.11/477.11
6	报告期末租	截至报告期末	百分比	99.18/99.18

	金收缴率	当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金		
--	------	-------------------------	--	--

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：1 瑞达无锡物流项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
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	37,471.88/37,471.88
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	38,006.29/38,006.29
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
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	1.29/1.29
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平均剩余租期	天	396.00/396.00
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

注：①瑞达无锡物流项目按建筑面积签署了整租协议，故实际出租面积以签署面积统计。

②出租率测算按可租赁面积为上限进行统计。

③按可租赁面积或者建筑面积签署租赁协议，均符合市场惯例。

④“租金”特指项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的租金及物业管理费收入合计。（不含光伏租赁相关收入）

不动产项目名称：2 瑞达昆山物流项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
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	35,291.16/35,291.16
2	报告期末实	基础设施项目	平方米	35,465.32/35,465.32

	际出租面积	期末实际出租面积		
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
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	1.15/1.15
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平均剩余租期	天	396.00/396.00
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

注：①瑞达昆山物流项目按建筑面积签署了整租协议，故实际出租面积以签署面积统计。

②出租率测算按可租赁面积为上限进行统计。

③按可租赁面积或者建筑面积签署租赁协议，均符合市场惯例。

④“租金”特指项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的租金及物业管理费收入合计。（不含光伏租赁相关收入）

不动产项目名称：3 瑞达金华物流项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
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	73,809.58/73,809.58
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	66,551.51/66,551.51
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	90.17/90.17
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	0.85/0.85
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平均剩余租期	天	396.00/396.00

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
---	-----------	-------------------------------	-----	---------------

注：“租金”特指项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的租金及物业管理费收入合计。（不含光伏租赁相关收入）

不动产项目名称：4 昆山千灯物流项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
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	39,701.23/39,701.23
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	39,701.23/39,701.23
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
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	1.32/1.32
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平均剩余租期	天	455.00/455.00
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

注：“租金”特指项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的租金及物业管理费收入合计。（不含光伏租赁相关收入）

不动产项目名称：5 天津建合物流项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
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	65,044.16/65,044.16
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	65,044.16/65,044.16

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
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	1.07/1.07
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平均剩余租期	天	875.97/875.97
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

注：“租金”特指项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的租金及物业管理费收入合计。（不含光伏租赁相关收入）

不动产项目名称：6 成都空港物流项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
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	48,346.92/48,346.92
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	48,335.91/48,335.91
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	99.98/99.98
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	0.98/0.98
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平均剩余租期	天	193.50/193.50
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	95.00/95.00

注：“租金”特指项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的租金及物业管理费收入合计。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的全部基础设施资产 6 个项目，分别分布于京津冀、长三角与成渝经济圈内，建筑面积共计 305,400.61 平方米，基础设施项目整体运营平稳。截至 2025 年 12 月 31 日，6 处资产总客户数量 36 家，其中整租项目的 5 家客户均为物流服务行业；成都项目客户数量 31 家，所属行业包含了多式联运和运输代理业、零售业、批发业、房屋建筑业和其他行业，其中多式联运和运输代理行业 13 家，占成都项目客户的 41.93%；批发业 11 家，占成都项目客户的 35.48%；其他行业 5 家，占成都项目客户的 16.13%；零售业与房屋建筑业各 1 家，分别占成都客户的 3.23%。排名前五大客户依然为无锡中外运物流有限公司、昆山中外运物流有限公司、金华中外运国际物流有限公司、中外运物流供应链管理（昆山）有限公司和中外运物流（天津）有限公司，其报告期内租金收入由高到低分别为：对中外运物流（天津）有限公司租金收入 8,349,935.78 元，占租金总收入的 23.31%；对金华中外运国际物流有限公司租金收入 6,541,943.76 元，占租金总收入的 18.26%；对中外运物流供应链管理（昆山）有限公司租金收入 5,930,186.77 元，占租金总收入的 16.56%；对无锡中外运物流有限公司租金收入 5,565,510.45 元，占租金总收入的 15.54%；对昆山中外运物流有限公司租金收入 4,653,899.97 元，占租金总收入的 12.99%。同时 5 个涉及整租的项目均另外配备光伏设施，截至报告期内该基金项目光伏屋面租赁总收入为 192,201.93 元，各项目光伏屋面租赁收入分别为瑞达（天津）仓储服务有限公司 74,311.92 元、瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司 67,889.91 元、瑞达（金华）仓储服务有限公司 27,064.22 元、瑞达无锡仓储服务有限公司 13,761.56 元、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 9,174.32 元。

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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

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

2025 年，中国物流地产行业在宏观经济温和复苏与供应链结构性调整的双重作用下，步入从“规模扩张”向“存量优化、价值深耕”转型的关键过渡期。其核心特征表现为“供给换

挡、需求升级、模式重构”，行业已彻底脱离“跑马圈地”的粗放发展阶段，正式进入精细化运营与结构性升级的新阶段。

（1）基本态势与发展阶段

从宏观层面看，2025 年作为“十四五”规划收官之年，GDP 达到 140.1 万亿元，同比增长 5.0%，为行业提供了稳定的经济底盘。在此背景下，行业整体呈现“规模稳增、结构优化、区域分化”的基本态势。全国社会物流总额达 368.2 万亿元，其中工业品物流总额同比增长 5.3%，成为物流需求主力；网上零售额同比增长 8.6%，持续带动高标仓租赁需求释放。

行业发展阶段的核心指标显示，行业已完整走过“供给高峰—消化调整—企稳优化”的周期。2020-2024 年的供应热潮在 2025 年显著退潮，开发商普遍放缓重资产扩张，新增供应同比下降逾 40%，标志着供给端进入“控供提质”阶段。需求端则从“普适性扩容”转向“结构化升级”，高标仓、冷链仓、跨境保税仓等专业化设施需求占比持续提升。整体来看，行业正从高速增长向高质量发展转型，供需关系逐步从阶段性失衡向动态平衡过渡。

（2）周期特征

2025 年，行业呈现“宏观顺周期、季节性短周期、结构性长周期”的三重叠加特征，共同决定了全年发展态势。从周期演进看，行业已显现筑底信号：新增供应持续收缩、头部企业主动控供、核心区域租金跌幅收窄。预计从 2026 年起，随着需求复苏与供给趋于平衡，行业或将逐步走出下行周期，进入“租金企稳、净吸纳量回升”的复苏阶段。

（3）竞争格局

2025 年的竞争格局呈现多元化态势，行业集中度持续提升。

市场主体三强并立：外资龙头凭借资本与全球网络，在长三角、粤港澳等核心经济圈占据高端市场主导地位。本土专业运营商与综合房企转型主体凭借本土化资源与政策适配能力，在区域深耕与冷链、城配等细分赛道形成差异化优势。公募 REITs 成为新的竞争赋能者，2025 年累计发行超 20 只，募集资金超 400 亿元，推动行业形成“开发—退出—再投资”的良性循环。

竞争维度多维升级：资本竞争上，REITs、保险资金等长期低成本融资渠道成为核心门槛；运营竞争上，智能化、绿色化、柔性化成为核心抓手，定制化租约与一站式供应链服务日益普遍；区域竞争上，长三角、成渝、大湾区等国家物流枢纽成为争夺焦点；细分赛道上，冷链、医药、跨境电商仓储增速显著，成为新的竞争高地。

模式转型三大变革：行业正经历深刻的核心变革。开发模式从“重资产拿地”向“轻重资产结合”转变，头部企业通过 REITs 和并购基金盘活资产。运营模式从单纯的“空间租赁”向“全

链条服务”升级，自动化分拣、光伏储能、智慧安防等技术应用普及率快速提升。资本模式从“单一融资”向“资产证券化多元循环”演进，推动资产估值与市场定价更趋理性。

（4）区域分化

区域层面，“梯度分化、精准布局”的格局或已然固化。长三角、大湾区等成熟区域进入“存量优化期”，租金降幅收窄，竞争聚焦资产品质；成渝、华中、西南等中西部区域进入“需求吸纳期”，凭借产业转移维持较低空置率；华北部分区域及东北则处于“调整筑底期”，以价格竞争与去库存为主。

综上所述，2025 年中国物流地产行业正处于从“规模红利”向“效率红利、价值红利”跨越的关键节点。通过供给侧结构性调整与需求侧精准匹配，行业在“外资领跑、本土崛起、REITs 赋能、细分突围”的多元竞争格局下，正构建起更加专业化、金融化、可持续的发展生态，为后续高质量增长奠定坚实基础。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本项目 6 个基础资产分别位于江苏省无锡市新吴区、江苏省昆山市昆山开发区、浙江省金华市金东开发区、江苏省昆山市千灯镇、天津市西青区、四川省成都市双流区，根据第三方市场调研及运管机构市场调查了解，截至 2025 年 12 月 31 日，项目所在地部分竞品园区租赁情况如下：

（1）瑞达无锡项目周边竞品园区情况：

锡山区拥军路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.01 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

新吴区新鸿路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.99 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

新吴区锡山大道某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.11 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月。

（2）瑞达昆山项目周边竞品园区情况：

昆山市青淞路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.04 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

昆山市中央大道某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.17 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

昆山市花集路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.10 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月。

(3) 瑞达金华项目周边竞品园区情况：

金华市金东区广渠街某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.89 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

金华市义乌市四季路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.11 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

金华市金东区孝顺镇宏业路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.87 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月。

(4) 昆山千灯项目周边竞品园区情况：

昆山市千灯镇石浦立益路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.06 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

昆山市玉溪中路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.97 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

昆山市千灯镇玉溪中路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 1.14 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月。

(5) 天津建合项目周边竞品园区情况：

津南区聚园道与祥云路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.85 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

西青区盛达三支路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.82 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

西青经济开发区赛达九支路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.73 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月。

(6) 成都空港项目周边竞品园区情况：

航空港物流大道某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.87 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

双华路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.91 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月；

广牧路某物流园，为高标准物流仓库，租金单价为 0.93 元/平方米/天（含物业费、不含增值税），交易时间为 2025 年 12 月。

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

(1)《国务院关于修改〈快递暂行条例〉的决定》(国务院令 第 806 号, 2025 年 6 月 1 日生效)

新增第六章“快递包装”, 强制快递包装绿色化、减量化、可循环, 会促使更多仓储物流企业配套绿色包装区、回收设施建设, 短期内可能提升高标仓合规门槛, 长期将实现仓储物流企业运营成本优化, 通过技术创新和流程优化, 实现综合物流成本的下降。这标志着我国快递业绿色发展进入法治化新阶段, 对仓储物流行业而言, 是从“成本中心”向“价值中心”转型的契机。

(2)《现代物流标准化重点工作计划(2025—2027 年)》(市场监管总局等六部门, 2025 年 12 月 31 发布)

该计划集中部署了 5 大板块、101 项国家标准研制任务, 是我国物流领域标准化工作的系统性升级, 旨在通过标准化建设支撑全国统一大市场纵深推进。其中对食品冷链、电商冷链、物流枢纽/园区设计与评价国标进行了修订, 统一设施标准。预计该计划的出台将会推动高标仓、冷链仓标准化建设, 提升资产通用性与 REITs 发行适配度。

(3)《浙江省有效降低全社会物流成本行动方案》(浙政办发〔2025〕9 号, 2025 年 4 月发布)

方案立足浙江“两头在外、大进大出”的经济特点, 通过优化物流空间布局、强化枢纽经济、补齐城乡短板, 推动区域发展格局系统性重塑。其中方案提出, 加快建设金华(义乌)中欧班列集结中心, 拓展进境粮食、整车进口等铁路口岸功能, 打造中欧班列与海铁联运枢纽; 健全以宁波舟山港为核心, 杭州、温州、嘉兴、金华(义乌)等为关键节点, 义甬舟、金丽温等通道为主骨架的交通物流网络体系; 支持杭州、宁波、金华(义乌)、舟山等打造国家物流枢纽经济区等。上述政策对本区域的仓储物流市场发展提供了强有力的支持和保障。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额(元)
1	总资产	641,714,940.37

