中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中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：二〇二六年八月三十一日

§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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录 2
1.1 重要提示 2
1.2 目录 3
§2 不动产基金简介 5
2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 7
2.4 基金管理人和运营管理机构 7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人 7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构 8
2.7 信息披露方式 8
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 8
3.1 主要会计数据和财务指标 8
3.2 其他财务指标 9
3.3 不动产基金收益分配情况 9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 11
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况 11
3.7 报告期内发生的关联交易 11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 11
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 11
§4 不动产项目基本情况 11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
4.2 不动产项目所属行业情况 18
4.3 不动产项目运营相关财务信息 22
4.4 项目公司经营现金流 30
4.5 项目公司对外借入款项情况 31
4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 31
4.7 不动产项目相关保险的情况 32
4.8 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 32
4.9 其他需要说明的情况 32
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 32
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 32
5.2 投资组合报告附注 32
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 32
§6 回收资金使用情况 33
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 33
§7 管理人报告 34
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 34
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 36
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 37
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 39

§8 运营管理机构报告 40
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 40
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 41
§9 其他业务参与人履职报告 41
9.1 托管人报告 41
9.2 资产支持证券管理人报告 42
9.3 原始权益人报告 43
§10 中期财务报告（未经审计） 44
10.1 资产负债表 44
10.2 利润表 47
10.3 现金流量表 49
10.4 所有者权益变动表 53
10.5 报表附注 56
§11 基金份额持有人信息 86
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 86
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 87
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 88
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 88
§12 不动产基金份额变动情况 89
§13 重大事件揭示 89
13.1 基金份额持有人大会决议 89
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 89
13.3 不动产基金投资策略的改变 89
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 89
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 89
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 90
13.7 其他重大事件 90
§14 备查文件目录 91
14.1 备查文件目录 91
14.2 存放地点 91
14.3 查阅方式 91

§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
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）供应链管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	陈卫星	周建宁
	职务	督察长	总经理
	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	宁瑞洁	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 日由赵永东变更为宁瑞洁。

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
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.bocim.com
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）
本期收入	51,144,070.78
本期净利润	13,362,830.41
本期经营活动产生的现金流量净额	32,900,253.80
本期现金流分派率	2.31%
年化现金流分派率	4.65%
期末数据和指标	**报告期末(2026 年 6 月 30 日)**
期末不动产基金总资产	1,400,041,194.16
期末不动产基金净资产	1,217,613,505.50
期末不动产基金总资产与净资产的比例	114.98%

注：①本期收入指不动产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=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。
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”均指合并财务报表层面的数据。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	3.0440
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	32,551,163.31	0.0814	为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日的可供分配金额。
2025 年	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。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	33,723,999.31	0.0843	2026 年第 1 次分红（2025 年分红事项）
2025 年	-	-	2025 年 6 月 26 日产品成立

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	13,362,830.41	-
本期折旧和摊销	18,310,001.67	-

本期利息支出	-	-
本期所得税费用	453,813.15	-
本期息税折旧及摊销前利润	32,126,645.23	-
调增项		
1 .应收应付项目的变动	77,277.32	①
2 .预收项目的变动	2,538,316.21	-
调减项		
1 .未来合理相关支出预留	-1,089,048.34	②
2 .支付的利息及所得税费用	-1,102,027.11	-
本期可供分配金额	32,551,163.31	-

注：①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；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未来合理相关支出预留，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

本期“未来合理相关支出预留”，主要包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等，上述金额将根据相关协议约定及实际发生情况支付。

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未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

依据本基金的基金合同、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 1,196,864.31 元，资产支持证券管理人管理费 1,196,864.31 元，基金托管人托管费 61,377.10 元，运营管理费 1,919,097.88 元。年度运营管理费包括基本管理费与绩效管理费，本期计提的为基本管理费。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、运营管理机构的费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“基金运作”章节中的“基金的费用与税收”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

无。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内未发生不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺、承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情况。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划持有 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。

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，报告期末出租率 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，报告期末出租率 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，报告期末出租率 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，报告期末出租率 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，报告期末出租率 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，该项目报告期末出租率 90.32%。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	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	288,433.34	-	-
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	96.25	-	-
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	1.09	-	-
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	360.33	-	-
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	百分比	99.89	-	-

		应收租金				

注：本基金产品于 2025 年 7 月 18 日完成项目公司权属变更登记，该日后本基金方通过专项计划和 SPV 公司合法拥有不动产项目资产，基于上述原因故暂不列示上年同期数值及相关指标的同比。下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	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	-	-
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	-	-
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	1.34	-	-
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	215.00	-	-
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	-	-

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	35,291.16	-	-
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	35,465.32	-	-
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	-	-
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	1.19	-	-
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	215.00	-	-
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	-	-

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	73,809.58	-	-
2	报告期末实	基础设施项目	平方米	66,551.51	-	-

	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	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	0.88	-	-
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	215.00	-	-
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	-	-

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	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	-	-
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	-	-
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	1.35	-	-
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	274.00	-	-

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	-	-

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	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	-	-
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	-	-
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	1.09	-	-
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	694.97	-	-
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	-	-

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）

1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	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	43,664.83	-	-
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	90.32	-	-
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	0.87	-	-
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算平均剩余租期	天	406.40	-	-
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	99.02	-	-

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 2026 年 6 月 30 日，6 处资产总客户数量 43 家，其中整租项目的 5 家客户均为物流服务行业；成都空港物流项目客户数量 38 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 30 家，占成都空港物流项目客户的 78.95%；批发业 4 家，占成都空港物流项目客户的 10.53%；其他行业 2 家，占成都空港物流项目客户的 5.26%；零售业 1 家，占成都空港物流项目客户的 2.63%，房屋建筑业 1 家，占成都空港物流项目客户的 2.63%。排名前五大客户分别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，所在行业均为物流服务行业，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 8,213,795.52 元，占租金总收入的 23.61%；对金华中外运国际物流有限公司租金收入 6,347,019.97 元，占租金总收入的 18.24%；对中外运物流供应链管理（昆山）有限公司租金收入 5,867,464.81 元，占租金总收入的 16.86%；

对无锡中外运物流有限公司租金收入 5,474,768.60 元，占租金总收入的 15.74%；对昆山中外运物流有限公司租金收入 4,578,021.16 元，占租金总收入的 13.16%；上述 5 家合计贡献租金收入 30,481,070.06 元，占总租金收入的 87.61%。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 219,266.00 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 67,889.90 元、瑞达（金华）仓储服务有 限公司 54,128.40 元、瑞达无锡仓储服务有限公司 13,761.48 元、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 9,174.30 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

