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 3 季度报告

2026 年 9 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

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§1 重要提示

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

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	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）	-（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 年 7 月 29 日	
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	执行总裁、督察长（执行总裁代行）	总经理
	联系方式	（021）38848999	（010）52296576
注册地址		上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 45 楼	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		上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 10 楼、11 楼、26 楼、45 楼	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）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	25,841,303.06
2.本期净利润	6,049,777.00
3.本期经营活动产生的现金流量净额	16,731,149.42
4.本期现金流分派率	1.26%
5.年化现金流分派率	4.90%

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本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	17,157,581.30	0.0429	-
本年累计	49,708,744.61	0.1242	-

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。

3.3.2本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	32,547,999.91	0.0814	-
本年累计	66,271,999.22	0.1657	-

注：无。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	6,049,777.00	-
本期折旧和摊销	9,036,613.91	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	624,012.66	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,710,403.57	-
调增项		
1.应收应付项目的变动	764,913.71	①
2.预收项目的变动	1,519,133.23	-
3.未来合理相关支出预留	177,661.32	②
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-1,014,530.53	-
本期可供分配金额	17,157,581.30	-

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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

上年同期指 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日，下同。

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

本基金的“未来合理相关支出预留”，主要包括：1）重大资本性支出预留，主要为本项目底层资产的发展规划以及项目实施周期，预留足额资金保障资本性项目稳步实施，包括但不限于如项目更新、大修、改造等；2）未来期间内需要偿付的经营性负债预留，主要为能够满足项目日常运营的连续性支付要求，防范相关流动性风险，保障经营活动平稳有序，上述金额将根据相关协议约定及实际发生情况支付。

上年同期本基金的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%。主要原因为：（1）重大资本性支出预留，由于本基金成立至今尚未涉及项目更新、大修、改造等事项，尚未对重大资本性支出预留资金进行使用；（2）未来期间内需要偿付的经营性负债预留，因去年同期为本基金上市后的首个季度，为确保项目的正常资金周转，故根据项目经营性负债水平充足预留了上述资金备付。本期未来合理支出相关预留为

177,661.32 元（调增项），此金额为对当期预留费用的合理调整，增加了本期的可供分配金额。

上述所有支出事项均纳入年度资金支付预算，基金管理人已严格落实预算管控要求，按季度跟踪把控预算执行节奏，并严格审核相关资金支出，实现资金使用的监控管理。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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 608,350.92 元，资产支持证券管理人管理费 608,350.92 元，基金托管人托管费 31,197.20 元，运营管理费 975,453.07 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”。

§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，季度末出租率 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，季度末出租率 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，季度末出租率 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，季度末出租率 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，季度末出租率 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，该项目季度末出租率 90.13%。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	299,664.93	299,664.93	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	288,345.35	290,539.42	-0.76
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	96.22	96.95	-0.75
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	1.09	0.00
5	报告期末剩余租期情况	按租约租赁面积与租约剩余期限加权计算平均剩余租期	天	282.02	526.00	-46.38
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	99.32	0.68

注：报告期末剩余租期为 282.02 天，上年同期末为 526.00 天，同比下降 46.38%，属于租约执行过程中的租期随自然天数缩减的正常现象，本项目 2022-2027 年整租协议仍处于正常履约期，未发生相关提前退租、不续租事项。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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	37,471.88	37,471.88	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	38,006.29	38,006.29	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	1.34	1.29	3.88
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	123.00	488.00	-74.80
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

注：

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	35,291.16	35,291.16	0.00
2	报告期末实	基础设施项目	平方米	35,465.32	35,465.32	0.00

	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	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	1.19	1.15	3.48
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	123.00	488.00	-74.80
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

注：

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	73,809.58	73,809.58	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	66,551.51	66,551.51	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	90.17	90.17	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	0.88	0.85	3.53

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	123.00	488.00	-74.80
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

注：“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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	39,701.23	39,701.23	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	39,701.23	39,701.23	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	1.37	1.32	3.79
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	182.00	610.00	-70.16
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	65,044.16	65,044.16	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	65,044.16	65,044.16	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	百分比	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	各月末租金单价的平均值；含税含管理费	元/平方米/天	1.12	1.07	4.67
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	603.00	964.69	-37.49
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	百分比	100.00	100.00	0.00

注：“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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可供出租面积	平方米	48,346.92	48,346.92	0.00
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际出租面积	平方米	43,576.84	45,770.91	-4.79
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告	百分比	90.13	94.67	-4.80