2	总负债	1,002,362,055.34
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	52,052,239.07
2	营业成本/费用	36,806,598.79
3	EBITDA	38,762,532.94

注：本产品于 2025 年 6 月 26 日成立，项目公司股权的交割日为 2025 年 6 月 30 日，本章节披露的项目公司财务数据实际期间为交割日至 2025 年 12 月 31 日止。

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：1 瑞达无锡仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	37,145,294.15
主要负债科目		
1	预收账款	620,096.35
2	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	125,723,951.30

项目公司名称：2 瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	39,438,201.81
主要负债科目		
1	预收账款	504,642.15
2	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	120,894,721.53

项目公司名称：3 瑞达（金华）仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	82,840,271.45
主要负债科目		
1	预收账款	1,050,855.12
2	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	200,932,085.28

项目公司名称：4 瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	77,932,506.46
2	长期应收款	45,000,000.00

主要负债科目		
1	预收账款	591,646.52
2	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	185,791,756.37

项目公司名称：5 瑞达（天津）仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	121,167,459.03
主要负债科目		
1	预收账款	337,523.24
2	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	215,995,806.41

项目公司名称：6 瑞达（成都）仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	应收账款	104,526.35
2	投资性房地产	72,252,418.01
3	长期应收款	27,500,000.00
主要负债科目		
1	预收账款	903,163.64
2	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	133,451,545.48

①本报告期内，瑞达（成都）仓储服务有限公司长期应收款主要为该公司向瑞达智汇昆山仓储服务有限公司与瑞达（天津）仓储服务有限公司提供的内部借款；瑞达智汇昆山仓储服务有限公司与瑞达（天津）仓储服务有限公司的长期应付款主要为上述借款及利息。

②本报告期内，瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司长期应收款主要为该公司向瑞达（金华）仓储服务有限公司提供的内部借款；瑞达（金华）仓储服务有限公司的长期应付款主要为上述借款及利息。

③本报告期内，以上六家项目公司的长期应付款还包括因吸收合并 SPV 公司而承继的专项计划对 SPV 公司发放的长期借款。

④以上借款属于因资金管理需要所实施的内部借款，在基金合并层面抵消，不影响基金合并层面资产与负债。

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：1 瑞达无锡仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
----	----	---

		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	5,579,272.01	68.66
2	物业管理费收入	2,546,916.66	31.34
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	8,126,188.67	100.00

项目公司名称：2 瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	4,663,074.29	69.06
2	物业管理费收入	2,088,813.68	30.94
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	6,751,887.97	100.00

项目公司名称：3 瑞达（金华）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	6,569,007.98	68.42
2	物业管理费收入	3,032,269.36	31.58
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	9,601,277.34	100.00

项目公司名称：4 瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	5,998,076.68	68.61
2	物业管理费收入	2,741,576.38	31.36
3	其他收入	2,752.29	0.03
4	营业收入合计	8,742,405.35	100.00

项目公司名称：5 瑞达（天津）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	8,424,247.70	70.28
2	物业管理费收入	3,562,036.96	29.72
3	其他收入	-	-

4	营业收入合计	11,986,284.66	100.00
---	--------	---------------	--------

项目公司名称：6 瑞达（成都）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	4,777,709.63	69.81
2	物业管理费收入	2,066,485.45	30.19
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	6,844,195.08	100.00

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：1 瑞达无锡仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	1,678,565.01	33.19
2	物业管理费	898,049.19	17.76
3	运管费	364,386.75	7.20
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	464,169.45	9.18
5	财务费用	856,993.20	16.94
6	税金及附加	795,581.05	15.73
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	5,057,744.65	100.00

项目公司名称：2 瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	1,601,984.24	31.88
2	物业管理费	940,302.18	18.71
3	运管费	305,753.75	6.08
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	272,893.76	5.43
5	财务费用	1,240,820.63	24.69
6	管理费用	990.10	0.02
7	税金及附加	663,018.54	13.19
8	其他成本/费用	-	-

9	营业成本/费用合计	5,025,763.20	100.00
---	-----------	--------------	--------

项目公司名称：3 瑞达（金华）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	3,146,470.34	37.99
2	物业管理费	1,168,955.90	14.11
3	运管费	408,209.09	4.93
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	235,505.74	2.84
5	财务费用	2,261,980.11	27.31
6	管理费用	2,943.22	0.04
7	税金及附加	1,057,755.13	12.78
8	其他成本/费用	-	-
9	营业成本/费用合计	8,281,819.53	100.00

项目公司名称：4 瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	2,317,875.81	50.50
2	物业管理费	927,855.19	20.22
3	运管费	399,108.82	8.70
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	209,188.69	4.56
5	财务费用	-277,226.26	-6.04
6	管理费用	990.10	0.02
7	税金及附加	1,011,768.98	22.04
8	其他成本/费用	-	-
9	营业成本/费用合计	4,589,561.33	100.00

项目公司名称：5 瑞达（天津）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	4,253,616.77	47.52
2	物业管理费	863,451.92	9.65
3	运管费	522,648.88	5.84
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	578,236.02	6.46
5	财务费用	1,528,420.19	17.07

6	管理费用	35,474.77	0.40
7	税金及附加	1,169,717.83	13.06
8	其他成本/费用	-	-
9	营业成本/费用合计	8,951,566.38	100.00

项目公司名称：6 瑞达（成都）仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	2,557,261.90	52.19
2	物业管理费	940,426.48	19.19
3	运管费	233,188.65	4.76
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	343,450.45	7.01
5	财务费用	-274,571.03	-5.60
6	管理费用	850.00	0.02
7	税金及附加	1,099,537.25	22.43
8	其他成本/费用	-	-
9	营业成本/费用合计	4,900,143.70	100.00

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：1 瑞达无锡仓储服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	58.10
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	百分比	68.99

项目公司名称：2 瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	53.78
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入	百分比	67.69

项目公司名称：3 瑞达（金华）仓储服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月
----	------	-------------	------	--

				31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	48.35
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	百分比	70.10

项目公司名称：4 瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	55.92
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	百分比	87.36

注：瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司息税折旧摊销前利润包括了内部借款利息收入，剔除利息收入后的息税折旧摊销前利润率为 70.93%。

项目公司名称：5 瑞达（天津）仓储服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	48.12
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	百分比	74.39

项目公司名称：6 瑞达（成都）仓储服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	40.47
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	百分比	77.46

注：瑞达（成都）仓储服务有限公司息税折旧摊销前利润包括内部借款利息收入，剔除利息收入后的息税折旧摊销前利润率为 62.62%。

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、使用及变化情况

基础设施项目公司均开立了运营收入账户与运营支出账户，前述账户均为监管账户，受

到监管银行招商银行股份有限公司北京分行的监管。基础设施项目相关收入均归集至运营收入账户。监管账户资金对外划付均由基金管理人复核后将划款指令提交监管银行，监管银行根据基金管理人划款指令执行并监督资金划拨。

报告期内，基础设施项目公司经营活动现金流入合计 59,279,541.77 元，主要为收到租金收入、物业管理收入等运营收入；经营活动现金流出合计 29,063,223.71 元，主要为支付日常运营费用、相关税费等运营支出。

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，从基础设施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金华中外运国际物流有限公司、中外运物流（天津）有限公司、中外运物流供应链管理（昆山）有限公司、无锡中外运物流有限公司和昆山中外运物流有限公司，上述租赁方均为中国外运股份有限公司全资及控股子公司，租赁面积分别为 66,551.51 平方米、65,044.16 平方米、39,701.23 平方米、38,006.29 平方米和 35,465.32 平方米，占总可租赁面积的 22.21%、21.71%、13.25%、12.68% 和 11.83%，合计占比 81.68%，上述 5 家合计贡献租金收入 31,041,476.73 元，占总租金收入的 86.66%。本基础设施项目仓储资源选址是基于中国外运所服务的客户一直以来对全程综合物流服务（仓储、干线运输、城市配送等多个环节）具备一体化需求，仓库投建时会根据港口、空港、铁路枢纽以及产业聚集区进行科学选址，围绕客户对于物流服务的实际需求进行仓库投资建设。本基础设施项目中大部分仓库在中国外运资产布局中具有稀缺性。这些仓库在选址规划、功能设计及长期客户运营等方面都与中国外运的供应链网络深度融合。因此，上述租赁方作为中国外运全资及控股子公司，对于仓储物流项目具有较大面积的实际租赁需求，较高的租赁占比具备合理性；作为关联方租户，由于整租协议均生效于本产品成立前，此前已按照法律法规、企业内部制度履行了相应业务审批程序，并取得企业内部批准，交易定价合理、公允。

中国外运是招商局集团物流业务统一运营平台和统一品牌。中国外运以建设世界一流智慧物流平台企业为愿景，聚焦客户需求和深层次的商业压力与挑战，以最佳的解决方案和服务持续创造商业价值和社会价值，形成了以专业物流、代理及相关业务、电商业务为主的三大业务板块，为客户提供端到端的全程供应链方案和服务。中国外运作为综合物流行业头部企业，已积累了大量的客户资源，为赋能各基层公司的业务发展，在中国外运总部层面持续致力于打造运营型总部，加强赋能下属各级经营主体的业务发展，前述租赁方作为中国外运的区域经营主体也将通过本项目基础设施资产服务于中国外运客户，在经营模式和商业合理性方面具备高度一致性。因此，在中国外运体系化的运作下，上述租赁方对于本项目仓储租

赁需求具备持续稳定趋势。

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の説明

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

本报告期内不存在对外借入款项情况。

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

本报告期内不存在上年同期情况。

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

本报告期内，不动产项目无不符合借款要求的对外借入款项。

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

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目的情况。

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

本报告期内，不存在不动产项目抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 不动产项目相关保险的情况

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目均已购买足额财产一切险与公众责任险，报告期内承包单位由中国财产保险有限公司更换为中银保险有限公司上海分公司，原保险结束时间为 2025 年 11 月 30 日，新保险期限为 2025 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日，报告期内保险连续未中断。

本报告期内瑞达成都因仓库屋面损坏发生理赔，理赔流程已完成，理赔金额 75254.65 元，相关屋面问题已修复，未对瑞达成都项目运营造成影响。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金通过专项计划持有 6 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天津、昆山、无锡、金华与成都 5 个物流节点城市，合计建筑面积 305,400.61 平方米。

瑞达无锡仓储服务有限公司租赁状态为整租，报告期内整体运营平稳，整租客户运营状态稳定。该资产所在无锡新吴保税区受近年来国际贸易不确定因素影响，区域内租金和出租率存在一定波动，但主要影响体现在消费电子、通用设备、新能源设备、能源和劳动密集型产业等行业，2026 年预期市场租金出租率将持续受到国际贸易状态影响，但本项目底层贸易类客户主营为半导体产业核心物资，整体受波动影响极小。项目整租方报告期末剩余租期为 396 天（以租赁面积加权），报告期内可供出租面积 37,471.88 平方米，实际出租面积 38,006.29 平方米，出租率 100%，租金单价水平为 1.29 元/平方米/天，租金收缴率 100%。不动产项目的主要承租人行业为物流服务行业，保持较高的续租意向；底层客户以精密电气及元件制造业行业为主，底层客户更迭有序，整体运营稳定。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。

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司租赁状态为整租，报告期内整体运营平稳，整租客户运营状态稳定。该资产所在昆山保税区受近年来国际贸易不确定因素影响，区域内租金和出租率存在小幅波动，主要影响保税区内集成电路、新能源设备行业，但近两年昆山保税区内保税物流、大宗商品分拨以及咖啡生豆贸易增速明显，2026 年预期市场租金、出租率或将相对稳定，本项目底层客户以大宗商品分拨与保税物流业务为主，整体受到影响较小。项目整租方报告期末剩余租期为 396 天（以租赁面积加权），报告期内可供出租面积 35,291.16 平方米，实际出租面积 35,465.32 平方米，出租率 100%，租金单价水平为 1.15 元/平方米/天，租金收缴率 100%。不动产项目的主要承租人行业为物流服务行业，有持续租赁意向；底层客户以国际贸易行业为主，整体运营稳定。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。

