中银中外运仓储物流

封闭式基础设施证券投资基金

招募说明书

基金管理人：中银基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

二〇二五年六月

重要提示

（一）中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2025 年 5 月 30 日证监许可〔2025〕1162 号文《关于准予中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》注册募集。

（二）基金管理人保证本招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

（三）本基金为基础设施证券投资基金，与投资股票或债券的公开募集证券基金具有不同的风险收益特征。基础设施基金 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，并审慎作出投资决定。

（四）本基金为基础设施证券投资基金，募集、发售和定价方式与投资股票或债券的公募基金有一定差异。传统投资于股票或债券的公募基金的单位基金份额的初始认购价格一般为人民币 1 元。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及上海证券交易所（简称“上交所”）关于基础设施基金发售相关业务规则的规定，由于需要以募集资金收购基础设施项目，基础设施基金的单位基金份额的认购价格需要在基础设施项目的评估价值的基础上结合网下投资者询价情况最终确定，故单位基金份额的最终认购价格会因为基础设施项目的估值情况，以及基金份额询价情况而有所不同。

（五）本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购（由于基金扩募发售的除外）、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和上交所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上交所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上交所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上交所和中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。本基金运作期间发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

（六）基础设施项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

（七）投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，自行判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。投资者应当认真阅读并完全理解基金合同规定的免责条款、争议处理方式。

本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基础设施基金资产，并履行基础设施项目运营管理职责，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益或投资本金不受损失。基金托管人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则安全保管基础设施基金财产、监督基金管理人投资运作、资金账户及资金流向，并履行合同约定的其他义务。

基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在作出投资决策后，基金运营状况与基金净资产变化及基金份额上市交易价格波动引致的投资风险，由投资者自行负担。

重要风险提示

本基金主要投资于以仓储物流类基础设施项目为最终标的基础设施资产支持证券全部份额，穿透取得标的基础设施完全所有权。相关风险包括但不限于：

一、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、资本市场整体估值可能发生变化，从而引起基金价格波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，会因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。基础设施基金市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现，并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）发售失败风险

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

1、基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；

2、基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

5、导致基金募集失败的其他情形。

（四）交易安排有关风险

本基金募集结束、基金合同生效后，项目的交易安排存在如下风险：

1、相关交易未能完成的风险

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的全部资产支持证券。中银资管（代表中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划）经过适当交易程序后向 SPV 原股东支付股权转让价款。资产支持专项计划向 SPV 实缴、增资（或有）并发放股东借款。

SPV 在取得上述款项后，向项目公司原股东支付股权转让价款。若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，本基金将面临交易失败的风险。

2、股东工商变更无法如期完成的风险

根据《SPV 股权转让协议》和《项目公司股权转让协议》的约定，需在规定期限内完成工商变更登记。其中，昆山千灯物流项目与天津建合物流项目需要办理企业性质由外资转为内资的手续。若上述手续未按约定完成，导致项目公司无法在规定期限内完成工商变更登记，本基金将面临交易失败的风险。

3、SPV 与项目公司之间的反向吸收合并无法如期完成的风险

根据交易安排，项目公司将反向吸收合并 SPV，若工商部门拒绝办理反向吸收合并工商变更登记，或税务部门不认可反向吸收合并的税务处理安排，反向吸收合并安排将无法按照约定完成，原设计的税收筹划架构将无法实现，项目公司税务成本会增加，从而产生基金份额持有人的投资收益下降的风险。

4、SPV 及项目公司可能存在的税务或有事项等风险

根据交易安排，SPV 和项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权前，SPV 和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响 SPV 和项目公司的正常运营，从而产生基金份额持有人的投资收益下降的风险。

（五）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规、交易所规则或触及停牌条件等原因导致本基金停牌。投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市，投资者将面临风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（六）集中投资风险

1、投资范围集中风险

本基金存续期内 80%以上基金资产投资于仓储物流类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

2、基础设施项目收入来源单一风险

本基金投资的基础设施项目收益大部分依赖于租赁收入，收入来源类型较为单一，或将会对本基金造成不利影响。此等影响或风险的来源包括但不限于承租方无法按时缴纳租金及物业管理费、承租方违约、承租方续约但减少租赁面积等。

（七）管理风险

基础设施基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人对基金资产的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理。相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（八）利益冲突风险

本基金的原始权益人为中国外运。原始权益人及其关联方、运营管理机构在个别基础设施项目同区域内持有或管理与本基金投资的基础设施项目同类型的资产。本基金在存续期间，可能继续向上述企业收购此类资产及委托其运营资产。因此，本基金与原始权益人和运营管理机构之间存在潜在的利益冲突风险。

（九）市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具以及中国证监会允许投资的其他金融工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。主要风险如下：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或者由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动。如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

5、市场供需风险

宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金规模和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

（十）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格。该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响。此外，本基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行会计处理、估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十一）基金份额解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。其他专业机构投资者可以参与基础设施基金份额战略配售，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能因为交易所《新购入基础设施项目指引》等监管规定和规则导致限售，限售到期时将面临集中解禁。若投资者届时集中卖出基础设施基金

份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

二、基础设施项目相关的风险

（一）政策风险

政策风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域及土地政策、行业政策和环境保护政策等。

1、税收政策

如果国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益，相关政策变动可能导致本基金的各层级及相关参与方的纳税水平发生变化，进而导致本基金的投资收益发生变动。

2、区域及土地政策

基础设施项目所在区域的人民政府可能根据当地发展需要，对土地开发管理、保税区管理等相关政策进行调整，进而可能会直接或间接对基础设施项目的经营及本基金的运作产生不利影响。

3、行业政策

仓储物流行业受到国家宏观经济政策及各级政府、监管机构、园区或管委会、行业自律组织等的法律法规、管理政策的约束和影响。若上述法律法规、政策发生不利变化或调整，可能对基础设施项目的运营产生负面影响。

4、环境保护政策

仓储物流基础设施在运营期间可能会对周边的环境产生影响，例如改造施工对周边造成的噪声、扬尘等影响。若国家有关环境影响评价标准和技术规范等规定发生变化，项目会面临处罚风险，有关部门可能责令项目改正或停产整治。

（二）行业风险

宏观经济面临的各类挑战可能使国内投资、内需、外贸受到严峻挑战，进而对仓储物流行业的发展趋势、租赁市场的需求情况造成重大不利影响，包括但不限于：租户续租意愿或租金支付能力的下降；高出租率和租金水平的维持能力下降；新租户的获得难度和原有租户的维持难度增加；基础设施项目租金水平和收入面临下行压力；基础设施资产的估值下跌；基础设施项目出售处置难度增加；基础设施项目外部融资难度增加，融资条件更苛刻等。

（三）市场风险

基础设施项目资产价格受到宏观经济环境、融资利率的变化、产业政策变化、行业竞争、租金寻底等多重因素的影响而波动，其中的不利因素可能导致基础设施资产的评估价值下降。

（四）运营风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖于基础设施项目的运营情况。基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善等重大不利变化等因素的影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、投资于仓储物流的一般性运营风险

（1）所属区域市场的不利情况

本基金投资的底层基础设施项目分别位于江苏省无锡市、江苏省苏州市昆山市、浙江省金华市、天津市西青区、四川省成都市，其运营表现可能受到当地经济发展不及预期、当地区域竞争力下降、当地仓储物流项目供应过剩等因素的影响。

（2）仓储物流资产流动性较弱

本基础设施项目属于仓储物流资产，其流动性相对较弱。虽然本基金以持有基础设施项目获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施项目，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括但不限于政府相关机构事先审批结果等）。若本基金拟变现但未能在较短时间内实现，基金管理人在必要时可能将资产折价出售，以寻求快速变现。上述情况可能对本基金的投资收益带来不利影响。

2、基础设施项目经营风险

本基金拟投资的基础设施项目出租率历史情况良好，租金收入较为稳定。但仓储物流行业市场竞争激烈，项目在维持较高的出租率和租金水平方面面临持续挑战，存在：

（1）基础设施项目运营收入相关风险

1）重要现金流提供方风险

本基金有 5 个项目目前采用整租模式运营，项目公司按签约时点市场价格（可由第三方评估公司调研评估确定）租赁予整租方，由整租方向底层客户提供综合物

流服务。以 2024 年末数据为例，5 个独立的整租方所贡献的租金和物业管理费收入占本基金整体营业收入的 81.27%。在本基金存续期内，若上述履约经营主体出现提前终止协议、减少租赁面积、拒绝履行租约或拖欠租金、经营陷入困境等情况时，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

2）租约集中到期风险

本次项目的 5 个项目公司，瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山千灯、天津建合与整租方签订的租赁协议将在 2032 年 1 月、3 月以及 2033 年 3 月、7 月集中到期。上述 5 个项目整租方的租赁面积合计占基础设施总可出租面积比例约 81.68%，存在因租约到期后未能续租且未能获取新租户入驻而导致出租率下降的风险，导致本基金的租金、物业管理费收入下降。

3）空置期风险

瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目及天津建合物流项目均与原始权益人旗下的相关主体签订了 5 年的整租协议，截至 2024 年末，在上述整租协议合同期限内，本项目整体平均出租率为 95.62%，空置期风险较低。而成都空港物流项目直接与租户签订租赁合同，若承租人在租约到期后出现不续租情况，且短期内无法找到可替代的承租人，将产生空置面积和空置期。成都空港物流项目整体可出租面积占本基金全部项目的比例约 16.13%，因此该项目空置情形将影响本基金租金和物业管理费收入的稳定性，对现金流产生不利影响。

4）承租人违约风险

基础设施项目的主要收入来源为租金收入。基础设施项目运营期间，虽然在租赁协议中已对可能面临的承租人违约情形，包括但不限于承租人出现租金欠缴、迟缴、提前退租甚至租金损失等情况做出了明确约定，造成出租方财产损失的，将直接扣划承租人应承担的违约金或者出租方由此遭受的实际损失，但存在上述违约金可能无法覆盖基础设施项目由于承租人的违约情形导致的全部租金损失，上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

5）区域仓储物流市场竞争风险

本基金拟购入基础设施项目属于仓储物流行业，市场竞争激烈。宏观经济发展放缓，租户所属行业发展出现波动，当地政策和规划改变，以及电商和第三方物流企业自建仓储物流项目增多等影响，都可能影响当地仓储物流市场的供需关系。本

基金各项目所在区域新增土地供应以及竞争对手的加入，可能增大基础设施项目周边可比仓库供给。若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，则对基础设施项目维持出租率、保持甚至提高租金水平方面产生压力。

6）基础设施项目未进行租赁登记备案风险

本基金基础设施项目正在履行的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续，可能会受到处罚的风险。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，项目公司可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。本项目可能因上述租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

7）保税区进出口贸易风险

本基础设施项目中的瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目分别位于无锡高新区综合保税区、昆山综合保税区，整租方与项目公司之间的仓库租赁业务不直接受进出口贸易影响，但整租方服务的终端客户可能涉及进出口贸易业务，整租方的运营业绩收入表现或可能受到出口贸易量减少、关税增加等因素的影响，进而导致其运营过程中租金、收费等收入的波动，若上述收入波动，造成整租方无法正常履约的，将可能影响本基金项下投资人获得的收益分配水平稳定。

（2）运营管理机构管理风险

本基金将聘请符合条件的运营管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”内容）。运营管理机构的管理能力等因素会对运营管理机构的管理水平产生影响。同时，运营管理机构与原始权益人存在关联关系，本项目会因为直接或间接的竞争产生利益冲突。这些因素可能导致基础设施项目运营不善、租金及出租率下降等风险。若项目收益未达到预期目标，根据《运营管理协议》约定，当年可通过扣减运营管理机构年度绩效管理费予以风险缓释，但扣减的绩效管理费存在不足以覆盖风险缺口的可能。

本基金存续期间内，运营管理机构若触发《运营管理协议》约定需要解聘或者更换运营管理机构的条款，本基金需要重新选聘运营管理机构，届时可能出现变更运营管理机构的相关风险，包括但不限于短期无法确定运营管理机构、新运营管理

机构的运营管理工作未能与原机构做好平稳衔接过渡，进而影响基础设施基金的运营业绩的情形。

（3）借款及现金周转相关风险

本基金持有的项目公司可通过借款取得资金，用于项目日常运营、维修改造，或其他项目收购等。对外借款可能存在以下风险：

1）项目公司在对外借款时，可能无法以商业优惠条款取得融资，可能在借款及时性方面存在障碍。

2）项目公司对外借款会增加本基金的债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务及利息的风险、借款利率上升的风险、偿债能力未能按预期维持在理想水平等。

3）本基金的日常运营及维修改造需要经常性或资本性支出，可能存在资金周转不及时的风险。

（4）投资目标不达预期的风险

本基金的主要投资目标，是通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目收入和现金流长期稳健增长。虽然本基金已制定明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，本基金的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险。

3、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制基础设施项目运营支出，但依然可能出现运营支出的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，有关风险包括但不限于：

（1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

（2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

（3）基础设施项目购买分包服务成本的增加；

（4）基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

（5）通胀率的上升，劳务成本的提高；

（6）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

（7）其他不可预见情况导致的支出增长。

随着本基金持有的基础设施项目资产使用期限的增长，合理的资本性支出是必要的，但不可预期的大额资本性支出的增加可能对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

4、投保额无法覆盖评估价值的风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保，但受保险政策、赔付条件等因素影响，商业保险合同中对基础设施资产的投保金额可能存在上限，基金运作期内可能发生基础设施资产毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值，可能无法覆盖基础设施项目的损失。此外，若干情形下保险赔付存在不确定性，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基础设施资产持有人利益产生风险。

5、维修改造相关风险

随着仓储物流行业对信息化、自动化、智能化等科学技术方面的需求逐步提升，基础设施项目未来可能需要主动或被动通过维修或重大升级改造，以提供满足前述需求的基础条件，持续保持良好的市场竞争力。

前述维修与重大改造升级可能需要政府有权部门批准、监督、验收，申请和达成相关条件存在不确定性，可能导致维修和改造工程无法顺利开展或无法通过相关验收。同时，基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、相关技能的劳工短缺、环保要求提高、自然灾害等影响，导致工程无法按时完成或工期延误等，可能导致成本大幅增加、项目租金损失或租金增长不达预期，对基础设施项目的现金流、外部借款（如有）的偿还能力，以及基础设施资产的估值和可分配现金金额造成不利影响。

本基金在运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平，但仍可能出现现金余额无法满足项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的项目维修和改造计划推迟，使项目面临无法在理想状态下运营的风险。

6、安全生产、环境保护和意外事件的风险

基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件。在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在意外风险。前述意外事件可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。意外事件还可能导致政府调查或安全生产整改等，导致基础设施项目经营中断，将进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务等方面承担损失。

7、土地使用权续期风险

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2056 年 12 月 30 日（瑞达无锡物流项目）、2058 年 2 月 13 日（瑞达昆山物流项目）、2059 年 10 月 9 日（瑞达金华物流项目）、2063 年 12 月 22 日（昆山千灯物流项目）、2064 年 11 月 9 日（天津建合物流项目）及 2060 年 10 月 18 日（成都空港物流项目）到期。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的土地使用权剩余期限最短的瑞达无锡物流项目约为 32 年，最长的天津建合物流项目约为 40 年，本基金产品的存续期限为 40 年。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除须符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价或根据相关法律规定的评估价而定。该等价格可能会低于本基金对基础设施项目的购入成本。

8、关联交易与利益冲突风险

（1）关联交易风险

基金管理人将委托原始权益人及整租承租人关联方的运营管理机构协助基金管理人，开展包含租约续签等工作在内的运营管理工作，存在关联交易风险。

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易（详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”内

容）。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售、租赁其他资产、产品和服务等行为，存在关联交易风险。

（2）利益冲突风险

本基金基础设施项目中 5 个项目的整租方均为原始权益人中国外运实际控制。原始权益人和整租方的主营业务包括：1）物流仓储服务；2）货运代理服务；3）物流运输服务；4）供应商管理（寄存）库存服务等。不排除原始权益人和整租方因业务需要租用本项目以外的仓储资产的情形，也不排除原始权益人和整租方在招租、项目收购等方面与本基金存在竞争，由此可能产生相关利益冲突（详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”内容）可能对本基金的运营存在一定影响。

9、本项目整租方相关风险

本项目有 5 个项目属于原始权益人中国外运实际控制的整租方直接整体租赁，因此整租方的经营状况和履约能力对于本项目后续持续稳定运营有着重大影响，以下就相关风险进行揭示：

（1）整租方经营风险

整租方为区域内客户提供综合物流服务。本基金有 5 个项目目前采用整租模式运营，项目公司按签约时点市场价格（由第三方评估公司调研评估确定）将仓库租赁予整租方，由整租方向底层客户提供综合物流服务。以 2024 年度数据为例，五个整租项目所贡献的租金和物业管理费收入占本基金整体营业收入的 81.27%，若部分底层客户结束与整租方的长期合作不再续约，同时储备的底层客户无法提供足额的业务量和收入支持，整租方可能出现经营风险，且极端情况下，原始权益人中国外运及下属子公司无法向整租方提供业务支持时，整租方不能有效履约，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

（2）整租方到期不续租的风险

五个整租项目租赁合同到期日分别在 2032 年 1 月、2032 年 3 月、2033 年 3 月、2033 年 7 月，若整租方出现较大经营风险，且极端情况下若中国外运经营情况恶化，导致无法为整租方提供有力支持，将可能出现整租方在租约到期后不续租的情况。

由于整租方租赁面积较大，短期内项目公司若无法找到可替代承租人，可能产生空置面积，导致项目的租金收入、物业管理费收入下降，该等情况下将影响项目现金流稳定性，对基金投资收益造成不利影响。

（3）整租方违约风险

整租方违约包括拒绝履行租金支付义务、延迟缴纳租金、提前退租、违法改造基础设施项目导致项目遭受损失等，该等情形下将影响基础设施项目运营稳定性，对本基金的投资收益带来不利影响。五个整租项目的整租方均为中国外运全资及控股子公司，若整租方经营下滑，对仓储物流需求降低，极端情况下，中国外运经营下滑，无法向整租方提供支持，可能导致整租方违约。整租方提前终止租赁合同，赔付 3 个月租金，但项目公司在 3 个月内仍未找到新的整租租户，则可能影响本项目运营稳定性。

（五）合规风险

1、部分项目土地受让经济指标未达预期风险

瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目和天津建合物流项目在初始土地取得阶段，项目所涉土地出让文件中所明确约定出让宗地的经济指标，具体如下：

（1）瑞达金华物流项目。根据金华物流与金华市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013）以及瑞达金华与金华市自然资源和规划局签订的《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补〔2022〕8号），约定出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或备案登记的金额人民币 33,623.64 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,700 元，且达产后每亩产税收不低于人民币 5 万元；

（2）昆山千灯物流项目。根据《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》（昆地（2013）工挂字第 86 号）中挂牌出让地块位置及规划指标概况的规定，投资强度为55万美元/亩；昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府签订的《千灯土地出让合同》的《补充条款》第四条的规定，本合同项下宗地工业项目资产总投资，按昆商资审字〔2013〕15036 号项目批文核准额度为不低于6,900 万美元；

（3）天津建合物流项目。根据天津建合与天津西青区国土局签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016），约定

出让宗地的项目固定资产总投资不低于备案金额人民币 31,009 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述三个项目未达到上述罗列的经济指标的要求，但项目所在地的金华市自然资源和规划局、昆山市自然资源和规划局和天津市规划和自然资源局西青分局分别出具相关函件，确认对中国外运拟以转让瑞达金华、昆山供应链和天津建合 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。

同时，原始权益人分别就瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目和天津建合物流项目未达到上述罗列的经济指标的要求的情况作出承诺如下：

1）瑞达金华物流项目。在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同项下有关瑞达金华物流项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运及中国外运控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由中国外运及中国外运控股子公司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失；

2）昆山千灯物流项目。在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关昆山千灯物流项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失；

3）天津建合物流项目。在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同项下有关天津建合物流项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求天津建合按照上述约

定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

在此基础上，本基金项下项目公司作为上述转让协议的签署主体，仍然可能面临原土地出让方的追偿责任，以及随之带来的声誉风险造成的二级市场的异常波动，使本产品的投资人面临相应的投资风险。

（六）估值与现金流风险

1、可供分配现金流预测风险

本基金的基础设施项目现金流来源于项目的租金收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。现金流预测风险主要体现为租金收入波动的风险。在本基金存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租或导致基础设施项目无法正常运营的其他因素，可能会对基础设施项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

2、股东借款带来现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定进行税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

3、项目公司期初货币资金未在预测期可供分配金额预测中体现的风险

为了减少非经营性因素对可供分配金额预测的扰动，以及期初现金的分配可能影响项目公司资本结构导致可供分配金额减少，预测期项目公司的期初货币资金暂未在本基金可供分配金额预测中体现。本基金上市后拟对项目公司持有的期初货币资金进行部分预留，用于保障基础设施项目未来正常开展经营活动。基金管理人将基于基金份额持有人利益最大化原则，综合考虑基础设施项目实际运营情况、货币资金必要预留金额、期初货币资金分配对项目公司资本结构及未来可供分配金额的影响，审慎地决定项目公司实际的期初货币资金分配方案，项目公司向专项计划支付的股东借款利息金额原则上不超过准予税前扣除的利息支出。

4、资产估值风险

基础设施资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期以及未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

（七）规划风险

仓储物流基础设施项目所在城市政府相关部门，可能会对全市整体的用地规划进行调整或升级，产业地理重心将随之发生变化，导致基础设施项目所在区域的产业结构改变。产业结构的改变可能会对基础设施项目的市场客户带来不利影响，造成租赁需求降低等对基础设施经营不利的结果。同时，基础设施项目的稳定运营亦依赖项目周边的社会化便利设施，若前述调整或升级造成社会化便利设施无法继续提供相应服务，特别是交通网络的不利变化，则会对基础设施项目的特点属性带来不利影响，降低基础设施项目在所在城市仓储物流市场的吸引力，对项目运营带来较大压力。

（八）意外事件及不可抗力风险

本基金运作过程中可能存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境而导致基金管理人、计划管理人及/或相关方延迟或未能履行义务，导致本基金出现损失。该等情况、环境包括但不限于政府限制、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改（包括但不限于企业会计准则、证券监管规则等法律或国家政策的变更）等。

此外，上述情况可能对基础设施项目的固定资产造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生前述不可抗力因素，本基金及基金份额持有人收益会面临不利影响。

（九）基础设施项目处置风险

本基金若对基础设施项目进行处置的方式包括转让资产支持证券、SPV 公司股权及债权、项目公司股权及债权、基础设施项目等。若未来本基金处置基础设施项目，由于项目的公允价值可能受到市场景气程度、政策变化及其他不利因素等影响，导致处置收入存在不确定性；或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金的处置收入，导致基金投资收益下降，导致投资本金损失。此外，由于基础设施项目流动性较弱，可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。

此外，基础设施项目所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地或基础设施项目产权转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求都会对项目处置构成影响。若出现前置审批等转让限制，基金管理人将积极促使基础设施项目达成转让条件，并推进相关方的审批流程，尽快解除转让限制。基金管理人还将积极协调运营管理机构和原始权益人的相关资源推进基础设施项目的处置进程。

三、与专项计划管理相关的风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即专项计划）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致专项计划提前终止。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者

资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产和本基金的安全性和稳定性。

（四）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（五）资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构尽职履约风险

若资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构出现违反相关法律法规和有关规定的情形导致被取消资格，或各机构内部业务人员、系统出现失误，可能会对基金份额持有人的利益造成损失。

四、其他风险

（一）政策与法律风险

基础设施基金是证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

（二）技术风险

在基金的日常交易中，基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等主体面临因技术系统的故障或者差错而影响交易的风险，可能导致基金份额持有人的利益受到影响。

（三）操作风险

基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等在业务操作过程中，可能发生因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

五、声明

本风险提示事项仅为对本产品风险事项的列举概括，投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险，具体请见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

此外，投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读本招募说明书、基金合同等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

目录

重要提示 2
重要风险提示 5
第一部分 绪言 26
第二部分 释义 28
第三部分 基础设施基金整体架构 44
第四部分 基础设施基金治理 87
第五部分 基金管理人 116
第六部分 基金托管人 127
第七部分 相关参与机构 135
第八部分 风险揭示 139
第九部分 基金募集 158
第十部分 基金合同的生效 170
第十一部分 基金份额的上市交易与结算 172
第十二部分 基金的投资 177
第十三部分 基金的财产 184
第十四部分 基础设施项目基本情况 186
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营分析 377
第十六部分 现金流预测分析及未来运营展望 439
第十七部分 原始权益人 461
第十八部分 基础设施项目运营管理安排 503
第十九部分 利益冲突和关联交易 538
第二十部分 新购入基础设施项目与基金的扩募 558
第二十一部分 基金资产估值 563
第二十二部分 基金的收益与分配 572
第二十三部分 基金的费用与税收 575
第二十四部分 基金的会计与审计 582
第二十五部分 基金的信息披露 585
第二十六部分 基金合同的变更、终止和基金财产的清算 595
第二十七部分 基金合同的内容摘要 598
第二十八部分 托管协议的内容摘要 638

第二十九部分 基金份额持有人服务 674
第三十部分 其他应披露事项 676
第三十一部分 招募说明书存放及其查阅方式 677
第三十二部分 备查文件 678
第三十三部分 招募说明书附件 679

第一部分 绪言

《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依据《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《基金法》”）《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《运作办法》”）《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（简称“《销售办法》”）《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（简称“《信息披露办法》”）《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“《基础设施基金指引》”）《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（简称“《管理规定》”）《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》（简称“《业务办法》”）《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）》（简称“《上交所审核指引（试行）》”）《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（试行）》（简称“《发售指引》”）《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》以及《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书做任何解释或说明。

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务关系的基本法律文件，其他与本基金相关的涉及基

金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章为必要条件。

基金投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

第二部分 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或以下简称具有如下含义：

一、关于主体的定义

1、基金/本基金/本基础设施基金/基础设施REITs：指中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

2、本基金管理人/基金管理人/中银基金：指根据基金合同的约定担任基金管理人的中银基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任主体。

3、基金托管人：指根据基金合同的约定担任基金托管人的招商银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任主体。

4、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务。

5、销售机构/基金销售机构：指中银基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得公开募集证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

6、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售及扩募等相关业务活动的证券公司，本基金的财务顾问为招商证券股份有限公司或基金管理人依法聘请的其他机构。

7、登记机构/中国结算/基金登记机构：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

8、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

9、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

10、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称。

11、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

12、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织，以及合格境外投资者。

13、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

14、战略投资者：指参与本基金战略配售的投资者（包括参与本基金战略配售的原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者）。

15、网下投资者：可以参与基础设施基金份额网下询价的投资者，具体包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

16、公众投资者：指除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

17、基础设施投资运营委员会：指基金管理人为基金投资管理、运营管理所设立的专门委员会，基金管理人将通过该委员会对基础设施项目相关的重大投资事项和运营事项采取集体决策制度。

18、本资产支持证券管理人/资产支持证券管理人/本计划管理人/计划管理人/专项计划管理人/中银资管：指担任资产支持证券管理人的中银资产管理有限公司，该公司为本基金管理人的全资子公司，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体。

19、资产支持证券托管人/专项计划托管人：指担任资产支持证券托管人的招商银行股份有限公司北京分行，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券托管人的继任主体。

20、监管银行：指根据《资金监管协议》担任 SPV 和/或项目公司监管银行的招商银行股份有限公司北京分行或其继任机构。

21、资产支持证券持有人：指持有目标资产支持证券的投资者，即基金管理人（代表本基金）。

22、原始权益人/中国外运：指基础设施基金持有的基础设施项目及项目公司的原所有权人，即中国外运股份有限公司，及因本基金扩募或其他原因所持有的其他符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的基础设施项目的原所有权人，具体信息参见本招募说明书。

23、外运投控：即中外运物流投资控股有限公司，是中国外运旗下专注于物流基础设施投资、建设和运营的子公司。

24、瑞达无锡：指瑞达无锡仓储服务有限公司。

25、瑞达昆山：指瑞达智汇昆山仓储服务有限公司。

26、瑞达金华：指瑞达（金华）仓储服务有限公司。

27、昆山供应链：指昆山中外运供应链有限公司。

28、天津建合：指天津中外运建合仓储服务有限公司。

29、成都空港：指中外运（成都）空港物流有限公司。

30、基础设施项目公司/项目公司：指持有符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的基础设施项目的持有人，即持有瑞达无锡物流项目的瑞达无锡、持有瑞达昆山物流项目的瑞达昆山、持有瑞达金华物流项目的瑞达金华、持有昆山千灯物流项目的昆山供应链、持有天津建合物流项目的天津建合、持有成都空港物流项目的成都空港以及扩募项目公司的单称及/或合称，视上下文而定。

31、特殊目的载体：指本基金根据《基础设施基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，本基金通过其取得基础设施项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体系指资产支持专项计划、SPV 公司、项目公司的单称或统称。

32、SPV/SPV 公司：系指根据特殊目的载体的相关交易安排，由原始权益人或其他相关主体设立的特殊目的公司。在本基金设立时，原始权益人或其他相关主体设立

了 SPV，用于受让项目公司股权。原则上，SPV 与项目公司应进行吸收合并。完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（除项目公司股权外）、负债。在本基金设立时，对应受让初始项目公司 100%的 SPV 为瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司、瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司、瑞运达通（金华）仓储服务有限公司、瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司、瑞运达通（天津）仓储服务有限公司及瑞运达通（成都）仓储服务有限公司的单称及/或合称，视上下文而定。

33、无锡 SPV：指瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司。

34、昆山 SPV：指瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司。

35、金华 SPV：指瑞运达通（金华）仓储服务有限公司。

36、千灯 SPV：指瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司。

37、天津 SPV：指瑞运达通（天津）仓储服务有限公司。

38、成都 SPV：指瑞运达通（成都）仓储服务有限公司。

39、项目公司原股东：指项目公司在转让前，持有项目公司股权的主体，即中国外运长江有限公司、中外运空运发展股份有限公司、中国外运（香港）控股有限公司、中国外运股份有限公司和诚创有限公司（BVI）的单位及/或合称，视上下文而定。

40、无锡物流：指无锡中外运物流有限公司。

41、昆山物流：指昆山中外运物流有限公司。

42、金华物流：指金华中外运国际物流有限公司。

43、外运物流昆山：指中外运物流供应链管理（昆山）有限公司。

44、外运物流天津：指中外运物流（天津）有限公司。

45、整租方：指分别承租瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目的承租人，即无锡物流、昆山物流、金华物流、外运物流昆山、外运物流天津的单称及/或合称，视上下文而定。

46、参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构等专业机构。

47、标的债权债务人：指根据《SPV 股东借款协议》作为标的债权项下债务人的主体，在项目公司与 SPV 吸收合并前，为 SPV，在项目公司与 SPV 吸收合并后，为项目公司。

48、标的公司：指在项目公司与 SPV 吸收合并前，为 SPV，在项目公司与 SPV 吸收合并后，为项目公司。

49、法律顾问以及境外律师：“法律顾问”指北京市金杜律师事务所或基金管理人依法聘请的为本基金提供法律服务的其他机构；“境外律师”指中伦律师事务所有限责任合伙与 Ogier 律师事务所，上述境外律师事务所负责对境外股东签署的有关文件出具法律意见书及/或其他法律性文件及/或其译文。

50、资产评估机构/评估机构：指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供评估服务的其他机构。

51、会计师事务所/审计机构：指大信会计师事务所（特殊普通合伙）及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的其他机构。

52、运营管理机构：指接受基金管理人委托对基础设施项目进行运营管理的外部机构。本基金首次发售时，由中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司担任运营管理机构。

53、招商局集团：指招商局集团有限公司。

54、上海瑞达：指中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司。

二、关于文件的定义

55、基础设施基金文件：指与基础设施基金有关的主要文件，包括但不限于基金合同、托管协议和《运营管理协议》。

56、基金合同/《基金合同》：指《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

57、基金托管协议/托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

58、《运营管理协议》/《运营管理服务协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人与运营管理机构及持有各基础设施项目的项目公司分别签订之《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》及对该等协议的任何有效修订和补充。公募基金、专项计划新增投资时，新增项目公司可以以签署该协议附件的方式加入该协议，也可以与基金管理人、计划管理人和运营管理机构签署新的基础设施项目《运营管理协议》。

59、《招募说明书》/招募说明书：指《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

60、基金产品资料概要：指《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

61、询价公告：指《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》。

62、基金份额发售公告：指《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

63、上市交易公告书：指《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

64、专项计划文件：指与资产支持专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《资金监管协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 股权转让协议》《SPV 股东借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》。

65、《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范目标基础设施资产支持证券而制作的《中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修订、补充或更新。

66、《资金监管协议》：指《项目公司资金监管协议》及《SPV 资金监管协议》的单称及/或合称，视上下文而定。

67、《项目公司资金监管协议》：指基金管理人、专项计划管理人、监管银行与项目公司分别签订的《项目公司资金监管协议》的单称及/或合称，视上下文而定，以及对该协议的任何有效修改或补充。

68、《SPV 资金监管协议》：指基金管理人、专项计划管理人、监管银行与 SPV 分别签订的《SPV 资金监管协议》的单称及/或合称，视上下文而定，以及对该协议的任何有效修改或补充。

69、《战略配售协议》：指基金管理人和战略投资者签署的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之战略投资者配售协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

70、《专项计划说明书》/《计划说明书》：指资产支持证券管理人就专项计划签署的《资产支持专项计划说明书》，就中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划而言，指中银资产管理有限公司签署的《中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划说明书》。

71、《认购协议》：指资产支持证券管理人与认购人签署的《中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

72、《专项计划托管协议》：指资产支持证券管理人与专项计划托管人签署的《中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

73、《SPV 股权转让协议》：指专项计划管理人与原始权益人就收购 SPV100%股权签订的《中国外运股份有限公司与中银资产管理有限公司关于 6 家 SPV 之股权转让协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

74、《吸收合并协议》：指由项目公司与 SPV 就项目公司吸收合并 SPV 分别签署的吸收合并协议的单称及/或合称，视上下文而定，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

75、《项目公司股权转让协议》：指项目公司原股东与 SPV 就受让项目公司股权而签订的《项目公司股权转让协议》的单称及/或合称，视上下文而定，及对该等协议的任何有效修改或补充。

76、《SPV 股东借款协议》：指资产支持证券管理人（代表专项计划的利益）与 6 家 SPV 分别签署的关于专项计划向 SPV 提供股东借款的《SPV 股东借款协议》合称，及对该协议的任何有效修改或补充。

77、《项目公司借款协议》：是指成都空港拟于交割日前分别同瑞达昆山和天津建合签署、昆山供应链拟于交割日前同瑞达金华签署《项目公司借款协议》，向其出借资金用于其偿还存量有息负债。

78、《债权债务确认协议》：指项目公司吸收合并 SPV 后，资产支持证券管理人（代表专项计划的利益）与项目公司（为避免疑义，系指 SPV 与项目公司吸收合并后的主体）分别签署的《债权债务确认协议》的单称及/或合称，视上下文而定，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

79、《可供分配金额测算报告》：指基金管理人编制的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算报告》；针对新增项目公司，指基金管理人编制的对应的《可供分配金额测算报告》。

三、关于基金相关的定义

80、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变，基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金（因扩募或者因本基金发生份额折算导致基金份额总额变更的情况除外）。

81、认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同、招募说明书、询价公告、基金份额发售公告的规定申请购买基金份额的行为。

82、上市交易：指基金存续期间，投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价、大宗交易和询价等交易所认可的交易方式买卖基金份额的行为。

83、场外：指通过上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

84、场内：指通过上海证券交易所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

85、场内证券经营机构：指根据中国证监会的规定取得证券经营业务资格，通过上海证券交易所交易系统参与基金交易业务的经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

86、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位。

87、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

88、基金登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资者通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下。

89、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资者通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

90、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。

91、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

92、跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

93、场外份额：指登记在基金登记结算系统下的基金份额。

94、场内份额：指登记在证券登记结算系统下的基金份额。

95、基金收益：指基金投资所得基础设施资产支持证券投资收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

96、基金总资产/基金资产总值：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，在基金合并财务报表层面计量的总资产。

97、基金净值：包括基金资产净值、基金份额净值和基金份额累计净值。

98、基金净资产/基金资产净值：指基金合并财务报表层面计量的净资产。

99、基金份额净值：指计算日基金净资产除以计算日基金份额总数的数值。

100、 基金份额累计净值：指基金份额净值与基金合同生效日后基金累计份额分红金额的合计价值。

101、 基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金净资产和基金份额净值的过程。

102、 基金可供分配金额：指在基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。法律法规另有规定的，从其规定。

103、扩募：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过并报中国证监会备案后，基金启动新一轮基金份额募集及通过资产支持专项计划持有新的基础设施项目的交易；具体扩募安排根据前述基金份额持有人大会决议确定。

104、权益登记日：指登记享有分红权益的基金份额的日期，基金份额持有人在权益登记日持有的基金份额享有收益分配的权利。

四、关于资产相关的定义

105、基础设施资产支持证券/资产支持证券/目标基础设施资产支持证券：指中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

106、新购入目标基础设施资产支持证券：指本基金进行历次扩募时，拟投资其全部份额的资产支持证券的合称。

107、基础设施资产支持专项计划/专项计划/资产支持专项计划：本基金首次发售时，指资产支持证券管理人设立的“中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划”，及本基金存续期内新增投资的基础设施资产支持专项计划。

108、基础设施项目：本基金设立时指瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目及成都空港物流项目。本基金扩募后，包括前述基础设施项目与新购入基础设施项目，具体信息参见本招募说明书。

109、瑞达无锡物流项目：无锡中外运国际物流中心仓储物流项目。

110、瑞达昆山物流项目：昆山中外运国际物流中心仓储物流项目。

111、瑞达金华物流项目：金华中外运国际物流中心仓储物流项目。

112、昆山千灯物流项目：中外运昆山供应链仓库仓储物流项目。

113、天津建合物流项目：中外运天津西青王稳庄物流中心项目。

114、成都空港物流项目：中外运成都空港物流中心仓储物流项目。

115、新购入基础设施项目：指本基金通过扩募或其他方式直接或间接投资的基础设施项目，包括其完全所有权或经营权利。

116、基础设施项目资产：指基础设施项目涉及的如下资产：（1）基础设施项目的不动产权，包括建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；（2）项目公司合法享有的基于基础设施项目的日常生产运营所产生的租金收入等稳

定现金流；及（3）其他因基础设施项目资产所产生的合法运营、管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入。具体范围根据实际情况确定，具体信息参见本招募说明书。

117、项目公司运营收入/基础设施项目运营收入：指因基础设施项目的运营、管理和处置而取得的收入，项目公司运营收入应当包括但不限于：（1）项目公司合法享有的基于基础设施项目的日常生产运营所产生的租金收入等稳定现金流；（2）其他因基础设施项目资产所产生的合法运营、管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入。在基础设施基金、资产支持证券的存续期间项目公司获得的相关保险索赔款项作为项目公司运营收入，应根据基础设施基金文件和资产支持证券文件的约定进行保管和使用。每一年度的基础设施项目运营收入为“基础设施项目年度运营收入”。

118、运营支出/项目公司运营支出：指项目公司为维持基础设施项目的运营而承担的经营成本及费用、相关税费以及其他合理成本费用，包括但不限于运营管理机构服务费用、物业管理费、公共事业能耗费、维修维护支出及处置费用；保险费、律师事务所/会计师事务所/税务顾问等中介机构的服务费、划付手续费、相关税费（指基础设施项目相关的各项税费，如增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税、企业所得税、车船使用税、河道费、残保金、政府要求的其他相关费用等）、基础设施项目折旧及摊销。其他合理成本费用指按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的成本费用。

119、标的股权：指（1）由原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的，由原始权益人持有的 SPV 的 100%股权，或（2）在项目公司与 SPV 完成吸收合并后，系指项目公司的 100%股权。

120、标的债权：指专项计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 股东借款协议》《债权债务确认协议》对标的公司享有的债权。在项目公司与 SPV 完成吸收合并前，系指专项计划管理人（代表专项计划）在《SPV 股东借款协议》项下享有的债权；在 SPV 与项目公司吸收合并后，系指专项计划管理人（代表专项计划）因项目公司对 SPV 负债的承继而对项目公司享有的债权。

121、回收款：指标的债权债务人向专项计划偿还的标的债权本息、标的公司向专项计划分配的股东分红（如有）和专项计划资金进行合格投资的本金、投资收益。

122、光伏收入：指项目公司利用仓库、场站屋顶建成的分布式光伏对外出租取得的租金收入，即屋顶光伏租赁收入。

123、存量有息负债：指截至 2024 年 12 月 31 日仍然在执行的，瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华分别同招商局集团财务有限公司签署的《委托贷款合同》；天津建合分别同诚创有限公司及外运投控签署的《贷款合同》。

五、关于账户的定义

124、开放式基金账户/场外基金账户：指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户，投资者办理场外认购时需具有开放式基金账户。

125、基金交易账户：指销售机构为投资者开立的、记录投资者通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

126、场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

127、基础设施项目运营收支账户/项目公司运营收支账户：指项目公司根据《项目公司资金监管协议》的约定在监管银行开立的人民币资金账户，包括运营收入账户及运营支出账户。

128、项目公司运营收入账户/运营收入账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于接收股东或其他外部资金方借款、实时接收基础设施项目租金收入、物业管理费收入、保险赔付资金（如有）、工程结算款与工程保证金（如有）、项目公司获得的退税收入、政府财政补贴以及基础设施项目承租人支付的履约保证金及其他各项保证金（如有），接收承租人缴纳的水费、电费和通信费（如有），向运营支出账户划付资金、向股东、其他外部资金方支付借款本金、利息和股东分红（如有）、进行合格投资等，并根据《项目公司资金监管协议》及运营管理协议的约定对外进行支付的人民币资金账户。在项目公司吸收合并 SPV 后，项目公司运营收入账户还应用于支付标的债权本金和利息、分配股东红利（如有）、进行合格投资等相关货币支出。

129、项目公司运营支出账户/运营支出账户/项目公司基本账户：指项目公司在监管银行开立的基本存款账户，用于向运营收入账户划转余额、接收自运营收入账户划转的日常运营支出资金（但不包括运营管理机构服务费用）和不可预见费用，并在基金管理人批准的经营及投资计划和年度财务预算范围内对外支付运营支出，包括但

不限于支付项目公司保险费、中介服务费等各项费用及截至基础设施项目交割日尚未支付的工程结算款、工程保证金（如有）和基础设施项目投资改造费用、税款、水电费（如有）等公用事业费。

130、专项计划账户：指专项计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付《SPV 股权转让协议》项下的转让价款、发放《SPV 股东借款协议》项下的借款、向 SPV 实缴注册资本和/或增资、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资，均必须通过该账户进行。

131、监管账户：在项目公司与 SPV 吸收合并前，指项目公司监管账户和/或 SPV 监管账户的单称或合称；在项目公司与 SPV 吸收合并后，指项目公司监管账户，包括项目公司运营收入账户、项目公司运营支出账户（基本账户）及项目公司根据《项目公司资金监管协议》约定开立的其他资金账户（如有）。

132、SPV 监管账户：指 SPV 根据《SPV 资金监管协议》开立的专门用于接收股东注资款及增资款（如有）、接收专项计划借款及其他收入资金、接收项目公司的股东分红（如有）、向专项计划管理人（代表专项计划）支付标的债权本金及利息、向其股东支付股东分红（如有）、支付《项目公司股权转让协议》项下的转让价款及与之相关的税费、进行合格投资等，并根据《SPV 资金监管协议》的约定对外进行支付的人民币资金账户及 SPV 根据《SPV 资金监管协议》约定开立的其他资金账户（如有）。

133、项目公司监管账户：指基金管理人、资产支持证券管理人与项目公司共同委托监管银行根据《项目公司资金监管协议》进行监管的银行账户，包括项目公司运营收入账户、项目公司运营支出账户（基本账户）及项目公司根据《项目公司资金监管协议》约定开立的其他资金账户（如有）。

六、关于日期的定义

134、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。

135、基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

136、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不得超过 5 个交易日。

137、存续期/存续期限/基金存续期：指自基金合同生效之日起 40 年，但基金合同另有约定的除外。

138、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

139、估值日：本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

140、自然年度：系指每个公历年度的 1 月 1 日起至 12 月 31 日止的期间。

七、其他定义

141、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等，为本招募说明书之目的，本招募说明书项下的法律法规亦包括基金份额上市交易的证券交易所、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等行业自律组织发布的规范性文件。

142、《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

143、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2012 年 12 月 28 日经第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

144、《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

145、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修改的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

146、《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

147、《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

148、《管理规定》：指中国证监会公布并已于 2014 年 11 月 19 日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

149、业务规则：指上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则、中国结算业务规则及中银基金管理有限公司、销售机构的相关业务规则及颁布机关对其不时做出的修订。

150、上交所业务规则：指上海证券交易所颁布并实施的《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》及上交所针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

151、证券业协会业务规则：指中国证券业协会于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及中国证券业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

152、基金业协会业务规则：指中国证券投资基金业协会于 2021 年 2 月 8 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及中国证券投资基金业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

153、中国结算业务规则：指中国证券登记结算有限责任公司于 2021 年 2 月 5 日颁布并实施的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》，及中国证券登记结算有限责任公司发布的适用于公开募集基础设施证券投资基金的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

154、元：指人民币元。

155、中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区。

156、国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

157、国资委：指国务院国有资产监督管理委员会。

158、中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

159、基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

160、上交所：指上海证券交易所。

161、上海结算：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

162、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

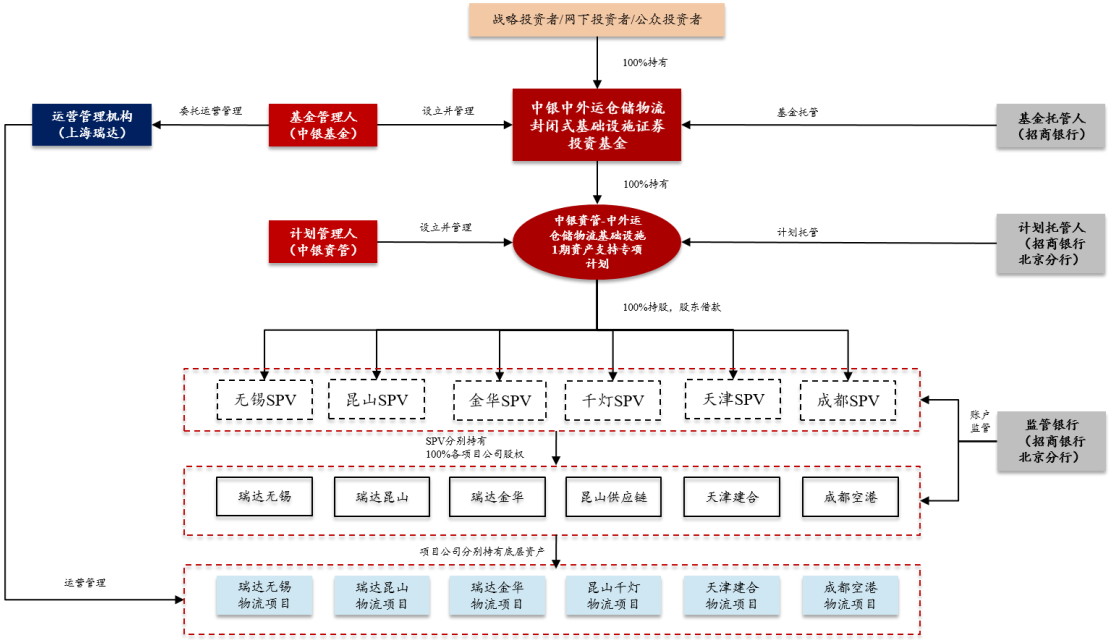
163、不可抗力：指基金合同当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据基金合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

第三部分 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金整体架构

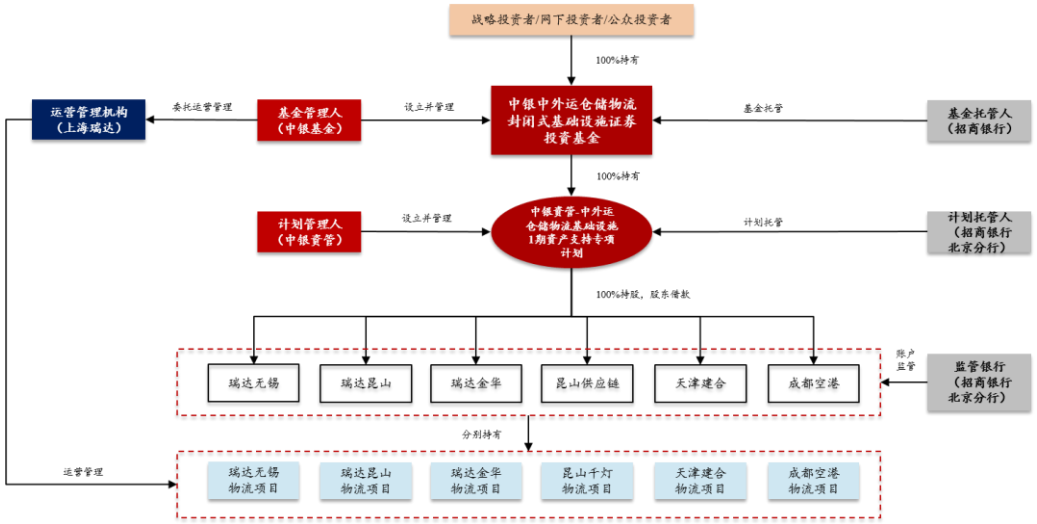
本基金在基金合同生效并完成基金合同、专项计划相关交易文件约定的交易后，在项目公司吸收合并 SPV 之前，形成的整体架构如下图：

图3-1：吸收合并前基金整体架构示意图



本基金在基金合同生效并完成基金合同、专项计划交易文件约定的交易，并在项目公司吸收合并 SPV、SPV 注销、项目公司的股东变更为中银资管（代表专项计划）后，所形成的整体架构如下图：

图3-2：吸收合并后基金整体架构示意图



二、基础设施基金涉及的交易安排

（一）基金合同生效与基金投资

1、本基金基金合同的生效

基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。基金合同的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

2、本基金的初始投资

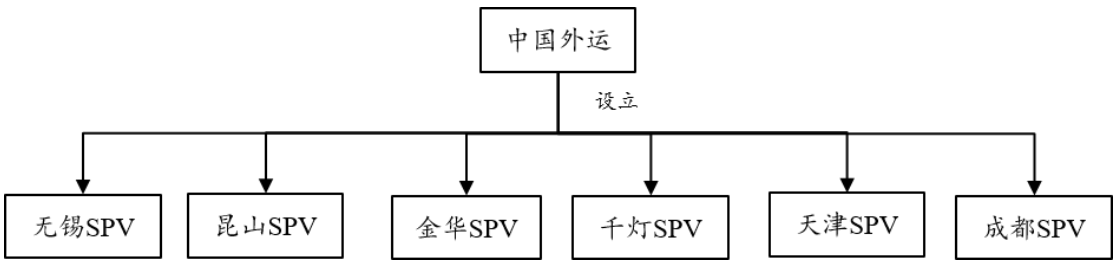
根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟用于认购由中银资管设立的中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的全部份额，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，本基金取得专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。基金层面预留费用约 212.35 万元。

（二）专项计划的设立与投资、SPV 股权与债权、项目公司股权与债权安排

1、设立 SPV

原始权益人在项目公司所在地分别设立 6 家 SPV。

图 3-3：中国外运设立 **SPV**



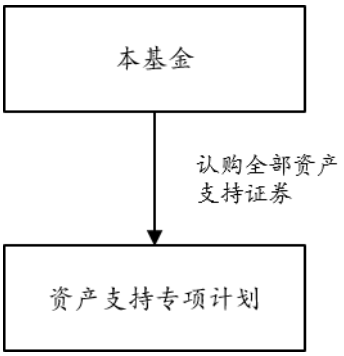
2、签署股转协议

6 家 SPV 与持有标的基础设施项目的 6 家项目公司原股东，分别签署《项目公司股权转让协议》受让项目公司的 100%股权。最终股权转让价款将以各方一致认可的项目公司股权在股权转让基准日的评估值为依据，由各方在专项计划设立日后 5 个工作日内根据基础设施基金询价情况及专项计划实际募集规模协商一致确定。本步骤中 SPV 与项目公司原股东间暂不支付价款，待后续专项计划收购 SPV 后，再完成价款支付。本基金的拟募集规模约为 11.28 亿元，专项计划的拟募集规模约为 11.26 亿元。

3、签署认购协议、设立专项计划

基金管理人根据与计划管理人签订的《认购协议》，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划，基金管理人取得资产支持证券的全部份额，成为资产支持证券唯一持有人。

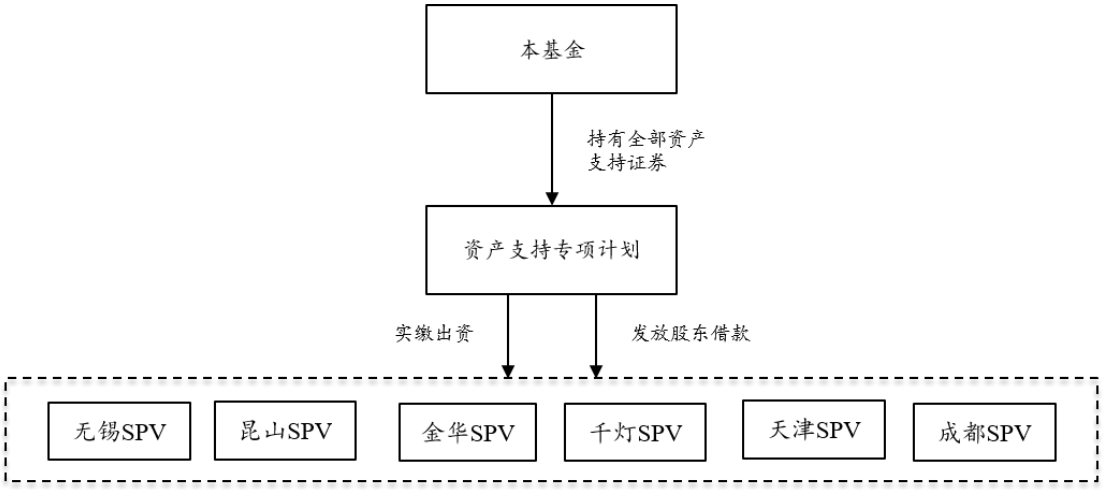
图 3-4：本基金成立后认购全部资产支持证券



4、支付交易对价

专项计划向原始权益人中国外运收购 SPV 股权，并实缴及增加（或有）注册资金约 3.75 亿元，为扣除专项计划不可预见费用后的专项计划实际募集规模的 1/3。根据《SPV 股东借款协议》，专项计划向 SPV 发放 7.51 亿元的股东借款并完成 SPV 层面的股债结构的搭建。

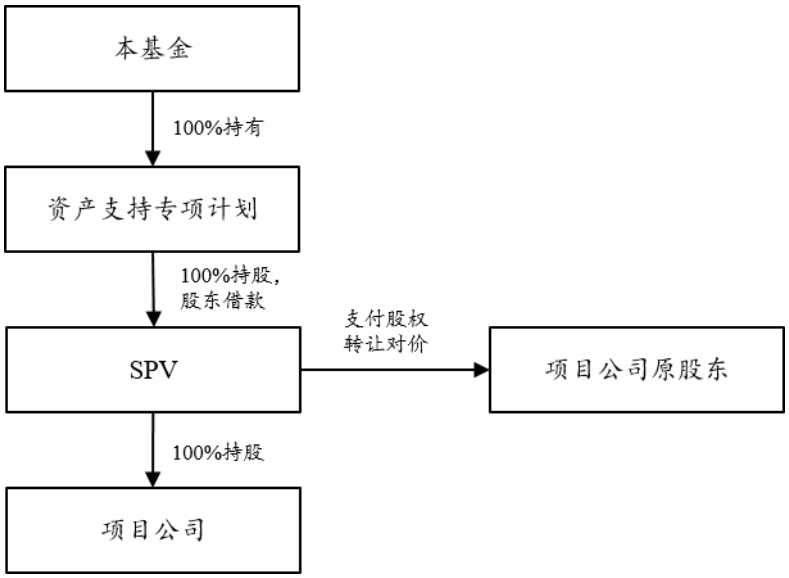
图 3-5：专项计划受让 SPV100%股权并实缴出资，发放股东借款



5、实缴 SPV 注册资本、发放股东借款

《项目公司股权转让协议》生效后、SPV 取得实缴资金及股东借款后，SPV 向项目公司原股东支付项目公司股权转让价款。《SPV 股权转让协议》与《项目公司股权转让协议》已于本招募说明书出具日前完成签署。

图 3-6：SPV 收购项目公司 100%股权



6、SPV、项目公司完成吸收合并

根据《吸收合并协议》及《债权债务确认协议》，在 SPV 完成收购项目公司后，项目公司吸收合并对应的 SPV，注销 SPV 的独立法人地位，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 的全部资产、负债、人员、合同及其他一切权利义务。

