

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资  
基金  
2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：中航基金管理有限公司

基金托管人：江苏银行股份有限公司

送出日期：2026 年 3 月 31 日

## § 1 重要提示及目录

### 1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人江苏银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 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、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料已经审计。致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

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

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

<b>§ 1 重要提示及目录</b>	<b>2</b>
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§ 2 不动产基金简介</b>	<b>6</b>
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	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
<b>§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况</b>	<b>8</b>
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	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况	14
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	14
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	14
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	15
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	15
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	15
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	15
<b>§ 4 不动产项目基本情况</b>	<b>15</b>
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	15
4.2 不动产项目所属行业情况	19
4.3 不动产项目运营相关财务信息	21
4.4 项目公司经营现金流	23
4.5 项目公司对外借入款项情况	24
4.6 不动产项目投资情况	24
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	25
4.8 不动产项目相关保险的情况	25
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	25
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	26
4.11 其他需要说明的情况	26
<b>§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告</b>	<b>26</b>
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	27
5.2 投资组合报告附注	27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	27

<b>§ 6 回收资金使用情况</b> .....	<b>27</b>
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 .....	27
<b>§ 7 管理人报告</b> .....	<b>28</b>
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 .....	28
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 .....	30
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 .....	32
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 .....	33
<b>§ 8 运营管理机构报告</b> .....	<b>34</b>
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 .....	34
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 .....	35
<b>§ 9 其他业务参与者履职报告</b> .....	<b>36</b>
9.1 托管人报告 .....	36
9.2 资产支持证券管理人报告 .....	37
9.3 其他专业机构报告 .....	38
9.4 原始权益人报告 .....	38
<b>§ 10 审计报告</b> .....	<b>39</b>
10.1 审计报告基本信息 .....	39
10.2 审计报告的基本内容 .....	39
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明 .....	41
<b>§ 11 年度财务报告</b> .....	<b>41</b>
11.1 资产负债表 .....	41
11.2 利润表 .....	44
11.3 现金流量表 .....	46
11.4 所有者权益变动表 .....	49
11.5 报表附注 .....	53
<b>§ 12 评估报告</b> .....	<b>96</b>
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 .....	96
12.2 评估报告摘要 .....	96
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明 .....	97
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果 .....	97
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因 .....	98
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况 .....	98
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施 .....	99
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 .....	100
<b>§ 13 基金份额持有人信息</b> .....	<b>100</b>
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....	100
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人 .....	100
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....	101

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....	102
<b>§ 14 不动产基金份额变动情况 .....</b>	<b>103</b>
<b>§ 15 重大事件揭示 .....</b>	<b>103</b>
15.1 基金份额持有人大会决议 .....	103
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 .....	103
15.3 不动产基金投资策略的改变 .....	103
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 .....	103
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 .....	103
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 .....	104
15.7 其他重大事件 .....	104
<b>§ 16 影响投资者决策的其他重要信息 .....</b>	<b>106</b>
<b>§ 17 备查文件目录 .....</b>	<b>107</b>
17.1 备查文件目录 .....	107
17.2 存放地点 .....	107
17.3 查阅方式 .....	107

## § 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	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中航易商仓储物流 REIT
场内简称	易商仓储
基金代码	508078
交易代码	508078
基金运作方式	封闭式
基金合同生效日	2024 年 12 月 24 日
基金管理人	中航基金管理有限公司
基金托管人	江苏银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	封闭期为基金合同生效日起 33 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 1 月 24 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，并通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施项目增值为主要目的。
投资策略	（一）基础设施项目投资策略：初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。（二）固定收益投资策略。
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，以获取基础设施运营收益并承担标的资产价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	<p>1、本基金收益分配采取现金分红方式，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结算的相关规定；</p> <p>2、在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。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；</p> <p>3、每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p>

资产支持证券管理人	中航证券有限公司
运营管理机构	上海易之商企业管理服务有限公司

## 2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：富莱德昆山物流园

项目公司名称	江苏富莱德仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	富莱德昆山物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	富莱德昆山物流园一期位于昆山市花桥镇新生路 718、818 号；富莱德昆山物流园二期位于昆山市花桥镇逢善路 516 号；富莱德昆山物流园三期位于昆山市花桥镇蓬青路 369 号

## 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		中航基金管理有限公司	上海易之商企业管理服务有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	宋鑫	CHANG RUI HUA (ZENG RUIHUA)
	职务	督察长	执行董事、总经理
	联系方式	010-56716167	021-24099566
注册地址		北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E	中国（上海）自由贸易试验区杨思西路 50 号、企荣路 90 号第 22 层（实际楼层第 19 层）
办公地址		北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801/805/806 单元	中国（上海）自由贸易试验区杨思西路 50 号、企荣路 90 号第 22 层（实际楼层第 19 层）
邮政编码		100101	200126
法定代表人		杨彦伟	CHANG RUI HUA (ZENG RUIHUA)

## 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	江苏银行股份有限公司	中航证券有限公司	江苏银行股份有限公司苏州分行
注册地址	南京市中华路 26 号	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A	苏州工业园区苏雅路 157 号

		栋 41 层	
办公地址	南京市中华路 26 号	北京市朝阳区望京东园四区 2 号楼中航产融大厦	苏州工业园区苏雅路 157 号
邮政编码	210001	100102	215004
法定代表人	葛仁余	戚侠	蒋学众

## 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	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
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	深圳市福田区福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

注：根据 2025 年 11 月 26 日披露的《中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更换评估机构的公告》，本基金自 2025 年度评估期起将本基金评估机构更换为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。

根据 2025 年 4 月 3 日披露的《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告》，本基金自 2025 年 4 月 2 日起将本基金审计机构更换为致同会计师事务所（特殊普通合伙）。

## 2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.avicfund.cn
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

## § 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

### 3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) -2024 年 12 月 31 日
本期收入	132,849,777.15	2,525,838.23
本期净利润	-80,912,908.12	-1,604,971.71
本期经营活动产生的现金流量净额	90,599,914.81	1,890,264.46
本期现金流分派	5.36	-

率 (%)		
年化现金流分派率 (%)	5.36	-
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,981,881,023.68	4,662,173,172.54
期末不动产基金净资产	1,939,389,365.93	2,100,795,029.05
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	102.19	221.92
内部收益率 (%)	-	-

注：1. 本项目 2025 年度经营正常，因本基金发行时持有的不动产项目平均剩余折旧年限为 12.28 年，合并报表投资性房地产每年折旧摊销金额约 1.72 亿元，导致净利润为负数，属正常现象。

2. 本期及年化现金流分派率包括原始权益人承诺按照招募说明书披露的对年度净运营收入的补足，参见 3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程。

3. 本基金于 2025 年 1 月 24 日上市交易，故不列示上年同期现金流分派率。

4. 本基金基金合同生效日为 2024 年 12 月 24 日，上年末因尚未支付股转对价款及项目公司存量银行借款导致本基金总资产与净资产的比例过高，本年度上述款项已全部支付。

## 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 12 月 24 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.4242	2.6260
期末不动产基金份额公允价值参考净值	2.5183	-

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 12 月 24 日，故上年末不动产项目资产未进行评估，不披露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	124,120,457.58	0.1552	-
2024 年	32,949,242.04	0.0412	2024 年 12 月 24

			日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
--	--	--	------------------------------

### 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	106,672,000.35	0.1333	-

### 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	-80,912,908.12	-
本期折旧和摊销	171,830,212.71	-
本期利息支出	151,657.49	-
本期所得税费用	-1,207,507.17	-
本期息税折旧及摊销前利润	89,861,454.91	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	15,613,759.39	-
2-期初现金余额	2,594,753,229.96	-
3-2025 年目标净运营收入补足	26,179,245.35	见注释
调减项		
1-当期购买不动产项目等资本性支出	-1,963,566,902.03	-
2-偿还外部借款本金及利息	-552,086,503.33	-
3-支付的所得税费用	-15,953,015.49	-
4-前期可供分配金额	-32,949,242.04	-
5-未来合理相关支出预留	-37,731,569.14	-
本期可供分配金额	124,120,457.58	-

注：本基金原始权益人 ESR Group Limited（易商集团）在本基金发行前出具《ESR GROUP LIMITED 关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》（简称“《NOI 补足承诺函》”），承诺就 2024 年、2025 年、2026 年三个完整运营年度而言，如根据《运营管理服务协议》的约定，某一运营年度的不动产项目的实际净运营收入小于目标净运营收入的，则原始权益人及其关联方自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额（简称“分红豁免金额”）。如现有登记

结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作，则原始权益人及其关联方应不晚于该运营年度紧邻的次一年度的 15 个工作日内以货币资金的形式支付给本基金（简称“向本基金支付的金额”）。

2025 年不动产项目目标净运营收入为 140,449,807.00 元，系按照 2024 年 3 月 31 日为评估基准日评估机构预测的 2025 年净运营收入，对应不动产估值 24.35 亿元，本基金初始发行规模 21.024 亿元。因项目所在区域本年仓储物流市场租金变动影响（详见 4.1.4 其他运营情况说明），实际净运营收入为 108,182,365.06 元，根据《NOI 补足承诺函》中计算公式，原始权益人应补足的金额计算如下：

A=该运营年度《运营管理服务协议》所约定的不动产项目目标净运营收入（140,449,807.00 元）-不动产项目实际净运营收入（108,182,365.06 元）-运营管理机构根据《运营管理服务协议》于该运营年度被扣减的基本服务费的金额（6,088,196.59 元），经计算，金额 A=26,179,245.35 元；

B=基金管理人基于《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定的可供分配金额计算公式于相应会计年度测算的本基金实际可供分配金额（97,941,212.23 元）\*原始权益人及其关联方所持有的本基金份额（39.37%），经计算，金额 B=38,559,455.26 元。

以上述 A 和 B 的孰低值，经易商集团确认，易商集团及其关联方拟定放弃 2025 年度分红金额 26,179,245.35 元用于净运营收入补足，本基金于 2025 年 12 月 31 日收到易商集团关联方支付的补足款 27,256,961.35 元，应退回 1,077,716.00 元。

### 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

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时根据基金合同相关条款约定设置了未来合理相关支出预留调整项。

本期“未来合理相关支出预留”包括应支付基金托管人的托管费、待缴纳的税金、待退还租户的押金、待支付的运营服务费和中介服务等经营性负债，以及本期预留资本性支出。本基金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%。

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

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因

可供分配金额	12,412.05	11,375.53	109.11	本期实现金额包括原始权益人承诺按照招募说明书披露的对年度净运营收入的补足，参见 3.3.2.1
--------	-----------	-----------	--------	---

### 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

##### 3.4.1.1 基金管理人的管理费

本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.20% 年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的管理费；

E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）生效公告中披露的募集期间净认购金额（简称“募集期间净认购金额”）作为计费基础。

基金管理费每日计提，按年支付，由基金管理人向基金托管人发送基金管理费划款指令，基金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

固定管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。

本报告期内固定管理费计提金额 4,109,865.01 元，其中资产支持证券管理人的管理费 1,300,000.00 元。

##### 3.4.1.2 运营管理机构相关费用

###### （1）包干费

根据《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》等约定。本报告期江苏富莱德仓储有限公司计提外部管理机构包干费 8,908,567.84 元。

###### （2）基本服务费及浮动服务费

为激励约束运营管理机构完成绩效考核基准目标，基金管理人代表不动产基金不晚于每个运营年度 1 月的第 10 个工作日（“付款日”）自监管账户向运营管理机构支付上一运营年度的基本服

务费。基本服务费自基金设立日起计提，其中首个运营年度的基本服务费付款日应不晚于基金设立日所在年度的次年 1 月的第 10 个工作日支付。基本服务费的金额（含税）应按照如下公式计算：

基金管理人在每一个付款日应当向运营管理机构支付的基本服务费=不动产基金募集规模×基本服务费率。

其中，（a）基本服务费率：基金设立首年（2024 年）为 0.21%/年，自 2025 年起，为 0.61%/年；  
（b）首个付款日应支付的基本服务费=不动产基金募集规模×基本服务费率×自基金设立日（含该日）起至当年 12 月 31 日（含该日）的实际自然天数/365。

为激励运营管理机构完成绩效考核目标，基金管理人代表不动产基金不晚于每个运营年度的付款日自监管账户向运营管理机构支付上一运营年度的浮动服务费。浮动服务费自基金设立日起计提，其中首个运营年度的浮动服务费付款日应不晚于基金设立日所在年度的次年 1 月的第 10 个工作日。

（a）当不动产项目实际净运营收入高于目标净运营收入的情况下，按照如下公式计提并支付浮动服务费（含税）：

某一运营年度应计提的浮动服务费=（该运营年度不动产项目的实际净运营收入-该运营年度不动产项目目标净运营收入）×20%。

（b）当某一运营年度的实际净运营收入小于目标净运营收入时，当年不计提浮动服务费，同时基金管理人按照如下公式计算扣减基本服务费（含税），但扣减金额不应高于该运营年度所计提的基本服务费：

某一运营年度应扣减的基本服务费=（该运营年度不动产项目目标净运营收入-该运营年度不动产项目的实际净运营收入）×20%。

其中，该运营年度不动产项目实际净运营收入由基金管理人与运营管理机构根据下述安排于付款日前确认，并在审计机构基于《运营管理协议》载明的净运营收入的计算公式出具对应运营年度审计报告后最终确定，并由基金管理人与运营管理机构根据《运营管理协议》约定进行服务费的多退少补；该运营年度不动产项目目标净运营收入的计算基础以评估机构预测的该运营年度不动产项目净运营收入为准（其中 2024 年至 2032 年以本基金首次发行时所披露的评估机构确认的金额为准，详见《运营管理协议》；自 2033 年及后续年度以评估机构出具的对应运营年度的评估报告及相关说明为准）。