（1）行业基本现状

2026 年上半年国内非保税高标仓物流地产整体呈现总量供给阶段性过剩、市场结构性深度分化格局，存量规模持续走高，一季度全国存量 1.81 亿平方米，二季度增至 1.85 亿平方米，新增供应高度集中于珠三角五大城市，长三角、成渝、京津冀为次级供应区域，一季度市场空置率、租金同步小幅下行，二季度受珠三角新项目集中入市影响空置率小幅抬升但租金降幅持续收窄，区域市场冷热差异显著，成渝、武汉及沿海港口等核心枢纽城市高标仓、专业仓储供需平衡、经营指标稳健，长三角与珠三角近郊库存饱和、租户议价能力增强；需求端第三方物流为租赁基本盘，新能源、高端制造、医药冷链形成刚性支撑，传统头部电商外租需求收缩，即时零售、折扣零售与跨境物流带来补充需求的特征；从土地端看，2025 年以来物流仓储用地供应大幅回落，开发商拿地和新项目开发节奏明显放缓，投资逻辑转向价值优先，行业已告别粗放式规模扩张；投资主体格局重塑，内资产业平台、央地国资成为开发收购主力，外资放缓拓土并处置存量低效资产，中小民营开发商基本停止新项目拓展，市场大宗交易分为产业扩产收购、上市公司股权盘活两类，叠加人工智能物流、电商高质量发展、新能源重卡配套等多项行业政策落地，全方位推动仓储行业数字化、绿色化转型。

（2）行业发展阶段

2025 年以来，行业进入存量提质与质量竞争时代，发展驱动力层面，行业增长由电商规模扩张驱动的粗放增长，切换为由消费复苏、高端制造、跨境电商、冷链、即时零售等结

构性需求驱动的质量增长，核心交通枢纽、港口高标仓以及冷链、医药等专业仓储率先完成周期筑底，租金与出租率逐步企稳；投资逻辑层面，行业从追逐短期交易价差转向追求稳定长期回报，彻底告别高杠杆、高周转、大规模拿地扩张的粗放发展模式，全面转向存量厂房改造盘活、细分专业赛道深耕、仓配一体化增值服务、REITs 标准化资本退出四大核心方向；行业逻辑层面，稳定现金流、专业化运营能力与稀缺核心区位资源成为企业长期发展的核心竞争力，行业发展重心从单一“开发”转向“开发 + 运营”双轮驱动模式，依托数字化、自动化改造升级存量资产构建差异化竞争优势，中小开发商生存空间持续收窄，行业整合与出清节奏加快。

（3）行业周期性特征

周期位置：处于周期底部区域，拐点信号增多

物流地产具有典型的供给滞后周期特征：土地供应到开发建设再到集中入市，形成供应高峰，随后租金下行、新开工收缩，最终实现供需再平衡。本轮周期中，2019-2022 年资本涌入推动开发高峰，2023-2025 年供应集中释放叠加需求走弱，行业进入调整期；2025 年下半年至 2026 年上半年，新增供应回落、需求回暖，周期底部特征逐步显现，底部信号已逐步积累。2025 年新增供给 1400 万㎡、净吸纳量 1600 万㎡，供需缺口逆转，增量供给持续收窄；2025 年末核心城市高标仓平均出租率回升至 83%，2026 年上半年 REITs 底层资产出租率回升至 90%以上；全国平均租金 2026 年一季度环比仅下降 0.94%，跌幅较 2025 年大幅收窄；今年 6 月仓储指数重回扩张区间，食品、家电等消费品类仓储需求稳步增长。

周期特征：区域错位、分化加剧

本轮周期最显著的特征是区域节奏错位，全国不同区域处于周期的不同阶段。华南处于周期“供给冲击”阶段，供应高峰集中释放，空置率上行、租金承压；但依托口岸与外贸优势，长期价值稳固，行业资源加速向头部企业集聚。华北供应压力突出，租金明显下滑，廊坊依托成本优势持续承接北京外溢需求，北京空置率处于历史高位。华东整体逐步筑底修复，空置率回落，核心城市租金跌幅较大，而昆山、常熟等产业强市率先企稳，“以价换量”成为市场主流；存量第一也意味着调整期更长、修复节奏更慢，供需平衡的天平有望在 2026 年底向业主倾斜。华西供需趋于平衡，空置率稳步下降，需求稳健，市场整体运行平稳，是当前基本面最扎实的区域之一。华中受益于产业转移红利，仓储吸纳能力领跑中西部，枢纽城市成为资本布局重点，但武汉等城市租金水平相对较低。

（4）市场竞争格局

外资结构性退出成为 2026 年的显著趋势。受投资周期影响，部分 2022 年前后布局的外

资项目正逐步进入退出阶段，市场主导力量转向内资机构，保险资金、人民币基金、央国企以及以自用为导向的终端用户已逐渐成为市场核心参与者。险资、央国企、内外资机构持续加码核心城市存量项目，冷链、智慧物流等细分赛道关注度不断提升。

当前市场仍呈“一超多强”格局。头部效应持续强化，TOP10 开发商市占率约 60%，资源持续向优势主体集中，中小开发商生存空间持续收窄，行业整合与出清节奏加快，大量新项目选择延期入市。市场出现结构性供需错配：普通高标仓供应过剩，而具备差异化能力的优质仓源供不应求。竞争维度上，市场已从“总量博弈”转向“结构选优”，区域经济活力、产业结构特征、人口净流入趋势等指标在资产选择中的重要性持续上升。

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，分属于长三角城市群区域、京津冀城市群区域和成渝城市群区域，根据第三方市场调研及运管机构市场调查了解，报告期内基础资产可比区域内类似不动产情况说明如下：

1.长三角城市群区域相关情况

截至 2026 年二季度，长三角城市群区域现有存量 6,361.2 万平方米；二季度新增供应面积 61.3 万平方米，主要集中在上海、常州及苏州等城市。区域空置率环比上升 0.38 个百分点至 21.06%；平均有效租金环比下降 1.91%至 23.81 元/平方米/月。截止报告期内，瑞达无锡物流项目区域可比项目有效租金水平在 24-29 元/平方米/月，整体出租率在 80%-90%；瑞达昆山物流项目区域可比项目有效租金水平在 24-30 元/平方米/月，整体出租率在 70%-85%；昆山千灯物流项目区域可比项目有效租金水平在 21-24 元/平方米/月，整体出租率在 80%-90%；瑞达金华物流项目区域可比项目有效租金水平在 23-25 元/平方米/月，整体出租率在 90%-95%。