		期末可供出租面积				
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	0.79	1.10	-28.18
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	404.99	196.56	106.04
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	95.71	4.48

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 9 月 30 日，6 处资产总客户数量 47 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 42 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 71.4%；批发业 8 家，占成都空港物流项目客户的 19%；其他行业 2 家，占成都空港物流项目客户的 4.8%；零售业 1 家，占成都空港物流项目客户的 2.4%，房屋建筑业 1 家，占成都空港物流项目客户的 2.4%。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 4,174,967.87 元，占租金总收入的 23.78%；对金华中外运国际物流有限公司租金收入 3,226,109.60 元，占租金总收入的 18.38%；对中外运物流供应链管理（昆山）有限公司租金收入 2,982,357.80 元，占租金总收入的 16.99%；对无锡中外运物流有限公司租金收入 2,782,755.31 元，占租金总收入的 15.85%；对昆山中外运物流有限公司租金收入 2,326,949.98 元，占租金总收入的 13.25%；上述 5 家合计贡献租金收入 15,493,140.56 元，占总租金收入的 88.24%。

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 112,079.53 元，各项目光伏屋面租赁收入分别为瑞达无锡仓储服务有限公司

6,880.72 元、瑞达昆山物流项目 4,587.15 元、瑞达金华物流项目 27,064.26 元、昆山千灯物流项目 36,391.42 元、天津建合物流项目 37,155.96 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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	603,625,140.06	641,714,940.37	-5.94
2	总负债	987,990,413.58	1,002,362,055.34	-1.43
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	25,747,844.63	25,463,211.74	1.12
2	营业成本/费用	33,376,825.41	15,554,746.42	114.58
3	EBITDA	19,064,533.15	19,053,067.53	0.06

注：本报告期营业成本/费用较上年同期增加 114.58%，主要是因为项目公司根据招募说明书披露的交易方案调整了项目公司之间的内部借款利率，导致内部借款利息费用显著增加。内部借款的影响将在基金合并报表层面抵消。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：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	11,695,456.77	13,542,287.60	-13.64
2	投资性房地产	34,972,311.92	37,145,294.15	-5.85
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	122,870,153.56	125,723,951.30	-2.27

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	7,808,505.82	9,050,243.46	-13.72
2	投资性房地产	37,046,158.16	39,438,201.81	-6.07
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	118,624,023.01	120,894,721.53	-1.88

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	7,626,090.29	10,770,847.39	-29.20
2	投资性房地产	84,653,574.47	82,840,271.45	2.19
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	197,617,932.70	200,932,085.28	-1.65

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	26,985,697.57	29,698,610.86	-9.13
2	投资性房地产	76,116,005.53	77,932,506.46	-2.33
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）	181,916,758.57	185,791,756.37	-2.09

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	12,737,840.20	16,211,022.17	-21.42
2	投资性房地产	118,727,358.45	121,167,459.03	-2.01
主要负债科目				
1	长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	211,807,522.10	215,995,806.41	-1.94

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	32,953,178.19	34,537,460.04	-4.59
2	投资性房地产	72,041,491.79	72,252,418.01	-0.29
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）	130,774,581.26	133,451,545.48	-2.01

注：

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包括上述借款及利息。

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包括上述借款及利息。
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。

4.2.3 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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	2,789,636.03	67.81	2,789,636.15	68.66	0.00
2	物业管理费收入	1,324,396.66	32.19	1,273,458.33	31.34	4.00
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	4,114,032.69	100.00	4,063,094.48	100.00	1.25

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	2,331,537.13	68.22	2,348,356.70	69.22	-0.72
2	物业管理费收入	1,085,961.48	31.78	1,044,406.84	30.78	3.98
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	3,417,498.61	100.00	3,392,763.54	100.00	0.73

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	3,253,173.86	67.56	3,315,834.16	68.62	-1.89
2	物业管理费收入	1,561,927.36	32.44	1,516,134.68	31.38	3.02
3	其他收入	-	-	-	-	-

4	合计	4,815,101.22	100.00	4,831,968.84	100.00	-0.35

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	3,018,749.22	67.92	3,038,348.87	68.91	-0.65
2	物业管理费收入	1,425,575.88	32.08	1,370,788.19	31.09	4.00
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	4,444,325.10	100.00	4,409,137.06	100.00	0.80

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	4,212,123.83	69.52	4,224,509.14	70.40	-0.29
2	物业管理费收入	1,846,641.15	30.48	1,775,794.24	29.60	3.99
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	6,058,764.98	100.00	6,000,303.38	100.00	0.97