本报告期计提基本服务费、浮动服务费合计 6,174,383.54 元。

#### 3.4.1.3 基金托管人的托管费

本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.02%的年费

率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.02\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的托管费；

E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以募集期间净认购金额作为计费基础。

基金托管费每日计提，按年支付，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划款指令，基金托管人复核后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。

本报告期计提托管费 410,985.89 元，包括基金管理人和资产支持证券管理人的托管费。

### 3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据 3.1.4.2 (2) 中描述计算方式，2025 年度《运营管理服务协议》所约定的应扣减的基本服务费(含税) = (不动产项目目标净运营收入 140,449,807.00 元 - 不动产项目实际净运营收入 108,182,365.06 元) \* 20% = 6,453,488.39 元，不含税金额 6,088,196.59 元。除此之外，报告期内不存在运营管理服务协议约定的因违规行为而扣减运营管理费的情形。根据年度审计报告，外部管理机构运营管理费用的收取符合运营管理服务协议有关规定。

### 3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生预算外大额资本性支出。

### 3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

### 3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

### 3.8 报告期内发生的关联交易

#### 3.8.1 关联采购情况

包干费、基本服务费及浮动服务费，交易对手方为上海易之商企业管理服务有限公司，是本基金的运营管理机构，为本基金项下资产项目公司提供运营管理服务，采用市场化定价，交易金额 15,082,951.38 元。

#### 3.8.2 关联方报酬

3.8.2.1 基金管理费，交易对手方为中航基金，是本基金的基金管理人，为本基金提供基金管理服务，定价政策及依据为基金合同，交易金额 4,109,865.01 元。

3.8.2.2 基金托管费，交易对手方为江苏银行，是本基金的基金托管人，为本基金提供基金

托管服务，定价政策及依据为基金合同，交易金额 410,985.89 元。

3.8.3 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入，交易对手方为江苏银行，为本基金的基金托管人，银行存款期末余额为 89,207,281.77 元，当期利息收入为 1,624,115.51 元。

### 3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

### 3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

### 3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

### 3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

2025 年 4 月 17 日原始权益人向本基金管理人通知，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、江苏省发展和改革委员会等监管部门履行了报备程序并说明了回收资金投向和比例拟变更情况。本基金管理人已于 2025 年 4 月 19 日就关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向事宜进行公告。

报告期内本基金原始权益人 ESR Group Limited（易商集团）履行本基金发行前出具的《ESR GROUP LIMITED 关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》，参见 3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程。

## § 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 1 个仓储物流不动产项目公司的 100% 股权，不动产项目位于昆山市花桥镇，共有三个物流园区，分别是富莱德昆山物流园一期、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆山物流园三期，合计建筑面积 427,172.93 平方米。截至报告期末，本项目可供出租面积为 382,417.82 平方米，实际出租面积为 337,134.90 平方米，出租率为 88.16%，租金单价水平为 1.20 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 458.75 天（以租赁面积加权）。截至报告期末，租金收缴率为 99.75%；截至本报告发布日，租金收缴率为 100%。共有签约租户 12 家，行业构成主要包括物流、电商、品牌服装等。报告期内未发生安全生产事故和重大诉讼。

富莱德昆山物流园一期位于昆山市花桥镇新生路 718、818 号，自 2011 年 12 月投入运营，报

告期末可供出租面积 133,651.99 平方米,实际出租面积为 113,862.65 平方米,出租率为 85.19%。报告期内租金单价 1.27 元/平方米/天;报告期末加权平均剩余租期为 456.12 天(以租赁面积加权)。

富莱德昆山物流园二期位于昆山市花桥镇逢善路 516 号,自 2013 年 12 月投入运营,报告期末可供出租面积 84,857.48 平方米,实际出租面积为 83,518.74 平方米,出租率为 98.42%。报告期内租金单价 1.07 元/平方米/天;报告期末加权平均剩余租期为 203.54 天(以租赁面积加权)。

富莱德昆山物流园三期位于昆山市花桥镇蓬青路 369 号,自 2018 年 2 月投入运营,报告期末可供出租面积 163,908.35 平方米,实际出租面积为 139,753.51 平方米,出租率为 85.26%。报告期内租金单价 1.22 元/平方米/天;报告期末加权平均剩余租期为 613.42 天(以租赁面积加权)。

报告期内,本目前五大租户租金收入为 10,358.13 万元。前五大租户租金收入由高到低,分别为租户 1 租金收入为 2,927.11 万元,占全部租金收入的 22.34%;租户 2 租金收入为 2,730.72 万元,占全部租金收入的 20.84%;租户 3 租金收入为 2,107.19 万元,占全部租金收入的 16.08%;租户 4 租金收入为 1,827.30 万元,占全部租金收入的 13.95%;租户 5 租金收入为 765.82 万元,占全部租金收入的 5.84%。上述 5 家租户合计租金收入占全部租金收入的 79.05%。

#### 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	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	注释 1	平方米	382,417.82	382,429.08	0.00
2	报告期末实际出租面积	注释 2	平方米	337,134.90	336,305.22	0.25
3	报告期末出租率	注释 3	%	88.16	87.94	0.22
4	报告期内租金单价水平	注释 4	元/平方米/天	1.20	1.32	-9.09
5	报告期末剩余租期情况	注释 5	天	458.75	646.66	-29.06
6	报告期末租金收缴率	注释 6	%	99.75	-	-

注:本基金于 2024 年 12 月 24 日成立,上年同期项目运营指标覆盖期间为 2024 年 12 月 26 日(合并日)至 2024 年 12 月 31 日,所属期间较短,报告期末租金收缴率指标可比性不足,故不列示上年同期数值及相关指标的同比数据。下同。

上述运营指标具体计算口径如下:

1、报告期末可供出租面积:不动产项目期末可租赁面积之和,下同;

- 2、报告期末实际出租面积：不动产项目期末实际租赁面积之和，下同；
- 3、报告期末出租率：期末实际出租面积/期末可供出租面积，下同；
- 4、报告期内租金单价水平： $\sum_{i=1}^n$  租约 i 的时点租金单价\*租约 i 的租约面积/租约总面积，即期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价，下同；
- 5、报告期末剩余租期情况： $\sum_{i=1}^n$  租约 i 的总剩余租期\*租约 i 的租约面积/租约总面积，下同；
- 6、报告期末租金收缴率：期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金，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：序号：1 项目名称：富莱德昆山物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	报告期末 (2025年12月 31日)	上年期末 (2024年12月 31日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	注释1	平方米	382,417.82	382,429.08	0.00
2	报告期末实际出租面积	注释2	平方米	337,134.90	336,305.22	0.25
3	报告期末出租率	注释3	%	88.16	87.94	0.22
4	报告期内租金单价水平	注释4	元/平方米/天	1.20	1.32	-9.09
5	报告期末剩余租期情况	注释5	天	458.75	646.66	-29.06
6	报告期末租金收缴率	注释6	%	99.75	-	-

注：注释 1-6 详见 4.1.2

#### 4.1.4 其他运营情况说明

2025 年昆山坚持稳中求进工作总基调，全年实现地区生产总值 5,615.34 亿元，按不变价格计算同比增长 5.8%，增速高于江苏全省。2025 年全年，昆山规上工业总产值 13,027.90 亿元，同比增长 4.9%；工业投资 304.9 亿元，同比增长 8.7%；社会消费品零售总额 1,841.22 亿元，同比增长 1.1%，经济运行稳中有进、持续向好。

昆山市作为距离上海最近的卫星城市，基于其优势的城市区位及交通网络，同时结合制造业发展基础，使得仓储物流市场仍保持相对稳定的需求。昆山市仓储物流市场需求多元，主要来源于第三方物流、电子商务、零售商以及制造业企业。受限于宏观经济的不确定性，全国及昆山仓储物流租赁市场仍然面临租金调整压力，存量租户调整租仓布局、降本增效的需求依旧存在，存量空间市场竞争仍然激烈。截至本报告期末，根据戴德梁行提供的市场数据，昆山市花桥镇高标仓市场存量约为 144.3 万平方米，租金水平主要集中在 0.90-1.15 元/平方米/天（合同面价，不

含增值税、含物业管理费,下同),较2024年6月30日(本基金发行评估基准日)租金水平1.10-1.40元/平方米/天有所下滑。可比区域内的类似资产项目中,截至本报告期末,昆山市某物流中心,建筑面积约14.7万平方米,是建成于2008年的高标仓、单层库,其首层租金报价为0.90-1.00元/天/平方米,出租率95%以上;昆山市某物流园,建筑面积约9.0万平方米,是建成于2015年的高标仓、双层坡道库,其首层租金报价为1.00-1.10元/天/平方米,出租率80%-85%。

为应对市场变化,本项目本年对存量租户和新租户的租金单价也进行了相应调整,以谋求优质租户的长期合作,从而导致本项目2025年实际净运营收入低于发行评估基准日预测的2025年目标净运营收入。

针对以上情况,原始权益人易商集团履行了《NOI补足承诺函》中的补足义务。净运营收入补足后,本基金2025年可供分配金额高于本基金招募说明书中预测的同期可供分配金额。2025年12月31日,本基金在二级市场的收盘价为2.895元/份,本基金2025年累计可供分配金额为124,120,457.58元。基于前述可供分配金额数据,净现金流分派率的计算方法举例说明如下:

1.如投资者在首次发行时以发行价格2.628元/份买入本基金,以前述可供分配金额测算的该投资者的净现金流分派率 $=124,120,457.58/(2.628 \times 800,000,000)=5.90\%$ 。

2.如投资者在2025年12月31日通过二级市场交易买入本基金,假设买入价格为当天收盘价2.895元/份,以前述可供分配金额测算的该投资者的净现金流分派率 $=124,120,457.58/(2.895 \times 800,000,000)=5.36\%$ 。

同时,本基金基金管理人协同运营管理机构积极开展招商及大租户续约工作,适当采取灵活策略,如季节性引入短租,适度给予租户免租期,小面积切分出租,适当延长租户付款周期等方式谋求优质租户的长期合作,利好资产长期价值回报。

#### 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

##### (一) 经营风险

仓储物流行业的经营风险包括因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金,或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失,从而导致实际现金流大幅低于测算现金流,存在基金收益率不佳的风险。不动产资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

##### (二) 行业风险

仓储物流行业的行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及不动产项目周边便利设施和交通条件等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、行业竞争加剧的

风险、区域仓储物流市场变化的风险等。

### （三）周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点。周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

其他相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

## 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

#### （一）仓储物流行业基本情况

本基金项目公司的主营业务为出租物流不动产（以下简称“仓储物流不动产”、“仓储物流”或“仓储物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——仓储物流行业。根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码G）”下的“仓储业（分类代码G59）”行业；根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码G59）”行业。物流是通过对商品、服务及信息从起源地到消费地的流动及储存的过程，物流服务提供商通过对运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送和信息管理等基本功能的组织与管理，为客户提供物流服务，实现货物从供应地高效率、高效益地向接收地流通；其中，运输、仓储（保管）和物流平台（管理）是物流的三个核心环节，项目公司所持有的仓储物流不动产在物流领域发挥关键作用。

仓储物流开发运营商会根据客户需求，在合适的地点建设、运营并管理专业仓储物流园区，或通过租赁库房、场地，以储存、保管、装卸搬运、配送货物。随着我国经济发展，供应链管理的重要性逐渐提高，仓储物流公司的角色也从简单的货物存储转变为集货物存储、库存控制、供应链调度、供应链增值等多种功能于一体的仓储物流开发运营商。因此，仓储物流不动产已成为支撑社会发展的重要组成部分。

仓储物流不动产的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照仓储物流园区的建造标准，可将其细分为两类：高标准仓储物流园区（以简称“高标仓”）和普通仓储物流园区。按照功能属性的不同，仓储物流不动产可进一步细分为门户仓、区域仓、城市仓以及前置仓，满足从产地经多次运输至消费端不同场景的服务需求。

#### （二）仓储物流行业发展阶段

我国仓储物流行业整体仍处于发展期，行业规模处于上升期，中国对全球经济增长的贡献稳步上升，成为主要的货物出口国以及货物和商品进口国。当前中国主要的零售商与第三方物流企

业均围绕一线城市布局了大量仓储物流设施，以满足区域内日益增长的消费力。随着仓储空置面积与物流用地变得较为有限，对仓储物流的需求被不断推向中产阶级人口巨大且消费能力充足的城市，或物流用地充足、仓储成本较低的三线城市。

随着国家政策支持引导力度持续强化，物流发展支撑体系不断健全、制度环境进一步改善。同时，移动互联网的深度渗透，大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度的技术发展，将成为仓储物流行业未来实现进一步快速发展的新的引擎。

### （三）仓储物流行业周期性特点

仓储物流行业需求与经济基本面相关性强，经济扩张期生产消费活跃，货物流通量增加，仓储需求上升；反之，则需求相对较低。其次，在消费驱动型的细分市场领域，如冷链、电商等，则与消费活跃度相关性更强。仓储物流用地的供需情况，也影响到行业周期性波动，政府通过土地供给、基建投资等政策举措缓解周期性波动。随着自动化仓储和智能设备的普及，行业整体的效率将提升，行业的运营效益也将提高。