瑞达金华仓储服务有限公司租赁状态为整租，报告期内整体运营平稳，整租客户运营状态稳定。周边仓储租赁情况主要因承租商户租赁到期变动，导致整体租金和出租率略有波动，2026 年预期仓储租赁市场还将维持波动调整态势，但租金与出租率波动幅度趋缓，项目整租方底层客户已签署合同尚在执行中，暂未收到上述波动影响。项目整租方报告期末剩余租期为 396 天（以租赁面积加权），报告期内可供出租面积 73,809.58 平方米，实际出租面积 66,551.51 平方米，出租率 90.17%，租金单价水平为 0.85 元/平方米/天，租金收缴率 100%。不动产项目的主要承租人行业为物流服务行业，有持续租赁意向；底层客户以电子商务与物流运输行业为主，整体运营稳定。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。

瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司租赁状态为整租，报告期内整体运营平稳，整租客户运营状态稳定。周边仓储租赁市场较为稳定，2026 年预期市场租金出租率将持续处于稳定状态。项目整租方报告期末剩余租期为 455 天（以租赁面积加权），报告期内可供出租面积 39,701.23 平方米，实际出租面积 39,701.23 平方米，出租率 100%，租金单价水平为 1.32 元/平方米/天，租金收缴率 100%。不动产项目的主要承租人行业为物流服务行业，有持续租赁意向，且有进一步扩租需求；底层客户以电子商务行业为主，整体运营稳定。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。

瑞达天津仓储服务有限公司租赁状态为整租，报告期内整体运营平稳，整租客户运营状态稳定。该资产所在区域受天津南部区域整体市场影响，租金和出租率存在一定波动，2026 年预期该区域市场租金、出租率仍将呈现震荡调整，2025 年，项目公司、运管机构协同整租方，持续开发新底层客户，目前底层客户租赁业务相对稳定，预计 2026 年市场波动对本项目经营影响有限。项目整租方报告期末剩余租期为 876 天（以租赁面积加权），报告期内可供出租面积 65,044.16 平方米，实际出租面积 65,044.16 平方米，出租率 100%，租金单价水平为 1.07 元/平方米/天，租金收缴率 100%。不动产项目的主要承租人行业为物流服务行业，有持续租赁意向；底层客户以电子商务行业为主，整体运营稳定。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。

瑞达（成都）仓储服务有限公司租赁状态为市场化租赁，报告期内整体运营平稳，主要客户运营状态稳定。该资产所在成都双流区域仓储租赁整体租金、出租率受市场供需关系变动，呈小幅波动，2026 年预期市场租金、出租率仍将维持波动趋势。项目整体报告期内剩余租期为 193.5 天（以租赁面积加权），可供出租面积 48,346.92 平方米，实际出租面积 48,335.91 平方米，出租率 99.98%，租金单价水平为 0.98 元/平方米/天，租金收缴率 95.00%。不动产项目的承租人所在行业为多式联运和运输代理行业，整体客户更迭稳定，报告期内租赁客户 24 家，其中，新增客户 6 家、续租客户 5 家，2 家续租客户在原先基础上增加了租赁面积，整体客户黏性较好。整体项目经营稳定，未受市场波动影响。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。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，各项目严格按照既定经营计划推进底层资产运营，聚焦仓储物流核心服务，重点落实出租率提升、租户维护及资产运维等核心目标，财务预算执行整体到位，核心指标

达成情况良好。

经营计划执行方面，项目底层 6 处仓储资产（分布于长三角、京津冀及成渝经济圈核心节点，建筑面积合计 30.54 万平方米，可租赁面积合计 29.97 万平方米）运营稳健，报告期末出租率达 97.8%，较期初稳步提升，超行业平均水平，体现出较强的运营韧性。其中，5 处资产由中国外运全资及控股子公司整租，有效保障了经营计划的稳定性。同时，项目严格落实资产运维计划，保障仓储设施正常运转，未出现重大设施故障影响运营的情况，顺利完成年度资产运维及安全管理目标。

财务预算执行方面，项目顺利完成年度财务预算目标，核心财务指标表现良好。项目租金收入及运营收益基本达到预算预期，成本费用控制在预算范围内，未出现超预算支出情况。

未来，各项目将立足仓储物流行业发展趋势，依托底层资产的区位优势及集团资源，聚焦“稳健运营、价值提升、风险管控”三大核心，制定以下经营方针策略：

（1）强化底层资产运营管理，力争稳定出租率及收益水平。持续优化租户结构，深化与核心关联方租户的合作；加强仓储设施运维升级，推动资产智能化、绿色化改造，落实绿色金融理念，提升资产运营效率。

（2）优化财务管控，提升盈利质量。严格执行财务预算管理，合理控制运营成本及费用，提升资金使用效率；持续跟踪底层资产估值变化，做好收益分配管理，力争保障投资者及公司的合理收益。

（3）聚焦风险防控，保障项目稳健存续。严格遵守 REITs 相关监管规定及基金合同要求，加强合规管理，规范关联交易，及时披露项目运营信息；密切关注行业竞争及市场需求变化，应对租金波动、租户流失等潜在风险，力争项目长期稳健运营。

（4）依托集团协同优势，拓展发展空间。借助中国外运的物流资源、客户资源及中银基金的专业运营管理能力，深化多方协同，提升项目竞争力。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

未来 1 年，项目预计将保持稳健运营态势，核心聚焦底层资产运维优化与收益稳定释放，维持较高出租率，确保现金流稳定，同时严格落实合规披露要求，完成既定收益分配目标，延续当前良好运营节奏。未来 2-3 年，项目将逐步进入优化提升与规模拓展阶段：

（1）持续深化底层资产运营管理，推动仓储设施智能化、绿色化改造，提升运营效率；

（2）优化租户结构，在稳定核心关联方租户的基础上，适度拓展优质市场化租户，进一步提升租金水平与资产增值潜力。

整体来看，项目未来 1-3 年前景稳定，核心支撑源于三方面：一是行业环境利好，国家

持续重视仓储物流基础设施建设，仓储物流租赁市场有望迎来需求修复，为项目运营提供良好外部环境；二是底层资产优势显著，6 处仓储资产均位于长三角、京津冀及成渝经济圈核心物流节点，区位优势突出，且大部分仓库具备稀缺性，与中国外运供应链网络深度融合，物流需求强劲、客户基础稳定；三是运营与资源保障充足，由中银基金负责专业管理、中国外运下属机构负责运营，依托双方资源优势，能够有效保障资产运维、租户管理及风险管控的专业性，同时稳定的租约将保障项目可持续发展能力。

关于经营风险因素，需重点关注三类核心经营风险：一是市场与行业风险，仓储物流行业竞争加剧、需求复苏不及预期，可能影响项目收入；二是租户集中风险，核心租户均为中国外运下属体系，其经营及租赁需求调整可能导致租金收入波动；三是运营与资产风险，仓储设施的折旧、老化，可能影响运营稳定性与资产价值。

4.10 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。

4.11 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	3,652,778.82	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,652,778.82	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内基金投资的前十名证券的发行主体未有被监管部门立案调查，不存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

(1) 有关参与估值流程各方及人员的职责分工、专业胜任能力和相关工作经历的描述

根据证监会的相关规定，本公司为建立健全有效的估值政策和程序，成立估值委员会，明确参与估值流程各方的人员分工和职责，由基金运营、风险管理、研究及投资相关人员担任委员会委员。估值委员会委员具备应有的经验、专业胜任能力和独立性，分工明确。估值委员会严格按照工作流程诚实守信、勤勉尽责地讨论和决策估值事项。估值委员会审议并依据行业协会提供的估值模型和行业做法选定与当时市场环境相适应的估值方法，基金运营部应征询会计师事务所、基金托管人的相关意见。当改变估值技术时，导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上的，会计师事务所应对基金管理人所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表审核意见，同时公司按照相关法律法规要求履行信息披露义务。另外，对于特定品种或者投资品种相同，但具有不同特征的，若协会有特定调整估值方法的通知的，比如《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》的，应参照协会通知执行。可根据指引的指导意见，并经估值委员会审议，采用第三方估值机构提供的估值相关的数据服务。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但无最终决策权，也不参与日常估值的执行，从而将其影响程度进行适当限制，保证基金估值的公平、合理。

(2) 本公司参与估值流程各方之间没有存在任何重大利益冲突。

(3) 定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

§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

原始权益人净回收资金为 928,149,152.72 元，拟将净回收资金金额中的 90.00% 用于上海临港项目、浙江海盐项目、苏州太仓项目、成都东部新区项目及贵阳综保项目的投资，剩余 10.00% 用于补充流动资金。截至 2025 年 12 月 31 日，已使用公募 REITs 净回收资金 92,000,000.00 元，净回收资金使用率为 9.91%。原始权益人将根据监管机构对关于回收资金

的使用要求及资金监管协议的约定使用资金，并及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中银基金管理有限公司经中国证监会证监许可【2004】93 号文批准设立，总部位于上海，注册资本金 1 亿元人民币。公司股东为贝莱德投资管理（英国）有限公司（出资占比 16.5%）、中国银行股份有限公司（出资占比 83.5%）。

中银基金管理有限公司根据法规要求，已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施投资管理部，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等工作。基础设施投资管理部目前已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的人员，其中至少 2 名具备 5 年基础设施项目运营经验，满足法规要求。

中银基金作为基金管理人所管理的不动产公募 REITs 产品 1 只，发行规模 13.108 亿元，于 2025 年 6 月 26 日基金合同成立生效，并于同年 7 月 29 日在上海证券交易所上市交易。

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			
董嘉杰	基金经理	2025-06-26	-	9	-	工商管理硕士。曾任中国银行上海市分行公司客户经理。2017 年加入中银基金管理有限公司全资子公司中银资产管理有限公司，曾任资产管理部投资经理、资产证券化部高级项目经理。2023 年转入中银基金管理有限公司，2025 年 6 月至今任中银中外运仓储物流 REIT 基金基金经理。董嘉杰先生 2023 年起转入中银基金后参与不动产投资信托基金的筹备工作，满足 5 年以上基础设施投资管理经验要求。具备基金从业资格。
杜羽	基金经理	2025-06-26	-	9	-	工商管理硕士。曾任国投信开水

						环境投资有限公司风险控制部投资分析主管、中国政企合作投资基金管理有限责任公司投资业务部经理、投后管理部经理。2021 年加入中银基金管理有限公司,2025 年 6 月至今任中银中外运仓储物流 REIT 基金基金经理。杜羽先生于 2015 年至 2021 年期间参与了浙江诸暨宏宇污水处理厂、贵州贵阳南明河水环境综合整治二期项目、山西长治市职教园区和文化场馆项目、安徽马鞍山市郑蒲港铁路专用线项目、新疆维吾尔自治区京新高速(G7)梧桐大泉至木垒段项目等多个基础设施项目的投后运营管理工作;2021 年加入中银基金后参与不动产投资信托基金的筹备工作,满足 5 年以上基础设施运营管理经验要求。具备基金从业资格。
马越	基金经理	2025-06-26	-	10	-	理学硕士。曾任北京美库领珩企业管理有限公司投资经理。2022 年加入中银基金管理有限公司,2025 年 6 月至今任中银中外运仓储物流 REIT 基金基金经理。马越先生于 2017 年至 2022 年期间参与了美库西安丝路科技产业园、美库昆山食品与科技产业园、美库南通食品冷链产业园、美库海门经开区物流园、美库惠州平潭空港食品冷链产业园等多个基础设施项目的投后运营管理工作;2022 年加入中银基金后参与不动产投资信托基金的筹备工作,满足 5 年以上基础设施运营管理经验要求。具备基金从业资格。

