

审计报告

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

容诚审字[2026]200Z2674号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	1-2
3	个别资产负债表	3
4	合并利润表	4
5	个别利润表	5
6	合并现金流量表	6-7
7	个别现金流量表	8
8	合并所有者权益（基金净值）变动表	9
9	个别所有者权益（基金净值）变动表	10
10	财务报表附注	11 - 66

审计报告

容诚审字[2026]200Z2674号

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

中银中外运 REIT 的基金管理人中银基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括中银中外运 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

基金管理人治理层负责监督中银中外运 REIT 的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（此页无正文，为中银中外运 REIT 容诚审字[2026]200Z2674号审计报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师： _____
沈兆杰

中国·北京

中国注册会计师： _____
陶文欣

2026年3月30日

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 报告截止日：2025 年 12 月 31 日



单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	117,665,812.53
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
买入返售金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.2	104,526.35
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货		-
合同资产		-
持有待售资产		-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.3	1,042,123,773.44
固定资产	11.5.7.4	34,529,426.72
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉	11.5.7.5	220,894,510.99
长期待摊费用	11.5.7.6	2,346,869.97
递延所得税资产	11.5.7.7	-
其他资产	11.5.7.8	1,279,511.85
资产总计		1,418,944,431.85

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日
负 债:		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.9	1,127,220.19
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		2,853,971.20
应付托管费		67,981.41
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.10	5,386,472.52
应付利息		-
应付利润		-
合同负债		-
持有待售负债		-
长期借款		-
预计负债		-
租赁负债		-
递延收益		2,770,105.62
递延所得税负债	11.5.7.7	156,894,581.12
其他负债	11.5.7.11	12,117,849.76
负债合计		181,218,181.82
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.12	1,310,800,006.41
其他权益工具		-
资本公积		-
其他综合收益		-
专项储备		99,911.27
盈余公积		-
未分配利润	11.5.7.13	-73,173,667.65
所有者权益合计		1,237,726,250.03
负债和所有者权益总计		1,418,944,431.85

注：1.报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.0943 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

2.本财务报表的实际编制期间为 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025年12月31日
资产：		
货币资金	11.5.17.1	3,652,778.82
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.17.2	1,236,367,075.94
其他资产		-
资产总计		1,240,019,854.76
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日
负债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,325,623.32
应付托管费		67,981.41
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		900,000.00
负债合计		2,293,604.73
所有者权益：		
实收基金		1,310,800,006.41
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-73,073,756.38
所有者权益合计		1,237,726,250.03
负债和所有者权益总计		1,240,019,854.76

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年6月26日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
一、营业总收入		54,389,204.98
1.营业收入	11.5.7.14	52,052,239.07
2.利息收入		184,230.33
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7.其他收益	11.5.7.15	96,631.56
8.其他业务收入	11.5.7.16	2,056,104.02
二、营业总成本		123,769,423.28
1.营业成本	11.5.7.14	26,107,241.99
2.利息支出		-
3.税金及附加	11.5.7.17	7,440,631.52
4.销售费用		-
5.管理费用	11.5.7.18	190,248.19
6.研发费用		-
7.财务费用		-
8.管理人报酬	11.5.12.3.1	4,856,487.06
9.托管费	11.5.12.3.2	67,981.41
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.19	771.12
12.资产减值损失	11.5.7.20	83,299,583.49
13.其他费用	11.5.7.21	1,806,478.50
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-69,380,218.30
加：营业外收入	11.5.7.22	52,823.43
减：营业外支出		-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-69,327,394.87
减：所得税费用	11.5.7.23	3,846,272.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,173,667.65
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,173,667.65
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		-73,173,667.65

11.2.2 个别利润表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年6月26日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
一、收入		2,074,677.41
1.利息收入		18,573.39
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		2,056,104.02
二、费用		75,148,433.79
1.管理人报酬		1,325,623.32
2.托管费		67,981.41
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		72,309,424.06
7.税金及附加		-
8.其他费用		1,445,405.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-73,073,756.38
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,073,756.38
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-73,073,756.38

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年6月26日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		58,723,409.18
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		179,642.70
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.1	2,588,712.39
经营活动现金流入小计		61,491,764.27
8.购买商品、接受劳务支付的现金		11,968,519.53
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		14,923,952.42
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.2	4,247,399.05
经营活动现金流出小计		31,139,871.00
经营活动产生的现金流量净额		30,351,893.27
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		353,887.46
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.25.2	1,223,132,611.97
20.支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		1,223,486,499.43
投资活动产生的现金流量净额		-1,223,486,499.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-