图 3-7：项目公司及 SPV 反向吸收合并前的结构图

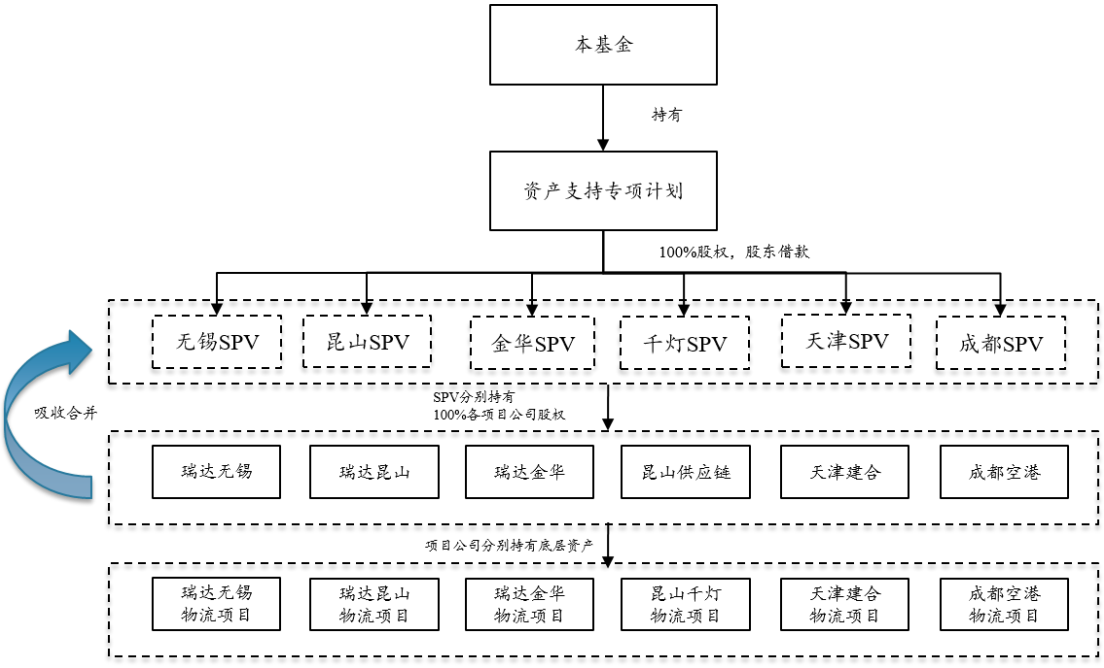
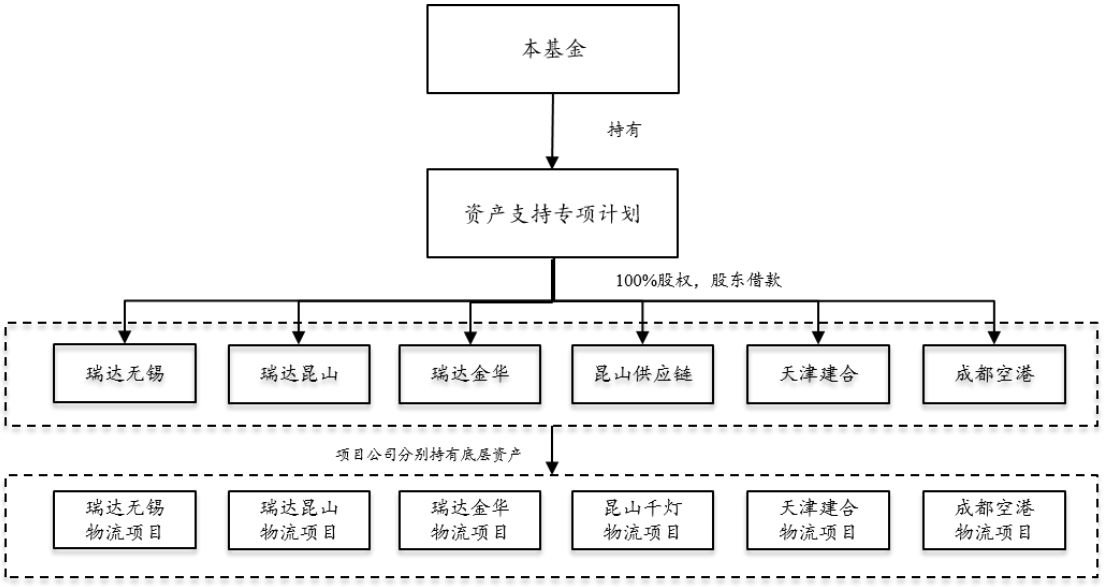


图 3-8：项目公司及 SPV 完成反向吸收合并后的结构图



（三）股权转让价款计算公式、指标定义

1、计算公式

《项目公司股权转让协议》中约定，拟定股权转让价款=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-SPV 股权转让价款-专项计划不可预见费用）*资金分摊比例]-SPV 预留费用。

2、募集资金规模

按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟用于认购由中银资管设立的中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的全部份额的募集资金。基金层面预留费用约 212.35 万元，包括但不限于证券户开户费、信息披露费、银行间账户维护费、审计费、首年资产评估费、财务系统开发费、不可预见费等。

3、支付股权转让价款

专项计划购买 SPV100%股权，并向中国外运支付对价。

4、不可预见费用

专项计划层面预留的费用，约 49 万元，包括但不限于 ABS 证券登记费、不可预见费等。

5、资金分摊比例

计划管理人通过实缴、增资、借款等方式将专项计划实际募集规模扣除 SPV 股权转让价款及专项计划不可预见费用留存资金（以下简称“合计注入资金”）后分别注入到 6 家 SPV 的资金规模占合计注入资金的比例，6 家 SPV 所分别对应的资金分摊

比例由中国外运与计划管理人根据基础设施基金询价情况及专项计划实际募集规模协商一致确定。

6、SPV 预留费用[1]

天津 SPV 及千灯 SPV 为办理天津建合及昆山千灯外资转内资手续而预留的可能发生的中介费用，约 15 万元。

（四）项目公司股权转让对价支付、股权交割、工商变更登记安排

1、《项目公司借款协议》相关安排

成都空港拟于交割日前分别同瑞达昆山和天津建合签署、昆山供应链拟于交割日前同瑞达金华签署《项目公司借款协议》，向其出借资金用于其偿还存量有息负债。除项目公司间关联资金借贷外，项目公司的其余存量有息负债需在交割日前清偿完毕。特别地，在计划管理人相继成为 SPV、项目公司（SPV 与项目公司吸收合并后）股东后，就项目公司之间的存量关联资金借贷，计划管理人有权根据届时适用的法律法规要求的范围内要求项目公司调整该等关联借贷的利率。

2、《SPV 股权转让协议》及《SPV 股东借款协议》相关安排

（1）SPV 股权转让价款支付及注册资本实缴

《SPV 股权转让协议》签署各方一致确认，6 家 SPV 的股权转让价款均为人民币 1 元。在《SPV 股权转让协议》约定的支付条件全部成就的情况下，计划管理人（代表专项计划）应在专项计划设立日后 10 个工作日内向中国外运指定的账户一次性支付完毕全部转让价款，并完成对 SPV 注册资本的全部或部分实缴。

（2）专项计划向 SPV 发放股东借款

根据《SPV 股东借款协议》的相关安排，计划管理人（代表专项计划）在取得 SPV 股权且专项计划设立日后的 10 个工作日内向 SPV 发放股东借款。各家 SPV 拟定借款金额=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-专项计划不可预见费用-6 家 SPV 股权转让价款）*资金分摊比例]*2/3 。专项计划不可预见费用 49 万元。

（3）SPV 的增资/减资

[1] SPV 预留费用未包含 SPV 实缴注册资本及购买项目公司股权的印花税，待确认专项计划实际募集规模及资金分摊比例后确认金额，并在向项目公司原股东支付股权转让对价前扣减。

因专项计划实际募集规模按照基础设施基金询价情况及基础设施基金文件的约定进行调节，计划管理人应在专项计划设立日后 10 个工作日内向 SPV 实缴全部或部分注册资本。如果计划管理人在审计机构出具 SPV 交割审计的审计报告后 5 个工作日内确定无法就 SPV 注册资本完成全部实缴的，则计划管理人应在确定该等情形后 10 个工作日内启动减资程序，并应在 SPV 公司章程规定的出资期限之前完成减资，但由于登记机关等非因计划管理人原因导致无法在前述期限内完成减资的，各方届时可协商一致延长相应履行期限。

（4）交割审计安排

在专项计划设立日后的 3 个工作日之内，计划管理人应聘请审计机构对 SPV 进行交割审计，并由审计机构在专项计划设立日后 35 个工作日内出具审计报告。

（5）交割过渡期安排

根据《SPV 股权转让协议》，过渡期指股权评估基准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日），SPV 产生的过渡期损益归属于专项计划。过渡期损益的确定，以审计机构出具的 SPV 交割审计的审计报告记载的金额为准。在过渡期内，原始权益人应确保 SPV 的资产负债情况与股权评估基准日无实质变化，原始权益人不得因 SPV 资产增值而主张超过上述拟定股权转让价款的金额；除经计划管理人同意之外，如过渡期间 SPV 新增负债（因 SPV 的正常经营活动所需的费用除外），该等负债应当由原始权益人承担。

（6）工商变更登记安排

原始权益人应敦促 SPV 确保计划管理人在专项计划设立日当日取得以计划管理人为 SPV 新股东的股东名册和出资证明书、SPV 股权变更后的公司章程原件或复印件，以及确保在专项计划设立日后 10 个工作日内向市监局提交股权变更登记所需的全部申请资料，并于专项计划设立日后 60 个工作日内完成市监局的股权变更登记，原始权益人及计划管理人应予以配合。

3、《项目公司股权转让协议》相关安排

（1）股权转让价款

拟定股权转让价款=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-SPV 股权转让价款-专项计划不可预见费用）*资金分摊比例]-SPV 预留费用，SPV 预留费用 15 万元；

最终股权转让价款根据基础设施基金实际募集规模、SPV 交割审计结果及 SPV 预留费用的实际使用情况确定。

（2）股权转让对价支付安排

除天津建合及昆山供应链两个项目公司外，在满足股权转让价款支付条件（不包括已在当地相应市监局办理完毕股权转让变更登记和交割审计办理完毕）后，且专项计划设立日后的 15 个工作日内，SPV 向项目公司原股东支付股权转让价款的首期款，为拟定转让价款的 90%。项目公司在当地市监局办理完毕股权转让变更登记、完成交割审计后，SPV 应在以下三个日期孰晚之日后 5 个工作日内支付第二期股权转让价款：1）在审计机构出具 SPV 交割审计的审计报告之日；2）计划管理人完成向 SPV 第二期实缴及/或增资（如涉及）之日；或 3）项目公司股权变更登记办理完毕之日。第二期股权转让价款=最终股权转让价款-首期款-等值于存量应收账款的金额。在项目公司原股东向 SPV 提供存量应收账款转化为现金资产的证明文件或凭证后 5 个工作日内，SPV 向项目公司原股东支付等额的款项，直至付清全部股权转让对价尾款（如有）。

就天津建合及昆山供应链两个项目公司，在股权转让价款支付条件全部成就的情况下，在项目公司外资转内资手续办理完毕之日后 5 个工作日，SPV 向项目公司原股东支付股权转让价款的首期款，首期股权转让价款=最终股权转让价款-等值于存量应收账款的金额。在项目公司原股东向 SPV 提供存量应收账款转化为现金资产的证明文件或凭证后 5 个工作日内，SPV 向项目公司原股东支付等额的款项，直至付清全部股权转让价款尾款（如有）。

（3）交割过渡期安排

根据《项目公司股权转让协议》的约定，在过渡期间，项目公司原股东应采取最大的商业性措施保证项目公司按照其惯常且正常的方式开展正常经营活动。SPV 承担并享有项目公司在过渡期间产生的损益，过渡期损益的确定，以审计机构出具的 SPV 交割审计的审计报告记载的金额为准。为实现本款所述过渡期损益的承担或享有，双方一致同意并确认，如下相关事项应根据审计机构对 SPV 作出的交割审计结果按照如下约定进行处理：

（a）如过渡期间项目公司既有负债发生调整变更的，则相应负债应以经交割审计的结果为准；

（b）除经 SPV 同意之外，如过渡期间及交割日后，项目公司基于股权转让基准日之前发生的、非正常经营活动所产生盈利（如税收机关就项目公司在股权转让基准日前的纳税行为进行的退税、项目公司依据其签署的生效合同应当在股权转让基准日前收取的款项）及亏损（如非因正常经营活动导致的新增负债）的，则由各方协商一致确定该等收入的归属及支付安排。

（4）工商变更登记安排

项目公司原股东应敦促项目公司确保 SPV 在专项计划设立日当日取得以 SPV 为项目公司新股东的股东名册和出资证明书、项目公司股权变更后的公司章程原件或复印件，以及确保在专项计划设立日后 10 个工作日内向市监局提交股权变更登记所需的全部申请资料，并于专项计划设立日后 60 个工作日内完成市监局的股权变更登记，项目公司原股东及 SPV 应予以配合。

其中，昆山供应链、天津建合及成都空港在完成工商变更登记的同时进行项目公司更名工作，具体更名信息如下：

表 3-1：拟更名公司信息

原公司名称	拟更名公司名称 （最终以名称预先核准结果为准）
昆山中外运供应链有限公司	瑞达昆山千灯仓储服务有限公司
天津中外运建合仓储服务有限公司	瑞达天津仓储服务有限公司
中外运（成都）空港物流有限公司	瑞达成都仓储服务有限公司

三、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券的基本情况

专项计划的资产支持证券不分级，仅设置单一类别，无债项评级。每一资产支持证券均相同地代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

1、资产支持证券名称

中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

2、计划管理人

中银资产管理有限公司。

3、品种及规模

专项计划设立时的资产支持证券目标募集总规模根据基础设施基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

6、产品期限

自专项计划设立日且基金合同生效之日起届满 40 年之日，但资产支持证券可根据《标准条款》相关约定提前终止，亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

7、偿付方式

资产支持证券不设预期收益或预期收益率。

资产支持证券持有人有权根据《标准条款》相关约定在普通分配、临时分配、处分分配、清算分配中取得专项计划利益。

8、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前一个工作日。权益登记日日终，在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得当期专项计划利益。

9、资产支持证券的登记和挂牌

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立有机构证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

基础设施资产支持证券符合上海证券交易所挂牌条件的，计划管理人有权按照上海证券交易所的相关业务规则向上海证券交易所申请挂牌。

（二）专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1、专项计划资产的构成

（1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》的相关规定交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、回收款、合格投资、处分收入以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；

（3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

2、专项计划资产的管理和运用

专项计划资金的运用安排详见本招募说明书“**第三部分 基础设施基金整体架构**”之“**二、基础设施基金涉及的交易安排**”之“**（二）专项计划的设立与投资、SPV 股权与债权、项目公司股权与债权安排**”及“**（四）项目公司股权转让对价支付、股权交割、工商变更登记安排**”。

3、专项计划资产的处分

（1）专项计划资产按照《标准条款》的约定分配完毕的，视为专项计划资产处分完毕。

（2）专项计划资金由专项计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、专项计划托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

（3）原始权益人、计划管理人、专项计划托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

（4）计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权（如有），不得与原始权益人、计划管理人、专项计划托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

（5）除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

（三）专项计划的设立、终止等事项

1、专项计划的设立

专项计划发行期结束时，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，并由具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对募集资金专户进行验资并出具验资报告后，计划管理

人应于缴款截止日的下一个工作日 17:00 前将专项计划募集资金专户内的认购资金（包括利息，该利息归属于专项计划资产，且不增加认购份额，不予退还给认购人）在扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户，则计划管理人宣布专项计划设立，认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。

根据具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告，专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，相应验资报告经专项计划管理人确认后，且认购资金全部划转至专项计划账户后，计划管理人公告专项计划成立，并向计划托管人提交验资报告及成立公告等相关成立证明文件。

专项计划设立后，认购资金在认购人交付该等认购资金之日（含该日）至专项计划设立日（不含该日）期间的利息（如有）按照中国人民银行公布的金融同业活期利率计算（代扣银行手续费），该等利息归属于专项计划资产，不予退还给认购人。

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

2、专项计划设立失败

发行期结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。计划管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金，于发行期结束后首个银行结息日次一个工作日内将认购资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）向认购人予以退还。

3、专项计划的终止

（1）专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的继承人或指定受益人以及继任计划管理人享有并承担《标准条款》的相应权利义务。

（2）以下事件为专项计划终止事件（简称“专项计划终止事件”），其中发生下述第 1）项至第 4）项和第 11）项专项计划终止事件的，由计划管理人提交资产支持证券持有人大会审议，经资产支持证券持有人大会决议专项计划进入清算程序的，专项计划于决议确定的日期进入清算程序；发生下述第 5）项至第 10）项专项计划终止事件的，专项计划于专项计划终止事件发生日进入清算程序。专项计划进入清算程序后，

由计划管理人按照资产管理合同的约定执行：

1）专项计划设立日后 30 个工作日计划管理人（代表专项计划）尚未按照《SPV 股权转让协议》《SPV 股东借款协议》的相关约定完成转让价款的支付、向 SPV 实缴注册资本、向 SPV 发放借款，且资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

2）专项计划设立日后 90 个工作日内尚未办理完成 SPV 股权变更登记手续，且资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

3）专项计划设立日后 60 个工作日内尚未办理完成项目公司股权变更登记手续，且资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

4）发生不可抗力事件（如火灾、地震、瘟疫、政府征收等），使基础设施项目的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化且无法进行弥补，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

5）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

6）专项计划资产完成处分分配；

7）专项计划资产已全部变现，不存在非现金形式的专项计划资产；

8）专项计划目的无法实现；

9）发生作为专项计划唯一资产支持证券持有人的基础设施基金的终止事由的；

10）由于中国法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；

11）中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

4、信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》《业务办法》等相关法律法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

（1）信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

1）计划管理人网站：http://www.bocamchina.com；

2）上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn；

3）中国基金业协会指定的其他网站。

（2）信息披露的内容及时间

1）定期报告

（a）《资产管理报告》

计划管理人应在专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》（或称《资产管理报告》），并于披露日后的 5 个工作日内报中国基金业协会备案（如监管机构要求），同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。专项计划设立距报告期末不足两个月或者每个公历年度 4 月 30 日之前专项计划所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，计划管理人可不编制当年的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》应根据上交所《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号—资产支持证券持续信息披露》等相关规则的要求进行编制。内容包括但不限于：基础资产运行情况；基础设施项目相关经营情况；原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、监管银行、SPV、项目公司等业务参与人的履约情况；标的公司的经审计的财务信息、与专项计划有关的标的公司经营信息；实际现金流与预测现金流的差异及差异分析；专项计划账户资金收支与投资管理情况；资产支持证券的本息兑付情况；计划管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

（b）《托管报告》

专项计划托管人应自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度《年度托管报告》，专项计划设立不足两个月的，专项计划托管人可以不编制《年度托管报告》。计划管理人披露资产管理报告的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，计划管理人披露托管报告的，视同专项计划托管人向资产支持证券持有人披露；

《年度托管报告》披露之日起 5 个工作日内，计划管理人应将《年度托管报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

《年度托管报告》内容包括但不限于专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、专项计划托管人履职情况等；对计划管理人的监督情况，包括计划管理人的管理指令遵守《计划说明书》或者《专项计划托管协议》约定的情况以及对《年度资

产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

（c）《收益分配报告》

计划管理人应于收益分配报告提交日按照中国证监会规定的方式向交易场所和登记托管机构提交《收益分配报告》，并应于专项计划每个兑付日前的第 5 个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

（d）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向专项计划托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》并将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

2）临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，计划管理人应在知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后 2 个工作日内按照《管理规定》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号—公司债券和资产支持证券信用风险管理》等相关法律法规、业务规则及中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向上海证券交易所、中国基金业协会报告。

如中国证监会、中国基金业协会、上海证券交易所对《基础设施基金指引》《业务办法》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》进行修改或颁布新的规定，则计划管理人应按照新颁布的规定履行临时公告义务。

3）澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告。

4）信息披露文件的存放与查阅

定期公告和重大事件临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于计划管理人所在地、计划托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站或以交易场所认可的其他方式向资产支持证券持有人定向披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和计划托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和计划托管人应保证与所公告的内容完全一致。

5、主要交易文件摘要

（1）《标准条款》

《标准条款》明确约定了计划管理人和认购人的权利、义务，明确了专项计划的投资范围、存续时间、成立条件，专项计划资金的运用和收益，认购资金的交付、保管，资产支持证券的取得、登记、转让，委托人认购资产支持证券的数量、类别、价格、缴款期限和账户，专项计划账户的开立、结息、收入和分配，信息披露，资产支持证券持有人大会，管理人的解任和辞任，专项计划的终止和清算，违约责任与争议处理等重大事项。

（2）《认购协议》

认购人在认购专项计划资产支持证券时，将与计划管理人签署《认购协议》。《认购协议》《标准条款》及《计划说明书》共同构成了专项计划的资产管理合同。

（3）《专项计划托管协议》

系指计划管理人（代表专项计划的利益）与专项计划托管人签署的《中银资管-中外运仓储物流 1 期基础设施资产支持专项计划托管协议》及其任何有效修改或补充。计划管理人委托招商银行股份有限公司北京分行担任专项计划托管人，就托管专项计划资金为专项计划提供托管服务，招商银行股份有限公司北京分行亦愿意接受此委托，基于此确定计划管理人与专项计划托管人的权利与义务关系。

（4）《运营管理协议》

系指基金管理人、计划管理人、运营管理机构与各项目公司分别签订的中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目《运营管理协议》。根据《运营管理协议》的约定，基金管理人（代表公募基金）等作为委托方，委托上海瑞达作

为运营管理机构对基础设施项目等项目公司相关事项提供相应运营管理服务。《运营管理协议》明确约定了定义和释义、协议订立的依据、目的和原则、陈述与保证、运营管理机构的聘任和服务要求、运营管理的委托事项、运营管理的协助事项、移交和返还事项、监督、检查及督促、一般性权利与义务、转委托限制和辅助性服务、信息披露、支出管理及运营服务费、运营管理机构的考核、运营管理机构的解聘情形和程序、违约责任、终止、保密、一般规定等事项。

（5）《SPV 股权转让协议》

系指计划管理人（代表专项计划）与原始权益人就计划管理人（代表专项计划）受让各 SPV 股权而签订的股权转让协议。协议对股权转让与交易步骤，股权转让价款、实缴出资及增资安排（如有），转让价款、实缴出资及增资支付条件，陈述与保证，承诺，违约、责任承担及提前终止及其他等事项进行了约定。

（6）《SPV 股东借款协议》

系指计划管理人（代表专项计划）与各 SPV 就计划管理人（代表专项计划）向各 SPV 提供股东借款而分别签订的借款合同。协议对借款金额、期限及用途，借款利率及还款，权利义务的转让，双方的权利义务，陈述与保证，税费，保密，违约责任与合同解除，法律适用与争议解决等事项进行了约定。

（7）《项目公司股权转让协议》

系指 6 家项目公司原股东与各 SPV 就各 SPV 受让其对应的项目公司股权而分别签订的股权转让协议。协议对股权转让及交易步骤，转让价款和支付安排，股权转让价款支付条件，陈述与保证，承诺，违约、责任承担及提前终止等事项进行了约定。

（8）《债权债务确认协议》

系指计划管理人（代表专项计划）与各项目公司于吸收合并完成后为明确双方债权债务关系订立的债权债务确认协议。

（9）《吸收合并协议》

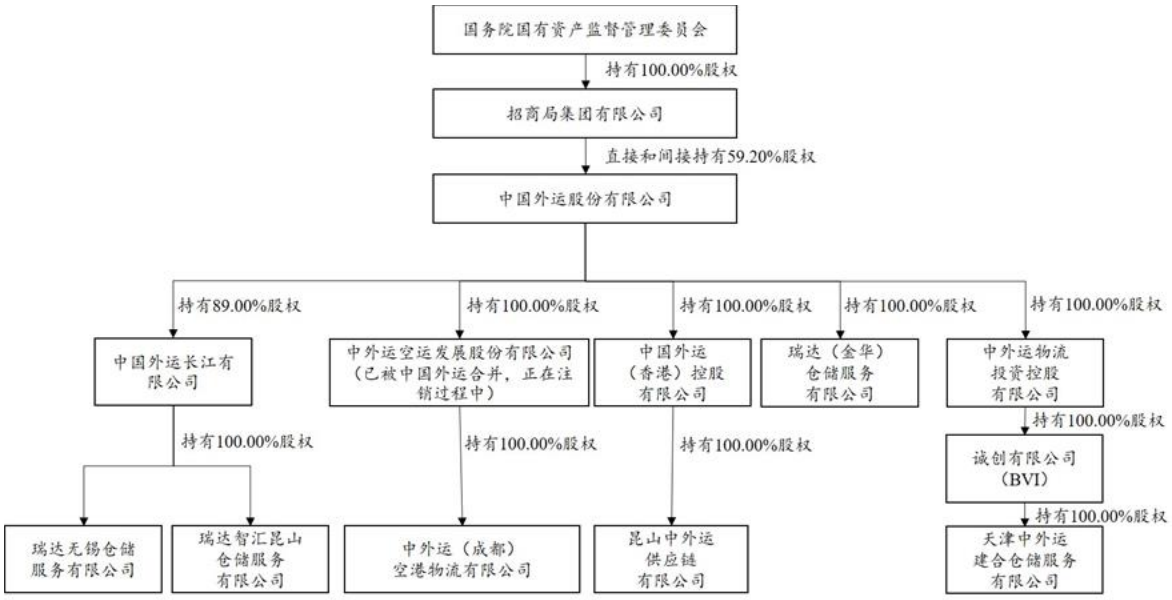
系指 6 家项目公司与各自 SPV 公司就吸收合并事宜的吸收合并协议，包括合并基准日、合并的结果、各方的承诺与保证、违约责任、税费承担等进行约定。

四、项目公司相关情况

（一）项目公司发行前股权结构概况

基金发行前，除瑞达（金华）仓储服务有限公司由中国外运直接持有 100%股权之外，均由中国外运间接持有 100%的权益。其中，中国外运通过中国外运长江有限公司（以下简称“外运长江”）间接持有瑞达无锡及瑞达昆山各 89%股权（剩余的 11%股权由上海长江轮船有限公司<以下简称“长江轮船”>间接通过外运长江持有）。2022 年 6 月 15 日，中国外运出具董事会决议，同意中国外运将其间接持有的瑞达无锡和瑞达昆山 100%股权向专项计划及基础设施基金转让。2023 年 9 月，中国外运完成了原下属全资子公司外运长江的增资，增资完成后，中国外运持有外运长江 89%股权，长江轮船持有外运长江 11%股权。经核查上述《增资协议》，各方一致认可并同意，瑞达无锡和瑞达昆山的股权不在外运长江增资事项范围内，且瑞达无锡和瑞达昆山通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担。此外，外运长江于 2023 年 10 月 15 日出具的股东会决议并明确，瑞达无锡和瑞达昆山的股权价值不在增资所涉交易范围内且瑞达无锡和瑞达昆山的资产处置收益全部归属于中国外运。因此，瑞达无锡和瑞达昆山参与公募 REITs 的具体事宜由中国外运进一步决定及签署相关文件(如需)即可，长江轮船对此安排均认可并同意。因此，瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目的 100%所有权和所有权益仍由中国外运享有。

图 3-9：项目公司截至 2024 年 12 月 31 日股权结构图



（二）项目公司基本情况

1、瑞达无锡

（1）基本情况

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于 2022 年 12 月 20 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统[2]的公示信息，瑞达无锡的基本情况如下：

表 3-2：瑞达无锡基本情况

名称：	瑞达无锡仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320214MA7GKL6Y7M
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	无锡市新吴区新都路 18
法定代表人：	田波
注册资本：	2,500 万元人民币
成立日期：	2022 年 1 月 17 日
营业期限：	2022 年 1 月 17 日至 2072 年 1 月 16 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）历史沿革和重大股权变动情况

2021 年 11 月 23 日，根据无锡物流、外运长江与瑞达无锡签署的《公司分立协议》，无锡物流向瑞达无锡划转了瑞达无锡物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。

2022 年 1 月 17 日，无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局核发《营业执照》，核准瑞达无锡仓储服务有限公司注册成立。无锡物流完成公司分立，派生分立瑞达无锡。

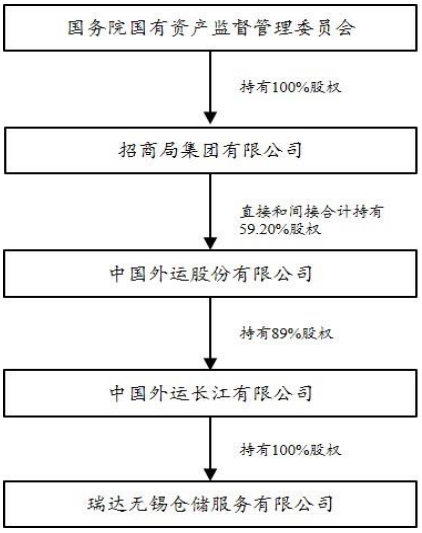
2022 年 12 月 20 日，瑞达无锡法定代表人由薛卓才变更为田波。

（3）控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡的控股股东为外运长江，实际控制人为中国外运。股权结构如下：

图 3-10：瑞达无锡股权架构图

[2] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/。



（4）股东出资情况

外运长江是瑞达无锡的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 3-3：2024 年 12 月 31 日瑞达无锡股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运长江有限公司	2,500 万元	2,500 万元	100%

（5）股权变动情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（6）重大重组情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（7）违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的瑞达无锡仓储服务有限公司《企业信用报告》，瑞达无锡不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达无锡在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展

和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，瑞达无锡最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2、瑞达昆山

（1）基本情况

根据昆山市行政审批局于 2022 年 12 月 21 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞达昆山的基本情况如下：

表 3-4：瑞达昆山基本情况

名称：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320583MA7FQM8X6M
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房
法定代表人：	田波
注册资本：	2,500 万元人民币
成立日期：	2022 年 1 月 17 日
营业期限：	2022 年 1 月 17 日至 2072 年 1 月 16 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）历史沿革和重大股权变动情况

根据昆山物流、外运长江与瑞达昆山签署的《公司分立协议》，昆山物流向瑞达昆山划转了瑞达昆山物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。

2022 年 1 月 17 日，昆山市行政审批局核发《营业执照》，核准瑞达昆山注册成立。昆山物流完成公司分立，派生分立瑞达昆山。

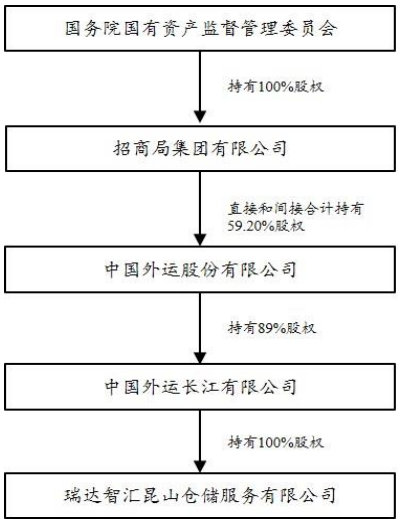
2022 年 5 月 23 日，瑞达昆山法定代表人由卞起宏变更为钟轩言。

2022 年 12 月 21 日，瑞达昆山法定代表人由钟轩言变更为田波。

（3）控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达昆山的控股股东为外运长江，实际控制人为中国外运。股权结构如下：

图3-11：瑞达昆山股权架构图



（4）股东出资情况

外运长江是瑞达昆山的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 3-5：2024 年 12 月 31 日瑞达昆山股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运长江有限公司	2,500 万元	2,500 万元	100%

（5）股权变动情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，瑞达昆山未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（6）重大重组情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，瑞达昆山未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（7）违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，瑞达昆山不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达昆山在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站

（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，瑞达昆山最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

3、瑞达金华

（1）基本情况

根据金华市金东区市场监督管理局于 2022 年 12 月 19 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞达金华的基本情况如下：

表 3-6：瑞达金华基本情况

名称：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91330703MA7GKFBY2E
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 4 幢（自主申报）
法定代表人：	田波
注册资本：	7,290 万元人民币
成立日期：	2022 年 1 月 17 日
营业期限：	2022 年 1 月 17 日至 2072 年 1 月 16 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）历史沿革和重大股权变动情况

2021 年 11 月 23 日，根据金华物流、中国外运与瑞达金华签署的《公司分立协议》，金华物流向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。

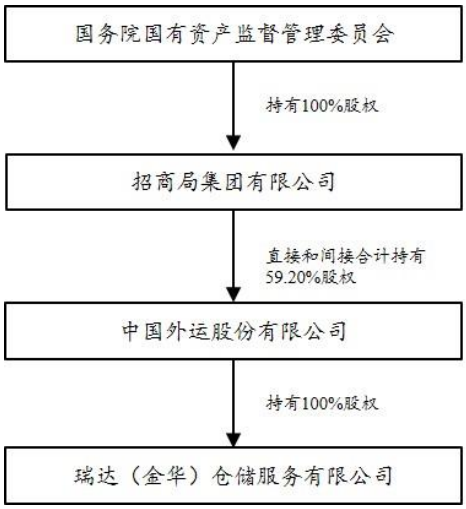
2022 年 1 月 17 日，金华市金东区市场监督管理局核发《营业执照》，核准瑞达金华注册成立。金华物流完成公司分立，派生分立瑞达金华。

2022 年 12 月 19 日，瑞达金华法定代表人由李伟变更为田波。

（3）控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有瑞达金华 100%股权。实际控制人为中国外运。

图3-12：瑞达金华股权架构图



（4）股东出资情况

中国外运是瑞达金华的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 3-7：2024 年 12 月 31 日瑞达金华股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运股份有限公司	7,290 万元	7,290 万元	100%

（5）股权变动情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（6）重大重组情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（7）违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，瑞达金华不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达金华在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（https://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，瑞达金华最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

4、昆山供应链

（1）基本情况

根据昆山市市场监督管理局于 2022 年 12 月 23 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，昆山供应链的基本情况如下：

表 3-8：昆山供应链基本情况

名称：	昆山中外运供应链有限公司
统一社会信用代码：	91320583067626024H
类型：	有限责任公司（港澳台法人独资）
住所：	江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
法定代表人：	田波
注册资本：	2,300 万美元
成立日期：	2013 年 6 月 4 日
营业期限：	2013 年 6 月 4 日至 2033 年 6 月 3 日
经营范围：	供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）历史沿革和重大股权变动情况

昆山供应链成立于 2013 年 6 月 4 日，由中国外运（香港）控股有限公司（曾用名：中国外运<香港>物流有限公司）独资设立，注册资本为 2,300.00 万美元，法定代表人为李仁志。经营范围为“一般经营项目：供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。”

2014 年 3 月 24 日，昆山供应链住所由“江苏省昆山市千灯镇圣祥东路 25 号 2 号房”变更为“江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧”。

2018 年 3 月 7 日，昆山供应链经营范围新增“道路普通货物运输”；法定代表人由李仁志变更为武靖。

2020 年 6 月 4 日，昆山供应链法定代表人由武靖变更为汤波。

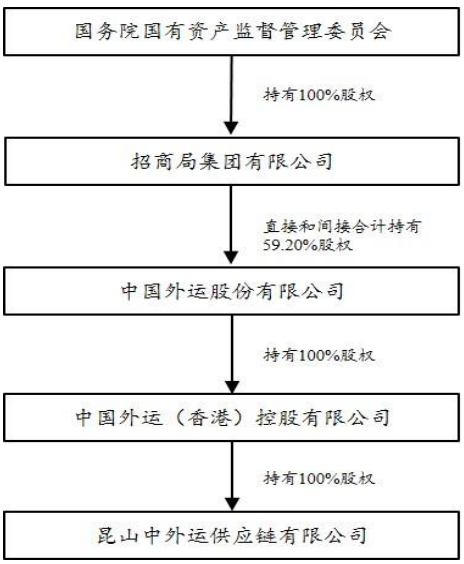
2021 年 3 月 31 日，昆山供应链经营范围新增“一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

2022 年 12 月 23 日，昆山供应链法定代表人由汤波变更为田波。

（3）控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运（香港）控股有限公司直接持有昆山供应链 100%股权，实际控制人为中国外运。

图3-13：昆山供应链股权架构图



（4）股东出资情况

中国外运（香港）控股有限公司是昆山供应链的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 3-9：2024 年 12 月 31 日昆山供应链股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运（香港）控股有限公司	2,300 万美元	2,000 万美元	100%

（5）股权变动情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（6）重大重组情况

2022 年 6 月 30 日，昆山供应链与外运物流昆山签订《昆山中外运供应链有限公司与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司之资产划转协议》，约定昆山供应链将截至 2022 年 6 月 30 日资产负债表中的部分流动资产、相关流动负债按照账面价值整体划转至外运物流昆山。划转标的包括目标资产、目标负债、与划转标的相关的员工及与划转标的经营相关的业务合同。

2022 年 6 月 30 日，中国外运物流发展有限公司、昆山供应链与外运物流昆山共同签署《债务承担协议》，约定昆山供应链将其对中国外运物流发展有限公司的全部标的债务以免责债务承担的方式转让给外运物流昆山，昆山供应链不再承担标的债务项目项下付款义务。

（7）违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 21 日出具的《企业信用报告》，昆山供应链不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现昆山供应链在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务

总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，昆山供应链最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

5、天津建合

（1）基本情况

根据天津市西青区市场监督管理局于 2023 年 1 月 4 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，天津建合的基本情况如下：

表 3-10：天津建合基本情况

名称：	天津中外运建合仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	911201110796290890
类型：	有限责任公司（外国法人独资）
住所：	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室
法定代表人：	王宇
注册资本：	2,000 万美元
成立日期：	2013 年 10 月 30 日
营业期限：	2013 年 10 月 30 日至 2063 年 10 月 29 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）历史沿革和重大股权变动情况

天津建合成立于 2013 年 10 月 30 日，由运盛（香港）物流有限公司全额投资成立，注册资本为 2,000 万美元，住所为天津市西青经济技术开发区盛兴路与新源道交口，法定代表人为范端炜，公司类型为有限责任公司（台港澳法人独资）。经营范围：仓储服务；自有物业租赁；自有物业管理；商务信息咨询；物流应用技术的开发、咨询及服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

2017 年 7 月 21 日，天津建合股东由运盛（香港）物流有限公司变更为诚创有限公司，企业类型由有限责任公司（台港澳法人独资）变更为有限责任公司（外国法人独资）。

2019 年 4 月 9 日，天津建合法定代表人由范端炜变更为王宇。

2023 年 1 月 4 日，天津建合发生企业住所、经营范围和高级管理人员变更：

1）企业住所为天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室；

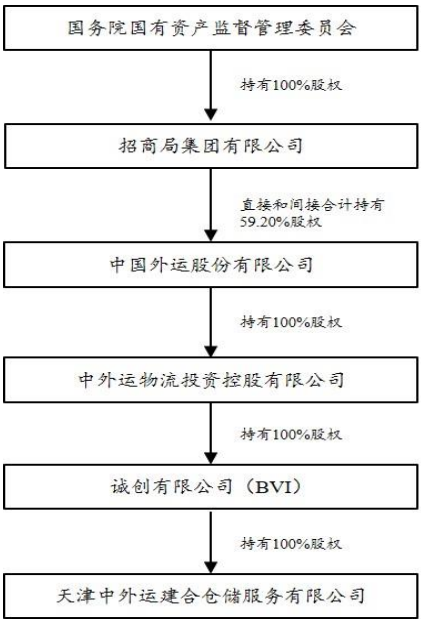
2）经营范围变更为：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；

3）同意监事成员人数由 2 人变为 1 人，免去熊奕军、陈能祥的监事职务，任命连桂兰为公司监事；投资方的有权签字人由范瑞炜变为周建宁。

（3）控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，诚创有限公司（BVI）直接持有天津建合 100%股权，实际控制人为中国外运。

图3-14：天津建合股权架构图



（4）股东出资情况

诚创有限公司（BVI）是天津建合的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 3-11：2024 年 12 月 31 日天津建合股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
诚创有限公司（BVI）	2,000 万美元	2,000 万美元	100%

（5）股权变动情况

2017 年 7 月 21 日，运盛（香港）物流有限公司将其所持有的本公司 100%股权转让给诚创有限公司，注册资本及实际控制人未发生变更。

（6）重大重组情况

自成立日至 2024 年 12 月 31 日，天津建合未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（7）违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，天津建合不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现天津建合在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局天津市税务局网站（https://tianjin.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，天津建合最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

6、成都空港

（1）基本情况

根据成都市双流区行政审批局于 2023 年 1 月 20 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，成都空港的基本情况如下：

表 3-12：成都空港基本情况

名称：	中外运（成都）空港物流有限公司
统一社会信用代码：	91510122686328827A
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
法定代表人：	田波
注册资本：	12,600 万元人民币
成立日期：	2009 年 4 月 8 日
营业期限：	2009 年 4 月 8 日至 2029 年 4 月 7 日
经营范围：	国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

（2）历史沿革和重大股权变动情况

成都空港成立于 2009 年 4 月 8 日，由中外运空运发展股份有限公司全额投资成立，初始注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人为郭盛，住所为双流县西航港街道办事处寺圣社区，经营范围为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；仓储（危险品除外）；经营国际快递业务（不含私信函和县以上党政军和机关文件）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（以上项目法律、法规禁止的项目除外，法律法规限止的取得许可后方可经营）。

2010 年 7 月 12 日，成都空港注册资本增加至 8,000 万元人民币。

2011 年 6 月 16 日，成都空港法定代表人由郭盛变更为王晓征。

2011 年 8 月 12 日，成都空港注册资本增加至 12,600 万元人民币。

2011 年 12 月 20 日，成都空港申请变更法定代表人，法定代表人由王晓征变更为周涛。

2012 年 6 月 21 日，成都空港企业住所变更为双流县西航港街道办事处口岸路 155 号。

2014 年 2 月 7 日，成都空港法定代表人由周涛变更为陈强；经营范围变更为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承

办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（以上项目法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限止的取得许可后方可经营）。

2018 年 12 月 28 日，成都空港住所变更为中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号。

2019 年 3 月 22 日，成都空港经营范围变更为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

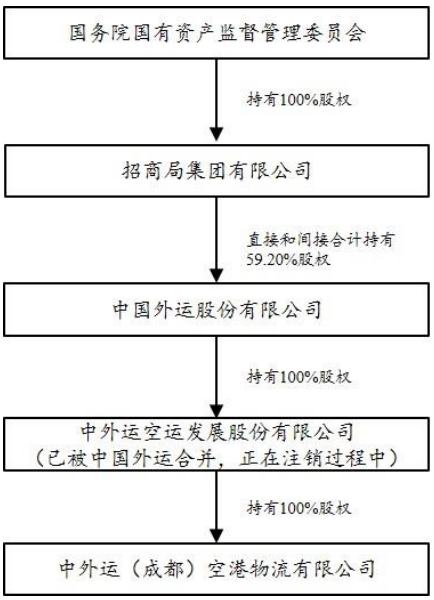
2020 年 4 月 27 日，成都空港法定代表人由陈强变更为王雷生。

2023 年 1 月 20 日，成都空港法定代表人由王雷生变更为田波。

（3）控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中外运空运发展股份有限公司直接持有成都空港 100%股权，实际控制人为中国外运。

图3-15：成都空港股权架构图



（4）股东出资情况

中外运空运发展股份有限公司是成都空港的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 3-13：2024 年 12 月 31 日成都空港股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中外运空运发展股份有限公司	12,600 万元	12,600 万元	100%

（5）股权变动情况

自成立日起至 2024 年 12 月 31 日，成都空港实际控制人未发生变动。

2018 年 11 月 1 日，经中国证券监督管理委员会出具的《关于核准中国外运股份有限公司吸收合并中外运空运发展股份有限公司申请的批复》（证监许可〔2018〕1772 号），中国外运发行 1,351,637,231 股股份吸收合并外运发展。2018 年 12 月 21 日，上交所出具了《关于中外运空运发展股份有限公司股票终止上市的决定》（上海证券交易所自律监管决定书〔2018〕160 号）决定对外运发展股票予以终止上市。中国外运于 2019 年 1 月 18 日在上交所上市交易。外运发展与中国外运已于 2018 年 2 月 28 日签署《换股吸收合并协议》，约定中国外运以换股吸收合并外运发展，吸收合并完成后，中国外运作为存续公司，将通过接收方承继及承接外运发展的全部资产、负债、业务、合同、人员及其他一切权利和义务，外运发展终止上市并注销法人资格。

外运发展就成都空港股权转让事宜已出具《中外运空运发展股份有限公司关于中外运（成都）空港物流有限公司股权转让事宜确认函》，并确认“在《合并协议》签署后，本公司所持有的成都空港股权已全部划转至中国外运名下，由中国外运持有成都空港的全部股权，并就该等股权享有权利和承担义务；中国外运有权转让其持有的成都空港的全部股权，本公司对中国外运对外转让成都空港的股权以及以成都空港持有的成都物业资产开展本项目的相关安排无任何异议。”据此，虽然中国外运及外运发展尚在项目公司股东股权变更登记手续办理过程中，中国外运已经外运发展确认取得项目公司实际股东的身份。

（6）重大重组情况

自成立日至 2024 年 12 月 31 日，成都空港未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（7）违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 22 日出具的《企业信用报告》，成都空港不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台

（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现成都空港在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，成都空港最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

五、SPV 相关情况

（一）无锡 SPV

1、基本情况

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于 2022 年 6 月 21 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，无锡 SPV 的基本情况如下：

表 3-14：无锡 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320214MABRDFU8XP
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	无锡市新吴区新都路 18
法定代表人：	田波
注册资本：	5,267 万元人民币
成立日期：	2022 年 06 月 21 日
营业期限：	2022 年 06 月 21 日至 2072 年 06 月 20 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有无锡 SPV 的 100%股权。中国外运对无锡 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-15：2024 年 12 月 31 日无锡 SPV 股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运股份有限公司	5,267 万元	0 元	100%

3、治理结构

根据无锡 SPV 提供的公司章程等资料，无锡 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事 1 名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4、违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，无锡 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现无锡 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，无锡 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有无锡 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的无锡 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

（二）昆山 SPV

1、基本情况

根据昆山市行政审批局于 2022 年 7 月 7 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，昆山 SPV 的基本情况如下：

表 3-16：昆山 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320583MABT56UE2B
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	江苏省苏州市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号
法定代表人：	田波
注册资本：	4,933.3333 万元人民币
成立日期：	2022 年 07 月 07 日
营业期限：	2022 年 07 月 07 日至 2072 年 07 月 06 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有昆山 SPV 的 100%股权。中国外运对昆山 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-17：2024 年 12 月 31 日昆山 SPV 股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运股份有限公司	4,933.3333 万元	0 元	100%

3、治理结构

根据昆山 SPV 提供的公司章程等资料，昆山 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事 1 名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4、违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，昆山 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现昆山 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站

（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，昆山 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有昆山 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的昆山 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

（三）金华 SPV

1、基本情况

根据金华市金东区市场监督管理局于2022年7月7日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，金华SPV的基本情况如下：

表 3-18：金华 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（金华）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91330703MABTTDULXW
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 2 幢附房（自主申报）
法定代表人：	田波
注册资本：	6,667 万元人民币
成立日期：	2022 年 7 月 7 日
营业期限：	2022 年 7 月 7 日至 2072 年 7 月 6 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有金华 SPV 的 100%股权。中国外运对金华 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-19：2024 年 12 月 31 日金华 SPV 股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运股份有限公司	6,667 万元	0 元	100%

3、治理结构

根据金华 SPV 提供的公司章程等资料，金华 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事一名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事兼任；不设监事。

4、违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，金华 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现金华 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（https://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，金华 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有金华 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的金华 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

（四）千灯 SPV

1、基本情况

根据昆山市行政审批局于 2022 年 7 月 4 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，千灯 SPV 的基本情况如下：

表 3-20：千灯 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320583MABQJ8JA9P
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
法定代表人：	田波
注册资本：	6,900 万元人民币
成立日期：	2022 年 7 月 4 日
营业期限：	2022 年 7 月 4 日至 2072 年 7 月 3 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有千灯 SPV 的 100%股权。中国外运对千灯 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-21：2024 年 12 月 31 日千灯 SPV 股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运股份有限公司	6,900 万元	0 元	100%

3、治理结构

根据千灯 SPV 提供的公司章程等资料，千灯 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事 1 名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4、违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，千灯 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现千灯 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站

（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，千灯 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有千灯 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的千灯 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

（五）天津 SPV

1、基本情况

根据天津市西青区市场监督管理局于 2022 年 6 月 10 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，天津 SPV 的基本情况如下：

表 3-22：天津 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（天津）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91120111MABQR19M85
类型：	有限责任公司（法人独资）
住所：	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号
法定代表人：	田波
注册资本：	9,367 万元人民币
成立日期：	2022 年 6 月 10 日
营业期限：	2022 年 6 月 10 日至 2072 年 6 月 9 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有天津 SPV 的 100%股权。中国外运对天津 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-23：2024 年 12 月 31 日天津 SPV 股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运股份有限公司	9,367 万元	0 元	100%

3、治理结构

根据天津 SPV 提供的公司章程等资料，天津 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事 1 名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4、违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，天津 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现天津 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局天津市税务局网站（https://tianjin.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，天津 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有天津 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的天津 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

（六）成都 SPV

1、基本情况

根据成都市双流区市场监督管理局于 2025 年 3 月 14 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，成都 SPV 的基本情况如下：

表 3-24：成都 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（成都）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91510116MA7G3HK12H
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号 2 栋 1 楼 1 号
法定代表人：	田波
注册资本：	5,400 万元人民币
成立日期：	2021 年 12 月 30 日
营业期限：	2021 年 12 月 30 日至 2071 年 12 月 29 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有成都 SPV 的 100%股权。中国外运对成都 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-25：2024 年 12 月 31 日成都 SPV 股东及出资情况

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
中国外运股份有限公司	5,400 万元	0 元	100%

3、治理结构

根据成都 SPV 提供的公司章程等资料，成都 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；成都 SPV 设董事 1 名，由股东委派产生，不设监事。

4、违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 22 日出具的《企业信用报告》，成都 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现成都 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局四川省税务局网站

（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，成都 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有成都 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的成都 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

第四部分 基础设施基金治理

一、基金治理整体架构概述

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构。基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券、项目公司取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

基金层面，通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金合同当事人的权利义务。此外，基金管理人内部设立基础设施投资运营委员会（简称“投资运营会”）作为投资管理和运营管理的日常决策机构。在基础设施投资运营委员会下设基础设施运营管理咨询委员会（简称“咨询委员会”），通过引入具备基础设施相关行业投资或运营管理经验的人员，以及具备审计、法律、评估等专业能力的人员，为基础设施证券投资基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，作为基金管理人决策参考。

专项计划层面，在基金管理人（代表基金的利益）作为单一基础设施资产支持证券持有人期间内，计划管理人根据《标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）作出的专项计划直接决议或其他书面形式的指示，行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权利及/或职责。

二、基金份额持有人大会

（一）基金份额持有人大会职权范围

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

1、需持有人大会审议事项

除法律法规、中国证监会和基金合同另有规定之外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

（1）变更基金类别；

（2）对基础设施基金的投资目标、投资策略和投资范围等作出重大调整，因法律法规或监管部门取消或放宽上述限制，导致本基金投资不再受相关限制的情况除外；

（3）变更基金份额持有人大会程序；

（4）决定基金扩募；

（5）延长基金合同存续期限；

（6）提前终止基金合同；

（7）决定更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基金业务资格的控股子公司除外），更换基金托管人；

（8）决定提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（9）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置；

（10）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%以上的关联交易；

（11）除《基金合同》约定的解聘外部管理机构的法定情形以外，决定解聘、更换外部管理机构；

（12）转换基金运作方式；

（13）本基金与其他基金的合并；

（14）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（15）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（16）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形（相关机构通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益或基金合同另有约定的除外）；

（17）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（18）法律法规、《基础设施基金指引》《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、无需持有人大会审议事项

在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）基础设施项目土地使用权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长；

（2）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

（3）本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

（4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（5）基金管理人、登记机构、销售机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（6）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（7）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；

（8）发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构，以及基金管理人据此对《基金合同》及相关文件进行修改；

（9）基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务；

（10）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、结算、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（11）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

（12）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（13）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

（14）对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化；

（15）以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

1）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

2）在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

3）在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能成功购入 SPV 及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

4）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他基础设施资产支持证券的；

5）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定的现金流。

（16）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴，或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿，或者基金管理人、运营管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

（17）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会审议的其他情形。

（二）基金份额持有人大会的提案

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开，并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）按照相关法律法规召集人需要通知的其他事项。

2、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告基金份额持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

3、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。

4、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（五）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续发布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的基金份额持有人所持有的基金份额小于权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过书面、网络、电话、短信或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。在会议召开方式上，本基金亦可采用其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）基金份额持有人大会职权范围”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的，应当按照《运作办法》第四十条及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由基金份额持有人大会主持人确定和公布监票人，然后由基金份额持有人大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成基金份额持有人大会决议。基金份额持有人大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持基金份额持有人大会的情况下，由基金托管人授权其出席会

议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席基金份额持有人大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。

但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过的事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议，特别决议应当经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可作出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）终止《基金合同》；

（5）对本基金的投资目标、投资策略和投资范围等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认基金份额持有人身份文件的表决视为有效出席的基金份额持有人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与基金份额持有人大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如基金份额持有人大会由基金份额持有人自行召集或基金份额持有人大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但基金管理人或基金托管人未出席基金份额持有人大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席基金份额持有人大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由基金份额持有人大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，基金份额持有人大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由基金份额持有人大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

3、其他开会方式

以网络投票和其他法律法规、监管机构允许的方式召开会议的，基金管理人或基金托管人应严格按照法律法规、监管机构规定的方式对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（十）法律法规或监管部门对基金份额持有人大会另有规定的，从其规定

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，在基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规协商一

致并提前公告后，可直接对相关内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基金管理人、基金托管人的权利与义务

（一）基金管理人的权利及义务

1、基金管理人的权利

根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目；

（4）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以根据《基础设施基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（5）发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（6）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（7）依照《基金合同》收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（8）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（9）销售基金份额；

（10）按照规定召集基金份额持有人大会；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金份额持有人和投资者的利益；

（12）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（13）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（14）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获

得《基金合同》规定的费用；

（15）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（16）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（17）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（18）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（《基金合同》另有约定的除外）；

（19）在符合有关法律法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（20）与基础设施资产支持证券管理人联合开展尽职调查；

（21）决定基础设施基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案；

（22）因本基金持有全部基础设施资产支持证券，并通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权或经营权利，基金管理人可行使以下权利：

1）资产支持证券持有人享有的权利，包括但不限于决定专项计划扩募、决定提前终止或延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及资产支持证券持有人享有的其他权利等；前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

2）项目公司股东享有的权利，包括但不限于决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会或执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，以及通过专项计划间接行使对项目公司所享有的其他权利等；前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

3）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目购入或出售事项、决定金额占本基金净资产 5%及以下的关联交易事项、决定基础设施基金直接或间接对外借款事项等（其中，金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

（23）依据《基金合同》及有关法律规定制定基金扩募方案，提交基金份额持有人大会审议；

（24）经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整事项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及《基金合同》进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整；

（25）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、基金管理人的义务

根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售、扩募和登记等事宜；制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基础设施基金指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（6）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责《基础设施基金指引》第三十八条第（四）至（九）项相关运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

（7）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（8）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（9）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（12）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（17）确保需要向基金份额持有人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证基金份额持有人能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会等相关监管机构并通知基金托管人；

（20）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（22）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（23）基金在扩募发售募集期间未能达到基金扩募的备案条件，变更后的《基金合同》不能生效，基金管理人将扩募发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募份额认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）对拟持有的基础设施项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。存续期聘请审计机构对基础设施项目运营情况进行年度审计；

（27）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

1）基础设施项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（28）办理或聘请财务顾问办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动；

（29）基础设施基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性

服务商为基础设施基金提供双边报价等服务；

（30）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（31）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金管理人内部决策机构设置

1、基础设施投资运营委员会

为确保基金管理人忠实履行受托义务，促使基础设施基金投资与运营决策的规范、透明以及有序，基金管理人设置基础设施投资运营委员会作为投资管理和运营管理日常决策机构。

（1）职权范围

基础设施投资运营委员会具体职责包括：

1）审批基础设施基金业务投标（如有）和立项；

2）审批基础设施基金中介机构选聘方案，运营管理机构的选聘、续聘、解聘与更换事项；

3）审批基础设施基金的交易方案、运营方案、定价发售方案；

4）审批对业务部门和基金经理的授权；

5）审批基础设施基金流动性服务商的选定；

6）审批运营管理机构定期提交的经营计划、财务预算、定期报告及授权外的项目公司付款，对运营管理机构的年度考核；

7）审批基础设施基金项目层面各项制度；

8）审批重大协议的签署，包括但不限于：运营管理服务协议、基金托管协议、资金监管协议、对外借款协议，以及其他未授权项目公司配合运营管理机构签署的合同协议；

9）审批涉及项目公司股东权利行使的重大事项，包括但不限于项目公司对外融资等；

10）审批运营咨询管理委员会人员构成，听取运营咨询管理委员会意见和建议报告；

11）审议并推荐项目公司董监高人选、基金经理人选；

12）审议基础设施基金项目准入和尽调报告、招募说明书等核心材料；

13）审议基础设施基金投资、运营、定价发售等相关制度；

14）审议其他基础设施基金投资和运营相关的重大事项，包括但不限于：基础设施资产的收购或处置、基金的扩募等。

（2）选任程序

基础设施投资运营委员会（以下简称“投资运营会”）设主任委员、委员，主任委员和委员按照《中银基金管理有限公司执行委员会会议工作规程》规定程序决策产生。主任委员负责组织定期或不定期会议，监督落实投资运营会决议。投资运营会主任委员根据需要可以决定投资运营会的列席人员。

（3）人员构成

投资运营会人员由公司副执行总裁、内控与法律合规部、风险管理部、研究部门、基础设施投资管理部、中银资管相关负责人及业务骨干组成。投资运营会主任委员由分管 REITs 业务的副执行总裁担任，负责选定议题和主持会议。投资运营会主任委员因故不能主持会议的情况下，可由主任委员授权的其他委员代行主任委员职责。

（4）议事规则

投资运营会会议包括定期会议和临时会议。定期会议按季度召开。投资运营会主任委员及相关委员可根据需要，建议召开投资运营会临时会议。

投资运营会会议在正常情况下应由全体委员的三分之二以上（不含三分之二）成员出席，方可视为有效。

2、基础设施运营管理咨询委员会

为进一步保障基础设施基金的专业化投资管理，基金管理人可在基础设施投资运营委员会下设基础设施运营管理咨询委员会（以下简称“咨询委员会”），通过引入具备基础设施相关行业投资或运营管理经验的人员，以及具备审计、法律、评估等专业能力的人员，为基础设施证券投资基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，作为基金管理人决策参考。