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	2,063,894.23	71.21	1,936,748.84	70.02	6.56
2	物业管理费收入	834,227.80	28.79	829,195.60	29.98	0.61
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	2,898,122.03	100.00	2,765,944.44	100.00	4.78

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 瑞达无锡仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总	金额（元）	占该项目总	

			成本比例（%）		成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	866,350.87	17.92	841,769.98	40.18	2.92
2	物业管理费	449,903.98	9.31	495,212.90	23.64	-9.15
3	运管费	155,085.40	3.21	165,370.18	7.89	-6.22
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	94,344.82	1.95	193,909.44	9.26	-51.35
5	财务费用	2,821,951.43	58.38	-961.63	-0.05	-
6	管理费用	19,091.99	0.39	0.00	0.00	-
7	税金及附加	427,391.95	8.84	399,586.18	19.08	6.96
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	4,834,120.44	100.00	2,094,887.05	100.00	130.76

注：营业成本/费用合计金额较上年同期变化幅度较大主要是因为内部借款利息的增加导致财务费用大幅增加，内部借款利息的影响将在基金合并财务报表抵消。其中，租赁成本较上年同期变化幅度较大的原因是本期零星维保、维修费较上年同期减少；财务费用变化幅度较大的原因是本期内部借款利息支出较上年同期增加；管理费用变化幅度较大主要因为报告期内新增税务咨询费用。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	801,324.57	19.54	800,992.08	36.25	0.04
2	物业管理费	408,160.80	9.96	523,918.08	23.71	-22.09
3	运管费	128,830.43	3.14	137,423.33	6.22	-6.25
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	140,619.71	3.43	85,283.74	3.86	64.88
5	财务费用	2,249,031.06	54.85	328,134.90	14.85	585.40
6	管理费用	19,091.99	0.47	0.00	0.00	-
7	税金及附加	353,110.16	8.61	334,055.11	15.12	5.70
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	4,100,168.72	100.00	2,209,807.24	100.00	85.54

注：营业成本/费用合计金额较上年同期变化幅度较大主要是因为内部借款利息的增加导致财务费用大幅增加，内部借款利息的影响将在基金合并财务报表抵消。其中，租赁成本较上年同期变化幅度较大的原因是本期零星维保、维修费较上年同期增加；财务费用变化幅度较大的原因是本期内部借款利息支出较上年同期增加；管理费用变化幅度较大主要因为报告期内新增税务咨询费用。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	1,585,409.31	24.90	1,557,421.20	40.95	1.80
2	物业管理费	435,049.40	6.83	642,186.45	16.89	-32.25
3	运管费	181,710.33	2.85	193,026.91	5.08	-5.86
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	259,973.55	4.08	120,220.55	3.16	116.25
5	财务费用	3,285,999.81	51.60	760,576.55	20.00	332.04
6	管理费用	17,876.82	0.28	735.81	0.01	2,329.54
7	税金及附加	602,369.79	9.46	528,816.83	13.91	13.91
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	6,368,389.01	100.00	3,802,984.30	100.00	67.46

注：营业成本/费用合计金额较上年同期变化幅度较大主要是因为内部借款利息的增加导致财务费用大幅增加，内部借款利息的影响将在基金合并财务报表抵消。其中，物业管理费较上年同期变化幅度较大是因为上年四季度新签物业管理合同金额下降导致；租赁成本变化幅度较大的原因是本期零星维保、维修费较上年同期增加；财务费用变化幅度较大的原因是本期内部借款利息支出较上年同期增加；管理费用较上年同期变化幅度较大主要因为报告期内新增税务咨询费用。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	1,014,579.30	18.76	1,158,937.92	69.59	-12.46
2	物业管理费	432,489.97	8.00	452,208.14	27.15	-4.36
3	运管费	167,118.79	3.09	177,458.78	10.66	-5.83
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	143,152.27	2.65	91,318.40	5.48	56.76
5	财务费用	3,112,032.47	57.53	-720,819.96	-43.28	-
6	管理费用	19,091.99	0.35	0.00	0.00	-
7	税金及附加	520,485.48	9.62	506,325.66	30.40	2.80
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-