### （四）仓储物流行业竞争格局

目前我国仓储物流行业的参与者众多，市场主流高标仓的开发主体分为：外资仓储物流建设方、内资仓储物流建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资仓储物流建设方市场占比约为 50%，内资仓储物流建设方紧随其后，市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起步，截至 2007 年期间，外资仓储物流建设方凭借先发优势、专业运营和资本运作能力，快速实现规模扩张。2008 年至 2013 年，国内消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的高速增长，易商、宇培、宝湾等国内建设方迅速崛起，嘉民、安博等外资建设方也加快中国仓储物流市场的投资速度。2014 年以后，以万科为代表的传统房地产建设方、以平安为代表的金融投资机构开始涉足这一领域。与此同时，以菜鸟、京东及苏宁为代表的电商企业也在产业需求的驱动下，不断开拓自建仓的开发建设，从高标仓的租户逐渐变为拥有建设运营、租赁及资本运作多重身份的参与者。2023 年以后，外资仓储物流投资商，凭借标准化的资产和资本市场的运作能力，在高标仓市场占据重要份额。随着整体经济结构性调整，叠加消费者习惯的改变，仓储物流行业也将进入一个整合的阶段。

## 4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本基金通过专项计划持有 1 个仓储物流不动产项目公司的 100% 股权，不动产项目位于昆山市花桥镇。

截至本报告期末，根据戴德梁行提供的市场数据，昆山市花桥镇高标仓市场存量约为 144.3

万平方米，报告期内无新增供应和大宗交易。该地区高标仓市场租金水平主要集中在 0.90-1.15 元/平方米/天（合同面价，不含增值税、含物业管理费，下同）。

可比区域内的类似资产项目中，昆山市某物流中心，建筑面积约 14.7 万平方米，是建成于 2008 年的高标仓、单层库，其首层租金报价为 0.90-1.00 元/天/平方米；昆山市某物流园，建筑面积约 9.0 万平方米，是建成于 2015 年的高标仓、双层坡道库，其首层租金报价为 1.00-1.10 元/天/平方米。

#### 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

自 2024 年 11 月国务院办公厅印发《有效降低全社会物流成本行动方案》以来，2025 年 2 月 7 日，国家发展改革委、国家数据局会同中央网信办、交通运输部、海关总署、国家铁路局、中国民航局、中国国家铁路集团有限公司，联合印发《国家发展改革委等部门关于开展物流数据开放互联试点工作的通知》，要求聚焦物流行业发展突出问题，建立健全物流数据分类及交换应用标准规范，形成物流公共数据共享开放清单，在全国范围推广应用，促进物流资源优化配置，提升物流行业运营效益，推动物流行业高质量发展。

2025 年 11 月 3 日，国家发展改革委、国家数据局等十部门联合印发《关于推动物流数据开放互联有效降低全社会物流成本的实施方案》（发改数据〔2025〕1387 号），在前期试点基础上全面推广物流数据开放互联，正式发布《国家物流公共数据共享开放清单（2025）》，完善数据共享、交换与安全规范，进一步打通多式联运数据堵点，助力仓储物流行业降本增效、数字化升级与高质量发展。

#### 4.2.4 不动产项目所属行业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	648,891,050.73	1,283,435,761.89	-49.44
2	总负债	1,445,962,281.88	728,161,470.71	98.58
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	131,031,231.65	-	-
2	营业成本/费用	168,949,888.07	-	-
3	EBITDA	96,388,192.68	-	-

注：1. 本期末总资产较上年末减少主要原因为本年偿还发行前项目公司存量银行借款本金及利息 55,208.65 万元及收益分配 10,667.20 万元。

2. 本期末总负债较上年末增加主要原因为根据交易安排，项目公司本年吸收合并昆山易富企业管理咨询有限公司（以下简称“SPV”），并承继专项计划对 SPV 发放的长期借款 126,837.44 万元。

3. 本基金基金合同生效日为 2024 年 12 月 24 日，上年同期可纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 12 月 26 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，所属期间较短，相关数据可比性不足，故不列示上年同期数值及相关指标的同比数据。下同。

#### 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：序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	构成	报告期末（2025年12月31日）金额（元）	上年末（2024年12月31日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	593,843,521.79	642,438,833.26	-7.56
主要负债科目				
1	长期借款	1,402,849,145.95	587,867,029.60	138.63

注：本期末长期借款较上年末显著增加的原因为根据交易安排，项目公司本年吸收合并 SPV，并承继专项计划对 SPV 发放的长期借款 126,837.44 万元。

#### 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：序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025年1月1日至2025年12月31日)		上年同期 (2024年12月24日(基金合同生效日)至2024年12月31日)		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例(%)	金额	占该项目总收入比例(%)	
1	租金收入	66,704,312.75	50.91	-	-	-
2	物业管理费收入	64,169,628.29	48.97	-	-	-
3	其他收入	157,290.61	0.12	-	-	-
4	营业收入合计	131,031,231.65	100.00	-	-	-

注：租金及物业管理费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

#### 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：序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025年1月1日至2025年 12月31日)		上年同期 (2024年12月24日(基金 合同生效日)至2024年12 月31日)		金额同 比变化 (%)
		金额	占该项目总 成本比例(%)	金额	占该项目 总成本比 例(%)	
1	折旧摊销成本	48,595,311.47	28.76	-	-	-
2	物业运营成本及运营管理服务费	15,017,060.15	8.89	-	-	-
3	利息支出	84,916,550.27	50.26	-	-	-
4	税金及附加	17,641,416.85	10.44	-	-	-
5	其他成本/费用	2,779,549.33	1.65	-	-	-
6	营业成本/费用合计	168,949,888.07	100.00	-	-	-

注：报告期利息支出主要为项目公司对资产支持专项计划的有息负债计提的利息费用，属于内部利息费用，在基金合并层面抵消，不影响基金合并层面利润；其他成本/费用包括水电费、保险费等。

#### 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： 序号：1 公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025年1月 1日至2025年 12月31日)	上年同期 (2024年12月24 日(基金合同生 效日)至2024年 12月31日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	54.65	-
2	息税折旧摊销 前利润率	(利润总额+利息费用+ 折旧摊销)/营业收入× 100%	%	73.56	-

#### 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

项目公司开立了唯一监管账户并受到江苏银行昆山支行监管。此监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金，以确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期不动产项目公司经营活动现金流入144,157,677.66元，其中租赁相关资金流入142,859,618.83元，税收返还19,703.50元，收到其他与经营活动有关的现金1,278,355.33元；本报告期偿还债务支付549,377,908.59元，分配

股利、利润或偿付利息支付 130,448,272.47 元，支付的各项税费 40,677,578.81 元。

#### 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

本报告期经营性现金流流入贡献超过 10%的客户共有 4 家，按现金流贡献由高到低排列，租户 1 来自电商行业，承租面积 95,125 平方米；租户 2 来自物流行业，承租面积 66,146 平方米；租户 3 来自服装品牌行业，承租面积 54,001 平方米；租户 4 来自物流行业，承租面积 41,500 平方米。上述 4 家租户的签约价格，均通过公开市场的专业化招商引资，并通过运营管理机构 and 基金管理人审批后生效，具备市场化交易的公允性。

上述 4 家重要现金流提供方所属的集团母公司，均为行业内的领先企业，资质优良、财务情况稳健，具有较强的偿付能力，与项目公司合作多年，历史期履约情况良好。重要现金流提供方租户通常会根据货物标准以及仓库内部长、宽、高等数据，定制可以满足库内最大装货要求的高强度合金货架，定制自动分拣装置及自动打包流水线等，租户退租成本较高；重要现金流提供方存在提前退租条款及保证金约定，也可在一定程度上保障租户经营稳定性。特别的，对于租户 3 而言，本项目为租户 3 在境内唯一服务于其旗下品牌的仓库，租户稳定性较强。

运营管理机构招租团队提前 6 到 12 个月开始续约谈判工作，结合租户下一阶段的租赁需求提前确定续租面积，其次，原始权益人易商集团在不动产建设领域深耕多年，服务于包括电商、物流、零售、服装等主流行业在内的高质量产业客户，未来租户储备相对充足。

#### 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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

### 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

本基金基金合同生效日为 2024 年 12 月 24 日，上年末项目公司存量银行借款于本期全部偿还。

#### 4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本报告期内，不动产项目无不符合借款要求的对外借入款项。

### 4.6 不动产项目投资情况

#### 4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

#### 4.6.2 购入或出售不动产项目情况以及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

#### 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

#### 4.8 不动产项目相关保险的情况

截至报告期末，以江苏富莱德仓储有限公司为被保险人，已于中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司投保了财产一切险、营业中断险及公众责任险，保险处于有效期内，连续无中断，保险公司履约正常。

报告期内未发生保险出险事项。

#### 4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

##### 4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

2025 年仓储物流的租赁市场延续温和修复态势，仍受需求偏弱、租金调整等因素影响。本基金持有的不动产项目是位于昆山花桥片区的优质高标仓资产，凭借其多元化的租户结构，通过精细化的运营管理，在市场调整中维持运营的相对稳定。本报告期内，本基金结合区域市场及租约情况，制定适配的运营策略，力争实现稳健运营、把握结构性机遇：

受宏观贸易增速放缓及国内消费结构调整的深远影响，实体制造与商贸物流行业的扩张意愿趋于保守。面对外部环境，核心租户普遍深化“降本增效”战略，严格控制供应链节点成本，导致市场整体租金承受力明显减弱。华东地区受新增供应放量延续影响，所在区域整体租赁市场预期仍存压力。昆山花桥板块新增供应集中入市推高了区域空置率。在激烈的存量与增量竞争下，仓储物流市场短期内普遍采取“以价换量”的策略来吸引和挽留客户，致使市场租金水平进一步承压。

本基金通过专项计划持有 1 个仓储物流不动产项目公司的 100% 股权，不动产项目位于昆山市花桥镇，共有三个物流园区，分别是富莱德昆山物流园一期、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆山物流园三期，合计建筑面积 427,172.93 平方米。截至报告期，本项目可供出租面积为 382,417.82 平方米，实际出租面积为 337,134.90 平方米，出租率为 88.16%，租金单价水平为 1.20 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 458.75 天（以租赁面积加权）。截至报告期末，租金收缴率为 99.75%；截至本报告发布日，租金收缴率为 100%。共有签约租户 12 家，行业构成主要包括物流、电商、品牌服装等。

本期内，运营情况整体较为稳定，但是受市场影响，出租率和租金单价有小幅波动，但本基

金和运营管理机构，结合市场变化，积极制定适配的灵活招商政策，对于重要现金流提供方租户，提前 6 到 12 个月开始续约谈判工作，并储备足够的备选租户；适当采取灵活策略，如季节性引入短租，适度给予租户免租期，小面积切分出租，适当延长租户付款周期等方式谋求优质租户的长期合作。通过积极主动应对市场变化，2025 年重要现金流提供方租户续签工作较为平稳，全场出租率稳定；受租户“降本增效”战略和市场供应量的影响，二季度租金单价出现小幅下滑，但后续基本保持平稳；租户履约情况正常，全年租金收缴正常，截至本报告发布日，租金收缴率为 100%；全场租户种类合理分散，租户结构稳定。

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

本基金于 2025 年 1 月 24 日上市交易，以发行时招募说明书中披露的评估基准日（2024 年 6 月 30 日），评估机构对 2025 年度现金流预测结果为目标，不动产项目实际执行情况及完成度见本年报 12.6 章节。报告期内，不动产项目出租率为 88.16%，略高于 2024 年同期的出租率 87.94%，不动产项目运营平稳。

未来，基金管理人将与运营管理机构继续加强配合，提高重点租户的稳定性，持续关注市场变化，结合主要竞品表现，适当灵活调整租赁策略，提前摸排续租意向及做好租户储备工作，通过更为主动的运营管理服务和更加灵活的招商管理策略，巩固项目运营指标的稳定性，持续提升运营管理服务质量和效能。

#### 4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

仓储物流行业受益于电商渗透率稳步提升、供应链智能化转型深化及国家相关政策支持，未来发展趋势，行业将继续向智能化、精细化、一体化转型，数字技术深度应用，服务从单一存储向全链路综合服务延伸，跨境仓储协同发展提速；未来前景展望，宏观经济复苏、消费活力释放，将持续催生仓储需求；政策赋能与电商新业态发展，将为行业注入增长动力，发展韧性增强。未来经营风险主要有全球贸易政策不确定性、部分区域高标仓分化可能将进一步加强等，但行业可通过优化布局、提升运营效率对冲风险。

#### 4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

#### 4.11 其他需要说明的情况

无。

## § 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

## 5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	43,895,901.54	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	43,895,901.54	100.00

注：第 5 章节数据均为基金单体层面数据。

## 5.2 投资组合报告附注

无。

## 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证监会相关规定和基金合同的约定，日常估值由基金管理人与基金托管人一同进行，基金份额净值由基金管理人完成估值后，经基金托管人复核无误后由基金管理人对外公布。月末、年中和年末估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

本基金管理人设立估值专业委员会，委员由投资研究、交易、基金事务、风险管理、合规等部门负责人组成，负责研究、指导基金估值业务。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经历。报告期内，投资研究部门负责人同时兼任基金经理、估值委员，基金经理参加估值专业委员会会议，但不介入基金日常估值业务；参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突；与估值相关的机构包括但不限于上海、深圳证券交易所，中国证券登记结算有限责任公司，中央国债登记结算公司，中证指数有限公司以及中国证券投资基金业协会等。