注: 1、首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日, 非首任基金经理的“任职日期”为根据公司决定确定的聘任日期, 基金经理的“离任日期”均为根据公司决定确定的解聘日期; 2、不动产项目运营或投资管理年限的计算标准及含义遵从《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》的相关规定。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、中国证监会的有关规则和其他有关法律法规的规定，严格遵循本基金基金合同，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，争取为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金运作合法合规，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

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，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，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金所募集的资金在扣除必要的预留费用后已全部投资于“中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划”。本基金尚未投资信用债等本基金合同允许的投资品种。本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

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初始基金资产投资后，本报告期内未新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划”的全部份额，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。

基金成立日起，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人委托中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司作为外部运营管理机构，负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司根据签订的运营管理服务协议，执行协议中运营管理职责的分工。

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

本基金预计每期（年）将上期（年）合并可供分配金额全部以现金形式分配给投资者且在符合分配条件的情况下，每年至少分配一次。

本基金本报告期（自 2025 年 06 月 26 日至 2025 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 33,727,321.34 元。本基金报告期末进行利润分配，符合相关法规及基金合同的规定。

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

基金管理人制定了《中银基金管理有限公司关联交易管理制度》《中银基金基础设施投资基金关联交易管理办法》《中银基金管理有限公司公平交易管理办法》《中银基金基础设施证券投资基金风险管理办法》，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金业务，基金管理人还制定了《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务管理办法》《中银基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》等覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了不动产基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立关联交易审批和检查机制，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5% 的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。

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，本基金管理人始终以防范风险、保护基金份额持有人利益为宗旨，不断完善内控机制，强化内部风险的控制与防范。公司风险管理部、内控与法律合规部与审计部按照制度，通过基金运作监控、稽核检查和内部审计等方法，独立地开展工作，发现问题及时提出改进建议并督促业务部门进行整改。

本报告期内，本基金的监察稽核主要工作情况如下：

（1）深入开展审计检查，确保基金运作合规性

主要措施有：对基金运作涉及的投资、研究、交易、风险管理、信息科技等业务环节开展独立检查，及时发现业务流程中存在的风险并督促整改，确保相关业务运作符合法律法规及公司制度的规定。

（2）修订内部管理制度，完善投资业务流程

根据监管机关的规定，定期更新公司内部投资管理制度，不断加强内部流程控制，动态作出各项合规提示，防范投资风险。

通过以上工作的开展，在本报告期内，基金运作整体合法合规。本基金管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，不断提高监察稽核工作的科学性和有效性，努力防范各种风险，为基金份额持有人谋求最大利益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

不涉及。

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

本报告期内，基金管理人认真落实基金治理机制，根据公司的授权体系参与基金产品治理，严格履行运营管理协议和监管协议的各项规定，开展了以下主动运营管理措施：

（1）完善项目公司治理机制，修订项目公司管理制度框架，明确权责边界与决策流程，强化运营管理协议的执行效力，确保治理体系合规高效。

（2）主动开展财务管理，并积极参与日常经营事务对接，为项目公司购买足额保险，妥善保管各类证照和印章。

（3）通过年度经营计划和预算、运营管理周例会、双周会、月报及不定期的现场经营检查对项目的业绩完成进行过程管控，定期复盘项目关键业绩指标（如出租率、收缴率、营业收入、费用支出等）完成进度，确保全年业绩指标的达成。

（4）深入运营一线，现场调研项目的实际运营和物业维护情况，并开展安全检查，覆盖消防系统、特种设备等重点区域，保持安全生产零事故记录。

（5）按照法律法规的相关规定、行业的各项规则及公司合规要求，开展本基金和项目公司的合规管理工作，对运管机构的工作提出合规要求并督促执行。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同、运营管理协议和其他不动产基金 REITs 的相关法律法规、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。本报告期内，决策的重大事项主要包括：年度经营计划及预算、项目公司财务管理制度及安全管理制度、关联交易等。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作及多次现场巡查，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同，以及园区物业管理情况等，运营管理机构总体履职情况良好，现场检查的具体情况和结果已形成相关意见并与运营管理机构进行反馈。

报告期内，基金管理人运营管理机构进行了运营业绩考核，运营管理机构完成了对其设置的运营业绩指标，未发生考核政策约定的违规事项。

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，防止出现现金流流失、挪用等情况出现；基金管理人已建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各类印章，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及专人担任项目公司经理、财务负责人等，对项目公司日常运营经营管理。基金管理人已建立专业信息系统，基金经理可通过模块化设置，及时查询并监督项目公司日常运营、以及财务执行情况。

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，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，统筹安排公司有关部门制定信息披露以及内幕交易管理制度等相关制度，并严格按照法规规定及制度要求履职，组织和协调信息披露事务，重视并督促开展有关信息披露培训，及时传达法规及监管要求，审核相关信息披露文件，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人制定《中银基金管理有限公司信息披露管理制度》《中银基金管理有限公司信息披露管理办法》《中银基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金(REITs)信息披露管理办法》《中银基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金(REITs)信息披露实施细则》等信息披露制度与流程，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和披露的职责分工、处理程序以及信息披露相关档案管理情况等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据《中银基金管理有限公司内幕交易控制管理办法》控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密承诺函、督促制定内幕交易防控制度等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§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

本报告期内，本基金聘请中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司担任基础设施项目运营管理机构。运营管理机构严格按照运营管理服务协议约定，为基础设施项目公司及基础设施项目提供专业运营管理服务，服务内容主要包括招商运营及市场推广、物业现场管理、设施设备日常维修维保等。运营管理机构履职过程中，恪守运营管理服务协议相关约定，认真履行各项职责与义务，报告期内未发生违反运营管理服务协议的情形，亦不存在严重违反相关监管规定及损害基金份额持有人利益的情况。

报告期内，运营管理机构勤勉尽责、专业规范地履行运营管理职责，保障基础设施项目园区平稳、有序运营。其主要受托管理职责包括：制定、执行并落实经基金管理人批准的项目年度经营计划及预算方案，开展招商运营与租赁管理，租金收缴及欠款催收，选聘物业服务机构并监督其提供物业服务，协调处理客户相关纠纷，为项目购置足额保险等。

同时，运营管理机构协助基金管理人开展账户及资金管理、印章管理、证照管理、档案管理等工作，组织实施基础设施项目维修、改造等事项，并配合基金管理人做好信息披露工作，及时提供资产运营相关的定期及临时报告等资料，有效支撑基金持续、规范运作。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，依法合规经营，未涉及重大诉讼与仲裁，稳定运营能力未发生变化。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

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

本报告期内，外部管理机构依据《运营管理服务协议》规范开展运营管理工作，基础设施项目整体运营平稳有序。

在经营管理方面，整租园区以提升现有整租租户粘性为核心工作方向，通过持续提升园

区运营品质、升级改造现有设施设备、协助整租客户拓展下游客户等方式，不断夯实经营基础；散租园区以提高出租率、积极拓展市场、大力开发新租户为重点，同时通过完善配套设施、加强与租户沟通、强化现场运营管理等措施，保障现有租户稳定续租。

在运营管理方面，运营管理机构有序开展设施设备的维护、保养、检测、维修及升级改造工作，合理管控运营成本，并通过集中采购与招标等方式实现降本增效，保障园区平稳高效运营。

在安全管理方面，运营管理机构始终将安全生产作为首要工作目标，全面落实园区日常巡检机制，联动技术中台对维修维护方案进行专业评估与过程监督，按计划完成基础设施定期检修与预防性维护，确保各类设施设备安全稳定运行。同时，园区制定安全培训及应急演练年度工作计划，按周开展日常安全培训及专项培训，并定期联合消防部门及租户开展消防应急演练，持续提升园区安全应急处置能力。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵循《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》《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）》《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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等监管的要求，统筹运营管理机构配合基金信息披露事务。通过完善制度流程与协作机制，高效配合基金管理人完成报告期内定期报告、临时公告管理等信息披露工作，并制定了内幕信息管理办法，相关人员签署内幕信息保密承诺，有效管控内幕信息知晓范围和约束知情人行为。

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，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵循《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》《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）》《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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等监管要求，制定项目信息披露配合制度，明确信息披露部门及职责。报告期内配合基金管理人完成基础设施证券投资基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构按相关法规要求履行信息披露义务，及时向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并复核相关材料，确保提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§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合规守信情况声明

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的

信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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，中银资产管理有限公司作为资产支持证券管理人（代表“中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划”，以下简称“专项计划”）于工商登记层面作为底层资产所涉及的 6 家项目公司 100% 的持股的股东。

截至报告期末，资产支持证券管理人代表“专项计划”所持有的 6 家项目公司的 100% 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 6 家项目公司的股东，严格按照相关法律法规及 6 家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”）作为六家项目公司的股东，依据资产支持证券管理人与六家 SPV 公司签署的《股东借款协议》约定，专项计划管理人于 2025 年 6 月向六家 SPV 公司分别发放了股东借款（以下简称“标的债权”）。2025 年 12 月，六家项目公司已完成了对六家 SPV 公司的吸收合并，六家项目公司继续存续，并分别继承了对应的 SPV 公司标的债权。

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，中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期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。

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，尽职履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 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。

本基金会计师事务所容诚会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金审计报告》（容诚审字[2026]200Z2674 号）；本基金资产评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照规定和约定出具了《不动产公募基金 2025 年度评估报告》（粤戴德梁行 F/BJD/2603/1024/MW/JL）。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.4 原始权益人报告

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

无。

9.4.2 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

本报告期末，原始权益人或其同一控制下关联方持有基础设施基金份额 80,000,000 份。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人认真履行职责，主动配合信息披露义务人及时、准确地完成信息披露，所提供资料真实、准确、完整，保护了基金份额持有人的合法权益。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§10 审计报告

容诚审字[2026]200Z2674 号

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中银中外运 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“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，公允反映了中银中外运 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于中银中外运 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 其他信息

中银中外运 REIT 的基金管理人中银基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括中银中外运 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不

包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、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财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估中银中外运 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算中银中外运 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督中银中外运 REIT 的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中银中外运 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中银中外运 REIT 不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就中银中外运 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

沈兆杰 陶文欣

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

2026 年 3 月 30 日

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“戴德梁行”）对基础设施资产的市场价值进行评估。遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》的规定，戴德梁行采用的评估方法为收益法，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、租金增长率、资本性支出单价、折现率等。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目在上述评估方法下的市场价值分别为人民币 1.47 亿元、1.41 亿元、2.07

亿元、2.02 亿元、2.40 亿元和 1.35 亿元。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	117,665,812.53
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
买入返售金融资 产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投 资		-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.2	104,526.35
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货		-
合同资产		-

持有待售资产		-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.3	1,042,123,773.44
固定资产	11.5.7.4	34,529,426.72
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉	11.5.7.5	220,894,510.99
长期待摊费用	11.5.7.6	2,346,869.97
递延所得税资产	11.5.7.7	-
其他资产	11.5.7.8	1,279,511.85
资产总计		1,418,944,431.85
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资 产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.9	1,127,220.19
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		2,853,971.20
应付托管费		67,981.41
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.10	5,386,472.52

应付利息		-
应付利润		-
合同负债		-
持有待售负债		-
长期借款		-
预计负债		-
租赁负债		-
递延收益		2,770,105.62
递延所得税负债	11.5.7.7	156,894,581.12
其他负债	11.5.7.11	12,117,849.76
负债合计		181,218,181.82
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.12	1,310,800,006.41
其他权益工具		-
资本公积		-
其他综合收益		-
专项储备		99,911.27
盈余公积		-
未分配利润	11.5.7.13	-73,173,667.65
所有者权益合计		1,237,726,250.03
负债和所有者权益总计		1,418,944,431.85

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.0943 元，期末基金份额公允价值参考净值 3.0768 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。本财务报表编制期间为 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末
-----	-----	-----

		2025 年 12 月 31 日
资 产:		
货币资金	11.5.18.1	3,652,778.82
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	11.5.18.2	1,236,367,075.94
其他资产		-
资产总计		1,240,019,854.76
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,325,623.32

应付托管费		67,981.41
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		900,000.00
负债合计		2,293,604.73
所有者权益：		
实收基金		1,310,800,006.41
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-73,073,756.38
所有者权益合计		1,237,726,250.03
负债和所有者权益总计		1,240,019,854.76