2.京津冀城市群区域相关项目情况

截至 2026 年二季度，京津冀城市群区域现有存量 2,188.9 万平方米；二季度新增供应面积 11.1 万平方米，区域空置率环比下降 2.85 个百分点至 26.29%；平均有效租金环比下降 0.61%至 18.81 元/平方米/月。天津建合物流项目区域可比项目有效租金水平在 13-16 元/平方米/月，整体出租率在 65%-75%。

3.成渝城市群区域相关项目周边情况

截至 2026 年二季度，成渝城市群区域现有存量 1,595.0 万平方米；二季度新增供应面积 10.6 万平方米，区域空置率环比下降 0.03 个百分点至 5.62%；平均有效租金环比下降 0.22%

至 17.29 元/平方米/月。成都空港物流项目区域可比项目有效租金水平在 20-22 元/平方米/月，整体出租率在 80%-90%。

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

2026 年上半年物流政策密集出台，为行业提供了系统性支撑。

在产业政策层面，国务院于 2026 年 5 月发布《关于推进服务业扩能提质的意见》，在仓储领域明确提出推动老旧物流仓储设施更新改造升级、探索闲置设施和铁路货运场站盘活利用、推进分布式仓储设施建设，统筹布局公共型、流通型、功能复合型冷库并更新改造老旧冷库，增强农产品产地冷藏保鲜、产后预冷等服务能力。商务部等 6 部门 2026 年 4 月发布《关于更好服务实体经济推进电子商务高质量发展的指导意见》，鼓励仓配一体化、前置仓、县域物流及跨境海外仓布局，拉动电商、零售、跨境租赁需求扩容；推动仓储数字化改造，优质枢纽仓、近郊配套仓价值提升，支撑仓储资产稳定出租与现金流。

在基础设施层面，2026 年 4 月财政部、交通运输部联合发文，用三年左右时间集中力量支持 30 个左右城市（群）实施新一轮国家综合货运枢纽补链强链提升行动；2026 年 6 月交通运输部联合八部门印发《实施多式联运攻坚 打通堵点卡点行动方案（2026-2030 年）》，聚焦跨方式换装效率较低、信息互联互通不畅、联运标准规则不统一等核心堵点开展系统攻坚。2026 年 6 月，11 部委联合发布《推动新能源重卡规模化应用实施方案》，要求物流园区配套充换电、储能设施，推动园区绿色配套升级；具备新能源补能条件的高标仓更受干线物流企业青睐，同时推动园区运营模式迭代，优质资产价值进一步凸显。

在细分赛道层面，国家邮政局于 2026 年 4 月印发了《国家邮政局关于“人工智能 + 邮政快递”的实施意见》，推动 AI、自动化设备全面落地仓储园区，推动存量高标仓智能化改造；物流行业新标准《无人仓通用技术要求》等 14 项标准于 2026 年 5 月实施，系列标准提高高标仓建设、改造门槛，具备无人仓配套的优质仓储更具租赁优势，老旧简易仓库竞争力下滑，加速行业资产结构性分化。

总体来看，政策方向抑制低标仓新增、鼓励存量改造升级与高标仓设施建设、以公募 REITs 引导长期资本进入优质资产，行业政策环境整体友好，结构性利好冷链、智慧物流、多式联运节点与存量改造赛道。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	628,077,314.02	641,714,940.37	-2.13
2	总负债	1,003,842,358.66	1,002,362,055.34	0.15
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	50,910,121.95	-	-
2	营业成本/费用	65,323,274.30	-	-
3	EBITDA	38,719,877.71	-	-

注：本基金于 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数据无上年同期数据。

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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	14,034,610.60	13,542,287.60	3.64
2	投资性房地产	35,696,639.33	37,145,294.15	-3.90
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	125,601,207.32	125,723,951.30	-0.10

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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	9,814,939.93	9,050,243.46	8.45
2	投资性房地产	37,845,586.31	39,438,201.81	-4.04
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	120,800,475.75	120,894,721.53	-0.08

项目公司名称：3 瑞达（金华）仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	10,622,769.88	10,770,847.39	-1.37
2	投资性房地产	86,123,026.10	82,840,271.45	3.96
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	200,797,457.87	200,932,085.28	-0.07

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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	29,789,876.82	29,698,610.86	0.31
2	投资性房地产	77,125,787.26	77,932,506.46	-1.04
3	长期应收款	45,000,000.00	45,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	185,625,089.79	185,791,756.37	-0.09

项目公司名称：5 瑞达（天津）仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	16,804,103.37	16,211,022.17	3.66
2	投资性房地产	120,813,134.13	121,167,459.03	-0.29
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	215,817,845.50	215,995,806.41	-0.08

项目公司名称：6 瑞达（成都）仓储服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	34,747,433.41	34,537,460.04	0.61
2	投资性房地产	73,252,876.04	72,252,418.01	1.38
3	长期应收款	27,500,000.00	27,500,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	133,336,407.23	133,451,545.48	-0.09

注：

①本报告期末，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包括上述借款及利息。

②本报告期末，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包括上述借款及利息。

③本报告期末，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以上借款属于因交易安排与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。

⑤达到可经营出租状态的房屋建筑物统一作为投资性房地产核算。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	5,488,530.08	67.95	-	-	-
2	物业管理费收入	2,588,442.47	32.05	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	8,076,972.55	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	4,587,195.46	68.37	-	-	-
2	物业管理费收入	2,122,509.06	31.63	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	6,709,704.52	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	6,401,148.37	67.68	-	-	-
2	物业管理费收入	3,057,492.17	32.32	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	9,458,640.54	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	

1	租赁收入	5,935,354.71	68.33	-	-	-
2	物业管理费收入	2,751,068.94	31.67	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	8,686,423.65	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	8,288,107.44	69.99	-	-	-
2	物业管理费收入	3,552,936.54	30.01	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	11,841,043.98	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	4,311,089.16	70.24	-	-	-
2	物业管理费收入	1,826,247.55	29.76	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	6,137,336.71	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	1,734,345.95	18.04	-	-	-
2	物业管理费	807,097.39	8.40	-	-	-
3	运管费	305,113.66	3.17	-	-	-
4	租赁成本（除上述三	372,666.02	3.88	-	-	-