## § 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 94,475.95 万元，本报告期内使用 1,400 万元投资昆山中钢项目，

14,171.41 万元补充流动资金。

2025 年 4 月 17 日原始权益人向本基金管理人通知，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、江苏省发展和改革委员会等监管部门履行了报备程序并说明了回收资金投向和比例拟变更情况，即原始权益人拟将净回收资金的 85%用于募投新项目，并将剩余 15%用于补充流动资金。回收资金不再用于国际新材料产业园项目、国际生物医药创新港项目、佛山融金产业园项目和苏州高新区科技城项目，新增广州增城项目作为新拟募投项目，并调整昆山中钢项目、青浦易努项目和国际生命科学产业园项目的拟使用募集资金规模。

本基金管理人已于 2025 年 4 月 19 日就关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向事宜进行公告。

## § 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

中航基金管理有限公司成立于 2016 年 6 月 16 日，是经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1249 号文许可批准设立、为客户提供专业基金管理服务的全国性基金管理公司。公司总部设在北京，注册资本为 30,000 万元人民币，经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

截至本报告期末，基金管理人共管理 33 只公开募集证券投资基金，其中包括不动产证券投资基金 3 只。

在资产项目管理方面，基金管理人设置独立的不动产投资部门，已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验；同时具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，如《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务风险管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务项目运营管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务尽职调查指引》等。

#### 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			
朱小东	本基金的	2024 年 12	-	5 年以上		工程硕士学

	基金经理	月 24 日			除管理本基金外,曾参与如下项目的运营管理工作,包括内蒙古岱海发电有限责任公司电厂 4*600MW 机组运行及运行管理工作、参与华电电力科学研究院有限公司多个发电厂技术监督、技术服务、基建调试等、参与北京华源惠众环保科技有限公司 4×750t/d 生活垃圾焚烧发电厂等不动产领域的运营管理工作。	位,具有十年以上不动产项目(电厂)运营管理及管理经验。曾供职于内蒙古岱海发电有限责任公司、华电电力科学研究院有限公司、北京华源惠众环保科技有限公司。2021 年 3 月加入中航基金管理有限公司,现担任不动产投资部基金经理。
王雨宸	本基金的基金经理	2024 年 12 月 24 日	-	5 年以上	除管理本基金外,曾参与多项保障性租赁住房项目运营管理工作。	硕士研究生,曾供职于 T3 Trading Group, LLC、首创新城镇建设投资有限公司,2023 年 7 月加入中航基金管理有限公司,现担任不动产投资部基金经理。
文佩	本基金的基金经理	2024 年 12 月 31 日	-	5 年以上	除管理本基金外,曾参与多项资产证券化项目投资管理工作。	硕士研究生,具有五年以上不动产项目投资管理经验。曾任职于中信证券股份有限公司。2024 年 8 月加入中航基金管理有限公司,现担任不动产投资部基金经理。

注:不动产项目运营或管理年限的计算标准,依据基金经理之前参与不动产项目运营或投资管理

项目或产品的具体时间核算。

## 7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

### 7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》、《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他相关法律法规的规定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，在严格控制风险的基础上，力争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，不存在违反基金合同和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

基金管理人严格执行证监会《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。在统一的研究平台和公共信息平台，保证各组合得到公平的投资资讯；公平对待不同投资组合，禁止各投资组合之间进行以利益输送为目的的投资交易活动；在保证各投资组合投资决策相对独立性的同时，严格执行授权审批程序；实行集中交易制度和公平交易分配制度；建立不同投资组合投资信息的管理及保密制度，保证不同投资组合经理之间的重大非公开投资信息的相互隔离；通过 IT 系统和人工监控等方式进行日常监控，公平对待旗下管理的所有投资组合。同时，加强对投资交易行为的监察稽核力度，建立有效的异常交易行为日常监控和分析评估体系等。本报告期内，未出现违反公平交易制度的情况，公司旗下各基金不存在因非公平交易等导致的利益输送行为，公平交易制度的整体执行情况良好。本报告期内本基金不存在异常交易行为。基金管理人管理的所有投资组合参与的交易所公开竞价，未出现同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的情形。

### 7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金全部募集资金在扣除“不动产基金需预留的全部资金和费用”后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，报告期间 80% 以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，并取得资产项目完全所有权。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，确保为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取在存续期内提升资产项目价值。

报告期内，本基金按照基金合同的约定主要投资于不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产按照指引要求进行投资。

### 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

报告期内，基金管理人严格履行主动管理职责，督促、沟通项目运营事项，项目整体经营收

益良好，现金流充沛，具备分红条件。基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90%的本年度可供分配金额的基金收益。

本基金于 2025 年 5 月 30 日发布 2025 年度第一次分红公告，收益分配基准日为 2025 年 3 月 31 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.6563 元人民币，实际分配金额为 52,503,999.97 元。

本基金于 2025 年 11 月 12 日发布 2025 年度第二次分红公告，收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，采取现金分红方式，每 10 份基金份额发放红利 0.6771 元人民币，实际分配金额为 54,168,000.38 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

基金管理人制定并执行《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》、《中航基金管理有限公司基金资产关联交易管理办法》、《中航基金管理有限公司内幕交易、利益冲突防控管理办法》、《中航基金管理有限公司业务隔离墙管理办法》、《中航基金管理有限公司公平交易管理办法》、《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》等制度，对关联交易及相关利益冲突防范进行了规定和控制，在公司与公司股东、各业务部门、各投资组合之间建立了必要的信息隔离墙，防范可能出现的利益冲突，严格遵守公平交易的规定，在投资管理活动中公平对待不同基金。对关联交易及相关利益冲突安排按规定应进行信息披露的，基金管理人需按规定进行信息披露。

基金管理人明确了关联方、关联交易范畴，对重大关联交易、非重大关联交易分别制定了相应的内部审批程序，其中，基金重大关联交易需经董事会审议，且需经过三分之二以上的独立董事通过，并经基金托管人同意。

报告期内，原始权益人与运营管理机构继续遵守《运营管理机构关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺履行有关利益冲突管理安排，基金管理人积极履行项目主动运营管理职责，并对运营管理机构履行运营管理职责进行监督。

### 7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人根据法律法规、监管要求和业务发展情况，以维护基金份额持有人利益为宗旨，组织开展内部监察稽核，完善合规与内控机制，积极推动合规风控管理，持续加强业务风险的控制与防范，有效保证了旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作开展。本报告期内，本基金管理人开展的主要监察稽核工作如下：

- (1) 积极推动监管新规落实，持续完善公司内控机制。结合新规实施和公司业务发展实际，

不断推动公司制度、业务流程的建立、健全和完善，以适应公司产品与业务创新发展的需要；

(2) 在公司开展新产品设计、新业务过程中，就相关问题提供合规咨询，出具合规审查意见。全面履行新产品、新业务合规评估程序，保障新产品、新业务合规开展；严格审查基金宣传推介材料，及时检查基金销售业务的合法合规情况，督促完善投资者适当性管理；

(3) 有计划、有重点地对投资、研究、交易、销售、公司治理、信息技术、反洗钱等业务领域开展定期及专项监察检查，不断查缺补漏，持续提高内部控制的有效性和风险防控能力，保障公司业务合规、持续、健康、稳定发展；

(4) 持续推动建立与行业和公司业务相匹配的洗钱风险管理机制，检查洗钱风险与控制措施的有效性，进一步完善与风险能力相适应的反洗钱制度、流程，完善反洗钱系统建设，提升洗钱风险控制措施的针对性、有效性，同时，做好反洗钱宣传培训、监督检查、信息报送等各项工作；

(5) 加强合规宣导培训，不断推动公司合规文化建设。通过“面授+线上”等多种形式，有针对性地开展了投资者个人信息保护、基金宣传推介、反洗钱、新员工入职等合规宣导与合规培训，并通过新规动态、合规专题、合规风险案例等多种方式进行合规宣导，提升员工的合规风险意识，强化全员合规、主动合规理念。

本基金管理人承诺将坚持诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，积极健全内部管理制度，不断提高监察稽核工作的科学性和有效性，努力防范和控制重大风险，充分保障基金份额持有人的合法权益。

### 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，基金管理人严格按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的约定，主动履行管理人职责，严格落实：

(1) 及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

(2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

(3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

(4) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

(5) 基础设施项目档案归集管理等；

(6) 按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(7) 依法披露基础设施项目运营情况；

(8) 建立相关机制防范运营管理机构履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

(9) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产等工作职责，保证基础设施项目的平稳运行。

报告期内，基金管理人主动与运营管理机构通过日常电讯、现场检查、线上审批等形式，就项目公司合规性管理和安全生产、资产项目的运营表现和行业市场动态、阶段性工作计划等事项，开展线上和线下运营管理沟通工作，以便基金管理人可及时掌握资产项目的最新动态，做好运营管理计划调整与应对措施。同时按《运营管理服务协议》约定，定期开展现场检查、安全生产报告、原始记录检查等一系列工作，监督检查运营管理机构的日常运营管理工作。

此外，基金管理人主动协助原始权益人、运营管理机构研读最新信息披露政策要求，开展培训与交流，并督促原始权益人、运营管理机构优化完善与本基金相关的公司内部制度与管理办法，助力基金信息披露相关政策要求得以进一步明确和有效落实。

### 7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人按本基金招募说明书及基金合同约定，通过公司内部设立的公开募集不动产投资信托基金运行管理委员会履行基金管理人审议及决策事项。报告期内，不涉及基金管理人召开持有人大会的情况。

### 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《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《运营管理服务协议》等规定，定期对运营管理机构的日常运营管理工作开展检查和监督工作，针对检查中发现的问题或注意事项向运营管理机构反馈并要求落实整改。

报告期内，运营管理机构任职期间未发生负面清单考核事项，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，本基金管理人严格遵循《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管

理办法》等法律法规要求，持续完善信息披露机制，切实履行投资者沟通职责，全面统筹信息披露及投资者沟通工作，组织开多次展业绩说明会及投资者开放日活动，并通过微信公众号、IR 邮箱等方式，及时为投资者答疑解惑，尽职尽责地履行了基金管理人信息披露相关义务，切实保障投资人的合法权益。

#### 7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

无。

#### 7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

报告期内，本基金管理人严格按照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》的规定及其他相关法律法规的要求，以及公司制定的有关信息披露相关制度，执行信息披露审核和发布、内幕信息管理、信息披露档案管理等信息披露工作，截至本报告期末未发生需暂缓和豁免信息披露的情况。

## § 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

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

(1) 租金及费用管理：按协议约定及时收取租金，截至报告期末，租金收缴率为 99.75%；截至本报告发布日，租金收缴率为 100%。所有运营支出均经基金托管人复核并按协议约定程序支付，无超预算或越权支出。

(2) 资产安全与维护：运营管理机构持续执行日常巡检、定期维保及年度检测计划，报告期内未发生安全责任事故或重大财产损失。

(3) 信息披露：按协议约定及监管规则，向基金管理人、托管人及基金份额持有人及时提供了项目季度运营数据及重大事项说明，披露内容真实、准确、完整。

#### 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《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情

况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

- (1) 未受到任何行政、刑事处罚或被监管机构采取监管措施；
- (2) 未发生任何损害基金份额持有人利益的行为；
- (3) 未出现任何内幕交易、操纵市场或其他违反职业道德的情形。

运营管理机构已建立并持续完善内部合规制度，定期开展法律法规培训与廉洁从业教育，确保项目运营管理全过程合法合规。

### 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

报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳。

(1) 租赁管理：通过持续的客户关系维护与市场推广，期末出租率达到整体市场平均水平；新签及续签价格均符合市场公允水平，租金收益保持稳健。

(2) 成本控制：严格执行运营支出预算，并对能源、维修等主要成本实行精细化管理，报告期内运营费用控制在合理区间。

(3) 安全与环境：落实日常安全巡检、消防演练及设备维保，报告期内未发生安全环保事故；继续推进绿色运营。

(4) 客户服务：持续优化租户服务体系，及时响应租户需求，客户满意度保持优良水平，续签率进一步提升。

(5) 信息披露与沟通：按监管要求及《运营管理服务协议》约定，定期向基金管理人、托管人及基金份额持有人披露运营数据，重大事项第一时间进行专项说明，确保信息透明。

## 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负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任，同时建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资关系活动。

### 8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

### 8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《中航易商仓储物流 REIT 运营管理机构信息披露管理办法》

相关规定，落实内幕信息等未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

#### 8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《中航易商仓储物流 REIT 运营管理机构信息披露管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

### § 9 其他业务参与者履职报告

#### 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

本报告期内，本基金托管人在对本基金的托管过程中，严格遵守《证券法》《证券投资基金法》及其他法律法规和基金合同的有关规定，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，尽职尽责履行基金托管人应尽的义务。

##### 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

本托管人对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户进行监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现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

本托管人认为中航基金管理有限公司在中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的投资运作、利润分配等问题上，不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，本托管人按照相关法律、行政法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对中航基金管理有限公司编制的公开披露基础设施基金信息进行复核、审查和确认，对本基金 2025 年年度报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行核查，未发现损害基金份额持有人利益的行为。

##### 9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

## 9.2 资产支持证券管理人报告

### 9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

报告期内，资产支持证券管理人（代表“中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划”，以下简称为代表“专项计划”）于工商登记层面作为资产项目公司 100%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”）持有资产项目公司 100%的股权（以下简称“标的股权”），标的股权真实、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”）作为资产项目公司的股东，严格按照相关法律法规、资产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”）作为资产项目公司的股东，依据资产支持证券管理人（代表“专项计划”）与 SPV 公司签署的《股东借款协议》约定，向 SPV 公司发放了股东借款（以下简称“标的债权”）。2025 年 4 月，资产项目公司完成了对 SPV 公司的吸收合并，资产项目公司继续存续并承继对应 SPV 公司的标的债权。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，中航-易商仓储物流 1 号基础设施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。报告期内，不动产资产支持专项计划投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