注：本基金合同于 2025 年 6 月 26 日生效，无上年度末数据。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		54,389,204.98
1.营业收入	11.5.7.14	52,052,239.07
2.利息收入		184,230.33
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-
4.公允价值变动收益（损失以		-

“-”号填列)		
5.汇兑收益（损失以“-”号填列)		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列)		-
7.其他收益	11.5.7.15	96,631.56
8.其他业务收入	11.5.7.16	2,056,104.02
二、营业总成本		123,769,423.28
1.营业成本	11.5.7.14	26,107,241.99
2.利息支出		-
3.税金及附加	11.5.7.17	7,440,631.52
4.销售费用		-
5.管理费用	11.5.7.18	190,248.19
6.研发费用		-
7.财务费用		-
8.管理人报酬	11.5.12.3.1	4,856,487.06
9.托管费	11.5.12.3.2	67,981.41
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.19	771.12
12.资产减值损失	11.5.7.20	83,299,583.49
13.其他费用	11.5.7.21	1,806,478.50
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列)		-69,380,218.30
加：营业外收入	11.5.7.22	52,823.43
减：营业外支出		-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)		-69,327,394.87
减：所得税费用	11.5.7.23	3,846,272.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列)		-73,173,667.65
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)		-73,173,667.65
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		-73,173,667.65

11.2.2 个别利润表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		2,074,677.41
1.利息收入		18,573.39
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		2,056,104.02
二、费用		75,148,433.79
1.管理人报酬		1,325,623.32
2.托管费		67,981.41
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		72,309,424.06
7.税金及附加		-
8.其他费用		1,445,405.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-73,073,756.38
减：所得税费用		-

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,073,756.38
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-73,073,756.38

注：本基金合同于 2025 年 6 月 26 日生效，无上年度可比数据。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日） 至 2025 年 12 月 31 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		58,723,409.18
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		179,642.70
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.1	2,588,712.39
经营活动现金流入小计		61,491,764.27
8.购买商品、接受劳务支付的现金		11,968,519.53
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		14,923,952.42
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.2	4,247,399.05
经营活动现金流出小计		31,139,871.00
经营活动产生的现金流量净额		30,351,893.27
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		353,887.46
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.25.2	1,223,132,611.97
20.支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		1,223,486,499.43
投资活动产生的现金流量净额		-1,223,486,499.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-

额		
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	11.5.7.25	-1,193,134,606.16
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.25	1,310,800,006.41
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.25	117,665,400.25

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日） 至 2025 年 12 月 31 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		-
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		18,182.78
7.收到其他与经营活动有关的现金		2,056,104.02
经营活动现金流入小计		2,074,286.80
8.取得不动产投资支付的现金		1,308,676,500.00
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		545,405.00

经营活动现金流出小计		1,309,221,905.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,307,147,618.20
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-1,307,147,618.20
加：期初现金及现金等价物余额		1,310,800,006.41
五、期末现金及现金等价物余额		3,652,388.21

注：本基金合同于 2025 年 6 月 26 日生效，无上年度可比数据。

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	-	-	-

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	1,310,800,006.41	-	-	-	-	-	-	1,310,800,006.41
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-	99,911.27	-	-73,173,667.65	-73,073,756.38
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-73,173,667.65	-73,173,667.65
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结 转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	99,911.27	-	-	99,911.27
其中：本期提取	-	-	-	-	332,627.4 3	-	-	332,627.43
本期使用	-	-	-	-	-232,716.1 6	-	-	-232,716.16
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,310,800,006.41	-	-	-	99,911.27	-	-73,173,667.65	1,237,726,250.03

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	1,310,800,006.41	-	-	-	1,310,800,006.41
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-73,073,756.38	-73,073,756.38
(一) 综合收益总额	-	-	-	-73,073,756.38	-73,073,756.38
(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	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结 转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,310,800,006.41	-	-	-73,073,756.38	1,237,726,250.03

注：本基金合同于 2025 年 6 月 26 日生效，无上年度可比数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张家文 主管会计工作负责人：宁瑞洁 会计机构负责人：乐妮

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2025]1162 号文《关于准予中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由中银基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为 40 年。本基金自 2025 年 6 月 23 日至 2025 年 6 月 24 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，准予募集的基金份额总额为 400,000,000.00 份，认购价格为人民币 3.277 元/份。本基金首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,310,800,006.41 元，业经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）验证。经向中国证监会备案，《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 6 月 26 日正式生效，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为中银基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2025]176 号核准，本基金于 2025 年 7 月 29 日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下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》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、金融债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款<含协议存款、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础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，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。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

本基金初始投资的基础设施项目为：瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司、瑞达（天津）仓储服务有限公司和瑞达（成都）仓储服务有限公司（以下统称“项目公司”）分别持有的瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目（以下合称“瑞达物流项目”）。

中国外运股份有限公司为本基金的原始权益人。

本基金于 2025 年 6 月 30 日出资人民币 1,308,676,500.00 元认购中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划全部份额（以下简称“中银资管中外运仓储物流 1 期 ABS”），中银资管中外运仓储物流 1 期 ABS 的计划管理人为中银资产管理有限公司。本基金通过中银资管中外运仓储物流 1 期 ABS 间接持有项目公司 100%股权。

本基金、中银资管中外运仓储物流 1 期 ABS 及项目公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人中银基金管理有限公司于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的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》、《中银中外运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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本基金财务报表的实际编制期间为 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本基金以人民币为记账本位币。

11.5.4.3 企业合并

（1）同一控制下的企业合并

本基金在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（2）非同一控制下的企业合并

本基金在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本基金在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重

要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本基金的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本基金在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本基金对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本基金能够控制被投资方。

子公司是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体。

（2）合并财务报表的编制方法

本基金以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本基金编制合并财务报表，将整个集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映本集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在本集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增加子公司的处理

非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工

具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余

额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款、其他应收款及合同资产等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款及合同资产或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款、其他应收款及合同资产等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

⑥核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出

售加以限制的，则已放弃对该金融资产的控制。

本集团在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行

抵销。

11.5.4.7 应收账款

应收账款相关会计政策参见 11.5.4.6 金融工具。

11.5.4.8 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

对长期股权投资计提资产减值的方法参见 11.5.4.12 长期资产减值。

11.5.4.9 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法参见 11.5.4.12 长期资产减值。

本集团对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

房屋建筑物折旧年限 31.92-39.33 年，残值率 5%，年折旧率 2.42-2.98%；土地使用权折旧年限 31.92-39.33 年，残值率 5%；年折旧率 2.42-2.98%。

11.5.4.10 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

房屋建筑物采用年限平均法，折旧年限 5.00-39.33 年，残值率 5%，年折旧率 2.42-19.00%；机器设备采用年限平均法，折旧年限 5.00-25.00 年，年折旧率 5%，年折旧率 3.80-19.00%；办公设备及其他采用年限平均法，折旧年限 5.00-10.00 年，残值率 5%，年折旧率 9.50-19.00%。

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

11.5.4.11 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

11.5.4.12 长期资产减值

对子公司的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。

相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本集团不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本集团在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本基金对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本集团所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本基金对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本基金能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②可弥补亏损和税款抵减

A.本集团自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本集团在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

11.5.4.14 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本集团以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本集团在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本集团将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是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。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输

入值。

11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.16 收入

(1) 一般原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- ③本集团履约过程中所产出的商品或提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品或服务。

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供

服务的义务列示为合同负债。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

（2）具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

①租赁收入

经营租赁服务的收入确认参见 11.5.4.18 租赁。

②提供服务收入

本集团与客户之间的提供服务合同，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

11.5.4.17 费用

本集团的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.18 租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）本集团作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁

本集团在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

本集团作为出租人

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.19 基金的收益分配政策

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回调整项。

（1）在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给基金份额持有人；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定；

（2）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

（3）每一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。

11.5.4.20 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向

其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.21 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

（1）房屋建筑物的预计使用寿命及预计净残值

作为投资性房地产或固定资产核算的房屋建筑物的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的房屋建筑物的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些房屋建筑物的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些房屋建筑物。为确定房屋建筑物的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若房屋建筑物的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

（2）预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设在本报告期末发生重大变化。

（3）商誉减值准备的会计估计

本集团至少每年对商誉进行减值测试。在进行减值测试时，需要将商誉分配到相应的资产组或资产组组合，并预计资产组或资产组组合的可收回金额。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计，具体参见 11.5.7.5。

（4）所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司分别在无锡、昆山、金华、天津和成都缴纳企业所得税。在正常

的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期间未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期间未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期内无需要说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

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》、财政部、国家税务总局公告2025年第4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(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。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照

3%的征收率缴纳增值税。

对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入亦免征增值税。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，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）本基金的城市维护建设税、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。

本基金持有的项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种 计税依据 税率

企业所得税 应纳税所得额 25%

增值税 应纳税销售额（一般计税方式：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） 6%/9%/13%

城市维护建设税 缴纳的增值税税额 5%/7%

教育费附加 缴纳的增值税税额 3%

地方教育附加 缴纳的增值税税额 2%

房产税 从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴 1.2%及 12%

土地使用税 土地面积 3 元/平方米、8 元/平方米、4 元/平方米、5 元/平方米、1.5 元/平方米

（1）根据财政部税务总局公告 2023 年第 5 号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、和瑞达（天津）仓储服务有限公司因符合要求可享受上述减税政策。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金**11.5.7.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	117,665,812.53
其他货币资金	-
小计	117,665,812.53
减：减值准备	-
合计	117,665,812.53

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	117,665,400.25
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	412.28
小计	117,665,812.53
减：减值准备	-
合计	117,665,812.53

11.5.7.2 应收账款**11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款**

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	105,704.92

1—2 年	-
小计	105,704.92
减：坏账准备	1,178.57
合计	104,526.35

11.5.7.2.2 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 2025 年 12 月 31 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	105,704.92	100.00	1,178.57	1.11	104,526.35
合计	105,704.92	100.00	1,178.57	1.11	104,526.35

11.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	-	-	-
非关联方组合	105,704.92	1,178.57	1.11
合计	105,704.92	1,178.57	1.11

11.5.7.2.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
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	-	1,178.57	407.45	-	407.45	1,178.57
合计	-	1,178.57	407.45	-	407.45	1,178.57

注：其他变动金额为于 2025 年 6 月 30 日专项计划取得项目公司股权时项目公司应收账款坏账准备余额。本基金合同生效日为 2025 年 6 月 26 日，不存在上年度末数据。

11.5.7.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	71,457.43	67.60	796.72	70,660.71
租户 2	34,247.49	32.40	381.85	33,865.64
合计	105,704.92	100.00	1,178.57	104,526.35

注：截至 2025 年 12 月 31 日，应收债务人账款逾期未收回，计提相应坏账准备。上述款项已于期后全额收回。

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 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	-	-	-	-
2.本期增加金额	792,145,625.90	266,538,511.75	-	1,058,684,137.65
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	19,373,848.95	-	-	19,373,848.95
非同一控制下企业合并	772,771,776.95	266,538,511.75	-	1,039,310,288.70
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	792,145,625.90	266,538,511.75	-	1,058,684,137.65
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	12,814,451.95	3,745,912.26	-	16,560,364.21
本期计提	12,522,361.22	3,745,912.26	-	16,268,273.48
存货\固定资产\在建工程转入	292,090.73	-	-	292,090.73
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-

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
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	12,814,451.95	3,745,912.26	-	16,560,364.21
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	779,331,173.95	262,792,599.49	-	1,042,123,773.44
2.期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.3.2 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
瑞达无锡仓储服务有限公司	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	8,126,188.67	-	-	-	-
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	6,751,887.97	-	-	-	-
瑞达（金华）仓储服务有限公司	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号	76,371.08	9,601,277.34	-	-	-	-
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号	40,575.55	8,739,653.06	-	-	-	-
瑞达（天津）仓储服务有限公司	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	11,986,284.66	-	-	-	-
瑞达（成都）	四川省成都	48,814.54	6,844,195.08	-	-	-	-