	项外的其他营业成本）					
5	财务费用	5,551,826.68	57.75	-	-	-
6	管理费用	9,882.06	0.10	-	-	-
7	税金及附加	832,214.44	8.66	-	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	9,613,146.20	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	1,602,427.48	20.00	-	-	-
2	物业管理费	793,895.24	9.91	-	-	-
3	运管费	253,459.87	3.16	-	-	-
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	222,512.67	2.78	-	-	-
5	财务费用	4,424,772.76	55.24	-	-	-
6	管理费用	9,882.06	0.12	-	-	-
7	税金及附加	704,100.25	8.79	-	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	8,011,050.33	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	3,163,970.64	25.42	-	-	-
2	物业管理费	928,637.39	7.46	-	-	-
3	运管费	357,495.32	2.87	-	-	-
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	335,175.17	2.69	-	-	-

5	财务费用	6,464,708.59	51.95	-	-	-
6	管理费用	9,882.06	0.08	-	-	-
7	税金及附加	1,186,437.45	9.53	-	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	12,446,306.62	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	2,269,756.37	20.89	-	-	-
2	物业管理费	884,046.82	8.14	-	-	-
3	运管费	328,788.06	3.03	-	-	-
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	226,058.29	2.08	-	-	-
5	财务费用	6,122,601.52	56.35	-	-	-
6	管理费用	9,882.06	0.09	-	-	-
7	税金及附加	1,023,779.14	9.42	-	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	10,864,912.26	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	4,276,827.09	27.84	-	-	-
2	物业管理费	910,385.56	5.93	-	-	-
3	运管费	448,535.41	2.92	-	-	-
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	407,074.51	2.65	-	-	-
5	财务费用	8,153,100.90	53.08	-	-	-
6	管理费用	5,665.08	0.04	-	-	-

7	税金及附加	1,158,435.48	7.54	-	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	15,360,024.03	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	2,553,691.19	28.29	-	-	-
2	物业管理费	851,738.32	9.43	-	-	-
3	运管费	225,705.56	2.50	-	-	-
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	160,646.59	1.78	-	-	-
5	财务费用	4,203,061.69	46.56	-	-	-
6	管理费用	9,882.06	0.11	-	-	-
7	税金及附加	1,023,109.45	11.33	-	-	-
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	9,027,834.86	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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	60.14	-
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入	百分比	71.22	-

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）

					至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	57.19	-
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	70.46	-

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	49.41	-
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	70.23	-

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	57.31	-
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	87.87	-

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 71.61 %。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	48.97	-
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	76.09	-

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	38.22	-
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	80.73	-

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 64.45%。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 57,930,577.38 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 20,588,762.69 元，主要为支付日常运营费用、相关税费等运营支出。

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。上年同期即 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日，项目公司尚处于交割过程中，经营活动现金流数据未在本报告披露范围。

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 30,481,070.06 元，占总租金收入的 87.61%。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。

中国外运凭借完善的服务网络、丰富的物流资源、强大的专业物流能力与领先的供应链物流模式，为客户提供定制化的专业物流解决方案和一体化的全程供应链物流服务。前述租赁方作为中国外运的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的说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

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。上年同期即 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日，项目公司尚处于交割过程中，相关财务数据未在本报告披露范围。

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 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。

4.7 不动产项目相关保险的情况

截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目均已购买足额财产一切险与公众责任险，报告期内承保单位为中银保险有限公司上海分公司，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，保险公司履约正常。

报告期内未发生保险出险事项。

4.8 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。

4.9 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	1,150,211.61	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,150,211.61	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 2026 年 6 月 30 日，已使用公募 REITs 净回收资金 93,949,000 元，净回收资金使用率 10.12%。其中用于补充流动资金的金额为 92,000,000 元，占全部净回收资金比例为 9.91%，用于贵阳项目的金额为 1,949,000 元，占全部净回收资金比例为 0.21%。

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	-	10	-	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	-	10	-	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	-	11	-	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。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，不存在不动产基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《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，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。

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

根据相关法律法规和基金合同的要求，在符合有关基金分红条件的前提下，本基金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。

本基金本报告期累计可供分配金额为 32,551,163.31 元。本基金于 2026 年 03 月 06 日发布分红公告，进行了 2026 年度第 1 次分红（2025 年分红事项），收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额分红 0.8431 元，实际分红总金额为 33,723,999.31 元。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

基金管理人制定了《中银基金管理有限公司关联交易管理制度》《中银基金基础设施证券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》《中银基金管理有限公司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

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

报告期内，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》、证监会及交易所制定的规章制度、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度规定对重大事项进行决策，其中按照事项内容相应的分级履行了基金经理与基金运营团队、公司基础设施投资运营委员会的决策流程。

报告期内，相关重大决策包括基金分红事宜、年度预算方案审批。此外，未发生需提请基金份额持有人大会决策事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理协议等基金法律文件的要求，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，运营管理机构任职期间未发生负面考核事项，基金管理人未发现运营管理机构在日常运营管理过程中存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，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《运营管理协议》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。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守有关法律法规及《运营管理协议》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，运营管理机构根据年初制定的年度维保检测计划与重点维修计划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，制定年度安全培训及应急演练年度工作计划，以周为维度开展日常安全培训及专项演练，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（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。

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，确保内幕信息管理到位。

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配合信息披露义务，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遵规守信情况声明

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。

9.2 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”，以下简称为“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 原始权益人报告

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

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人认真履行职责，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。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	117,070,076.75	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	10.5.7.2	16,937.75	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	10.5.7.3	1,055,726,390.65	1,042,123,773.44
固定资产	10.5.7.4	3,051,555.51	34,529,426.72
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-

商誉	10.5.7.5	220,894,510.99	220,894,510.99
长期待摊费用	10.5.7.6	2,062,779.63	2,346,869.97
递延所得税资产	10.5.7.7	-	-
其他资产	10.5.7.8	1,218,942.88	1,279,511.85
资产总计		1,400,041,194.16	1,418,944,431.85
负债和所有者权益		**本期末** **2026 年 6 月 30 日**	**上年度末** **2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.9	1,169,714.17	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		2,393,728.62	2,853,971.20
应付托管费		61,377.10	67,981.41
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.10	5,401,045.68	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		2,673,474.06	2,770,105.62
递延所得税负债	10.5.7.7	156,217,335.38	156,894,581.12
其他负债	10.5.7.11	14,511,013.65	12,117,849.76
负债合计		182,427,688.66	181,218,181.82
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.12	1,310,800,006.41	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		348,335.64	99,911.27
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.13	-93,534,836.55	-73,173,667.65
所有者权益合计		1,217,613,505.50	1,237,726,250.03
负债和所有者权益总计		1,400,041,194.16	1,418,944,431.85