（1）人员构成

咨询委员会可由原始权益人及其关联方、基金管理人、专项计划管理人及其他专业机构的专业人员组成。

咨询委员会委员人数不少于 5 人，其任免由基础设施投资管理部推荐，基础设施投资运营委员会决定。咨询委员会委员应根据基金管理人指定的格式与内容签署保密及合规承诺；应遵守法律法规、监管规定和基金管理人其他制度要求。

咨询委员会设置主任委员 1 名，由基础设施投资运营委员会任命，负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议纪要与会议意见等资料。

（2）职责范围

咨询委员会提供专业意见的事项包括：

1）基础设施项目购入和出售；

2）基金或项目对外借款；

3）外部运营管理机构代表/协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的关联交易协议；

4）基础设施项目重大协议的签署或变更，包括但不限于运营重大协议、大额工程改造合同、重大租赁协议等；

5）基础设施项目运营过程中的重大事项，包括但不限于基金年度经营预算、金额占基金净资产 10%以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项；

6）基金份额持有人就上述事项提请基金管理人召开份额持有人大会；

7）基础设施项目经营情况分析、后续经营建议以及信息披露内容；

8）基础设施投资运营委员会认为其他需经运营管理咨询委员会提供专业意见的与本基金相关的重大事项。

（3）召开程序

咨询委员会采用不定期会议的形式。如发生以上 1）至 8）项所列事项，基础设施投资管理部可根据讨论议题制作书面报告，提请咨询委员会发表专业意见。咨询委员会收到基础设施投资管理部申请后，由主任委员或授权人确定会议召开的日期和时间，并可采用现场召开或通讯召开的模式进行。

经基础设施投资管理部判断，需要紧急决策或不适宜召开咨询委员会的情形，可直接提交上述 1）至 8）项所列事项至基础设施投资运营委员会决策。

（4）议事规则

咨询委员会会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成咨询委员会意见。该意见作为基础设施投资运营委员会决策参考。

（三）基金托管人的权利与义务

1、基金托管人的权利

根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）依《基金合同》约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、基金托管人的义务

根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、基础设施项目权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产

相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（8）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和《基金合同》约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（9）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（10）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（11）保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（12）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、基金份额认购、扩募价格；

（13）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（14）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同及托管协议的规定进行，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；如果基金管理人有未执行基金合同或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（15）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（16）建立并保存基金份额持有人名册；

（17）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（18）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（19）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（20）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督管理机构，并通知基金管理人；

（22）因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

四、资产支持证券管理人与托管人的权利和义务

（一）资产支持证券管理人的权利与义务

1、资产支持证券管理人的权利

（1）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》等专项计划文件 的约定发行资产支持证券，并将专项计划的认购资金用于购买基础资产和对基础资产追加投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益；

（2）资产支持证券管理人有权收取管理费；

（3）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》第十八条的规定终止专项计划的运作；

（4）资产支持证券管理人有权委托专项计划托管人托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督专项计划托管人的托管行为，并针对资产支持证券托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益；

（5）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》第十四条的约定召集资产支持证券持有人大会；

（6）资产支持证券管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用，即除计划管理费、计划托管费之外的其他专项计划费用；

（7）当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，资产支持证券管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任；

（8）专项计划托管人、标的公司及其他相关机构如发生违约情形，资产支持证券管理人有权代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任；

（9）根据资产支持证券持有人大会有效决议代表专项计划配合对外签署融资合同、债权债务确认协议等；

（10）资产支持证券管理人有权根据资产管理合同的约定配合完成 SPV 股权转让、实缴注册资本和/或增资安排、配合推进完成 SPV 与项目公司的吸收合并，包括但不限于协助推进相应市场主体登记备案手续并出具相应签章文件等，并配合完成对 SPV 借款的发放。特别地，在资产支持证券管理人成为 SPV（SPV 与项目公司吸收合并前）/项目公司（SPV 与项目公司吸收合并后）股东后，就项目公司之间的存量关联资金借贷，资产支持证券管理人有权根据届时适用的法律法规要求的上限的范围内要求项目公司调整该等关联借贷的利率；

（11）法律、法规规定及专项计划约定的其他权利。

2、资产支持证券管理人的义务

（1）资产支持证券管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务；

（2）资产支持证券管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账；

（3）资产支持证券管理人应根据《认购协议》及《标准条款》等专项计划文件的规定，将专项计划认购资金用于向专项计划原始权益人购买基础资产和对基础资产追加投资，以及进行合格投资；

（4）资产支持证券管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受资产支持证券托管人对专项计划资金拨付的监督；

（5）资产支持证券管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产支持证券管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息；

（6）资产支持证券管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益；

（7）资产支持证券管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止之日起 10 年；

（8）在专项计划终止时，资产支持证券管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜；

（9）资产支持证券管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任；

（10）因资产支持证券托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人向专项计划托管人追偿；

（11）监督、检查原始权益人持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，资产支持证券管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全；

（12）资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、标的公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任；

（13）法律、法规规定及专项计划约定的其他义务。

（二）资产支持证券托管人的权利与义务

1、资产支持证券托管人的权利

（1）资产支持证券托管人有权根据《管理规定》及《专项计划托管协议》的 约定，依法保管专项计划资产；

（2）资产支持证券托管人有权按照《专项计划托管协议》的约定收取专项计划的托管费；

（3）资产支持证券托管人有权根据《专项计划托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人有违反《标准条款》或《专项计划托管协议》约定的行为，应及时以书面形式通知资

产支持证券管理人限期纠正，资产支持证券管理人应在收到通知后两个工作日内及时核对确认并以书面形式对资产支持证券托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在纠正期限内及时改正。在专项计划存续期间内，资产支持证券托管人有权随时对通知的违规事项进行复查，督促资产支持证券管理人改正。资产支持证券管理人对资产支持证券托管人通知的违规事项未能在纠正限期内纠正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行资产支持证券管理人指令，并及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，专项计划托管人不承担责任；

（4）要求资产支持证券管理人积极配合资产支持证券托管人的托管工作，及时提供资产支持证券托管人履行托管职责所必需的相关资料；

（5）法律、法规规定及《专项计划托管协议》约定的其他权利。

2、资产支持证券托管人的义务

（1）资产支持证券托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金（资产支持证券托管人对非因资产支持证券托管人原因导致资产的灭失不承担责任），确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。资产支持证券托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集资金专户内的认购资金划付至专项计划账户之时。资产支持证券托管人对存放在专项计划账户之外的资产不承担保管责任；

（2）资产支持证券托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来；

（3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令金额与《专项计划托管协议》和/或《收益分配报告》不符的，应当拒绝执行，要求其改正；发现资产支持证券管理人出具的划款指令违反《标准条款》和《专项计划托管协议》约定的，应当要求其改正，并拒绝执行；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，资产支持证券托管人不承担责任；

（4）专项计划资产应独立于原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与人的固有财产。资产支持证券托管人必须协助资产支持证券管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与资产支持证券托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理；

（5）未经资产支持证券管理人出具《专项计划托管协议》约定的指令，资产支持证券托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产；

（6）资产支持证券托管人应当设立专门的托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉资产支持专项计划托管业务的专职人员，负责专项计划资产托管事宜；建立健全内部风险监控制度，对负责专项计划资产托管的部门和人员的行为进行事先控制和事后监督，防范和减少风险；

（7）除依据法律规定和《专项计划托管协议》约定外，资产支持证券托管人不得委托第三人托管专项计划资产；

（8）对于专项计划资产进行合格投资产生的各类应收资产，由资产支持证券管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知资产支持证券托管人。在资产支持证券管理人通知的到账日，上述应收资产没有到达专项计划账户的，资产支持证券托管人应及时电话通知资产支持证券管理人，由资产支持证券管理人采取措施进行催收。由此给专项计划资产造成损失的，资产支持证券管理人应负责向有关当事人追偿；

（9）资产支持证券托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关资产支持证券托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的《托管报告》；

（10）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，资产支持证券托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄、传真或电子邮件的方式通知资产支持证券管理人：

1）发生资产支持证券托管人解任事件；

2）资产支持证券托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

3）资产支持证券托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）资产支持证券托管人或其总行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定。

（11）资产支持证券托管人应妥善保存与专项计划有关的托管协议、记账凭证、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年；

（12）在专项计划到期终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配；

（13）资产支持证券托管人由于故意或重大过失未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接损失负赔偿责任；

（14）法律、法规规定及《专项计划托管协议》约定的其他义务。

五、资产支持证券持有人的权利与义务以及行权安排

（一）资产支持证券持有人的权利与义务

1、资产支持证券持有人的权利

（1）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益；

（2）资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况；

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息；

（4）专项计划资产支持证券持有人的合法权益因资产支持证券管理人、资产支持证券托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿；

（5）在法律法规允许的前提下，资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让；

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利；

（7）资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产；

（8）资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处分资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资；

（9）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的义务

（1）专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用；

（2）专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失；

（3）资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务；

（4）专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券；

（5）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

（二）资产支持证券持有人的行权安排

基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的行权安排：

在基金管理人（代表基础设施基金）成为专项计划的唯一的资产支持证券持有人的情况下，针对《标准条款》约定召集资产支持证券持有人大会的事由，应由基金管理人（代表基础设施基金）根据基金份额持有人大会的生效决议或者根据基金合同约定直接作出资产支持证券持有人书面决议，基金管理人作出该等决议即视为已按照合法程序召集并召开了资产支持证券持有人大会，并与按照《标准条款》第十四条的形式召开的资产支持证券持有人大会作出的生效决议具有同等法律效力，对全体资产支持证券持有人、计划管理人、计划托管人均具有法律约束力。为免疑问，基金管理人（代表基础设施基金）在作为专项计划唯一基础设施资产支持证券持有人的期间内，应当以书面并加盖基金管理人公章的形式作出专项计划直接决议。为免歧义，基金管理人以专项计划直接决议向计划管理人发送指示不以计划管理人以书面形式向其发出征询通知为前提。计划管理人、计划托管人应当遵守并执行前述生效决议中的相关约定。

六、项目公司组织架构及治理安排

（一）项目公司人员安排

本基金成立后，将通过专项计划间接持有项目公司 100%股权。根据拟订的项目公司章程，项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利；项目公司不设董事会，设执行董事一名，为公司法定代表人，行使公司章程和基金管理人授予的职权；项目公司不设监事；项目公司设总经理一名，总经理可由执行董事兼任；项目公司设财务负责人一名；项目公司可根据业务需要设置副总经理、运营负责人等高级管理人员。项目公司法定代表人/执行董事、总经理、副总经理（如有）、财务负责人、运营负责人（如有）均由基金管理人委派，每届任期三年，任期届满可以连任。

（二）治理架构与职权

本基金成立并通过专项计划持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的法定代表人/执行董事、总经理、副总经理（如有）、财务负责人、运营负责人（如有）将根据《公司法》、届时有效更新的公司章程行使其职权。

七、基础设施项目的运营管理安排

基础设施项目运营管理安排详见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”。

第五部分 基金管理人

一、基金管理人概况

（一）基本情况

名称：中银基金管理有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 45 楼

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 10 楼、11 楼、26 楼、45 楼

法定代表人：章砚

设立日期：2004 年 8 月 12 日

电话：（021）38848999

联系人：高爽秋

注册资本：1 亿元人民币

股权结构：

股 东	出资额	占注册资本的比例
中国银行股份有限公司	人民币 8350 万元	83.5%
贝莱德投资管理（英国）有限公司	相当于人民币 1650 万元的美元	16.5%

（二）为管理基础设施基金专门设置的部门情况

根据《基础设施基金指引》要求，基金管理人已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施投资管理部，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等工作。基础设施投资管理部目前已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的人员，其中至少 2 名具备 5 年基础设施项目运营经验，满足《基础设施基金指引》要求。

（三）主要人员情况

1、董事会成员

章砚（ZHANG Yan）女士，董事长。国籍：中国。英国伦敦大学伦敦政治经济学院公共金融政策专业硕士。2017 年加入中银基金管理有限公司，现任中银基金管理有限公司董事长。历任中国银行总行全球金融市场部总监，总行金融市场总部、投资银行与资产管理部总经理。兼任中国银行间市场交易商协会第四届信用评级专业委员会主任委员、上海资产管理协会会员代表。

张家文（ZHANG Jiawen）先生，董事。国籍：中国。西安交通大学工商管理硕士。2013年加入中银基金管理有限公司，现任执行总裁，历任中国银行苏州分行太仓支行副行长，苏州分行风险管理处处长，苏州分行工业园区支行行长，苏州分行副行长、党委委员，中银基金管理有限公司副执行总裁、党委委员。兼任中银（新加坡）资产管理有限公司董事长、中国证券投资基金业协会理事、上海市基金同业公会理事。

夏军敏（XIA Junmin）先生，股权董事。国籍：中国。中央党校在职研究生学历。中国银行总行股权投资与综合经营管理部附属公司董（监）事会专职董事。夏军敏先生 1990 年参加工作，金融从业年限 25 年，历任中国银行总行机关党委宣传部干部、党务工作部主任、企业年金管理中心助理总经理、养老金业务部副总经理、渠道与运营管理部文明优质服务督导等职务。

梁晓钟（LIANG Xiaozhong）女士，董事。国籍：中国。康涅狄格大学经济学博士。现任中国银行总行风险管理部副总经理。历任中国银行法律合规部助理总经理，银保监会一部、审慎局、统信部副调研员、副处长、处长等职。

金贤泽（Hyun Taek Kim）先生，董事。国籍：韩国。杜克大学 MBA 学位，韩国延世大学建筑工程专业获学士学位。自 2007 年开始在贝莱德集团工作。曾先后在全球客户部负责管理亚洲机构客户，负责亚太地区主动股票、固定收益及多资产组合的风险管理。现任贝莱德董事总经理，亚太区风险量化分析部负责人，负责贝莱德亚太区的风险管理工作。兼任贝莱德建信理财有限责任公司董事、贝莱德证券投资信托股份有限公司（台湾公司）监察人。

王志强（WANG Zhiqiang）先生，独立董事。国籍：中国。中欧国际工商学院 EMBA 研究生硕士。上海市固定资产投资建设研究会专家委员会主任，曾任上海城投（集团）有限公司副总裁，具有丰富的企业管理、金融和投资经验，多次获得上海市企业管理现代化创新成果奖，入选 2012 年上海领军人才；2013 年被评定为上海市首批正高级会计师，担任上海市正高级会计师专家评委，上海市高级经济师专家评委。兼任上海百联集团股份有限公司独立董事、上海国际机场股份有限公司独立董事、上海福赛特技术股份有限公司独立董事。

袁淳（YUAN Chun）先生，独立董事。国籍：中国。中国人民大学会计学博士。中央财经大学会计学院教授，现任中央财经大学创新发展学院常务副院长，在中央财经大学任职时间超过 20 年，并任中国会计学会财务与成本分会常务理事、教育部工

商管理教学指导委员会会计分委员会副主任委员等。兼任亚太财产保险有限公司独立董事。

付磊（Fu Lei）先生，独立董事。国籍：中国。首都经济贸易大学管理学博士。现任首都经济贸易大学会计学院教授、博士生导师。兼任北京东方金信科技股份有限公司独立董事。

李祥林（Li, David Xianglin）先生，独立董事。国籍：加拿大。滑铁卢大学统计学博士。现任上海交通大学上海高级金融学院教授，中国金融研究院副院长、金融硕士项目联席主任。历任中国国际金融（CICC）有限公司首席风险官、花旗集团和巴克莱资本信贷衍生品研究和分析部门主管、AIG 投资分析部门主管、保诚金融风险防范和分析部门主管。兼任上海金开数科技术服务有限公司执行董事（法定代表人）、金砖凯普科技（上海）有限公司董事，以及陆金所控股有限公司、深圳农村商业银行股份有限公司、民生通惠资产管理有限公司、中环控股集团有限公司的独立董事 。

2、监事

赵蓓青（ZHAO Beiqing）女士，职工监事，国籍：中国，研究生学历。历任辽宁省证券公司上海总部交易员、天治基金管理有限公司交易员、中银基金管理有限公司交易员、交易主管。现任中银基金管理有限公司交易部总经理。

卢井泉（LU Jingquan）先生，监事，国籍：中国。南京政治学院法学硕士。历任空军指挥学院教员、中国银行总行机关党委组织部副部长、武汉中北支行副行长、企业年金理事会高级经理、投资银行与资产管理部高级交易员。

3、管理层成员

张家文（ZHANG Jiawen）先生，董事、执行总裁。简历见董事会成员介绍。

陈卫星（CHEN Weixing）先生，督察长，副执行总裁。国籍：中国。中国人民大学会计学博士。2022年加入中银基金管理有限公司，现任督察长，副执行总裁。历任中国银行总行金融市场总部（托管投资服务）助理总经理、中国银行深圳市分行党委委员、行长助理、副行长、中国银行总行养老金融部副总经理。

赵永东（ZHAO Yongdong）先生，副执行总裁。国籍：中国。安徽大学经济学学士。2021年加入中银基金管理有限公司，现任副执行总裁、工会主席。历任中国银行安徽省分行公司业务部副总经理，马鞍山分行党委书记、分行行长，安徽省分行个人金融部总经理，公司金融部总经理，中国银行安徽省分行党委委员、分行副行长，

中银基金管理有限公司产品研发部总经理、基础设施投资管理部总经理。兼任中银资产管理有限公司董事长。

宁瑞洁（NING Ruijie）女士，副执行总裁。国籍：中国。上海交通大学管理工程硕士，复旦大学高级管理人员工商管理硕士（EMBA），高级经济师。2025 年加入中银基金管理有限公司，现任副执行总裁。历任中国银行上海市分行资金业务部副总经理、公司业务部副总经理、中小企业业务部总经理、战略规划部总经理、中国银行总行投资银行与资产管理部副总经理、中银资产管理有限公司总经理。

李建（LI Jian）先生，投资总监（权益）。国籍：中国。江西财经大学经济学学士。2005年加入中银基金管理有限公司，现任投资总监（权益）、权益投资部总经理、基金经理，历任中银基金管理有限公司固定收益投资部副总经理、多元投资部总经理。曾在深圳市有色金属财务有限公司研究部、联合证券有限公司上海总部、恒泰证券有限公司、上海远东证券有限公司工作。

程明（CHENG Ming）先生，业务总监（机构销售）。国籍：中国。英国布鲁内尔大学商业金融硕士。2003 年加入中银基金管理有限公司，现任业务总监（机构销售）、董事会秘书、机构客户三部总经理、市场管理部总经理、机构客户一部总经理，历任中银基金管理有限公司行政管理部总经理、 人力资源部总经理、 董事会办公室总经理、国际业务部总经理、市场管理部总经理、北京分公司总经理、机构客户一部总经理、机构客户二部总经理、北京分公司总经理。曾在中银国际证券有限责任公司工作， 担任中银国际基金筹备组成员。

陈宇（CHEN Yu）先生，首席信息官。国籍：中国。上海交通大学高级金融学院 EMBA 工商管理硕士、复旦大学软件工程硕士。2021 年加入中银基金管理有限公司，现任首席信息官、互联网业务及客服部总经理。历任申银万国证券股份有限公司软件高级项目经理，中银基金管理有限公司信息技术部总经理、职工监事，鑫元基金管理有限公司党委委员、副总经理兼首席信息官，中银基金管理有限公司科技创新部总经理、信息资讯部总经理。

邢科（XING Ke）先生，联席投资总监（固定收益）。国籍：中国。中国人民银行金融研究所经济学博士。2021 年加入中银基金管理有限公司，现任联席投资总监（固定收益）、风控中台总经理、基金经理。曾在国家外汇管理局中央外汇业务中心工作。历任国家外汇管理局中央外汇业务中心投资三处债券交易员，中国人民银行驻

美洲代表处纽约交易室交易员，中央外汇业务中心投资部交易处交易员，中央外汇业务中心投资一处欧元区债券组合经理，中央外汇业务中心投资部投资一组副主管、主管，国家外汇管理局中央外汇业务中心委托投资部委托一组主管，中银基金管理有限公司信用研究部总经理、海外与量化指数部总经理。

2、本基金主要负责人员

（1）本基金的基金经理

董嘉杰先生，硕士，具有5年以上基础设施投资管理经验。2017年起加入中银基金全资子公司中银资产管理有限公司工作，曾任资产管理部、资产证券化部高级项目经理，公司履职期间主要负责执行与基础设施项目相关的资管计划、资产支持专项计划项目报送、发行、存续期管理等投资管理工作。2023年起任中银基金管理有限公司基础设施投资管理部助理副总裁。

杜羽先生，硕士，具有5年以上基础设施项目的运营管理经验。2021年起加入中银基金管理有限公司，曾任中核集团中国中原对外工程有限公司信息资料部/巴基斯坦核电项目现场经理部项目管理职员、中国政企合作投资基金管理有限责任公司投后管理部经理（区域总监），现任中银基金管理有限公司基础设施投资管理部助理副总裁。

马越先生，硕士，具有5年以上基础设施项目的运营管理经验。2022年起加入中银基金管理有限公司，曾在艾奕康环境规划设计（上海）有限公司北京分公司任助理经济规划师，后就职于北京美库领珩企业管理有限公司投资部，主要负责常温及冷链物流仓储项目的投后运营管理工作。现任中银基金管理有限公司基础设施投资管理部高级经理。

（2）基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员为董嘉杰、杜羽、马越，具体简历详见本节上述“本基金的基金经理”。

以上基金经理不存在兼任其他REITs产品基金经理的情况。

3、基础设施投资运营委员会成员

基础设施投资运营委员会是公司基础设施基金投资管理和运营管理日常决策机构，有权对基础设施基金重大事项进行审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，

属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

投资运营委员会设主任委员、委员，主任委员和委员按照《中银基金管理有限公司执行委员会会议工作规程》规定的程序决策产生。主任委员负责组织定期或不定期会议，监督落实投资运营委员会决议。投资运营委员会主任委员根据需要可以决定投资运营委员会的列席人员。

基础设施投资运营委员会的机制设置及人员构成详见 “第四部分基础设施基金治理”之“（二）基金管理人内部决策结构设置”。

4、主要不动产专业研究人员的情况

郭毅，硕士。2020 年加入中银基金，担任房地产和建筑行业研究员。2017 年至2020年曾任兴业证券研究所任房地产行业研究员，长期跟踪房地产行业，对各类政策和行业数据保持跟踪，对上市房企股票和债券以及各类融资产品持续研究。

杨璨，硕士。2022年加入中银基金，担任交通运输行业和银行行业研究员，覆盖范围包括航空、铁路、港口等交通运输企业以及上市商业银行。

5、上述人员之间均不存在近亲属关系。

二、基金管理人承诺

（一）本基金管理人将根据《基金合同》的规定，按照招募说明书列明的投资目标、策略及限制等全权处理本基金的投资。

（二）本基金管理人不从事违反《证券法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《证券法》行为的发生。

（三）本基金管理人不从事违反《基金法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，保证基金财产不用于下列投资或者活动：

1、承销证券。

2、违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保。

3、从事承担无限责任的投资。

4、买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外。

5、向其基金管理人、基金托管人出资。

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动。

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制规定的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，并自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需另行召开基金份额持有人大会。

（四）本基金管理人将加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下行为：

1、将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资。

2、不公平地对待其管理的不同基金财产。

3、利用基金财产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益。

4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失。

5、依照法律、行政法规有关规定，由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

（五）基金经理承诺

1、依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取利益。

2、不利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（六）基础设施项目管理部门主要负责人承诺

1、依照有关法律法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

2、不利用基金财产或职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

三、基金管理人的内部控制制度

基金管理人的内部控制体系是指为了防范和化解风险，保证合法合规经营运作，在充分考虑内外部环境的基础上，通过建立组织机制、运用管理办法、实施操作程序与控制措施而形成的系统。

（一）内部控制的总体目标

1、保证公司经营运作严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念；

2、防范和化解经营风险，提高经营管理效益，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现公司的持续、稳定、健康发展；

3、确保基金、公司财务和其他信息真实、准确、完整，确保公司对外信息披露及时、准确、合规。

（二）内部控制的原则

1、健全性原则。内部控制包括公司的各项业务、各个部门或机构和各级人员，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各个环节；设立健全的内控管理制度和体系，做到内控管理的全面覆盖；

2、有效性原则。通过科学的内控管理方法和系统化的管理工具，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行，确保公司和基金的合规稳健运作，提高内控管理的有效性；

3、权责匹配原则。内控管理中的职权和责任在公司董事会、管理层、下属各单位（各部门、各分支机构、各层级子公司）及工作人员中进行合理分配和安排，做到权责匹配，所有主体对其职责范围内的违规行为应当承担相应的责任；

4、独立性原则。公司各机构、部门和岗位职责应当保持相对独立，公司基金资产、自有资产、其他资产的运作分离；

5、相互制约原则。公司内部部门和岗位的设置权责分明、相互制衡；在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面体现相互制约、相互监督的作用；

6、成本效益原则。公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理地控制成本达到最佳的内部控制效果；

7、防火墙原则。公司投资、交易、研究、市场营销等相关部门，应当在空间上和制度上适当隔离，以达到防范风险的目的。对因业务需要知悉内部信息的人员，应制定严格的批准程序和监督措施；

8、及时性原则。内部控制管理反映行业发展的新动向，及时体现法律法规、规范性文件、监管政策、自律规则的最新要求，并不断进行调整和完善。

（三）内部控制的基本要素

基金管理人内部控制的基本要素主要包括控制环境、风险评估、控制措施、信息沟通和内部监控。各要素之间相互支撑、紧密联系，构成有机的内部控制整体。

（四）内部控制的组织体系

股东会是基金管理人的最高权力机构，依照有关法律法规和公司章程行使职权，并承担相应的责任。股东会选举董事组成董事会，董事会下设风险管理委员会、审计委员会、人事薪酬委员会、战略及预算委员会。监事依照法律法规和公司章程的规定，对公司经营管理活动、董事和公司管理层的行为行使监督权。基金管理人通过自上而下的有序组织体系，有效贯彻内部控制制度，实现内部控制目标。

（五）内部控制的主要内容

基金管理人设立内部控制和风险防范的三道防线，建立并持续完善研究和投资决策、交易执行、市场营销、产品研发、基金运营业务、风险管理、法律合规、内部审计、信息系统管理、危机处理、信息披露、财务管理、人力资源管理等各业务环节的体系和制度，形成科学有效、职责清晰的内部控制机制。

（六）基金管理人为开展基础设施基金业务的内部管理制度

基金管理人的基础设施业务的内部管理制度由《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务管理办法》《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引》《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）运营管理办法》《中银基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》以及包括发售和上市业务管理办法、发售业务实施细则、关联交易制度、公平交易管理办法、风险管理办法、信息披露办法等一系列相关部门规章及配套业务规则组成，由公司各部门在实际操作中遵照实施。

1、尽职调查管理

公司明确潜在投资标的后，根据相关法律法规、《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引》及其他公司内部相关制度，可以联合资产支持证券管理人及财务顾问（如有）对潜在投资标的进行全面的尽职调查，并聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。

2、投资管理

公司制定了《中银基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》，明确了基础设施基金的投资管理工作包括项目投资管理工作和日常投资管理工作，并规范了投资管理、投资授权、基金经理职责、交易执行、风险控制等相关投资管理内部控制措施。

3、项目运营管理

公司制定了《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）运营管理办法》，规定了项目运营投资授权、基础设施基金的运作、基础设施项目运营管理、基金经理职责、外部运营管理机构的监督与考核、风险预警与缓释等相关运营管理规范。

4、其他内部控制制度

为更好地保护基金份额持有人利益，有效防范利益冲突，实现专业化管理，公司还制定了《中银基金管理有限公司基础设施投资运营委员会职能及议事规则》《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）发售和上市业务管理办法》《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）发售业务实施细则》《中银基金管理有限公司关联交易管理制度》《中银基金基础设施证券投资基金关联交易管理办法》《中银基金管理有限公司公平交易管理办法》《中银基金基础设施证券投资基金风险管理办法》《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）信息披露管理办法》等基础设施基金业务内部管理制度，形成了一套比较完整的内部控制体系。

（七）基金管理人关于内部控制的声明

1、基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任。

2、基金管理人特别声明以上关于内部控制的披露真实、准确。

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化和业务的发展不断完善内部控制制度。

四、基金管理人及其同一控制下的关联方的不动产研究经验以及业务风险情况

根据《基础设施基金指引》相关要求，基金管理人中银基金管理有限公司所设立基础设施投资管理部是公司一级部门，已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。该部门具体职责包括：基础设施项目的储备、准入、立项、尽调、投资管理、项目运营管理等，协助基础设施基金的路演推介与定价配售。

基金管理人中银基金管理有限公司在基础设施与不动产领域经验丰富，基础设施投资管理部与公司研究部、信用研究部紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况，中银基金管理有限公司在各基础设施与不动产领域配备专门的研究员，研究部及信用研究部研究员超 40 人。中银基金在基础设施业务领域不存在重大未决风险事项。

基金管理人子公司、资产支持证券管理人中银资产管理有限公司于 2014 年 9 月成立，现注册资本 8.5 亿元人民币，系中国证监会批准设立的从事特定客户专项资产管理业务的基金管理公司子公司。2018 年至 2024 年末，中银资产管理有限公司作为管理人累计发行了多单不动产类 REITs、类 CMBS、融资租赁 ABS、应收账款 ABS 等产品，具有较为丰富的 ABS 业务实践经验。专项计划设立后，通过对专项计划的专人跟踪和管理机制，严控存续期风险，并由质量控制及项目管理人员对后续管理工作进行核查和监督，切实履行计划管理人存续期管理职责。相关产品均合规运营管理，不存在重大未决风险事项。

第六部分 基金托管人

一、基金托管人概况

（一）基本情况

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

设立日期：1987 年 4 月 8 日

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

行长：王良

资产托管业务批准文号：证监基金字〔2002〕83 号

电话：4006195555

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张姗

（二）发展概况

招商银行成立于 1987 年 4 月 8 日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于 2002 年 3 月成功地发行了 15 亿 A 股，4 月 9 日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006 年 9 月又成功发行了 22 亿 H 股，9 月 22 日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10 月 5 日行使 H 股超额配售，共发行了 24.2 亿 H 股。截至 2025 年 3 月 31 日，本集团总资产 125,297.92 亿元人民币，高级法下资本充足率 19.06%，权重法下资本充足率 15.62%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队 10 个职能团队，现有员工 261 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格的上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最

全的商业银行之一，拥有证券投资基金托管资格、基本养老保险基金托管机构资格、受托投资管理托管业务托管资格、保险资金托管业务资格、企业年金基金托管业务资格、合格境外机构投资者托管（QFII）资格、合格境内机构投资者托管（QDII）资格、私募基金业务外包服务资格、存托凭证试点存托业务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕 23 年的专业能力和创新精神，推出“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为专业更精、科技更强、服务更佳的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，近年来获得业内各类奖项荣誉。2016 年 5 月“托管通”荣获《银行家》2016 中国金融创新 “十佳金融产品创新奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；7 月荣获中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”《21 世纪经济报道》“2016 最佳资产托管银行”。2017 年 5 月荣获《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”。2018 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖；同月，托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银保监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣获《中国基金报》“最佳基金托管银行”奖；5 月荣获国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣获 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月

荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国境内最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》第二届中国公募基金英华奖“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”奖项；同月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月，《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”。2022 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021 年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”奖项；9 月荣获《财资》“中国最佳托管银行”“最佳公募基金托管银行”“最佳理财托管银行”三项大奖；12 月荣获《证券时报》“2022 年度杰出资产托管银行天玑奖”。2023 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2022 年度优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司“2022 年度优秀托管机构”、全国银行间同业拆借中心“2022 年度银行间本币市场托管业务市场创新奖”三项大奖；2023 年 4 月，荣获《中国基金报》第二届中国基金业创新英华奖“托管创新奖”；2023 年 9 月，荣获《中国基金报》中国基金业英华奖“公募基金 25 年基金托管示范银行（全国性股份行）”；2023 年 12 月，荣获《东方财富风云榜》“2023 年度托管银行风云奖”。2024 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2023 年度优秀资产托管机构”“2023 年度估值业务杰出机构”“2023 年度债市领军机构”“2023 年度中债绿债指数优秀承销机构”四项大奖；2024 年 2 月，荣获泰康养老保险股份有限公司“2023 年度最佳年金托管合作伙伴”奖；2024 年 4 月，荣获中国基金报“中国基金业英华奖-ETF20 周年特别评选“优秀 ETF 托管人”奖；2024 年 6 月，荣获上海清算所“2023 年度优秀托管机构”奖；2024 年 8 月，在《21 世纪经济报道》主办的 2024 资产管理年会暨十七届 21 世纪【金贝】资产管理竞争力研究案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2024 卓越影响力品牌”奖项；2024 年 9 月，在 2024 财联社中国金融业“拓扑奖”评选中，荣获银行业务类奖项“2024 年资产托管银行‘拓扑奖’”；2024 年 12 月，荣获《中国证券报》“ETF 金牛生态圈卓越托管机构（银行）奖”；2024 年 12 月，荣获《2024 东方财富风云际会》

“2024 年度托管银行风云奖”。 2025 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2024 年度优秀资产托管机构”奖项、上海清算所“2024 年度优秀托管机构”奖项；2025 年 2 月，荣获全国银行间同业拆借中心“2024 年度市场创新业务机构”奖项；2025 年 3 月，荣获《中国基金报》2025 年指数生态圈英华典型案例“指数产品托管机构”奖项。

二、主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020年9月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行党委书记、执行董事、行长。中国人民大学经济学硕士，高级经济师。1995年6月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起历任招商银行行长助理、副行长、常务副行长，2022年5月起任招商银行党委书记，2022年6月起任招商银行行长。兼任招商银行香港上市相关事宜之授权代表、招银国际金融控股有限公司董事长、招银国际金融有限公司董事长、招商永隆银行董事长、招联消费金融有限公司副董事长、招商局金融控股有限公司董事、中国银行业协会中间业务专业委员会第四届主任、中国金融会计学会第六届常务理事、广东省第十四届人大代表。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士1997年1月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，招商银行行长助理。2023年11月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有 20 余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

三、基金托管业务经营情况

截至 2025 年 3 月 31 日，招商银行股份有限公司累计托管 1598 只证券投资基金。

招商银行最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、基础设施基金托管业务经营情况

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。

截至 2025 年 3 月，合计 19 单基础设施公募 REITs 基金托管人为招商银行，具体如下：

表 6-1：基金托管人基础设施基金托管业务情况

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年11月	基金托管人
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024年2月	基金托管人
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024年4月	基金托管人
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024年6月	基金托管人
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024年9月	基金托管人
16	华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2024年10月	基金托管人
17	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年11月	基金托管人
18	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年12月	基金托管人
19	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年3月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房、购物中心等主流基础设施类型，覆盖全国重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

五、托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（二）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（三）内部控制原则

1、全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

2、审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

3、独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

4、有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

5、适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

6、防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

7、重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

8、制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（四）内部控制措施

1、完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

2、业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

3、客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

4、信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

5、人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效地进行人力资源管理。

六、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

七、基金托管人对基金管理人运作基础设施基金进行监督的方法和程序

为规范招商银行托管的基础设施证券投资基金安全、高效地运行，保障投资人的合法权益，招商银行根据《基金法》《基础设施基金指引》和《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等法律法规制定行内基础设施证券投资基金托管操作规程。

操作规程涵盖了招商银行托管基础设施证券投资基金全生命周期托管业务，主要包括产品准入、合同审核及签署、账户管理、产品成立、指令处理、核算估值、信息披露、投资监督、财产保管、产品到期等相关业务操作。

第七部分 相关参与机构

一、资产支持证券管理人

名　　称：中银资产管理有限公司

住　　所：上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号 26 楼

法定代表人：赵永东

设立日期：2014 年 9 月 10 日

联系人：何奔流

联系电话：021-38848643

二、财务顾问

名　　称：招商证券股份有限公司

住　　所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼 17 层

法定代表人：霍达

设立日期：1993 年 8 月 1 日

联系人：马涛

联系电话：010-57783222

三、基金份额发售机构

（一）直销机构

中银基金管理有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 45 楼

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 10 楼、11 楼、26 楼、45 楼

法定代表人：章砚

电话：（021）38848999

传真：（021）50960970

1、中银基金管理有限公司直销中心柜台

地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 26 楼

客户服务电话：021-3883 4788， 400-888-5566

电子信箱：clientservice@bocim.com

联系人：曹卿

2、中银基金管理有限公司电子直销平台

本公司电子直销平台包括：

中银基金官方网站（www.bocim.com）

“中银基金”官方微信服务号（在微信中搜索公众号“中银基金”并选择关注）

中银基金官方 APP 客户端（在各大手机应用商城搜索“中银基金”下载安装）

客户服务电话：021-38834788， 400-888-5566

电子信箱：clientservice@bocim.com

联系人：朱凯

（二）场外代销机构

基金管理人可根据有关法律法规的要求，选择符合要求的机构代理发售本基金，具体代销机构情况请参见基金管理人相关公告或官网相关公示。

（三）场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

（四）基金管理人可以根据情况变化增加或者减少基金销售机构。基金销售机构可以根据情况增加或者减少其销售城市、网点。

四、注册登记机构

名　　称：中国证券登记结算有限责任公司

住　　所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：赵亦清

联系电话：4008058058

五、出具法律意见书的律师事务所

名　　称：北京市金杜律师事务所

住　　所：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

设立日期：1993 年 5 月 5 日

事务所负责人：王玲

主要业务负责人：胡喆、温建利

联系人：胡喆

联系电话：021-24126068

六、税务师事务所

名　　称：安永（上海）税务师事务所有限公司北京分公司

住　　所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东方经贸城东三办公室 5 层 4 室

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东方经贸城东三办公室 5 层 4 室

法定代表人：李南

设立日期：2019 年 8 月 15 日

联系人：甄珍

联系电话：010-58153851

七、基础设施项目评估机构

名　　称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

住　　所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 14 层

法定代表人：程家龙

设立日期：2003 年 04 月 07 日

联系人：杨枝

联系电话：010-65055010

八、审计机构（审计基础设施项目/审阅基金可供分配金额测算报告等材料）

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住　　所：北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206

办公地址：北京市海淀区知春路 1 号 22 层

执行事务合伙人：吴卫星、谢泽敏

设立日期：2012 年 3 月 6 日

联系人：杨彦东

联系电话：010-82337890

九、审计机构（基金存续期年度审计）

名　　称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住　　所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

办公地址：上海市浦东新区南泉北路 429 号泰康保险大厦 25 楼

执行事务合伙人：刘维、肖厚发

设立日期：2013 年 12 月 10 日

联系人：沈兆杰

联系电话：021-68406125

十、运营管理机构

名　　称：中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司

住　　所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 188 号 450 室

办公地址：上海市嘉定区解放岛东环路 468 号

法定代表人：周建宁

设立日期：2022 年 1 月 27 日

联系人：田波

联系电话：010-52296576

第八部分 风险揭示

本基金主要投资于以仓储物流类基础设施项目为最终标的基础设施资产支持证券全部份额，穿透取得标的基础设施完全所有权。相关风险包括但不限于：

一、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、资本市场整体估值可能发生变化，从而引起基金价格波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，会因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。基础设施基金市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现，并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）发售失败风险

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

1、基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；

2、基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

5、导致基金募集失败的其他情形。

（四）交易安排有关风险

本基金募集结束、基金合同生效后，项目的交易安排存在如下风险：

1、相关交易未能完成的风险

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的全部资产支持证券。中银资管（代表中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划）经过适当交易程序后向 SPV 原股东支付股权转让价款。资产支持专项计划向 SPV 实缴、增资（或

有）并发放股东借款。SPV 在取得上述款项后，向项目公司原股东支付股权转让价款。若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，本基金将面临交易失败的风险。

2、股东工商变更无法如期完成的风险

根据《SPV 股权转让协议》和《项目公司股权转让协议》的约定，需在规定期限内完成工商变更登记。其中，昆山千灯物流项目与天津建合物流项目需要办理企业性质由外资转为内资的手续。若上述手续未按约定完成，导致项目公司无法在规定期限内完成工商变更登记，本基金将面临交易失败的风险。

3、SPV 与项目公司之间的反向吸收合并无法如期完成的风险

根据交易安排，项目公司将反向吸收合并 SPV，若工商部门拒绝办理反向吸收合并工商变更登记，或税务部门不认可反向吸收合并的税务处理安排，反向吸收合并安排将无法按照约定完成，原设计的税收筹划架构将无法实现，项目公司税务成本会增加，从而产生基金份额持有人的投资收益下降的风险。

4、SPV 及项目公司可能存在的税务或有事项等风险

根据交易安排，SPV 和项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权前，SPV 和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响 SPV 和项目公司的正常运营，从而产生基金份额持有人的投资收益下降的风险。

（五）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规、交易所规则或触及停牌条件等原因导致本基金停牌。投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市，投资者将面临风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（六）集中投资风险

1、投资范围集中风险

本基金存续期内 80%以上基金资产投资于仓储物流类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

2、基础设施项目收入来源单一风险

本基金投资的基础设施项目收益大部分依赖于租赁收入，收入来源类型较为单一，或将会对本基金造成不利影响。此等影响或风险的来源包括但不限于承租方无法按时缴纳租金及物业管理费、承租方违约、承租方续约但减少租赁面积等。

（七）管理风险

基础设施基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人对基金资产的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理。相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（八）利益冲突风险

本基金的原始权益人为中国外运。原始权益人及其关联方、运营管理机构在个别基础设施项目同区域内持有或管理与本基金投资的基础设施项目同类型的资产。本基金在存续期间，可能继续向上述企业收购此类资产及委托其运营资产。因此，本基金与原始权益人和运营管理机构之间存在潜在的利益冲突风险。

（九）市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具以及中国证监会允许投资的其他金融工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。主要风险如下：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或者由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或

者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动。如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

5、市场供需风险

宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金规模和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

（十）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格。该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响。此外，本基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行会计处理、估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十一）基金份额解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。其他专业机构投资者可以参与基础设施基金份额战略配售，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能因为交易所《新购入基础设施项目指引》等监管规定和规则导致限售，限售到期时将面临集中解禁。若投资者届时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

二、基础设施项目相关的风险

（一）政策风险

政策风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域及土地政策、行业政策和环境保护政策等。

1、税收政策

如果国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益，相关政策变动可能导致本基金的各层级及相关参与方的纳税水平发生变化，进而导致本基金的投资收益发生变动。

2、区域及土地政策

基础设施项目所在区域的人民政府可能根据当地发展需要，对土地开发管理、保税区管理等相关政策进行调整，进而可能会直接或间接对基础设施项目的经营及本基金的运作产生不利影响。

3、行业政策

仓储物流行业受到国家宏观经济政策及各级政府、监管机构、园区或管委会、行业自律组织等的法律法规、管理政策的约束和影响。若上述法律法规、政策发生不利变化或调整，可能对基础设施项目的运营产生负面影响。

4、环境保护政策

仓储物流基础设施在运营期间可能会对周边的环境产生影响，例如改造施工对周边造成的噪声、扬尘等影响。若国家有关环境影响评价标准和技术规范等规定发生变化，项目会面临处罚风险，有关部门可能责令项目改正或停产整治。

（二）行业风险

宏观经济面临的各类挑战可能使国内投资、内需、外贸受到严峻挑战，进而对仓储物流行业的发展趋势、租赁市场的需求情况造成重大不利影响，包括但不限于：租户续租意愿或租金支付能力的下降；高出租率和租金水平的维持能力下降；新租户的获得难度和原有租户的维持难度增加；基础设施项目租金水平和收入面临下行压力；基础设施资产的估值下跌；基础设施项目出售处置难度增加；基础设施项目外部融资难度增加，融资条件更苛刻等。

（三）市场风险

基础设施项目资产价格受到宏观经济环境、融资利率的变化、产业政策变化、行业竞争、租金寻底等多重因素的影响而波动，其中的不利因素可能导致基础设施资产的评估价值下降。

（四）运营风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖于基础设施项目的运营情况。基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善等重大不利变化等因素的影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、投资于仓储物流的一般性运营风险

（1）所属区域市场的不利情况

本基金投资的底层基础设施项目分别位于江苏省无锡市、江苏省苏州市昆山市、浙江省金华市、天津市西青区、四川省成都市，其运营表现可能受到当地经济发展不及预期、当地区域竞争力下降、当地仓储物流项目供应过剩等因素的影响。

（2）仓储物流资产流动性较弱

基础设施项目属于仓储物流资产，其流动性相对较弱。虽然本基金以持有基础设施项目获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施项目，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括但不限于政府相关机构事先审批结果等）。若本基金拟变现但未能在较短时间内实现，基金管理人在必要时可能将资产折价出售，以寻求快速变现。上述情况可能对本基金的投资收益带来不利影响。

2、基础设施项目经营风险

本基金拟投资的基础设施项目出租率历史情况良好，租金收入较为稳定。但仓储物流行业市场竞争激烈，项目在维持较高的出租率和租金水平方面面临持续挑战，存在：

（1）基础设施项目运营收入相关风险

1）重要现金流提供方风险

本基金有 5 个项目目前采用整租模式运营，项目公司按签约时点市场价格（可由第三方评估公司调研评估确定）租赁予整租方，由整租方向底层客户提供综合物流服务。以 2024 年末数据为例，5 个独立的整租方所贡献的租金和物业管理费收入占本基金整体营业收入的 81.27%。在本基金存续期内，若上述履约经营主体出现提前终止协议、减少租赁面积、拒绝履行租约或拖欠租金、经营陷入困境等情况时，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

2）租约集中到期风险

本次项目的 5 个项目公司，瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山千灯、天津建合与整租方签订的租赁协议将在 2032 年 1 月、3 月以及 2033 年 3 月、7 月集中到期。上述 5 个项目整租方的租赁面积合计占基础设施总可出租面积比例约 81.68%，存在因租约到期后未能续租且未能获取新租户入驻而导致出租率下降的风险，导致本基金的租金、物业管理费收入下降。

3）空置期风险

瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目及天津建合物流项目均与原始权益人旗下的相关主体签订了 5 年的整租协议，截至 2024 年末，在上述整租协议合同期限内，本项目整体平均出租率为 95.62%，空置期风险较低。而成都空港物流项目直接与租户签订租赁合同，若承租人在租约到期后出现不续租情况，且短期内无法找到可替代的承租人，将产生空置面积和空置期。成都空港物流项目整体可出租面积占本基金全部项目的比例约 16.13%，因此该项目空置情形将影响本基金租金和物业管理费收入的稳定性，对现金流产生不利影响。

4）承租人违约风险

基础设施项目的主要收入来源为租金收入。基础设施项目运营期间，虽然在租赁协议中已对可能面临的承租人违约情形，包括但不限于承租人出现租金

欠缴、迟缴、提前退租甚至租金损失等情况做出了明确约定，造成出租方财产损失的，将直接扣划承租人应承担的违约金或者出租方由此遭受的实际损失，但存在上述违约金可能无法覆盖基础设施项目由于承租人的违约情形导致的全部租金损失，上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

5）区域仓储物流市场竞争风险

本基金拟购入基础设施项目属于仓储物流行业，市场竞争激烈。宏观经济发展放缓，租户所属行业发展出现波动，当地政策和规划改变，以及电商和第三方物流企业自建仓储物流项目增多等影响，都可能影响当地仓储物流市场的供需关系。本基金各项目所在区域新增土地供应以及竞争对手的加入，可能增大基础设施项目周边可比仓库供给。若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，则对基础设施项目维持出租率、保持甚至提高租金水平方面产生压力。

6）基础设施项目未进行租赁登记备案风险

本基金基础设施项目正在履行的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续，可能会受到处罚的风险。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，项目公司可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。本项目可能因上述租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

7）保税区进出口贸易风险

本基础设施项目中的瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目分别位于无锡高新区综合保税区、昆山综合保税区，整租方与项目公司之间的仓库租赁业务不直接受进出口贸易影响，但整租方服务的终端客户可能涉及进出口贸易业务，整租方的运营业绩收入表现或可能受到出口贸易量减少、关税增加等因素的影响，进而导致其运营过程中租金、收费等收入的波动，若上述收入波动，造成整租方无法正常履约的，将可能影响本基金项下投资人获得的收益分配水平稳定。

（2）运营管理机构管理风险

本基金将聘请符合条件的运营管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”内容）。运营管

理机构的管理能力等因素会对运营管理机构的管理水平产生影响。同时，运营管理机构与原始权益人存在关联关系，本项目会因为直接或间接的竞争产生利益冲突。这些因素可能导致基础设施项目运营不善、租金及出租率下降等风险。若项目收益未达到预期目标，根据《运营管理协议》约定，当年可通过扣减运营管理机构年度绩效管理费予以风险缓释，但扣减的绩效管理费存在不足以覆盖风险缺口的可能。

本基金存续期间内，运营管理机构若触发《运营管理协议》约定需要解聘或者更换运营管理机构的条款，本基金需要重新选聘运营管理机构，届时可能出现变更运营管理机构的相关风险，包括但不限于短期无法确定运营管理机构、新运营管理机构的运营管理工作未能与原机构做好平稳衔接过渡，进而影响基础设施基金的运营业绩的情形。

（3）借款及现金周转相关风险

本基金持有的项目公司可通过借款取得资金，用于项目日常运营、维修改造，或其他项目收购等。对外借款可能存在以下风险：

1）项目公司在对外借款时，可能无法以商业优惠条款取得融资，可能在借款及时性方面存在障碍。

2）项目公司对外借款会增加本基金的债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务及利息的风险、借款利率上升的风险、偿债能力未能按预计维持在理想水平等。

3）本基金的日常运营及维修改造需要经常性或资本性支出，可能存在资金周转不及时的风险。

（4）投资目标不达预期的风险

本基金的主要投资目标，是通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目收入和现金流长期稳健增长。虽然本基金已制定明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，本基金的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险。

3、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制基础设施项目运营支出，但依然可能出现运营支出的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，有关风险包括但不限于：

（1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

（2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

（3）基础设施项目购买分包服务成本的增加；

（4）基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

（5）通胀率的上升，劳务成本的提高；

（6）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

（7）其他不可预见情况导致的支出增长。

随着本基金持有的基础设施项目资产使用期限的增长，合理的资本性支出是必要的，但不可预期的大额资本性支出的增加可能对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

4、投保额无法覆盖评估价值的风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保，但受保险政策、赔付条件等因素影响，商业保险合同中对基础设施资产的投保金额可能存在上限，基金运作期内可能发生基础设施资产毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值，可能无法覆盖基础设施项目的损失。此外，若干情形下保险赔付存在不确定性，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基础设施资产持有人利益产生风险。

5、维修改造相关风险

随着仓储物流行业对信息化、自动化、智能化等科学技术方面的需求逐步提升，基础设施项目未来可能需要主动或被动通过维修或重大升级改造，以提供满足前述需求的基础条件，持续保持良好的市场竞争力。

前述维修与重大改造升级可能需要政府有权部门批准、监督、验收，申请和达成相关条件存在不确定性，可能导致维修和改造工程无法顺利开展或无法通过相关验收。同时，基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、

建设事故、物资设备供应短缺、相关技能的劳工短缺、环保要求提高、自然灾害等影响，导致工程无法按时完成或工期延误等，可能导致成本大幅增加、项目租金损失或租金增长不达预期，对基础设施项目的现金流、外部借款（如有）的偿还能力，以及基础设施资产的估值和可分配现金金额造成不利影响。

本基金在运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平，但仍可能出现现金余额无法满足项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的项目维修和改造计划推迟，使项目面临无法在理想状态下运营的风险。

6、安全生产、环境保护和意外事件的风险

基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件。在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在意外风险。前述意外事件可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。意外事件还可能导致的政府调查或安全生产整改等，导致基础设施项目经营中断，将进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务等方面承担损失。

7、土地使用权续期风险

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2056 年 12 月 30 日（瑞达无锡物流项目）、2058 年 2 月 13 日（瑞达昆山物流项目）、2059 年 10 月 9 日（瑞达金华物流项目）、2063 年 12 月 22 日（昆山千灯物流项目）、2064 年 11 月 9 日（天津建合物流项目）及 2060 年 10 月 18 日（成都空港物流项目）到期。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的土地使用权剩余期限最短的瑞达无锡物流项目约为 32 年，最长的天津建合物流项目约为 40 年，本基金产品的存续期限为 40 年。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除须符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价或根据相关法律规定的评估价而定。该等价格可能会低于本基金对基础设施项目的购入成本。

8、关联交易与利益冲突风险

（1）关联交易风险

基金管理人将委托原始权益人及整租承租人关联方的运营管理机构协助基金管理人，开展包含租约续签等工作在内的运营管理工作，存在关联交易风险。

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易（详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”内容）。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售、租赁其他资产、产品和服务等行为，存在关联交易风险。

（2）利益冲突风险

本基金基础设施项目中 5 个项目的整租方均为原始权益人中国外运实际控制。原始权益人和整租方的主营业务包括：1）物流仓储服务；2）货运代理服务；3）物流运输服务；4）供应商管理（寄存）库存服务等。不排除原始权益人和整租方因业务需要租用本项目以外的仓储资产的情形，也不排除原始权益人和整租方在招租、项目收购等方面与本基金存在竞争，由此可能产生相关利益冲突（详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”内容）可能对本基金的运营存在一定影响。

9、本项目整租方相关风险

本项目有 5 个项目属于原始权益人中国外运实际控制的整租方直接整体租赁，因此整租方的经营状况和履约能力对于本项目后续持续稳定运营有着重大影响，以下就相关风险进行揭示：

（1）整租方经营风险

整租方为区域内客户提供综合物流服务。本基金有五个项目目前采用整租模式运营，项目公司按签约时点市场价格（由第三方评估公司调研评估确定）

将仓库租赁予整租方，由整租方向底层客户提供综合物流服务。以 2024 年度数据为例，五个整租项目所贡献的租金和物业管理费收入占本基金整体营业收入的 81.27%，若部分底层客户结束与整租方的长期合作不再续约，同时储备的底层客户无法提供足额的业务量和收入支持，整租方可能出现经营风险，且极端情况下，原始权益人中国外运及下属子公司无法向整租方提供业务支持时，整租方不能有效履约，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

（2）整租方到期不续租的风险

五个整租项目租赁合同到期日分别在 2032 年 1 月、2032 年 3 月、2033 年 3 月、2033 年 7 月，若整租方出现较大经营风险，且极端情况下若中国外运经营情况恶化，导致无法为整租方提供有力支持，将可能出现整租方在租约到期后不续租的情况。由于整租方租赁面积较大，短期内项目公司若无法找到可替代承租人，可能产生空置面积，导致项目的租金收入、物业管理费收入下降，该等情况下将影响项目现金流稳定性，对基金投资收益造成不利影响。

（3）整租方违约风险

整租方违约包括拒绝履行租金支付义务、延迟缴纳租金、提前退租、违法改造基础设施项目导致项目遭受损失等，该等情形下将影响基础设施项目运营稳定性，对本基金的投资收益带来不利影响。五个整租项目的整租方均为中国外运全资及控股子公司，若整租方经营下滑，对仓储物流需求降低，极端情况下，中国外运经营下滑，无法向整租方提供支持，可能导致整租方违约。整租方提前终止租赁合同，赔付 3 个月租金，但项目公司在 3 个月内仍未找到新的整租租户，则可能影响本项目运营稳定性。

（五）合规风险

1、部分项目土地受让经济指标未达预期风险

瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目和天津建合物流项目在初始土地取得阶段，项目所涉土地出让文件中所明确约定出让宗地的经济指标，具体如下：

1）瑞达金华物流项目。根据金华物流与金华市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013）以及瑞达金华与金华市自然资源和规划局签订的《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补〔2022〕8 号），约定出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批

准或备案登记的金额人民币 33,623.64 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,700 元，且达产后每亩产税收不低于人民币 5 万元；

2）昆山千灯物流项目。根据《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》（昆地（2013）工挂字第 86 号）中挂牌出让地块位置及规划指标概况的规定，投资强度为 55 万美元/亩；昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府签订的《千灯土地出让合同》的《补充条款》第四条的规定，本合同项下宗地工业项目资产总投资，按昆商资审字〔2013〕15036 号项目批文核准额度为不低于 6,900 万美元；

3）天津建合物流项目。根据天津建合与天津西青区国土局签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016），约定出让宗地的项目固定资产总投资不低于备案金额人民币 31,009 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述三个项目未达到上述罗列的经济指标的要求，但项目所在地的金华市自然资源和规划局、昆山市自然资源和规划局和天津市规划和自然资源局西青分局分别出具相关函件，确认对中国外运拟以转让瑞达金华、昆山供应链和天津建合 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。

同时，原始权益人分别就瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目和天津建合物流项目未达到上述罗列的经济指标的要求的情况作出承诺如下：

1）瑞达金华物流项目。在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同项下有关瑞达金华物流项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运及中国外运控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由中国外运及中国外运控股子公司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失；

2）昆山千灯物流项目。在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关昆山千灯物流项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失；

3）天津建合物流项目。在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同项下有关天津建合物流项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求天津建合按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

在此基础上，本基金项下项目公司作为上述转让协议的签署主体，仍然可能面临原土地出让方的追偿责任，以及随之带来的声誉风险造成的二级市场的异常波动，使本产品的投资人面临相应的投资风险。

（六）估值与现金流风险

1、可供分配现金流预测风险

本基金的基础设施项目现金流来源于项目的租金收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。现金流预测风险主要体现为租金收入波动的风险。在本基金存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租或导致基础设施项目无法正常运营的其他因素，可能会对基础设施项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

2、股东借款带来现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定进行税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税

前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

3、项目公司期初货币资金未在预测期可供分配金额预测中体现的风险

为了减少非经营性因素对可供分配金额预测的扰动，以及期初现金的分配可能影响项目公司资本结构导致可供分配金额减少，预测期项目公司的期初货币资金暂未在本基金可供分配金额预测中体现。本基金上市后拟对项目公司持有的期初货币资金进行部分预留，用于保障基础设施项目未来正常开展经营活动。基金管理人将基于基金份额持有人利益最大化原则，综合考虑基础设施项目实际运营情况、货币资金必要预留金额、期初货币资金分配对项目公司资本结构及未来可供分配金额的影响，审慎地决定项目公司实际的期初货币资金分配方案，项目公司向专项计划支付的股东借款利息金额原则上不超过准予税前扣除的利息支出。

