

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2026年6月17日

送出日期：2026年6月25日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

(一) 产品要素

基金简称	中银中外运仓储物流 REIT	基金代码	508090
基金管理人	中银基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2025-06-26	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2025-07-29
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	本基金在基金合同存续期内(本基金存续期限为自基金合同生效之日起40年)采取封闭式运作并在证券交易所上市,不开放申购与赎回(由于基金扩募发售的除外)。
基金经理	董嘉杰	开始担任本基金基金经理的日期	2025-06-26
		证券从业日期	2017-07-18
	杜羽	开始担任本基金基金经理的日期	2025-06-26
		证券从业日期	2017-06-01
	马越	开始担任本基金基金经理的日期	2025-06-26
		证券从业日期	2016-09-12
其他	本基金的场内简称：外运 REIT 本基金的扩位简称：中银中外运仓储物流 REIT 运营管理机构：中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司 原始权益人：中国外运股份有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：20%		

(二) 标的不动产项目情况

本基金持有的不动产项目情况如下表：

项目名称	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目
资产范围坐落	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号
所处行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流
建筑构成	由 2 栋双层电梯 高标仓库 、门卫和配套用房组成	由 2 栋双层电梯 高标仓库 组成	7 栋单层仓库、2 栋辅房组成，其中 1-6 号库为单层 高标仓库 ，7 号库为单层普通仓库
总建筑面积（平方米）	38,006.29	35,465.32	76,371.08
资产估值（万元）	15,100	14,400	21,000
土地用途	仓储用地	仓储用地	工业用地
土地使用期限	2056 年 12 月 30 日	2058 年 02 月 13 日	2059 年 10 月 09 日
土地剩余年限	31.02 年	32.14 年	33.79 年

项目名称	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目
资产范围坐落	江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
所在行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流
建筑构成	由 2 栋单层 高标仓库 、1 栋办公楼和物业用房等配套组成	由 4 栋单层 高标仓库 、1 栋办公楼和物业用房等配套组成	由 2 栋双层电梯 普通仓库 、1 栋单层 高标仓库 、2 栋办公楼和门卫等配套用房组成
总建筑面积（平方米）	40,575.55	66,167.83	48,814.54
可租赁面积（平方米）	39,701.23	65,044.16	48,346.92
资产估值（万元）	20,500	24,800	13,900
土地用途	仓储用地	仓储用地	仓储用地
土地使用期限	2063 年 12 月 22 日	2064 年 11 月 09 日	2060 年 10 月 18 日
土地剩余年限	38.00 年	38.88 年	34.82 年

不动产项目近三年及一期的经营情况如下：

单位：万元

科目	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	2,566.61	10,928.78	10,703.97	10,407.96
营业成本	1,217.26	5,071.88	5,337.66	5,410.52
净利润	-787.40	2,894.41	2,561.08	2,485.92
EBITDA	1,961.48	8,125.74	6,997.73	7,132.44

备注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+计入财务费用的利息+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

现金流预测情况：

单位：元

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
可供分配金额	62,752,593.35	64,557,462.81
拟募集资金金额	1,128,381,311.38	
净现金流分派率（年化）	5.56%	5.72%