### 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，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

### 9.3 其他专业机构报告

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

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

本基金会计师事务所致同会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金二〇二五年度审计报告》（致同审字（2026）第 110A006100 号）；本基金资产评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照规定和约定出具了《房地产估价报告》（CW/SH/S/26/2019）。

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

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

前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 9.4 原始权益人报告

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

无。

#### 9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人同一控制下关联方苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）持有 314,960,000 份本基金份额。

#### 9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

#### 9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人严格履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求，严格履行信息披露配合义务。

#### 9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

## § 10 审计报告

### 10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	致同审字（2026）第 110A006100 号

### 10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体持有人
审计意见	<p>我们审计了后附的中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中航易商基金”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及基金资产负债表，2025 年度的合并及基金利润表、合并及基金现金流量表、合并及基金所有者权益（基金净值）变动表和相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了中航易商基金 2025 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及 2025 年度的合并及基金经营成果和现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求，我们独立于中航易商基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	<p>中航易商基金的基金管理人中航基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）对其他信息负责。其他信息包括中航易商基金 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要</p>



会计师事务所的地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
审计报告日期	2026 年 03 月 30 日

### 10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

#### 1. 评估假设前提的合理性

基金管理人和评估机构按照国家有关法规和规定设定评估假设前提和限制条件，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

#### 2. 评估方法的合理性

本次评估的目的是为标的资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。评估机构采用了收益法对标的资产价值进行了评估。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，选用的参照数据、资料可靠。本次评估所选用的评估方法合理，与评估目的一致。

#### 3. 评估参数的合理性

评估机构采用的收入增长率、报酬率等重要评估参数的选取及重要评估依据符合评估对象的实际情况，参数的选取合理。

## § 11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	89,207,281.77	2,594,764,910.33
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	11.5.7.2	-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.3	10,593,907.66	9,100,650.83
应收清算款		-	-

应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.4	1,877,713,595.74	2,053,355,754.56
固定资产	11.5.7.5	135,937.48	135,937.48
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.6.1	639,471.40	-
其他资产	11.5.7.7	3,590,829.63	4,815,919.34
<b>资产总计</b>		<b>1,981,881,023.68</b>	<b>4,662,173,172.54</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2025年12月31日</b>	<b>上年度末 2024年12月31日</b>
<b>负 债:</b>			
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		-	-
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		-	91,908.20
应付托管费		420,176.71	9,190.82
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.8	6,052,208.17	17,417,063.72
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.9	-	453,392,272.27
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.6.3	-	552,610.89
其他负债	11.5.7.10	36,019,272.87	2,089,915,097.59

负债合计		42,491,657.75	2,561,378,143.49
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.11	2,102,400,000.76	2,102,400,000.76
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.12	26,179,245.35	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.13	-189,189,880.18	-1,604,971.71
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,939,389,365.93</b>	<b>2,100,795,029.05</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,981,881,023.68</b>	<b>4,662,173,172.54</b>

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.4242 元，基金份额公允价值参考净值 2.5183 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.18.1	43,895,901.54	21,281.13
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.18.2	2,102,390,000.00	2,102,390,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,146,285,901.54	2,102,411,281.13
<b>负债和所有者权益</b>	附注号	<b>本期末 2025 年 12 月 31 日</b>	<b>上年度末 2024 年 12 月 31 日</b>
<b>负债：</b>			
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		-	91,908.20
应付托管费		420,176.71	9,190.82
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		1,120,716.00	76,887.58
负债合计		1,540,892.71	177,986.60
<b>所有者权益：</b>			
实收基金		2,102,400,000.76	2,102,400,000.76
资本公积		26,179,245.35	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		16,165,762.72	-166,706.23
所有者权益合计		2,144,745,008.83	2,102,233,294.53
负债和所有者权益总计		2,146,285,901.54	2,102,411,281.13

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		132,849,777.15	2,525,838.23
1. 营业收入	11.5.7.14	131,031,231.65	2,514,157.86
2. 利息收入		1,818,545.50	11,680.37
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		-	-
8. 其他业务收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		214,970,192.44	3,861,200.62

1. 营业成本	11.5.7.14	182,661,080.80	2,917,386.40
2. 利息支出	11.5.7.15	151,657.49	454,972.46
3. 税金及附加	11.5.7.16	17,937,682.50	136,930.95
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.17	7,230,135.32	250,600.79
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.18	2,468,785.43	211.00
8. 管理人报酬		4,109,865.01	91,908.20
9. 托管费		410,985.89	9,190.82
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用		-	-
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		-82,120,415.29	-1,335,362.39
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-82,120,415.29	-1,335,362.39
减：所得税费用	11.5.7.19	-1,207,507.17	269,609.32
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-80,912,908.12	-1,604,971.71
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-80,912,908.12	-1,604,971.71
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		-80,912,908.12	-1,604,971.71

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
----	-----	----	---------

		2025年1月1日至2025年12月31日	2024年12月24日 (基金合同生效日)至2024年12月31日
<b>一、收入</b>		127,680,432.62	11,680.37
1. 利息收入		654,028.82	11,680.37
2. 投资收益(损失以“-”号填列)		127,026,403.80	-
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		-	-
<b>二、费用</b>		4,675,963.32	178,386.60
1. 管理人报酬		4,109,865.01	91,908.20
2. 托管费		410,985.89	9,190.82
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		155,112.42	77,287.58
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		123,004,469.30	-166,706.23
减:所得税费用		-	-
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		123,004,469.30	-166,706.23
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		123,004,469.30	-166,706.23

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体:中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期:2025年1月1日至2025年12月31日

单位:人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日 (基金合同生效日) 至2024年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			

1. 销售商品、提供劳务收到的现金		142,859,618.83	2,016,807.86
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		1,829,928.51	-
6. 收到的税费返还		19,703.50	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.1	1,561,178.91	-
<b>经营活动现金流入小计</b>		146,270,429.75	2,016,807.86
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		3,424,307.52	-
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		40,765,004.37	-
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.2	11,481,203.05	126,543.40
<b>经营活动现金流出小计</b>		55,670,514.94	126,543.40
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		90,599,914.81	1,890,264.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	11.5.7.20.3	-	490,462,964.74
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	490,462,964.74
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,963,566,902.03	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		1,963,566,902.03	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-1,963,566,902.03	490,462,964.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
21. 认购/申购收到的现金		-	2,102,400,000.76
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	11.5.7.20.4	26,179,245.35	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		26,179,245.35	2,102,400,000.76
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		549,377,908.59	-
26. 偿付利息支付的现金		2,708,594.74	-
27. 分配支付的现金		106,672,000.35	-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		658,758,503.68	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-632,579,258.33	2,102,400,000.76

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		-2,505,546,245.55	2,594,753,229.96
加：期初现金及现金等价物余额		2,594,753,229.96	-
六、期末现金及现金等价物余额		89,206,984.41	2,594,753,229.96

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日 (基金合同生效日) 至2024年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		127,026,403.80	-
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		665,411.83	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金		1,077,716.00	-
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>128,769,531.63</b>	<b>-</b>
8. 取得不动产投资支付的现金		-	2,102,390,000.00
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		4,390,773.21	400.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,390,773.21</b>	<b>2,102,390,400.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>124,378,758.42</b>	<b>-2,102,390,400.00</b>
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			
14. 认购/申购收到的现金		-	2,102,400,000.76
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		26,179,245.35	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>26,179,245.35</b>	<b>2,102,400,000.76</b>
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		106,672,000.35	-
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>106,672,000.35</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-80,492,755.00</b>	<b>2,102,400,000.76</b>
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-

影响			
四、现金及现金等价物净增加额		43,886,003.42	9,600.76
加：期初现金及现金等价物余额		9,600.76	-
五、期末现金及现金等价物余额		43,895,604.18	9,600.76

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-1,604,971.71	2,100,795,029.05
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	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-1,604,971.71	2,100,795,029.05
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	26,179,245.35	-	-	-	-187,584,908.47	-161,405,663.12
(一)综	-	-	-	-	-	-	-80,912,908.1	-80,912,908.12

合收益总额							2	
(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	-	-	-	-	-	-	-106,672,000.35	-106,672,000.35
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中:本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	26,179,245.35	-	-	-	-	26,179,245.35
四、本期末余额	2,102,400,000.76	-	26,179,245.35	-	-	-	-189,189,880.18	1,939,389,365.93
项目	上年度可比期间 2024年12月24日(基金合同生效日)至2024年12月31日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前	-	-	-	-	-	-	-	-

期差错更正									
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期末期初余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-1,604,971.71	2,100,795,029.05	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-1,604,971.71	-1,604,971.71	
(二)产品持有人申购和赎回	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-	2,102,400,000.76	
其中：产品申购	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-	2,102,400,000.76	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期末期末余额	2,102,400,000.76	-	-	-	-	-	-1,604,971.71	2,100,795,029.05	

额							
---	--	--	--	--	--	--	--

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	2,102,400.00 0.76	-	-	-166,706.23	2,102,233.2 94.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,102,400.00 0.76	-	-	-166,706.23	2,102,233.2 94.53
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	26,179,245.35	-	16,332,468.95	42,511,714.30
(一)综合收益总额	-	-	-	123,004,469.30	123,004,469.30
(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	-	-	-	-106,672,000.35	-106,672,000.35
(四)其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	26,179,245.35	-	-	26,179,245.35
四、本期期末余额	2,102,400.00 0.76	26,179,245.35	-	16,165,762.72	2,144,745.0 08.83
项目	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	-	-	-	-	-
三、本期增减变动额	2,102,400.00	-	-	-166,706.	2,102,233.2

(减少以“-”号填列)	0.76			23	94.53
(一)综合收益总额	-	-	-	-166,706.23	-166,706.23
(二)产品持有人申购和赎回	2,102,400,000.76	-	-	-	2,102,400,000.76
其中：产品申购	2,102,400,000.76	-	-	-	2,102,400,000.76
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	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,102,400,000.76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-166,706.23</b>	<b>2,102,233,294.53</b>

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：

裴荣荣

裴荣荣

韩丹

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）系经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2024]968号《关于准予中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由基金管理人中航基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，除根据基金合同约定延长存续期限、提前终止外，存续期（即封闭期）为基金合同生效日起33年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集2,102,400,000.76元，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字[2024]第ZA31934号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2024年12月24日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为800,000,000.00基金份额，募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为中航基金管理有限公司，基金托管人为江苏银行股份有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）上证公告（基金）【2025】121号公告，本基金于2025年1月24日在上交所上市交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于基础设施资产支持证券份额。

本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金不投资于股票等权益类资产，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。本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入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。本基金暂不设立业绩比较基准。

根据本基金管理人与上海易之商企业管理服务有限公司签署的《运营管理服务协议》，基金管理人聘任上海易之商在任期内根据协议的约定提供不动产项目的各项运营管理服务。

本财务报表及财务报表附注业经本基金的基金管理人中航基金管理有限公司于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度报告和中期报告〉》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及中国证监会、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。

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本基金财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及 2025 年度的合并及基金经营成果和合并及基金现金流量等有关信息。

#### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

本报告期本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

##### 11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

##### 11.5.4.2 记账本位币

本基金及子公司以人民币为记账本位币。本基金编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 11.5.4.3 企业合并

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

###### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

###### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

##### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

###### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

## （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 11.5.4.6 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### （1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

#### （2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本基金按照

预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本基金管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

### （3）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、14。

#### (4) 金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

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

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不

同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本基金对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本基金依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

#### 应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定的组合为应收租赁款组合。

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定的组合为代垫款及其他。

对划分为组合的其他应收款，本基金通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本基金按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 信用风险显著增加的评估

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本基金确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本基金在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (5) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### 11.5.4.7 长期股权投资

本基金长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本基金能够对被投资单位施加重大影响的，为本基金的联营企业。

#### (1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本基金长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本基金的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本基金与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本基金的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本基金与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

#### 11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。符合投资性房地产确认条件的建筑物、土地使用权分别比照固定资产、无形资产处理；折旧（摊销）、减值准备计提分别比照固定资产、无形资产折旧（摊销）、减值准备处理。

投资性房地产的折旧（摊销）采用年限平均法计提，各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧（摊销）率如下：

房屋及建筑物：使用年限 3-20 年，残值率 0-10%，年折旧率 4.50%-33.33%；

土地使用权：使用年限 50 年，残值率 0%，年折旧率 2.00%。

#### 11.5.4.9 固定资产

##### (1) 固定资产确认条件

本基金固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本基金固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

##### (2) 各类固定资产的折旧方法

本基金采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本基金确定各类固定资产的年折旧率如下：

电子设备：使用年限 3 年，残值率 10%，年折旧率 30.00%；

办公设备：使用年限 3 年，残值率 10%，年折旧率 30.00%；

其他设备：使用年限 4-5 年，残值率 10%，年折旧率 18.00%-22.50%。

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见长期资产减值。

##### (4) 每年年度终了，本基金对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

##### (5) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 11.5.4.10 在建工程

本基金在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 11.5.4.11 借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

本基金发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化期间

本基金购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

##### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

#### 11.5.4.12 长期资产减值

对被投资单位的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程等（递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其

可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金确定的报告分部。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本基金根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得

用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本基金内同一纳税主体征收的所得税相关。

#### 11.5.4.14 公允价值计量

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

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察

输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### 11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。由于申购和赎回引起的实收基金变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日确认。

#### 11.5.4.16 收入

##### (1) 一般原则

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- ①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## （2）具体方法