项目	附注号	本期
		2025年6月26日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额	11.5.7.25	-1,193,134,606.16
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.25	1,310,800,006.41
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.25	117,665,400.25

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年6月26日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回不动产投资收到的现金		-
2.取得不动产投资收益收到的现金		-
3.处置证券投资收到的现金净额		-
4.买入返售金融资产净减少额		-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-
6.取得利息收入收到的现金		18,182.78
7.收到其他与经营活动有关的现金		2,056,104.02
经营活动现金流入小计		2,074,286.80
8.取得不动产投资支付的现金		1,308,676,500.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		545,405.00
经营活动现金流出小计		1,309,221,905.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,307,147,618.20
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,307,147,618.20
加：期初现金及现金等价物余额		1,310,800,006.41
五、期末现金及现金等价物余额		3,652,388.21

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日			
	实收基金	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,310,800,006.41	-	-	1,310,800,006.41
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	99,911.27	-73,173,667.65	-73,073,756.38
（一）综合收益总额	-	-	-73,173,667.65	-73,173,667.65
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-
（五）专项储备	-	99,911.27	-	99,911.27
其中：本期提取	-	332,627.43	-	332,627.43
本期使用	-	-232,716.16	-	-232,716.16
（六）其他	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,310,800,006.41	99,911.27	-73,173,667.65	1,237,726,250.03

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,310,800,006.41		1,310,800,006.41
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-73,073,756.38	-73,073,756.38
（一）综合收益总额	-	-73,073,756.38	-73,073,756.38
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,310,800,006.41	-73,073,756.38	1,237,726,250.03

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：

张
文
家
印

基金管理人负责人：

宁
洁
瑞
印

主管会计工作负责人：

乐
妮

会计机构负责人：

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

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

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2025]176号核准，本基金于2025年7月29日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、金融债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款<含协议存款、定期存款及其他银行存款>等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于违反投资比例限制。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

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

中国外运股份有限公司为本基金的原始权益人。

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

本基金、中银资管中外运仓储物流 1 期 ABS 及项目公司合称“本集团”。

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

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 6 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

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

11.5.4.2 记账本位币

本基金以人民币为记账本位币。

11.5.4.3 企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

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

控制是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有

可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本基金对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本基金能够控制被投资方。

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

（2）合并财务报表的编制方法

本基金以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在本集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增加子公司的处理

非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

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

(2) 金融资产的分类与计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的分类与计量

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

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

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

②如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(4) 金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

②具有较低的信用风险

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

③信用风险显著增加

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

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

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④ 已发生信用减值的金融资产

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

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

⑤ 预期信用损失准备的列报

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

⑥ 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

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

②继续涉入所转移的金融资产

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

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

11.5.4.7 应收账款

应收账款相关会计政策参见 11.5.4.6 金融工具。

11.5.4.8 长期股权投资

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

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

对长期股权投资计提资产减值的方法参见 11.5.4.12 长期资产减值。

11.5.4.9 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 投资性房地产的计量模式

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

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	31.92-39.33	5	2.42-2.98
土地使用权	31.92-39.33	5	2.42-2.98

11.5.4.10 固定资产

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

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	5.00-39.33	5	2.42-19.00
机器设备	年限平均法	5.00-25.00	5	3.80-19.00
办公设备及其他	年限平均法	5.00-10.00	5	9.50-19.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

11.5.4.11 长期待摊费用

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

11.5.4.12 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

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

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

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

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

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

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

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

（2）递延所得税负债的确认

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

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

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

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

- A. 本基金能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②可弥补亏损和税款抵减

A.本集团自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

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

①本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

11.5.4.14 公允价值计量

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

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

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

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

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

①估值技术

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

②公允价值层次

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

11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.16 收入

(1) 一般原则

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

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

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

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

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

③本集团履约过程中所产出的商品或提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品或服务。

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

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

（2）具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

①租赁收入

经营租赁服务的收入确认参见 11.5.4.18 租赁。

②提供服务收入

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

11.5.4.17 费用

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

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

11.5.4.18 租赁

(1) 租赁的识别

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

(2) 本集团作为出租人的会计处理方法

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

经营租赁

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

(3) 租赁变更的会计处理

① 租赁变更作为一项单独租赁

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

② 租赁变更未作为一项单独租赁

本集团作为出租人

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

11.5.4.19 基金的收益分配政策

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。在计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

