

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不动产项目 2025 年度现金流情况的临时公告

一、公募 REITs 基本信息

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

二、不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目为富莱德昆山物流园项目（简称“本项目”），项目类型为仓储物流，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流为主要目的。本基金不动产项目运营管理机构（简称“运营管理机构”）上海易之商企业管理服务有限公司为原始权益人 ESR Group Limited（易商集团）的全资子公司。截至本公告发布日，运营管理机构未发生变更且运营管理能力稳定。

三、不动产项目现金流情况

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 5 号——临时报告（试行）》之规定，本项目 2025 年实际产生的现金流较最近一次相应期间现金流预测结果变动 20%以上，主要由于为应对当地仓储物流市场变化，本项目 2025 年度对存量租户和新租户的租金单价进行了相应调整。原始权益人已履行净运营收入补足承诺，目前对本基金投资者收益分配无影响。经基金管理人与运营管理机构确认，特此公告说明如下：

（一）现金流变化的具体情况

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。本项目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。

现金流情况	2025 年度实际（万元）	2024 年 6 月 30 日预测 2025 年度（万元）	变动比例
现金流收入	13,348.77	16,535.96	-19.27%
净运营收入	10,818.24	13,820.89	-21.73%

（二）现金流变化的发生原因

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，根据评估机构提供的市场数据，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。

四、对基金份额持有人的影响分析

虽然上述原因导致本项目 2025 年实际产生的现金流较最近一次相应期间现金流预测结果变动 20%以上，但是本基金原始权益人进行了净运营收入补足。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，提高了基金份额持有人的基金收益分配。具体补足情况如下：

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。

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= $124,120,457.58 / (2.895 \times 800,000,000) = 5.36\%$ 。

五、拟采取的应对措施

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。

六、相关机构联系方式

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

七、风险提示

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

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

特此公告。

中航基金管理有限公司

2026年3月31日