本基金收入确认的具体方法如下：

停车管理服务收入

本基金与客户之间的提供服务合同通常包含停车管理履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

### 11.5.4.17 费用

本基金的管理人报酬、托管费等费用在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

#### （1）基金及专项计划管理费

本基金合并范围内的本基金和专项计划的管理费根据《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》相关约定确认，按年支付。

本基金的管理费为固定管理费。本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.20% 年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的管理费；E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，以募集期间净认购金额作为计费基础。

#### （2）基金及专项计划托管费

根据《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.02% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.02\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的托管费；E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以募集期间净认购金额作为计费基础。

### （3）其他金融负债持有期间利息支出

其他金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

## 11.5.4.18 租赁

### （1）租赁的识别

在合同开始日，本基金作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本基金认定合同为租赁或者包含租赁。

### （2）本基金作为出租人

本基金作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本基金按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本基金作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本基金作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金，本基金在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### 租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本基金将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本基金分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本基金自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本基金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### 11.5.4.19 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本基金取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本基金对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 11.5.4.20 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式；

(2) 每一基金份额享有同等分配权；

(3) 本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次，收益分配比例不得低于

合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

(4) 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

#### 11.5.4.21 分部报告

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

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：

(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

(2) 本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

#### 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

##### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

报告期内本基金无会计政策变更事项。

##### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

报告期内本基金无会计估计变更事项。

##### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在报告期间无须说明的会计差错更正。

#### 11.5.6 税项

##### (1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140号文《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规

定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

## (2) 所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

本基金纳入合并范围的不动产目公司适用的主要税种及税率：

增值税：计税依据为应纳税增值额（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），法定税率 5%、6%、9%、13%； 城市维护建设税：计税依据为实缴的增值税税额，法定税率 5%；

教育费附加：计税依据为实缴的增值税税额，法定税率 3%；

地方教育费附加：计税依据为实缴的增值税税额，法定税率 2%；

企业所得税：计税依据为应纳税所得额，法定税率 25%；

房产税：计税依据为租赁收入（出租部分）、房屋原值的 70%（空租部分），法定税率 12%、1.2%；

城镇土地使用税：计税依据为土地面积，法定税率 5 元/平方米/年。

## 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

### 11.5.7.1 货币资金

#### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	89,207,281.77	2,594,764,910.33
其他货币资金	-	-
小计	89,207,281.77	2,594,764,910.33
减：减值准备	-	-
合计	89,207,281.77	2,594,764,910.33

## 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	89,206,984.41	2,594,753,229.96
定期存款	-	-
其中：存款期限1-3个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	297.36	11,680.37
小计	89,207,281.77	2,594,764,910.33
减：减值准备	-	-
合计	89,207,281.77	2,594,764,910.33

## 11.5.7.1.3 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

本期末，本基金不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

## 11.5.7.2 买入返售金融资产

## 11.5.7.2.1 买入返售金融资产情况

本报告期末及上年度末，本基金未持有买入返售金融资产。

## 11.5.7.3 应收账款

## 11.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	10,593,907.66	9,100,650.83
1-2年	-	-
小计	10,593,907.66	9,100,650.83
减：坏账准备	-	-
合计	10,593,907.66	9,100,650.83

## 11.5.7.3.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	10,593,907.66	100.00	-	-	10,593,907.66

其中：应收租赁款	10,593,907.66	100.00	-	-	10,593,907.66
合计	10,593,907.66	100.00	-	-	10,593,907.66
类别	上年度末 2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,100,650.83	100.00	-	-	9,100,650.83
其中：应收租赁款	9,100,650.83	100.00	-	-	9,100,650.83
合计	9,100,650.83	100.00	-	-	9,100,650.83

#### 11.5.7.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收租赁款	10,593,907.66	-	-
合计	10,593,907.66	-	-

#### 11.5.7.3.4 本期坏账准备的变动情况

本基金本期末未计提坏账准备。

#### 11.5.7.3.5 本期实际核销的应收账款情况

本基金本期无核销应收账款情况。

#### 11.5.7.3.6 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
上海程恩物流有限公司	7,110,679.55	67.12	-	7,110,679.55
马士基供应链管理(江苏)有限公司	1,778,531.49	16.79	-	1,778,531.49
日邮物流(中国)有限公司	1,151,432.78	10.87	-	1,151,432.78
苏州顺丰速运	332,474.74	3.14	-	332,474.74

有限公司				
上海云量子供应链管理有限 公司	191,953.06	1.81	-	191,953.06
合计	10,565,071.62	99.73	-	10,565,071.62

#### 11.5.7.4 投资性房地产

##### 11.5.7.4.1 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	1,928,415,327.13	127,707,485.96	-	2,056,122,813.09
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	3,811,946.11	-	-	3,811,946.11
处置	-	-	-	-
其他原因减少	3,811,946.11	-	-	3,811,946.11
4. 期末余额	1,924,603,381.02	127,707,485.96	-	2,052,310,866.98
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	2,698,671.58	68,386.95	-	2,767,058.53
2. 本期增加金额	167,598,090.60	4,232,122.11	-	171,830,212.71
本期计提	167,598,090.60	4,232,122.11	-	171,830,212.71
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	170,296,762.18	4,300,509.06	-	174,597,271.24
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	1,754,306,618.84	123,406,976.90	-	1,877,713,595.74
2. 期初账面价值	1,925,716,655.55	127,639,099.01	-	2,053,355,754.56

注：本期账面原值减少原因为，2025年9月项目公司江苏富莱德仓储有限公司（以下简称“江苏富莱德”）的原股东昆山易莱企业咨询管理有限公司根据《股权转让协议补充协议三》约定，以调整股权对价的方式承担股权交割前江苏富莱德应付支付的土地使用税及房产税，并退还价款3,811,946.11元。

#### 11.5.7.5 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
固定资产	135,937.48	135,937.48
固定资产清理	-	-
合计	135,937.48	135,937.48

##### 11.5.7.5.1 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	其他设备	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	-	-	-	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48
二、累计折旧							
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	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48

2. 期初 账面价值	-	-	-	37,782.9 2	1,582.00	96,572.5 6	135,937. 48
---------------	---	---	---	---------------	----------	---------------	----------------

### 11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-	-	-
内部交易未实现利 润	-	-	-	-
可抵扣亏损	1,845,161.67	461,290.40	-	-
直线法确认租金收 入差异	412,853.48	103,213.37	-	-
已计提未支付的负 债	299,870.50	74,967.63	128,714.25	32,178.56
合计	2,557,885.65	639,471.40	128,714.25	32,178.56

#### 11.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	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	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
直线法确认租金 收入差异	-	-	2,339,157.78	584,789.45
合计	-	-	2,339,157.78	584,789.45

#### 11.5.7.6.3 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	-	639,471.40	32,178.56	-
递延所得税负债	-	-	32,178.56	552,610.89

#### 11.5.7.6.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
----	--------------------	---------------------

资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	-	672,805.96
合计	-	672,805.96

#### 11.5.7.6.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	备注
2028年	-	738.40	-
2029年	-	672,067.56	-
合计	-	672,805.96	-

#### 11.5.7.7 其他资产

##### 11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预付款项	548,549.63	1,846,910.03
其他应收款	627,251.46	629,851.53
其他流动资产	2,415,028.54	-
其他非流动资产	-	2,339,157.78
合计	3,590,829.63	4,815,919.34

##### 11.5.7.7.2 预付账款

###### 11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	548,549.63	1,846,910.03
1-2年	-	-
合计	548,549.63	1,846,910.03

###### 11.5.7.7.2.2 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
中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司	548,549.63	100.00	2025年12月12日	预付2026年资产保险费
合计	548,549.63	100.00	-	-

##### 11.5.7.7.3 其他应收款

###### 11.5.7.7.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	627,251.46	629,851.53
1-2 年	-	-
小计	627,251.46	629,851.53
减：坏账准备	-	-
合计	627,251.46	629,851.53

### 11.5.7.7.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
代垫款及其他	627,251.46	629,851.53
小计	627,251.46	629,851.53
减：坏账准备	-	-
合计	627,251.46	629,851.53

### 11.5.7.7.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
舍弗勒(中国)有限公司	188,164.72	30.00	-	188,164.72
江苏京速递供应链管理有限 公司	147,954.08	23.59	-	147,954.08
马士基供应链管理(江苏)有 限公司	133,546.04	21.29	-	133,546.04
海恩斯莫里斯(上海)商业有 限公司	54,743.81	8.73	-	54,743.81
上海程恩物流 有限公司	32,854.65	5.24	-	32,854.65
合计	557,263.30	88.84	-	557,263.30

### 11.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	3,096,734.52	402,174.51
消费税	-	-
企业所得税	-	13,553,411.83
个人所得税	-	-
城市维护建设税	204,214.34	20,108.73

教育费附加	154,836.72	20,108.73
房产税	2,081,512.18	2,808,256.92
土地使用税	512,350.14	512,350.14
土地增值税	-	-
印花税	2,560.27	100,652.86
其他	-	-
合计	6,052,208.17	17,417,063.72

### 11.5.7.9 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
质押借款	-	-
抵押借款	-	453,392,272.27
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	-	-
合计	-	453,392,272.27

注：（1）于 2015 年 9 月，本基金控制的项目公司江苏富莱德以全部的一期和二期投资性房地产昆房网权证花桥字第 131053353 号至 131053361 号、苏（2021）昆山市不动产权第 3136747 号为抵押，从上海农商银行总行营业部取得借款总金额为 550,000,000.00 元的抵押借款，贷款原利率为中国人民银行公布的五年以上金融机构人民币贷款利率上浮 10%，并以年为周期进行浮动；于 2020 年 4 月 17 日，借款利率变更为 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）上浮 64 个基点，借款到期日为 2027 年 8 月 17 日。截至 2025 年 12 月 31 日，江苏富莱德已归还全部借款本金并清偿利息费用。

（2）于 2018 年 5 月，江苏富莱德以全部的三期投资性房地产苏（2018）昆山市不动产权第 0033137 号为抵押，从上海农商银行总行营业部取得借款总金额为 750,000,000.00 元的抵押借款，利率为中国人民银行公布的五年以上金融机构人民币贷款利率上浮 20%，并以年为周期进行浮动；于 2020 年 4 月 17 日，借款利率变更为 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）上浮 113 个基点，借款到期日为 2033 年 1 月 16 日。截至 2025 年 12 月 31 日，江苏富莱德已归还全部借款本金并清偿利息费用。

### 11.5.7.10 其他负债

#### 11.5.7.10.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收款项	4,509,170.44	-
其他应付款	23,800,048.47	1,974,292,256.88
一年内到期的非流动负债	-	98,542,573.57

其他非流动负债	7,710,053.96	17,080,267.14
合计	36,019,272.87	2,089,915,097.59

### 11.5.7.10.2 预收款项

#### 11.5.7.10.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收租赁款	4,509,170.44	-
合计	4,509,170.44	-

### 11.5.7.10.3 其他应付款

#### 11.5.7.10.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金及保证金	13,947,599.12	6,548,774.71
应付运营服务费	8,321,862.85	-
应退回目标净运营收入补足款	1,077,716.00	-
预提费用	437,870.50	349,634.03
应付股权转让款	-	1,967,378,848.14
其他	15,000.00	15,000.00
合计	23,800,048.47	1,974,292,256.88

### 11.5.7.11 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	800,000,000.00	2,102,400,000.76
本期末	800,000,000.00	2,102,400,000.76

### 11.5.7.12 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	-	26,179,245.35	-	26,179,245.35
合计	-	26,179,245.35	-	26,179,245.35

注：根据本基金原始权益人苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）的控制方ESR Group Limited（易商集团）出具的《ESR GROUP LIMITED关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》，其承诺就2024年、2025年、2026年三个完整运营年度某一运营年度的不动产项目的实际净运营收入小于目标净运营收入的，则原始权益人及其关联方自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额。如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作，则原始权益人及其关联方应不晚于该运营年度紧邻的次一年度的15个工作日内以货币

资金的形式支付给本基金，作为目标净运营收入补足款项用于本基金日常运营。

2025年12月26日，苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）与本基金管理人签订《目标净运营收入（NOI）补足协议》。根据协议约定，苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）应向本基金支付拟定目标净运营收入补足款项27,256,961.35元，并于2025年12月31日完成支付。报告期后经重新计算，苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）实际应支付目标净运营收入补足款项26,179,245.35元，多支付的1,077,716.00元拟在本审计报告出具后退回。

#### 11.5.7.13 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-1,604,971.71	-	-1,604,971.71
本期利润	-80,912,908.12	-	-80,912,908.12
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	-106,672,000.35	-	-106,672,000.35
本期末	-189,189,880.18	-	-189,189,880.18

#### 11.5.7.14 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日） 至2024年12月31日	
	江苏富莱德仓储有限公司	合计	江苏富莱德仓储有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁合同收入	130,873,941.04	130,873,941.04	2,514,157.86	2,514,157.86
停车管理服务收入	157,290.61	157,290.61	-	-
合计	131,031,231.65	131,031,231.65	2,514,157.86	2,514,157.86
营业成本	-	-	-	-
租赁合同成本	182,661,080.80	182,661,080.80	2,917,386.40	2,917,386.40
合计	182,661,080.80	182,661,080.80	2,917,386.40	2,917,386.40

#### 11.5.7.15 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金 合同生效日）至2024年12 月31日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	151,657.49	454,972.46

卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	151,657.49	454,972.46

#### 11.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金 合同生效日）至2024年12 月31日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	530,936.13	-
教育费附加	481,558.53	-
房产税	13,927,942.63	49,505.39
土地使用税	2,971,630.76	-
土地增值税	-	-
印花税	25,614.45	87,425.56
其他	-	-
合计	17,937,682.50	136,930.95