本基金的收益分配原则为：（1）在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给基金份额持有人；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；（2）本基金的收益分配方式为现金分红；（3）每一基金份额享有同等分配权。

11.5.4.20 分部报告

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.21 其他重要的会计政策和会计估计

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

（1）房屋建筑物的预计使用寿命及预计净残值

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

（2）预期信用损失的计量

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

（3）商誉减值准备的会计估计

本集团至少每年对商誉进行减值测试。在进行减值测试时，需要将商誉分配到相应的资产组或资产组组合，并预计资产组或资产组组合的可收回金额。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额

与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计，具体参见 11.5.7.5。

（4）所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司分别在无锡、昆山、金华、天津和成都缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

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

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期间未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期间未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期内无需要说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入亦免征增值税。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金持有的项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税销售额（一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	6%/9%/13%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	5%/7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.20% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2% 及 12%
土地使用税	土地面积	3 元/平方米、8 元/平方米、4 元/平方米、5 元/平方米、1.5 元/平方米

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

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明**11.5.7.1 货币资金****11.5.7.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

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

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

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

11.5.7.2 应收账款**11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款**

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日
1年以内	105,704.92
1—2年	-
小计	105,704.92
减：坏账准备	1,178.57
合计	104,526.35

11.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	105,704.92	100.00	1,178.57	1.11	104,526.35
合计	105,704.92	100.00	1,178.57	1.11	104,526.35

11.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

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

11.5.7.2.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024年12月31日	本期变动金额				本期末 2025年12月31日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	1,178.57	407.45	-	407.45	1,178.57
合计	-	1,178.57	407.45	-	407.45	1,178.57

注：其他变动金额为于2025年6月30日专项计划取得项目公司股权时项目公司应收账款坏账准备余额。

11.5.7.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

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

11.5.7.3 投资性房地产**11.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：人民币元

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	792,145,625.90	266,538,511.75	1,058,684,137.65
外购	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	19,373,848.95	-	19,373,848.95
非同一控制下企业合并	772,771,776.95	266,538,511.75	1,039,310,288.70
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	792,145,625.90	266,538,511.75	1,058,684,137.65
二、累计折旧（摊销）			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	12,814,451.95	3,745,912.26	16,560,364.21
本期计提	12,522,361.22	3,745,912.26	16,268,273.48
存货\固定资产\在建工程转入	292,090.73	-	292,090.73
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	12,814,451.95	3,745,912.26	16,560,364.21
三、减值准备			

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
本期计提	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	779,331,173.95	262,792,599.49	1,042,123,773.44
2.期初账面价值	-	-	-

11.5.7.3.2 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
瑞达无锡仓储服务有限公司	江苏省无锡市新吴区新都路18号	38,006.29	8,126,188.67
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号	35,465.32	6,751,887.97
瑞达（金华）仓储服务有限公司	浙江省金华市金东开发区金港大道东988号	76,371.08	9,601,277.34
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号	40,575.55	8,739,653.06
瑞达（天津）仓储服务有限公司	天津市西青区王稳庄镇新源道16号	66,167.83	11,986,284.66
瑞达（成都）仓储服务有限公司	四川省成都市双流区西航港街道口岸路155号	48,814.54	6,844,195.08
合计	—	305,400.61	52,049,486.78

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

11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

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

11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋建筑物	机器设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	50,907,927.64	3,994,237.10	334,364.95	55,236,529.69
购置	-	16,200.00	-	16,200.00
在建工程转入	-	-	-	-
非同一控制下企业合并	50,907,927.64	3,978,037.10	334,364.95	55,220,329.69
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	19,373,848.95	-	-	19,373,848.95
处置或报废	-	-	-	-
转出至投资性房地产	19,373,848.95	-	-	19,373,848.95
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	31,534,078.69	3,994,237.10	334,364.95	35,862,680.74
二、累计折旧				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	922,902.65	593,156.20	85,228.30	1,601,287.15
本期计提	922,902.65	593,156.20	85,228.30	1,601,287.15
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	268,033.13	-	-	268,033.13
处置或报废	-	-	-	-
转出至投资性房地产	268,033.13	-	-	268,033.13
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	654,869.52	593,156.20	85,228.30	1,333,254.02
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-