4、资产估值风险

基础设施资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

（七）规划风险

仓储物流基础设施项目所在城市政府相关部门，可能会对全市整体的用地规划进行调整或升级，产业地理重心将随之发生变化，导致基础设施项目所在区域的产业结构改变。产业结构的改变可能会对基础设施项目的市场客户带来

不利影响，造成租赁需求降低等对基础设施经营不利的结果。同时，基础设施项目的稳定运营亦依赖项目周边的社会化便利设施，若前述调整或升级造成社会化便利设施无法继续提供相应服务，特别是交通网络的不利变化，则会对基础设施项目的特点属性带来不利影响，降低基础设施项目在所在城市仓储物流市场的吸引力，对项目运营带来较大压力。

（八）意外事件及不可抗力风险

本基金运作过程中可能存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境而导致基金管理人、计划管理人及/或相关方延迟或未能履行义务，导致本基金出现损失。该等情况、环境包括但不限于政府限制、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改（包括但不限于企业会计准则、证券监管规则等法律或国家政策的变更）等。

此外，上述情况可能对基础设施项目的固定资产造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生前述不可抗力因素，本基金及基金份额持有人收益会面临不利影响。

（九）基础设施项目处置风险

本基金若对基础设施项目进行处置的方式包括转让资产支持证券、SPV 公司股权及债权、项目公司股权及债权、基础设施项目等。若未来本基金处置基础设施项目，由于项目的公允价值可能受到市场景气程度、政策变化及其他不利因素等影响，导致处置收入存在不确定性；或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金的处置收入，导致基金投资收益下降，导致投资本金损失。此外，由于基础设施项目流动性较弱，可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。

此外，基础设施项目所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地或基础设施项目产权转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求都会对项目处置构成影响。若出现前置审批等转让限制，基金管理人将积极促使基础设施项目达成转让条件，并推进相关方的审批流程，尽快解除转让限制。基金管理人还将积极协调运营管理机构和原始权益人的相关资源推进基础设施项目的处置进程。

三、与专项计划管理相关的风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即专项计划）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致专项计划提前终止。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产和本基金的安全性和稳定性。

（四）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（五）资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构尽职履约风险

若资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构出现违反相关法律法规和有关规定的情形导致被取消资格，或各机构内部业务人员、系统出现失误，可能会对基金份额持有人的利益造成损失。

四、其他风险

（一）政策与法律风险

基础设施基金是证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

（二）技术风险

在基金的日常交易中，基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等主体面临因

技术系统的故障或者差错而影响交易的风险，可能导致基金份额持有人的利益受到影响。

（三）操作风险

基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等在业务操作过程中，可能发生因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

第九部分 基金募集

本基金具体发售方案以本基金的基金份额发售公告为准，请投资人就发售和认购事宜仔细阅读本基金的基金份额发售公告。

一、基金募集的依据

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他有关规定募集。本基金募集申请已经中国证监会 2025 年 5 月 30 日证监许可〔2025〕1162 号文《关于准予中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》注册募集。

二、基金类型、运作方式

（一）基金的类别

基础设施证券投资基金

（二）基金的运作方式

契约型封闭式。

在存续期内，本基金不接受申购（由于基金扩募发售的除外）与赎回。基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易；投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上交所场内交易或在相关平台转让，具体可参照上交所、登记机构相关规则办理。

三、基金的存续期限、上市场所

（一）存续期限

本基金存续期限（即基金封闭期）为自基金合同生效之日起 40 年。

如发生基金合同约定情形，在履行相关程序后，本基金可延长存续期。否则，本基金存续期限届满时将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

（二）上市交易场所

上海证券交易所

四、募集方式和募集场所

（一）募集方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略配售、网下发售、公众投资者认购等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单详见基金询价公告、基金份额发售公告等相关公告或基金管理人网站公示。

（二）募集场所

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经上交所和中国结算认可的上交所会员单位进行。具体名单详见发售公告或相关业务公告或基金管理人网站公示。

五、募集期限

本基金的募集期限自基金份额发售之日起原则上不超过 5 个交易日，具体发售时间见本基金询价公告及基金份额发售公告。基金管理人可合理调整发售期并公告。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

六、募集对象

本基金的发售对象为符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。根据参与发售方式的不同，本基金的发售对象包括符合法律法规规定的可投资于基础设施基金的战略投资者、网下投资者及公众投资者。

（一）战略投资者

战略投资者，指符合本基金战略投资者选择标准的、依法可以参与基础设施基金战略配售的主体，包括原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可本基金长期投资价值，具体选择标准详见招募说明书或基金份额询价公告等相关文件。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

（二）网下投资者

网下投资者为证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者。

全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

（三）公众投资者

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

具体发售对象详见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

七、战略配售数量、比例及持有期限

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上应当单独适用上述规定。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

以上战略配售投资者将与基金管理人事先签署《战略配售协议》，具体战略配售比例等相关信息将在基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告中披露。最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

八、网下投资者的发售数量、配售原则及配售方式

（一）网下询价并定价

基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格，具体信息请参见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。

上交所为本基金基金份额询价提供询价平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的 70%。

（三）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上交所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请。网下投资者提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过中国结算登记份额。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例相同。

九、基金份额的认购和认购限制

（一）认购方式

本基金的基金份额认购价格通过网下询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，参与本基金的基金份额的认购。各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

1、战略投资者的认购

本基金募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

战略投资者可以使用场内证券账户或场外基金账户认购，基金管理人根据上交所、中国结算、上海结算相关业务规则完成资金交收和份额登记工作。

2、网下投资者的认购

基金份额认购价格确定后，询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。有效报价是指网下投资者提交的不低于基金管理人及财务顾问确定的认购价格，同时符合基金管理人、财务顾问事先确定且公告的其他条件的报价。

网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总量。

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

网下投资者可以使用场内证券账户或场外基金账户认购，基金管理人根据上交所、中国结算、上海结算相关业务规则完成资金交收和份额登记工作。

3、公众投资者的认购

募集期内，公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额并缴纳认购款。

对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售，投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经上交所和中国结算认可的上交所会员单位进行。具体名单详见发售公告或相关业务公告或基金管理人网站公示。

通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统基金份额持有人开放式基金账户下；通过场内认购的基金份额登记在证券登记系统基金份额持有人上海证券账户下。

通过场外认购的基金份额可在基金通平台转让或通过跨系统转托管将基金份额转登记在证券登记系统基金份额持有人上海证券账户下参与场内交易，具体可参照上交所、登记机构规则办理。

（二）募集期利息的处理方式

本基金的认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。具体金额以登记机构的记录为准。

（三）认购费用

对于战略投资者及网下投资者，本基金不收取认购费。

对于公众投资者，在认购时收取基金认购费用。公众投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。具体认购费率如下：

表 9-1 公众投资者的认购费率表

	单笔客户认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M＜100 万元	0.60%
	100 万元≤M＜300 万元	0.40%
	300 万元≤M＜500 万元	0.20%
	M≥500 万元	1000 元/笔
场内认购费率	上交所会员单位参照场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

本基金的认购费用应在公众投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用。投资人重复认购，须按每次认购所对应的费率档次分别计费。

基金管理人及其他基金销售机构可以在不违背法律法规规定及《基金合同》约定的情形下，对基金认购费用实行一定的优惠，费率优惠的相关规则和流程详 见基金管理人或其他基金销售机构届时发布的相关公告、公示或通知。

（四）战略投资者和网下投资者认购金额/认购份额的计算

1、战略投资者采用“份额认购，份额确认”的方式，计算公式为：

认购金额＝基金份额发行价格×认购份额

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购中在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

2、网下投资者采用“份额认购，份额确认”的方式。计算公式为：

认购金额＝基金份额发行价格×认购份额

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。

例：某网下投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000.00 元

即：某网下投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

（五）公众投资者认购金额/认购份额计算

本基金的公众投资者认购采用“金额认购，份额确认”的方式：

1、认购费用适用比例费率时，计算公式为：

认购费用＝认购金额×认购费率／（1＋认购费率）

认购份额＝（认购金额－认购费用）／基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位。

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某投资者投资 10 万元场外认购本基金的基金份额，所对应的认购费率为 0.60%，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，发行价格 1.050 元/份。则认购份额为：

认购费用＝认购金额×认购费率／（1＋认购费率）＝100,000×0.60%/（1+0.60%）=596.42 元

认购份额＝（认购金额－认购费用）／基金份额发行价格＝（100,000-596.42）／1.050＝94,670 份（按截位法保留至整数位）

认购确认份额＝认购份额＝94,670 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝94,670×1.050＝99,403.50 元

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率＝99,403.50×0.60%＝596.42 元

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用＝99,403.50＋596.42＝99,999.92 元

退还投资者差额＝认购金额-实际确认金额＝100,000-99,999.92=0.08 元

即：投资者投资 10 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 94,670 份，退还投资者 0.08 元。

2、认购费用适用固定金额时，计算公式为：

认购费用＝固定费用

认购份额＝（认购金额－认购费用）／基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位。

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某投资者投资 1,000 万元场外认购本基金基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，发行价格 1.050 元/份。则认购份额为：

认购费用＝固定费用＝1,000 元

认购份额＝（认购金额－认购费用）／基金份额发行价格＝（10,000,000-1,000）／1.050＝9,522,857 份

认购确认份额=认购份额＝9,522,857 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝9,522,857×1.050＝9,998,999.85 元

实际认购费用＝1,000 元

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用＝9,998,999.85+1,000＝9,999,999.85 元

退还投资者差额＝认购金额－实际确认金额＝10,000,000-9,999,999.85＝0.15 元

即：投资者投资 1,000 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 9,522,857 份，退还投资者 0.15 元。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

（六）认购申请的确认

基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到认购申请，认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利。否则，由此产生的任何损失，由投资者自行承担。

（七）基金份额认购的限制

1、投资者认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

2、基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购份额/金额进行限制，具体限制请参见更新的招募说明书或相关公告。

3、基金管理人可以对募集期间的单个投资人的累计认购份额/金额进行限制，但不得损害《基金法》《基础设施基金指引》等相关法律法规中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体限制和处理方法请参见更新的招募说明书或相关公告。

4、投资人在募集期内可以多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，但已受理的认购申请不得撤销。

十、基金份额的认购账户

投资者参与基础设施基金场内认购的，应当持有上交所人民币普通股票账户或证券投资基金账户（即场内证券账户）。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与基础设施基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（即场外基金账户）。投资者使用场外基金账户认购的，可在基金通平台转让或转托管至场内证券经营机构后，参与上交所场内交易，具体可参照上交所、登记机构规则办理。

十一、募集期间的资金与费用

基金募集期间募集的资金应当存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，不得从基金财产中列支。

十二、回拨份额的发售和配售

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人、财务顾问应在募集期满的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上交所并公告。未在

规定时间内通知上交所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金发售涉及的回拨机制具体安排请参见本基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。

十三、中止发售

本基金发售期间发生以下情形的，基金管理人、财务顾问可选择中止发售，并发布中止发售公告：

（一）网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

（二）网下投资者和公众投资者缴款认购的基金份额数量合计低于扣除最终战略配售数量后本次公开发售总量；

（三）基金份额认购价格未达原始权益人预期；

（四）原始权益人、基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见；

（五）出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

十四、基金管理人可在不违反法律法规且在不影响基金份额持有人实质利益的前提下，根据市场情况对上述发售的安排进行补充和调整并提前公告。

十五、预计基金发售、上市的重要日期

本基金的预计发售、上市的日期如下表所示，具体以届时实际情况和相关公告为准。

表 9-2 基金发售、上市重要日期

日期	发行安排
X-3 日 （2025 年 6 月 11 日，X 日为询价日[3]）	1.刊登询价公告、《基金合同》、基金托管协议、招募说明书、基金产品资料概要等相关公告与文件

[3] 1）X 日为基金份额询价日，T 日为基金份额发售首日，L 日为募集期结束日。询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《基金份额发售公告》及后续公布的公告日期为准；2）如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人及财务顾问将及时公告，修改本次发售日程。

	2.网下投资者提交核查文件[4]
X-2 日 （2025 年 6 月 12 日）	网下投资者提交核查文件
X-1 日 （2025 年 6 月 13 日）	1.网下投资者提交核查文件（当日 12:00 前） 2.网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日 12:00 前） 3.基金管理人、财务顾问开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
X 日 （2025 年 6 月 16 日）	基金份额询价日，询价时间为 9:00-15:00 1.确定基金份额认购价格[5] 2.确定有效报价网下投资者及其配售对象
T-3 日前（自然日） （2025 年 6 月 18 日，T 日为发售日）（预计）	刊登《基金份额发售公告》、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T 日至 L 日 （2025 年 6 月 23 日至 2025 年 6 月 24 日，L 日为募集期结束日）（预计）	基金份额募集期 战略投资者认购时间为：9:30-17:00 网下认购时间为：9:00-15:00 公众投资者场内认购时间：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+1 日 （2025 年 6 月 25 日）（预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告。
L+1 日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理基金上市

[4]如因上交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs 询价与认购系统”进行网下询价或录入认购信息工作，请网下投资者及时与基金管理人或财务顾问联系。

[5]如果基金管理人、财务顾问确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《基金份额发售公告》为准。

第十部分 基金合同的生效

一、基金备案的条件

基金募集期内，本基金如同时满足下述条件情形，则达到备案条件：

（一）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；

（二）募集金额规模达到 2 亿元人民币且投资者不少于 1000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方按照规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（五）无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，基金达到备案条件的，基金管理人应在 10 日内聘请法定验资机构验资，并自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。

基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

二、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

本基金募集期限届满，出现以下情形之一的，募集失败：

（一）基金份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（二）募集资金规模不足 2 亿元，或投资人少于 1,000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（五）导致基金募集失败的其他情形。

如果募集期限届满，本基金募集失败，基金管理人应当承担下列责任：

（一）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（二）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。募集期间产生的评估费、会计师费、律师费、财务顾问费（如有）等各项费用不得从投资者认购款项中支付。

第十一部分 基金份额的上市交易与结算

一、基金份额的上市交易

《基金合同》生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上交所交易及开通相关平台（如有）转让业务，无需召开基金份额持有人大会审议。

本基金上市交易后，登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上交所上市；使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上交所场内交易或直接参与基金通等相关平台交易，具体可参照上交所、中国结算规则办理。

二、上市交易的地点

上海证券交易所

三、上市交易的时间

基金合同生效后，在符合法律法规及上交所业务规则规定的上市条件的情况下，本基金可向上交所申请上市。具体上市时间详见基金管理人届时发布的相关公告。

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

四、上市交易的规则

本基金的基金份额在上交所的上市交易需遵循《基础设施基金指引》、上交所业务规则等有关规定及其不时修订和补充或更新。

五、上市交易的费用

上市交易的费用按照上交所有关规定办理。

六、上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》和上交所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

七、基金份额的交易、结算方式

（一）交易方式

本基金采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上交所认可的交易方式交易。具体的委托、报价、成交等事宜按照上交所相关规定执行。

本基金如作为质押券按照上交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，上交所另有规定除外。

（二）结算方式

本基金的基金份额的结算根据《中国证券登记结算有限公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》等有关规定及其不时修订和补充执行。

记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

八、基础设施基金收购及相关权益变动

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

1、通过上交所交易或上交所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

2、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的10%后，其通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第 1、2 条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

3、投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

4、原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得本基金的基础设施基金份额导致份额权益发生前述变动的，应当按前述规定履行相应的通知、公告等义务。

（二）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当按照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50%的，继续增持该基础设施基金份额的，适用前述规定。

本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行基础设施基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行基础设施基金收购的，当事人应当参照上交所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（三）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的三分之二的，继续增持该基础设施基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持基础设施基金份额。

九、扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《业务办法》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》向上交所申请新增基金份额上市。

十、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上交所《上海证券交易所基金业务指南第 2 号—上市基金做市业务》及其他相关规定执行。

十一、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

十二、基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。开放式基金账户/场内证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

十三、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请，并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

基金管理人应当对战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额进行限售管理。限售安排应当符合《基础设施基金指引》关于基金战略配售份额最低持有期限的规定以及相关约定。

十四、其他

（一）相关法律法规、中国证监会及上交所对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，《基金合同》相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会。

（二）若上交所、中国结算增加基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

（三）在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以在履行适当的程序后申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易，无需召开基金份额持有人大会。

（四）在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

在严格控制风险的前提下，本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目运营收入等长期现金流为主要目的，通过提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值的回报。

二、投资范围及比例

（一）投资范围

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

如因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合上述投资范围的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月之内进行调整。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许本基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

（二）投资比例

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

资比例不符合上述规定投资比例的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因，导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构对前述投资品种的投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整，无需另行召开基金份额持有人大会。

本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的基础设施资产支持证券，以间接投资于新购入基础设施项目。

三、投资策略

（一）基础设施项目投资策略

1、资产支持专项计划投资策略

基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，将 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并间接持有项目公司的100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目的完全所有权或经营权利。

前述基础设施项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本招募说明书及附件。

2、运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、基础设施项目行业周期等因素来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动履行基础设施项目管理职责，根据投资需要参与所投资项目的运营，并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对基础设施项目所享有的权利），并可以聘请在同类型行业运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为基础设施项目提供运营管理服务。

当出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

3、扩募及收购策略

基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，在基金存续期内寻求收购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质基础设施项目资产。本基金存续期间收购基础设施项目涉及扩募基金份额上市的，基金管理人将根据有关规定申请扩募基金份额上市。

4、资产出售及处置策略

本基金存续期内，基金管理人根据市场环境与基础设施项目运营情况，以基金份额持有人利益优先为原则，按照有关规定和约定择机制定基础设施项目出售方案并负责实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或基金份额持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

5、权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2056 年 12 月 30 日（瑞达无锡物流项目）、2058 年 2 月 13 日（瑞达昆山物流项目）、2059 年 10 月 9 日（瑞达金华物流项目）、2063 年 12 月 22 日（昆山千灯物流项目）、2064 年 11 月 9 日（天津建合物流项目）及 2060 年 10 月 18 日（成都空港物流项目）到期。

基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

（二）基金的融资策略

本基金存续期内，在控制风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。方法包括但不限于使用基金持有的债券

资产开展融资回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

（三）固定收益的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

同时，本基金将密切关注与政策和信用相关的环境、社会和公司治理（ESG）因素，将 ESG 因素纳入投资分析和投资决策环节，致力于在更好实现投资目标的基础上践行 ESG 投资理念。

未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，在履行适当程序后，本基金可相应调整和更新相关投资策略。

四、投资限制

（一）组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因，导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（1）本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（2）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

3、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与《基金合同》约定的投资范围保持一致。

4、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自《基金合同》生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合《基金合同》的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合《基金合同》的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自《基金合同》生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

5、向基金管理人、基金托管人出资；

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。《基金合同》对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

（三）法律法规或监管部门对基金合同所述投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等作出强制性调整的，本基金应当按照法律法规或监管部门的规定执行；如法律法规或监管部门修改或调整涉及本基金的投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等，且该等调整或修改属于非强制性的，则基金管理人与基金托管人协商一致后，可按照法律法规或监管部门调整或修改后的规定执行，而无需基金份额持有人大会审议决定。

五、借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（三）本基金已持有基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（四）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（五）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（六）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

六、业绩比较基准

本基金暂不设置业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致后报中国证监会备案后（如需）及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

七、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施项目运营收益。因此，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险及预期收益低于股票型基金，高于债券型基金和货币市场基金。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与基础设施基金相关的各项风险、与基础设施项目相关的各项风险、与专项计划相关的各项风险及其他相关的各项风险，具体详见招募说明书“风险揭示”部分。投资者应充分了解本基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

八、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

（一）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，保护基金份额持有人的利益；

（二）有利于基金财产的安全与增值；

（三）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

第十三部分 基金的财产

一、基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指本基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

二、基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并报表层面计量的净资产。

三、基金财产的账户

（一）基金财产账户的设置及开立

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、业务规则的规定以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照《专项计划托管协议》的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动均必须通过该账户进行。

监管账户包括 SPV 监管账户和项目公司监管账户，均开设在监管银行（即基金托管人或其分支机构）。在项目公司与 SPV 吸收合并前，系指项目公司监管账户和/或 SPV 监管账户的单称或合称。在项目公司与 SPV 吸收合并后，系指项目公司监管账户（即基础设施项目运营收支账户）。监管账户和项目公司的其他账户（如有）按照《资金监管协议》《运营管理协议》的约定执行，并由基金托管人或其分支机构参与监管。

上述基金财产相关账户与基金管理人、基金托管人、专项计划托管人、监管银行、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

（二）现金流的归集和安排

基金财产的账户包括项目公司相关账户、专项计划账户和基金托管账户。

1、账户设置

项目公司设置项目公司运营收入账户、运营支出账户（运营收入账户、运营支出账户即监管账户）。监管账户由基金管理人、计划管理人、项目公司及监管银行共同签署了《资金监管协议》，基金管理人、监管银行需根据预算逐笔审核监管账户中的资金支出。

2、在项目公司划款日，项目公司向专项计划支付与其持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益或借款本息，项目公司将相关资金支付至专项计划账户。

3、在计划管理人、专项计划托管人履行相关流程后，由专项计划向基金管理人分配现金流，资金进入基金托管账户。基金管理人根据法律法规或《基金合同》约定向基金份额持有人分配现金流或进行投资。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

（一）基础设施项目概况

本基金通过特殊目的载体持有项目公司股权，实现对基础设施资产的控制，基础设施资产包括瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目，建筑面积合计30.54万平米，可租赁面积合计29.97万平米，已出租面积合计28.65万平米。2024年12月31日时点，收益法估值结果为10.97亿元。

表14-1：基础设施项目概况

项目名称	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目
所在地	江苏省无锡市新吴区	江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区	浙江省金华市金东开发区
资产范围坐落	江苏省无锡市新吴区新都路18号	江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号	浙江省金华市金东开发区金港大道东988号
所处行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流
建筑构成	由2栋双层电梯**高标仓库**、门卫和配套用房组成	由2栋双层电梯**高标仓库**组成	7栋单层仓库、2栋辅房组成，其中1-6号库为单层**高标仓库**，7号库为单层普通仓库
总建筑面积（平方米）	38,006.29	35,465.32	76,371.08
可租赁面积（平方米）	37,471.88	35,291.16	73,809.58
资产估值（万元）	15,100	14,400	21,000
土地用途	仓储用地	仓储用地	工业用地
土地使用期限	2056年12月30日	2058年02月13日	2059年10月09日
土地剩余年限	32.00年	33.12年	34.77年
开竣工时间	开工时间：2008.3 竣工时间：2009.8	开工时间：2008.7 竣工时间：2010.4	1-6号仓库，1、2号辅房： 开工时间：2010.11 竣工时间：2011.11（1-6号仓库，2号辅房）； 2013.1（1号辅房）7号仓库： 开工时间：2016.12 竣工时间：2018.7
运营起始时间	2009.9	2010.5	2012.6（1-6号库、2号辅房）； 2013.7（1号辅房）； 2018.7（7号库）

产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务
收入来源	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）

表 14-2：基础设施项目概况（续）

项目名称	**昆山千灯物流项目**	**天津建合物流项目**	**成都空港物流项目**
所在地	江苏省昆山市千灯镇	天津市西青区王稳庄镇	成都市双流区空港区域
资产范围坐落	江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
所在行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流
建筑构成	由 2 栋单层**高标仓库**、1 栋办公楼和物业用房等配套组成	由 4 栋单层**高标仓库**、1 栋办公楼和物业用房等配套组成	由 2 栋双层电梯**普通仓库**、1 栋单层**高标仓库**、2 栋办公楼和门卫等配套用房组成
总建筑面积（平方米）	40,575.55	66,167.83	48,814.54
可租赁面积（平方米）	39,701.23	65,044.16	48,346.92
资产估值（万元）	20,500	24,800	13,900
土地用途	仓储用地	仓储用地	仓储用地
土地使用期限	2063 年 12 月 22 日	2064 年 11 月 09 日	2060 年 10 月 18 日
土地剩余年限	38.97 年	39.86 年	35.80 年
开竣工时间	开工时间：2015.3 竣工时间：2016.2	开工时间：2014.12 竣工时间：2015.7	A 库+门卫、B 库、C 库、1 号办公楼+门卫 开工时间：2010.3 竣工时间：2013.9 2 号办公楼 开工时间：2018.11 竣工时间：2019.8 消防水泵房 开工时间：2012.4 竣工时间：2013.9
运营起始时间	2016.9	2015.8	2013.9（A、B、C 号库，1 号办公楼、门卫、消防水泵房） 2019.10（2 号办公楼）
产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务
收入来源	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入

1、瑞达无锡物流项目

（1）区位情况

图 14-1：瑞达无锡物流项目外景



瑞达无锡物流项目位于江苏省无锡市新吴区新都路 18 号，属无锡高新区综合保税区范围内。本项目东侧临锡钦路，南侧临新都路，西侧临锡秀路，北侧邻高浪路高架绿化带。项目周边有新都路、锡秀路、锡兴路、吴都路、高浪路高架等城市交通主干道，交通优势显著，高速公路路网密集。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

本项目周边公共服务配套设施较为完善，中国海关、电信、新洲生态园、新区分局园区派出所等皆在 3 公里辐射范围内。区域内教育配套有新洲小学、无锡科技职业学院等；医疗配套有梅村街道社区卫生服务中心、无锡市第八人民医院分院等。

图 14-2：瑞达无锡物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 2 栋双层电梯高标仓库、门卫和配套用房组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 14-3：瑞达无锡物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
2#仓库（A 库）	20,993.76	20,993.76	高标仓	钢混结构	2009	**防火等级：**丙类；**净高：**一层 10.5 米/二层 10.5 米；**地面荷载：**一层 3 吨/平方米，二层 2 吨/平方米；**消防系统：**自动喷淋系统、消防栓系统；**附属设施：**包含升降平台、电梯，一层配有雨棚。
3#仓库（B 库）	16,478.12	16,478.12	高标仓	钢/钢混结构	2009	
1#门卫	79.55	-	门卫	钢混结构	2009	-
4#水泵房	454.86	-	水泵房	钢混结构	2009	-
合计	**38,006.29**	**37,471.88**	-	-	-	-

（3）项目优势

1）区位优势显著，交通基础设施完善

无锡历来为工商业重镇，地处长江三角洲、沿海经济开放带与长江经济发展带交汇处，位于苏锡常都市圈中间，是沪宁之间重要的节点城市和区域性商贸中心、交通枢纽。瑞达无锡物流项目位于无锡高新区综合保税区范围内，依托无锡空港和运河口岸，已成为长三角内陆口岸核心区。该项目周围高速公路路网密集，项目南距无锡硕放国际机场约 6 公里，北至 G2 京沪高速约 5 公里，西联无锡南站约 8 公里、毗邻京杭运河等交通枢纽，空港、海港、陆港物流枢纽建设完善，交通基础设施齐全，枢纽优势明显。

2）仓储用地需求增长，市场供给下降

近年来，无锡市仓储物流市场依靠得天独厚的区位条件、经济基础和政策支持而持续快速发展。2024 年，国家邮政局联合工业和信息化部、交通运输部等八部门印发《关于国家邮政快递枢纽布局建设的指导意见》，无锡被明确为区域性国际邮政快递枢纽。据戴德梁行统计，截至 2024 年上半年，无锡市高标仓存量约为 315 万平方米，主要位于新吴区、锡山区、惠山区、江阴市四个区域；另据不完全统计，无锡市未来三年入市 7 个高标仓项目，建筑面积约为 72.9 万平方米，其中市场化运营 53.4 万平方米，分别位于江阴市、惠山区、锡山区、新吴区。未来无锡市高标仓供需较稳定，预计空置率将维持在低位。

3）产业客户集聚，租户业态丰富

无锡市正在积极推进临空产业迭代升级，着力构建航空物流、临空先进制造、跨境电商、高端商务商贸等特色产业集群，重点吸引企业总部和研发、销

售、物流、结算等功能性机构落户，提升枢纽经济发展层次。本项目所在新吴区是首批国家级高新区，经济基础雄厚、现代产业发达、科创实力出众，以“打造中国数字经济领军园区”为目标的无锡国家软件园五期、六期项目正落户于此。项目所处的无锡高新区综合保税区产业氛围浓厚，其规划面积为3.497平方公里，凭借靠近上海、杭州等重要经济中心的战略位置，以及区内完善的物流设施和高效的通关服务，重点发展以半导体集成电路、高端电子、精密机械为代表的先进制造业和以保税物流为代表的现代生产性服务业，致力于形成苏南乃至长三角地区内陆口岸核心区域。区内包括中国外运、易商、捷普电子（无锡）有限公司、敦南微电子等知名企业。截至 2024 年底，项目穿透服务租户合计 121 户，行业涵盖医疗、通讯、半导体、电子、制造业、货运等多种业态，收入来源相对分散，存量客户、目标租户群体与区域发展规划相符合。

2、瑞达昆山物流项目

（1）区位情况

图 14-3：瑞达昆山物流项目外景



瑞达昆山物流项目位于江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号，东侧邻万纬物流，南侧邻空地，西侧邻新宁物流，北临中央大道，周边还有 312 国道、G2 京沪高速（沪宁段）、中央大道等交通要道。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

项目公共服务配套设施较为完善，邮局、移动营业厅、银行、超市等皆在3公里辐射范围内。周边医疗配套有昆山市陆家镇合丰社区卫生服务中心、昆山市第四人民医院等。

图 14-4：瑞达昆山物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 2 栋双层电梯高标仓库组成，其中 2 号仓库包含夹层办公和设备房。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 14-4：瑞达昆山物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	楼层及用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
1 号仓库	8,337.04	8,337.04	高标仓（1 层）	钢混结构	2010	**防火等级：**丙二类；**净高：**一层 9.6 米，二层 6.8 米；**地面荷载：**一层 3 吨/平方米，二层 2 吨/平方米；**消防系统：**喷淋泵、稳压泵、消火栓泵、稳压泵、防火卷帘门；**附属设施：**包含电梯 6 台，12 台电动液压升降台，3 台电动托盘堆高机，平台高度 1.4 米；1 号仓库夹层办公为精装；2 号仓库夹层办公为毛坯。
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2 层）	钢混结构	2010	
小计	**17,682.89**	**17,682.89**	-	-	-	
2 号仓库	8,262.42	8,262.42	高标仓（1 层）	钢混结构	2010	
	85.92	-	夹层设备	钢混结构	2010	
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2 层）	钢混结构	2010	
	88.24	-	2 层设备	钢混结构	2010	
小计	**17,782.43**	**17,608.27**	-	-	-	
合计	**35,465.32**	**35,291.16**	-	-	-	-

（3）项目优势

1）区位优势明显，经济辐射能力强

昆山市是江苏省下辖的县级市，由苏州市代管，已连续 20 年位居全国综合实力百强县榜首。本项目位于江苏省昆山市昆山开发区，属于保税区范围内，且位于昆山市中环以内，属于稀缺仓库资源。本项目距昆山市中心约 7 公里，距离昆山站火车站约 8.6 公里，距离昆山南站火车站约 7 公里；距上海市中心约 48 公里，距上海虹桥国际机场约 41 公里，距苏州市中心约 42 公里。良好的区位优势，为本项目承接上海市及苏州市外溢的高标仓储需求创造了有利条件。

2）土地供应稀缺，高标仓供需稳定

昆山市是上海经济圈中一个重要的新兴工商城市，近年来仓储物流用地供应稀缺。开发商一般通过收购二手工业/仓储用地后，以改建方式开发新项目。据戴德梁行不完全统计，未来三年昆山市内仅花桥镇有 1 个新增高标仓入市，本项目所在综保区无新增供应。

3）重点货运枢纽节点，租户类型符合区域产业布局

昆山市拥有完善的工业体系，电子信息、汽车零部件、精密机械等高新技术产业发达，国内外知名企业在此设立生产基地或研发中心。截至 2024 年，昆山规上工业总产值连续四年突破万亿，外贸进出口 2024 年首次突破 8,000 亿元。近年来，该市积极推动培育电子商务企业发展、布局货运枢纽建设，形成公路、铁路联运，并以货场联运为基础，大力发展货物多式联运，加快货物节点流转。区域内电商及第三方物流等企业仓储需求较高。项目所处的昆山综合保税区位于国家级昆山经济技术开发区内，由于靠近上海，昆山能够充分利用上海作为国际金融中心的优势，吸引外资并促进对外贸易。同时，其处于长三角核心地带的位置也使得它成为连接国内外市场的重要节点。区内包括中国外运、新宁物流、世远物流、江苏飞力达现代物流有限公司、精密机械产业园等企业，产业氛围浓厚。截至 2024 年底，项目穿透服务租户合计 40 户，行业涵盖货运代理、电子、贸易等，客群与本区域发展规划相适应，后续储备客户发展潜力较大。

3、瑞达金华物流项目

（1）区位情况

图 14-5：瑞达金华物流项目外景



瑞达金华物流项目位于浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号，属于金东开发区。本项目地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，东侧众一塑胶制品有限公司，北侧邻甬金高速公路，南面紧临金港大道，西侧临东华街，周边高速、主干道密布。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

项目公共服务配套设施较为完善，邮局、电信、银行、超市等皆在 3 公里辐射范围内。区域内教育配套有金义尚雅实验学校、金华市金东区鞋塘初级中学、金华市金东区博文学校等；医疗配套有顺义区金华金东金三角医院、金华田氏医院等。本项目周边居住小区有红星金义天铂、天山龙城、龙庭一品等。

图 14-6：瑞达金华物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 7 栋单层仓库（其中 1-6 号库为高标仓，7 号库为普通仓库）、2 栋辅房组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 14-5：瑞达金华物流项目各部分建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
1 号库	5,007.44	4,682.44	高标仓	钢结构	2011	**防火等级：**丙二类；**净高：**9 米 **地面荷载：**3 吨/平方米；**消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统；**附属设施：**雨棚，液压升降平台，1.3 米月台
2 号库	13,316.94	12,931.94	高标仓、办公	钢结构	2011	
3 号库	13,531.72	13,018.22	高标仓、办公	钢结构	2011	
4 号库	14,496.96	14,111.96	高标仓、办公	钢结构	2011	
5 号库	13,032.81	12,492.31	高标仓	钢结构	2011	
6 号库	7,379.62	7,116.12	高标仓	钢结构	2011	
7 号库	2,267.14	2,118.14	普通仓	钢结构	2018	**防火等级：**丁类；净高：9 米；**地面荷载：**3 吨/平方米；**消防系统：**消防栓系统；**附属设施：**雨棚，液压升降平台，1.3 米月台
1 号辅房	6,326.60	6,326.60	办公	钢混结构	2013	-
2 号辅房	1,011.85	1,011.85	食堂	钢混结构	2011	-
合计	**76,371.08**	**73,809.58**	-	-	-	-

（3）项目优势

1）周边路网成熟，交通转运便利

金华市作为浙江省“四大都市区”之一，北接沪杭、东联甬舟、辐射内陆。本项目所在的金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，距离义乌小商品城直线距离 26 公里，距离义乌机场直线距离约 20 公里，距离金华站直线距离约 28 公里，距离金华南站直线距离约 19 公里，距离义乌西站直线距离约 13 公里，周边有多个机场、高铁等交通枢纽，交通网络较成熟，租户转运便捷，减少货物流转成本。

2）仓储用地需求上升，区域高标仓新增供应稀缺

该项目所在的金华市金东开发区在未来三年内预计仅有 1 个高标仓新增项目入市，是物流企业自建园区，因此区域内高标仓市场的供需关系稳定。本项目属于区域内稀缺的高标仓，租金增长存在潜力。

3）世界小商品之都，产业集聚效应明显

金华作为“世界小商品之都”，是浙江中西部对外开放的重要门户。中国（浙江）自由贸易试验区金义片区的设立，进一步有利于金华市打造国际物流枢纽港、现代智造产业区、数字贸易创新区。该项目距离义乌小商品城直线距离 26 公里，周边工业企业及园区集聚程度较好，如菜鸟金华电商产业园、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚。截至 2024 年底，项目

穿透服务租户合计 31 户，主要为电商及第三方物流，符合本区域特色和发展方向，租户储备潜力较大。

4、昆山千灯物流项目

（1）区位情况

图 14-7：昆山千灯物流项目项目外景



昆山千灯物流项目位于江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号，属于昆山市千灯镇，东侧邻农田，南侧临瞿家路，西侧临黄浦江南路，北侧邻河道，高速公路较为密集，交通网络较成熟。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

本项目周边公共服务配套设施较为完善，教育配套有昆山市千灯中心小学、淞南小学、炎武小学等；医疗配套有昆山市千灯人民医院、昆山市第六人民医院等。

图 14-8：昆山千灯物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 2 栋单层高标仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 14-6：昆山千灯物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
1 号仓库	16,941.66	16,941.66	高标仓	钢混结构	2016	**防火等级：**丙二类； **净高：**11-13 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米 **消防系统：**全自动喷淋系统，烟雾报警系统，火灾报警显示仪，可燃气体报警控制器，防爆控制开关等安保设施； **附属设施：**包含内置升降平台，外置 1.3 米升降平台，外置平台宽度 5 米。
2 号仓库	21,224.84	21,224.84	高标仓	钢混结构	2016	
办公楼	1,534.73	1,534.73	办公	钢混结构	2016	共 2 层，其中 L1 为简装，L2 为毛坯
物业及设备用房	874.32	-	物业及设备用房	钢混结构	2016	-
合计	**40,575.55**	**39,701.23**	-	-	-	-

（3）项目优势

昆山千灯物流项目距昆山市中心约 18 公里，距离昆山站火车站约 23 公里，距离昆山南站火车站约 21 公里，距离上海虹桥机场约 43 公里。相较瑞达昆山物流项目，昆山千灯物流项目距离昆山市稍远，但紧邻上海至苏州的沪常高速，区位优势显著。

昆山千灯物流项目的所在区域市场供需情况和产业发展情况与瑞达昆山物流项目基本相同，详见“**第十四部分/（一）基础设施项目概况及运营数据/2、瑞达昆山物流项目/（3）项目优势**”相关表述。此外，截至 2024 年底，项目穿透服务租户合计 60 户，租户行业涵盖贸易、物流、零售批发、制造等多个领域，行业风险分散，具备一定的系统性抗风险能力，租户较为稳定。

5、天津建合物流项目

（1）区位情况

图 14-9：天津建合物流项目外景



天津建合物流项目位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号，东侧临盛达一支路，南侧临新源道，西侧临规划路，北侧邻天津万通实业有限公司，周边高速公路较为密集。项目所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

该项目公共服务配套设施较为完善，教育配套设施有王稳庄镇中心小学等；医疗配套有王稳庄医院及社区卫生服务站。

图 14-10：天津建合物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 4 栋单层高标仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 14-7：天津建合物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况

1 号仓库	17,658.36	17,514.54	高标仓	钢结构	2015	**防火等级：**丙二类； **净高：**10.5 米； **地面荷载：**4.0 吨/平方米； **消防系统：**湿式消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设施：**包含 1.35 米高液压式升降平台、6 米宽雨棚
2 号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
3 号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
4 号仓库	17,658.36	17,658.36	高标仓	钢结构	2015	
办公楼	5,920.38	5,900.38	配套办公	钢混结构	2015	共 5 层为简装
配套用房	98.41	98.41	配套用房	钢混结构	2015	-
配套用房	577.96	284.55	配套用房	钢混结构	2015	-
消防水泵房	666.44	-	地下消防水泵房	钢混结构	2015	-
合计	**66,167.83**	**65,044.16**	-	-	-	-

（3）项目优势

1）京津冀腹地，区位交通便捷

天津市在国家京津冀一体化背景下，确立了“北方国际航运核心区”定位，承接首都高标仓需求外溢。天津建合物流项目紧邻天津市区，距天津市中心约 30 公里，距天津站距离约 35 公里，距天津滨海国际机场距离约 45 公里，周边高速围绕，交通枢纽节点较多，地理位置优越，可向租户提供仓储一体化服务。

2）市场竞争激烈，本项目所在区供需稳定

根据戴德梁行对天津市物流市场的调研情况，在新增供应方面，天津市未来三年预计将有 8 个项目入市，多位于武清区和蓟州区，本项目所在的西青区未有新增；在租金水平方面，本项目所在西青区租金水平位于天津市的中上游水平；在空置率方面，西青区仅高于拥有先天地理优势的空港区。因此，综合新增供应、租金水平、空置率等多个维度的调研数据，本项目在天津市内具备较强市场竞争力。

3）与产业布局协同性高，租户稳定可持续

天津市高标仓主要聚集在西青等 4 个区内，其中西青区物流产业被天津市规划为“城市配送点”。本项目周边包括中外运园区、赛达工业园、普洛斯天津普金物流园、嘉民西青物流园等，产业氛围浓厚。截至 2024 年底，本项目穿透服务租户合计 150 户，租户行业涵盖化工、材料、食品、物流、大宗商品等多个领域，租户群体的行业多元化且分散，行业类型与天津市物流发展规划相契合。本项目的高标仓能够为租户提供体验感更好和附加值更高的仓储服务，租户及业态具备较强的可持续性和稳定性。

6、成都空港物流项目

（1）区位情况

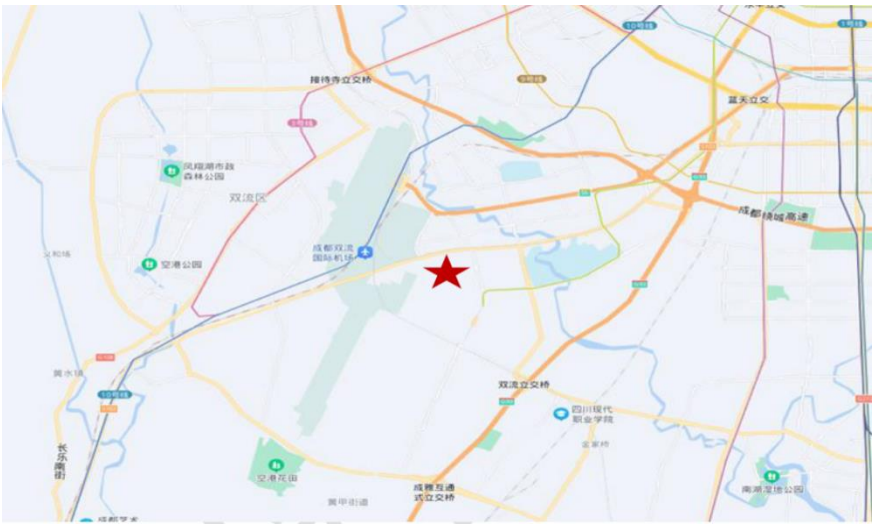
图 14-11：成都空港物流项目外景



成都空港物流项目位于四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号，属成都国际航空枢纽综合功能区范围内。本项目东侧临通关路，南侧邻越海物流园，西侧邻翔宇酒店，北侧临口岸路，周边主干道包括物流大道、通关路、大件路东升段等。本项目所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

该项目周边公共服务配套设施较完善，区域内教育配套设施有成都棠湖外国语学校、西南民族大学（航空港校区北区）；医疗配套为双流普仁医院。

图 14-12：成都空港物流项目地理位置



（2）建设情况

成都空港物流项目现作为仓储物流、办公及配套使用。项目由 2 栋双层电梯普通仓库、1 栋单层高标仓库、2 栋办公楼和门卫等配套用房组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 14-8：成都空港物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
A 号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	**防火等级：**丙二类仓库； **净高：**一层 5 米/二层 4.5 米； **地面荷载：**一层 3.0 吨/平方米，二层 2.0 吨/平方米； **消防系统：**烟感、自动喷淋、声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全； **附属设施：**卷帘门、提升门、升降平台、钢质门、电梯等设备齐全
B 号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	
C 号库	10,784.60	10,784.60	高标仓	门式钢架	2013	**防火等级：**丙二类仓库；净高：9 米 **地面荷载：**3.0 吨/平方米 **消防系统：**烟感、自动喷淋，声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全 **附属设施：**卷帘门、提升门、升降平台、钢质门等设备齐全
1 号办公楼	3,622.48	3,622.48	办公	框架	2013	-
2 号办公楼	4,026.60	4,026.60	办公	框架	2019	-
门卫	350.72	-	门卫	混合	2013	-
消防水泵房	116.90	-	消防水泵房	框架	2013	-
合计	**48,814.54**	**48,346.92**	-	-	-	-

（3）项目优势

1）国际级交通枢纽，毗邻机场区位优势明显

成都市是中国中西部地区的特大中心城市，是国务院批复确定的国家重要高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，同时也是成渝地区双城经济圈核心城市。成都空港物流项目毗邻成都双流国际机场，所在区域内建有三座航空货运站，货流量大，高标仓需求旺盛，区域租金水平在成都市内领先。本项目距成都市中心 20 公里，距成都南站约 14 公里，距双流国际机场距离约 5 公里，区位优势显著。

2）区域供应放缓，租金逐步回升

成都市仓储用地在过去 6 年间的供应较为充足，2019 年和 2020 年高标仓新增供应入市达 160 万平方米。根据戴德梁行不完全统计数据显示，2021 年以来，成都市仓储用地新增供应已初步放缓，未来三年成都市高标仓新增入市约 61.7

万平方米，预计租金水平有望逐步回升。随着双流国际航空物流港功能的进一步优化，预计高标仓需求将稳中有升，本项目租金也将保持稳定增长，空置率短期内将维持在低位。

3）航运枢纽带动周边产业发展，潜在租户较多

随着成都国家物流枢纽建设不断深化，城市的物流辐射能力有望进一步提升，从而吸引更多潜在租户将成都视为供应链中的重要节点。本项目所在双流区正在大力发展供应链和第三方物流产业，其所处的成都国际航空枢纽综合功能区内，聚集了中外运物流园、越海全球物流园、万纬成都双流空港物流园等多个产业项目，形成明显的产业集群效应。截至 2024 年底，项目穿透租户合计 24 户，租户行业涵盖供应链、航空、批发零售等，租户的整体稳定性以及潜在储备情况良好。

（二）基础设施项目的运营模式

1、基础设施项目的运营管理

（1）项目公司主营业务

项目公司的主营业务为出租仓储物流基础设施，营业收入主要来源于与各租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（2）资产运营模式

在本基金购入基础设施项目前，外运投控对项目公司进行统一管理。本基金购入基础设施项目后，由基金管理人委托上海瑞达（即“运营管理机构”）根据《运营管理协议》的服务范围，为基础设施项目提供运营管理服务。

（3）租赁模式

1）简述

本基金拟购入的基础设施中，有 5 个项目采用整租模式，1 个项目采用散租模式。其中，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目及天津建合物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务；成都空港物流项目采用散租模式，即项目公司向多家客户出租仓储及配套用房等基础设施。

2）采用不同租赁模式的原因

综合物流服务主要包括合同物流服务和货运代理服务，其主要市场参与者包括国有、民营和外资企业各类参与者。一定规模的综合物流的企业，客户资源丰富，为满足大量客户的长期物流需求，尤其是对于业务有季节性的客户，稳定且足量的仓库资源使其在业务旺季免受供应链断裂的风险，整租模式是其优先选择；对于规模体量较小的物流企业，阶段性或小面积需要仓储资源时，则更多会选择散租模式。

自 2019 年起，中国外运以其全资子公司中外运物流投资控股有限公司作为物流基础设施资产的投资、建设和运营平台，负责中国外运新增物流基础设施的投资建设、资产管理工作，并同步开展存量资产轻重分离工作。“轻重资产分离并有机结合”的模式已成为符合中国外运战略目标的一项长期模式。物流资产轻重分离后，重资产公司与轻资产公司分别专注于资产投建管理和综合物流业务运营，其中：重资产公司通过持有资产，向中国外运内、外部客户提供仓储租赁服务，收取租金收入；而轻资产公司一方面向重资产公司整租资产获取仓库的使用权，另一方面向外部企业客户提供仓储、操作、运输、货运代理等一体化综合物流服务。截至 2024 年末，中国外运持有的 470 万平方米物流基础设施资产已有约 150 万平方米完成轻重资产分配并采用整租模式运营。

成都空港物流项目毗邻空港，根据其区位的特殊性，从功能上定义为服务中西部中小企业客户的物流节点和主要抓手。因此，自项目运营以来，成都空港物流项目一直采用散租模式。

同时，该区域内的主要客户为快递企业、国际货代公司、跨境电商类客户和医药、冷链企业类客户，需中国外运的关联方提供的综合物流服务的需求较少；从客户的业务体量来看，该区域客户基本为中小企业客户，货品出货批次频繁且单批次货量相对较小，通常对仓库位置或对仓储条件有较高要求（如恒温、冷链），实际占用面积并不大。因此，散租模式可以更好地适应该区域内客户需求，保证该项目的出租率及回报。

无论整租模式还是散租模式均是市场化选择的结果，均基于项目所在区域的客户需求，具备商业合理性和必要性。本基金基础设施项目除租赁模式差异外不存在其他经营模式的差异。

2、基础设施项目的租户维护及拓展安排

（1）租期监控

基金管理人与运营管理机构将建立客户剩余租期监控机制，分别在合同到期前不同的时间周期，重点关注剩余租期不满 1 年的租户情况，并在相应关键时间节点，对租户开展针对性的沟通管理措施。在充分了解存续租户未来运营计划及需求方向的基础上，分别通过续租沟通、储备客户启动、租户退租沟通以及退租流程沟通等应对措施，在不影响客户整体业务开展计划的前提下，以最低风险，最高效率完成续租、退租和新客户入驻的工作，具体阶段、措施如下：

表 14-9：客户沟通管理与跟进机制

剩余租赁期限（月）	沟通管理措施	跟进措施
12≥租期＞6	1、向租户了解续租意愿，租户书面/确认意愿情况； 2、向租户了解本年业务计划，以及相关业务需求（如仓储个性化改进等）；	1、租户无退租意愿，但存在相关业务需求的，项目运营团队应制定仓储改进方案，并及时实施； 2、租户有退租意愿，项目运营团队需进一步了解意向退租原因，制定挽回措施，或者租户替换方案；
6≥租期＞3	1、租户意愿确认 向前期未确认租户发出续租调查意愿表，书面确认意愿； 2、租户意愿跟进 1）续租客户：协商续租合同条款； 2）正常退租客户：协商确认后续退租计划安排，拟定搬离库区时间、合同未尽事宜执行等关键内容； 3）提前退租客户：协商确认涉及违约赔偿风险、责任界定，核算客户水电费缴纳情况，以及退租计划安排；	1、根据前期制定的拟退租客户挽回方案，与租户进行谈判； 2、根据已确认退租客户租赁区域、租赁期限、租金价格，匹配现有储备信息库客户，开展针对性营销，尽快锁定目标客户；
3≥租期	1、续租客户 根据前期商务谈判结果，双方推进续租合同审批及签署相关工作； 2、退租客户 根据前期双方商定退租安排，执行相应内容，确保按时、完整地履行双方责任义务；	1、对前期已确认新增客户，协商具体入驻计划安排，确定入库时间、改造需求、商务合同谈判等； 2、完成对新增客户的合同审批和签署工作；

（2）租户维护

运营管理机构持续为客户提供高效的资产运营服务，维护好现有整租客户有利于稳定运营，有助于减少招租空置时长，以实现提高综合租金收益、提高投资者综合回报的目标。

此外，基金管理人和运营管理机构通过定期与第三方企业以及专业市场咨询机构合作，积极跟踪了解项目所在区域的市场情况及项目客群所属行业的动态，与存量租户保持有效沟通。对在整体项目中收入贡献度超过 5%的租户，进

行重点跟进维护。在了解客户实际业务需求基础上，针对性地提供服务改进措施，提升客户满意度和业务粘性。

（3）退租风险缓释

1）合同缓释

（a）续租安排

5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同五个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。租赁期届满后，双方确认将自动续期，续期次数不限，每次续期期限为 5 年，除非承租人提前十二个月通知到期不续。

（b）违约金

同时上述协议还约定，整租方退租应支付按照届时租金标准计算的相当于 3 个月租金作为违约金并提前 60 天以书面形式通知项目公司。违约金的设置提高整租方的违约成本、降低整租方提前退租意愿，同时使得基金管理人和运营管理机构有较为充足的时间尽早准备应对措施，降低基础设施项目空置风险。

2）利益冲突承诺

中国外运于 2025 年 5 月 9 日已出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，如在基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，承诺公平对待基础设施项目和中国外运直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目，在同等条件下优先提供给基础设施基金业务机会；如在基础设施基金发行后，中国外运及下属公司在开展业务过程中如需租赁仓储基础设施的，中国外运将公平地对待该公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目、基础设施基金所持有的基础设施项目以及基础设施项目的直接持有人所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的第三方持有的竞品项目，承诺基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目。

3）整租方与项目公司长期以来坚持市场化定价机制，保障入池资产与整租方具备市场化合作的能力。

长期以来，整租方与项目公司坚持市场化定价机制合作，当前五个整租项目的租赁协议分别于 2022 年 2 月、4 月及 2023 年 3 月签订，其租金定价参考签

约时点第三方评估机构戴德梁行提供的市场租金及市场租金增长率，同时参考原始权益人运营部门对时点周边市场调研所确定，符合签署时点的市场租金水平。

每个租赁期届满前 3 个月，双方将根据届时的市场情况协商确定下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。同时，评估机构戴德梁行已按照市场化原则，按照其对于未来租赁市场的判断，在本次估值中分别对五个整租项目续租时点的租金，在协议到期后价格基础上下调 3.87%至 16.75%，保障入池资产具备与整租方进行市场化合作的能力，整租租约到期后预测租金情况如下表：

表 14-10：整租租约到期后预测租金情况

序号	项目	整租租约到期时点当期签约租金（元/平方米/天）	整租租约到期后预测租金（元/平方米/天）	调整幅度
1	瑞达无锡物流项目	1.2382	1.0312	-16.72%
2	瑞达昆山物流项目	1.1030	1.0128	-8.18%
3	瑞达金华物流项目	0.8136	0.7821	-3.87%
4	昆山千灯物流项目	1.2721	1.1859	-6.78%
5	天津建合物流项目	1.0763	0.8960	-16.75%

4）中国外运对整租方的赋能，为基础设施项目稳定运营提供保障

中国外运具有丰富的战略客户储备，拥有广泛的营销渠道，可在客户资源、整租方成本控制以及专业服务方面为整租方进行赋能，以保证基础设施项目的稳定运营，具体如下：

（a）中国外运和整租方直接股东（主要为中国外运区域公司及专业子公司）具备丰富的战略客户储备，为整租方提供较为深厚的客户储备及营销支持。2024-2025 年，中国外运为超过 90 家世界 500 强企业提供综合物流服务。此外，中国外运多层次营销团队可持续为整租方输送新的储备客户，扩大客户群体规模，以保证整租方底层储备客户的充裕。

（b）中国外运可为整租方的合同物流业务及货运代理业务提供采购端支持，整租方可利用总部与关键供应商的战略合作，获取更优惠的运价、仓储费率及各类增值服务，有效降低整租方运营成本、提升市场竞争力。

（c）中国外运对整租方提供后台运营支持。整租方可借助中国外运总部的客户管理、仓储管理、运输管理、客户管理等各类综合物流服务系统为客户提供更高效、安全、精准的一体化物流服务，提升整租方服务质量，从而增强客

户黏性。

目前，整租方业务持续良好发展，且入池基础设施资产能够匹配整租方和底层客户的业务需求，因此在同等条件下，各整租方将优先保障基础设施资产的充分使用，以及双方长期以来的市场化定价合作机制，整体仓储需求有望保持稳定。此外，为了加强市场对于目前项目经营稳定持续的信息，各项目公司已与整租方签订补充协议，双方约定在当前租赁期限届满后，确认续期 5 年，后续续期次数不限[6]，每次续期期限为 5 年，除非整租方提前十二个月通知到期不续。

（4）租户拓展

1）整租模式下内部租户拓展

本基础设施基金项目涉及仓储资产均属于中国外运体系内区域优选资产，所在区域也均为重要物流节点，因此，整租方因其提供的综合化物流服务与项目公司所提供的仓储设施形成了较为紧密的合作关系，双方战略协同、资源互补、合作共赢。同时，中国外运在上述区域内深耕多年，业务规模不断扩大，区域内有 28 家业务经营单位可作为储备租户，具体如下：

表 14-11：储备客户情况

储备客户所在区域	储备客户数量
无锡	3
苏州市辖区	5
金华	2
天津	18
合计	**28**

当前整租方均为原始权益人中国外运体系内物流业务经营主体。运营管理机构可动态掌握整租方经营及用仓情况，并在其拟终止租赁时提前获知需求变动，优先统筹调配上述表内的储备客户承租。

2）市场化外部租户拓展

此处市场化外部租户拓展，亦包含上述整租模式下的非中国外运内部经营公司的租赁客户拓展，主要基于以下两种方式：

（a）发行人资源共享

[6]标的物（包括续期期限）的租赁期限不得超过 20 年，否则原协议到期后自动失效。需要特别说明的是，根据《民法典》，租赁合同期限不得超过二十年，因此此处租赁合同总年限约定不能超过 20 年，但并不代表整租方未来租赁期限的上限为 20 年。

中国外运承载了七十多年的历史与经验，已在国内外物流行业中树立了良好的品牌知名度，并多次获得行业重要奖项。中国外运被中国物流与采购联合会评为 AAAAA 级物流企业，多次获评“中国最具竞争力（影响力）物流企业”。作为中国领先的第三方物流服务商，公司在客户和供应商方面均具有良好的口碑和形象。一方面，中国外运与众多国内知名企业以及跨国公司形成了长期、稳定的合作关系，获得了较高的客户认可度；另一方面，中国外运依托自身稳定的客户资源与强大的物流服务能力，与国际知名船公司、航空公司等众多供应商也保持了良好及稳定的合作伙伴关系。