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.0440 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.17.1	1,150,211.61	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	10.5.17.2	1,236,367,075.94	1,236,367,075.94
其他资产		-	-
资产总计		1,237,517,287.55	1,240,019,854.76
负债和所有者权益		**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,196,864.31	1,325,623.32
应付托管费		61,377.10	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		756,219.55	900,000.00
负债合计		2,014,460.96	2,293,604.73
所有者权益：			
实收基金		1,310,800,006.41	1,310,800,006.41
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-75,297,179.82	-73,073,756.38
所有者权益合计		1,235,502,826.59	1,237,726,250.03
负债和所有者权益总计		1,237,517,287.55	1,240,019,854.76

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		**51,044,831.61**	**2,067,195.08**
1.营业收入	10.5.7.14	50,910,121.95	-
2.利息收入		38,078.10	13,324.35
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	10.5.7.15	96,631.56	-
8.其他业务收入		-	2,053,870.73
二、营业总成本		**37,310,769.61**	**59,754.73**
1.营业成本	10.5.7.14	25,209,935.64	-
2.利息支出		-	-
3.税金及附加	10.5.7.16	7,207,925.97	-
4.销售费用		-	-
5.管理费用	10.5.7.17	55,075.38	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用		-	-
8.管理人报酬	10.5.11.4	4,312,826.50	42,083.28

9.托管费	10.5.11.4	61,377.10	1,798.45
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.18	1,355.92	-
12.资产减值损失		-	-
13.其他费用	10.5.7.19	462,273.10	15,873.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		13,734,062.00	2,007,440.35
加：营业外收入	10.5.7.20	99,239.17	-
减：营业外支出	10.5.7.21	16,657.61	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**13,816,643.56**	**2,007,440.35**
减：所得税费用	10.5.7.22	453,813.15	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**13,362,830.41**	**2,007,440.35**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,362,830.41	2,007,440.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		13,362,830.41	2,007,440.35

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		**33,215,350.84**	**2,066,697.22**
1.利息收入		6,375.98	12,826.49
2.投资收益（损失以“-”号填列）		33,208,974.86	-
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		-	2,053,870.73
二、费用		**1,714,774.97**	**52,740.85**
1.管理人报酬		1,196,864.31	35,069.40
2.托管费		61,377.10	1,798.45
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		456,533.56	15,873.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**31,500,575.87**	**2,013,956.37**
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**31,500,575.87**	**2,013,956.37**
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		31,500,575.87	2,013,956.37

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		57,641,906.20	-
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		12,091.86	-

6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.23.1	288,671.18	-
经营活动现金流入小计		57,942,669.24	-
8.购买商品、接受劳务支付的现金		9,532,157.17	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		11,980,507.85	-
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.23.2	3,529,750.42	-
经营活动现金流出小计		25,042,415.44	-
经营活动产生的现金流量净额		32,900,253.80	-
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		-	81,682,958.83
投资活动现金流入小计		-	81,682,958.83
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		363,123.68	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		363,123.68	-
投资活动产生的现金流量净额		-363,123.68	81,682,958.83
三、筹资活动产生的现金流量：			

21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.23.3	591,423.59	-
筹资活动现金流入小计		591,423.59	-
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		33,723,999.31	-
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		33,723,999.31	-
筹资活动产生的现金流量净额		-33,132,575.72	-
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		-595,445.60	81,682,958.83
加：期初现金及现金等价物余额		117,665,400.25	1,310,800,006.41
六、期末现金及现金等价物余额		117,069,954.65	1,392,482,965.24

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		33,208,974.86	-
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		6,654.79	-
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		33,215,629.65	-
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		1,993,918.74	-
经营活动现金流出小计		1,993,918.74	1,308,676,500.00
经营活动产生的现金流量净额		31,221,710.91	-1,308,676,500.00
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		33,723,999.31	-
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		33,723,999.31	-
筹资活动产生的现金流量净额		-33,723,999.31	-
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		-2,502,288.40	-1,308,676,500.00
加：期初现金及现金等价物余额		3,652,388.21	1,310,800,006.41

五、期末现金及现金等价物余额		1,150,099.81	2,123,506.41

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,310,800,006.41	-	-	-	99,911.27	-	-73,173,667.65	1,237,726,250.03
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	-	-	-	99,911.27	-	-73,173,667.65	1,237,726,250.03
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	248,424.37	-	-20,361,168.90	-20,112,744.53
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	13,362,830.41	13,362,830.41
（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	-	-	-	-	-	-	-33,723,999.31	-33,723,999.31
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	248,424.37	-	-	248,424.37
其中：本期提取	-	-	-	-	434,627.10	-	-	434,627.10
本期使用	-	-	-	-	-186,202.73	-	-	-186,202.73
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,310,800,006.41	-	-	-	348,335.64	-	-93,534,836.55	1,217,613,505.50

项目	上年度可比期间 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	-	91,898.12	-	2,007,440.35	2,099,338.47
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	2,007,440.35	2,007,440.35
（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	-	-	-	-	91,898.12	-	-	91,898.12
其中：本期提取	-	-	-	-	91,898.12	-	-	91,898.12
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,310,800,006.41	-	-	-	91,898.12	-	2,007,440.35	1,312,899,344.88

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期

	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,310,800,006.41	-	-	-73,073,756.38	1,237,726,250.03
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	-	-	-73,073,756.38	1,237,726,250.03
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-2,223,423.44	-2,223,423.44
（一）综合收益总额	-	-	-	31,500,575.87	31,500,575.87
（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	-	-	-	-33,723,999.31	-33,723,999.31
（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	-	-	-75,297,179.82	1,235,502,826.59
项目	**上年度可比期间 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日**				
	实收基金	**资本公积**	**其他综合收益**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	2,013,956.37	2,013,956.37
（一）综合收益总额	-	-	-	2,013,956.37	2,013,956.37
（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	-	-	2,013,956.37	1,312,813,962.78

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：陈卫星 主管会计工作负责人：宁瑞洁 会计机构负责人：乐妮

10.5 报表附注

10.5.1 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 8 月 28 日批准报出。

10.5.2 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《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《中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。

10.5.3 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于 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止期间的经营成果和净值变动情况。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.4.1 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。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期间未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期间未发生会计估计变更。

10.5.5.3 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。

10.5.6 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》、国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