项目	房屋建筑物	机器设备	办公设备及其他	合计
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	30,879,209.17	3,401,080.90	249,136.65	34,529,426.72
2.期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.5 商誉

11.5.7.5.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
瑞达物流项目	-	304,194,094.48	-	304,194,094.48
合计	-	304,194,094.48	-	304,194,094.48

注：本期增加的商誉系购买项目公司 100% 股权的交易产生。本集团的所有商誉已于购买日分摊至瑞达物流项目资产组组合，且相关资产组组合与经营分部划分一致。

11.5.7.5.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
瑞达物流项目	-	83,299,583.49	-	83,299,583.49
合计	-	83,299,583.49	-	83,299,583.49

11.5.7.5.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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

11.5.7.6 长期待摊费用

单位：人民币元

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

11.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债**11.5.7.7.1 未经抵销的递延所得税负债**

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	627,578,324.43	156,894,581.12
合计	627,578,324.43	156,894,581.12

11.5.7.7.2 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额
递延所得税资产	-	-
递延所得税负债	-	156,894,581.12

11.5.7.7.3 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
坏账准备	1,178.57
合计	1,178.57

11.5.7.8 其他资产**11.5.7.8.1 其他资产情况**

单位：人民币元

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

11.5.7.8.2 预付账款**11.5.7.8.2.1 按账龄列示**

单位：人民币元

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

11.5.7.8.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

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

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

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

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

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

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

11.5.7.8.3 其他应收款

11.5.7.8.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

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

11.5.7.8.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

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

11.5.7.8.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

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	账面价值
			坏账准备	
招商银行股份有限公司	649,076.90	99.02	-	649,076.90
丰巢网络技术有限公司	3,000.00	0.46	-	3,000.00
中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	1,796.37	0.27	-	1,796.37
得世运供应链（深圳）有限公司	1,634.04	0.25	-	1,634.04
合计	655,507.31	100.00	-	655,507.31

11.5.7.9 应付账款

单位：人民币元

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

11.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025年12月31日
增值税	1,080,361.52
消费税	-
企业所得税	2,541,460.10
个人所得税	-
城市维护建设税	74,592.28
教育费附加	51,904.38
房产税	1,263,886.51
土地使用税	369,732.52
土地增值税	-
印花税	-
地方教育附加	-
其他	4,535.21
合计	5,386,472.52

11.5.7.11 其他负债**11.5.7.11.1 其他负债情况**

单位：人民币元

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

11.5.7.11.2 预收款项**11.5.7.11.2.1 预收款项情况**

单位：人民币元

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

11.5.7.11.3 其他应付款**11.5.7.11.3.1 按款项性质列示的其他应付款**

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日
押金及保证金	7,065,497.04
质保金	144,425.70
审计费	500,000.00
资产评估费	300,000.00
信息披露费	100,000.00
合计	8,109,922.74

11.5.7.11.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

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

11.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

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

11.5.7.13 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	-73,173,667.65	-	-73,173,667.65
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-	-	-
本期末	-73,173,667.65	-	-73,173,667.65

11.5.7.14 营业收入和营业成本

单位：人民币元

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

11.5.7.15 其他收益

单位：人民币元

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

11.5.7.16 其他业务收入

单位：人民币元

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

11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

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

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

11.5.7.18 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
办公及运营经费	38,304.97
固定资产折旧费用	2,943.22
中介机构服务费	149,000.00
合计	190,248.19

11.5.7.19 信用减值损失

单位：人民币元

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

11.5.7.20 资产减值损失

单位：人民币元

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

11.5.7.21 其他费用

单位：人民币元

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

11.5.7.22 营业外收入

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
当期所得税费用	4,523,518.52
递延所得税费用	-677,245.74
合计	3,846,272.78

11.5.7.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
利润总额	-69,327,394.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	3,171,335.28
调整以前期间所得税的影响	-865,408.64
非应税收入的影响	256,513.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,283,639.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	192.78
合计	3,846,272.78

11.5.7.24 现金流量表附注**11.5.7.24.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

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

11.5.7.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
支付运营管理费	1,567,032.63
支付中介机构服务费	694,000.00
吸收合并 SPV 待结算款项	644,972.08
支付软件服务费	522,771.53
支付安全生产费	373,777.19
支付 ABS 通道费	353,520.56
其他	91,325.06
合计	4,247,399.05