（b）搭建和利用储备客户信息库

i.储备客户信息库建立

以 6 个子项目的现有储备客户为基础，搭建后续储备客户信息库，基金管理人与运营管理机构会根据区域情况、行业、使用面积等信息设定入库标准，将后续目标或者潜在的客户信息维护至该信息库。

ii.储备客户营销

通过前述租期监控机制，发现存续客户续租意愿不明确或者明确退租的情况下，基金管理人与运营管理机构启动储备客户替换程序，在现有储备客户信息库中，结合租赁项目具体情况，匹配和筛选相应潜在客户，开展针对性营销。

iii.储备客户信息库更新

在日常管理中，基金管理人与运营管理机构结合定期市场研究，更新入库标准，确保有足够的新客户动态调增至储备客户信息库中，对不符合标准的储备客户进行周期性的调出，以保证储备信息库的有效性，保障租户更迭的质量与稳定，以及业务运营的持续性。

iv．重点储备客户维护

结合项目存量租户情况，定期对储备客户信息，进行重点储备客户分析和筛选，对重点储备客户建立信息沟通机制，动态调整信息库中记录的客户需求。此外，基金管理人与运营管理机构将安排专人对重点储备客户定期上门走访，强化双方合作意向。

（5）基金管理人措施

本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资产项目

的风险和预期收益率来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研基础设施项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金水平、下游客户、业务合同、现金流等）和运营基本面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），结合适当的估值方法，建立合理的估值模型，综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。

基金管理人将采取积极措施以提升基础设施项目的租金收入，提升长期增长前景。本基金将主要采取以下措施及策略维持最优出租率，实现基础设施项目租金收入的可持续增长：

1）积极管理基础设施项目租赁合同；针对租赁期限即将届满的租赁合同，提前开展续租工作，将租赁合同届满所引致的影响减至最低；

2）实施积极的营销策略及租赁方案以维持较高出租率及租金增长（如适用）；

3）优化客户多元性及通过资产增值提高回报；

4）与运营管理机构合作，提供高标准的专业服务，以满足下游客户的持续需求及提高其忠诚度；

5）定期检查工作流程以提高员工效率，减少及管理基础设施项目运营成本。

本基金将探索不同的策略，对基础设施项目实施资产增值措施，从而进一步提高基础设施项目的回报率，如升级设施、翻新及重建公共区域等。

3、基础设施项目租金的确定与调整

本基金购入基础设施项目后，运营管理机构受托制定并实施招商方案。招商方案一般包括基础设施项目的租金报价、增长率、优惠条件及其他商务条件等内容，经基金管理人审批后实施。

4、租赁合同的签署

基础设施项目的租赁合同谈判主要依据经基金管理人批准的标准租赁合同展开，标准租赁合同内容主要包括商务条款、一般条款两个部分。其中，商务条款主要包括对租赁区域、面积、起租日、租期、起始租金、租金增长率、优惠条件、保证金、公用设施费（水、电）收费标准等相关内容的约定。一般性条款主要是在客户进驻、使用、交还物业过程中对合同双方的权利和义务进行约定，以及对可能出现的问题提供解决方案。

在项目公司年度计划内，且不影响年度预算执行的情况下，合同额在 100 万（含）元人民币以上的租赁合同，经基金管理人批准后由项目公司签署；合同额在 100 万元人民币以下的租赁合同采用基金管理人认可的制式模板，合同内容经运营管理机构内部审定，并经过基金经理审核确认后，由项目公司签署。年度经营及投资计划外需要签署的租赁合同，需要由基金管理人批准。

5、基础设施项目的租金收缴

基础设施项目的租金一般采用预收方式，具体租金收缴的起始时间、收费标准以每份合同具体约定为准。基础设施项目建立了成熟的租金确认和催缴流程。在收款日前，完成租金金额确认、发票开具和送达等工作，并多次对租户进行提示；如租户逾期未缴纳租金，则按照租赁协议约定的方式采取相应措施以减少项目公司损失。

6、退租与续租管理

（1）正常到期退租情形

运营管理机构通常将在整租合同到期前 1 年内、散租合同到期前 3-6 个月，与客户持续沟通合同到期后的续租意愿，如客户确认合同到期后不再续租，一般在租赁合同到期前 1 个月前，提醒客户尽快完成仓库内需修复事项，待合同到期，客户正常搬离库区，结清水电费、确认完成仓库内修复后退还保证金。

（2）提前退租情形

运营管理机构在收到客户提前退租意向后，第一时间向客户提示提前退租涉及的违约赔偿风险；同步梳理租赁合同相关条款，了解客户的租赁区域、租赁期限、租金价格、免租期使用情况、违约责任界定、保证金等核心条款；另一方面，核算客户已缴纳租金、管理费、水电费情况，明确是否存在欠缴费用的情况，如有，则同步核实保证金能否覆盖欠缴费用并发送催缴通知书。如客户明确需提前退租，则要求客户出具书面退租申请，执行退租流程并落实违约责任处理。

（3）续租

运营管理机构提前梳理 1 年内即将到期的客户信息，了解客户需求动态，对于整租客户在合同到期前 12 个月、对于散租客户在合同到期前 3-6 个月与客户相关负责人沟通洽谈续约商务条件（租金管理费、租赁期限等），待商务条件达成一致，则推进续租合同审批及签署相关工作。

7、基础设施项目的物业管理

本基金购入基础设施项目前，基础设施项目的物业管理由项目公司委托相关物业管理公司提供，服务内容一般包括园区内治安保卫、资产安全、园内交通秩序管理、园区消防、公共区域环境管理、园区资产及设备设施运行维护维修管理、园区运营及安全管理等工作；本基金购入基础设施项目后，可由运营管理机构推荐供应商，或项目公司自行为基础设施项目采购相关物业管理服务。

8、租金及押金管理

项目公司实行收入和支出独立账户管理，客户将租金支付至项目公司运营收入账户，项目公司的日常经营支出从运营支出账户进行支付。押金管理方面，租赁合同签署后，客户一般以现金/保函保证金的形式提供相当于 1 个月的租金和管理费的金额作为担保，在满足租赁合同约定的保证金退还条件的，项目公司将无息退还客户租赁保证金。本基金购入基础设施项目后，项目公司的运营收入账户将全部变更为项目公司在基金托管人分支机构开立的监管账户，对项目公司的收入和支出进行闭环监督和管理。

（三）基础设施项目运营概况

1、基础设施项目历史运营情况

瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目分别于 2009 年 9 月、2010 年 5 月、2012 年 6 月、2016 年 9 月、2015 年 8 月和 2013 年 9 月投入运营，均已稳定运营超过 3 年，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（3）项关于基础设施项目原则上运营 3 年以上的要求。

基础设施项目历史的营业收入主要包括租约合同约定产生的租金收入、管理费收入和其他收入，其他收入主要包括光伏收入等。营业成本及费用主要包括物业费、折旧与摊销、水电能源费、修理费、安全生产费、增值税附加、房产税等。

基础设施项目历史现金流情况如下表：

表 14-12：近三年基础设施项目收益情况[7]

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年

[7]因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

瑞达无锡			
营业收入	1,678.40	1,557.06	1,447.01
营业成本	649.42	667.19	609.41
净利润	550.00	497.86	504.41
息税折旧摊销前利润（EBITDA）[8]	1,135.46	1,147.09	1,081.63
经营性净现金流	971.70	826.99	681.41
瑞达昆山			
营业收入	1,364.29	1,293.51	1,167.17
营业成本	614.81	585.21	566.16
净利润	340.32	325.51	246.25
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	885.05	952.28	785.85
经营性净现金流	993.18	578.40	855.14
瑞达金华			
营业收入	1,997.51	1,954.08	1,726.11
营业成本	1,010.32	1,018.01	799.62
净利润	374.15	315.52	232.32
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,355.02	1,251.90	1,260.84
经营性净现金流	1,445.24	873.94	1,333.11
昆山供应链			
营业收入	1,762.65	1,678.95	1,588.14
营业成本	768.38	809.79	740.29
净利润	569.06	662.70	580.30
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,220.27	1,352.90	1,239.07
经营性净现金流	1,146.04	1,233.26	278.12
天津建合			
营业收入	2,513.69	2,477.31	2,401.51
营业成本	1,453.14	1,539.19	1,518.09
净利润	530.86	377.64	52.49
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,624.77	1,504.92	1,198.05
经营性净现金流	1,708.93	1,677.69	1,396.81
成都空港			
营业收入	1,387.42	1,447.05	1,185.53
营业成本	841.59	791.12	787.45
净利润	196.70	306.69	98.77
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	777.16	923.35	623.97
经营性净现金流	722.91	698.36	555.51
汇总			
营业收入	10,703.96	10,407.96	9,515.47
营业成本	5,337.66	5,410.51	5,021.02
净利润	2,561.09	2,485.92	1,714.54
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	6,997.73	7,132.44	6,189.41
经营性净现金流	6,988.00	5,888.64	5,100.10

汇总口径下，2022 年度、2023 年度和 2024 年度营业收入分别为 9,515.47 万元、10,407.96 万元和 10,703.96 万元，营业收入稳步提升，项目运营情况良好。2022 年度、2023 年度、2024 年度净利润分别为 1,714.54 万元、2,485.92 万元和

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

2,561.09 万元，EBITDA 分别为 6,189.41 万元、7,132.44 万元及 6,997.73 万元，净利润随营业收入稳步提升。

2、免租期协定

采用整租模式的 5 个项目在已签署的整租协议中未约定免租期；采用散租模式的成都空港与承租人在商务谈判后对免租期等相关条款进行确定，一般免租期结合租户是否需要装修、租赁合同期限、租赁面积、租金水平、租金增长率、市场供求关系等综合因素考虑，具体条款在租赁协议中约定。

3、基础设施项目历史出租率和收缴率情况

（1）基础设施项目历史出租率

截至 2024 年 12 月 31 日，6 个基础设施项目整体平均出租率 95.62%，存续租户数量 29 个，除成都空港物流项目外，其余 5 个基础设施项目均采用整租模式。截至 2024 年 12 月 31 日，6 个基础设施项目出租率情况如下：

表 14-13：截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目出租情况表

项目名称	2024 年 12 月 31 日租户数量（个）	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	2024 年 12 月 31 日已出租面积（平方米）	2024 年 12 月 31 日出租率[9]
瑞达无锡物流项目	1	38,006.29	37,471.88	38,006.29	100%
瑞达昆山物流项目	1	35,465.32	35,291.16	35,465.32	100%
瑞达金华物流项目	1	76,371.08	73,809.58	66,551.51	90%
昆山千灯物流项目	1	40,575.55	39,701.23	39,701.23	100%
天津建合物流项目	1	66,167.83	65,044.16	65,044.16	100%
成都空港物流项目	24	48,814.54	48,346.92	41,770.05	86%
合计	**29**	**305,400.61**	**299,664.93**	**286,538.56**	**95.62%**

近三年 6 个基础设施项目平均出租率[10]情况如下：

表 14-14：近三年基础设施项目平均出租率情况表

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年[11]
瑞达无锡物流项目	100%	100%	100%
瑞达昆山物流项目	100%	100%	100%
瑞达金华物流项目	90%	90%	90%
昆山千灯物流项目	100%	100%	100%
天津建合物流项目	100%	99.7%	97.4%

[9]根据项目已签署的租约统计项目出租率；除瑞达无锡和瑞达昆山物流项目按建筑面积签署整租协议，其余项目均按照可租赁面积签署，两种签约方式均符合市场惯例。

[10] 同上。

[11] 2022 年平均出租率仅计算整租协议开始履行后的平均出租率，因为签订整租协议之前，业务模式不同，无法单独统计项目出租率

成都空港物流项目	87%	88%	89%

（2）基础设施项目历史收缴率

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目近三年的租金收缴情况具体如下：

表 14-15：近三年基础设施项目租金收缴率

年份	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡物流项目	100%	100%	100%
瑞达昆山物流项目	100%	100%	100%
瑞达金华物流项目	100%	100%	100%
昆山千灯物流项目	100%	100%	100%
天津建合物流项目	100%	100%	100%
成都空港物流项目	100%[12]	100%	100%

本项目在签署的合同中会约定一定金额的保证金，可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租金损失。本项目上市后，运营管理机构将协助收缴延迟支付的租金，如项目发生租金推迟付款的情况，将按推迟付款的租金占年应收租金的比例暂扣运营管理机构的基本管理费，直至推迟付款的租金收齐后支付。

4、基础设施项目租金水平及租金增长率

（1）整租项目

表 14-16：截至 2024 年 12 月 31 日整租项目租赁情况表

项目名称	**整租方**	**租户产业类别**	**租赁面积（平方米）**	**租赁面积占比**	**合同起始日期（年/月/日）**	**合同终止日期[13]（年/月/日）**	**2024 年 12 月 31 日综合租金单价（元/平方米/日，不含税）**	**单价年增长率**
瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	物流业	38,006.29	100%	2022/2/1	2027/1/31	1.1448	4%
瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	物流业	35,465.32	100%	2022/2/1	2027/1/31	1.0198	4%
瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	物流业	66,551.51	90%	2022/2/1	2027/1/31	仓库、雨棚：0.7888；办公区域：0.3033	3%
昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	物流业	39,701.23	100%	2022/4/1	2027/3/31	1.1761	4%
天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	物流业	35,735.66	55%	2023/4/1	2028/3/31	0.9568	4%
			29,308.50	45%	2023/8/1	2028/7/31	0.9568	

[12] 成都空港物流项目 2024 年 12 月 31 日有五个商户存在推迟付款的情况，截至 2025 年 3 月 7 日，所有租户款项均已收齐。

[13] 5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同五个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。

（2）散租项目

截至 2024 年 12 月 31 日，按在执行合同统计，成都空港物流项目的平均租金及管理费（不含税）合计为 0.90 元/平方米/天，合同租赁年期一般为 1 至 3 年，现有租赁合同的最晚到期日为 2028 年 4 月。24 个租户中，有 7 个客户的在执行租约中约定的租期内租金增长率约为 1%-3%，其余租户租期内租金不增长。

5、租户集中度

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目签约租户共计 29 个，五个整租方的租赁面积合计占基础设施总可出租面积比例约 81.68%，单一客户租赁面积占比最高为 22.21%，五个整租项目的营业收入占基础设施项目总营业收入的比例为 87.04%。单个项目面积及收入占总体项目的比例来看，租户集中度相对较低，租金收入来源较为分散。

表 14-17：截至 2024 年 12 月 31 日基础设施项目租户集中度情况表

项目名称	租户名称	租户数量（个）	可租赁面积（平方米）	已出租面积（平方米）	面积占比（已出租面积/总可出租面积）[14]	2024 年营业收入（万元）	2024 年收入贡献占比（单项目营业收入/6 个项目总营业收入）
瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	1	37,471.88	38,006.29	12.68%	1,678.40	15.68%
瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	1	35,291.16	35,465.32	11.83%	1,364.29	12.75%
瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	1	73,809.58	66,551.51	22.21%	1,997.51	18.66%
昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1	39,701.23	39,701.23	13.25%	1,762.65	16.47%
天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	1	65,044.16	65,044.16	21.71%	2,513.69	23.48%
成都空港物流项目	-	24	48,346.92	41,770.05	13.94%	1,387.42	12.96%
合计		**29**	**299,664.93**	**286,538.56**	**95.62%**	**10,703.96**	**100.00%**

（1）整租项目

本项目五个整租方无锡中外运物流有限公司、昆山中外运物流有限公司、金华中外运国际物流有限公司、中外运物流供应链管理（昆山）有限公司和中外运物流（天津）有限公司均为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台。

1）整租方的业务类型

[14]根据项目已签署的租约统计项目出租率；除瑞达无锡和瑞达昆山物流项目按建筑面积签署整租协议，其余项目均按照可租赁面积签署，两种签约方式均符合市场惯例。

整租方均为中国外运全资及控股子公司，主要为客户提供综合物流服务。根据所提供服务内容不同，可划分为合同物流服务与货运代理服务。合同物流主要为客户提供“仓干配一体化综合服务”，定制化较高；货运代理服务为客户提供包括报关、清关、仓储、提送货、装箱、集疏港等在内的全程供应链服务，服务同质化较高。仓储资源作为提供合同物流和货运代理的重要节点，对于提供稳定服务来说是不可或缺的。整租方以仓库为基础，配合强大的物流网络支持，为底层客户提供综合物流服务。

（a）合同物流服务

合同物流服务基于客户需求，深入了解客户所在行业及客户本身的业务特质为客户提供量身定制物流解决方案，并通过其自有或可控的资源（仓储物流资源、运输资源、人工）将上述方案顺利实施落地。服务内容主要包括为客户提供包括采购物流、生产物流和销售物流等全程物流服务，同时还提供物流方案设计咨询，供应链优化等增值服务。服务环节一般包括仓储物流服务（库内操作包括但不限于储存、库存管理、盘点、贴标、包装、查验等）、干线运输服务及城市配送服务，即“仓干配一体化服务”。该类业务公司主要按照目标行业进行管理，公司目前在消费品及零售、汽车及新能源、电子及高科技等多个行业及领域具有领先的方案解决能力，已与境内外众多知名企业建立了良好的长期合作关系。合同物流服务主要受宏观经济、国内制造业和消费市场变化等因素影响，即该服务与国内需求变化的相关度较高。

具体而言，以本次入池的昆山千灯物流项目整租方的底层客户国内某零售业龙头企业为例，该企业需要管理不同品类的零售商品，并依据全国 100 多家门店的库存储备状况，动态规划补货与货品调配方案，并确保将货品按时、准确地运送至各个门店。中国外运通过规划最优物流运输路径的方式将核心存储仓库选定在了昆山千灯物流项目，并为客户在昆山千灯的仓库搭建了 24 小时不间断运行的物流分拣线，以提升货物分拣效率。同时，以昆山千灯物流项目为核心枢纽，为客户提供整车运输与零担运输服务，成功构建起覆盖全国 100 余家门店的综合定制化供应链体系。

（b）货运代理服务

货运代理是为客户提供端到端的全程（或部分）物流的服务，具体包括报关、清关、报检、制单、订舱配载（订舱即指申请预订运输舱位，配载即根据

货物和运输工具情况合理安排货物装载位置）、仓储、提送货、装箱、集疏港等与货运相关的多环节物流服务等。中国外运的货运代理业务以进出口货运代理业务为主，主要服务于国内进出口贸易商以及其他中小型的货运代理企业，该类服务与货物进出口对外贸易密切相关。

具体而言，以本次入池的瑞达昆山物流项目整租方的底层客户国内某贸易公司为例，该企业主要经营印刷电路板、金属制品、塑料制品、液晶显示器（LCD）/液晶显示模组（LCM）等业务；应用领域涵盖工业、电信、医疗、新能源等多个行业。瑞达昆山物流项目整租方与该客户签订了长期合作协议，为其提供国际物流运输服务，包括进出口货物的订舱配载、报关、提送货、装箱等与货运相关服务。

2）整租方的盈利模式

（a）合同物流

合同物流业务收入端主要根据公司所投入的资源和提供的服务环节予以收费，不同客户根据服务的内容，收费方式会有所差异，一般而言收费报价主要包括以下四种：其一，整租方提供货物存储服务，该项服务依据货物占用仓库面积大小、占用时间长短进行收费。其二，整租方提供一系列库内操作服务，其中主要包含货物的出入库搬运操作、库内货架搬运上下作业、货物拆装箱作业、分拣作业以及其他人工服务等，收费标准按照操作的货箱数量、货箱体积、货箱重量抑或是操作所耗费的时间来确定；其三，整租方为客户提供货物运送服务，按货物的重量、运输次数、路线长度收费；其四，增值服务，整租方可为客户提供基于供应商的管理库存服务，即整租方可以为客户的供应商定期提供不限于销售数据、库存水平等信息，从而可以让供应商主动地管理和控制客户的库存，以达到优化供应链库存管理、提高供应链效率和效益的目的。成本端主要就是所投入的自有或外采可控的仓储资源、运输资源以及人力资源成本。

（b）货运代理

货运代理服务根据客户不同需求组合不同环节的服务能力，单一环节标准化程度较高、定制化服务较少。收费方面，根据与客户签订合同的不同，收费方式也有所差异，总体来说整租方会依据货物的批次数量，或者货物的实际重量、体积等货量指标，抑或是货物的具体件数来收取相应的报关报检费用、单证操作费用、提箱费用以及各类地面操作及代理费用。

（c）收费方式及盈利模式

各项服务的价格，通常会在整租方与客户签订的综合服务合同中予以明确约定。每当产生服务行为后，整租方会按照既定的周期，一般是以月为单位，向客户发送结算清单。客户在收到结算单后，会对其中的服务内容、数量、单价及总价等各项信息进行仔细核对确认。待客户确认结算单内容无误后，便会依照约定，向整租方支付相应的服务费用。

成本端，两种业务模式主要业务成本包括仓库、车辆、人员等固定投入，以及支付给供应商（如车队、铁路公司、港口、航空公司等）的浮动运费成本。整租方利用中国外运总部与关键供应商的战略合作，可获取更优惠的运价、仓储费率及各类增值服务，有效降低运营成本、保持盈利能力稳定。

（d）整租方两种业务收入占比

从五个整租方收入贡献合计占比上看，本项目五个整租方合同物流收入贡献 94.42%，货运代理收入贡献 5.58%。合同物流业务占主导也与目前国内物流供应商业务模式一致，因中国外运是全球领先的货运代理提供商，因此本项目三个整租方根据客户需要开展货运代理业务。本项目涉及的五个整租方的合同物流及货运代理收入占整租方营业收入的比例情况如下：

表 14-18：2024 年度整租方收入占比

整租方名称	整租方 2024 年度收入（万元）	合同物流服务收入	货运代理服务收入	合计
无锡物流	7,658.28	54.06%	45.93%	100.00%
昆山物流	1,605.42	66.82%	33.18%	100.00%
金华物流	2,556.35	100.00%	0.00%	100.00%
外运物流昆山	34,054.42	100.00%	0.00%	100.00%
外运物流天津	40,563.57	98.09%	1.91%	100.00%
合计	**86,438.03**	**94.42%**	**5.58%**	**100.00%**

3）整租方业务与仓库使用率

整租方整租本项目后面向各行业客户提供涵盖仓储、运输、配送、供应链管理等内容的综合物流服务。实际运营中，整租方会根据与底层客户签订的物流服务合同，并根据行业淡旺季、客户货物品类等因素，动态调节每个客户的仓储面积和物流操作方案。根据业务经验仓库整体使用率一般在80%-100%区间波动。

4）整租方的底层客户分布情况

整租方的底层客户即整租方实际服务的底层客户。

与传统的仓储物流项目不同，本项目整租方为底层客户提供的合同物流、货运代理业务大多数不约定固定的租赁面积或仓库位置。对于需要为客户提供货物存放业务的情况，整租方会根据业务需求挑选其仓储资源的一处或多处（本次入池的基础设施项目仅为整租方拥有的多处仓储资源的其中之一）进行存放，并会根据业务情况随时调整。

根据整租方业务特点，每年都有一定数量的续约、新增客户及到期不再续约客户。2024 年度，5 家整租方收入合计为 86,438.03 万元，服务底层客户 398 家。整租方服务的底层客户数由 2023 年的 299 家增加至 398 家，全年合计新增客户 99 家，底层客户数量整体呈现净增长趋势。考虑到整租方底层客户基数庞大，正常结束的底层客户并不会造成仓库的空置，个别客户到期不再续约对整租方整体经营产生的负面影响较小。

2024 年，各整租方前十大底层客户合计收入贡献为 65,507.86 万元，占 5 家整租方 2024 年收入合计的 75.79%，且各整租方前十大底层客户已包含收入占比超 5%的所有底层客户。

表 14-19：各整租方在 2024 年度所服务的底层客户整体情况

单位：万元，%

整租方名称	整租方 2024 年年收入	底层客户数	提供的服务	前十大客户合计收入贡献[15]	收入贡献占比
无锡物流	7,658.28	121	货运代理、物流仓储、物流运输	5,315.60	69.41%
昆山物流	1,605.42	40	物流仓储、货运代理及与货运代理相关的运输服务	1,564.49	97.45%
金华物流	2,556.35	31	物流仓储	2,231.96	87.31%
外运物流昆山	34,054.42	60	货运代理、物流仓储、物流运输、供应商管理	32,180.15	94.50%
外运物流天津	40,563.57	150	物流仓储、物流运输	24,215.66	59.70%
合计	**86,438.03**	**402[16]**	**-**	**65,507.86**	**75.79%**

（a）行业分布

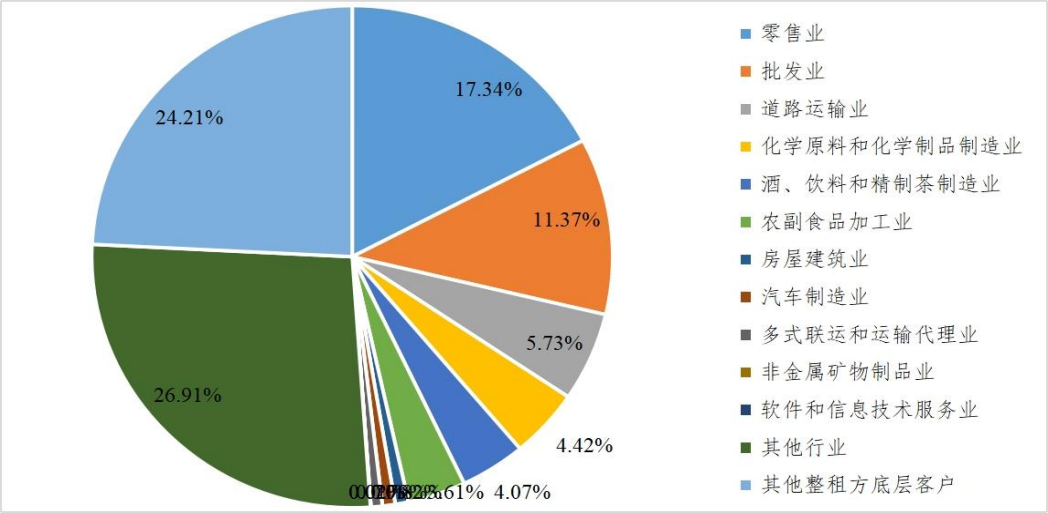
以收入贡献为统计口径，各整租方 2024 年度前十大底层客户行业分布较为分散，占比最高的零售业仅占 5 家整租方 2024 年收入合计的 17.34%。整租方占比最高的零售业近年稳中有升，且整体受单一行业客户影响较小，对运营稳定

[15]已剔除截至 2025 年 5 月协议已到期且不续的客户。

[16]实际客户为 398 家，外运物流昆山和外运物流天津有两家重复客户，无锡物流和金华物流有两家重复客户。

性有一定保障。

图 14-13：各整租方 2024 年度前十大底层客户行业分布



（b）到期分布

以收入贡献为统计口径，各整租方 2024 年度前十大底层客户到期分布如下：

表 14-20：各整租方 2024 年度前十大底层客户到期分布

到期年份	2024 年收入贡献（万元）	占比
2025 年	17,944.96	20.76%
2026 年	41,628.56	48.16%
2027 年	1,213.59	1.40%
长期有效	4,720.75	5.46%
各整租方 2024 年度前十大底层客户收入合计	65,507.86	75.79%
5 家整租方 2024 年收入合计	**86,438.03**	**100.00%**

本项目各整租方 2024 年度前十大底层客户中收入占比 20.76%的客户将于 2025 年到期，收入占比 48.16%的客户将于 2026 年到期。根据市场惯例，综合物流服务每年都会有一定比例的合约到期、续约以及新增签约。

本项目五个整租方已稳定运营多年，与重要底层客户合作期限较长——昆山千灯底层客户 1 为某大型零售企业，与整租方合作长达近 20 年；瑞达无锡底层客户 1 为某知名营养品品牌，与整租方合作超 8 年；天津建合底层客户 3、底层客户 6 与天津整租方合作超 8 年。此外，2024 年度前十大底层客户中 5.46%为无固定期限合同，综上可以看出整租方与重要客户的合作稳定，客户粘性高。

（c）区域分布

以收入贡献为统计口径，各整租方 2024 年度前十大底层客户提供的业务中，

全国性业务占 5 家整租方 2024 年收入合计的 57.54%、跨省性业务占 8.09%、区域性业务仅占 6.48%，因此整租方经营情况受地区性经济波动影响较小。跨国业务占 5 家整租方 2024 年收入合计的 3.67%，因此整租方经营情况受国际贸易波动、关税等因素的影响有限。

表 14-21：各整租方 2024 年度前十大底层客户区域分布

前十大底层客户服务区域性	2024 年收入贡献（万元）	占整租方总收入比
区域性业务，业务仅在本省（直辖市）范围内开展	5,599.90	6.48%
跨省性业务，业务在 2-5（含）省范围内开展	6,992.30	8.09%
全国性业务，业务在 5（不含）省以上范围内开展）	49,739.92	57.54%
跨国业务	3,175.74	3.67%
各整租方 2024 年度前十大底层客户收入合计	**65,507.86**	**75.79%**
5 家整租方 2024 年收入合计	**86,438.03**	**100.00%**

（2）散租项目

本基金成都空港物流项目采用散租模式。截至 2024 年 12 月 31 日，项目可出租面积 48,346.92 平方米，已出租面积为 41,770.05 平方米，出租率为 86%，当期平均租金为 0.63 元/平方米/天，平均管理费为 0.27 元/平方米/天。

1）租户分布情况

项目签约租户共计 24 个，行业分布涵盖供应链/第三方物流、航空、批发和零售等。仓库租户中租户行业比例（按租户面积统计）情况为供应链/第三方物流占比 76%，批发和零售占比 24%。配套办公租户中租户行业比例（按租户面积统计）情况为供应链/第三方物流占比 76%，建筑占比 18%，商务服务占比 5%，批发和零售占比 1%。

2）前十大租户的租赁面积占比

上述仓库租户中，前十大的租户的租赁面积占成都空港物流项目可租赁面积的百分比为 70.91%，具体情况如下：

表 14-22：成都空港物流项目前十大租户表

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁起始日期	租赁终止日期	占项目可租赁面积比例
1	租户 1	12,812.48	2.41	2023/10/1	2026/2/28	26.50%
			1.33	2024/11/1	2026/2/28	
			2.41	2023/10/1	2026/2/28	
			1.33	2024/11/1	2026/2/28	
			2.70	2023/6/15	2026/2/28	
			2.70	2023/6/15	2026/2/28	

2	租户 2	3,842.80	1.00	2024/11/1	2025/10/30	7.95%
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
			1.00	2024/12/1	2025/11/30	
			1.00	2024/6/1	2025/5/31	
3	租户 3	3,158.43	2.58	2023/6/1	2025/12/31	6.53%
			3.00	2023/1/1	2025/12/31	
4	租户 4	2,960.20	2.00	2024/1/2	2026/1/1	6.12%
5	租户 5	2,682.50	3.00	2023/11/1	2026/10/31	5.55%
6	租户 6	2,159.19	5.00	2023/1/1	2027/12/31	4.47%
			3.63	2024/5/16	2027/12/31	
7	租户 7	2,000.00	0.91	2024/12/20	2025/11/19	4.14%
			0.67	2024/10/1	2025/5/31	
			0.91	2024/11/1	2025/9/30	
8	租户 8	1,800.00	1.42	2023/11/1	2025/3/31	3.72%
			1.35	2023/9/26	2025/1/31	
9	租户 9	1,500.00	0.83	2024/8/1	2025/5/31	3.10%
			1.00	2024/12/1	2025/11/30	
10	租户 10	1,368.68	1.00	2024/12/21	2025/12/20	2.83%
			1.00	2024/12/21	2025/12/20	

数据来源：中国外运、戴德梁行整理

上述办公租户中，前五大的租户的租赁面积占成都空港物流项目可租赁面积的百分比为 7.86%，具体情况如下：

表 14-23：成都空港物流项目办公室前五大租户表

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租期起始日期	租期终止日期	占项目可租赁面积比例
1	租户 11	1,650.16	2.00	2024/1/1	2025/12/31	3.41%
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
2	租户 7	1,136.65	2.00	2024/5/1	2026/4/30	2.35%
			5.08	2023/4/1	2028/4/30	
3	租户 12	478.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30	0.99%
			1.00	2024/7/1	2025/6/30	
4	租户 13	349.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30	0.72%
5	租户 5	187.61	3.00	2023/11/1	2026/10/31	0.39%
			3.00	2023/11/1	2026/10/31	

数据来源：中国外运、戴德梁行整理

6、租赁合同期限分布

（1）整租项目

五个整租项目的租赁合同一般按 5 年一个周期进行签署。截至 2024 年 12 月 31 日，五个整租项目在执行的租赁合同的期限分布情况具体如下：

表 14-24：整租项目租赁合同期限分布

序号	项目名称	租赁合同期限[17]	租赁面积占可出租面积比
1	瑞达无锡物流项目	5 年	100%
2	瑞达昆山物流项目	5 年	100%

[17] 5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同五个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。

3	瑞达金华物流项目	5 年	90%
4	昆山千灯物流项目	5 年	100%
5	天津建合物流项目	5 年	100%

（2）散租项目

截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港物流项目的租赁合同期限按对应期限内租赁面积占已出租面积的比例计算，1 年（含）以内、1 年至 3 年（含 3 年）、3 年至 5 年（含 5 年）和 5 年以上的租赁合同期限占比分别为 25.1%、67.3%、5.2%及 2.4%。其中，1 年以内、1 年至 3 年（含 3 年）租赁合同期限占比较大。

表 14-25：成都空港物流项目未来到期租约分布

序号	租赁年期	租赁面积占已出租面积比
1	1 年（含）以内	25.1%
2	1-3 年（含）	67.3%
3	3-5 年（含）	5.2%
4	5 年以上	2.4%

数据来源：戴德梁行、中国外运

7、租约剩余期限分布、续约安排及应对潜在集中换租风险的缓释措施

（1）租约剩余期限分布

1）整租项目

五个整租项目的租赁合同期限按对应期限内租赁面积占基础设施项目整体可出租面积的比例计算。截至 2024 年 12 月 31 日，到期租约情况具体如下：

表 14-26：整租项目未来到期租约分布

序号	租赁到期日[18]	到期的租赁面积	租赁面积占可出租面积比
1	2027/1/31	140,023.12	46.73%
2	2027/3/31	39,701.23	13.25%
3	2028/3/31	35,735.66	11.93%
4	2028/7/31	29,308.50	9.78%

2）散租项目

成都空港物流项目在 2025 年-2028 年期间到期租约的详细情况如下表：

表 14-27：成都空港物流项目未来到期租约详情

类型 / 年份	仓库		办公	
	租约到期面积（平方米）	占仓库部分已出租面积比例	租约到期面积（平方米）	占办公部分已出租面积比例
2025	15,950.41	43%	3,198.49	68%
2026	18,954.67	51%	374.89	8%
2027	2,158.94	6%	126.00	3%
2028	-	-	1,006.65	21%

[18] 5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同五个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。

合计	**37,064.02**	**100%**	**4,706.03**	**100%**

数据来源：戴德梁行、中国外运

（2）续约安排

1）整租项目

5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同五个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。租赁期届满后，双方确认将自动续期，续期次数不限，每次续期期限为 5 年，除非承租人提前十二个月通知到期不续。续租期内自动续期次数不限，但原租赁期限加续租期限的总年限不得超过 20 年。

2）散租项目

成都空港物流项目的租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会于现有租约到期前三至六个月向项目公司发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘若租户并未于规定的时间内向项目公司发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金需经租户与项目公司根据当前市场标准磋商确定。

（3）应对潜在集中换租风险的缓释措施

详情请参见本招募说明书**“第十四部分基础设施项目基本情况/一、基础设施项目概况与运营数据/（二）基础设施项目的运营模式/2、基础设施项目的租户维护与拓展”**部分。

8、重要现金流提供方

经核查，2024 年度基础设施项目重要现金流提供方一共有 5 家，即本项目的 5 家整租方。详情请参见本招募说明书**“第十五部分基础设施项目财务状况及经营分析/二、各项目公司财务状况及经营业绩分析”/（一）瑞达无锡……（六）成都空港/3、重要现金流提供方”**部分。

9、关联租户占比

（1）整租项目

根据大信对各项目公司出具编号为大信专审计字〔2025〕第 1-03385 号、第 1-03387 号、第 1-03459 号、第 1-03371 号以及大信审字第 1-03742 号审计报告中披露的信息显示，2024 年整租方与项目公司存在受同一控股股东或最终控制方控制的关联关系，具体详见下表：

表 14-28：项目公司和关联方租户情况表

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系	关联方收入贡献占比[19]
瑞达无锡仓储服务有限公司	无锡中外运物流有限公司	中国外运长江有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.80%
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	昆山中外运物流有限公司	中国外运长江有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.74%
瑞达（金华）仓储服务有限公司	金华中外运国际物流有限公司	中国外运股份有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.46%
昆山中外运供应链有限公司	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	中外运物流有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.34%
天津中外运建合仓储服务有限公司	中外运物流（天津）有限公司	中外运物流有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.55%

五个整租项目的租赁协议分别于 2022 年 2 月、4 月及 2023 年 3 月签订，协议约定的租金单价及租金增长率均符合市场水平。

签约时点的市场租金由第三方评估机构戴德梁行提供该区域的市场租金区间及租金增长率供协议双方参考。具体确定过程如下：评估机构从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，选取与基础设施项目具备可比性的可比实例的交易价格，并根据一定的因素进行修正之后确定该区域的市场租金区间。整租协议签约时点该区域的市场租金区间与整租协议的起始租金对比及协议期内租金增长率及签约时点市场租金增长率对比如下：

表 14-29：整租协议起始租金与整租协议签署时点的市场租金对比

序号	基础设施项目	时点	协议起始租金（元/平方米/天）	时点平均市场租金（元/平方米/天）	协议期内租金增长率（每年）	时点市场租金增长率（每年）
1	瑞达无锡物流项目	2022年2月	1.06	0.93-1.12	4%	3%-5%
2	瑞达昆山物流项目	2022年2月	0.94	0.90-0.99	4%	3%-5%
3	瑞达金华物流项目	2022年2月	0.72	0.69-0.87	3%	3%-4%
4	昆山千灯物流项目	2022年4月	1.09	1.07-1.19	4%	3%-5%
5	天津建合物流项目	2023年3月	0.92	0.83-1.00	4%	3%-5%

根据上表显示，五个整租项目的在执行租约在签约时点确定的起始租金单价及签约的租金增长率符合当时的市场水平，具有合理性。

[19]除关联方提供收入之外，项目公司也利用仓库、场站屋顶建成的分布式光伏对外出租取得的租金收入。

同时，在签订整租协议时所完成的定价流程为：协议双方参考签约时点第三方评估机构戴德梁行提供的市场租金及市场租金增长率，协议双方作为独立核算的主体，在确认整租协议的主要条款时，均进行了充分的沟通及谈判，除了参考市场租金及市场租金增长率外，仍以各自的经营需求为主进行谈判，并在各自完成相应的审批流程审核后进行定价并最终签署整租协议。双方对于如租金等协议条款的决策独立且流程完备。因此，基金管理人认为整租协议的租金定价具备公允性。

（2）散租项目

根据大信对成都空港出具编号为大信审字〔2025〕第1-03728号审计报告中披露的信息显示，2024 年成都空港物流项目租户与项目公司存在受同一控股股东或最终控制方控制的关联关系，具体详见下表：

表 14-30：成都空港物流项目公司和关联方租户情况表

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系	关联方承租面积占已出租面积比例	关联方收入贡献占比
中外运（成都）空港物流有限公司	中外运空运有限公司成都分公司	中外运空运发展股份有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	3.95%	5.53%
	中外运-敦豪国际航空快件有限公司[20]	-	-	其他关联方	5.17%	4.14%
	成都嘉航报关服务有限公司	中外运空运发展股份有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	0.43%	0.53%

10、定制化改造情况

整租方长期服务的底层客户部分需对仓库内部进行改建以满足其特定化的需求，整租方或底层客户改建仓库需付出一定成本，同时客户移仓成本增加。部分项目定制化安排情况如下：

表 14-31：部分项目定制化安排情况

项目名称	定制化安排	改造成本承担方	涉及改造的面积占比情况
瑞达金华物流项目	（1）某综合性业务的快递客户：搭建钢架平台、快递安检机、伸缩传送带、升降钢平台等设备；	底层客户	40%

[20]中外运-敦豪国际航空快件有限公司系中国外运股份有限公司合营企业。

项目名称	定制化安排	改造成本承担方	涉及改造的面积占比情况
	（2）某电商仓配区域中心企业客户：搭建高7.6米共四层的货架，以及快件分拣设备；	底层客户	30%
昆山千灯物流项目	（1）某零售批发超市集团客户：按产品特性搭建横梁式货架、压入式货架以及穿梭式货架用于产品存储；根据业务特性规划越库作业区域。历史合作年限达19年，自本项目建成以后该客户一直保持第一大客户的地位	整租方	44%
	（2）某包装公司客户：货物超宽，仓储提升门拓宽改造。	整租方	28%
天津建合物流项目	（1）某食品生产商客户：按照客户存储能力货物存储环境及按照管理要求进行货架安装（包含横梁式货架、穿梭式货架），FM改造，恒温库改造等基建改造，历史合作年限达6年。	整租方	FM租赁面积全部改造，恒温仓库改造面积占租赁面积65%

（四）基础设施项目配套设施情况

本次入池基础设施项目中主要为高标仓库及普通仓库，辅助配备办公、食堂、物业及设备用房等配套设施。经统计，配套设施可租赁面积占比合计约9.31%，预测期租金收入占比合计约 6.31%，具体情况如下：

表 14-32：基础设施项目配套设施情况

项目	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目	**合计**
配套设施可租赁面积（平方米）	0.00	2,166.86	10,258.07	1,534.73	6,284.34	7,649.08	**27,893.08**
可租赁面积（平方米）	37,471.88	35,291.16	73,809.58	39,701.23	65,044.16	48,346.92	**299,664.93**
配套设施可租赁面积占比	0%	6.14%	13.90%	3.87%	9.66%	15.82%	**9.31%**
配套设施预测期租金收入占比	0%	5.83%	1.92%	3.54%	9.67%	17.37%	**6.31%**

1、配套设施是基础设施项目组成部分

在取得土地使用权后，基础设施项目通常会根据实际需求进行整体规划设计，以确定仓库及配套设施的建设规模。作为项目整体的一部分，配套设施与仓库同步规划、设计和施工，并经城乡规划管理部门对建设方案和面积予以核准。项目竣工后，这些配套设施与其他建筑共同通过规划验收，一并完成不动产权登记。因此，配套设施本身即基础设施项目的组成部分，无法从项目公司中单独剥离。

2、配套设施能够有效提升园区的竞争力

基础设施项目中的配套设施旨在为园区内租户提供服务支持。部分仓库租户在园区内驻有员工，对现场办公与餐饮空间存在一定需求。通过在园区内设立办公和食堂等配套设施，不仅为租户的日常运作提供了更大便利，同时也提升了项目整体服务品质，为项目的平稳运行提供有力保障。同时，物业、设备用房等其他配套设施是支持项目整体正常运营不可或缺的部分。

综上所述，鉴于配套设施本身属于基础设施项目的组成部分，无法从项目公司中剥离拆分，且其面积和租金收入占比相对较小，对项目的核心业态影响不大。因此，将资产的配套设施纳入入池资产具有合理性。

二、基础设施项目所属行业及市场概况

（一）项目公司所属行业及行业政策

1、项目公司所属行业

6 家项目公司的主营业务为出租物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域—仓储物流行业。仓储物流行业是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物的行业，属于基础设施的范畴。广义层面，国家标准化管理委员会发布的《物流术语》（GB/T18354-2006）将物流设施定义为：“具备物流相关功能和提供物流服务的场所”，包括物流园区、物流中心、配送中心，各类运输枢纽、场站港、仓库等。仓储物流基础设施是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。

2、所属行业监管体制及政策趋势

（1）行业监管部门

现代物流具有跨区域、跨部门、跨行业特征，涉及运输、仓储、货代、联运、制造、贸易、信息等行业，政策上关联多个监管部门。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发改委等九部门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称“《意见》”），《意见》取消了多项针对物流企业的行政性审批，确立了由国家发改委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制。6 个月后，**全国现代物流工作部际联席会议**制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等，其主要职能是提出现代物流发

展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。

（2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织。作为目前仓储物流行业的主要全国性行业组织和全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订等，以推动中国物流业的发展、推动政府与企业采购事业的发展、推动生产资料流通领域的改革与发展作为主要任务。

（3）行业主要政策

表 14-33：仓储物流行业近年来主要政策

时　间	发布部门	政策名称	主要内容
2018-12	国家发改委、交通部	《国家物流枢纽布局和建设规划》	到 2020 年，通过优化整合、功能提升，布局建设 30 个左右辐射带动能力较强、现代化运作水平较高、互联衔接紧密的国家物流枢纽，促进区域内和跨区域物流活动组织化、规模化运行，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业，初步建立符合我国国情的枢纽建设运行模式，形成国家物流枢纽网络基本框架
2019-02	国务院	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽
2019-03	国家发改委	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系
2019-09	国务院	《交通强国建设纲要》	发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流运营模式
2019-09	国家发改委、交通部	《关于做好 2019 年国家物流枢纽建设工作的通知》	共有 23 个物流枢纽入选 2019 年国家物流枢纽建设名单。其中东部地区 10 个、西部地区 7 个、东北地区 1 个。涵盖陆港型、空港型、港口型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型等 6 种类型
2020-03	财政部、国家税务总局	《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》	自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2020-03	国家发改委	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水

			平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级
2021-03	全国人民代表大会	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系
2021-08	商务部等 9 部门	《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021—2025 年）》	优化商贸物流网络布局，建设城乡高效配送体系，促进区域商贸物流一体化。提升商贸物流标准化水平，推广应用现代信息技术，发展商贸物流新业态新模式。提升供应链物流管理水平，加快推进冷链物流发展，健全绿色物流体系。保障国际物流畅通，推进跨境通关便利化，培育商贸物流骨干企业
2021-11	交通部	《综合运输服务“十四五”发展规划》	提出加快构建“全球 123 快货物流圈”（国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达），一体化的货运物流服务系统初步建立，现代国际物流供应链体系不断完善，运输结构进一步优化，运输装备水平大幅提高，绿色化、数字化发展水平明显提高，服务支撑经济社会发展能力进一步增强
2022-01	国家发改委	《“十四五”现代流通体系建设规划》	培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑
2022-04	交通部等 5 部门	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》	支持有条件的县级物流中心和乡镇运输服务站拓展冷链物流服务功能，为农产品产地预冷、冷藏保鲜、移动仓储、低温分拣等设施设备提供运营场所，改善农产品产地“最初一公里”冷链物流设施条件
2022-05	财务部、商务部	《关于支持加快农产品供应链体系建设进一步促进冷链物流发展的通知》	统筹支持农产品市场保供。有关省（含 2021—2022 年农产品供应链体系建设支持省）可根据本地实际情况，将获得的 2022—2023 年服务业资金支持农产品供应链体系建设的补助资金，适当用于支持农产品市场保供工作。对于 2022 年以来承担相关流通保供任务并受到公共卫生事件影响的冷链物流企业，地方可结合实际统筹支持。具体支持内容、方式等由省级商务和财政主管部门确定，并在工作方案中予以体现
2022-10	交通部、国家标准化管理委员会	《交通运输智慧物流标准体系建设指南》	为促进智慧物流体系建设标准化，针对运输配送环节，突出智慧特征，按照需求导向、创新引领、场景驱动、动态调整的总体思路，制定智慧物流基础通用标准、设施设备标准、系统平台与数据单证标准、服务与管理标准
2022-12	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》	统筹国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、示范物流园区等布局建设，加快建设农产品产地仓储保鲜冷链物流设施，提高城乡冷链设施网络覆盖水平，推动食品产销供的冷链全覆盖
2022-12	国务院办公厅	《“十四五”现代物流发展规划》	完善冷链物流设施网络。发挥国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地的资源集聚优势，加强产销冷链集配中心建设，提高产地农产品产后集散和商品化

			处理效率，完善销地城市冷链物流系统。改善机场、港口、铁路场站冷链物流配套条件，健全冷链集疏运网络，引导商贸流通企业改善末端冷链设施装备条件，提高城乡冷链设施网络覆盖水平。提高冷链物流质量效率。大力发展铁路冷链运输和集装箱公铁水联运等
2023-02	国务院	《质量强国建设纲要》	统筹推进普惠金融、绿色金融、科创金融、供应链金融发展，提高服务实体经济质量升级的精准性和可及性。积极发展多式联运、智慧物流、供应链物流，提升冷链物流服务质量，优化国际物流通道，提高口岸通关便利化程度。加快发展海外仓等外贸新业态。
2023-03	财政部、税务总局	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》	自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2023-06	国家发改委	《关于做好 2023 年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	切实发挥基地带动引领作用，整合集聚冷链物流资源，促进冷链物流与相关产业深度融合、集群发展，为构建新发展格局创造更好条件。同时，加强国家骨干冷链物流基地运行监测，建立健全国家骨干冷链物流基地重大项目储备库并动态更新。国家发展改革委将加强基地建设运行情况监测评估，并统筹利用相关资金渠道支持基地内符合条件的项目建设
2023-07	农业农村部办公厅	《关于做好现代设施农业建设项目谋划储备的通知》	以优化设施农业布局、适度扩大规模、升级改造老旧设施为重点，完善“分类设库、分层储备、分级管理”运行机制，支持建设以仓储保鲜和烘干为主的现代物流设施

（4）行业主要法律法规及规范性文件

表 14-34：仓储物流行业主要法律法规及规范性文件

时 间	发布部门	政策名称	主要内容
2007-09	国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	《仓储从业人员职业资质》（GB/T21070-2007）	该标准由全国物流标准化技术委员会提出并归口。该标准规定了仓储管理员、仓储经理等仓储从业人员的职业资质条件，对行业人员的从业资质进行了规范，适用于专业仓储、物流企业等相关行业参与方，生产与流通企业的仓储部门也可参照使用
2014-04	商务部	《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T11068-2013）	该标准由商务部提出并归口，中国仓储业协会组织起草，对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定，适用于网络零售商的自建仓储体系以及为网络零售商提供仓储服务的第三方仓储作业
2016-08	国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	《仓储物流自动化系统功能安全规范》（GB/T32828-2016）	该标准覆盖了不同复杂程度及规格的系统，主要应用于使用了自动化仓储物流装备的物流企业和上游生产加工企业
2018-12	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《农业生产资料供应服务 农资仓储服务规范》（GB/T37070-2018）	该标准规定了农资仓储服务的基本要求、服务要求和服务质量改进。适用于提供农资仓储服务的组织、机构或企业。农资生产或销售企业的内部仓储服务可参照执行

2020-11	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《电子商务第三方仓储服务管理规范》（GB/T 39439-2020）	该标准规定了电子商务第三方仓储服务提供商的基本条件、服务管理要求及其评价指标。该标准适用于电子商务活动中第三方仓储服务管理
2021-11	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《通用仓库等级》（GB/T21072-2021）	该标准规定了通用仓库等级的划分条件及设施要求。适用于通用仓库及其附属设施
2021-11	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T28581-2021）	该标准规定了通用仓库及库区规划设计中基于现代物流 运作需要的基本要求与参数，适用于单层通用仓库及库区的新建、改建或扩建。多层仓库、低温仓库、危险品仓库的建造规划以及改扩建等也可参照此标准执行
2021-12	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《仓储绩效指标体系》（GB/T30331-2021）	该标准给出了仓储作业绩效指标体系和指标计算方法，适用于仓储作业的绩效管理
2021-12	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《仓储服务质量要求》（GB/T21071-2021）	该标准规定了仓储服务的基本要求、服务质量指标及要求、客户满意度调查的要求，适用于通用和低温仓储服务质量管理
2022-03	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《绿色仓储与配送要求及评估》（GB/T41243-2022）	该标准规定了绿色仓储与配送的基本要求、仓储要求、配送要求和包装要求，并给出了评估指标。该标准适用于一般货物的仓储与配送

（二）行业发展现状

1、行业市场环境

随着经济增长和居民消费水平提升，我国物流需求不断增加，经济发展带动物流业的崛起，为仓储业的发展奠定了坚实基础。自 2004 年以来，我国社会消费品零售总额连续 14 年保持两位数增长，根据国家发改委社会物流统计数据，2015-2023 年社会物流总额年均复合增速 6.11%，根据国家邮政局《邮政行业发展统计公报》，2013-2023 全国快递业务量复合年均增速 23.68%。

（1）仓储物流总资产情况

受益于我国仓储物流从基础设施到管理服务环节的不断升级，制造业和商贸流通业的潜力释放，以及仓储业战略地位的加强，我国仓储物流行业发展迅速，行业总资产呈现持续增长趋势。根据第五次全国经济普查数据，截至 2023 年末，交通运输、仓储和邮政业企业法人单位资产总计 59,911.8 亿元，比 2018 年末增长 9.4%。

（2）固定资产投资规模情况

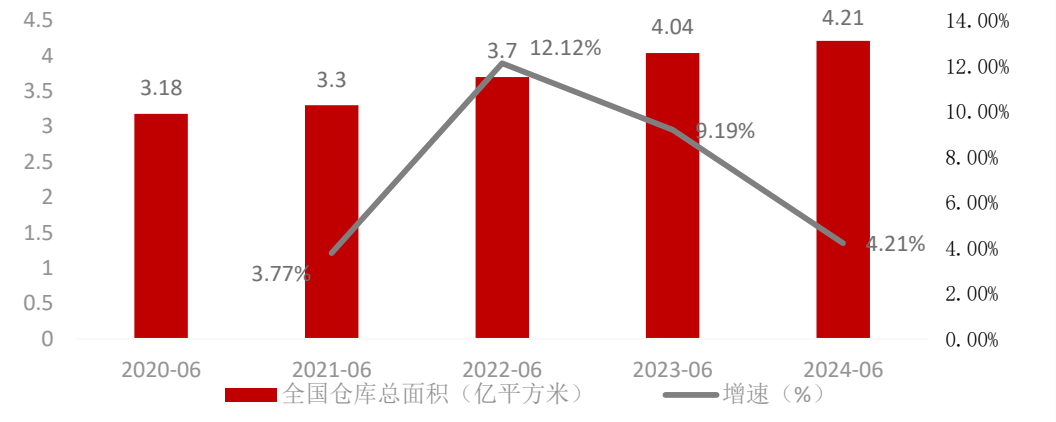
根据国家统计局数据，近年国内仓储物流业总体上经历了迅速扩张的过程。仓储业（含装卸搬运）固定资产投资额从 2012 年的 3,120 亿元增至 2023 年的

11,670.8 亿元，年复合增长率达 12.74%。

（3）仓库面积增长情况

根据中国仓储与配送协会统计数据，截至 2024 年 6 月，我国仓库面积总面积超 4.21 亿平方米，环比增长 4.21%，近三年仓库面积稳步增长，显示出较好的行业发展态势。

图 14-14：全国仓库总面积（亿平方米）



数据来源：中国仓储与配送协会

（4）城市仓储租金情况

根据物联云仓数据统计，2020 年 1 月至 2024 年 2 月，基于仓储供应量以及社会总体需求放缓的双重叠加影响，我国主要物流仓储节点城市的仓库租金整体呈现下降趋势。

图 14-15：我国 32 个重点城市21平均仓储租金情况



[21]全国 32 个城市为我国部分主要物流节点城市，具体包括哈尔滨、沈阳、大连、长春、太原、郑州、武汉、长沙、南昌、合肥、北京、天津、石家庄、青岛、济南、苏州、无锡、南京、上海、杭州、宁波、嘉兴、深圳、广州、东莞、佛山、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州。

数据来源：WIND，物联云仓

2、行业竞争情况

（1）行业整体情况

我国仓储物流行业与其他基础设施行业相比，进入壁垒和行业集中度相对较低，市场竞争较为激烈，市场化程度相对较高。

从物流仓储的开发建设到运营管理，各阶段的成本收入模式均按照市场化水平定价。在开发建设阶段，物流仓储建设方多以招标、拍卖、挂牌的模式获取仓储用地，并根据建设标准的不同确定市场化建安成本。在运营管理阶段，物流仓储的租约价格通过市场化定价方式确定，通常取决于节点位置和区域供需等因素—物流仓储下游客户行业分布跨度大，需求众多且分散，供需关系下我国仓储物流行业的租金定价市场化程度较高。

（2）行业竞争要素

根据“波特五力模型”，结合仓储物流行业实际情况，对于企业在行业中的所处竞争情形进行分析：

1）潜在进入者的威胁

随着大数据时代的到来，客户需求呈现个性化和多元化。国外先进的仓储物流企业智能化仓储模式逐渐进入中国市场，一方面智能化仓储技术成本更低，另一方面目前多数国内仓储物流企业与世界先进仓储管理理念还存在一定差距。这将对国内传统仓储物流企业造成一定冲击。

2）上游供应商的议价能力

仓储物流企业需要降本增效，但目前上游供应商各类先进仓储技术尚未被普遍运用起来，且行业中小企业居多，引进新技术所付出的成本或较大。因此，上游供应商的议价能力较弱。

3）下游购买方的议价能力

我国仓储物流企业同质化严重，中小型企业倾向于“薄利多销”，个别超大型仓储物流企业难以影响购买方的议价能力。同时，目前部分下游企业趋向于自建仓库，现有的仓储物流企业议价能力更被削弱。因此，下游购买方的议价能力较强。

4）替代品的威胁

仓储物流企业受新型模式企业的替代威胁整体较小，而第三方仓储物流可

能受到自建仓储物流企业替代的威胁。但自建仓储物流成本较高，小规模企业无论从成本还是人力方面较难达到建仓要求，难以与规模化专业化仓储物流企业抗衡。

5）现有竞争者的威胁

大型仓储物流企业对中小企业形成冲击。部分头部企业运用大数据数智化系统进行仓储物流管理改造，基本形成了“物流+互联网”的战略性业务板块。智能仓储物流系统的引进，给中小型仓储企业形成较大的冲击，中小企业本身降成本难，利润微薄，现在由于技术上落后，更可能导致市场份额减少。

跨界仓储物流企业给单一产业链仓储物流企业带来了冲击。跨界仓储物流企业通过延长产业链，增加物流模块，使得运营流程更完善，更重要的是对市场需求更敏感，能够减少存货积压，便于调节仓储成本。

（3）行业竞争格局

得益于良好的市场前景和可观的投资回报率，目前我国仓储物流行业的参与者众多，竞争格局复杂，行业呈现“一超多强”格局。截至 2023 年 6 月，普洛斯市场占有率 23.15%，位列第一，万纬、易商、菜鸟、宝湾分别位列 2 至 5 位；市场前十名市场占有率高达 73%，集中度较高。