2027 年 12 月 31 日前，对证券投资基金管理人运用基金资产买卖债券的转让收入免征增值税，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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	117,070,076.75
其他货币资金	-
小计	117,070,076.75
减：减值准备	-
合计	117,070,076.75

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	117,069,954.65
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	122.10
小计	117,070,076.75
减：减值准备	-
合计	117,070,076.75

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

无此类情况。

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	17,186.96
1－2 年	-
小计	17,186.96
减：坏账准备	249.21
合计	16,937.75

10.5.7.2.2 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 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	17,186.96	100.00	249.21	1.45	16,937.75
合计	17,186.96	100.00	249.21	1.45	16,937.75

10.5.7.2.3 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 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	-	-	-
非关联方组合	17,186.96	249.21	1.45
合计	17,186.96	249.21	1.45

10.5.7.2.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 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	1,178.57	-	929.36	-	-	249.21

提预期信用损失的应收账款						
合计	1,178.57	-	929.36	-	-	249.21

注：本期不存在坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况。

10.5.7.2.5 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
成都思曼途供应链管理有限公司	17,186.96	100.00	249.21	16,937.75
合计	17,186.96	100.00	249.21	16,937.75

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	792,145,625.90	266,538,511.75	-	1,058,684,137.65
2.本期增加金额	31,566,157.90	-	-	31,566,157.90
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	31,566,157.90	-	-	31,566,157.90
非同一控制下企业合并	-	-	-	-
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	823,711,783.80	266,538,511.75	-	1,090,250,295.55
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	12,814,451.95	3,745,912.26	-	16,560,364.21
2.本期增加金额	14,218,381.65	3,745,159.04	-	17,963,540.69
本期计提	13,563,512.13	3,745,159.04	-	17,308,671.17
存货\固定资产\在建工程转入	654,869.52	-	-	654,869.52
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	27,032,833.60	7,491,071.30	-	34,523,904.90

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	796,678,950.20	259,047,440.45	-	1,055,726,390.65
2.期初账面价值	779,331,173.95	262,792,599.49	-	1,042,123,773.44

10.5.7.3.2 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	5,488,530.08	-	-	-	-
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	4,587,195.46	-	-	-	-
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	6,401,148.37	-	-	-	-
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	5,935,354.71	-	-	-	-
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	8,288,107.44	-	-	-	-
瑞达（成都）仓储服务有限公司	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	4,311,089.16	-	-	-	-
合计	—	305,400.61	35,011,425.22	-	-	-	—

注：建筑面积单位为平方米；报告期租金收入单位为人民币元。

10.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	3,051,555.51
固定资产清理	-
合计	3,051,555.51

10.5.7.4.1 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	31,534,078.69	3,994,237.10	-	-	334,364.95	35,862,680.74
2.本期增加金额	32,079.21	18,000.00	-	-	7,000.00	57,079.21
购置	32,079.21	18,000.00	-	-	7,000.00	57,079.21
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	31,566,157.90	-	-	-	-	31,566,157.90
处置或报废	-	-	-	-	-	-
转入投资性房地产	31,566,157.90	-	-	-	-	31,566,157.90
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	0.00	4,012,237.10	-	-	341,364.95	4,353,602.05
二、累计折旧						
1.期初余额	654,869.52	593,156.20	-	-	85,228.30	1,333,254.02
2.本期增加金额	-	544,692.64	-	-	78,969.40	623,662.04
本期计提	-	544,692.64	-	-	78,969.40	623,662.04
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	654,869.52	-	-	-	-	654,869.52
处置或报废	-	-	-	-	-	-
转入投资性房地产	654,869.52	-	-	-	-	654,869.52
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	0.00	1,137,848.84	-	-	164,197.70	1,302,046.54

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	0.00	2,874,388.26	-	-	177,167.25	3,051,555.51
2.期初账面价值	30,879,209.17	3,401,080.90	-	-	249,136.65	34,529,426.72

10.5.7.4.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.5 商誉

10.5.7.5.1 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：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。

10.5.7.5.2 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

10.5.7.6 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	2,346,869.97	93,578.12	377,668.46	-	2,062,779.63
合计	2,346,869.97	93,578.12	377,668.46	-	2,062,779.63

10.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.7.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	624,869,341.48	156,217,335.38
公允价值变动	-	-
合计	624,869,341.48	156,217,335.38

10.5.7.7.2 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	-	156,217,335.38	-	156,894,581.12

10.5.7.7.3 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 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	-
坏账准备	2,534.49
合计	2,534.49

10.5.7.8 其他资产

10.5.7.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日

预付账款	722,488.47
其他应收款	114,032.42
待抵扣进项税	68,784.61
待摊费用	313,637.38
预缴房产税	-
合计	1,218,942.88

10.5.7.8.2 预付账款

10.5.7.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	720,492.52
1－2 年	-
2 年以上	1,995.95
合计	722,488.47

10.5.7.8.2.2 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
天泽智联科技股份公司	263,375.97	36.45	-	预付智慧消防费用
杭州天谷信息科技有限公司	157,707.00	21.83	-	预付印鉴系统费用
用友网络科技股份有限公司	90,577.36	12.54	-	预付软件实施服务费
国网四川省电力公司成都市双流供电分公司	80,000.00	11.07	-	预存电费
江苏昆山经济技术开发区环境卫生管理所	45,600.00	6.31	-	预付垃圾清运费
合计	637,260.33	88.20		

注：上述预付款时间均在一年以内。

10.5.7.8.3 其他应收款

10.5.7.8.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	58,610.90
1－2 年	57,706.80
2 年以上	-
小计	116,317.70
减：坏账准备	2,285.28
合计	114,032.42

10.5.7.8.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
吸收合并 SPV 待结算款项	57,720.66
押金保证金	-
其他	58,597.04
小计	116,317.70
减：坏账准备	2,285.28
合计	114,032.42

注：吸收合并 SPV 待结算款项指 SPV 尚未销户的银行账户里的货币资金。该银行账户已于期后完成销户。

10.5.7.8.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	-	-	-	-
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	2,285.28	-	-	2,285.28
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	2,285.28	-	-	2,285.28

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

本期无上述情况。

10.5.7.8.3.4 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
中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司	58,597.04	50.38	2,285.28	56,311.76
招商银行股份有限公司	57,720.66	49.62	-	57,720.66
合计	116,317.70	100.00	2,285.28	114,032.42

10.5.7.9 应付账款

10.5.7.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付工程款	9,185.32
应付物业管理费	946,231.46
应付其他劳务费用	214,297.39
其他	-
合计	1,169,714.17