11.5.7.25 现金流量表补充资料**11.5.7.25.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-73,173,667.65
加：信用减值损失	771.12
资产减值损失	83,299,583.49
固定资产折旧	1,601,287.15
投资性房地产折旧	16,268,273.48
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	396,667.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-677,245.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,251,126.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,714,813.86
利息支出	-
专项储备增加	99,911.27
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	30,351,893.27
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	117,665,400.25
减：现金的期初余额	1,310,800,006.41
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,193,134,606.16

11.5.7.25.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日（基金合同生效日） 至2025年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,304,815,570.80
其中：瑞达无锡仓储服务有限公司	179,851,243.26
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	148,814,544.22
瑞达（金华）仓储服务有限公司	223,824,771.27
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	266,895,076.63
瑞达（天津）仓储服务有限公司	293,351,787.37
瑞达（成都）仓储服务有限公司	192,078,148.05
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	81,682,958.83
其中：瑞达无锡仓储服务有限公司	9,147,166.41
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	5,225,257.22
瑞达（金华）仓储服务有限公司	4,482,530.78
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	24,834,048.92
瑞达（天津）仓储服务有限公司	6,414,547.20
瑞达（成都）仓储服务有限公司	31,579,408.30
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,223,132,611.97

11.5.7.25.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2025年6月26日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
一、现金	117,665,400.25
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	117,665,400.25
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	117,665,400.25
其中：基金或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物	-

11.5.8 合并范围的变更**11.5.8.1 非同一控制下企业合并****11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并**

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
瑞达无锡仓储服务有限公司	2025年6月30日	52,670,678.38	100.00	现金收购	2025年6月30日	取得控制权	8,130,653.50	-2,700,165.39
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	2025年6月30日	49,333,476.14	100.00	现金收购	2025年6月30日	取得控制权	6,755,601.87	-2,226,850.97
瑞达（金华）仓储服务有限公司	2025年6月30日	66,670,621.98	100.00	现金收购	2025年6月30日	取得控制权	9,605,268.13	-3,654,648.88
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	2025年6月30日	69,000,143.14	100.00	现金收购	2025年6月30日	取得控制权	10,215,678.27	-3,718,278.82
瑞达（天津）仓储服务有限公司	2025年6月30日	93,670,236.94	100.00	现金收购	2025年6月30日	取得控制权	12,120,685.18	-4,781,871.33
瑞达（成都）仓储服务有限公司	2025年6月30日	54,000,600.23	100.00	现金收购	2025年6月30日	取得控制权	7,922,546.69	-2,820,220.66
合计	—	385,345,756.81	100.00	—	—	—	54,750,433.64	—

11.5.8.1.2 合并成本及商誉**11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况**

单位：人民币元

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

11.5.8.1.2.2 大额商誉形成的主要原因

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

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债**11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况**

单位：人民币元

项目	瑞达无锡仓储服务有限公司		瑞达智汇昆山仓储服务有限公司		瑞达（金华）仓储服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	334,031,077.96	224,112,377.02	298,908,218.03	196,039,640.56	431,521,637.08	314,877,060.36
货币资金	181,864,208.21	181,864,208.21	153,932,796.92	153,932,796.92	220,483,763.32	220,483,763.32
应收账款	1,132,288.90	1,132,288.90	946,731.02	946,731.02	1,020,219.93	1,020,219.93
投资性房地产	148,461,873.33	38,543,172.39	143,888,932.93	41,036,755.71	194,830,028.53	86,321,580.40
固定资产	868,186.21	868,186.21	111,067.07	94,666.82	14,890,377.96	6,754,249.37
长期待摊费用	1,669,940.46	1,669,940.46	-	-	279,593.51	279,593.51
其他资产	34,580.85	34,580.85	28,690.09	28,690.09	17,653.83	17,653.83
负债：	331,601,877.96	304,122,202.72	294,302,437.61	268,585,293.24	451,666,309.20	422,505,165.02
应付账款	125,925.95	125,925.95	184,395.09	184,395.09	172,818.62	172,818.62
应交税费	964,600.98	964,600.98	648,393.86	648,393.86	718,345.92	718,345.92
递延所得税负债	27,479,675.24	-	25,717,144.37	-	29,161,144.18	-
递延收益	-	-	-	-	-	-
专项储备	21,891.90	21,891.90	26,519.65	26,519.65	-	-
其他负债	303,009,783.89	303,009,783.89	267,725,984.64	267,725,984.64	421,614,000.48	421,614,000.48
净资产	2,429,200.00	-80,009,825.70	4,605,780.42	-72,545,652.68	-20,144,672.12	-107,628,104.66
取得的净资产	2,429,200.00	-80,009,825.70	4,605,780.42	-72,545,652.68	-20,144,672.12	-107,628,104.66