表 14-35：国内主要物流仓储开发商市场份额情况

公司	已交付面积	市场份额占比
普洛斯	2,789.28 万平方米	23.15%
万纬	900.88 万平方米	7.48%
易商	585.17 万平方米	4.86%
菜鸟	561.88 万平方米	4.66%
宝湾	561.37 万平方米	4.66%

数据来源：仲量联行

目前市场主流高标仓的开发主体可分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为 50%，内资物流仓储建设方市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

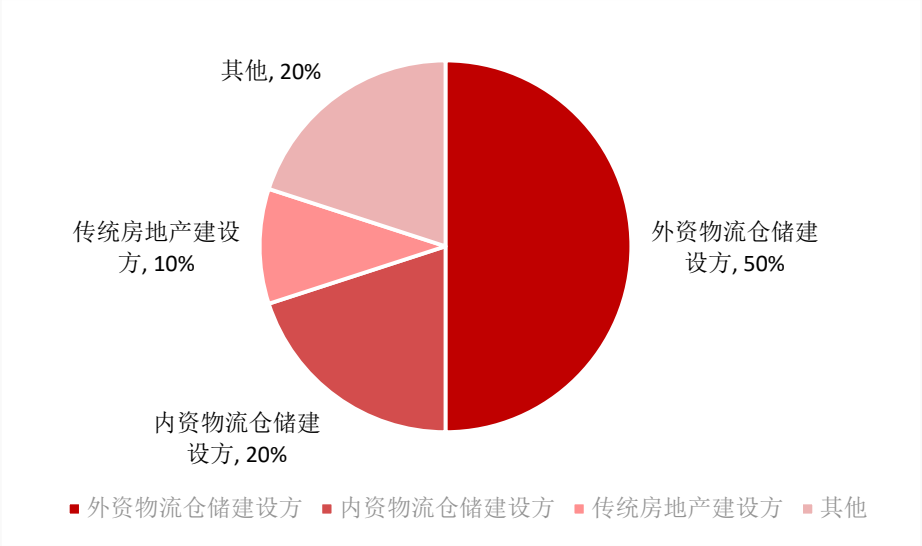
表 14-36：物流仓储市场主要参与主体

物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等

内资物流仓储建设方[22]	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中宇培、易商、第一产业集团带有一定外资属性	中国外运、宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛（LaSalle）等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、苏宁、国美、菜鸟等
物流企业	未来仓配一体化将成为物流快递发展的方向，推出仓储服务，以仓来切入分销渠道，改变过去层级代理制的分销体系。	顺丰、中通、韵达、圆通等

资料来源：戴德梁行

图 14-16：物流仓储市场各类型参与主体市场份额



数据来源：戴德梁行

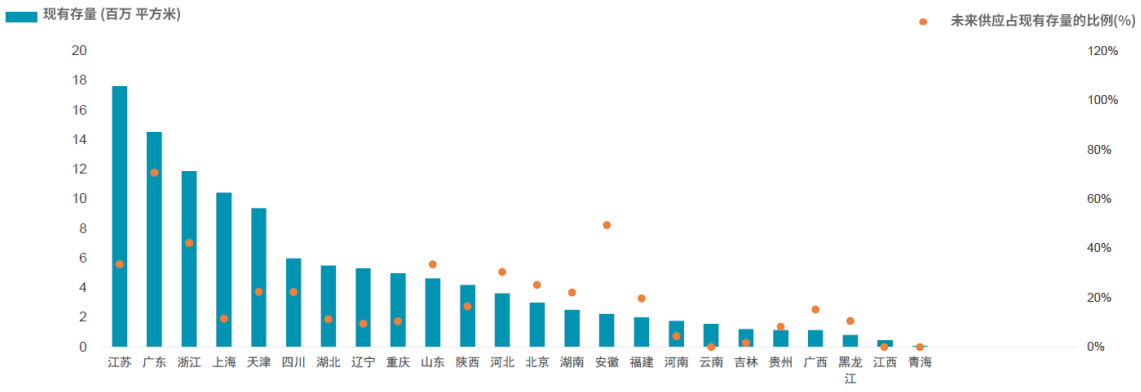
3、行业市场细分

（1）按区域细分

截至 2023 年末，江苏、广东和浙江的存量仓储用地位居前三，且未来短期供应较大，区域不平衡的现象或还会加剧。在产业发达区域，高标仓需求旺盛，新增供应预计能够得到有效消化；在其他区域，随着新增供应放缓以及各行业需求层面复苏，高标仓市场预计也会逐步回暖。

图 14-17：全国仓储土地存量与未来供应（2024-2026）

[22] 持有物流不动产资产的国企：后续土地的供应主要来自于具有区位优势及配送优势的机场及港口旁的核心交通枢纽。目前持有物流不动产资产的国企主要有：盐田港、广州港、招商局、中远海运、白云机场、深圳机场。



数据来源：戴德梁行

根据物联云仓数字研究院数据，截至 2023 年 6 月，当年供应面积为 115.2 万平方米，从新增供应面积的地区分布看，主要集中在东部地区（占比 92.26%），其次是中部地区（占比 4.04%）。

（2）按仓库性质分

仓储物流基础设施的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照物流仓储的建造标准，可细分为高标准物流仓储（简称“高标仓”）和普通物流仓储（简称“普通仓”）；根据仓储货物性质，可细分为保税仓库与非保税仓库。

1）高标仓和普通仓

高标仓与普通仓的区别较为显著，除了建筑本体差别之外，高标仓在消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等重要标准上都比普通仓要求更高，高标仓根据用途又可进一步分为标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等；而普通仓仓储空间狭小，房屋与设备的品质低下，空间利用率与运营效率偏低，仅能满足基本的仓储需求。高标仓除建设标准高以外，往往地理位置处于物流干线运输核心节点城市，出租率高，租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强；而普通仓由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，未来较难满足使用方较高的需求。

在行业发展早期全国物流仓储设施缺口明显，仓储行业发展迅速，具有规模大、分散度高等特征，主要为普通仓；近年来，随着电商经济发展以及新零售需求、供应链整合等，促进了高标仓的发展。自 2008 年后全球经济恢复，高标仓市场不断被国内外投资机构和开发商所看好；同时，随着国内电商进一步

发展，市场消费快速增长，高标仓长期面临着结构性短缺情况。根据中信建投证券发布的《仓储物流行业研究报告》，截至 2022 年末，全国 66 个城市开发商及金融机构高标仓存量共计 1.12 亿平方米，高标仓规模占整体仓储比重尚不足 10%。

2）保税仓库与非保税仓库

（a）定义区别

根据海关总署的定义，保税仓库是指经海关批准设立的专门存放保税货物及其他未办结海关手续货物的仓库。保税仓库与非保税仓库最大区别是保税仓库及其所有的货物受海关的监督管理，保税仓库多分布于重要港区及保税区内，主要面向跨境商贸，与进出口贸易发展紧密相连。保税仓库具备报关费用成本低、时间短、享有税收优惠等特点，有利于降低企业成本，缩短资金占用时间，提高企业经营效率。随着我国进出口贸易的不断扩张，保税仓库的需求量也不断增加，整体处于供不应求的状态。

（b）保税仓库情况

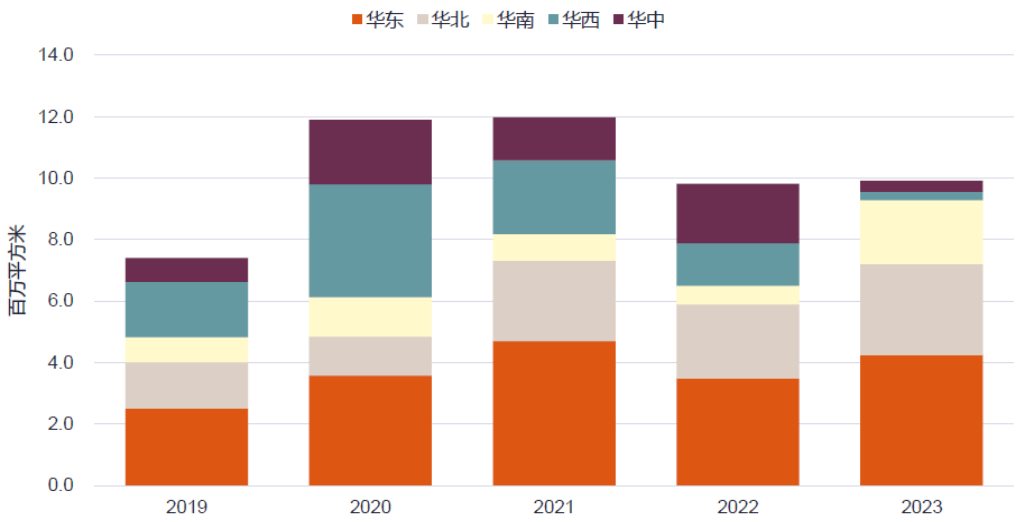
根据戴德梁行统计，2020 年全国保税仓库建筑面积约为 1,500 万平方米，港口高标仓约占三分之一，主要集中在东部沿海城市。其中，上海市、深圳市、广州市港口保税仓库的建筑面积分别约为 230 万、180 万和 100 万平方米。目前我国保税区已趋于饱和，预计未来批复数量将进一步缩减。长期来看，港口保税仓库对保税加工货值、进出口总额均具有正向促进作用，港口保税仓库市场整体向好。

（c）非保税仓库情况

根据第一太平戴维斯对国内 31 个主要城市的跟踪研究，截至 2023 年，非保税高标仓市场存量超 9,000 万平方米。其中，华东区域市场存量超过三分之一，过去四年持续保持较高的新增供应态势；华北市场自 2021 年起持续放量，至 2023 年，廊坊、天津等地的供应势头依然未减，北京也迎来了超过 30 万平方米的供应小高峰。

图 14-18：2019 年—2023 年非保税高标仓历史新增供应[23]

[23] 华东：上海、苏州（包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域）、南京、嘉兴、宁波、无锡、杭州、南通/华北：北京、天津、廊坊、沈阳、济南、青岛/华南：广州、深圳、东莞、佛山、惠州/华西：成都、重庆、西安、昆明、贵阳/华中：武汉、郑州、长沙



数据来源：第一太平洋戴维斯

4、市场供需状况

2013 年至 2023 年我国社会物流总额始终保持增长。其中，2022 年全国社会物流总额 347.60 万亿元，按可比价格计算同比增长 3.4%；2023 年我国社会物流总额达 352.40 万亿元，按可比价格计算同比增长 1.3%。

我国仓储物流设施总体供给充足，但目前大量存量仓储项目难以满足市场需求。高标仓由于其更合理的设计和更高的物流运转效率，更受消费、高端制造等行业青睐；但由于土地供应、行业成熟度有限、非高标仓升级改造难度大等原因，导致我国高标仓缺口较大。

表 14-37：高标仓供需缺口计算

项　目	数　据
我国仓储总面积（亿平方米）	10
其中：高标仓占比	22%
高标仓潜在需求（亿平方米）	2.18
存量高标仓面积（亿平方米）	0.75
高标仓供需缺口（亿平方米）	1.43

数据来源：中信建投证券

5、行业壁垒情况

（1）布局网络的壁垒

物流园区经营有着网络化和规模化的特点。因此，物流园区的数量、规模、布局及区位条件直接决定了企业开展物流仓储业务的地域范围和服务水平。早期的行业进入者可以在热点城市以较低的价格获取区位较好、规模较大的园区用地，并且以较低的成本完成园区的开发建设，通过占据运输枢纽和节点城市

的仓储物流项目，组建物流骨干网络，形成覆盖全国甚至跨境的物流网络，从而在获取客户和服务定价等方面取得一定优势。随着优质土地供应的减少和土地价格的上涨，后期进入者在土地获取、网络布局方面面临一定的劣势。

（2）品牌及客户资源壁垒

具有领先地位的仓储物流企业能够根据客户不同的需求，提供覆盖整个供应链的一体化物流解决方案和综合物流服务。通过优质高性价比的服务提高顾客忠诚度及粘性，并打造出为市场认可的品牌，成为其能够形成差异化竞争优势的根源所在，使后进入者面临品牌及客户资源的壁垒。

（3）管理壁垒

仓储物流业务各个流程的质效对仓储物流企业的发展均有重要影响。为保证园区出租率，并确保业务高效率、低成本运营，企业需要经过长期业务探索达到精细化管理标准。对行业新进入者而言，在选址规划、土地获取、网络布局、运能管理、流程控制、信息系统建设等方面均存在较高的管理壁垒。

（4）资金壁垒

仓储物流行业是典型的资金密集型行业。在前期征地和开发建设阶段往往需要在短期内投入大量资金，建设完毕后还需一定的培育期才能实现较高的出租率，且后续收入来源主要为客户的租金，资金回收期较长。上述行业特点对于新进入者提出较高的资金要求，构成了仓储物流行业的资金壁垒。

表 14-38：主要城市对物流地产的投资强度和税收强度要求

城市	投资强度（万元/亩）	税收强度（万元/亩）
上海、北京、广州核心区域	1000-1500	1200-1800
上海、北京、广州、苏州市区	450-1000	900-1200
杭州、南京、常熟、昆山、太仓	450-650	100-150
武汉、长沙、郑州、天津、廊坊、东莞、佛山、成都、重庆	400-500	50-100

数据来源：第一太平戴维斯，中信建投证券

（5）技术壁垒

传统仓储物流行业的机械化、自动化、信息化水平不高，技术壁垒比较低。随着大数据、云计算、物联网、人工智能等先进信息技术与物流行业的深度融合，相关先进技术已在仓储物流行业投入实际使用。随着智能云仓库、自动化分拣立体仓库等相关应用技术的逐渐完善，有望进一步降低仓储物流的运营成本，提高经营效率，并形成一定的行业技术壁垒。

6、区域外贸行业发展情况

瑞达无锡、瑞达昆山物流项目的整租方除涉及进出口的合同物流和货代业务外，也在合规前提下，开展部分非保税仓相关业务。瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目整租方开展外贸业务的底层客户中，涉美进出口业务占比较低，2024 年，瑞达无锡涉美进出口业务的底层客户对无锡中外运的收入贡献在 0.75%左右，瑞达昆山底层客户不涉及对美进出口业务。近年来，中美贸易摩擦不断，无锡和昆山持续优化贸易结构，逐步调整国际市场布局，开拓新兴市场，区域内与其他国家的贸易量持续增长，因此现下的关税博弈虽在一定程度上会为该地区的经济和贸易行业发展带来不确定风险，但并不构成实质性发展障碍。

1）无锡和昆山外贸行业发展情况

（a）无锡外贸行业发展情况

近年来，无锡市外贸行业发展势头强劲，2024 年进出口总额 7,709.5 亿元，同比增长 9.1%，并通过优化产业结构和拓展新兴市场推动外贸高质量发展。在结构优化方面，无锡市逐步向价值链高端攀升，2024 年无锡市高新技术产品进出口额同比增长 15.5%，占无锡市进出口总额的 42.5%。另一方面，无锡市正在逐步调整国际市场布局，降低对外依赖风险。2024 年，无锡市对“一带一路”国家进出口总额为 3,987 亿元，同比增长 11.9%，占无锡市进出口总额的比重首次超过 50%；2025 年一季度，无锡市对“一带一路”国家进出口总额占比为 51.2%，东盟国家占比为 17.4%，贸易结构持续优化。

（b）昆山外贸行业发展情况

2024 年，昆山市进出口总额 8,147 亿元，同比增长 7.0%，发展动力和市场活力强劲，主要得益于昆山市对加工贸易的重视和创新政策的支持，特别是针对电子信息、装备制造等主导产业实施了“固本”工程和“强基”工程，促进了制造业与服务业的深度融合，并推动数字经济与先进制造业的协同发展。分区域看，2024 年，昆山市与欧美等传统市场进出口同比增长 2%，与“一带一路”新市场进出口增长 15.3%，逐步实现市场多元化，降低对外部单一市场的依赖，增强抵御国际市场波动的能力。

2）美国关税政策对外贸行业及瑞达无锡、瑞达昆山物流项目的影响

（a）美国关税政策对外贸行业的影响

2024 年，中国自美国进口商品总额仅占中国货物进口总额的 6.3%。从绝对

规模看，电子机械、农产品、化工、能源等行业自美国进口规模较大。关税政策的变化可能加速中国相关行业的进口“分流”和国产替代。一方面，中国自美国进口的农产品、半导体设备、药品和飞机等订单或将分流至巴西、日本、德法等国家。另一方面，受益于产业链完整性、规模优势以及技术不断创新升级，本土企业在化工、汽车以及半导体等领域实现国产替代的可能性较大。自2018 年中美贸易摩擦以来，尤其是随着美国在半导体领域对中国实行出口管制，中国已加速推进这些领域的国产替代，中国进口集成电路的规模占总量的比例已从 2018 年的 2.7%下降至 2024 年的 1.5%。

受中美贸易摩擦影响，昆山企业积极开拓中东欧、东南亚、南美、非洲等新兴市场，2025 年一季度，昆山市对东盟、韩国、印度进出口总额分别同比增长 32.5%、8.6%、146.9%；对共建“一带一路”国家进出口总额同比增长 7.6%。无锡企业积极开拓东亚、东南亚、日本、韩国等新兴市场，2024 年，无锡对“一带一路”共建国家进出口 3,987 亿元，增长 11.9%，占比达 51.7%，首次超过半数；对 RCEP 国家进出口 3,396.1 亿元，增长 12.7%；对东盟进出口 1,297.9 亿元，增长 14.8%。

（b）关税政策对瑞达无锡、瑞达昆山物流项目的影响

从底层客户数据来看，当前关税调整对项目稳定性影响较小。从贸易线路方面看，瑞达无锡、瑞达昆山底层客户的贸易对象主要为印度、马来西亚、新西兰、荷兰、韩国等地，涉及美国的业务较少。具体分析如下：

i.涉美进出口业务的底层客户对整租方收入贡献较小

2024 年整租方整体年度收入 86,438.03 万元，主要业务收入分为合同物流服务收入和货运代理服务收入，五家整租方货运代理服务收入合计占比较低，仅5.58%，其中，瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目整租方无锡物流、昆山物流货运代理业务占比分别是 45.93%、33.18%，其货运代理服务收入分别是3,517.45 万元、532.68 万元，在五家整租方 2024 年收入合计中的比例仅 4.07%、0.62%，占比较小。且瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目涉美进出口业务的底层客户对整租方收入贡献的占比较小。瑞达无锡物流项目的主要底层客户以医药、制造业等行业为主，受关税加征等影响较小。2024 年，瑞达无锡底层客户中仅有一家需从美国进口部分原材料。该底层客户对无锡中外运的收入贡献在 0.75%左右，占比较小；瑞达昆山物流项目的整租方服务的底层客户不涉及

对美进出口业务。

ii.仓库可承接非保税仓业务

若未来因关税政策影响导致部分涉及美线进出口的底层客户终止合作，整租方可向海关申请扩大非保税分类监管区域，以承接非保税仓储需求，为两个保税仓库的业务稳定性提供保障。

综上所述，涉美进出口业务的底层客户对整租方收入贡献较低，短期内对项目运营稳定性的影响较小。

关税政策的不确定性可能给全球经济和供应链带来一定冲击和变化，由于瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目位于综合保税区内。受宏观贸易环境影响，若未来中美贸易谈判进展不及预期、第三国对中国出口商品关税大幅上升，可能导致底层客户进出口贸易量下滑，整租方收入下降而导致其仓储需求下降，可能影响本基金项下投资人获得的收益分配水平。

（三）行业发展前景及影响因素

1、行业发展前景

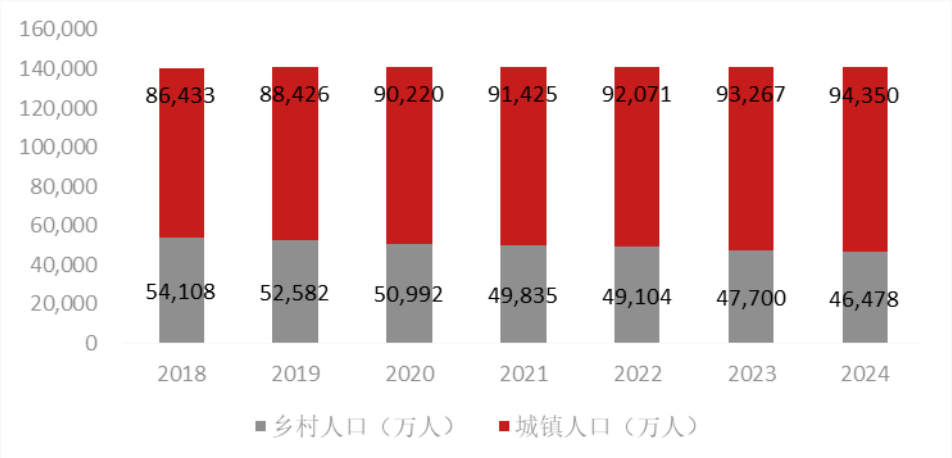
（1）城镇化和城市群发展，创造热点市场区域

城镇化和城市群一体化的趋势将促进零售热点地区仓储物流需求的增长。2010 年，中国只有 38 个城市的社会消费品零售总额超过 1,000 亿元，到 2021 年已增加至 128 个，预计到 2030 年社会消费品零售总额超千亿城市将达到 196 个。国家“十四五”规划提到将以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以中心城市为引领，提升城市群功能，形成高质量发展的重要区域，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力。

1）人口和城镇结构性调整

2024 年全国人口总量略有下降，但城镇人口继续保持增长，城镇化质量稳步提高，城镇化空间布局持续优化，为仓储物流行业发展提供内生动力。截至 2024 年末，全国人口为 140,828 万人，其中城镇常住人口达 94,350 万人，较 2023 年增加 1,083 万人；常住人口城镇化率为 67%，较 2023 年提高 0.84 个百分点。

图 14-19：全国人口规模及城镇化水平



数据来源：国家统计局

2）物流枢纽计划

根据国家“十四五”规划，城市群将进一步发挥辐射带动作用，对交通基础设施的大规模投资亦为城市群奠定了更为有效的配送基础。到 2025 年，全国将布局建设约 150 个国家物流枢纽，枢纽间的分工协作和对接机制更加完善，社会物流运行效率大幅提高，基本形成以国家物流枢纽为核心的现代化物流运行体系。同时随着国家产业结构和空间布局的进一步优化，以及物流降本增效综合措施的持续发力，推动全社会物流总费用与 GDP 的比率下降至 12%左右，届时将进一步带动物流仓储的总需求。

表 14-39：2023 年各区域主要物流节点城市物流仓储市场情况

区域	总存量（百万/平方米）	平均租金（元/平方米/每月）	空置水平（%）
华北市场			
北京	2.70	59.20	11.80
天津	6.09	24.90	23.20
廊坊	4.26	24.80	51.30
沈阳	1.89	17.20	18.50
济南	1.82	26.30	20.80
青岛	1.46	27.60	4.10
平均	**3.04**	**30.00**	**21.62**
华东市场			
上海	7.46	49.40	16.30
苏州	11.81	37.80	29.10
嘉兴	4.23	32.50	31.80
无锡	2.42	31.30	3.80
杭州	2.89	35.50	10.80
南京	2.44	31.30	20.50
平均	**5.21**	**36.30**	**18.72**
华南市场			

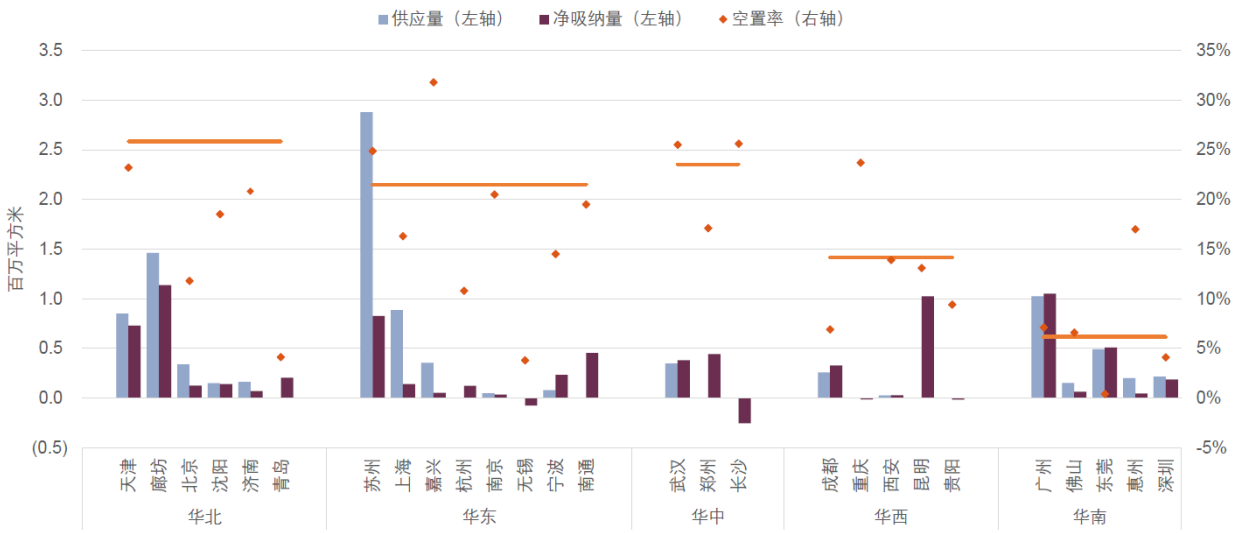
广州	3.55	42.10	7.10
深圳	0.72	59.50	4.10
东莞	2.78	43.90	0.40
佛山	2.83	35.40	6.60
惠州	1.21	35.50	17.00
平均	**2.22**	**43.28**	**7.04**
华西市场			
西安	3.57	23.60	13.90
成都	5.87	22.80	6.90
重庆	5.44	19.40	26.40
昆明	1.18	23.70	13.10
贵阳	0.80	25.90	9.40
平均	**3.37**	**23.08**	**13.94**
华中市场			
郑州	2.47	23.50	17.10
武汉	6.30	20.10	25.50
长沙	1.68	24.70	25.60
平均	**3.48**	**22.77**	**22.73**

数据来源：第一太平洋戴维斯

（2）高标仓逐渐替代非高标仓

随着仓储物流行业对配送效率及项目合规性要求的提高，普通仓逐渐被高标仓替代。目前我国高标仓客群以消费企业、高端制造业和第三方物流为主。由于我国传统零售行业集中度提升、电商扩张促进第三方物流业务发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求有望表现强劲。

图 14-20：2023 年高标仓供应、吸纳及空置率（主要仓储物流城市）



数据来源：第一太平洋戴维斯

1）零售市场集中度提升，扩容仓储市场规模

2023 年中国商业零售百强企业（以下简称“百强企业”）收入占社会消费品

零售总额的比例为 8.2%。其中，前三名、前五名和前十名企业销售规模占百强整体销售规模的比重分别为 38.82%、45.59%、56.47%，零售市场整体集中度较高。

随着近年来我国零售业集中度的提升，大型连锁业态模式大量涌现，商品的组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面，这也将提升零售行业对于仓储业的更高需求。

表 14-40：2023 年中国零售百强企业前 10 排名情况

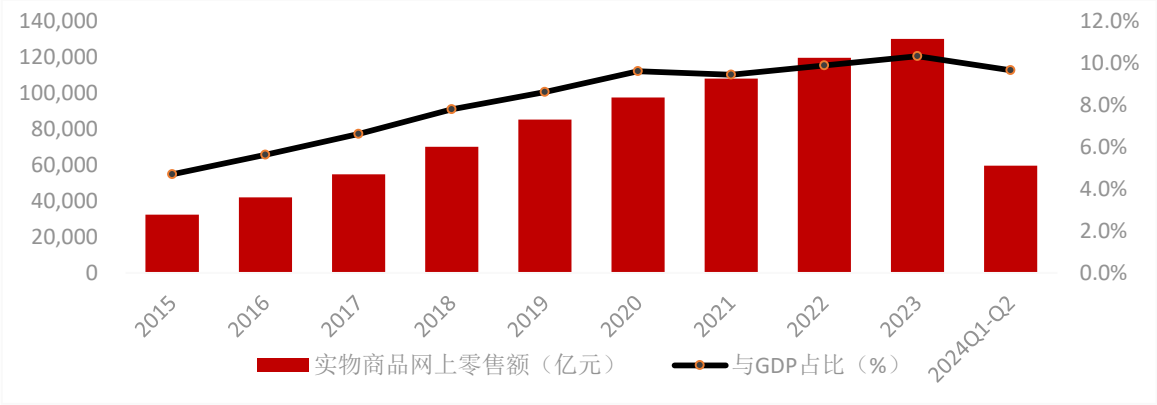
序号	企业名称	业务模式	销售规模（亿元）
1	京东	电商	8,712.24
2	大商集团	百货商业	3,258.22
3	沃尔玛（中国）	连锁商超	1,202.17
4	居然之家	家居百货	1,176.00
5	唯品会	电商	1,056.13
6	苏宁易购	百货商业	940.90
7	永辉超市	连锁商超	855.51
8	康成投资	零售业投资	722.07
9	物美	百货商业	648.91
10	合肥百货大楼	百货商业	633.00

数据来源：中国商业联合会、中华全国商业信息中心，2024 年 6 月发布

2）网购市场扩张、第三方物流承接外包需求

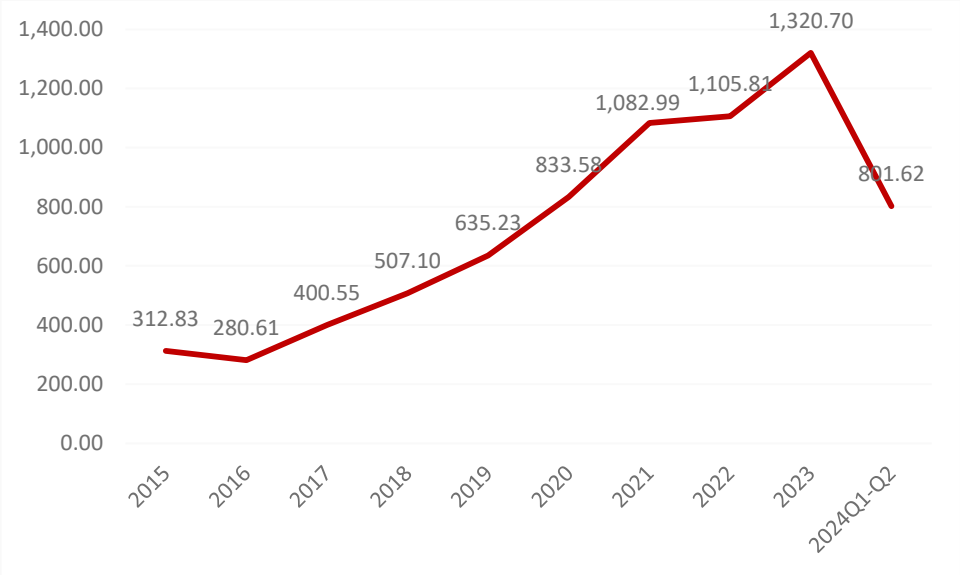
在零售业务模式方面，我国网购市场占社会零售比重接近三成，且增长势头持续；2024 年 1-6 月，全国网上零售额 7.10 万亿元，比上年增长 9.8%；其中，实物商品网上零售额 5.96 万亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。2023 年，规模以上快递业务量 1,320.70 亿件，同比增长 19.4%。

图 14-21：2015-2024 上半年国内实物商品网上零售额（万亿元，%）



数据来源：WIND、国家统计局

图 14-22：2015-2024 上半年国内快递行业件量（亿件）



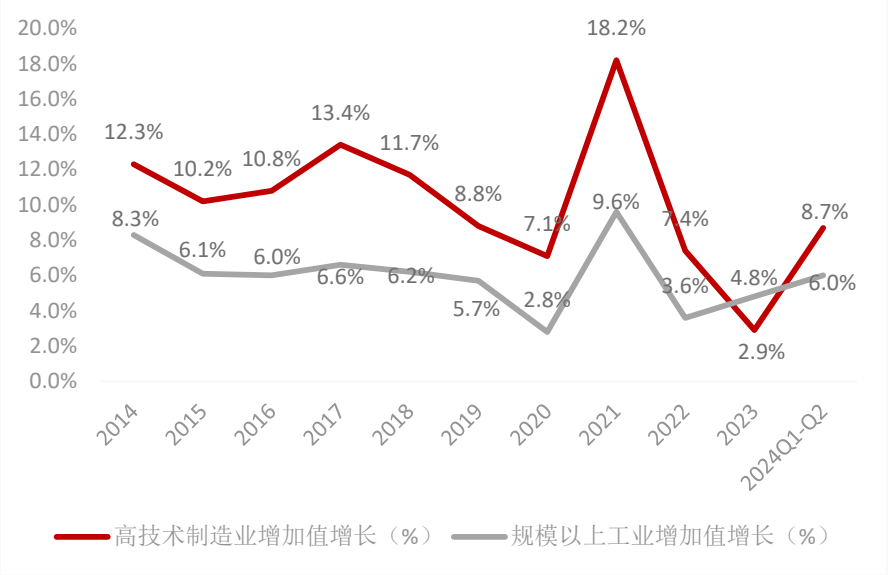
数据来源：WIND、国家邮政局

网购市场的快速发展将直接推升对高标仓的需求。网购对于仓储管理水平要求严格，故以京东等电商为代表的大型电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟须高标仓作为其后台运营的基础设施支撑。

3）制造业产业升级，催生仓储革新

进入 21 世纪，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成了高标仓的重要租户群体。

图 14-23：2014—2024 上半年国内高技术制造业、规模以上工业同比增长率



资料来源：国家统计局

制造业产业升级一方面为第三方仓储行业带来更多市场需求，但同时要面对更高的仓储标准要求。同时，第三方仓储企业也同样要面临上述企业自建仓库的冲击，“跨界”企业逐渐增多，制造业等企业为了延长自己的产业链进入仓储行业，给第三方仓储企业带来竞争压力。

4）市场愈发重视仓储配套供应链能力

随着我国产业升级，高端产业业务链条复杂程度提升，对于运输质量的重视与对成本的控制要求不断提高，企业开始外包给更高效的外部公司，从而促进了第三方物流快速发展。不同行业客户基于产品特征对物流供应链存在不同需求，例如电商行业要求小批量、高频次、高时效的运输服务，医疗行业对于端到端冷链物流、信息系统具有较高要求。在此背景下，由大数据、智能化、可视化赋能的柔性供应链成为当前物流行业供应链的主要发展趋势之一。物流企业构建柔性供应链能更快捷、更经济地响应企业生产经营活动中多样、综合、实时变化的物流需求。

5）科技赋能，仓储资源结构调整

目前以菜鸟和京东为代表的电商物流企业，都在加大对智慧物流的研发和投入，科技的应用将促使物流企业进一步降本增效。自动化和智能化的物流设备和技术，可以有效地减少成本费用同时提升仓储物流设施的空间利用率和作业效率，使得相同业务量使用更少仓库面积。因此，自动化设备和智慧物流的应用将导致仓库资源需求的变化，部分区域仓储需求增量放缓甚至面临下降风险，这一趋势可能促使非高标仓的租户群体对高标仓的需求逐步增加。

6）国内纵向整合成行业趋势

近年来受政府对仓库资源合规性的要求，同时仓储物流业务中快进快出的消费型物流需求比重不断增加，导致对高标仓的需求不断增加，全国大部分一、二线城市出现了仓库资源不同程度的短缺。

因此，纵向整合是物流开发商与运营商的共同需求。开发商以股权合作、战略投资的方式整合运营商，寻求更多的需求、土地、品牌等资源；而运营商则主要通过新设公司、轻重分离、股权收购等形式整合开发商，主要获取的是仓储资源、资产结构优化以及收益结构优化。两者整合后，物流开发商向运营商提供物业载体，而运营商则向开发商提供承租保证和资源获取，相辅相成。

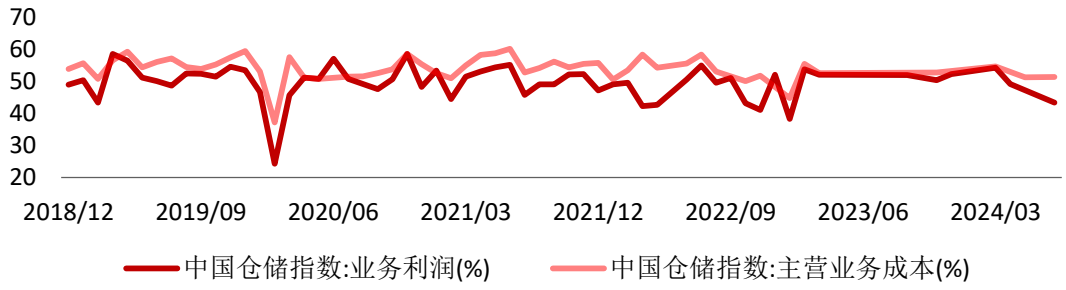
2、行业利润水平及变动趋势

（1）行业利润水平

1）规模盈利模式

整体来看，中国仓储业务成本指数水平整体高于利润指数水平，虽然行业利润有所增长，但成本不断增高对企业经济效益产生不利影响。2022 年及之后的一段时间，中国仓储行业仍然是依靠规模化和低盈利发展模式。物流仓储企业转变发展模式、探索降本增效仍有广阔前景。

图 14-24：2018 至 2024 年 7 月中国仓储指数



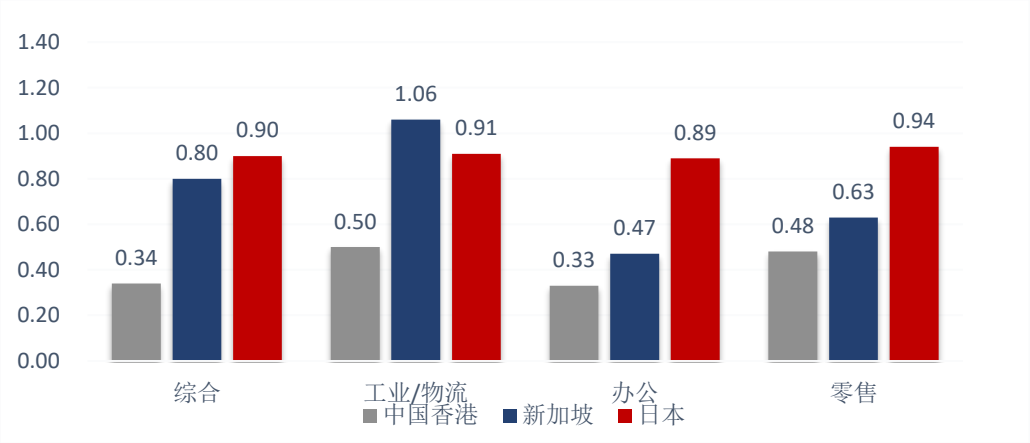
数据来源：WIND、中国物流与采购联合会

2）核心城市圈的物流仓储较商业、住宅地产等投资回报率更高

从国际经验看，仓储物流资产的资本化率一般高于商办物业，成为社保基金、国家主权财富基金、养老基金以及保险资金等长期资本青睐的投资标的。2022 年在公共卫生事件、俄乌冲突等因素带来的通胀压力下，以美联储为代表的全球发达经济体的加息缩表措施更趋强烈，海外主要股票市场呈现一定程度下跌。动荡的环境对各国 REITs 市场也带来波动，但数据显示仓储物流类资产

相较于该国家其他行业类别的 REITs 市净率更为稳定，波动幅度更小。

图 14-25：2023 年 REITs 各业态平均市净率的比较



数据来源：戴德梁行

（2）供需矛盾下物流仓储租金持续上涨

随着 2008 年后全球经济逐步恢复，我国物流高标仓市场持续受国内外投资机构和开发商看好。同时，国内电商快速崛起和消费快速增长，使得目前高标仓的增速不能够满足零售业、制造业持续增长的需求，供需矛盾下空置率持续下降、租金持续提升。

3、行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

1）国民经济持续发展带动仓储物流园区快速发展

随着我国经济持续增长，居民消费能力逐步增强，消费结构不断改善，国民经济的新增长点不断涌现，将推动仓储物流行业的整体快速发展。宏观经济的持续稳定增长为仓储物流行业发展奠定了基础。

2）纳入基建范畴，仓储物流地产获政府大力支持

伴随电商经济突飞猛进以及新零售连锁化发展，仓储物流基础设施也迎来物联网、制动化、智能化等科技赋能的升级浪潮。2020 年 3 月，中共中央政治局常务委员会会议要求加快新基建建设步伐，旨在以“信息网、能源网及交通物流网”为载体实现“信息流、能源流、物流”的融合，仓储物流在其中扮演实物输送的基石作用。从宏观政策层面，加快新基建的目的在于促进国家战略升级转型，物流仓储作为连接生产与消费的国民经济大动脉，是国家经济增长的战略支撑力量。

3）行业发展潜力大

我国仓储物流行业起步较晚且早期发展速度较慢，对比美国等发达国家，我国的仓储设施数量和质量方面均仍处于较低水平，仍具备巨大的发展潜力。现阶段我国仓储物流设施总库存（含高标仓和普通仓）约 10 亿平方米，仅次于美国的 12.5 亿平方米；但我国人均仓储面积仅为 0.7 平方米，为美国的 20%左右。

同时，根据世界银行数据，目前我国每平方米仓储面积的物流成本约为美国的 1.5 倍，达 2025 美元/平方米。其主要原因是我国高标仓使用比例较低，而高标仓的空间使用效率是普通仓的 3 倍，所投入成本与普通仓相比能降低约 20%。

4）电子商务行业的快速发展为仓储物流行业注入发展动力

随着电商行业的发展，一方面电商企业对仓储物流设施的需求逐步提升，另一方面也带动了第三方物流如快递及干线运输企业对仓储物流设施的需求，从而促进了仓储物流行业的快速发展。

（2）不利因素

1）拿地困境日益凸显

物流仓储对土地规模和区位有着较高的要求。近年来，随着我国各地土地出让和开发的增加，物流土地的供给难度越来越大、门槛越来越高。一方面，我国主要城市可供出让的优质土地资源逐渐减少，规模较大且周边交通便利的土地更为稀缺；另一方面，相比于房地产开发、制造业等行业内企业，物流园区企业对地方政府财政收入贡献相对较少，导致物流园区企业拿地时处于劣势地位；最后，土地出让价格不断上升，也导致物流园区企业获取土地成本不断增加。

2）存量升级阻力极大

国内仓储供给侧结构严重缺失，存量以非高标仓为主，在仓储用地供应持续紧张的背景之下，加快存量仓储向高标仓的改造升级成为重要出路。然而，存量仓储转型升级之路却存在诸多阻碍。

首先，高标仓开发商难以获得存量仓储资产进行改造升级。目前国内大部分传统普通仓掌握在传统仓储企业（如蔬菜公司、建材公司），这类群体通常在物流地产交易中并不活跃。此外，传统仓储行业集中度偏低，且单体面积较小，这加大了高标仓开发商获取存量仓储的难度和成本，降低了升级改造的经

济效益。

其次，传统普通仓持有者自行升级改造动力不足。由于普通仓的建筑结构、设施配套与高标仓的要求差距较大，升级改造需投入大量资金。以 2 万平方米的旧式仓储改造为例，不仅需要放弃一年 400 多万的租金收入，还需要约 3000 万元的改造支出。此外，传统普通仓持有者普遍缺乏对高标仓的专业运营能力，即使改建成功，也可能缺乏招商能力。

表 14-41：传统非高标仓改造成本测算

假设条件				改造投入测算		
改造期	总建筑面积	改造前月租金	单位基建改造成本	基建改造投入	改造期减少租金收入	合计
12 个月	20000 平方米	18 元/平方米	1500 元/平方米	3000 万	432 万	3432 万

资料来源：WIND、艾瑞咨询研究院

3）行业技术迭代加速

仓储物流行业越来越显著地受到技术因素的驱动和影响。我国仓储物流行业从诞生至今，已经历了诸多变化，其背后的主要推动因素为：国民经济的持续增长、数字科技的颠覆影响以及客户更高的物流需求。新零售所带来的“最后一公里”即时配送，加快了物流运营模式的快速重整，而如何运用数字技术，提升供应链的反应速度，是仓储物流行业参与者面对的行业共性问题。能否通过数字科技提供供应链一体化解决方案，提升物流整体效率，满足行业多样化需求，是物流仓储企业的新考验。

（四）行业技术水平及行业特征

1、行业技术水平及特点

从建筑标准来看，高标仓与传统普通仓的技术特点区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等也是区别高标仓和普通仓的重要标准。

表 14-42：高标仓与传统仓的主要差异

项　目	高标仓	传统仓
选址	靠近城市中心或 交通枢纽（机场、港口、公路）	多位于工业园区和港口附近
结构	单层：高品质钢结构； 多层：混凝土/钢结构附带通道/电梯	非标准混凝土/钢结构； 多层：无通道
总建筑面积	≥8,000 平方米	规模不一，一般<4,000 平方米
屋顶净高	≥8 米	4—7 米
承载力	1 楼：≥3 吨/平方米；	1 楼：<3 吨/平方米；

	2 楼：≥2 吨/平方米	其他楼层：<2 吨/平方米
立柱间距	≥8 米	5—7 米
操作设备	双边装卸月台及可升降平台、硬化防尘地坪、叉车充电间	无卸货平台及卡车装卸区域
消防	消防栓、灭火器、火灾报警装置、自动防火洒水系统	消防栓
地面	漆耐磨性环氧树脂/混凝土地面涂装工程	非标准，无水泥地面或素填土
监控系统	24 小时安保及集中监控服务	公共警卫或尚无
采光顶	装备条形照明灯的天花板	非标准
空气循环	控制室内空气质量	不适用
所属权	归属经过政府正规土地出让程序，权属清晰，性质为物流用地	可能存在土地权属不清晰，性质不明确等问题

由于历史原因，我国现代化仓储业起步较晚，且大部分仓储设施于 20 世纪 90 年代以前建设。传统仓存在功能延展性不强、结构不合理、存储品类有限、土地性质有瑕疵等缺陷，大幅增加了物流过程中的运营成本以及安全隐患。相比之下，高标仓得益于自身先进和完善的建筑结构，加上计算机、通讯和机器人技术的使用，辅以流畅的物流信息规划系统，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性，从而降低仓储成本并减少库存资金占用率。

高标仓的特征主要表现在如下方面：

（1）空间利用

高标仓的规划容积率较高，部分项目的容积率达到 2.5-3.0，空间使用效率是传统仓储的 3 倍左右，可大幅降低土地成本。

（2）项目选址

高标仓选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

（3）自动化水平

高标仓可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，降低了综合管理成本。

（4）合规属性

高标仓项目所有权属清晰、土地性质明确，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障仓储项目的顺利推进。

2、行业发展主要特征

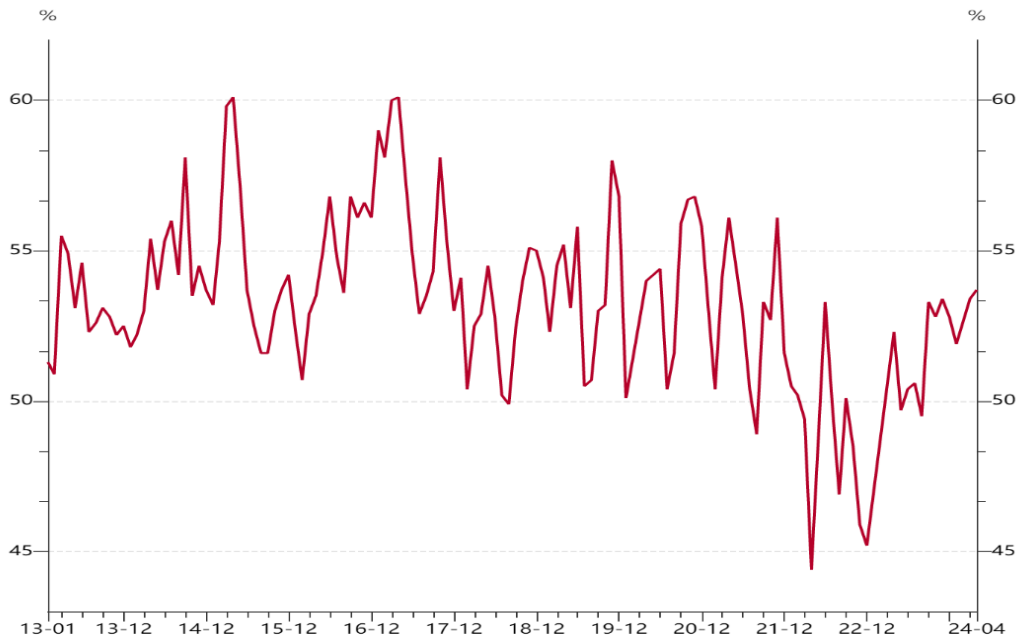
（1）行业发展的周期性与季节性

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也

会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数围绕 50%的平均中枢上下波动；但每年呈现出不同的季节特征，在 2016 年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增 10-12 月份的物流景气指数高点。2020 年公共卫生事件短期内对物流行业造成了冲击，但也导致线上消费持续活跃，市场需求不断释放，使得物流景气指数快速恢复到正常水平。2023 年 6 月以来，随着经济运行积极变化增多，物流景气指数持续位于 50%以上的扩张区间，显示行业企业生产经营活动活跃，行业保持良好运行态势，对市场前景信心充足，预计未来市场需求将继续改善，行业将保持平稳向好发展。

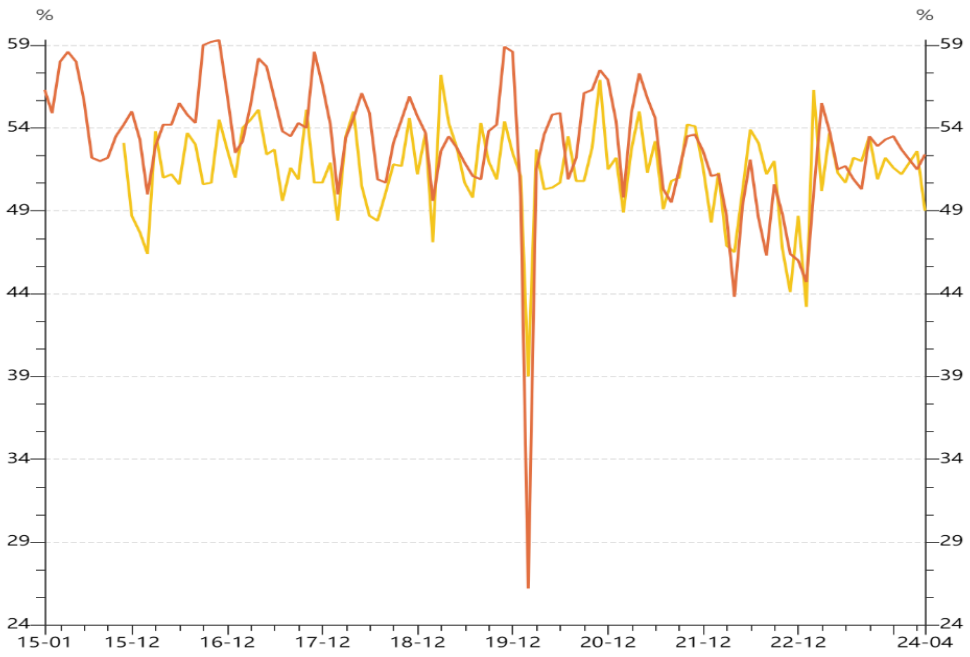
图 14-26：中国物流景气指数（LPI，%）：新订单



数据来源：WIND

物流仓储作为物流服务行业的基础设施，其行业景气也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且新订单景气指数领先于仓储指数。

图 14-27：中国仓储指数与物流景气指数走势（%）



数据来源：WIND

从上图可见，一方面，我国仓储物流行业受到整体宏观经济的影响，物流行业新订单以及物流仓储景气度均存在季节性波动规律，但波动不显著；另一方面，物流仓储的底层资产具有基础设施的属性，其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得仓储物流行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

（2）行业发展的区域性

需求决定供给，由于我国各区域间经济发展水平和居民收入水平存在较大的差异，我国仓储物流行业呈现地区发展不平衡的特征，具有显著的区域性：核心城市群造就核心物流节点。

1）物流仓储分布的区域性

宏观层面上，东部及区域中心城市的经济较为发达、交通更加便利，仓储物流行业发展水平较高，竞争也更加激烈。而中西部地区基础设施建设相对比较落后，仓储物流行业发展较为缓慢。

2）物流仓储经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要二线城市。一线城市持续的供需矛盾有望使租金持续保持高位，而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其能够承接一线城市的外溢需求。

从空置率来看，高标仓市场的空置率也呈现出区域分化特性。一线城市及

核心物流枢纽卫星城的空置率低，反映出当地市场租赁需求旺盛，为其高于行业的租金水平提供了重要支撑。

（五）主要商业模式

总体上仓储物流园区的盈利主要来自三个方面，即租金收入、增值收益、其他收益等。

1、租金收入

租赁服务包括仓库租赁、设备租赁、物流仓储租赁、配套设施租赁等。仓库租赁是指经营者将大型仓储场地租给物流、电商、制造业企业等客户。设备租赁指的是将一些交通设施设备如铁路专用线，物流设备如装卸、运输设备等租给园区内企业，收取租金。物流仓储租赁是指将园区内的办公区域等非物流建筑物进行租赁。停车场收费是指在园区内运营大型的停车场设施，以获取收益。配套设施租赁与物业管理都是由于租赁而产生一系列配套收费服务。租赁服务带来的租金收益稳定，是物流园区的最主要的收益来源。

表 14-43：租金收入细分

租赁类型	说明	比例
仓库租赁	经营者将园区内所建的大型现代化仓储设施设备进行出租，这是出租收入的主要来源之一。	100%的物流园区拥有此项收益
设备租赁	将一些交通设施设备如铁路专用线，物流设备如装卸、运输设备等租给园区内企业	42%的物流园区拥有此项收益
办公物流仓储租赁	办公楼及用作各种其余用途的房屋	74%的物流园区拥有此项收益
配套设施租赁	餐饮、住宿、娱乐、购物等设施或场地	56%的物流园区拥有此项收益
停车场	物流园区内存在大量运输车辆交会，停车场需求旺盛	56%的物流园区拥有此项收益
物业管理	因为仓库租赁、物流仓储租赁而产生的相应的物业管理需求	55%的物流园区拥有此项收益

数据来源：艾瑞咨询《2022 年中国物流地产行业研究报告》

2、增值服务和其他收益

有 66%的物流园区的主要收入还包括了各种服务费用如配套装卸、简单加工、包装等，以及信息培训、融资中介、管理费以及各类金融服务等增值服务。这些服务收入构成了仅次于租赁收入的部分。同时，对于国内大部分物流园区，土地增值收益属于次要收入来源。物流用地属于国有建设工业用地，其溢价率和增值空间相对较小，但部分成熟的物流地产企业将土地资产与 REITs、类 REITS、ABS 等金融产品绑定，从而获得持续融资能力。

此外，物流园区汇集着大量的行业资源。当存在合适的投资机会，仓储物

流企业还能通过资本运作获得收益。同时，增资扩股、上市也是仓储物流企业发展到后期获得盈利的途径之一。

三、基础设施项目的合规情况

（一）基础设施符合相关政策要求的情况

1、符合国家重大战略情况

本次申报的基础设施项目位于京津冀协同发展区域和长江经济带发展区域，分别属于《京津冀协同发展规划纲要》及《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》列明的国家重大战略区域范围内基础设施项目。同时，根据国家发展和改革委员会于 2024 年 7 月 6 日发布的《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）（以下简称“1014 号文”），申报项目属于仓储物流基础设施。基于此，本次申报项目既符合基础设施行业要求，也符合国家战略发展方向，系中国外运为推动基础设施 REITs 常态化发行所推荐的优质标的资源。

2、符合《产业结构调整指导目录》情况

中华人民共和国国家发展和改革委员会于 2023 年 12 月修订并发布了新版《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，目录中第一类鼓励类第二十九条现代物流业包括了农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务；现代供应链创新与应用，供应链管理服务；国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地、产销冷链集配中心建设与运营，城市物流所需的公共仓储及车辆停靠、装卸、充换电等配套设施建设等行业。本基金入池资产均属于前述所述的现代物流业，属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中的鼓励类产业，受到国家产业政策鼓励支持。

3、符合有关专项规划和区域规划情况

从国务院发布的《物流业调整和振兴规划》（国发〔2009〕8 号）和《国务院关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38 号）均明确指出：需发展现代物流产业，鼓励发展与先进制造业联动发展的第三方物流企业，促进制造业与物流业相互融合、降低成本、提高效率，从整体上提高我国产业竞争力。

本基金入池资产分布于“四省五市”，即天津市、成都市、江苏省无锡市和

昆山市、浙江省金华市。其中，《天津市物流业空间布局规划（2017-2035 年）》提出要规划布局集中式仓储物流服务，提高仓储、中转设施建设水平，提高物流仓储用地投资强度和产出效益。《成都市“十四五”综合交通运输和物流业发展规划》 提出构建“5 港 6 中心 N 基地”物流节点设施空间功能布局体系，积极申报建设成都空港型国家物流枢纽，加快形成“双航空物流港”发展格局。《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出着力提升物流运输效率。推动物流基础设施互联成网，提升物流枢纽服务能级，打造对接重点中心城市、融入区域经济循环的物流通道。《浙江省现代物流业发展“十四五”规划》提出，要构建全域协同物流设施网络，重点提升金华（义乌）等国家物流枢纽服务功能，强化对区域物流的引领支撑，并探索开展物流基础设施领域不动产信托基金（REITs）试点。综上，各项目符合有关专项规划和区域规划情况。

4、符合相关行业政策规定情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出，要强化流通体系支撑作用，统筹物流枢纽设施。《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》（发改经贸〔2019〕352 号）指出，要构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系、健全物流高质量发展的政策保障体系。

我国也发布了相关规范性文件，如《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T28581-2012）规定了通用仓库及库区规划设计中基于现代物流运作需要的基本要求与参数。《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T11068-2013）对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定。本基金入池资产运营均符合相关行业政策法规的基本条件。