#### 11.5.7.17 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
运营服务费	6,174,383.54	-
中介服务费	925,836.04	121,698.11
信息披露费	107,640.72	2,359.28
发行登记费	-	126,143.40
其他	22,275.02	400.00
合计	7,230,135.32	250,600.79

#### 11.5.7.18 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金 合同生效日）至2024年12 月31日
银行手续费	-	211.00
无法抵扣的借款利息增值税	2,468,880.37	-
其他	-94.94	-
合计	2,468,785.43	211.00

## 11.5.7.19 所得税费用

## 11.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合 同生效日）至2024年12月 31日
当期所得税费用	-	-
当期所得税费用	-15,424.88	-358,930.14
递延所得税费用	-1,192,082.29	628,539.46
合计	-1,207,507.17	269,609.32

## 11.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	-82,120,415.29
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	-9,280,917.27
调整以前期间所得税的影响	-15,424.88
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,088,834.98
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	-
合计	-1,207,507.17

## 11.5.7.20 现金流量表附注

## 11.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合 同生效日）至2024年12月 31日
押金、保证金	482,291.22	-
其他往来款	1,078,887.69	-
合计	1,561,178.91	-

## 11.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合 同生效日）至2024年12月 31日
----	---------------------------------	---

费用性支出	9,724,444.06	126,543.40
押金、保证金	1,756,758.99	-
合计	11,481,203.05	126,543.40

### 11.5.7.20.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合 同生效日）至2024年12月 31日
取得子公司及其他营业单位 收到的现金净额	-	490,462,964.74
合计	-	490,462,964.74

### 11.5.7.20.4 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合 同生效日）至2024年12月 31日
目标净运营收入补足款	26,179,245.35	-
合计	26,179,245.35	-

## 11.5.7.21 现金流量表补充资料

### 11.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合 同生效日）至2024年 12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-80,912,908.12	-1,604,971.71
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	171,830,212.71	2,767,058.53
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
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）	2,620,537.86	454,972.46
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）	-639,471.40	75,928.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-552,610.89	552,610.89
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）	-397,784.11	3,275,438.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,348,061.24	-3,630,772.40
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	90,599,914.81	1,890,264.46
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	89,206,984.41	2,594,753,229.96
减：现金的期初余额	2,594,753,229.96	-
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	-2,505,546,245.55	2,594,753,229.96

#### 11.5.7.21.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,963,566,902.03
其中：江苏富莱德	1,963,566,902.03
取得子公司支付的现金净额	1,963,566,902.03

#### 11.5.7.21.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、现金	89,206,984.41	2,594,753,229.96
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	89,206,984.41	2,594,753,229.96

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	89,206,984.41	2,594,753,229.96
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

### 11.5.8 合并范围的变更

#### 11.5.8.1 其他

由本基金出资并全额认购的中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划（以下简称“中航易商专项计划”）持有 100% 股权的昆山易富企业管理咨询有限公司（以下简称“易富 SPV”），经中航易商专项计划管理人中航证券有限公司决定，根据《吸收合并决议》并经昆山市市场监督管理局批准后于 2025 年 4 月 9 日完成注销，被其 100% 控股子公司江苏富莱德吸收合并，由江苏富莱德承继易富 SPV 的全部资产（除江苏富莱德股权外）、负债，并由中航易商专项计划直接持有原易富 SPV 对江苏富莱德的股权和债权。

### 11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
江苏富莱德仓储有限公司	昆山市	昆山市	装卸搬运和仓储业	-	100.00	购买资产

### 11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.10.1 承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金不存在应披露的承诺事项。

#### 11.5.10.2 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

#### 11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至 2026 年 3 月 30 日，本基金不存在应披露的资产负债表日后事项。

### 11.5.11 关联方关系

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

本基金本期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

### 11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	原始权益人、本基金 30%以上基金份额持有人
上海易之商企业管理服务有限公司	本基金运营管理机构、与本基金原始权益人同受最终控制方控制
昆山易莱企业咨询管理有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
中航基金管理有限公司	基金管理人
江苏银行股份有限公司	基金托管人、资产支持专项计划托管人
中航证券有限公司	基金管理人的股东、资产支持专项计划管理人

### 11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

#### 11.5.12.1 关联采购与销售情况

##### 11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基 金合同生效日）至2024 年12月31日
上海易之商企业管理服务有限公司	运营管理服务	15,082,951.38	96,862.39
合计	-	15,082,951.38	96,862.39

#### 11.5.12.2 通过关联方交易单元进行的交易

##### 11.5.12.2.1 债券交易

本报告期及上年度可比期间，本基金未通过关联方交易单元进行债券交易。

##### 11.5.12.2.2 债券回购交易

本报告期及上年度可比期间，本基金未通过关联方交易单元进行债券回购交易。

##### 11.5.12.2.3 应支付关联方的佣金

本报告期及上年度可比期间，本基金未发生与关联方的佣金费用，期末无应付关联方的佣金。

#### 11.5.12.3 关联方报酬

##### 11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金 合同生效日）至2024年12 月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,109,865.01	91,908.20

其中：固定管理费	4,109,865.01	91,908.20
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：本基金的固定管理费按前一次公开披露的报表中合并报表层面基金净资产的 0.20% 年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的管理费；

E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以本《基金合同》生效公告中披露的募集期间净认购金额（简称“募集期间净认购金额”）作为计费基础。

基金管理费每日计提，按年支付，由基金管理人向基金托管人发送基金管理费划款指令，基金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

### 11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	410,985.89	9,190.82

注：本基金的托管费按前一次公开披露的报表中合并报表层面基金净资产的 0.02% 的年费率计提。

托管费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.02\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的托管费；

E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以募集期间净认购金额作为计费基础。

基金托管费每日计提，按年支付，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划款指令，基金托管人复核后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。

### 11.5.12.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

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

### 11.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.12.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日（基金合
----	-----------------------------------	---------------------------------

	31 日	同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
基金合同生效日 (-) 持有的基金份额	-	12,717,382.00
期初持有的基金份额	12,717,382.00	-
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减: 报告期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	12,717,382.00	12,717,382.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例 (%)	1.59	1.59

注: 期间申购/买入总份额含红利再投、转换入份额, 期间赎回/卖出总份额含转换出份额。

#### 11.5.12.5.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位: 份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减: 期间赎回/ 卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
苏州易新股权投资合伙企业 (有限合伙)	314,960,000.00	39.37	-	-	-	314,960,000.00	39.37
中航证券有限公司	3,200,000.00	0.40	-	-	-	3,200,000.00	0.40
合计	318,160,000.00	39.77	-	-	-	318,160,000.00	39.77
上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减: 期间赎回/ 卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
苏州易新股权投资合伙企业 (有限合伙)	314,960,000.00	39.37	-	-	-	314,960,000.00	39.37
中航证	3,200,000.00	0.40	-	-	-	3,200,000.00	0.40

券有限公司	0.00					000.00	
合计	318,160,000.00	39.77	-	-	-	318,160,000.00	39.77

#### 11.5.12.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日）至 2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
江苏银行股份有限公司	89,207,281.77	1,624,115.51	2,124,145,517.21	11,680.37
合计	89,207,281.77	1,624,115.51	2,124,145,517.21	11,680.37

注：包括活期存款，存在托管银行的定期存款，基金通过托管银行备付金账户转存于中国证券登记结算有限公司的证券交易结算资金，即结算备付金、交易保证金。

#### 11.5.12.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本报告期及上年度可比期间，本基金未在承销期内参与关联方承销的证券。

#### 11.5.13 关联方应收应付款项

##### 11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
其他应付款	上海易之商企业管理服务有限公司	8,321,862.85	96,862.39
其他应付款	苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	1,077,716.00	-
其他应付款	昆山易莱企业咨询管理有限公司	-	1,967,378,848.14
应付管理人报酬	中航基金管理有限公司	-	91,908.20
应付托管费	江苏银行股份有限公司	420,176.71	9,190.82
合计	-	9,819,755.56	1,967,576,809.55

#### 11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

##### 11.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本报告期末本基金未持有因认购新发/增发而于期末流通受限的证券。

##### 11.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

###### 11.5.14.2.1 银行间市场债券正回购

本报告期末本基金未持有银行间市场债券正回购。

### 11.5.14.2.2 交易所市场债券正回购

本报告期末本基金未持有交易所市场债券正回购。

### 11.5.15 收益分配情况

#### 11.5.15.1 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	2025 年 06 月 04 日	2025 年 06 月 04 日	0.6563	52,503,999.97	99.99	注 1
2	2025 年 11 月 14 日	2025 年 11 月 14 日	0.6771	54,168,000.38	99.99	注 2
合计				106,672,000.35	-	-

注：1. 根据基金管理人于 2025 年 5 月 30 日发布的《中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第一次分红，实际分配金额为 52,503,999.97 元，其中包含 2024 年 12 月 24 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日期间形成但未分配金额 32,949,242.04 元。本次收益分配基准日为 2025 年 3 月 31 日，基准日可供分配金额 52,506,472.30 元，分配比例为 99.99%。

2. 根据基金管理人于 2025 年 11 月 12 日发布的《中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第二次分红，实际分配金额为 54,168,000.38 元，其中包含 2025 年第一季度形成但未分配金额 2,472.33 元。本次收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，基准日可供分配金额 54,169,515.28 元，分配比例为 99.99%。

#### 11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 11.5.16 金融工具风险及管理

#### 11.5.16.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。本基金信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本基金银行存款主要存放于本基金的托管人江苏银行股份有限公司，本基金管理人预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本基金的基金管理人设定相关政策以控制信用风险敞口。本基

金的基金管理人基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本基金的基金管理人会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本基金的基金管理人会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本基金的整体信用风险在可控的范围内。

本基金所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本基金没有提供任何其他可能令本基金承受信用风险的担保。

本基金应收账款中，前五大客户的应收账款占本基金应收账款总额的 99.73 %；本基金其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本基金其他应收款总额的 88.84%。

### 11.5.16.2 流动性风险

流动性风险是指本基金在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

本基金采用封闭式运作，封闭期内不得申请申购、赎回本基金，故基金面临的兑付赎回资金的流动性风险较低。本基金持有的不动产项目公司成员企业各自负责其现金流量预测。本基金的基金管理人基于各成员企业的现金流量预测结果，在基金层面监控长短期资金需求。本基金的基金管理人统一计划统筹调度各成员企业的盈余资金，并确保各成员企业拥有充裕的现金储备以履行到期结算的付款义务。

### 11.5.16.3 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。

本基金的利率风险主要产生于银行存款及长期借款等。浮动利率的金融负债使本基金面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本基金面临公允价值利率风险。本基金根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

#### 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有重大的以公允价值计量的金融工具，因此价格的变动对于本基金资产净值无重大影响。

#### 11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

#### 11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

##### 11.5.18.1 货币资金

###### 11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	43,895,901.54	21,281.13
其他货币资金	-	-
小计	43,895,901.54	21,281.13
减：减值准备	-	-
合计	43,895,901.54	21,281.13

###### 11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	43,895,604.18	9,600.76
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	297.36	11,680.37
小计	43,895,901.54	21,281.13
合计	43,895,901.54	21,281.13

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

无。

##### 11.5.18.2 长期股权投资

###### 11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	2,102,390,000.00	-	2,102,390,000.00	2,102,390,000.00	-	2,102,390,000.00
合计	2,102,390,000.00	-	2,102,390,000.00	2,102,390,000.00	-	2,102,390,000.00

### 11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中航-易商仓储物流1号基础设施资产支持专项计划	2,102,390,000.00	-	-	2,102,390,000.00	-	-
合计	2,102,390,000.00	-	-	2,102,390,000.00	-	-

## § 12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

根据 2025 年 11 月 26 日披露的《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告》，考虑本基金业务发展和存续期评估需要，基于审慎原则，基金管理人履行适当内部程序后，本基金将本基金的评估机构更换为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，对本基金持有的不动产项目进行评估并出具评估报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“评估机构”）具备相应的房地产、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。管理人已经就聘请上述评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程。

评估机构遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象进行评估。不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

### 12.2 评估报告摘要

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路 718、818 号是富莱德昆山物流园一期、花桥镇逢善路 516 号是富莱德昆山物流园二期、花桥镇蓬青路 369 号是富莱德昆山物流园三期，统称富莱德昆山物流园仓储物流项目，建筑面积合计为 427,172.93 平方米房屋所有权及其占用的 409,880.10 平方米国用建设用地使用权经评估测算后得到于价值时点 2025 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下，现状下市场价值为人民币 1,953,000,000 元（大写人民币拾玖亿伍仟叁佰万

元整)，折合建筑面积单价为人民币 4,572 元/平方米。

### 12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

首发情况：

- 1、可租赁面积：一期 133,652.01 平方米；二期 84,868.74 平方米；
- 2、报酬率：7.50%
- 3、市场租金年增长率-第 11 年之后：2.75%
- 4、市场租金（不含税，含物业管理费）：  
整体平均：1.34 元/平方米/天。一期&二期单层库：1.38 元/平方米/天；二期双层电梯库：  
1.17 元/平方米/天；三期四层坡道库：1.37 元/平方米/天
- 5、物业管理费：0.066 元/平方米/天，每年增长 2%
- 6、保险费：611,887 元/年