10.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,060,053.36
消费税	-
企业所得税	2,570,491.88
个人所得税	1,215.17
城市维护建设税	73,024.38
教育费附加	50,855.38
房产税	1,247,455.98
土地使用税	394,567.28
土地增值税	-
其他	3,382.25
合计	5,401,045.68

10.5.7.11 其他负债

10.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末

	2026 年 6 月 30 日
预收账款	6,546,243.23
其他应付款	7,964,770.42
合计	14,511,013.65

10.5.7.11.2 预收款项

10.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	6,546,243.23
合计	6,546,243.23

10.5.7.11.3 其他应付款

10.5.7.11.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	7,208,550.87
审计费	247,944.66
资产评估费	448,767.52
信息披露费	59,507.37
其他	-
合计	7,964,770.42

10.5.7.11.3.2 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	—

10.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额

上年度末	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

10.5.7.13 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
上年度末	-73,173,667.65	-	-73,173,667.65
本期利润	13,362,830.41	-	13,362,830.41
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	-33,723,999.31	-	-33,723,999.31
本期末	-93,534,836.55	-	-93,534,836.55

10.5.7.14 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	5,488,530.08	4,587,195.46	6,401,148.37	5,935,354.71	8,288,107.44	4,311,089.16	35,011,425.22
物业管理服务收入	2,588,442.47	2,122,509.06	3,057,492.17	2,751,068.94	3,552,936.54	1,826,247.55	15,898,696.73
其他收入	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,076,972.55	6,709,704.52	9,458,640.54	8,686,423.65	11,841,043.98	6,137,336.71	50,910,121.95
营业成本	-	-	-	-	-	-	-
折旧摊销成本	2,578,385.54	2,122,072.17	3,334,036.22	2,807,400.74	5,443,849.66	2,024,257.34	18,310,001.67
物业管理费	807,097.39	793,895.24	928,637.39	884,046.82	910,385.56	851,738.32	5,175,800.72
其他营业成本	372,666.02	222,512.67	335,175.17	226,058.29	407,074.51	160,646.59	1,724,133.25
合计	3,758,148.95	3,138,480.08	4,597,848.78	3,917,505.85	6,761,309.73	3,036,642.25	25,209,935.64

10.5.7.15 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
与递延收益相关的政府补助	96,631.56
合计	96,631.56

10.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,158,226.27
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	309,693.24
教育费附加	241,736.75
房产税	4,617,482.40
土地使用税	847,921.38
土地增值税	-
印花税	32,865.93
其他	-
合计	7,207,925.97

10.5.7.17 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
办公及运营经费	55,075.38
合计	55,075.38

10.5.7.18 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-929.36
其他应收款坏账损失	2,285.28
其他	-
合计	1,355.92

10.5.7.19 其他费用

单位：人民币元

项目	本期

	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费用	247,944.66
信息披露费	59,507.37
资产评估费	148,767.52
银行手续费	6,053.55
其他	-
合计	462,273.10

10.5.7.20 营业外收入

10.5.7.20.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
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	99,239.17
其他	-
合计	99,239.17

10.5.7.21 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	16,657.61
合计	16,657.61

10.5.7.22 所得税费用

10.5.7.22.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	1,131,058.89
递延所得税费用	-677,245.74
合计	453,813.15

10.5.7.22.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	13,816,643.56
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	-4,236,069.52
调整以前期间所得税的影响	-608,885.59
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,298,429.28
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	338.98
合计	453,813.15

10.5.7.23 现金流量表附注

10.5.7.23.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
经营性资金利息	26,173.24
基金募集期利息	-
收到租赁保证金	243,068.30
收到违约赔偿收入	19,429.64
合计	288,671.18

10.5.7.23.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
支付运营管理费	2,623,191.12
支付中介机构服务费	500,000.00
吸收合并 SPV 待结算款项	-
支付软件服务费	-
支付安全生产费	-
支付 ABS 通道费	-
其他	406,559.30
合计	3,529,750.42

10.5.7.23.3 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
吸收合并 SPV 账户结算款	591,423.59

合计	591,423.59

10.5.7.24 现金流量表补充资料

10.5.7.24.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	13,362,830.41
加：信用减值损失	1,355.92
资产减值损失	-
固定资产折旧	623,662.04
投资性房地产折旧	17,308,671.17
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	377,668.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-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）	-442,744.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,097,631.92
专项储备的增加	248,424.37
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	32,900,253.80
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	117,069,954.65

减：现金的期初余额	117,665,400.25
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	-595,445.60

10.5.7.24.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	117,069,954.65
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	117,069,954.65
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	117,069,954.65
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中银资管-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

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

本基金的基金管理人于 2026 年 8 月 10 日宣告 2026 年分红事项，拟分配金额为 32,548,000.00 元，每 10 份基金份额可获得分配收益 0.8137 元，占截止收益分配基准日（2026 年 6 月 30 日）可供分配金额的 99.9903%。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 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。

10.5.10.2 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
中银保险有限公司上海分公司	基金管理人股东的其他子公司

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。

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年6月30日
招商局物业管理有限公	物业费	4,549,836.76	0.00

司			
中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	运营管理费	1,919,097.88	0.00
中银保险有限公司上海分公司	保险费	99,854.20	0.00
合计	—	6,568,788.84	0.00

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

10.5.11.1.2 出售商品、提供劳务情况

本报告期未发生上述情况。

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	仓库租赁	5,867,464.81	-
昆山中外运物流有限公司	仓库租赁	4,578,021.16	0.00
无锡中外运物流有限公司	仓库租赁	5,474,768.60	0.00
金华中外运国际物流有限公司	仓库租赁	6,347,019.97	0.00
中外运物流（天津）有限公司	仓库租赁	8,213,795.52	0.00
中外运空运有限公司成都分公司	仓库租赁	408,038.99	0.00
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	仓库租赁	127,662.78	0.00
成都嘉航报关服务有限公司	仓库租赁	13,325.49	0.00
华祺投资有限责任公司	光伏租赁	74,311.92	0.00
合计	—	31,104,409.24	0.00

注：本期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

10.5.11.2.2 作为承租方

本报告期未发生上述情况。

10.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.11.3.1 债券交易

本报告期未发生上述情况。

10.5.11.3.2 债券回购交易

本报告期未发生上述情况。

10.5.11.3.3 应支付关联方的佣金

本报告期未发生上述情况。

10.5.11.4 关联方报酬

10.5.11.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至 2026年6月30日	上年度可比期间 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	4,312,826.50	42,083.28
其中：固定管理费	4,312,826.50	42,083.28
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	42,598.84	42,083.28