5、项目符合利用外资的相关法律法规

（1）公司设立符合外资企业法

根据昆山供应链提供的资料并经核查，2013 年 5 月 9 日，江苏省商务厅出具《关于同意设立昆山中外运供应链有限公司的批复》（苏商资审字〔2013〕第 15036 号），同意中国外运（香港）物流有限公司（Sinotrans（HK）

Logistics limited）[24]，在昆山市投资设立昆山供应链。2014 年 3 月 6 日，江苏省人民政府核发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资苏府资字〔2013〕96816 号）。基于此，基金管理人及法律顾问认为，昆山供应链相关外商投资情况符合其当时适用的《中华人民共和国外资企业法》以及《公司法》的规定。

根据天津建合提供的资料并经核查，2013 年 10 月 23 日，天津市西青区商务委员会出具《关于同意设立外商独资企业天津中外运建合仓储服务有限公司的批复》（津西商务外字〔2013〕231 号），同意运盛（香港）物流有限公司[25]（简称“运盛香港”）出资设立天津建合。2013 年 10 月 24 日，天津市人民政府核发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资津台港澳侨字〔2013〕07006 号）。基于此，基金管理人及法律顾问认为，天津建合相关外商投资情况符合其当时适用的《中华人民共和国外资企业法》以及《公司法》的规定。

（2）建设项目符合利用外资有关法律法规的情况

详情请参见本招募说明书本部分“三、基础设施项目的合规情况”/（三）基础设施固定资产投资管理相关手续/4.昆山千灯物流项目及 5.天津建合物流项目/（1）立项备案”部分。

（二）基础设施项目的资产范围和权属

1、资产范围

（1）瑞达无锡物流项目

瑞达无锡物流项目系指位于无锡市新吴区新都路 18 号的无锡中外运物流中心房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

（2）瑞达昆山物流项目

瑞达昆山物流项目系指位于昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号的昆山中外运物流中心房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

（3）瑞达金华物流项目

[24] 中国外运（香港）物流有限公司现已更名为中国外运（香港）控股有限公司，为昆山供应链的唯一股东。

[25] 经核查，运盛香港与诚创公司于 2017 年 6 月 22 日签订《股权转让协议》，约定将运盛香港将其持有天津建合 100%股权转让予诚创公司，并已办理完毕股东变更登记。

瑞达金华物流项目系指位于金华市金东开发区金港大道东 988 号的金华中外运国际物流中心房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

（4）昆山千灯物流项目

昆山千灯物流项目系指位于昆山市千灯镇瞿家路 666 号的中外运昆山千灯仓库房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

（5）天津建合物流项目

天津建合物流项目系指位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号的中外运天津西青王稳庄物流中心项目房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

（6）成都空港物流项目

成都空港物流项目系指位于成都市双流区西航港街道口岸路 155 号的中外运成都空港物流中心房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

2、资产权属

（1）瑞达无锡物流项目

根据管理人和法律顾问核查，瑞达无锡物流项目已取得建设用地批准书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，用地预审意见、选址意见书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本招募说明书本部分“三、基础设施项目的合规情况/（二）基础设施项目的资产范围和权属/2.资产权属/（1）瑞达无锡物流项目”及“三、基础设施项目的合规情况/（三）基础设施固定资产投资管理相关手续/1.瑞达无锡物流项目”部分。

1）国有建设用地使用权

（a）用地预审意见

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《无锡市建设项目用地预审管理实施细则》[26]（简称“**《无锡用地预审细则》**”）第六条的规定，“实行备案制的企业投资项目，在取得备案通知书后提出书面用地预审申请”；同时，《无锡用地预审细则》第八条明确，“必须实行招标、拍卖、挂牌出让（租赁）取得土地的建设项目用地使用权的，其与国土资源管理部门签订的土地使用权出让合同即为建设项目用地预审，不再另行出具用地预审意见”。瑞达无锡物流项目于

[26] 《无锡市建设项目用地预审管理实施细则》（锡国土资发（2007）第 101 号），2007 年 4 月 15 日发布，现已被 2021 年 1 月 29 日发布的《关于公布 2020 年文件清理结果的通知》（锡自然资规发〔2021〕19 号）废止。

2007 年 5 月 30 日取得无锡市人民政府新区管理委员会出具的《企业投资项目备案通知书》，属于实行备案制的企业投资项目；且瑞达无锡物流项目占地范围内的建设用地系通过招标拍卖挂牌出让取得，无锡物流已就前述建设用地与无锡市国土资源局签署《无锡土地出让合同》（定义见下文）。基于上述并根据《无锡市用地预审细则》的规定，《无锡土地出让合同》即为建设用地预审，瑞达无锡物流项目无需另行取得用地预审意见。

（b）建设用地批准书

无锡物流持有无锡市国土资源局于 2006 年 10 月 17 日核发的《建设用地批准书》（无锡市（县）[2006]锡新国土资准字第 90 号），具体情况如下：

用地单位名称：	江苏中外运有限公司
建设项目名称：	工业仓储
土地用途：	工业仓储
土地坐落：	无锡出口加工区 J2 号地块，高浪路南侧、锡钦路西侧、新都路北侧
批准用地面积：	35,441.90 M^2
批准建设工期：	2006 年 10 月至 2008 年 12 月
批准书有效期：	2006 年 10 月至 2008 年 12 月

（c）土地取得

根据无锡市国土资源局新区分局于 2006 年 9 月 22 日发布的《无锡市国土资源局新区分局国有土地使用权公开出让公告》《国有土地使用权挂牌出让须知》及双方于 2006 年 10 月 11 日签署的《无锡市国有土地使用权挂牌出让成交确认书》，编号为锡国土 2006-3 号地块由江苏中外运有限公司[27]经招标拍卖挂牌出让取得。

根据无锡市国土资源局与外运长江于 2006 年 10 月 17 日就坐落于无锡出口加工区 J2 号地块签署的《无锡市国有土地使用权出让合同》（锡新国土资出合（2006）第 3 号）及无锡市国土资源局、外运长江及无锡物流签署的《关于锡新国土资出合（2006）第 3 号〈无锡市国有土地使用权出让合同〉的补充合同》（合称“《无锡土地出让合同》”），出让土地面积为 35,441.90 平方米，出让地块的用途为工业仓储用地，出让价款为人民币 1,600 万元，且受让方由外运长江

[27] 江苏中外运有限公司现已更名为中国外运长江有限公司，为无锡物流的唯一股东。

调整为无锡物流。江苏中外运有限公司无锡分公司[28]已足额缴付前述土地使用权出让价款。

（d）国有土地使用证

无锡物流持有无锡市国土资源局于 2007 年 7 月 20 日核发的《国有土地使用证》（锡新国用（2007）第 1132 号），具体情况如下：

土地使用权人：	无锡中外运物流有限公司
坐落：	无锡出口加工区 J2 号地块，高浪路南侧、锡钦路西侧
地号：	6-004-013-011
地类（用途）：	工业仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	35,441. 90m^2
终止日期：	2056 年 12 月 30 日

2）房屋所有权

无锡物流持有无锡市自然资源和规划局于 2021 年 5 月 10 日登记的《不动产权证书》（苏（2021）无锡市不动产权第 0114759 号）[29]，具体情况如下：

权利人：	无锡中外运物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	新都路 18
不动产单元号：	320292001200GB00002F00000001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	仓储用地/工业、交通、仓储
面积：	-/房屋建筑面积：38,006.29m^2
使用期限：	国有建设用地使用权-至 2056 年 12 月 30 日止
权利其他状况：	独有土地使用权面积：35,441.9m^2
附记：	登记类型：不动产其他信息变更登记 业务小类：其他变更登记 登记日期：2021-05-10 阴影部分为少批多占部分，面积为 292 平方米[30]

[28] 江苏中外运有限公司无锡分公司现已更名为中国外运长江有限公司无锡分公司。

[29] 编号为苏（2021）无锡市不动产权第 0114759 号《不动产权证书》系编号为锡新国用（2013）第 1177 号《国有土地使用证》换发而得。

[30] 就《不动产权证书》附记载明少批多占 292 平方米的情况，根据法律顾问于无锡市自然资源与规划局调取的档案，《非经营性用地少批多用审核联系单》载明地块北侧有一处凹进，原系出口加工区巡逻道，

根据无锡物流、外运长江与瑞达无锡于 2021 年 11 月 23 日签署的《公司分立协议》（简称**“《无锡分立协议》”**），无锡物流已根据《无锡分立协议》的约定向瑞达无锡划转了瑞达无锡物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达无锡已就瑞达无锡物流项目取得了无锡市自然资源和规划局于 2022 年 6 月 20 日登记的《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第 0100934 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人：	瑞达无锡仓储服务有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	新都路 18
不动产单元号：	320292001200GB00002F00000001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	仓储用地/工业、交通、仓储
面积：	-/房屋建筑面积：38,006.29m^2
使用期限：	国有建设用地使用权-至 2056 年 12 月 30 日止
权利其他状况：	独有土地使用权面积：35,441.9m^2
附记：	登记类型：其他转移登记（包括划拨、调拨等） 业务小类：其他转移登记 登记日期：2022-06-20 阴影部分为少批多占部分，面积为 292 平方米

基于上述，经核查瑞达无锡物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据无锡市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 25 日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》（编号：20250325001929）以及无锡物流及瑞达无锡确认，基金管理人和法律顾问认为，瑞达无锡物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，瑞达无锡物流项目系瑞达无锡的合法财产。

（2）瑞达昆山物流项目

根据管理人和法律顾问核查，瑞达昆山物流项目已取得土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，选址意见书、用地预审意见、建设用地批准证书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本招募说明

现巡逻道拉直，将此块凹进土地给无锡物流使用，故造成少批多用面积 292 平方米；另外，《土地登记审批表》亦载明宗地实际超占面积 292 平方米符合当时少批多用面积不超过 3%且不超过 3 亩的规定，已经相关科室审核并补缴了土地费用，在土地登记卡及土地证备注栏进行相关备注，不列入发证面积。

书本部分“三、基础设施项目的合规情况/（二）基础设施项目的资产范围和权属/2.资产权属/（2）瑞达昆山物流项目”及“三、基础设施项目的合规情况/（三）基础设施固定资产投资管理相关手续/2. 瑞达昆山物流项目”部分。

1）国有建设用地使用权

（a）用地预审意见

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于〈中国外运股份有限公司关于瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目用地预审相关事宜的请示〉的复函》，瑞达昆山物流项目属于《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》、自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）及《江苏省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部“多审合一、多证合一”改革要求的通知》（苏自然资规发〔2019〕2 号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合昆山物流的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（b）建设用地批准书

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于〈中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示〉的复函》，瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得相应的建设证照及不动产权属证书，瑞达昆山物流项目未取得建设用地批准书的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故瑞达昆山物流项目不用再另行办理建设用地批准书。

（c）土地取得

根据昆山市国土资源局于 2007 年 6 月 29 日签发的《国有土地使用权出让

成交通知书》，出口加工区经六路西 2 号地块由江苏中外运有限公司[31]经招标拍卖挂牌出让取得。

昆山物流与昆山市国土资源局于 2007 年 11 月 14 日就坐落于开发区出口加工区经六路西 2 号的宗地签订《昆山市国有土地使用权出让合同》（昆地让存合（2007）字第 80 号），约定出让土地面积为 30,784 平方米，出让宗地的土地用途为仓储用地，出让价款为人民币 13,852,800 元。昆山物流已足额缴付前述土地使用权出让价款。

（d）国有土地使用证

昆山物流持有昆山市国土资源局于 2008 年 8 月 4 日核发的《国有土地使用证》（昆国用（2008）第 120081001134 号），具体情况如下：

土地使用权人：	昆山中外运物流有限公司
坐落：	开发区出口加工区经六路西 2 号
地号：	11001177005
地类（用途）：	仓储
使用权类型：	出让
使用权面积：	30,784.0M^2
终止日期：	至 2058.02.13 止

2）房屋所有权

昆山物流持有昆山市建设局于 2010 年 5 月 21 日核发的编号为昆房权证开发区字第 301119267 号及第 301119269 号《房屋所有权证》，具体情况如下：

编号：	昆房权证开发区字第 301119267 号
房屋所有权人：	昆山中外运物流有限公司
共有情况：	/
房屋坐落：	昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1 号房
登记时间：	2010-05-21
规划用途：	仓库
建筑面积：	17,682.89m^2

[31] 江苏中外运有限公司现已更名为中国外运长江有限公司，为昆山物流的唯一股东。瑞达昆山物流项目所涉土地《国有土地使用权出让成交通知书》载明竞得人为江苏中外运有限公司，昆山物流确认，参与相关土地招标拍卖挂牌出让时，昆山物流处于筹建过程中，尚未设立（昆山物流于 2007 年 9 月 11 日正式成立），因此由母公司作为昆山市国土资源局下发的《国有土地使用权出让成交通知书》项下竞得人。

地号：	11001177005
土地使用权取得方式：	国有出让
土地使用年限：	至 2058 年 2 月 13 日止
编号：	昆房权证开发区字第 301119269 号
房屋所有权人：	昆山中外运物流有限公司
共有情况：	/
房屋坐落：	昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 2 号房
登记时间：	2010-05-21
规划用途：	仓库
建筑面积：	17,782.43m^2
地号：	11001177005
土地使用权取得方式：	国有出让
土地使用年限：	至 2058 年 2 月 13 日止

根据昆山物流、外运长江与瑞达昆山签署的《公司分立协议》（简称“**《昆山分立协议》**”），昆山物流已根据《昆山分立协议》的约定向瑞达昆山划转了瑞达昆山物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得了昆山市自然资源和规划局于 2023 年 3 月 23 日登记的《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	昆山开发区中央大道 169 号
不动产单元号：	320583 400240 GB00022 F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/详见多幢项目信息列表
面积：	土地使用权面积 30,784.00m^2/房屋建筑面积 35,465.32m^2
使用期限：	国有建设用地使用权 2058 年 02 月 13 日止
权利其他状况：	多幢情况详见附页 独有土地使用权面积：30,784.00 平方米 登记日期：2023 年 03 月 23 日

基于上述，经核查瑞达昆山物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据昆山市自然资源和规划局于2025年3月21日出具的《不动产登记簿查询记录》（编号：公开2025区号8302714307）以及昆山物流及瑞达昆山的确认，基金管理人和法律顾问认为，瑞达昆山物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效，瑞达昆山物流项目系瑞达昆山的合法财产。

（3）瑞达金华物流项目

根据管理人和法律顾问核查，瑞达金华物流项目已取得土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，选址意见书、用地预审意见、建设用地批准证书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本招募说明书本部分“三、基础设施项目的合规情况/（二）基础设施项目的资产范围和权属/2.资产权属/（3）瑞达金华物流项目”及“三、基础设施项目的合规情况/（三）基础设施固定资产投资管理相关手续/3. 瑞达金华物流项目”部分。

1）国有建设用地使用权

（a）用地预审意见

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据金华市自然资源和规划局于2024年8月16日出具的《关于〈中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示〉的复函》（金自然资规函〔2024〕252号），瑞达金华物流项目属于自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）所述“不涉及新增建设用地，使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合金华物流的确认，截至2024年12月31日，金华物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（b）建设用地批准书

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。根据金华市自然资源和规划局于2023年6月20日出具的《金华市自然资源和规划局关于〈中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示〉的复函》，项目通过供地和出让环节，取得《建设用地规划许可证》，已经获得土地使用权，根据自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进

规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）要求，因此无需再单独办理建设用地批准书。结合金华物流的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，金华物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（c）土地取得

根据《金东区工业地块出让条件预审表》，就位于金港大道以北、东华街以东、甬金高速公路以西、长堰水渠以南的工业用地（浙江金东经济开发区）12 号地块，金华市金东区工业用地招标拍卖挂牌出让工作领导小组予以同意报审。

根据金市工土让告字〔2008〕13 号的《金华市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（简称“《金华土地出让公告》”）及金华物流与金华市国土资源局于 2008 年 11 月 28 日签署的《成交确认书》，金东开发区 12 号地块由金华物流经招标拍卖挂牌出让取得。金华物流与金华市国土资源局于 2008 年 11 月 28 日就坐落于金港大道以北、华东街以东、甬金高速公路以南的宗地编号为金东开发区 12 号地块的宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013，简称“《金华土地出让合同》”），约定出让土地面积为 124,532.00 平方米，出让宗地的用途为工业用地，出让价款为人民币 31,382,064.00 元。金华物流已足额缴付土地使用权出让价款。

金华物流已根据《金华分立协议》（定义见下文）的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。在金华物流根据《金华分立协议》的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目之后，瑞达金华与金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 24 日签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补〔2022〕8 号，简称“《金华土地出让合同补充协议》”），与《金华土地出让合同》合称“金华土地出让协议”）。

根据《金华土地出让公告》及《金华土地出让合同》第十二条第（一）项、第三十四条以及《金华土地出让合同补充协议》的相关规定，出让宗地的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等）不低于经批准或备案登记的金额人民币 33,623.64 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,700 元，且达产后每亩产税收不低于 5 万元。项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照差额部分

占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对金华土地出让协议、土地出让金支付凭证、竣工报告及《房屋建筑工程竣工验收备案表》等材料的核查，同时结合金华物流的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华物流项目未达到前述项目固定资产总投资、投资强度及每亩产税收的要求，但金华物流尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据金华市自然资源和规划局于 2024 年 5 月 20 日出具的《金华市自然资源和规划局关于〈关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示〉的复函》（金自然资规函〔2024〕149 号），确认对中国外运拟以转让瑞达金华 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，原始权益人承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关瑞达金华物流项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运及中国外运控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由中国外运及中国外运控股子公司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。为免疑义，金华物流并未单独出具承诺函，如届时当地主管部门要求由金华物流作为金华土地出让协议的签署主体承接上述经济指标的责任和义务、承担赔偿责任或被要求继续履行金华土地出让协议项下的义务的，中国外运将协调金华物流履行前述义务，或由中国外运根据承诺直接履行前述义务。如金华物流未能履行前述义务的，并不免除中国外运根据其承诺履行前述义务的责任。

鉴于中国外运通过直接持有瑞达金华 100%的股权享有对瑞达金华物流项目的完全所有权，中国外运对瑞达金华物流项目享有合法权益，应视为《民法典》第五百二十四条项下对履行基础设施项目所涉债务具有合法利益的第三人。同时，经核查金华土地出让协议，不存在限定为仅能由瑞达金华履行经济指标及支付违约金（如有）的约定。此外，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任

和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）的主要内容系其作为第三人作出的代偿及补偿的意思表示，仅表明其愿意直接或间接代为支付瑞达金华因未达到相关经济指标而应承担的经济指标补足款项及违约金（如有），而非直接与所涉金华土地出让协议的出让方成立新的合同关系。

基于上述，从法律结构及承诺内容的性质上，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）符合《民法典》项下所规定的第三人代为履行的法律特征，属于第三人代为履行，是合同相对性的法定突破情形之一，并未违反所涉金华土地出让协议的约定。在该等情况下，瑞达金华依旧负有继续完成金华土地出让协议项下所约定的经济指标的责任和义务，如瑞达金华被金华土地出让协议的出让方要求继续履行或承担违约责任的，中国外运将依据承诺对瑞达金华进行经济补偿或与相关监管部门协商可由其替代履行的补救方案，并对基础设施承担任何由此带来的相关责任。

（d）国有土地使用证

金华物流持有金华市国土资源局于 2009 年 11 月 6 日核发的《国有土地使用证》（金市两区国用（2009）第 3-89 号），具体情况如下：

土地使用权人：	金华中外运国际物流有限公司
坐落：	金华市金东开发区 12 号地块
地号：	3-31-0-22
地类（用途）：	工业用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	124,532.00M^2
终止日期：	2059-10-09

2）房屋所有权

金华物流持有金华市国土资源局于 2018 年 11 月 15 日登记的编号为浙（2018）金华市不动产权第 0056461 号《不动产权证书》[32]，具体情况如下：

权利人：	金华中外运国际物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	金东开发区金港大道东 988 号
不动产单元号：	330703102804GB00070F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/工业
面积：	土地使用权面积 124,532.0m^2/房屋建筑面积 76,371.08m^2

[32] 金华物流于 2014 年 4 月 21 日取得金华市金东区房地产管理所核发的编号为金房权证婺字第 00399764 号至 00399767 号、00399769 号至 00399772 号《房屋所有权证》，房屋坐落于金东开发区金港大道东 988 号 1 幢至 8 幢，规划用途为工业，建筑面积共计 74,103.94 平方米。编号为浙（2018）金华市不动产权第 0056461 号《不动产权证书》为 7#仓库竣工验收后换发而得。

使用期限：	国有建设用地使用权 2059 年 10 月 09 日止

根据金华物流、中国外运与瑞达金华于 2021 年 11 月 23 日签署的《公司分立协议》（简称“**《金华分立协议》**”），金华物流已根据《金华分立协议》的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达金华已就瑞达金华物流项目取得了金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 29 日登记的《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	金东开发区金港大道东 988 号
不动产单元号：	330703102804GB00070F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/工业
面积：	土地使用权面积 124,532.00m^2/房屋建筑面积 76,371.08m^2
使用期限：	国有建设用地使用权 2059 年 10 月 09 日止
权利其他状况：	宗地面积：124,532.00m^2 土地使用权面积：124,532.00m^2，其中独有土地使用权面积 124,532.00m^2，分摊土地面积 0m^2
附记：	法定代表人：李伟 2 幢附房：300.22 平方米 3 幢附房：300.4 平方米

基于上述，经核查瑞达金华物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据金华市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产权属查询结果单》（编号：2025-522910）以及金华物流及瑞达金华的确认，基金管理人和法律顾问认为，瑞达金华物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，瑞达金华物流项目系瑞达金华的合法财产。

（4）昆山千灯物流项目

根据管理人和法律顾问核查，昆山千灯物流项目已取得土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，选址意见书、用地预审意见、建设用地批准证书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本招募说明书本部分“三、基础设施项目的合规情况/（二）基础设施项目的资产范围和权属/2.资产权属/（4）昆山千灯物流项目”及“三、基础设施项目的合规情况/（三）基础设施固定资产投资管理相关手续/4. 昆山千灯物流项目”部分。

1）国有建设用地使用权

（a）用地预审意见

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于〈中国外运股份有限公司关于瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目用地预审相关事宜的请示〉的复函》，昆山千灯物流项目属于《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》、自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）及《江苏省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部“多审合一、多证合一”改革要求的通知》（苏自然资规发〔2019〕2 号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合昆山供应链的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（b）建设用地批准书

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于〈中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示〉的复函》，昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得相应的建设证照及不动产权属证书，昆山千灯物流项目未取得建设用地批准书不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故昆山千灯物流项目不用再另行办理建设用地批准书。

（c）土地取得

根据昆地（2013）工挂字第 86 号的《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》《千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧地块国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知》及昆山市国土资源局于 2013 年 10 月 11 日签发的《国有土地使用权出让成交通知书》，位于千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧地块由昆山供应链经招标拍卖挂牌出让取得。

昆山供应链与昆山市国土资源局于 2013 年 11 月 11 日就坐落于千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧、宗地编号为昆山市工挂〔2013〕86 号的宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3205832013CR0209），约定出让土地面积为 76,667.1 平方米，出让宗地的土地用途为仓储用地，出让价款为人民币 25,760,146 元。根据昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府于

2016 年 11 月 23 日签署的《关于调整 3205832013CR0209 号合同中受让面积的协议》（与《国有建设用地使用权出让合同》合称“**《千灯土地出让合同》**”），昆山市国土资源局同意在地块红线内增加地下一层空间建设用地使用权，建筑面积为 440.4 平方米，出让金共计 62,536.8 元。昆山供应链已足额缴付上述土地使用权出让价款。

根据昆地（2013）工挂字第 86 号的《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》中挂牌出让地块位置及规划指标概况的规定，投资强度为 55 万美元/亩。根据昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府签订的《千灯土地出让合同》的《补充条款》第四条的规定，本合同项下宗地工业项目资产总投资，按昆商资审字〔2013〕15036 号项目批文核准额度为不低于大写陆仟玖佰万美元（小写 6900 万美元）。同时，根据《千灯土地出让合同》第三十四条的规定，项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对《千灯土地出让合同》、土地出让金支付凭证、建设工程施工竣工报告及《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》等材料的核查，同时结合昆山供应链的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山千灯物流项目未达到上述项目资产总投资及投资强度的要求，但昆山供应链尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 7 日出具的《关于中国外运股份有限公司昆山千灯物流项目相关事宜的复函》，确认对中国外运拟以转让昆山供应链 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，发起人（原始权益人）承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关昆山千灯物流项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

鉴于中国外运通过间接持有昆山供应链 100%的股权享有对昆山千灯物流项目的完全所有权，中国外运对昆山千灯物流项目享有合法权益，应视为《民法典》第五百二十四条项下对履行基础设施项目所涉债务具有合法利益的第三人。同时，经核查《千灯土地出让合同》，不存在限定为仅能由昆山供应链履行经济指标及支付违约金（如有）的约定。此外，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）的主要内容系其作为第三人作出的代偿及补偿的意思表示，仅表明其愿意直接或间接代为支付昆山供应链因未达到相关经济指标而应承担的经济指标补足款项及违约金（如有），而非直接与所涉《千灯土地出让合同》的出让方成立新的合同关系。

基于上述，从法律结构及承诺内容的性质上，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）符合《民法典》项下所规定的第三人代为履行的法律特征，属于第三人代为履行，是合同相对性的法定突破情形之一，并未违反所涉《千灯土地出让合同》的约定。在该等情况下，昆山供应链依旧负有继续完成《千灯土地出让合同》项下所约定的经济指标的责任和义务，如昆山供应链被《千灯土地出让合同》的出让方要求继续履行或承担违约责任的，中国外运将依据承诺对昆山供应链进行经济补偿或与相关监管部门协商可由其替代履行的补救方案，并对基础设施承担任何由此带来的相关责任。

（d）国有土地使用证

昆山供应链持有昆山市国土资源局于 2014 年 3 月 17 日登记的《国有土地使用证》（昆国用（2014）第 DW106 号），具体情况如下：

土地使用权人：	昆山中外运供应链有限公司
坐落：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
地号：	3205831084900002000
地类（用途）：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	76,667.10M^2
终止日期：	2063 年 12 月 22 日

2）房屋所有权

昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得了昆山市国土资源局于 2016 年 12 月 9 日核发的《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第 0090511 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人：	昆山中外运供应链有限公司

共有情况：	/
坐落：	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
不动产单元号：	320583 108171 GB00001 F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/仓储
面积：	土地使用权面积 76,667.10m²/房屋建筑面积 40,575.55m2
使用期限：	国有建设用地使用权 2063 年 12 月 22 日止

基于上述，经核查昆山千灯物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据昆山市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开 2025 区号 8302713920）以及昆山供应链的确认，基金管理人和法律顾问认为，昆山千灯物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效，昆山千灯物流项目系昆山供应链的合法财产。

（5）天津建合物流项目

根据管理人和法律顾问核查，天津建合物流项目已取得建设用地批准证书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，选址意见书、用地预审意见符合现行法律法规的要求。具体内容详见本招募说明书本部分“三、基础设施项目的合规情况/（二）基础设施项目的资产范围和权属/2.资产权属/（5）天津建合物流项目”及“三、基础设施项目的合规情况/（三）基础设施固定资产投资管理相关手续/5. 天津建合物流项目”部分。

1）国有建设用地使用权

（a）用地预审意见

经核查，天津建合未办理天津建合物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据天津市规划和自然资源局西青分局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于〈中国外运股份有限公司关于天津建合物流项目用地预审相关事宜的请示〉的回复》，天津建合物流项目属于《天津市土地管理条例》以及自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”情况，无需办理建设项目用地预审手续。结合天津建合的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，天津建合尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（b）建设用地批准书

天津建合持有天津市西青区人民政府与天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局（简称“**西青区国土局**”）于 2014 年 11 月 19 日共同核发的《建设用地批准书》（天津市西青区市（县）[2014]字第 58 号），具体情况如下：

用地单位名称：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设项目名称：	新建项目
土地用途：	仓储用地
土地坐落：	天津市西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
批准用地面积：	104,745 平方米/10.4745 公顷
批准建设工期：	2015 年 10 月至 2019 年 10 月
批准书有效期：	2014 年 11 月至 2019 年 10 月

（c）土地取得

根据天津市规划和自然资源局于 2014 年 8 月 6 日在其官方网站上公布的《天津西青（挂）G2014-02 号等共 5 宗地块的国有建设用地使用权挂牌出让公告》及天津建合与天津土地交易中心、西青区国土局于 2014 年 9 月 4 日签署的《挂牌地块成交确认书》，位于西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西、面积为 104,745 平方米、宗地编号为津西青（挂）G2014-02 号的土地由天津建合经招标拍卖挂牌出让取得。

根据天津建合与西青区国土局于 2014 年 10 月 8 日就坐落于西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西的编号为津西青（挂）G2014-02 号宗地签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016，电子监管号：1201112014B01696，简称“**《天津土地出让合同》**”），约定该宗出让土地面积为 104,745 平方米，出让价为 3,855 万元，出让宗地的用途为仓储。根据天津市西青区财政局出具的《土地出让金专用票据》，天津建合已足额缴付土地使用权出让价款。

根据《天津土地出让合同》第十四条第（三）项、第三十七条的相关规定，出让宗地的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让金）不低于经批准或登记备案的金额人民币 310,090,000 元，投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元。项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例土地出让金的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对《天津土地出让合同》、土地出让金支付凭证、工程竣工报告及《天津市建设工程竣工验收备案书》等材料的核查，同时结合天津建合的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，天津建合物流项目未达到上述

项目固定资产总投资及投资强度的要求，但天津建合尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据天津市规划和自然资源局西青分局于 2024 年 4 月 28 日出具的《关于对〈中国外运股份有限公司关于天津建合物流项目相关事宜的请示〉的复函》，确认对中国外运拟以转让天津建合 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，原始权益人承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关天津建合物流项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求天津建合按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此为本项目带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

鉴于中国外运通过间接持有天津建合 100%的股权享有对天津建合物流项目的完全所有权，中国外运对天津建合物流项目享有合法权益，应视为《民法典》第五百二十四条项下对履行基础设施项目所涉债务具有合法利益的第三人。同时，经核查《天津土地出让合同》，不存在限定为仅能由天津建合履行经济指标及支付违约金（如有）的约定。此外，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）的主要内容系其作为第三人作出的代偿及补偿的意思表示，仅表明其愿意直接或间接代为支付天津建合因未达到相关经济指标而应承担的经济指标补足款项及违约金（如有），而非直接与所涉《天津土地出让合同》的出让方成立新的合同关系。

基于上述，从法律结构及承诺内容的性质上，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）符合《民法典》项下所规定的第三人代为履行的法律特征，属于第三人代为履行，是合同相对性的法定突破情形之一，并未违反所涉《天津土地出让合同》的约定。在该等情况下，天津建合依旧负有继续完成《天津土地出让合同》项下所约定的经济指标的责任和义务，如天津建合被《天津土地出让合同》的出让方要求继续履行或承担违约责任的，中国外运将依据承诺对天津建合进行经济补偿或与相关监管部门协商可由其替代履行的补救方案，并对基础设施承担任何由此带来的相关责任。

（d）房地产权证

天津建合持有西青区国土局于 2014 年 12 月 18 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111051400276 号），具体情况如下：

权利人：	天津中外运建合仓储服务有限公司
坐落：	天津市西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
地号：	1201111060060740000
用途：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	104,745M^2
终止日期：	2064-11-09

2）房屋所有权

天津建合已就天津建合物流项目取得了天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 9 月 21 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111011522791 号），《天津市房地产权证》具体信息如下：

权利人：		天津中外运建合仓储服务有限公司
坐落：		西青区王稳庄镇新源道 16 号
地号：		1201111060060740000 西青字 17-47
图号：		4306-523-13.14.15,4305-523-2.3
土地状况：	权属性质：	国有
	用途：	仓储用地
	使用权类型：	出让
	使用权面积：	104, 745m^2，其中独用面积 104, 745m^2
	终止日期：	2064-11-09
房屋状况：		幢号：1，结构：钢混，房屋总层数：1，建筑面积：98.41M^2，设计用途：非居住； 幢号：2，结构：钢混，房屋总层数：5，建筑面积：5,920.38M^2，设计用途：非居住； 幢号：3，结构：钢混，房屋总层数：1，建筑面积：577.96M^2，设计用途：非居住； 幢号：4，结构：钢混，房屋总层数：2，建筑面积：666.44M^2，设计用途：非居住； 幢号：5，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：17,658.36M^2，设计用途：非居住； 幢号：6，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：17,658.36M^2，设计用途：非居住； 幢号：7，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：11,793.96M^2，设计用途：非居住； 幢号：8，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：11,793.96 M^2，设计用途：非居住。

基于上述，经核查天津建合物流项目的《天津市房地产权证》等材料，并根据天津市规划和自然资源局于 2025 年 3 月 21 日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》以及天津建合出具的确认函，基金管理人和法律顾问认为，天津建合物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，天津建合物流项目系天津建合的合法财产。

（6）成都空港物流项目

根据管理人和法律顾问核查，成都空港物流项目已取得土地出让合同、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，选址意见书、用地预审意见、建设用地批准证书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本招募说明书本部分“三、基础设施项目的合规情况/（二）基础设施项目的资产范围和权属/2.资产权属/（6）成都空港物流项目”及“三、基础设施项目的合规情况/（三）基础设施固定资产投资管理相关手续/6.成都空港物流项目”部分。

1）国有建设用地使用权

（a）用地预审意见及建设用地批准书

经核查，成都空港未办理成都空港物流项目占地范围内建设用地的用地预审和建设用地批准书。根据成都市双流区规划和自然资源局于 2023 年 7 月 6 日出具的《成都市双流区规划和自然资源局关于中外运成都空港物流中心用地相关情况的复函》，中外运成都空港物流中心有清晰的不动产权属证书、合法的建设用地规划许可证，项目存在的无建设项目用地预审意见、建设用地批准书的问题不影响项目的权属及合法性，故无须另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书。结合成都空港的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（b）土地取得

根据双流县国土资源局于 2010 年 9 月 19 日在四川日报上发布的《双流县挂牌出让国有建设用地使用权公告》（双国土挂告（2010）014 号）及成都空港与双流县国土资源局于 2010 年 10 月 19 日签署的《双流县国有建设用地使用权挂牌成交确认书》，位于西街办寺圣社区 5 组、星月社区 6 组、面积为 100 亩、地块编号为 SLG-（2010）-077、土地用途为仓储的土地由成都空港经招标拍卖挂牌出让取得。

双流县国土资源局与成都空港于 2010 年 10 月 27 日和 2010 年 11 月 3 日分别签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：510106-2010-C-198（双））和《〈国有建设用地使用权出让合同〉补充协议》（合称“《成都土地出让合同》”），出让宗地编号为 SL3-5-59，宗地面积为 66,663.84 平方米，坐落于双流县西航港星月社区 6 组、寺圣社区 5 组，出让宗地用途为仓储用地，

出让价款为 22,239,057.00 元，定金为 15,570,000.00 元（定金抵作土地出让价款）。成都空港已足额缴付前述地价。

（c）国有土地使用证

成都空港持有双流县人民政府于 2011 年 4 月 28 日核发的《国有土地使用证》（双国用（2011）第 5429 号），具体情况如下：

土地使用权人：	中外运（成都）空港物流有限公司
坐落：	双流县西航港街道星月社区 6 组、寺圣社区 5 组
地类（用途）：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	66,663.84 ㎡
终止日期：	2060 年 10 月 18 日

2）房屋所有权

成都空港已就成都空港物流项目取得了成都市双流区规划和自然资源局于 2020 年 7 月 16 日核发的《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第 0034948 号）[33]，《不动产权证书》具体信息如下：

权利人：	中外运（成都）空港物流有限公司
共有情况：	单独所有
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/普通
用途：	仓储用地/办公、仓储用地/消防水泵房、仓储用地/仓库、仓储用地/门卫、仓储用地/办公楼
面积：	共用宗地面积 66,663.84 平方米/房屋建筑面积 48,814.54 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权：2060 年 10 月 18 日止
房屋状况：	栋号：1，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31m²； 栋号：1，楼层：2，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31m²； 栋号：2，楼层：1，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,175.06m²； 栋号：2，楼层：3，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,220.06m²； 栋号：2，楼层：2，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,227.36m²； 栋号：2，楼层：-1，房号：1，用途：消防水泵房，结构：框架，建筑面积：116.90m²； 栋号：3，楼层：2，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31m²； 栋号：3，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31m²； 栋号：4，楼层：1，房号：1，用途：门卫，结构：混合，建筑面积：318.01m²； 栋号：5，楼层：1，房号：1，用途：门卫，结构：混合，建筑面积：32.71m²； 栋号：6，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：门式刚架，建筑面积：10,784.60m²； 栋号：7，楼层：1，房号：1，用途：办公楼，结构：框架，建筑面积：4,026.60m²

[33] 成都空港原于 2014 年 1 月 26 日取得双流县房地产管理交易中心颁发的《房屋所有权证》（编号：双房权证监证字第 1296711 号），房屋坐落于西航港街道口岸路 155 号，规划用途为仓库、门卫、消防水泵房、办公，总层数为 4（含地下 1 层），建筑面积为 44,787.94 平方米。川（2020）双流区不动产权第 0034948 号《不动产权证书》系扩建项目竣工验收后换发而得。

基于上述，经核查成都空港物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据成都市双流区规划和自然资源局于 2025 年 3 月 21 日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》（查询编号：JT20250321089）以及成都空港出具的确认函，基金管理人和法律顾问认为，成都空港物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，成都空港物流项目系成都空港的合法财产。

3、基础设施项目的权利负担

（1）瑞达无锡物流项目

根据无锡市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 25 日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》（编号：20250325001929）以及瑞达无锡的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

（2）瑞达昆山物流项目

根据昆山市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开 2025 区号 8302714307）以及瑞达昆山的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达昆山物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

（3）瑞达金华物流项目

根据金华市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产权属查询结果单》（编号：2025-522910）以及瑞达金华的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

（4）昆山千灯物流项目

根据昆山市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开 2025 区号 8302713920）以及昆山供应链的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山千灯物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

（5）天津建合物流项目

根据天津市规划和自然资源局于 2025 年 3 月 21 日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》以及天津建合的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，天津建合物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

（6）成都空港物流项目

根据成都市双流区规划和自然资源局于 2025 年 3 月 21 日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》（查询编号：JT20250321089）以及成都空港的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

（三）基础设施项目固定资产投资管理相关手续

1、瑞达无锡物流项目

（1）立项备案

无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 5 月 30 日出具《企业投资项目备案通知书》（备案号：3202170007011），原则准予出口加工区 J2 号地块工业仓储物流项目备案，项目总占地面积 35,441.9 平方米。

（2）环境影响评价

根据无锡市新区规划建设环保局于 2007 年 6 月 20 日出具的审批意见，从环境保护角度分析，同意无锡中外运物流项目在新区出口加工区 J2 号地块建设，总建筑面积约 33,885 平方米，其中 1 号仓库建筑面积约 19,385 平方米，2 号仓库建筑面积 14,500 平方米。

（3）节能审查

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《国务院关于加强节能工作的决定》[34]，建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《关于印发江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法的通知》[35]第三条及第四条的相关规定，新增年综合用能三千吨标准煤以下的固定资产投资项目，含新建、扩建和改建项目的可行性研究报告或项目申请报告必须包括节能分析篇（章）；咨询评估单位的评估报告必须包括对节能分析篇（章）的评估意见；项目批复文件或请示文件必须包括对节能分析篇（章）的批复或请示内容；节能评估意见是项目审

[34] 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号），2006 年 8 月 6 日发布并实施。

[35] 《关于印发江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法的通知》（苏经贸环资〔2007〕212 号），2007 年 3 月 2 日发布并实施，现已被 2017 年 4 月 21 日发布并实施的《关于印发<江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》废止。

批部门对固定资产投资项目进行审批、核准、备案的重要依据。经核查，无锡物流当时未就瑞达无锡物流项目取得单独的节能批复文件。

根据无锡高新区（新吴区）发展和改革委员会于 2023 年 6 月 14 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司出口加工区 J2 号地块工业仓储物流项目节能评估手续相关情况的复函》，瑞达无锡物流项目已在项目取得备案文件前按规定完成了项目节能评估审查手续，无需另行取得单独的节能审查文件。项目节能手续的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，且不存在因此而受到无锡高新区管委会以及区内相关节能主管部门处罚或承担其他责任的情形。

（4）规划许可

1）选址意见书

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《无锡市城市规划条例》[36]第十五条的规定，“需要新增用地的单位或者个人，必须向城市规划行政主管部门申请办理选址意见书和建设用地规划许可证….通过招标、拍卖等方式取得国有土地使用权的单位或者个人，凭国有土地使用权出让合同，可以直接申请办理建设用地规划许可证”。如前所述，瑞达无锡物流项目系通过招标拍卖挂牌出让取得国有土地使用权的项目，根据《无锡市城市规划条例》的规定，无锡物流可以凭其已取得的《无锡土地出让合同》申请办理建设用地规划许可证，根据当时适用的相关规定无需申请办理选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 6 月 13 日核发的《建设用地规划许可证》（锡新规地许（2007）第 87 号），具体情况如下：

用地单位：	无锡中外运物流有限公司
用地项目名称：	建设仓储物流项目
用地位置：	无锡新区出口加工区 J2 号地块
用地面积：	建设用地面积约 35,346 平方米

3）《建设工程规划许可证》

[36] 《无锡市城市规划条例》，2005 年 4 月 1 日发布并实施，现已被 2011 年 9 月 23 日发布、2012 年 1 月 1 日实施的《无锡市城乡规划条例》废止。

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 9 月 25 日核发的《建设工程规划许可证》[37]（锡新规建许：（2007）第 228 号），具体情况如下：

建设单位：	无锡中外运物流有限公司
建设项目名称：	建设 1 号、2 号仓库及门卫、水泵房
建设位置：	无锡出口加工区 J2 号地块
建设规模：	地上建筑约 38,080 平方米，地下建筑约 135 平方米

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2008 年 10 月 23 日核发的《建设工程规划许可证》[38]（建字第 3202012008X0234 号），具体情况如下：

建设单位：	无锡中外运物流有限公司
建设项目名称：	门卫（设计变更）
建设位置：	出口加工区 J2 地块
建设规模：	约 78.3 平方米

（5）施工许可

建设单位：	无锡中外运物流有限公司
工程名称：	1#-2#仓库、门卫、地下水泵房
建设地址：	无锡出口加工区 J2 地块
建设规模：	地上 38,080 平方米，地下 135 平方米
设计单位：	无锡轻大建筑设计研究院有限公司
施工单位：	江苏龙海建工集团有限公司
监理单位：	江苏省经纬建设监理中心
合同开工日期：	2007 年 12 月 18 日
合同竣工日期：	2008 年 6 月 16 日

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会规划建设环保局于 2008 年 3 月 6 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：320299200803040001A），具体情况如下：

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据无锡市公安消防支队于 2009 年 4 月 3 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司新建 1 号、2 号仓库及办公楼装修消防验收合格的意见》（锡公消验[2009]第 0242 号），认定该工程（1 号仓库地上二层，高度 23.5 米，建筑面积 21,379 平方米，丙类仓库；2 号仓库地上二层，高度 22.6 米，建筑面积 16,641 平方米，丙类仓库；办公区装修区域地上 4 层，装修面积 3,000 平方米）消防验收合格，在消防方面具备使用条件。根据无锡市新区公安消防大队于 2012 年 12 月 11 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司内部装修工程竣工验收消防备案

[37] 《建设工程规划许可证》（锡新规建许：（2007）第 228 号）附记载明其中门卫相应作废（记录时间为 2008 年 10 月 23 日）。

[38] 《建设工程规划许可证》（建字第 3202012008X0234 号）附记载明原锡新规建许（2007）第 228 号建设工程规划许可证中门卫一项相应作废，建设规模相应变更。

抽查合格的意见》，认定二号楼一区、三区内部装修工程竣工验收消防备案抽查合格。

2）环保竣工验收

根据编号为 2009-土建验 093 号的《新区建设项目环保基础工程（土建）竣工验收意见》，无锡市新区规划建设环保局于 2009 年 8 月 7 日出具意见，同意无锡中外运物流有限公司建筑面积 38,233.3 平方米 1#-2#仓库、门卫和地下水泵房建设项目通过环保基础工程土建验收。

3）规划验收

根据无锡市人民政府新区管理委员会于 2009 年 8 月 10 日核发的编号为锡新规建证字[2009]第 142 号的《无锡新区管委会建设工程竣工规划验收合格证》，1 号、2 号仓库、门卫及水泵房已验收合格。

4）竣工证明

无锡物流持有无锡市建设局于 2009 年予以备案的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

建设单位名称：	无锡中外运物流有限公司
工程名称：	无锡中外运物流有限公司出口加工区新建物流仓储项目
建筑面积：	38,080m^2
工程地点：	无锡出口加工区 J2 地块

2、瑞达昆山物流项目

（1）立项批复

江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2007 年 9 月 21 日出具《关于昆山中外运物流有限公司新建库房、办公及辅助用房项目的批复》（昆开基〔2007〕119 号），经研究同意昆山物流按照规划要求，在开发区银杏路西，中央大道南地块上建造，该项目占地面积 30,784 平方米，建筑面积 38,000 平方米，其中库房面积 36,000 平方米，办公及辅助用房面积 2,000 平方米，总投资 13,000 万元人民币，建设资金自筹。

（2）环境影响评价

昆山市环境保护局于 2007 年 10 月 16 日出具《关于对昆山中外运物流有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（昆环建〔2007〕4098 号），同意昆山物流按申报内容建设，不得擅自从事危险品仓储、物流业务，不得有生产废水和废气排放。

（3）节能审查

根据瑞达昆山物流项目开发建设时适用的《中华人民共和国节约能源法（1997）》[39]，无固定资产投资项目单独节能审查意见相关要求，且根据国家发展改革委有关负责同志就《固定资产投资项目节能审查办法》答记者问[40]明确，2010 年 9 月，国家发展改革委出台《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令 2010 年第 6 号），正式建立并实施节能审查制度。如前所述，江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2007 年 9 月 21 日就瑞达昆山物流项目出具立项批复，因此，在瑞达昆山物流项目在 2010 年 9 月前进行相关立项申请时，固定资产投资项目节能审查制度尚未正式实施。

根据现行有效的《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》[41]第十条的相关规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，涉及国家秘密的固定资产投资项目以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定公布并适时更新）的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告；项目建设单位在项目可行性研究报告或项目申请报告中应对项目能源利用、节能措施和能效水平等进行分析；节能审查机关不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。根据昆山物流的确认，瑞达昆山物流项目属于上述无须单独进行节能审查的固定资产投资项目，昆山物流已填写《固定资产投资项目节能承诺表》（填表日期：2022 年 8 月 10 日）并已向当地节能审查机关报送，且截至 2024 年 12 月 31 日，昆山物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（4）规划许可

1）选址意见书

[39] 《中华人民共和国节约能源法（1997）》，1997 年 11 月 1 日发布，1998 年 1 月 1 日实施，被 2007 年 10 月 28 日发布、2008 年 4 月 1 日实施的《中华人民共和国节约能源法（2007 修订）》、2016 年 7 月 2 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国节约能源法>等六部法律的决定》、2018 年 10 月 26 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国野生动物保护法>等十五部法律的决定》相继修订。

[40] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/xxgk/jd/jd/202304/t20230406_1353332.html。

[41] 《关于印发<江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》（苏发改规发〔2023〕8 号），2023 年 12 月 27 日发布,2024 年 2 月 1 日实施。

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内的建设用地的选址意见书。根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于〈中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示〉的复函》，瑞达昆山物流项目已取得相应的建设证照及不动产权属证书，项目涉及的选址意见书的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故瑞达昆山物流项目不用再另行办理选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

昆山物流持有昆山市规划局于 2007 年 11 月 28 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：昆开（07）267 号），具体情况如下：

用地单位：	昆山中外运物流有限公司
用地项目名称：	新建库房 办公楼等
用地位置：	出口加工区经六路西 2 号
用地面积：	30,784

3）《建设工程规划许可证》

昆山物流持有昆山市规划局于 2008 年 5 月 7 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第昆开规（08）211、212 号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	昆山中外运物流有限公司
建设项目名称：	昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库
建设位置：	出口加工区经六路西 2 号
建设规模：	35,465.32 平方米 2 层

（5）施工许可

昆山物流持有昆山市建设局于 2008 年 7 月 2 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：3205832008070205），具体情况如下：

建设单位：	昆山中外运物流有限公司
工程名称：	昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库
建设地址：	开发区银杏路西，中央大道南
建设规模：	35,324.00
设计单位：	大地建筑事务所（国际）
施工单位：	昆山市盛新建筑工程有限公司
监理单位：	昆山新意建设咨询有限公司
合同开工日期：	2008-7-2
合同竣工日期：	2009-1-21

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据苏州市公安消防支队于 2009 年 5 月 25 日出具的《关于昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库工程消防验收合格的意见》（苏公公消验[2009]第

0871 号），此次验收的工程符合原消防设计及我支队“苏公消审（2008）第1406 号”《建筑工程消防设计审核意见书》的要求，验收结论为合格。

2）环保竣工验收

根据当时负责验收环保行政主管部门[42]于 2009 年 7 月 1 日予以同意的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》，同意昆山物流新建仓库 35,000 平方米（2#、3#仓库）的建设项目通过环保验收。

3）规划验收

根据昆山市规划局于 2009 年 6 月 3 日核发的编号为昆开规验（09）085 号的《昆山市规划局建设工程规划验收合格证》，2#、3#仓库已验收合格。

4）竣工证明

昆山物流持有昆山市住房和城乡建设局于 2010 年 4 月 14 日核发的《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2010 第 K0035 号），具体情况如下：

工程名称：	2#、3#仓库
工程面积：	35,465.32 平方米
工程地址：	银杏路西，中央大道南
备注：	2#仓库面积为：17,682.89 平方米； 3#仓库面积为：17,782.43 平方米

3、瑞达金华物流项目

（1）立项备案

根据金华市金东区发展和改革局于 2009 年 10 月 26 日予以备案的《金华市金东区企业投资项目备案通知书（基本建设）》（备案号：330703091026314009），就新建金华中外运国际物流中心建设项目予以备案，新建仓储、物流用房，总建筑面积 70,000 平方米，总投资额 20,000 万元。

根据浙江金义都市经济开发区招商发展局于 2016 年 5 月 20 日予以备案的《浙江金义都市经济开发区企业投资项目备案通知书（基本建设）》（备案号：07031605204060831472），准予新建金华中外运国际物流中心项目备案，新建仓储、物流用房，总建筑面积 11 万平方米，其中仓库 9 万平方米，总投资额 18,147 万元。

[42] 经于昆山市档案馆调取材料，《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》上负责验收环保行政主管部门登记意见栏加盖公章处较为模糊，无法辨认出具单位。另外，昆山物流于 2009 年 6 月 8 日向昆山市环境保护局发送《建设项目竣工环境保护验收申请报告》，就昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库申请验收。

（2）环境影响评价

金华市环境保护局于 2009 年 1 月 19 日出具《关于金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目环境影响报告表的批复》（金环建〔2009〕5 号），同意新建仓库、办公综合楼、辅楼和配套公用工程等，占地面积 139,453.65 平方米，总建筑面积 139,687 平方米。

（3）节能审查

根据瑞达金华物流项目开发建设时适用的《浙江省发改委关于印发〈浙江省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法〉的通知》[43]第二条及第四条的相关规定，该办法适用于全省各级发展改革部门备案的年综合耗能超过 3000 吨标准煤或年用电量 300 万千瓦时的固定资产投资项目；各级发展改革部门审批、核准或备案的年综合耗能超过 3000 吨标准煤或年用电量 300 万千瓦时的固定资产投资项目，审批、核准时应附具有节能评估资格的咨询评估机构出具的包括节能评估内容的评估意见；备案时应附节能方案和具备节能评估资格的咨询评估机构出具的节能评估报告。

根据金华科力节能评估检测有限公司出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司用能现状核查报告》及金华市金东区发展和改革局于 2023 年 10 月 9 日出具的《关于瑞达（金华）仓储服务有限公司金华市中外运国际物流中心项目节能审查情况的说明》，瑞达金华物流项目的能耗标准根据投资建设时适用的规定及现行有效的法律法规，无需单独进行节能审查，且瑞达金华不存在违反节能审查管理相关法律、法规、规章和规范性文件的行为或受到金华市金东区发展和改革局立案调查或行政处罚的情形。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据瑞达金华物流项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2007）》[44]（简称“**《城乡规划法》**”）第三十六条的规定，按照国家规定需要

[43] 《浙江省发改委关于印发<浙江省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法>的通知》（浙发改投资〔2007〕419 号），2007 年 4 月 16 日发布并实施，现已被 2010 年 12 月 24 日发布的《浙江省发展和改革委员会关于公布浙江省发展改革委规范性文件清理情况的通知》（浙发改法规〔2010〕1198 号）废止。

[44] 《中华人民共和国城乡规划法（2007）》，2007 年 10 月 28 日发布，2008 年 1 月 1 日实施，被 2015 年 4 月 24 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部

有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据金华市金东区发展和改革局出具的《金华市金东区企业投资项目备案通知书（基本建设）》，瑞达金华物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

金华物流持有金华市规划局于 2008 年 12 月 12 日核发的《建设用地规划许可证》（编号地字第 330704200800029 号），具体情况如下：

用地单位：	金华中外运国际物流有限公司
用地项目名称：	新建金华中外运国际物流中心 A 区块
用地位置：	金东经济开发区金港大道以北、东华街以东、长堰水渠南
用地面积：	124,532.00m^2

3）《建设工程规划许可证》[45]

金华物流持有金华市规划局于 2009 年 10 月 26 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 330704200900051 号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	金华中外运国际物流有限公司
建设项目名称：	1#~6#仓库、1#~2#物流辅助用房及配套设施（门卫、自用加油站[46]、卡口、配电房）
建设位置：	金东经济开发区金港大道以北、东山街以东
建设规模：	74,975.41m^2

金华物流持有金华市规划局于 2016 年 8 月 1 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 330704201600026 号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	金华中外运国际物流有限公司
建设项目名称：	7#仓库
建设位置：	金义都市新区金港大道北侧、东华街东侧
建设规模：	占地面积 2,265.74 平方米 建筑面积 2,265.74 平方米

（5）施工许可

法律的决定》、2019 年 4 月 23 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》相继修订。

[45]经核查，金华物流已取得的《建设工程规划许可证》（建字第 330704200900051 号）上载明了配套设施包括门卫和配电房，合计面积为 255.44 平方米，但前述配套设施未开展竣工验收手续，亦未办理产权登记。根据金华物流及瑞达金华的确认，且经本所律师现场核查，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华已完成门卫和配电房的拆除改建工作（其中配电房变更为采用箱式变压器的方式），且金华物流及瑞达金华均未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

[46] 经金华物流确认，自用加油站未进行实际施工建设。

金华物流持有金华市建设局于 2010 年 11 月 16 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 330702201011116A101），具体情况如下：

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	1#~6#仓库、1#~2#物流辅助用房及门卫、自用加油站等配套设施
建设地址：	浙江金东经济开发区金港大道以北、东山街以东
建设规模：	74,975.41 平方米
设计单位：	浙江华宇建筑设计有限公司
施工单位：	浙江省东阳第三建筑工程有限公司
监理单位：	浙江中环建设监理有限公司
合同工期：	以开工报告及竣工报告为准

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2016 年 12 月 30 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 330703201612300201），具体情况如下：

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心 7#仓库
建设地址：	金华市金义都市新区金港大道北侧
建设规模：	2,265.74 平方米
勘察单位：	核工业金华工程勘察院
设计单位：	浙江华宇建筑设计有限公司
施工单位：	展望园林建设有限公司
监理单位：	浙江致远工程管理有限公司
合同工期：	80 天

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据金华市公安局金东分局消防大队于 2012 年 1 月 13 日出具的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，金华中外运国际物流中心一期工程已于 2012 年 1 月 13 日经网上备案受理系统进行了竣工验收消防备案，备案号为 330000WYS120001373，未被确定为抽查对象，无需消防部门出具相关验收意见。

根据金华市公安消防支队金东区大队出具的备案号为 33005203NYS170044 的《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》，备案时间为 2017 年 5 月 2 日，金华中外运国际物流有限公司 7#仓库占地面积及建筑面积为 2,265.74 平方米，未被确定为检查对象，无需消防部门出具相关验收意见。

2）环保竣工验收

根据金华市环境保护局于 2013 年 3 月 13 日出具的《金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环保验收组验收意见》（金环验〔2013〕16 号），金华市环保局于 2013 年 2 月 6 日组织有关人员对金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目进行竣工环保验收。整改后项

目配套的环保治理设施及其他环保措施基本符合验收条件，同意通过竣工环保验收。

就金华中外运国际物流中心 7#仓库项目，根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》[47]第二十条、第二十三条、第二十八条的相关规定及当时适用的《建设项目竣工环境保护验收管理办法》[48]第九条、第二十三条的相关规定，建设项目竣工后，建设单位应当向有审批权的环境保护行政主管部门，申请该建设项目竣工环境保护验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。经核查，金华物流当时并未办理项目竣工环境保护验收手续，存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处 10 万元以下的罚款的风险。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》[49]及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》[50]的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。同时，根据金华市生态环境局金东分局于 2023 年 6 月 6 日出具的《情况说明》，依据现行环保验收政策及法律法规，7#仓库已无需办理环保验收手续。瑞达金华已委托浙江正诚检测技术有限公司就瑞达金华物流项目进行企业自主环保验收监测，并已于 2023 年 9 月收到浙江正诚检测技术有限公司出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环境保护验收监测报告》及《瑞达（金华）仓储服务有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环境保护验收意见》，原则同意通过项目的竣工环保验收，且瑞达金华已按照相应文件和规范要求完成 7#仓库自主验收并在全国建设项目环境信息公示平台完成填报。经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华不存在

[47] 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第二百五十三号），1998 年 11 月 29 日发布并实施，被 2017 年 10 月 1 日实施的《国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定》修订，下同。