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
仓储服务有限公司	市双流区西航港街道口岸路 155 号						
合计	—	305,400.61	52,049,486.78	-	-	-	—

注：租金收入指项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的租金及物业管理费收入合计（包含光伏租赁收入）。

11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
固定资产	34,529,426.72
固定资产清理	-
合计	34,529,426.72

11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	50,907,927.64	3,994,237.10	-	-	334,364.95	55,236,529.69
购置	-	16,200.00	-	-	-	16,200.00
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
非同一控制下企业合并	50,907,927.64	3,978,037.10	-	-	334,364.95	55,220,329.69
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	19,373,848.95	-	-	-	-	19,373,848.95
处置或报废	-	-	-	-	-	-
转出至投资性房地产	19,373,848.95	-	-	-	-	19,373,848.95
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	31,534,078.69	3,994,237.10	-	-	334,364.95	35,862,680.74
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	922,902.65	593,156.20	-	-	85,228.30	1,601,287.15

本期计提	922,902.65	593,156.20	-	-	85,228.30	1,601,287.15
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	268,033.13	-	-	-	-	268,033.13
处置或报废	-	-	-	-	-	-
转出至投资性房地产	268,033.13	-	-	-	-	268,033.13
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	654,869.52	593,156.20	-	-	85,228.30	1,333,254.02
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	30,879,209.17	3,401,080.90	-	-	249,136.65	34,529,426.72
2.期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.5 商誉

11.5.7.5.1 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	
瑞达物流项目	-	304,194,094.48	-	304,194,094.48
合计	-	304,194,094.48	-	304,194,094.48

注：本期增加的商誉系购买项目公司 100%股权的交易产生。本集团的所有商誉已于购买日

分摊至瑞达物流项目资产组组合，且相关资产组组合与经营分部划分一致。

11.5.7.5.2 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	
瑞达物流项目	-	83,299,583.49	-	83,299,583.49
合计	-	83,299,583.49	-	83,299,583.49

11.5.7.5.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团于 2025 年 12 月 31 日对商誉进行了减值测试。在进行商誉减值测试时，本集团将相关资产或资产组组合（含商誉）的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。经比较相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定其可收回金额，并计提减值准备 83,299,583.49 元。

11.5.7.6 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
固定资产改良	-	2,743,537.96	396,667.99	-	2,346,869.97
合计	-	2,743,537.96	396,667.99	-	2,346,869.97

11.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.7.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 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	627,578,324.43	156,894,581.12
公允价值变动	-	-
合计	627,578,324.43	156,894,581.12

11.5.7.7.2 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	-	156,894,581.12	-	-

11.5.7.7.3 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 2025 年 12 月 31 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	-
坏账准备	1,178.57
合计	1,178.57

11.5.7.8 其他资产**11.5.7.8.1 其他资产情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预付账款	275,683.35
其他应收款	655,507.31
待抵扣进项税	134,887.48
待摊费用	190,930.87
预缴房产税	22,502.84
合计	1,279,511.85

11.5.7.8.2 预付账款**11.5.7.8.2.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	273,687.40
1—2 年	-
2 年以上	1,995.95
合计	275,683.35

11.5.7.8.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
国网四川省电力公司成都市双流供电分公司	110,000.00	39.90	-	预存电费
用友网络科技股份有限公司	90,577.36	32.86	-	预付软件实施服务费
国网江苏省电力有限公司昆山市供电分公司	28,975.04	10.51	-	预存电费
金华市自来水有限公司	23,891.47	8.67	-	预付水费
国网江苏省电力有限公司无锡供电分公司	10,979.23	3.98	-	预存电费
合计	264,423.10	95.92		

注：1.国网四川省电力公司成都市双流供电分公司期末预付账款余额为多笔预存电费组成，预付款时间为 2025 年 9 月至 12 月期间。

2.用友网络科技股份有限公司期末预付账款余额为多笔预付软件实施服务费组成，预付款时间为 2025 年 12 月期间。

3.国网江苏省电力有限公司昆山市供电分公司期末预付账款余额为多笔预存电费组成，预付款时间为 2025 年 11 月至 12 月期间。

4.金华市自来水有限公司期末预付账款余额为多笔预付水费组成，预付款时间为 2025 年 12 月期间。

5. 国网江苏省电力有限公司无锡供电分公司期末预付账款余额为多笔预存电费组成，预付款时间为 2025 年 9 月至 12 月期间。

11.5.7.8.3 其他应收款

11.5.7.8.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	655,507.31
1—2 年	-
小计	655,507.31
减：坏账准备	-
合计	655,507.31

11.5.7.8.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
吸收合并 SPV 待结算款项	649,076.90
押金保证金	3,000.00
其他	3,430.41
小计	655,507.31
减：坏账准备	-
合计	655,507.31

11.5.7.8.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末 余额的比例（%）	已计提坏 账准备	账面价值
招商银行股份有限公司	649,076.90	99.02	-	649,076.90
丰巢网络技术有限公司	3,000.00	0.46	-	3,000.00
中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	1,796.37	0.27	-	1,796.37
得世运供应链（深圳）有限公司	1,634.04	0.25	-	1,634.04
合计	655,507.31	100.00	-	655,507.31

11.5.7.9 应付账款

11.5.7.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付工程款	14,026.23
应付物业管理费	1,045,582.82
应付其他劳务费用	67,611.14
合计	1,127,220.19

11.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,080,361.52
消费税	-

企业所得税	2,541,460.10
个人所得税	-
城市维护建设税	74,592.28
教育费附加	51,904.38
房产税	1,263,886.51
土地使用税	369,732.52
土地增值税	-
印花税	-
地方教育附加	-
其他	4,535.21
合计	5,386,472.52

11.5.7.11 其他负债

11.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收账款	4,007,927.02
其他应付款	8,109,922.74
合计	12,117,849.76

11.5.7.11.2 预收款项

11.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租金	4,007,927.02
合计	4,007,927.02

11.5.7.11.3 其他应付款

11.5.7.11.3.1 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 2025 年 12 月 31 日
质保金	144,425.70
押金及保证金	7,065,497.04
审计费	500,000.00
资产评估费	300,000.00
信息披露费	100,000.00

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他	-
合计	8,109,922.74

11.5.7.11.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00	租赁保证金
金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	租赁保证金
无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	租赁保证金
昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	租赁保证金
合计	5,655,272.53	—

11.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	400,000,000.00	1,310,800,006.41
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,310,800,006.41

注：基金合同生效日为 2025 年 6 月 26 日，本报告期为基金合同生效日至 2025 年 12 月 31 日，无上年度末数据。

11.5.7.13 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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	-73,173,667.65	-	-73,173,667.65
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	-	-	-

本期末	-73,173,667.65	-	-73,173,667.65
-----	----------------	---	----------------

11.5.7.14 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日						
	瑞达无锡仓储服务有限公司	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	瑞达（金华）仓储服务有限公司	瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	瑞达（天津）仓储服务有限公司	瑞达（成都）仓储服务有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-	-
租赁收入	5,579,272.01	4,663,074.29	6,569,007.98	5,998,076.68	8,424,247.70	4,777,709.63	36,011,388.29
物业管理服务收入	2,546,916.66	2,088,813.68	3,032,269.36	2,741,576.38	3,562,036.96	2,066,485.45	16,038,098.49
其他收入	-	-	-	2,752.29	-	-	2,752.29
合计	8,126,188.67	6,751,887.97	9,601,277.34	8,742,405.35	11,986,284.66	6,844,195.08	52,052,239.07
营业成本	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销成本	2,522,604.60	2,121,628.93	3,315,064.30	2,855,520.18	5,420,639.34	2,027,828.05	18,263,285.40
物业管理费	898,049.19	940,302.18	1,168,955.90	927,855.19	863,451.92	940,426.48	5,739,040.86
其他营业成本	464,169.45	272,893.76	236,977.36	209,188.69	578,236.02	343,450.45	2,104,915.73
合计	3,884,823.24	3,334,824.87	4,720,997.56	3,992,564.06	6,862,327.28	3,311,704.98	26,107,241.99

11.5.7.15 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
与递延收益相关的政府补助	96,631.56
合计	96,631.56

11.5.7.16 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
基金募集期利息	2,056,104.02
合计	2,056,104.02

11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,183,023.28
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	317,605.39
教育费附加	246,560.42
房产税	4,652,457.58
土地使用税	673,719.89
土地增值税	-
印花税	367,264.96
地方教育附加	-
其他	-
合计	7,440,631.52

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面无法抵消的增值税，在基金合并财务报表中作为税金及附加列示。

11.5.7.18 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
办公及运营经费	38,304.97
固定资产折旧费用	2,943.22

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
中介机构服务费	149,000.00
合计	190,248.19

11.5.7.19 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	771.12
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	771.12

11.5.7.20 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-
投资性房地产减值损失	-
固定资产减值损失	-
工程物资减值损失	-
在建工程减值损失	-
无形资产减值损失	-
商誉减值损失	83,299,583.49
持有待售资产减值损失	-
其他	-
合计	83,299,583.49

11.5.7.21 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日
审计费用	900,000.00
信息披露费	100,000.00
资产评估费	445,000.00
ABS 通道费	353,520.56
银行手续费	7,957.94
合计	1,806,478.50

11.5.7.22 营业外收入**11.5.7.22.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约赔偿收入	52,823.43
其他	-
合计	52,823.43

11.5.7.23 所得税费用**11.5.7.23.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	4,523,518.52
递延所得税费用	-677,245.74

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
合计	3,846,272.78

11.5.7.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-69,327,394.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	3,171,335.28
调整以前期间所得税的影响	-865,408.64
非应税收入的影响	256,513.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,283,639.71
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	192.78
合计	3,846,272.78

11.5.7.24 现金流量表附注

11.5.7.24.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日
基金募集期利息	2,056,104.02
收到租赁保证金	484,681.21
收到违约赔偿收入	47,927.16
合计	2,588,712.39

11.5.7.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日

支付运营管理费	1,567,032.63
支付中介机构服务费	694,000.00
吸收合并 SPV 待结算款项	644,972.08
支付软件服务费	522,771.53
支付安全生产费	373,777.19
支付 ABS 通道费	353,520.56
其他	91,325.06
合计	4,247,399.05

11.5.7.25 现金流量表补充资料

11.5.7.25.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-73,173,667.65
加：信用减值损失	771.12
资产减值损失	83,299,583.49
固定资产折旧	1,601,287.15
投资性房地产折旧	16,268,273.48
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	396,667.99
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）	-

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31 日
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）	-677,245.74
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）	5,251,126.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,714,813.86
利息支出	-
专项储备增加	99,911.27
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	30,351,893.27
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	117,665,400.25
减：现金的期初余额	1,310,800,006.41
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,193,134,606.16

11.5.7.25.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,304,815,570.80
其中：瑞达无锡仓储服务有限公司	179,851,243.26
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	148,814,544.22
瑞达（金华）仓储服务有限公司	223,824,771.27
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	266,895,076.63

项目	本期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
瑞达（天津）仓储服务有限公司	293,351,787.37
瑞达（成都）仓储服务有限公司	192,078,148.05
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	81,682,958.83
其中：瑞达无锡仓储服务有限公司	9,147,166.41
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	5,225,257.22
瑞达（金华）仓储服务有限公司	4,482,530.78
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	24,834,048.92
瑞达（天津）仓储服务有限公司	6,414,547.20
瑞达（成都）仓储服务有限公司	31,579,408.30
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,223,132,611.97

11.5.7.25.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
一、现金	117,665,400.25
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	117,665,400.25
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	117,665,400.25
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	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
------	--------	--------	-----------	--------	-----	---------	---------------	----------------