备注：净现金流分派率=可供分配金额/拟募集资金规模

二、基金投资与净值表现

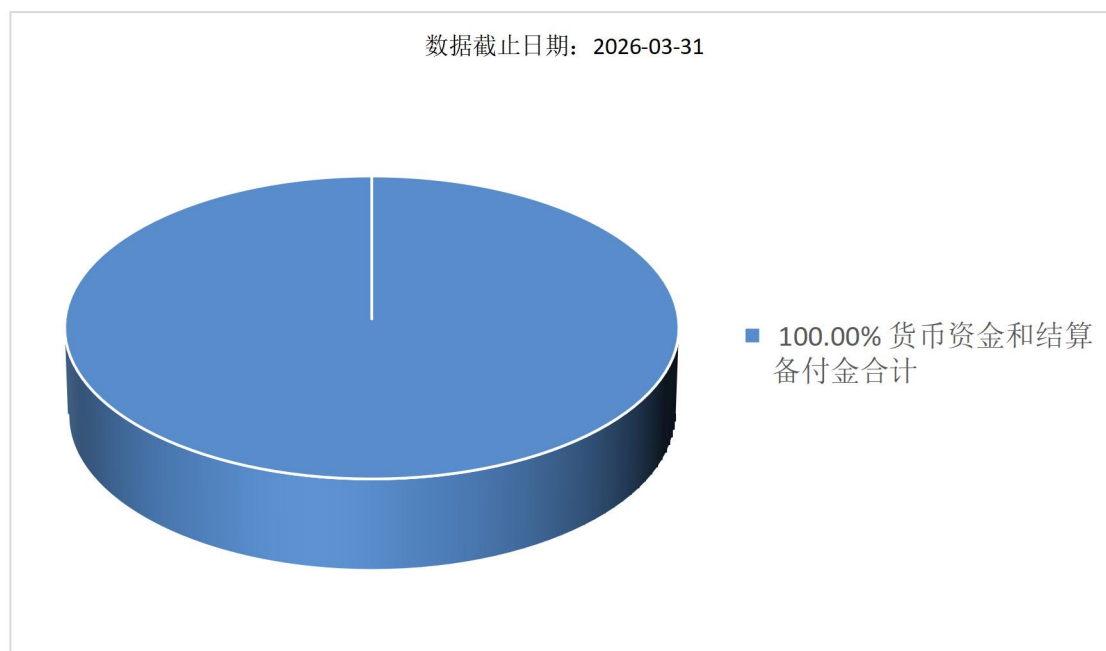
（一）投资目标与投资策略

投资目标	<p>在严格控制风险的前提下，本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目运营收入等长期现金流为主要目的，通过提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值的回报。</p>
投资范围	<p>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）。</p> <p>如因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合上述投资范围的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起3个月之内进行调整。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。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许本基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。</p>
主要投资策略	<p>本基金的投资策略包括基础设施项目投资策略（资产支持专项计划投资策略、运营策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、权属到期后的安排）、基金的融资策略、固定收益的投资策略。</p>
业绩比较基准	<p>本基金暂不设置业绩比较基准。</p> <p>如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致后报中国证监会备案后（如需）及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。</p>
风险收益特征	<p>本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施项目运营收益。因此，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险及预期收益低于股票型基金，高于债券型基金和货币市场基金。</p>

注：①请投资者认真阅读《招募说明书》“不动产基金”章节了解详细情况。
 ②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表



注：1.上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的不动产基金资产组合情况。
 2.本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	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。 1、基金管理人的管理费 按上年度经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息，如	基金管理人、计划管理人和运营管理机构

	<p>有)为基数),依据0.195%按日计提基金管理费。</p> <p>2、计划管理人的管理费 按上年度经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前,以基金募集资金规模(含募集期利息,如有)为基数),依据0.195%按日计提计划管理人管理费。</p> <p>3、运营管理机构运营管理费 运营管理机构就提供物业运营管理服务收取基础运营基本管理费和绩效运营管理费。</p> <p>(1)基本管理费 基础设施项目当年的运营基本管理费=管理的基础设施项目年度收入(不含税)×4%÷365×该年度提供运营服务的实际自然天数。</p> <p>(2)绩效运营管理费 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%。</p>	
托管费	按上年度经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前,以基金募集资金规模(含募集期利息,如有)为基数),依据0.01%按日计提基金托管费。	基金托管人
审计费用	500,000.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	规定披露报刊
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的律师费、资产评估费、公证费、税务咨询费、财务顾问费(如有)、诉讼费、仲裁费、基金份额持有人大会费用、基金的相关账户的开户及维护费用、基金的银行汇划费用以及按照国家有关规定和《基金合同》约定,可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	相关服务机构

注:1.本基金交易证券、基金等产生的费用和税负,按实际发生额从基金资产扣除。
2.审计费用、信息披露费为基金整体承担费用,且年金额为预估值,最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

(一) 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 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，基金通过基础设施资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权；二是基础设施基金以获取不动产项目收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上交所场内交易或直接参与基金通等相关平台交易。本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与基础设施基金相关的风险

本基金大部分资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。本基金可能面临的与基础设施基金相关的风险包括：基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易安排有关风险、暂停上市或终止上市风险、集中投资风险、管理风险、利益冲突风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、基金份额解禁风险等。具体风险揭示详见本基金招募说明书。

2、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：重要现金流提供方风险、租约集中到期风险、空置期风险、承租人违约风险、区域仓储物流市场竞争风险、不动产项目未进行租赁登记备案风险、运营管理机构管理风险、借款及现金周转相关风险、投资目标不达预期的风险、运营支出及相关税费增长的风险、投保额无法覆盖评估价值的风险、维修改造相关风险、安全生产、环境保护和意外事件的风险、土地权限风险、关联交易与利益冲突风险、项目土地受让投资强度未达预期风险、现金流预测风险、资产估值风险、规划风险、意外事件及不可抗力风险、不动产项目处置风险、税收政策风险、区域及土地政策风险、行业政策风险、环境保护政策风险、行业风险、市场风险等。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

(二) 重要提示

1、中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

2、基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

3、各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费、律师费用由败诉方承担。争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。《基金合同》受中国法律（为基金合同之目的，不含港澳台立法）管辖。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[网址：www.bocim.com][客服电话：4008885566 或 021-38834788]

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料