(续上表)

项目	瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司		瑞达（天津）仓储服务有限公司		瑞达（成都）仓储服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	523,308,556.91	400,359,537.57	547,164,623.44	429,341,754.58	380,350,148.13	320,266,584.08
货币资金	271,917,476.34	271,917,476.34	297,246,566.46	297,246,566.46	213,705,809.90	213,705,809.90
应收账款	1,287,271.18	1,287,271.18	1,918,056.98	1,918,056.98	27,692.49	27,692.49
投资性房地产	200,974,009.78	79,916,338.84	239,433,991.87	125,205,625.06	120,492,945.18	63,143,506.94
固定资产	4,025,990.22	2,134,641.82	8,046,160.76	4,451,658.71	18,507,054.82	15,772,929.01
长期待摊费用	-	-	519,847.37	519,847.37	-	-
其他资产	45,103,809.39	45,103,809.39	-	-	27,616,645.74	27,616,645.74
负债：	478,960,977.28	448,223,722.44	538,427,215.75	508,971,498.53	339,173,781.42	324,152,890.41
应付账款	215,155.75	215,155.75	105,846.53	105,846.53	-	-
应交税费	1,050,601.30	1,050,601.30	606,937.02	606,937.02	640,526.39	640,526.39
递延所得税负债	30,737,254.84	-	29,455,717.22	-	15,020,891.01	-
递延收益	-	-	2,866,737.18	2,866,737.18	-	-
专项储备	43,486.57	43,486.57	-	-	-	-
其他负债	446,914,478.82	446,914,478.82	505,391,977.80	505,391,977.80	323,512,364.02	323,512,364.02
净资产	44,347,579.63	-47,864,184.87	8,737,407.69	-79,629,743.95	41,176,366.71	-3,886,306.33
取得的净资产	44,347,579.63	-47,864,184.87	8,737,407.69	-79,629,743.95	41,176,366.71	-3,886,306.33

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划	上海	上海	投资管理	100.00	-	认购
瑞达无锡仓储服务有限公司	无锡	无锡	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	昆山	昆山	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达（金华）仓储服务有限公司	金华	金华	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达云聚（昆山）仓储服务有限公司	昆山	昆山	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达（天津）仓储服务有限公司	天津	天津	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购
瑞达（成都）仓储服务有限公司	成都	成都	仓储租赁及物业管理	-	100.00	收购

注：截至 2025 年 12 月 10 日，原直接持有各项目公司股权的瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司、瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司、瑞运达通（金华）仓储服务有限公司、瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司、瑞运达通（天津）仓储服务有限公司和瑞运达通（成都）仓储服务有限公司（以下统称“SPV 公司”）均已取得合并注销证明，项目公司与相应 SPV 公司的吸收合并已完成。吸收合并完成后，各 SPV 公司主体资格消灭。项目公司股东均变更为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划。

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

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

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

无。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

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

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

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

单位：人民币元

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

11.5.12.2 关联租赁情况**11.5.12.2.1 作为出租方**

单位：人民币元

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

11.5.12.3 关联方报酬**11.5.12.3.1 基金管理费**

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月26日(基金合同生效日)至 2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,856,487.06
其中：固定管理费	4,758,666.99
浮动管理费	97,820.07
支付销售机构的客户维护费	42,598.84

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

1、基金管理人的管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日(含)起按日计提，计算方法如下：

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

B 为每日应计提的基金管理人的管理费

A 为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产(在首

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

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

2、计划管理人的管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起按日计算，计算方法如下：

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

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

A 的定义与基金管理人管理费中 A 值定义一致。

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

3、运营管理机构运营管理费

（1）基本管理费

基金合同生效后，基本管理费计算方法如下：

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

H 为基础设施项目当年的运营基本管理费

R 为管理的基础设施项目年度收入（不含税）

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

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

因运营管理机构的经营管理工作原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管、税务部门等机构的经济处罚，基金管理人将按所受经济处罚金额的同等金额扣减其当年应支付给运营管理机构的运营管理费（当年应支付的运营管理费金额不足以扣减的，则顺延至下一年度扣减）。