瑞达无锡仓储服务有限公司	2025 年 6 月 30 日	52,670,678.38	100.00	现金收购	2025-06-30	取得控制权	8,130,653.50	-2,700,165.39
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	2025 年 6 月 30 日	49,333,476.14	100.00	现金收购	2025-06-30	取得控制权	6,755,601.87	-2,226,850.97
瑞达（金华）仓储服务有限公司	2025 年 6 月 30 日	66,670,621.98	100.00	现金收购	2025-06-30	取得控制权	9,605,268.13	-3,654,648.88
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	2025 年 6 月 30 日	69,000,143.14	100.00	现金收购	2025-06-30	取得控制权	10,215,678.27	-3,718,278.82
瑞达（天津）仓储服务有限公司	2025 年 6 月 30 日	93,670,236.94	100.00	现金收购	2025-06-30	取得控制权	12,120,685.18	-4,781,871.33
瑞达（成都）仓储服务有限公司	2025 年 6 月 30 日	54,000,600.23	100.00	现金收购	2025-06-30	取得控制权	7,922,546.69	-2,820,220.66
合计	—	385,345,756.81	100.00	—	—	—	54,750,433.64	—

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	瑞达物流项目
合并成本	
现金	385,345,756.81
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	385,345,756.81
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	81,151,662.33
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	304,194,094.48

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团本期发生的非同一控制下企业合并的合并成本均为现金对价，在合并中取得的项目公司可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，具体参见 11.5.7.5。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	瑞达无锡仓储服务有限公司		瑞达智汇昆山仓储服务有限公司		瑞达（金华）仓储服务有限公司		瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司		瑞达（天津）仓储服务有限公司		瑞达（成都）仓储服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	334,031,077.96	224,112,377.02	298,908,218.03	196,039,640.56	431,521,637.08	314,877,060.36	523,308,556.91	400,359,537.57	547,164,623.44	429,341,754.58	380,350,148.13	320,266,584.08
货币资金	181,864,208.21	181,864,208.21	153,932,796.92	153,932,796.92	220,483,763.32	220,483,763.32	271,917,476.34	271,917,476.34	297,246,566.46	297,246,566.46	213,705,809.90	213,705,809.90
应收账款	1,132,288.90	1,132,288.90	946,731.02	946,731.02	1,020,219.93	1,020,219.93	1,287,271.18	1,287,271.18	1,918,056.98	1,918,056.98	27,692.49	27,692.49
投资性房地产	148,461,873.33	38,543,172.39	143,888,932.93	41,036,755.71	194,830,028.53	86,321,580.40	200,974,009.78	79,916,338.84	239,433,991.87	125,205,625.06	120,492,945.18	63,143,506.94
固定资产	868,186.21	868,186.21	111,067.07	94,666.82	14,890,377.96	6,754,249.37	4,025,990.22	2,134,641.82	8,046,160.76	4,451,658.71	18,507,054.82	15,772,929.01
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	1,669,940.46	1,669,940.46	-	-	279,593.51	279,593.51	-	-	519,847.37	519,847.37	-	-
其他资产	34,580.85	34,580.85	28,690.09	28,690.09	17,653.83	17,653.83	45,103,809.39	45,103,809.39	-	-	27,616,645.74	27,616,645.74
负债：	331,601,877.96	304,122,202.72	294,302,437.61	268,585,293.24	451,666,309.20	422,505,165.02	478,960,977.28	448,223,722.44	538,427,215.75	508,971,498.53	339,173,781.42	324,152,890.41
应付账款	125,925.95	125,925.95	184,395.09	184,395.09	172,818.62	172,818.62	215,155.75	215,155.75	105,846.53	105,846.53	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	27,479,675.24	-	25,717,144.37	-	29,161,144.18	-	30,737,254.84	-	29,455,717.22	-	15,020,891.01	-
递延收益	-	-	-	-	-	-	-	-	2,866,737.18	2,866,737.18	-	-
专项储备	21,891.90	21,891.90	26,519.65	26,519.65	-	-	43,486.57	43,486.57	-	-	-	-

其他 负债	303,00 9,783.8 9	303,00 9,783.8 9	267,72 5,984.6 4	267,72 5,984.6 4	421,61 4,000.4 8	421,61 4,000.4 8	446,91 4,478.8 2	446,91 4,478.8 2	505,39 1,977.8 0	505,39 1,977.8 0	323,51 2,364.0 2	323,512, 364.02
应交 税费	964,60 0.98	964,60 0.98	648,39 3.86	648,39 3.86	718,34 5.92	718,34 5.92	1,050,6 01.30	1,050,6 01.30	606,93 7.02	606,93 7.02	640,52 6.39	640,526. 39
净资 产	2,429,2 00.00	-80,00 9,825.7 0	4,605,7 80.42	-72,54 5,652.6 8	-20,14 4,672.1 2	-107,6 28,104. 66	44,347, 579.63	-47,86 4,184.8 7	8,737,4 07.69	-79,62 9,743.9 5	41,176, 366.71	-3,886,3 06.33
取得 的净 资产	2,429,2 00.00	-80,00 9,825.7 0	4,605,7 80.42	-72,54 5,652.6 8	-20,14 4,672.1 2	-107,6 28,104. 66	44,347, 579.63	-47,86 4,184.8 7	8,737,4 07.69	-79,62 9,743.9 5	41,176, 366.71	-3,886,3 06.33

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2025 年 5 月 13 日出具的资产评估报告，于购买日，项目公司持有的投资性房地产和固定资产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产和固定资产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.9 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	
中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划	上海	上海	投资管理	100.00	-	认购
瑞达无锡仓储服务有限公司	无锡	无锡	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	昆山	昆山	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达（金华）仓储服务有限公司	金华	金华	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	昆山	昆山	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达（天津）仓储服务有限公司	天津	天津	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达（成都）仓储服务有限公司	成都	成都	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购

注：截至 2025 年 12 月 10 日，原直接持有各项目公司股权的瑞运达通（无锡）仓储服务有

限公司、瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司、瑞运达通（金华）仓储服务有限公司、瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司、瑞运达通（天津）仓储服务有限公司和瑞运达通（成都）仓储服务有限公司（以下统称“SPV 公司”）均已取得合并注销证明，项目公司与相应 SPV 公司的吸收合并已完成。吸收合并完成后，各 SPV 公司主体资格消灭。项目公司股东均变更为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划。

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

本基金的基金管理人于 2026 年 3 月 6 日宣告 2025 年分红事项，拟分配金额为 33,724,000.00 元，每 10 份基金份额可获得分配收益 0.8431 元，占截止收益分配基准日可供分配金额的 99.9902%。

11.5.11 关联方关系

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

无。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中银基金管理有限公司	基金管理人
中银资产管理有限公司	专项计划管理人、基金管理人的子公司
招商银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
中国外运股份有限公司	原始权益人
中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	运营管理机构、原始权益人的子公司
中外运物流投资控股有限公司	原始权益人的子公司
金华中外运国际物流有限公司	原始权益人的子公司
昆山中外运物流有限公司	原始权益人的子公司
中外运物流（天津）有限公司	原始权益人的子公司
无锡中外运物流有限公司	原始权益人的子公司
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	原始权益人的子公司
中外运空运有限公司成都分公司	原始权益人的子公司
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	原始权益人的合营企业
招商局物业管理有限公司	与原始权益人受同一方最终控制
华祺投资有限责任公司	与原始权益人受同一方最终控制
成都嘉航报关服务有限公司	与原始权益人受同一方最终控制

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易**11.5.12.1 关联采购与销售情况****11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况**

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期
		2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日
招商局物业管理有限公司	物业费	2,896,263.25
合计	—	2,896,263.25

11.5.12.2 关联租赁情况**11.5.12.2.1 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
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	仓库租赁	9,713,020.00
昆山中外运物流有限公司	仓库租赁	7,507,835.03
无锡中外运物流有限公司	仓库租赁	8,805,514.67
金华中外运国际物流有限公司	仓库租赁	9,967,110.04
中外运物流（天津）有限公司	仓库租赁	13,150,702.77
中外运空运有限公司成都分公司	仓库租赁	1,060,582.35
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	仓库租赁	364,205.70
成都嘉航报关服务有限公司	仓库租赁	30,389.03
华祺投资有限责任公司	光伏租赁	74,311.92
合计	—	50,673,671.51

11.5.12.3 关联方报酬**11.5.12.3.1 基金管理费**

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,856,487.06
其中：固定管理费	4,758,666.99

浮动管理费	97,820.07
支付销售机构的客户维护费	42,598.84

注：本基金的管理费用包括基金管理人、专项计划管理人的管理费和运营管理机构收取的运营管理费，其中，运营管理费包括基本管理费及绩效运营管理费。

1、基金管理人的管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.195\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理人的管理费

A 为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息，如有））。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和。

基金管理人的管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 A 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人根据与基金管理人核对一致，以协商确定的日期及方式从基金财产中支取。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2、计划管理人的管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起按日计算，计算方法如下：

$$C = A \times 0.195\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义与基金管理人管理费中 A 值定义一致。

计划管理人管理费按年支付。基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

3、运营管理机构运营管理费

（1）基本管理费

基金合同生效后，基本管理费计算方法如下：

$$H = R \times 4\% \div 365 \times \text{该年度提供运营服务的实际自然天数}$$

H 为基础设施项目当年的运营基本管理费

R 为管理的基础设施项目年度收入（不含税）

基金管理人根据年初制定的财务预算中年度收入核定基本管理费的预付金额，于每个季度初五个工作日内支付给运营管理机构。下一年度初，基金管理人根据各项目经审计后的收入，按“多退少补”原则，在一季度基本管理费支付时进行轧差清算。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

如基础设施项目发生租金欠缴，则按欠缴部分占该项目年收入的比例暂扣基本管理费，直至欠缴租金收齐后支付。

因运营管理机构运营管理工作原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违

规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管、税务部门等机构的经济处罚，基金管理人将按所受经济处罚金额的同等金额扣减其当年应支付给运营管理机构运营管理费（当年应支付的运营管理费金额不足以扣减的，则顺延至下一年度扣减）。

（2）绩效运营管理费

绩效运营管理费将基于项目公司超额完成的利润来核算，按年度支出，在该年度审计报告出具后支付。

绩效运营管理费=绩效运营管理费计算基数×绩效考核系数；绩效运营管理费计算基数=

（EBITDA 完成值-EBITDA 目标值）×20%。其中，EBITDA 目标值是指前两年为基金初始发行评估预测的当期 EBITDA 指标，之后每两年根据前一年的项目审计报告中的评估结果进行重新设定；绩效考核系数由绩效考核结果决定。

（EBITDA 完成值-EBITDA 目标值）如果为正值，运营管理机构可以收取绩效运营管理费；（EBITDA 完成值-EBITDA 目标值）如果为负值，即绩效运营管理费为负时，绩效考核系数为 1，应扣罚对应金额的基本管理费。绩效运营管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年各项目公司调整后的运营收入（不含税）之和的 2%。运营管理机构应确保每年绩效运营管理费的 50%将用于激励项目管理团队。

运营管理机构绩效运营管理费按年计算，按照约定的支付频率及账户路径支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	67,981.41

注：本基金的托管费计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的基金托管人的托管费

E 为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，E 为基金募集资金规模（含募集期利息，如有））。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，E 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和。

基金托管人的托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。

11.5.12.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场债券（含回购）交易。

11.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金的基金管理人本报告期内未运用固有资金投资本基金。

11.5.12.5.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期							
2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 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
中外运物流投资控股有限公司	-	-	-	-	-	80,000,000.00	20.00%
合计	80,000,000.00	20.00%	-	-	-	80,000,000.00	20.00%

本基金除基金管理人之外的其他关联方投资本基金所采用的费率适用招募说明书以及管理人发布的最新公告规定的费率结构。

11.5.12.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期	
	2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	117,665,812.53	184,230.33
合计	117,665,812.53	184,230.33

注：本基金的银行存款由基金托管人招商银行保管，按银行同业利率计息。

11.5.12.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期内未发生在承销期内参与关联方承销证券的情况。

11.5.12.8 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期内无须作说明的其他关联交易事项。

11.5.13 关联方应收应付款项**11.5.13.1 应收项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	
		2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他资产-其他应收款	招商银行股份有限公司	649,076.90	-