注：上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

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×0.195%÷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×0.195%÷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、运营管理机构的运营管理费
（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×4%÷365×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。
因运营管理机构的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的运营管理费（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。
运营管理机构的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。

10.5.11.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	61,377.10	1,798.45

注：上年度可比期间为 2025 年 6 月 26 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日。

本基金的托管费计算方法如下：

H＝E×0.01%÷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，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。

10.5.11.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

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

10.5.11.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

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。

10.5.11.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	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%	-	-	-	80,000,000.00	20.00%
合计	80,000,000.00	20.00%	-	-	-	80,000,000.00	20.00%
上年度可比期间 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
中外运物流投资控股有限公司	80,000,000.00	20.00%	-	-	-	80,000,000.00	20.00%

合计	80,000,000.00	20.00%	-	-	-	80,000,000.00	20.00%

注：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。

10.5.11.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026年1月1日至2026年6月30日		上年度可比期间 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	117,070,076.75	38,078.10	1,392,481,217.63	13,324.35
合计	117,070,076.75	38,078.10	1,392,481,217.63	13,324.35

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。

10.5.11.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期内及上年度可比期间均未发生在承销期内参与关联方承销证券的情况。

10.5.11.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期内及上年度可比期间无须作说明的其他关联交易事项。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他资产-其他应收款	招商银行股份有限公司	57,720.66	-	649,076.90	-
其他资产-其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	-	-	1,796.37	-
合计	—	57,720.66	-	650,873.27	-

10.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中银基金管理有限公司	1,196,864.31	1,325,623.32
应付管理人报酬	中银资产管理有限公司	1,196,864.31	1,297,567.80
应付管理人报	中外运瑞达（上	-	230,780.08

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
酬	海）供应链管理有限公司		
应付托管费	招商银行股份有限公司	61,377.10	67,981.41
应付账款	招商局物业管理有限公司	914,623.77	578,088.14
其他负债-预收款项	金华中外运国际物流有限公司	1,362,029.05	962,355.12
其他负债-预收款项	无锡中外运物流有限公司	1,056,942.74	597,596.35
其他负债-预收款项	昆山中外运物流有限公司	876,142.44	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	390,811.02	429,573.20
其他负债-预收款项	中外运物流（天津）有限公司	339,333.98	213,670.03
其他负债-预收款项	华祺投资有限责任公司	49,541.29	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	165,056.03	67,465.64
其他负债-预收款项	成都嘉航报关服务有限公司	18,156.00	-
其他负债-预收款项	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	982,015.59	-
其他负债-其他应付款	中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00	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	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	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	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	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	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	6,052.00
合计	—	14,810,510.59	12,587,717.01

10.5.13 期末基金持有的流通受限证券

10.5.13.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.13.1.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.14 收益分配情况

10.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2026-03-10	2026-03-10	0.8431	33,723,999.31	99.99	场外除息日：2026 年 3 月 10 日； 场内除息日：2026 年 3 月 11 日
合计				33,723,999.31	99.99	-

10.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.15 金融工具风险及管理

10.5.15.1 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。

10.5.15.2 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。

10.5.15.3 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。

10.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

10.5.17 个别财务报表重要项目的说明

10.5.17.1 货币资金

10.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	1,150,211.61
其他货币资金	-
小计	1,150,211.61
减：减值准备	-
合计	1,150,211.61

10.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	1,150,099.81
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-

应计利息	111.80
小计	1,150,211.61
减：减值准备	-
合计	1,150,211.61

10.5.17.2 长期股权投资

10.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,308,676,500.00	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

10.5.17.2.2 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
合计	1,308,676,500.00	-	-	1,308,676,500.00	-	72,309,424.06

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（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（%）
1,515	264,026.40	398,521,533.00	99.6304	1,478,467.00	0.3696
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数	户均持有的不动产基金	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	

（户）	份额（份）	持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,877	213,106.02	398,578,827.00	99.6447	1,421,173.00	0.3553

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	10,906,556.00	2.73
2	中信证券股份有限公司	5,763,184.00	1.44
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	5,365,100.00	1.34
4	招商证券股份有限公司	4,580,261.00	1.15
5	国泰海通证券股份有限公司	4,502,210.00	1.13
6	东方证券股份有限公司	3,967,346.00	0.99
7	中国人民健康保险股份有限公司－传统－普通保险产品	3,948,625.00	0.99
8	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	3,591,769.00	0.90
9	国投证券股份有限公司	3,484,890.00	0.87
10	国信证券股份有限公司	3,347,107.00	0.84
合计		49,457,048.00	12.38
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	平安证券股份有限公司	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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例

基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	170.00	0.0000%

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金未召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，经董事会决议通过，邢科先生不再担任公司联席投资总监（固定收益），详情请参见基金管理人 2026 年 1 月 15 日刊登的《中银基金管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》。

本报告期内基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内基金投资策略未发生改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内没有改聘会计师事务所。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内没有改聘评估机构。

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

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。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中银基金管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2026-01-15
2	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 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026-01-22
3	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分红的公告	中国证监会规定媒介	2026-03-06
4	中银基金管理有限公司关于旗下产品信息服务方式的公告	中国证监会规定媒介	2026-03-18
5	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	中国证监会规定媒介	2026-03-31
6	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	中国证监会规定媒介	2026-03-31
7	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报告	中国证监会规定媒介	2026-03-31
8	中银基金管理公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	中国证监会规定媒介	2026-03-31
9	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026-04-15
10	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026-04-22
11	2025 年度公募基金管理人以股东身份（通过公募基金持股）参与股东大会投票信息披露	中国证监会规定媒介	2026-04-29
12	中银基金管理有限公司关于开展电子直销平台费率优惠活动的公告	中国证监会规定媒介	2026-05-06
13	中银基金管理有限公司关于中银中外运	中国证监会规定媒介	2026-05-20

	仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告		
14	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新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2026-05-21
15	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	2026-06-19
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	2026-06-24
17	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2026-06-25
18	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2026-06-25
19	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书（2026 年第 1 号）	中国证监会规定媒介	2026-06-25

§14 备查文件目录

14.1 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

14.2 存放地点

以上备查文件存放在基金管理人、基金托管人所在地，供公众查阅。

14.3 查阅方式

投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

中银基金管理有限公司

二〇二六年八月三十一日