（2）绩效运营管理费

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

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

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

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

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

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

注：本基金的托管费计算方法如下：

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

H 为当日应计提的基金托管人的托管费

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

的会计年度期末日期及之前，E 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和。

基金托管人的托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.12.4.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025年6月26日（基金合同生效日）至2025年12月31日							
关联方 名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎 回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
中外运物流投资控股有限公司	80,000,000.00	20.00%	-	-	-	80,000,000.00	20.00%
合计	80,000,000.00	20.00%	-	-	-	80,000,000.00	20.00%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

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

11.5.13 关联方应收应付款项**11.5.13.1 应收项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	
		账面余额	坏账准备
其他资产-其他应收款	招商银行股份有限公司	649,076.90	-
其他资产-其他应收款	中外运瑞达（上海）供应链管理 有限公司	1,796.37	-
合计	—	650,873.27	-

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

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

11.5.14 收益分配情况**11.5.14.1 收益分配基本情况**

无。

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

项目	金额	备注
本期合并净利润	-73,173,667.65	
本期折旧和摊销	18,266,228.62	
本期利息支出	-	
本期所得税费用	3,846,272.78	
本期息税折旧及摊销前利润	-51,061,166.25	
调增项		
1.应收应付项目的变动	7,303,096.32	
2.基础设施基金发行份额募集的资金	1,310,800,006.41	
3.商誉减值准备的变动	83,299,583.49	
调减项		
4.当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,308,676,500.00	
5.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-5,593,744.85	
6.支付的利息及所得税费用	-2,343,953.78	
本期可供分配金额	33,727,321.34	

注：未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出及未来合理期间内的运营费用。其中，预留资本性支出主要拟用于基础设施资产的大修支出及更新改造支出。本报告期内，本基金的重大资本性支出预留金额为人民币943,106.50元；未来合理期间内的运营费用拟用于支付未来短期内需偿付的经营性负债及待缴纳的税金等，本报告期内，本基金未来合理的相关支出预留金额为人民币4,650,638.35元。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 信用风险

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

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金存放于具有独立法人资格的商业银行金融机构，本集团对这些金融机构进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.15.2 流动性风险

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

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

11.5.15.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

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

本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

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

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

1. 公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

2.对基础设施资产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“戴德梁行”）对基础设施资产的市场价值进行评估。遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》的规定，戴德梁行采用的评估方法为收益法，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、租金增长率、资本性支出单价、折现率等。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目在上述评估方法下的市场价值分别为人民币 1.47 亿元、1.41 亿元、2.07 亿元、2.02 亿元、2.40 亿元和 1.35 亿元。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明**11.5.17.1 货币资金****11.5.17.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

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

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

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

11.5.17.2 长期股权投资**11.5.17.2.1 长期股权投资情况**

单位：人民币元

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

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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



公司名称：中银基金管理有限公司



基金管理人负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人

日期：2026年3月30日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

出资额 8700.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

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

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。
除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：注册会计师业务；代理记账。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) (不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2026年 01月 08日



市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0022698

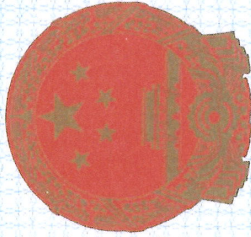
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 刘维
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号会计师事务
 幢1001-1至1001-26

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 业务报告附件专用

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日



姓名 Full name 沈奕杰
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1984-02-08
 工作单位 Working unit 上海永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 310105198402081218

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



沈奕杰 (1101000077601)
 已于通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 业务报告附件专用



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



沈奕杰 (1101000077601)
 已于通过2021年年检
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

容诚上海分所

CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 陶文欣
Full name: TAO Wenxin

性别: 女
Sex: Female

出生日期: 1989-02-12
Date of birth: 1989-02-12

工作单位: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: PwC (Special General Partnership)

身份证号码: 310109198902122528
Identity card No.:

证书编号: 310000074663
No. of Certificate:

颁发注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs:

发证日期: 2017 年 01 月 26 日
Date of Issuance:

1101020362092

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

普华永道中天 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 10 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 10 月 10 日

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

普华永道中天 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

13