其他资产-其他应收款	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	1,796.37	-
合计	—	650,873.27	-

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中银基金管理有限公司	1,325,623.32
应付管理人报酬	中银资产管理有限公司	1,297,567.80
应付管理人报酬	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	230,780.08
应付托管费	招商银行股份有限公司	67,981.41
应付账款	招商局物业管理有限公司	578,088.14
其他负债-预收款项	金华中外运国际物流有限公司	962,355.12
其他负债-预收款项	无锡中外运物流有限公司	597,596.35
其他负债-预收款项	昆山中外运物流有限公司	492,409.75
其他负债-预收款项	中外运空运有限公司成都分公司	429,573.20
其他负债-预收款项	中外运物流（天津）有限公司	213,670.03
其他负债-预收款项	华祺投资有限责任公司	123,853.21
其他负债-预收款项	中外运-敦豪国际航空快件有限公司	67,465.64
其他负债-其他应付款	中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00
其他负债-其他应付款	金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93
其他负债-其他应付款	无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48
其他负债-其他应付款	昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12
其他负债-其他应付款	中外运空运有限公司成都分公司	473,821.44
其他负债-其他应付款	中外运-敦豪国际航空快件有限公司	65,606.99
其他负债-其他应付款	成都嘉航报关服务有限公司	6,052.00
合计	—	12,587,717.01

11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

11.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末未持有因认购新发/增发证券而流通受限的证券。

11.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.14.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止，本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

11.5.15 收益分配情况

11.5.15.1 收益分配基本情况

无。

11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.16 金融工具风险及管理

11.5.16.1 信用风险

信用风险是指本集团在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者本集团所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成本集团资产损失和收益变化的风险。本基金管理人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、应收账款及其他应收款等。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。

本集团货币资金存放于具有独立法人资格的商业银行金融机构，本集团对这些金融机构进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。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，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.16.2 流动性风险

流动性风险是指本集团在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本集团的现金流主要来自于基础设施项目。

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金及其子公司持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

11.5.16.3 市场风险

市场风险是指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，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

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。

本基金未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本集团资产净值无重大影响。

11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值：

(1) 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。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金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。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金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。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。

于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

11.5.18.1 货币资金

11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	3,652,778.82
其他货币资金	-
小计	3,652,778.82
减：减值准备	-
合计	3,652,778.82

11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	3,652,388.21
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	390.61
小计	3,652,778.82
减：减值准备	-
合计	3,652,778.82

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

本基金本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.18.2 长期股权投资**11.5.18.2.1 长期股权投资情况**

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,308,676,500.00	72,309,424.06	1,236,367,075.94
合计	1,308,676,500.00	72,309,424.06	1,236,367,075.94

11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划	-	1,308,676,500.00	-	1,308,676,500.00	72,309,424.06	72,309,424.06
合计	-	1,308,676,500.00	-	1,308,676,500.00	72,309,424.06	72,309,424.06

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的

原则：在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论时评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为粤戴德梁行 F/BJD/2603/1024/MW/JL《不动产公募基金 2025 年度评估报告》，本基金持有的全部基础设施项目均为仓储物流项目，总建筑面积为 305,400.61 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,072,000,000 元（大写人民币壹拾亿零柒仟贰佰万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托人：中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司瑞达无锡仓储服务有限公司持有的位于中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「瑞达无锡物流项目」，产证证载建筑面积 38,006.29 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 147,000,000 元，折合单价 3,868 元/平方米

项目二：项目公司瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的位于中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号「瑞达昆山物流项目」，产证证载建筑面积 35,465.32 平方米的房屋及其

所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 141,000,000 元，折合单价 3,976 元/平方米

项目三：项目公司瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的位于中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号「瑞达金华物流项目」，产证证载建筑面积 76,371.08 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 207,000,000 元，折合单价 2,710 元/平方米

项目四：项目公司瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司持有的位于中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号「昆山千灯物流项目」，产证证载建筑面积 40,575.55 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 202,000,000 元，折合单价 4,978 元/平方米

项目五：项目公司瑞达（天津）仓储服务有限公司持有的位于中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号「天津建合物流项目」，产证证载建筑面积 66,167.83 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 240,000,000 元，折合单价 3,627 元/平方米

项目六：项目公司瑞达（成都）仓储服务有限公司持有的位于中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号「成都空港物流项目」，产证证载建筑面积 48,814.54 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 135,000,000 元，折合单价 2,766 元/平方米

备注：项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

基础设施项目当期仍有较高水平的签约租金，但考虑到区域市场近期租赁成交情况以及未来供需关系的影响，相较 2024 年 12 月 31 日时点，评估机构对基础设施项目市场租金进行了调整，较 2024 年 12 月 31 日时点下降 0.9%-2.4%。

基于五个整租项目（瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目以及天津建合物流项目）于 2025 年 05 月 12 日签署的《仓库租赁合同之补充协议二》，租赁双方确认将提前续期，续期期限为五年，续期租赁期内的租金确定及租金调整标准以届时双方认可的第三方评估机构出具的市场租金及租金增长率为依据。相较 2024 年 12 月 31 日时点，评估机构对五个整租项目预测期间出租率进行了调整，续期期限内出租

率按 100%测算。上述估值参数变化未对评估预测现金流以及评估价值产生重大影响。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

评估机构采取成本法进行校验,即求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。采用成本法校验的评估结果如下:

瑞达无锡物流项目,成本校验法总值为 146,000,000 元,折合单价 3,841 元/平方米;

瑞达昆山物流项目,成本校验法总值为 123,000,000 元,折合单价 3,468 元/平方米;

瑞达金华物流项目,成本校验法总值为 258,000,000 元,折合单价 3,378 元/平方米;

昆山千灯物流项目,成本校验法总值为 157,000,000 元,折合单价 3,869 元/平方米;

天津建合物流项目,成本校验法总值为 250,000,000 元,折合单价 3,778 元/平方米;

成都空港物流项目,成本校验法总值为 173,000,000 元,折合单价 3,544 元/平方米。

综上所述,估价对象估值总价为 10.72 亿,采用成本法校验测算总价为 11.07 亿,结果差异在 20%之内,综上本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	瑞达无锡物流项目	835.80	827.43	101.01	624.34	611.97	102.02
2	瑞达昆山物流项目	694.55	687.64	101.00	495.94	493.30	100.54
3	瑞达金华物流项目	975.58	965.83	101.01	744.50	708.17	105.13
4	昆山千灯物流项目	896.90	887.79	101.03	660.94	647.33	102.10
5	天津建合物流项目	1,187.90	1,174.78	101.12	922.77	881.16	104.72
6	成都空港物流项目	668.07	686.89	97.26	427.58	454.44	94.09

合计		5,258.80	5,230.37	100.54	3,876.07	3,796.37	102.10
----	--	----------	----------	--------	----------	----------	--------

注：上表中列示的数据期间为 2025 年 6 月 30 日（交割日）至 2025 年 12 月 31 日，数据口径与首发评估报告一致。本期营业收入和本期运营净收益/净现金流量的实际数与预测数均以 2025 年的年度数按实际运营天数 185 天进行折算。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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 (%)
1,877	213,106.02	398,578,827.00	99.6447	1,421,173.00	0.3553

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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	12,464,034.00	3.12
2	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	9,875,002.00	2.47
3	中诚信托有限责任公司—中诚信托—仲夏 3 号集合资金信托计划	6,740,095.00	1.69
4	华能贵诚信托有限公司—华能信托·双利粤湾 1 号集合资金信托计划	5,074,161.00	1.27

5	国泰海通证券股份有限公司	4,118,503.00	1.03
6	中信建投证券股份有限公司	3,511,000.00	0.88
7	光大永明资管－建设银行－光大永明资产聚宝 19 号固定收益类资产管理产品	3,115,850.00	0.78
8	西部证券股份有限公司	2,945,057.00	0.74
9	招商证券股份有限公司	2,768,111.00	0.69
10	中信证券股份有限公司	2,754,860.00	0.69
合计		53,366,673.00	13.34

注：其中，平安证券股份有限公司冻结份额 12,000,000 份。

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	中外运物流投资控股有限公司	80,000,000.00	20.00
2	中国银河证券股份有限公司	20,160,000.00	5.04
3	中粮信托有限责任公司－中粮信托·丰泽润业 025 号财富管理服务信托	17,600,000.00	4.40
4	中信证券股份有限公司	16,720,000.00	4.18
5	申万宏源证券有限公司	16,720,000.00	4.18
6	中国国新资产管理有限公司	16,720,000.00	4.18
7	中国人民人寿保险股份有限公司-自有资金	12,040,000.00	3.01
8	中国人寿资管-广发银行-国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品	10,280,000.00	2.57
9	长城证券股份有限公司	10,280,000.00	2.57
10	中银基金－招商银行－中银基金－睿享 1 号集合资产管理计划	10,280,000.00	2.57
合计		210,800,000.00	52.70

13.4 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	170.00	0.0000%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(2025年6月26日)基金份额总额	400,000,000.00
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	400,000,000.00

注：本基金合同生效日为 2025 年 6 月 26 日。

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

无。

15.2 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

本报告期内，经董事会决议通过，2025 年 12 月 10 日，刘信群先生担任公司董事长，执行总裁张家文先生不再代行董事长，详情请参见基金管理人 2025 年 12 月 11 日刊登的《中银基金管理有限公司关于董事长（法定代表人）变更的公告》。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

无。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内基金未有改聘为其审计的会计师事务所，报告期内本基金应支付给会计师事务所的报酬为 500,000.00 元，目前事务所已为本基金提供审计服务的连续年限为 1 年。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内基金未有改聘为其评估的评估服务机构，报告期内本基金应支付给评估机构的报酬为 300,000.00 元。目前该评估机构已为本基金提供评估服务的连续年限为 2 年。

15.6 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

本报告期内，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、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在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。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会规定媒介	2025-06-27
2	中银基金管理有限公司关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-07
3	中银中外运仓储物流 REIT 基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-18
4	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中国证监会规定媒介	2025-07-21
5	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2025-07-24
6	中银基金管理有限公司关于旗下部分基金开通转换业务的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-28
7	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定媒介	2025-07-29
8	中银基金管理有限公司关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-29
9	瑞运达通（天津）仓储服务有限公司-大信专审字[2025]第 1-04342 号	中国证监会规定媒介	2025-08-15
10	瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司大信专审字[2025]第 1-04076 号	中国证监会规定媒介	2025-08-15

11	瑞运达通（金华）仓储服务有限公司大信专审字[2025]第 1-04128 号	中国证监会规定媒介	2025-08-15
12	瑞运达通（成都）仓储服务有限公司大信专审字[2025]第 1-04131 号	中国证监会规定媒介	2025-08-15
13	瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司大信专审字[2025]第 1-04073 号	中国证监会规定媒介	2025-08-15
14	瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司大信专审字[2025]第 1-04441 号	中国证监会规定媒介	2025-08-15
15	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定媒介	2025-08-15
16	中银基金管理有限公司关于旗下部分基金估值变更的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025-09-04
17	中银基金管理有限公司关于旗下部分基金开通转换业务的公告	中国证监会规定媒介	2025-09-05
18	中银基金管理有限公司澄清公告	中国证监会规定媒介	2025-09-11
19	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-10-28
20	中银基金管理有限公司关于更新旗下公募基金风险等级的公告	中国证监会规定媒介	2025-11-20
21	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于完成吸收合并的公告	中国证监会规定媒介	2025-12-10
22	中银基金管理有限公司关于董事长（法定代表人）变更的公告	中国证监会规定媒介	2025-12-11

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无

§17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- （一）中国证监会准予本基金募集注册的文件
- （二）《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）法律意见书
- （五）基金管理人业务资格批件、营业执照
- （六）基金托管人业务资格批件、营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

17.2 存放地点

除第（六）项在基金托管人处外，其余文件均在基金管理人的住所。

17.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

中银基金管理有限公司

二〇二六年三月三十一日