9	合计	5,408,950.27	100.00	1,665,428.94	100.00	224.78

注：营业成本/费用合计金额较上年同期变化幅度较大主要是因为内部借款利息的增加导致财务费用大幅增加，内部借款利息的影响将在基金合并财务报表抵消。其中，租赁成本较上年同期变化幅度较大的原因是本期零星维保、维修费较上年同期增加；财务费用变化幅度较大的原因是本期内部借款利息支出较上年同期增加；管理费用较上年同期变化幅度较大主要因为报告期内新增税务咨询费用。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	2,139,126.06	26.96	2,125,662.69	56.69	0.63
2	物业管理费	419,969.65	5.29	433,010.26	11.55	-3.01
3	运管费	227,984.86	2.88	234,788.21	6.26	-2.90
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	380,659.07	4.80	158,389.98	4.22	140.33
5	财务费用	4,144,188.20	52.24	209,104.14	5.58	1,881.88
6	管理费用	19,091.99	0.24	4,941.20	0.13	286.38
7	税金及附加	602,405.69	7.59	583,460.84	15.57	3.25
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	7,933,425.52	100.00	3,749,357.32	100.00	111.59

注：营业成本/费用合计金额较上年同期变化幅度较大主要是因为内部借款利息的增加导致财务费用大幅增加，内部借款利息的影响将在基金合并财务报表抵消。其中，租赁成本较上年同期变化幅度较大的原因是本期零星维保、维修费较上年同期增加；财务费用变化幅度较大的原因是本期内部借款利息支出较上年同期增加；管理费用较上年同期变化幅度较大主要因为报告期内新增税务咨询费用。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	1,275,332.31	26.95	1,278,631.02	62.92	-0.26
2	物业管理费	439,920.68	9.30	491,051.75	24.16	-10.41
3	运管费	114,723.26	2.43	120,600.77	5.93	-4.87
4	租赁成本（除上述三项外的其他营业成本）	248,497.78	5.25	139,536.38	6.87	78.09
5	财务费用	2,136,541.44	45.15	-511,304.35	-25.16	-

6	管理费用	19,121.61	0.40	0.00	0.00	-
7	税金及附加	497,634.37	10.52	513,766.00	25.28	-3.14
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	合计	4,731,771.45	100.00	2,032,281.57	100.00	132.83

注：营业成本/费用合计金额较上年同期变化幅度较大主要是因为内部借款利息的增加导致财务费用大幅增加，内部借款利息的影响将在基金合并财务报表抵消。其中，租赁成本较上年同期变化幅度较大的原因是本期零星维保、维修费较上年同期增加；财务费用变化幅度较大的原因是本期内部借款利息支出较上年同期增加；管理费用较上年同期变化幅度较大主要因为报告期内新增税务咨询费用。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	61.94	58.25
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	72.18	69.16

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	56.72	54.38
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	69.30	68.16

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	48.87	48.00
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	68.93	69.29

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 7 月 1 日至 2026	上年同期 2025 年 7 月 1

				年 9 月 30 日	日至 2025 年 9 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	60.46	57.36
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	87.38	88.51

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，剔除利息收入后的本报告期息税折旧摊销前利润率为 71.22%。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	47.72	50.80
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	72.69	77.24

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	百分比	28.28	26.61
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	73.17	73.94

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，剔除利息收入后的本报告期息税折旧摊销前利润率为 55.65%。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 33,343,224.95 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 14,283,688.26 元，主要为支付日常运营费用、相关税费等运营支出。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的情况说明

报告期内，从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15,493,140.56元，占总租金收入的88.24%。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。

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

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）

1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,071,888.61	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,071,888.61	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金首发最终募集资金 131,080.00 万元，原始权益人获得净回收资金约 92,814.92 万元。一方面，根据本基金发行上市安排，在本基金完成发行及上市时，原募投项目已无法充分使用净回收资金，其中上海临港项目、浙江海盐项目和成都东部新区项目已完成投资无进一步资金使用需求，苏州太仓项目和贵阳综保项目仅剩余少量资金缺口拟使用净回收资金。另一方面，原始权益人结合自身业务需求，拟在符合《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）文件要求下，提升净回收资金使用进度及效果，调整净回收资金使用比例。原始权益人在履行内部有关审批流程后，已向国家发展和改革委员会等监管部门履行了报备程序并说明了净回收资金投向和使用比例拟变更情况。关于上述回收资金投向和使用比例变更事项，详见基金管理人于 2026 年 9 月 10 日披露的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金使用比例及投向的公告》。

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 85.00%用于苏州太仓项目、贵阳综保项目、郑州航空港区项目、厦门海沧项目、河北高速项目、南通海门项

目、芜湖二期建设项目、广佛物流枢纽项目、天津改扩建项目、磨憨项目、满洲里项目的投资，剩余 15.00%用于补充流动资金。截至 2026 年 9 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 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 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

11.2 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。

11.3 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

二〇二六年十月二十七日