2025 年 12 月 31 日情况：

- 1、可租赁面积：一期 133,651.99 平方米；二期 84,857.48 平方米；
- 2、报酬率：7.25%
- 3、市场租金年增长率-第 11 年之后：2.00%
- 4、市场租金（不含税，含物业管理费）：  
整体平均：1.06 元/平方米/天。一期&二期单层库：1.08 元/平方米/天；二期双层电梯库：  
0.97 元/平方米/天；三期四层坡道库：1.08 元/平方米/天
- 5、物业管理费：0.063 元/平方米/天，每 3 年增长 2%
- 6、保险费：462,650 元/年

### 12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据《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 1 号一审核关注事项（试行）》中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本与折旧，以重置/重建成本减去折旧来确定市场价值的方法，本次评估分别测算土地取得成本与建筑物价值。

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。对可比实例，评估机构从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等比较因素分别予以了分析和修正。修正后，通过土地比较法求得估价对象土地地面单价为 486 元/平方米。根据各城市税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，项目契税为

3%，印花税为 0.05%，则土地取得税费率为 3.05%。土地取得成本=土地取得价款+土地取得税费。因此，估价对象土地取得成本为 205,280,000 元（取整至万位）。

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括项目前期费用、建安工程费、基础设施配套费、公共配套设施建设费等其他工程费用。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象的建设成本单价为人民币 3,100 元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。成本法校验总值为 1,605,000,000 元，单价为 3,757 元/平方米。

综上所述，估价对象估值总价为 19.53 亿，采用成本法校验测算总价为 16.05 亿，结果差异在 20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

## 12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

截至 2025 年 12 月 31 日，标的资产估值较 2024 年 6 月 30 日（即首发估价时点）下调 10%以上。此次下调主要受宏观经济周期及物流市场供需变化的综合影响。

当前，受宏观贸易增速放缓及国内消费结构调整的深远影响，实体制造与商贸物流行业的扩张意愿趋于保守。面对外部环境，核心租户普遍深化“降本增效”战略，严格控制供应链节点成本，导致市场整体租金承受力明显减弱。此外，昆山花桥板块新增供应集中入市推高了区域空置率。在激烈的存量与增量竞争下，仓储物流市场短期内普遍采取“以价换量”的策略来吸引和挽留客户，致使市场租金水平进一步承压。

尽管标的资产达到丙二类高标准物流仓储标准，并配备电子围栏、视频监控及火灾自动报警等系统，且保养较新，但受上述宏观消费趋势及区域“以价换量”大环境的系统性波及，其市场租金与平均签约租金均出现实质性下滑，最终导致本次估值的合理下调。

## 12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	富莱德昆山物流园	13,348.77	16,535.96	80.73	10,818.24	13,820.89	78.27
合计		13,348.77	16,535.96	80.73	10,818.24	13,820.89	78.27

注：考虑到与评估预测的可比性，本期营业收入为现金流入（根据与租户签订的租赁合同及其

他相关合同项下的应开账单金额，非会计定义的直线法收入）。

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

根据审计机构出具的《江苏富莱德仓储有限公司 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间商定程序报告》，本项目实现现金流收入（根据与租户签订的租赁合同及其他相关合同项下的应开账单金额，非会计定义的直线法收入）13,348.77 万元，净运营收入（简称“NOI”）10,818.24 万元。不动产最近一次相应期间现金流预测为本基金发行时招募说明中披露的评估基准日（2024 年 6 月 30 日），评估机构对 2025 年度现金流预测结果，即现金流收入 16,535.96 万元，NOI 13,820.89 万元。

本项目所在的昆山市作为距离上海最近的卫星城市，基于其优势的城市区位及交通网络，同时结合制造业发展基础，使得仓储物流市场仍保持相对稳定的需求。昆山市仓储物流市场需求多元，主要来源于第三方物流、电子商务、零售商以及制造业企业。受限于宏观经济的不确定性，全国及昆山仓储物流租赁市场仍然面临租金调整压力，存量租户调整租仓布局、降本增效的需求依旧存在，存量空间市场竞争仍然激烈。截至 2025 年 12 月 31 日，根据戴德梁行提供的市场数据，昆山市花桥镇高标仓市场存量约为 144.3 万平方米，租金水平主要集中在 0.90-1.15 元/平方米/天（合同面价，不含增值税、含物业管理费，下同），较 2024 年 6 月 30 日（本基金发行评估基准日）租金水平 1.10-1.40 元/平方米/天有所下滑。为应对市场变化，本项目 2025 年度对存量租户和新租户的租金单价也进行了相应调整，以谋求优质租户的长期合作，从而导致本项目 2025 年实际产生的现金流低于发行评估基准日预测的 2025 年度现金流。

由于上述原因导致本项目现金流发生变动，本基金原始权益人 ESR Group Limited（易商集团）履行了《ESR GROUP LIMITED 关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》（简称“《NOI 补足承诺函》”），承诺就 2024 年、2025 年、2026 年三个完整运营年度而言，如根据《运营管理服务协议》的约定，某一运营年度的不动产项目的实际净运营收入小于目标净运营收入的，则原始权益人及其关联方自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额（简称“分红豁免金额”）。

2025 年不动产项目目标净运营收入为 140,449,807.00 元，系按照 2024 年 3 月 31 日为评估基准日评估机构预测的 2025 年净运营收入，对应不动产估值 24.35 亿元，本基金初始发行规模为 21.024 亿元。经计算，易商集团及其关联方放弃 2025 年度分红金额 26,179,245.35 元用于净运营收入补足。

同时，本基金基金管理人协同运营管理机构积极开展招商及大租户续约工作，适当采取灵活

策略，如季节性引入短租，适度给予租户免租期，小面积切分出租，适当延长租户付款周期等方式谋求优质租户的长期合作，利好资产长期价值回报。

## 12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

## § 13 基金份额持有人信息

### 13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025年12月31日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
856	934,579.44	796,482,835.00	99.56	3,517,165.00	0.44
上年度末 2024年12月31日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,560	512,820.51	790,040,761.00	98.76	9,959,239.00	1.24

### 13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	平安证券股份有限公司	27,732,417.00	3.47
2	建元信托股份有限公司	17,154,747.00	2.14
3	长城证券股份有限公司	15,647,058.00	1.96
4	国泰海通证券股份有限公司	13,619,142.00	1.70
5	华金证券—东吴人寿保险股份有限公司—华金证券东吴人寿15号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	8,546,260.00	1.07
6	国融证券股份有限公司	8,087,120.00	1.01
7	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险5号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	7,902,223.00	0.99
8	上海金得私募基金管理有限	7,130,975.00	0.89

	公司一金得尧典 29 号私募证 券投资基金		
9	上海金得私募基金管理有限 公司一金得诚意精心 9 号证 券投资私募基金	6,399,982.00	0.80
10	上海金得私募基金管理有限 公司一金得诚意精心 2 号证 券投资私募基金	6,046,578.00	0.76
合计		118,266,502.00	14.78
上年度末 2024年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	云南国际信托有限公司—云 南信托—建信 8 号集合资金 信托计划	48,953,117.00	6.12
2	云南国际信托有限公司—云 南信托—翊宇 45 号集合资金 信托计划	17,495,082.00	2.19
3	长城证券股份有限公司	17,495,082.00	2.19
4	建元信托股份有限公司	17,154,747.00	2.14
5	上海益商仓储服务有限公司	15,588,873.00	1.95
6	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚 资管—兴元 18 号集合资产管 理计划	10,495,210.00	1.31
7	申银万国期货—任金得—申 万期货金安 1 号 FOF 单一资产 管理计划	7,250,446.00	0.91
8	华沛投资有限公司	5,437,744.00	0.68
9	中航基金管理有限公司	5,437,382.00	0.68
10	国联民生证券股份有限公司	4,139,215.00	0.52
合计		149,446,898.00	18.68

### 13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州易新股权投资合伙企业 （有限合伙）	314,960,000.00	39.37
2	西藏信托有限公司—西藏信 托—晟易 1 号集合资金信托 计划	112,960,000.00	14.12
3	云南国际信托有限公司—云 南信托—翊宇 16 号集合资金 信托计划第 1 期信托单元	37,440,000.00	4.68

4	国泰海通证券股份有限公司	29,040,000.00	3.63
5	中国人寿保险股份有限公司 —寿险传统公募 REITs 产品 国寿投	25,600,000.00	3.20
6	国寿资本投资有限公司—国 寿瑞驰（天津）基础设施投资 基金合伙企业（有限合伙）	16,240,000.00	2.03
7	申万宏源证券有限公司	15,600,000.00	1.95
8	云南国际信托有限公司—云 南信托—翊宇 1 号集合资金 信托计划第 1 期信托单元	14,880,000.00	1.86
9	招商证券股份有限公司	8,320,000.00	1.04
10	中航基金管理有限公司	7,280,000.00	0.91
合计		582,320,000.00	72.79
上年度末 2024年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州易新股权投资合伙企业 （有限合伙）	314,960,000.00	39.37
2	西藏信托有限公司—西藏信 托—晟易 1 号集合资金信托 计划	112,960,000.00	14.12
3	云南国际信托有限公司—云 南信托—翊宇 16 号集合资金 信托计划第 1 期信托单元	37,440,000.00	4.68
4	国泰海通证券股份有限公司	29,040,000.00	3.63
5	中国人寿保险股份有限公司 —寿险传统公募 REITs 产品 国寿投	25,600,000.00	3.20
6	国寿资本投资有限公司—国 寿瑞驰（天津）基础设施投资 基金合伙企业（有限合伙）	16,240,000.00	2.03
7	申万宏源证券有限公司	15,600,000.00	1.95
8	云南国际信托有限公司—云 南信托—翊宇 1 号集合资金 信托计划第 1 期信托单元	14,880,000.00	1.86
9	招商证券股份有限公司	8,320,000.00	1.04
10	中航基金管理有限公司	7,280,000.00	0.91
合计		582,320,000.00	72.79

#### 13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动 产基金	18,281.00	0.00

## § 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 12 月 24 日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
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	800,000,000.00

## § 15 重大事件揭示

### 15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开持有人大会。

### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

1. 2025 年 4 月 19 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2025 年 4 月 17 日起，裴荣荣担任公司总经理职务，原任公司副总经理职务自行免去。

2. 2025 年 11 月 14 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2025 年 11 月 13 日起，邓海清不再担任公司副总经理职务。

3. 2025 年 11 月 20 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2025 年 11 月 19 日起，韩浩担任公司副总经理职务。

4. 本报告期内，托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

### 15.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内，本基金的投资策略未发生改变。

### 15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金综合考虑对审计服务的需求，由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）变更为致同会计师事务所（特殊普通合伙），新任审计机构具备不动产基金审计业务相关资质。本次变更仅针对本基金及本基金持有的专项计划，不动产项目公司仍保留原会计师事务所。本年度本基金应支付给审计机构报酬合计为 27.8 万元；截至 2025 年 12 月 31 日，新任审计机构向本基金提供审计服务不满一年。

### 15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。根据 2025 年 11 月 26 日

披露的《中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更换评估机构的公告》，本基金自 2025 年度评估期起将本基金评估机构更换为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，报告期内应支付评估费用人民币 10 万元。

### 15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者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

1. 2025 年 8 月 27 日，因人员管理不规范等问题，根据《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》等规定，中国证监会北京监管局对基金管理人采取出具警示函的行政监管措施，本基金管理人已及时完成整改。

2. 2025 年 1 月 24 日，因合规内控、信息披露等问题，根据《证券投资基金托管业务管理办法》等规定，中国证监会江苏监管局对基金托管人采取责令改正的行政监管措施，本基金托管人已整改验收。

### 15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 2 日
2	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2025 年第 1 号）	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 3 日
3	中航易商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）	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 3 日
4	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 10 日
5	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 18 日
6	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 20 日
7	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 21 日
8	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 21 日

9	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 24 日
10	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 24 日
11	关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 1 月 24 日
12	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 3 日
13	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目公司完成反向吸收合并事项的临时公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 12 日
14	中航基金管理有限公司关于公司住所变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 18 日
15	中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 19 日
16	中航易商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回收资金使用比例及投向的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 19 日
17	中航基金管理有限公司关于副董事长刘建先生职务名称变更为联席董事长的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 19 日
18	关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年第 1 季度业绩说明会的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 22 日
19	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 22 日
20	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开投资者开放日活动的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 5 月 29 日
21	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 5 月 30 日
22	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人易商集团港股私有化的临时公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 7 月 2 日

23	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 7 月 21 日
24	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开投资者开放日活动的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 7 月 25 日
25	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 8 月 30 日
26	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 9 月 5 日
27	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 10 月 24 日
28	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 10 月 27 日
29	关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年第 3 季度业绩说明会的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 11 月 7 日
30	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 11 月 12 日
31	中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 11 月 14 日
32	中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 11 月 20 日
33	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更换评估机构的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 11 月 26 日
34	中航基金管理有限公司关于撤销监事会的公告	中国证券报、管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 11 月 28 日
35	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2025 年第 2 号）	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 12 月 24 日
36	中航易商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	管理人网站、中国证监会基金电子披露网站	2025 年 12 月 24 日

## § 16 影响投资者决策的其他重要信息

无

## § 17 备查文件目录

### 17.1 备查文件目录

1. 中国证监会批准中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金募集的文件
2. 《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
3. 《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
4. 基金管理人业务资格批件、营业执照
5. 报告期内中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在规定媒体上披露的各项公告

### 17.2 存放地点

中航基金管理有限公司，地址：北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801\805\806 单元。

### 17.3 查阅方式

1. 营业时间内到本公司免费查阅
2. 登录本公司网站查阅基金产品相关信息：[www.avicfund.cn](http://www.avicfund.cn)
3. 拨打本公司客户服务电话垂询：400-666-2186

中航基金管理有限公司

2026 年 3 月 31 日