[48] 《建设项目竣工环境保护验收管理办法》（国家环境保护总局令第 13 号），2001 年 12 月 27 日发布，2002 年 2 月 1 日实施，被 2010 年 12 月 22 日发布并实施的《环境保护部关于废止、修改部分环保部门规章和规范性文件的决定》修订，现已被 2021 年 1 月 4 日发布并实施的《生态环境部关于废止、修改部分生态环境规章和规范性文件的决定》废止，下同。

[49] 《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》，2017 年 7 月 16 日发布，2017 年 10 月 1 日实施，下同。

[50] 《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），2020 年 11 月 30 日发布，2021 年 1 月 1 日实施。

因前述事宜违反环保法律法规而受到金华市生态环境局金东分局行政处罚的情形。

3）规划验收

根据金华市规划局于 2012 年 4 月 6 日核发的编号为浙规核字第 330704201200031 号的《浙江省建设工程规划核实确认书》及 2017 年 12 月 8 日核发的编号为浙规核字第 330704201700042 号的《浙江省建设工程规划核实确认书》，1#-6#仓库、1#、2#物流辅助用房及 7#仓库均已验收合格。

4）竣工证明

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2012 年 5 月 9 日核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32100020120509101），具体情况如下：

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心 1#-6#仓库、2#辅房
建筑面积：	73,809.53m^2

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2013 年 7 月 17 日就 1#辅房核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》[51]（编号：32103720130717101），具体情况如下：

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心
工程质量监督机构：	金华市建设工程质量监督站

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2018 年 7 月 17 日予以备案的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32103720180717101），具体情况如下：

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心 7#仓库
建筑面积：	计容积率面积 2,267.14m^2

4、昆山千灯物流项目

（1）立项备案

昆山市发展和改革委员会于 2014 年 10 月 8 日出具《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司新建仓储用房项目备案的通知》（昆发改投备案〔2014〕174 号），准予新建仓储用房项目备案，项目建造仓储用房 39,920 平方米、办公用房 1,523 平方米、辅助用房 872 平方米，项目总投资 3,000 万美元。

[51] 根据《房屋建筑工程竣工验收备案表》备案文件目录中载明的《工程质量监督报告》，金华中外运国际物流中心 1#辅房经业主组织各方建设责任主体进行竣工验收，程序合法。各方责任主体评定质量等级为合格。结合金华物流的确认，金华市住房和城乡建设局于 2013 年 7 月 17 日核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》为金华中外运国际物流中心 1#辅房的验收备案文件。

昆山市发展和改革委员会于 2015 年 10 月 29 日出具《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司变更项目名称及建设内容的备案的通知》（昆发改投备案〔2015〕405 号），同意变更项目名称为“新建物流仓储用房项目”；建设内容变更为“项目建造物流仓储用房 39,920 平方米、办公用房 1,523 平方米、辅助用房 872 平方米”，其余不变。

根据昆山千灯物流项目完成立项备案时适用的《外商投资产业指导目录（2011 修订）》和《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，昆山千灯物流项目的立项备案手续符合当时适用的《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关要求。

（2）环境影响评价

昆山市环境保护局于 2014 年 4 月 18 日出具《关于对昆山中外运供应链有限公司仓储贸易新建项目环境影响报告表修编报告的审批意见》（昆环建[2014]0950 号），同意昆山供应链按申报内容建设，有关建设内容调整为：租赁仓库占地面积 76,667.10 平方米，总建筑面积 42,596.76 平方米。

（3）节能审查

根据昆山市发展和改革委员会于 2014 年 9 月 29 日予以备案的《固定资产投资项目节能登记表》，同意昆山中外运供应链项目节能审查登记备案。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据昆山千灯物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据昆山市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司新建仓储用房项目备案的通知》，昆山千灯物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

昆山供应链持有昆山市规划局于 2013 年 12 月 18 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 320583201320301 号），具体情况如下：

用地单位：	昆山中外运供应链有限公司
用地项目名称：	中外运供应链项目
用地位置：	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
用地性质：	工业用地（M）
用地面积：	76,667.10 平方米

就上述《建设用地规划许可证》载明用地性质为工业用地的情况，根据昆山市规划局于 2015 年 9 月 10 日出具的《关于昆山中外运供应链有限公司地块用途的复函》，工业仓储用地可有条件兼容物流仓储用地，建议用于一类物流仓储，并且须符合产业政策及周边环境的控制要求。

3）《建设工程规划许可证》

昆山供应链持有昆山市规划局于 2014 年 10 月 24 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 3205835201430609 号至第 3205835201430612 号），具体情况如下：

编号：	建字第 3205835201430609 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	1#仓库
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	17,645.60m^2（1F），其中办公 570m^2
编号：	建字第 3205835201430610 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	2#仓库
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	22,263.60m^2（1F），其中办公 611.40m^2
编号：	建字第 3205835201430611 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	食堂及办公楼
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	1,523.60m^2（2F）
编号：	建字第 3205835201430612 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	设备综合用房
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	872.40m^2（地上 1F，地下 1F），其中地下水池、泵房 440.40m^2

（5）施工许可

昆山供应链持有昆山市住房和城乡建设局于 2015 年 3 月 11 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 3205832015031102），具体情况如下：

建设单位：	昆山中外运供应链有限公司
工程名称：	仓储贸易新建项目一期 1#仓库、2#仓库、食堂及办公楼、设备综合用房工程（桩基、土建、钢结构、水暖、消防、弱电、强电及室外道路及室外配套、围墙）

建设地址：	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	42,305.20
设计单位：	上海勘测设计研究院有限公司[52]
施工单位：	江苏省住建集团有限公司
监理单位：	昆山开发区工程项目管理有限公司
合同开工日期：	2015-3-11
合同竣工日期：	2016-2-11

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据备案号为 32005210NYS151035 的《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》与昆山市公安消防大队于 2015 年 12 月 14 日出具的《建设工程竣工验收消防备案凭证》（苏昆公消竣备字〔2015〕第 1035 号），昆山中外运供应链有限公司新建一、二、食堂及办公楼等建设工程未被确定为抽查对象，无需消防部门出具相关验收意见，且已完成建设工程竣工验收消防备案。

2）环保竣工验收

根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》第二十条、第二十三条、第二十八条的相关规定及当时适用的《建设项目竣工环境保护验收管理办法》第九条、第二十三条的相关规定，建设项目竣工后，建设单位应当向有审批权的环境保护行政主管部门申请该建设项目竣工环境保护验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。经核查，昆山供应链当时并未办理项目竣工环境保护验收手续，存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处 10 万元以下的罚款的风险。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》第十七条的规定及《环境保护部关于发布〈建设项目竣工环境保护验收暂行办法〉的公告》[53]第四条、第十三条的规定，建设单位是建设项目竣工环境保护验收的责任主体，应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，组织对配套建设的

[52] 根据昆山供应链出具的《昆山市建筑工程施工许可证变更申请表》（变更号：0141453-001），设计单位由上海勘测设计研究院有限公司变更为上海勘测设计研究院有限公司及苏州东港装璜装饰有限公司。

[53] 《环境保护部关于发布<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的公告》（国环规环评〔2017〕4 号），2017 年 11 月 20 日发布并实施。

环境保护设施进行验收，编制验收报告，公开相关信息。根据对昆山供应链提供的全国建设项目竣工环境保护验收信息平台[54]截屏的核查，并结合昆山供应链的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链已完成建设项目基本信息、环境保护设施验收情况等相关信息的填报，且截至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链尚未因当时未办理环保竣工验收手续受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

根据苏州市昆山生态环境局于 2024 年 5 月 6 日出具的《关于中外运昆山千灯仓库环保验收相关事宜的说明》，确认对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，昆山供应链变动后的昆山千灯仓库不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理项目环境影响评价和验收手续。同时，原始权益人承诺，如昆山供应链因主体工程未经验收而正式投入生产或者使用而被环境保护行政主管部门处以行政处罚或承担其他法律责任的，原始权益人将承担由此为基础设施基金带来的全部损失。

3）规划验收

根据昆山市规划局于 2016 年 3 月 7 日核发的编号为 3205831201640027 号的《昆山市规划局建设工程规划核实合格证》，1#仓库、2#仓库、食堂及办公楼、设备综合用房已验收合格。

4）竣工证明

昆山供应链持有昆山市住房和城乡建设局于 2016 年 8 月 15 日核发的《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2016 第 0253 号），具体情况如下：

工程名称：	1#、2#仓库、设备综合用房、食堂及办公楼
工程面积：	40,575.55（平方米）
工程地址：	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧

5、天津建合物流项目

（1）立项备案

天津市西青区发展和改革委员会于 2014 年 9 月 12 日出具《天津市外商投资项目备案通知书》（西青发改外资备字〔2014〕第 20 号），同意对新建项目予以备案。具体情况如下：

项目名称：	新建项目

[54] 全国建设项目竣工环境保护验收信息平台网址：http://114.251.10.205/#/pub-message。

项目实施地址：	西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
项目申请单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
备案类别：	新项目
投资方式：	外商独资
项目内容：	项目占地面积 104,745 平方米，总建筑面积 69,224 平方米，其中地下建筑面积 656 平方米，主要建设仓库及附属用房等，共投资 31,009 万元。

根据天津建合物流项目完成立项备案时适用的《外商投资产业指导目录（2011 修订）》和《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，天津建合物流项目的立项备案手续符合当时适用的《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关要求。

（2）环境影响评价

天津市西青区环境保护局于 2014 年 9 月 16 日出具《关于对天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目环境影响报告表的批复》（西青环保许可表[2014]74 号），在严格落实报告表的各项环保措施的前提下，同意该项目建设。

（3）节能审查

天津市西青区工业经济委员会于 2014 年 6 月 9 日出具《关于准予天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目合理用能审批的决定》（津西工经许可〔2014〕63 号），确认收悉天津建合申报的新建项目合理用能审查材料，经审核，符合规定的条件、标准，已审批同意。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，天津建合未办理天津建合物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据天津建合物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据天津市西青区发展和改革委员会出具的《天津市外商投资项目备案通知书》，天津建合物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

天津建合持有天津市规划局西青区规划分局于 2014 年 10 月 17 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：2014 西青地证 0048），具体情况如下：

用地单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
用地项目名称：	新建项目
用地性质：	仓储用地
用地位置：	西青区 赛达工业园
用地面积：	104,743.90 平方米

3）《建设工程规划许可证》

天津建合持有天津市规划局西青区规划分局于 2014 年 12 月 8 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：2014 西青建证 0140），具体情况如下：

建设单位（个人）：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设项目名称：	新建项目
建设位置：	西青区 王稳庄镇新源道 16 号
建设规模：	67,203.36 平方米（地下 655.26 平方米，地上 67,203.36 平方米，计容建筑面积 125,395.81 平方米）

（5）施工许可

天津建合持有天津市西青区行政审批局于 2015 年 4 月 9 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：120111201504090311 1），具体情况如下：

建设单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
工程名称：	新建项目（1#仓库、消防水泵房及消防水池、2#仓库、3#仓库、4#仓库、办公楼、配套用房、次门卫）
建设地址：	西青区 王稳庄镇新源道 16 号
建设规模：	67,858.62 平方米
勘察单位：	天津市勘察院
设计单位：	中国建筑标准设计研究院有限公司
施工单位：	中建一局集团第五建筑有限公司
监理单位：	天津开发区泰达国际咨询监理有限公司
合同工期：	139 天

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据天津市公安局消防局于 2015 年 6 月 15 日出具的《建设工程竣工验收消防备案凭证》（津公消竣备字〔2015〕第 0015 号），天津建合已于 2015 年 6 月 15 日申报了新建项目建设工程的竣工验收消防备案并提供了备案材料，经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。

2）环保竣工验收

根据天津市西青区行政审批局于 2015 年 6 月 29 日出具的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》（津西审环许可验〔2015〕10 号），中外运天津西青王稳庄物流中心项目的厂房已通过环保验收，具体如下：

项目名称：	天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目
建设单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设地点：	天津市西青区高端金属制品工业区盛兴路与新源道交口（新源道 16 号）
建设项目开工日期、试运行日期：	2014 年 9 月、2015 年 9 月
工程占地：	104,743.9 平方米
使用面积：	67,858.62 平方米
项目实施内容及规模：	总占地面积 104,743.9 平方米，建设仓储仓库房 4 座，办公楼 1 栋，配套用房 1 栋，次门卫 1 间、消防水泵房及消防水池。

3）规划验收

根据西青区规划分局于 2015 年 6 月 24 日核发的编号为 2015 西青建验证 0033 的《建设工程规划验收合格证》，天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目已验收合格。

4）竣工证明

天津建合持有天津市西青区城乡建设管理委员会于 2015 年 8 月 7 日核发的《天津市建设工程竣工验收备案书》（编号：（西青）备字第 2015-026 号），具体情况如下：

工程名称：	新建项目（1#仓库、消防水泵房及消防水池、2#仓库、3#仓库、4#仓库、办公楼、配套用房、次门卫）
建设单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建筑面积：	67,858.62m^2
结构类型：	钢排架/框架
勘察单位：	天津市勘察院
设计单位：	中国建筑标准设计研究院有限公司
监理单位：	天津开发区泰达国际咨询监理有限公司
施工单位：	中建一局集团第五建筑有限公司

6、成都空港物流项目

（1）立项备案

双流县发展和改革局于 2009 年 6 月 4 日出具《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目登记备案的通知》（双发改投资备案〔2009〕067 号），准予备案成都空港物流中心外运项目，项目具体信息如下：

项目名称：	成都空港物流中心外运项目
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设地点：	拟在双流西南航空港经济开发区按规划要求选址
建设内容及规模：	修建办公楼、仓库及其他配套设施，总建筑面积 42,500 平方米
建设周期：	2009 年 11 月至 2010 年 12 月

成都市双流区发展和改革局于 2016 年 11 月 4 日出具《成都市双流区发展和改革局关于中外运（成都）空港物流有限公司中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目登记备案的通知》（双发改投资备案〔2016〕

168号），准予备案中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目，项目具体信息如下：

项目名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设地点：	成都市西航港口岸路155号
建设内容及规模：	仓储配套用房建设，建筑面积约8,500平方米
建设周期：	12个月

（2）环境影响评价

成都空港持有双流县环境保护局于2010年10月21日出具的《双流县环境保护局关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目环境影响报告表的批复》（双环建〔2010〕337号），经审核同意成都空港物流中心外运项目（该项目占地面积100亩，总建筑面积42,500平方米）按照环境影响报告表内容建设。

成都空港持有填报时间为2019年8月28日、备案号为201951012200001184的《建设项目环境影响登记表》，已就中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目的环境影响登记表完成备案。

（3）节能审查

根据成都市双流区发展和改革局分别于2016年11月11日、2023年4月7日出具的《固定资产投资项目节能登记表》及《成都市双流区固定资产投资建设项目节能审查备案》，成都空港物流中心冷库改建项目已填写节能登记表且成都空港物流中心外运项目已提交节能报告并予以备案。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，成都空港未办理成都空港物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据成都空港物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据双流县发展和改革局出具的《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目登记备案的通知》，成都空港物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

成都空港持有双流县规划管理局于 2011 年 7 月 12 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 510122201121053 号），具体情况如下：

用地单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
用地位置：	双流县西航港
用地性质：	仓储用地
用地面积：	净用地面积 100 亩[55]，另代征 22.40 亩

3）《建设工程规划许可证》

成都空港持有双流县规划管理局于 2011 年 11 月 24 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 510122201131132 补号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设项目名称：	仓库、办公室及门卫等配套设施
建设位置：	双流县西航港街道
建设规模：	总建筑面积 44,787.94 平方米（其中地下 116.90 平方米） 消防水池面积 405.67 平方米不计入总建筑面积

成都空港持有成都市双流区规划建设局于 2018 年 10 月 22 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 510122201830596 号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设项目名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设位置：	双流区西航港
建设规模：	肆仟零叁拾叁点玖捌平方米

（5）施工许可

成都空港持有双流县城乡建设局于 2012 年 4 月 17 日核发的《建筑工程施工许可证》（双施【2012】编号 043 号），具体情况如下：

建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称：	成都空港物流中心外运项目 2#、3#、5#建筑
建设地址：	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设规模：	29,945.95m^2
设计单位：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位：	四川贵通建设集团有限公司
监理单位：	四川泰兴建设管理有限责任公司
合同工期：	2010 年 3 月-2011 年 2 月

成都空港持有双流县城乡建设局于 2012 年 4 月 17 日核发的《建筑工程施工许可证》（双施【2012】编号 044 号），具体情况如下：

建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称：	成都空港物流中心外运项目 1a#、1b#、4#建筑
建设地址：	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设规模：	14,841.99m^2

[55] 根据成都空港确认，《建设用地规划许可证》载明净用地面积 100 亩，略大于《国有建设用地使用权出让合同》《国有土地使用证》记载宗地面积以及不动产权证宗地面积 66,663.84 平方米，前述面积误差系测量误差导致。

设计单位：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位：	四川省建筑机械化工程公司
监理单位：	四川泰兴建设管理有限责任公司
合同工期：	2010 年 3 月-2011 年 1 月

成都空港持有成都市双流区规划建设局于 2018 年 11 月 12 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：510116201811120201），具体情况如下：

建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设地址：	双流区西航港街道星月社区 6 组、寺圣社区 5 组
建设规模：	4,033.98（平方米）
勘察单位：	中冶成都勘察研究总院有限公司
设计单位：	四川中颐建筑设计院有限责任公司
施工单位：	四川招港建设有限公司
监理单位：	晨越建设项目管理集团股份有限公司
合同工期：	289 天（日历天）

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

双流县公安消防大队于 2011 年 10 月 9 日出具《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目工程消防验收是否符合有关消防规范的复函》（双公消函〔2011〕104 号），载明中外运（成都）空港物流有限公司外运项目竣工图纸已收悉，消防大队对该工程进行了消防验收，符合国家相关技术标准。

双流区住房建设和交通局于 2019 年 11 月 27 日出具《成都市双流区住房建设和交通局建设工程消防验收意见书》（双住建交消验字〔2019〕第 027 号），中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目经进行实体抽查后认为该项目消防设施设备符合项目消防设计、验收规范要求，综合评定该工程消防验收合格。

2）环保竣工验收

双流县环境保护局于 2013 年 3 月 28 日出具《中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目项目环保正式验收批复》（双环建验〔2013〕11 号），对成都空港物流中心外运项目验收合格，同意正式投产。

根据扩建部分开发建设时适用的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》第十七条的规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。《建设项目竣工环境保护

验收暂行办法》也明确其适用范围为编制环境影响报告书（表）并根据环保法律法规的规定由建设单位实施环境保护设施竣工验收的建设项目以及相关监督管理。因此，编制环境影响登记表的项目无需进行竣工环保验收。因成都空港物流项目的扩建部分持有填报时间为 2019 年 8 月 28 日备案号为 201951012200001184 的《建设项目环境影响登记表》，属于编制环境影响登记表的项目，因此根据其开发建设时适用的规定，无需进行竣工环保验收。

3）规划验收

根据双流县规划管理局于 2012 年 3 月 19 日核发的编号为验字第 510122201251014 号的《建设工程规划合格证》及成都市双流区规划和自然资源局于 2019 年 12 月 3 日核发的编号为成规核字第 510122201950374 号的《成都市建设工程规划核实意见书》，仓库、办公楼及门卫等配套设施、扩建项目均已验收合格。

4）竣工证明

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 8 月 20 日出具的编号为 2013-303 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称	成都空港物流中心外运项目 2#、5#建筑
工程地址：	双流空港物流园口岸路 155 号
建设单位：	中外运成都空港物流有限公司
工程规模：	14,989.33m^2
结构类型：	框架
工程用途：	仓储
报建日期：	2010 年 4 月 24 日
竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号：	510122201131132
施工许可证号：	双施 2012-043
勘察单位名称：	成都双流县地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位名称：	四川贵通建设集团有限公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 8 月 20 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 8 月 20 日出具的编号为 2013-304 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	成都空港物流中心外运项目 3#建筑
工程地址：	双流空港物流口岸路 155 号
建设单位：	中外运成都空港物流有限公司
工程规模：	14,956.62m^2
结构类型：	框架
工程用途：	仓储
报建日期：	2010 年 4 月 24 日

竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号：	510122201131132
施工许可证号：	双施 2012-043
勘察单位名称：	成都双流县工程地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位名称：	四川贵通建设集团有限公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 8 月 20 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 9 月 10 日出具的编号为 2013-310 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	成都空港物流中心外运项目 1#a 4#建筑
工程地址：	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模：	4,057.39m^2
结构类型：	框架
工程用途：	工业
报建日期：	2010 年 4 月 8 日
竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号：	建字第 51012220113113 号
施工许可证号：	双施[2012]044
勘察单位名称：	成都市双流县工程地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
施工单位名称：	四川省建筑机械化工程公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 9 月 10 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 9 月 10 日出具的编号为 2013-311 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	成都空港物流中心外运项目 1#b 仓库
工程地址：	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模：	10,784.6m^2
结构类型：	钢结构
工程用途：	工业
报建日期：	2010 年 4 月 8 日
竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号：	建字第 51012220113113 号
施工许可证号：	双施[2012]044
勘察单位名称：	成都市双流县工程地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
施工单位名称：	四川省建筑机械化工程公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 9 月 10 日

就成都空港物流中心扩建项目，成都空港持有成都市双流区住房建设和交通局于 2019 年 12 月 31 日出具的《并联竣工验收通知书》，规划、人防、国安、消防、质量并联竣工验收通过，具体情况如下：

工程名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目

工程地址：	双流区西航港街道星月社区 6 组、寺圣社区 5 组
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
建筑面积：	4,050.51m^2
项目类型：	房屋建筑
施工单位：	四川招港建设有限公司
建筑性质及用途：	仓储物流

（四）基础设施项目转让行为合法性

在基础设施项目相关的投资管理手续、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同、土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等各种相关规定或协议、项目公司及项目公司股权转让涉及的融资协议，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，项目公司或原始权益人在本基金申报前，均取得了相关批准或无异议文件，均符合相关要求，基础设施项目具备转让条件。具体如下：

1、股权转让安排

根据交易安排，项目公司原股东拟将其分别持有的项目公司的 100%股权转让予 SPV；SPV 取得相应的项目公司的 100%股权后，中国外运拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的 SPV 的 100%股权转让予本基金投资的专项计划。

在专项计划存续期间，原则上，SPV 与相应的项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有基础设施资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

2、取得国有资产管理部门同意情况

根据国家企业信用信息公示系统[56]的公示信息，并结合中国外运确认，中国外运直接或间接持有项目公司 100%股权及/或权益。根据中国外运的股权结构，中国外运为一家国有控股企业。中国外运以转让各项目公司 100%股权及/或权益的方式申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金应属于《企业国有资产交易监督管理办法》[57]中规定的企业产权转让行为，原则上通过产权市场公开进行。同时，根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资

[56] 网址：www.gsxt.gov.cn/。

[57] 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号），2016 年 6 月 24 日发布并实施。

的意见》[58]第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》[59]第三条的相关规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。中国外运的实际控制人招商局集团已向国务院国有资产监督管理委员会申请批准本项目所涉及的国有产权非公开协议转让事宜，并于 2023 年 9 月 11 日取得国务院国有资产监督管理委员会出具的《关于中国外运股份有限公司部分仓储物流资产开展基础设施公募 REITs 项目试点有关事项的批复》（国资产权〔2023〕448 号），原则同意以非公开协议转让方式实施所涉及的产权转让事项。

3、联交所同意情况

中国外运系香港联合交易所有限公司（简称“联交所”）主板上市公司，根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（简称“《香港上市规则》”）第 15 项应用指引，中国外运将其现有集团全部或部分资产或业务在其他地方分拆上市（简称“分拆上市”）的建议须呈交联交所审批。2022 年 12 月 2 日，联交所上市委员会向中国外运出具书面通知，同意中国外运根据《香港上市规则》第 15 项应用指引进行本次分拆上市，附条件豁免严格遵守《香港上市规则》第 15 项应用指引第 3（f）段项下有关本次分拆上市的保证配额的适用规定，并保留撤回和修改该等同意和豁免的权利。

4、原始权益人融资合同项下的转让限制及解除

根据对中国外运 2025 年 4 月 1 日的企业信用报告、瑞达无锡 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、瑞达昆山 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、瑞达金华 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、昆山供应链 2025 年 3 月 21 日的企业信用报告、天津建合 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、成都空港 2025 年 3 月 22 日的企业信用报告以及原始权益人、项目公司提供的截至 2024 年 12 月 31 日正在履行的融资合同及担保合同的查阅以及中国外运、瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链、天津建合、成都空港的确认，就项目公司股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

[58] 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），2022 年 5 月 19 日发布并实施。

[59] 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），2022 年 5 月 16 日发布并实施。

原始权益人与中国银行股份有限公司北京分行于 2024 年 12 月 19 日签署了《对公股票回购/增持业务专项借款合同》（编号：2024001RL008）。根据《对公股票回购/增持业务专项借款合同》第十一条第 2 款第（4）项的约定，原始权益人在进行可能影响其偿债能力的对外投资、重大资产和债权转让等重大事项前，须事先征得贷款人的书面同意。中国银行股份有限公司北京分行已于 2025 年 5 月 6 日出具书面同意，同意原始权益人以转让控股子公司 100%股权和/或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜，并确认前述行为不违反《对公股票回购/增持业务专项借款合同》的约定，不会构成《对公股票回购/增持业务专项借款合同》项下的违约事件或触发相关违约责任；

原始权益人与招商银行股份有限公司北京分行分别于 2020 年 8 月 4 日、2023 年 9 月 26 日签署两份《授信协议》（编号：2020 战略八授信 713、2023 战略八授信 1061）。根据《授信协议》第 6.2.8 款的规定，原始权益人在进行产（股）权转让、对外投资等重大事项前须先征得贷款人的书面同意。贷款人招商银行股份有限公司北京分行已于 2024 年 6 月 6 日出具书面同意，在符合法律法规、中国外运内部决议且基础设施 REITs 项目发行规模不超过人民币 15 亿的条件下，同意原始权益人以转让控股子公司股权和/或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜并确认前述行为不违反《授信协议》的约定；

原始权益人与中外运长航财务有限公司[60]于 2016 年 8 月 31 日签署《中外运长航财务有限公司保函合同》（编号：BH2016010，简称“《保函合同》”）。根据《保函合同》第十八条的规定，原始权益人在进行重大资产和债权转让、重大对外投资等行动时，须事先征得财务公司的书面同意。招商局集团财务有限公司已于 2023 年 1 月 5 日出具书面同意，同意原始权益人以转让子公司股权或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜并确认前述行为不违反《保函合同》的约定；

原始权益人在其发行的 2024 年度第一期中期票据项下的《中国外运股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》中明确，发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资

[60]中外运长航财务有限公司现已更名为招商局集团财务有限公司，下同。

工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议。原始权益人将其持有的项目公司 100%的股权及/或权益转让予中银资管（代表专项计划），同时原始权益人将获得以基础设施项目评估值为基础进行定价的基金募集资金作为转让对价，对原始权益人净资产应无实质变动影响。受限于基金最终募集规模及原始权益人实际收到的转让对价金额，基金管理人和法律顾问认为，项目公司股权转让应未触发上述持有人会议可由受托管理人、发行人或增进机构书面提议召集的约定情形。

5、合同协议项下设施项目转让限制及其解除

（1）瑞达无锡物流项目

根据现行有效的《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》[61]（简称“**《城市房地产管理法》**”）第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《无锡土地出让合同》第十九条的规定，受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让人认定符合按照本合同约定进行投资开发，并完成开发投资总额的百分之二十五以上之条件。

经核查，无锡物流已就《无锡土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合无锡物流的确认，瑞达无锡物流项目已经全部建成，已满足上述法规及《无锡土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

就瑞达无锡物流项目，根据无锡物流的确认，瑞达无锡物流项目位于无锡新吴区综合保税区内并实行封关运行。根据《国家发展改革委办公厅关于进一

[61] 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》，2019 年 8 月 26 日发布，2020 年 1 月 1 日实施，下同。

步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》的规定，位于由海关等部门批准设立的保税区，实行封关运行的，属于保税区内涉及有关保税仓库等不动产参与 REITs 的，还须征得有管辖权的海关等部门同意。截至 2024 年 12 月 31 日，就中国外运申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金尚未取得相关海关部门的意见。基金管理人及法律顾问认为，瑞达无锡不属于《综合保税区管理办法》项下受海关监管的区内企业，因此，瑞达无锡的股权转让无需海关主管部门审批，符合海关等部门相关法律法规的要求。根据中国外运出具的承诺，如因海关主管部门的监管原因，导致基础设施基金发行完成后未能完成瑞达无锡的交割的，中国外运将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保基础设施基金及投资者的权益；

（2）瑞达昆山物流项目

根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。经核查，昆山物流已就《昆山市国有土地使用权出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合昆山物流的确认，瑞达昆山物流项目已经全部建成，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

根据昆山物流的确认，瑞达昆山物流项目位于昆山综合保税区内并实行封关运行。根据《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》的规定，位于由海关等部门批准设立的保税区，实行封关运行的，属于保税区内涉及有关保税仓库等不动产参与 REITs 的，还须征得有管辖权的海关等部门同意。截至 2024 年 12 月 31 日，就中国外运申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金尚未取得相关海关部门的意见。基金管理人及法律顾问认为，瑞达昆山不属于《综合保税区管理办法》项下受海关监管的区内企业，因此，瑞达昆山的股权转让无需海关主管部门审批，符合海关等部门相关法律法规的要求。根据中国外运出具的承诺，如因海

关主管部门的监管原因，导致基础设施基金发行完成后未能完成瑞达昆山的交割的，中国外运将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保基础设施基金及投资者的权益；

瑞达昆山与江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2023 年 1 月 18 日就瑞达昆山物流项目签署《昆山市工业用地项目投资发展监管协议》（简称“《昆山监管协议》”），约定瑞达昆山“确保在监管期内达产，达产年销售收入不低于 1,200 万元，年税收不低于 200 万元。另外，本次发行瑞达智汇昆山基础设施公募 REITs 项目将发生约 2,400 万元的纳税金额，将一次性完成缴纳。”且如瑞达昆山因自身原因，未能在监管期内达到约定销售、税收贡献，则由瑞达昆山与江苏昆山经济技术开发区管理委员会进一步友好协商解决。根据对《昆山监管协议》的核查，《昆山监管协议》不存在限制转让土地使用权、瑞达昆山股权的约定；

（3）瑞达金华物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《金华土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额（不包括出让价款）的百分之二十五以上；…。经核查，金华物流已就《金华土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合金华物流的确认，瑞达金华物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《金华土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

根据《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》[62]第七条的规定，转让工业用地的，园区和开发区等有关部门应收回优惠政策和政府基础设施配套的投入，否则，国土资源部门不予办理土地使用权过户手续。具体办法由市国土资源局会同相关部门制定。同时，根据《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》[63]第四条第 3 项的规定，加强工业用地的转让管理，项目开发投资必须达到总投资额的 25%以上（不含土地出让金），工业用地依法转让应按规定缴纳相关税费，并由政府收回原土地使用者取得该宗土地时所享受的优惠政策资金。原始权益人承诺，瑞达金华物流项目不涉及优惠政策和政府基础设施配套的投入，如因瑞达金华物流项目不动产权变更导致相关政府主管部门要求收回优惠政策及配套投入（如有）的，原始权益人将承担相应的支付义务；

（4）昆山千灯物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《千灯土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；…。

经核查，昆山供应链已就《千灯土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合昆山供应链的确认，昆山千灯物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《千灯土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

[62] 《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》（金政发〔2003〕190 号），2003 年 12 月 31 日发布。

[63] 《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》（金政发〔2007〕48 号），2007 年 7 月 4 日发布。

（5）天津建合物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据天津建合与西青区国土局签订的《天津土地出让合同》第二十四条的规定，受让人按照本合同约定支付土地出让金，办理国有建设用地使用权登记，取得出让国有建设用地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押，首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期国有建设用地使用权的，应当经出让人认定符合下列第（一）项规定之条件：（一）受让人应按照本合同约定进行投资开发，并经出让人认定完成开发投资总额的 25%以上，方可转让；…。经核查，天津建合已就《天津土地出让合同》项下出让用地取得《房地产权证》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合天津建合的确认，天津建合物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《天津土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

根据对外运投控与西青经济技术开发区管理委员会（简称“**西青管委会**”）已签署的《购地协议》的核查，如外运投控未能履行上述协议项下的义务以达到转让土地使用权的条件，则其应在征得西青管委会同意的前提下进行土地使用权的转让，否则其应向西青管委会承担相应的违约责任。根据津西党发〔2020〕11 号《天津市西青区委天津市西青区人民政府关于印发〈西青开发区管理运营体制改革方案〉的通知》，西青管委会承担的主要职能已经交由西青经济开发总公司（现为天津市西青经济开发集团有限公司，简称“**西青经开集团**”）承担，包括招商引资、企业运营与服务、融资建设等，西青管委会不再承担西青开发区的管理运营任务。据此并根据西青经开集团于 2023 年 8 月 22 日出具的《关于中国外运股份有限公司申报发行基础设施 REITs 的意见》，西青经开集团对中国外运以转让天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权的方式、以天津建合物流项目作为基础设施项目申报发行基础设施 REITs 之事项无异议，

如后续在执行《购地协议》过程中涉及任何义务履行事项，同意由外运投控进一步履行。

（6）成都空港物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据成都空港与双流县国土资源局签订的《成都土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定之条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；…。经核查，成都空港已就《成都土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合成都空港的确认，成都空港物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《成都土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

根据对外运发展与成都航空物流园区管理委员会于 2009 年 2 月 12 日就外运发展成都空港物流中心的开发建设及投资合作签署的《投资协议书》（简称“**《投资协议书》**”）的核查，《投资协议书》中不存在限制转让土地使用权、成都空港股权的约定；

6、基础设施项目转让的内部决策程序

就项目公司及 SPV 股权转让事宜，已取得的内部授权文件情况如下：

（1）中国外运

原始权益人中国外运董事会于 2022 年 6 月 15 日召开第三届董事会第十二次会议，并出具《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作的议案》，同意中国外

运作为发起人及原始权益人，以其下属公司分别持有的 6 处仓储物流资产[64] 作为底层基础设施项目，开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其直接或间接（如通过其新设特殊目的载体 SPV 公司持有各项目公司 100%股权等方式）持有的各项目公司（即其下属公司或其通过包括但不限于派生分立等方式所形成的持有相应仓储物流资产的公司）100%股权向专项计划及本项目转让；此外，原始权益人中国外运董事会另于 2024 年 6 月 11 日召开第四届董事会第一次会议，并出具《中国外运股份有限公司第四届董事会第一次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作相关授权续期的议案》，同意继续授权公司经营管理层在符合法律法规及监管政策要求的前提下，根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理基础设施公募 REITs 申报、注册及发行相关事宜，授权有效期自公司董事会审议通过议案之日起 24 个月，具体授权范围与 2022 年 6 月 15 日董事会审议通过的内容一致。

（2）瑞达无锡

就瑞达无锡的股权重组事宜，瑞达无锡的唯一股东外运长江于 2023 年 10 月 15 日出具《中国外运长江有限公司股东会决议》，同意以无锡物业资产（即瑞达无锡物流项目）作为底层基础设施项目开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其持有的项目公司和/或分立公司（即届时持有相应物业资产的公司）100%股权直接或间接向专项计划及本项目转让的方式，具体实施方案以中国外运和相关监管机构最终确认为准。

（3）瑞达昆山

就瑞达昆山的股权重组事宜，瑞达昆山的唯一股东外运长江于 2023 年 10 月 15 日出具《中国外运长江有限公司股东会决议》，同意以昆山保税物流园资产（即瑞达昆山物流项目）作为底层基础设施项目开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其持有的项目公司和/或分立公司（即届

[64]根据中国外运《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，6 处仓储物流资产包括：
（1）位于昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号的昆山中外运物流中心；
（2）位于昆山市千灯镇瞿家路 666 号的中外运昆山千灯仓库；
（3）位于无锡市新吴区新都路 18 号的无锡中外运物流中心；
（4）位于金华市金东开发区金港大道东 988 号的金华中外运国际物流中心；
（5）位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号的中外运天津西青王稳庄物流中心；
（6）位于成都市双流区西航港街道口岸路 155 号的中外运成都空港物流中心。

时持有相应物业资产的公司）100%股权直接或间接向专项计划及本项目转让的方式，具体实施方案以中国外运和相关监管机构最终确认为准。

（4）瑞达金华

就瑞达金华的股权重组事宜，中国外运（即瑞达金华的唯一股东）董事会于 2022 年 6 月 15 日召开第三届董事会第十二次会议，并出具《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作的议案》，同意中国外运作为发起人及原始权益人，以其下属公司分别持有的 6 处仓储物流资产作为底层基础设施项目，开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其直接或间接（如通过其新设特殊目的载体 SPV 公司持有各项目公司 100%股权等方式）持有的各项目公司（即其下属公司或其通过包括但不限于派生分立等方式所形成的持有相应仓储物流资产的公司）100%股权向专项计划及本项目转让。此外，原始权益人中国外运董事会另于 2024 年 6 月 11 日召开第四届董事会第一次会议，并出具《中国外运股份有限公司第四届董事会第一次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作相关授权续期的议案》，同意继续授权公司经营管理层在符合法律法规及监管政策要求的前提下，根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理基础设施公募 REITs 申报、注册及发行相关事宜，授权有效期自公司董事会审议通过议案之日起 24 个月，具体授权范围与 2022 年 6 月 15 日董事会审议通过的内容一致。

（5）昆山供应链

就昆山供应链的股权重组事宜，根据《香港境外法律意见书》，受限于《香港境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，香港境外律师认为：（i）根据外运香港的公司注册证书，昆山供应链唯一股东外运香港为一家于 2003 年 1 月 15 日根据《公司条例》（香港法例第 32 章）于香港注册成立之有限公司；根据公司注册处于 2025 年 5 月 6 日发出之《公司迄今仍注册证书》，外运香港截至 2025 年 5 月 6 日仍有效存续；根据在破产管理署日期为 2025 年 5 月 6 日获得之报告，截至该等报告出具之日，并无任何针对外运香港而做出的接管、破产、解散或清盘程序纪录；（ii）外运香港签署、交付和履行其为缔约方的交易文件及其项下拟进行之股权转让都已依法履行必要的公司授权程序，无须取得任何香港政府部门的命令、同意、许可、证照或批准，且在任何方面都不会

违反香港的适用法律及其组织章程大纲及细则。因此，昆山供应链境外股东外运香港进行昆山供应链 100%股权转让已取得有效的内部授权。

（6）天津建合

根据《BVI 境外法律意见书》，受限于《BVI 境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，BVI 境外律师认为：（i）诚创公司系根据《英属维尔京群岛商业公司法（2004 年）》合法成立的有限责任公司，并根据英属维尔京群岛法律有效存续；（ii）诚创公司具备所有必需的能力和权力，以签署和交付股权转让协议，并已采取一切必要行动，以授权签署和交付股权转让协议，且签署和交付股权转让协议以及履行其项下的义务不会违反英属维尔京群岛的适用法律及其公司章程。因此，天津建合境外股东诚创公司进行天津建合 100%股权转让已取得有效的内部授权。

（7）成都空港

根据中国外运总经理办公室于 2021 年 9 月 18 日出具的《中国外运股份有限公司 2021 年第 14 期（总第 365 期）总经理办公会会议决议》[（2021）运股办字（总经理办公会）14 号]及招商局集团有限公司于 2021 年 10 月 25 日出具的《关于瑞达项目设立 15 家法人企业的批复》（招发战略字〔2021〕530 号），并结合外运发展的确认，其均同意成都空港的股权重组。

7、股权转让对价的支付及公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，（1）瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华及成都空港的拟定股权转让价款由项目公司原股东与 SPV 在专项计划设立日后 5 个工作日内根据基础设施基金询价情况及专项计划实际募集规模协商一致确定，且 SPV 最终实际应支付的股权转让价款将在 SPV 交割审计完成后，根据交割审计结果对拟定股权转让价款进行调整，其中，拟定股权转让价款=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-SPV 股权转让价款-专项计划不可预见费用留存资金）*资金分摊比例]-SPV 预留费用；（2）昆山供应链及天津建合的最终股权转让价款由项目公司原股东与 SPV 在 SPV 交割审计完成后 5 个工作日内根据基础设施基金询价情况、专项计划实际募集规模以及 SPV 交割审计结果协商一致确定，其中，最终股权转让价款=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-SPV

股权转让价款-专项计划不可预见费用留存资金）*资金分摊比例]-实际使用的SPV 预留费用。

根据《基础设施基金指引》，基础设施基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据基础设施项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

因此，基于基础设施基金认购价格的定价公允性，以评估报告确定的评估值为依据，并以基础设施基金认购价格确定的 SPV 应支付的股权转让价款具有公允性。

（五）基础设施项目的运营情况

1、租赁情况

（1）瑞达无锡、瑞达昆山、昆山千灯及天津建合物流项目

经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡已与无锡物流于 2022 年 2 月 1 日、2023 年 8 月 3 日签署《仓库租赁合同》及《〈仓库租赁合同〉之补充协议》、已与无锡澜铭新能源有限公司于 2023 年 8 月 15 日签署《分布式屋顶光伏项目合作协议》及 1 份补充协议；

瑞达昆山已与昆山物流于 2022 年 2 月 1 日、2023 年 8 月 3 日签署《仓库租赁合同》及《〈仓库租赁合同〉之补充协议》、已与昆山赞光新能源科技有限公司于 2024 年 8 月 28 日签署《分布式屋顶光伏项目合作协议》；

昆山供应链已与外运物流昆山于 2022 年 4 月 1 日、2023 年 8 月 3 日签署《仓库租赁合同》及《〈仓库租赁合同〉之补充协议》、已与昆山越擎光伏科技有限公司于 2024 年 2 月 23 日签署《分布式屋顶光伏项目合作协议》；

天津建合已与外运物流天津于 2023 年 3 月 31 日、2023 年 8 月 3 日签署《仓库租赁合同》及《〈仓库租赁合同〉之补充协议》、已与华祺投资有限责任公司于 2022 年 7 月 16 日、2023 年 8 月 16 日、2023 年 10 月 16 日签署《分布式光伏发电屋顶租赁合同》及 3 份补充协议。根据仓库租赁合同及光伏项目合作协议的约定，合同约定的仓库租赁用途为货物存储、屋顶租赁用途为建设安装分布式光伏电站。

根据瑞达无锡、瑞达昆山、昆山千灯、天津建合持有的相关产权记载，瑞达无锡物流项目占用范围内的用途为仓储用地/工业、交通、仓储，瑞达昆山物流项目占用范围内的用途为仓储用地，昆山千灯物流项目占用范围内的用途为仓储用地/仓储。天津建合物流项目占用范围内的土地用途为仓储用地。基于上述，基金管理人及法律顾问认为，上述仓库租赁合同及光伏项目合作协议所约定的租赁用途符合上述四个项目的使用性质，不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

根据对上述《无锡仓库租赁合同》《无锡光伏项目合作协议》的核查，瑞达无锡将瑞达无锡物流项目所涉仓库、屋顶出租予无锡物流、无锡澜铭新能源有限公司使用，瑞达无锡所从事业务范围仅为仓库租赁，并不涉及《中华人民共和国海关综合保税区管理办法（2024 修订）》（简称“《综合保税区管理办法》”）项下受海关监管的特定业务范围。因此，瑞达无锡不属于《综合保税区管理办法》项下受海关监管的区内企业，无需履行相应的备案手续，且因瑞达无锡仅从事仓库租赁业务，故无需取得单独的经营资质，瑞达无锡的股东变更不影响其开展仓库租赁业务。

经核查，无锡物流作为无锡高新区综合保税区的区内企业已取得业务资质情况如下：（1）无锡物流已根据《国际货运代理企业备案（暂行）办法》完成商务部就国际货运代理企业备案，并取得加盖商务部国际货物运输代理企业备案专用章（江苏省）的《国际货运代理企业备案表》；（2）根据在中国海关企业进出口信用信息公示平台[网址：credit.customs.gov.cn]的查询，截至 2025 年 5 月 4 日，无锡物流已向所在地海关（锡高综保）完成进出口货物收发货人备案（海关备案编码：3202610002）；（3）普通货物储存外的医疗器械仓储服务，无锡物流已根据《医疗器械监督管理条例》取得无锡市行政审批局于 2024 年 1 月 9 日核发的《医疗器械经营许可证》（编号：苏锡药监械经营许 20230021 号），有效期自 2023 年 3 月 3 日至 2028 年 3 月 3 日；无锡物流已根据《医疗器械监督管理条例》完成无锡市行政审批局于 2024 年 5 月 8 日备案的《第二类医疗器械经营备案凭证》（编号：苏锡药监械经营备 20240289 号）。无锡物流经营资质齐备、满足其经营需求。

（2）瑞达金华物流项目

经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华已与金华物流于 2022 年 2 月 1 日、2023 年 8 月 3 日、2025 年 5 月 12 日签署《仓库租赁合同》、《<仓库租赁合同>之补充协议》及《<仓库租赁合同>之补充协议二》、已与国能（浙江义乌）能源有限公司于 2022 年 11 月 30 日、2023 年 8 月 31 日、2023 年 9 月 25 日签署《瑞达（金华）仓储服务有限公司分布式屋顶光伏项目合作协议》及 2 份补充协议（合称“**《金华光伏项目合作协议》**”）。根据《金华仓库租赁合同》《金华光伏项目合作协议》的约定，合同约定的仓库租赁用途为货物存储、屋顶租赁用途为建设安装分布式光伏电站。

经核查，瑞达金华物流项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013）、《国有土地使用证》（金市两区国用（2009）第 3-89 号）、《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号）载明土地用途为工业用地，因此可能存在瑞达金华物流项目实际用作于仓储用途与土地规划用途不一致的风险。

根据现行有效的《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》[65]第五十六条、第八十一条的相关规定，建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》[66]第二条的规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

根据《金东区工业地块出让条件预审表》，金东开发区 12 号地块用途为工业用地，产业类型为仓储业，且该项目符合《产业结构调整指导目录（2005 年

[65] 《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》，2019 年 8 月 26 日发布，2020 年 1 月 1 日实施。

[66] 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》，2020 年 12 月 29 日发布，2021 年 1 月 1 日实施。

本）》[67]鼓励类第二十五项第二条[68]，且金华市国土资源局于 2008 年 9 月 5 日发布《金华市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（金市工土让告字〔2008〕13 号），载明金东开发区 12 号地块用途为工业用地，产业类型为仓储。同时，根据金华市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 20 日出具的《金华市自然资源和规划局关于〈中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示〉的复函》，根据城市功能合理复合化发展、推进存量空间的精细化提升及控制性规划等相关要求，本地块按照工业用地性质出让，土地《出让合同》用途为工业用地，不动产证号为浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号，登记权利人为瑞达（金华）仓储服务有限公司，证载土地用途为工业，并按照产业政策允许用于仓储物流。项目用地的土地性质及实际用途符合规划要求及规划相关法律法规。

基于上述，基金管理人及法律顾问认为，上述《金华仓库租赁合同》《金华光伏项目合作协议》约定的租赁用途符合瑞达金华物流项目的使用性质，不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

（3）成都空港物流项目

经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港物流项目现行有效的租赁合同共计 39 份，租赁用途均系用于仓库或办公楼租赁。根据成都空港持有的编号为川（2020）双流区不动产权第 0034948 号的《不动产权证书》的记载，成都空港物流项目占用范围内的土地用途为仓储用地。基于上述，基金管理人及法律顾问认为，上述租赁合同约定的租赁用途符合成都空港物流项目的使用性质，上述租赁合同的内容不违反中国法律相关禁止性规定，不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

[67] 《产业结构调整指导目录（2005 年本）》（国家发展和改革委员会令第 40 号），2005 年 12 月 2 日发布并实施，被 2011 年 3 月 27 日发布、2011 年 6 月 1 日实施的《产业结构调整指导目录（2011 修正）》、2013 年 2 月 16 日发布、2013 年 5 月 1 日实施的《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录（2011 年本）>有关条款的决定（2013）》相继修订，现已被 2019 年 10 月 30 日发布、2020 年 1 月 1 日实施的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》废止。

[68] 根据《产业结构调整指导目录（2005 年本）》，鼓励类第二十五项第二条系指粮食、棉花、食糖、食用油、化肥、石油等重要商品的现代化仓储等物流设施建设。

2、现金流情况

经核查，截至2024年12月31日，基础设施项目的运营时间均在3年以上。基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，且已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

3、权利限制情况

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统的查询[69]及项目公司的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司就基础设施项目运营所取得的租赁收入、物业管理费收入及其他收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

4、重要现金流提供方

2024 年度基础设施项目单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施项目同一时期现金流总额的 10%以上且截至 2024 年 12 月 31 日仍然在租的客户系认定为重要现金流提供方。截至 2024 年 12 月 31 日，无锡物流、昆山物流、金华物流、外运物流昆山以及外运物流天津为基础设施项目的重要现金流提供方。

经基金管理人及法律顾问在中国证监会网站[70]、国家金融监督管理总局网站[71]、国家市场监督管理总局网站[72]、国家外汇管理局网站[73]、中国人民银行网站[74]、国家税务总局网站[75]、国家税务总局江苏省税务局网站[76]、国家税务总局浙江省税务局网站[77]、国家税务总局天津市税务局网站[78]、国家企业信用信息公示系统[79]、“信用中国”平台[80]、证券期货市场失信记录查询平台[81]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[82]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系

[69] 网址：www.zhongdengwang.org.cn。
[70] 网址：www.csrc.gov.cn。
[71] 网址：www.nfra.gov.cn。
[72] 网址：www.samr.gov.cn。
[73] 网址：www.safe.gov.cn。
[74] 网址：www.pbc.gov.cn。
[75] 网址：www.chinatax.gov.cn。
[76] 网址：jiangsu.chinatax.gov.cn。
[77] 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。
[78] 网址：tianjin.chinatax.gov.cn。
[79] 网址：www.gsxt.gov.cn。
[80] 网址：www.creditchina.gov.cn。
[81] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。
[82] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

统[83]进行的公开信息渠道检索，截至 2025 年 5 月 4 日，于前述信息渠道，无锡物流、昆山物流、金华物流、外运物流昆山以及外运物流天津最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

（六）基础设施项目投保情况

1、瑞达无锡物流项目

经核查瑞达无锡提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就瑞达无锡物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达无锡仓储服务有限公司
投保标的名称：	无锡中外运国际物流中心
投保标的范围：	1#门卫、2#仓库（A 库）、3#仓库（B 库）、4#水泵房
标的地址：	中国江苏省无锡市新吴区 18 号
投保金额：	RMB160,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达无锡仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”“附加条款”“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	人身伤害免赔额：无 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

[83] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

2、瑞达昆山物流项目

经核查瑞达昆山提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任保险单》，相关投保人已就瑞达昆山物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
投保标的名称：	昆山中外运国际物流中心
投保标的范围：	1 号仓库、2 号仓库
标的地址：	中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号
投保金额：	RMB153,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”“附加条款”“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	人身伤害免赔额：无 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

3、瑞达金华物流项目

经核查瑞达金华提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就瑞达金华物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
投保标的名称 ：	金华中外运国际物流中心
投保标的范围：	1 号库、2 号库、3 号库、4 号库、5 号库、6 号库、7 号库、办公、食堂
标的地址：	中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号
投保金额：	RMB211,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”“附加条款”“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	人身伤害免赔额：无 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

4、昆山千灯物流项目

经核查昆山供应链提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 号的《财产一切险保险单》及保单号为 PZAB202444030000002644 号的《公众责任险保险单》，相关投保人已就昆山千灯物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	昆山中外运供应链有限公司
投保标的名称：	中外运昆山千灯仓库
投保标的范围：	1 号仓库、2 号仓库、办公楼、物业及设备用房
标的地址：	中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号
投保金额：	RMB223,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000

保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	昆山中外运供应链有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”“附加条款”“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	人身伤害免赔额：无 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

5、天津建合物流项目

根据天津建合提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》以及保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就天津建合物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保财产一切险以及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	天津中外运建合仓储服务有限公司
投保标的名称：	中外运天津西青王稳庄物流中心
投保标的范围：	1 号次门卫、2 号配套办公、3 号配套用房、4 号地下消防水泵房、5 号高标仓、6 号高标仓、7 号高标仓、8 号高标仓
标的地址：	中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号
投保金额：	RMB248,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	天津中外运建合仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”“附加条款”“特别

	约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	人身伤害免赔额：无 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

6、成都空港物流项目

根据成都空港提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》以及保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就成都空港物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	中外运（成都）空港物流有限公司
投保标的名称：	中外运成都空港物流中心
投保标的范围：	A 号库、B 号库、C 号库、1 号办公楼、2 号办公楼、门卫、消防水泵房
标的地址：	中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
投保金额：	RMB161,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	中外运（成都）空港物流有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”“附加条款”“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	（1）人身伤害免赔额：无 （2）第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

综上，基金管理人及法律顾问认为，基础设施项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收，截至尽调基准日，基础设施项目不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制；截至本法律意见书出具之日，基础设施项目均已运营满三年，现金流来源主要由市场化出租产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；基础设施项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买财产一切险和公众责任险。

四、基础设施项目的评估情况

评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”就标的基础设施项目资产）以 2024 年 12 月 31 日为估值基准日，出具了估值报告，估值合计 10.97 亿元。

（一）估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构分析了标的基础设施项目资产的特点和实际状况，并研究了项目公司提供的资料以及评估机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑标的基础设施项目所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，应采用收益法评估基础设施项目的市场价值。

（二）估价结果

戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《基础设施基金指引》所载的规定，选用收益法评估标的基础设施项目资产的市场价值。估价结果如下：

表 14-44：基础设施项目评估情况

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	报酬率假设	评估总值（元）	平均单价（元/平方米）
1	瑞达无锡物流项目	38,006.29	7.75%	151,000,000	3,973
2	瑞达昆山物流项目	35,465.32	7.25%	144,000,000	4,060
3	瑞达金华物流项目	76,371.08	8.00%	210,000,000	2,750
4	昆山千灯物流项目	40,575.55	7.25%	205,000,000	5,052
5	天津建合物流项目	66,167.83	7.50%	248,000,000	3,748
6	成都空港物流项目	48,814.54	7.50%	139,000,000	2,848

数据来源：戴德梁行

（三）账面价值与评估价值的差异情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目资产账面价值与评估价值情况如下表所示，较账面价值有所增值，主要是由于基础设施项目资产获取成本较低，以成本法入账，未充分反映土地增值收益。

表 14-45：基础设施项目资产账面价值与评估价值差异情况

序号	项目名称	竣工时间[84]	账面价值（截至 2024 年 12 月 31 日）	评估总值（元）	评估增值率
1	瑞达无锡物流项目	2009 年 8 月	42,670,469.20	151,000,000	254%

[84] 部分项目的不同建筑主体竣工时间略有不同。

2	瑞达昆山物流项目	2010 年 4 月	42,733,406.69	144,000,000	237%
3	瑞达金华物流项目	2011 年 11 月/2013 年 1 月/2018 年 7 月	96,471,737.30	210,000,000	118%
4	昆山千灯物流项目	2016 年 2 月	84,368,856.50	205,000,000	143%
5	天津建合物流项目	2015 年 7 月	134,190,475.34	248,000,000	85%
6	成都空港物流项目	2013 年 9 月/2019 年 8 月	81,473,697.99	139,000,000	71%
合计		-	481,908,643.02	1,097,000,000	128%

数据来源：戴德梁行、中国外运

（四）主要假设条件及合理性说明

基础设施项目所采用的评估参数具体如下:

表 14-46：基础设施项目主要评估参数

项目名称	业态	租金水平预测值（元/平米/天）	租金水平预测增长率	预测期间出租率	收缴率	长期增长率	折现率
瑞达无锡物流项目	高标仓一层	1.04	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%	2025 年预测收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至 2026 年；以此规则将 2026 年及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入 99%与上年度预测收入 1%的合计金额。	2.0%	7.75%
	高标仓二层	0.94					
瑞达昆山物流项目	高标仓一层	1.04	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%		2.0%	7.25%
	高标仓二层	0.89					
	办公精装	0.96		2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 90%			
	办公毛坯	0.87					
瑞达金华物流项目	高标仓一层	0.81	2025 年不增长，2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%		2.0%	8.00%
	普通仓一层	0.73	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2%				
	办公及配套	0.32		29%			
昆山千灯物流项目	高标仓一层	1.12	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%	2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 95%		2.0%	7.25%
	办公一层简装	1.12		2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 90%			
	办公二层毛坯	1.01					
	高标仓一层	0.82				2.0%	7.50%

天津建合物流项目	办公	0.82	2025 年不增长，2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%	35,735.66 平方米仓库及办公，2028 年 3 月 31 日及以前 100%，2028 年 4 月 1 日及以后 95%；29,308.50 平方米仓库，2028 年 7 月 31 日及以前 100%，2028 年 8 月 1 日及以后 95%			
成都空港物流项目	普通仓一层	0.87	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2.0%	2025—2027 年 91%、2028 年及以后 88%		2.0%	7.50%
	普通仓二层	0.76					
	高标仓一层	0.97	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2.5%	95%			
	办公简装	1.14	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2.0%	2025—2027 年 65%、2028 年及以后 60%			

备注：租金水平预测值口径为含管理费，不含增值税。

1、租金水平

（1）租金水平预测值

基础设施项目租金假设为已签约部分收入采用签约租金进行测算，空置部分或租约到期后采用当时的租金水平预测值进行测算。

租金水平预测值是在提取同区域类似可比竞品项目租金水平的基础上，通过区域产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然及人文环境、公共服务设施状况、道路通达性等区位因素，及建筑规模、租赁面积、建筑物外观、建筑物结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、单层净高、地面承重力、物业管理等实体因素修正后获得。确定租金水平预测值时，采用比较法，选择其中三个较为接近基础设施项目情况的可比竞品项目作为参照，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出基础设施项目的租金水平预测值。

截至估值基准日，当期签约租金及租金水平预测值情况如下：

表 14-47：基础设施项目签约租金与区域内租金水平、租金水平预测值对比情况表

注：上表租金均含管理费，不含增值税。

项目名称	用途	当期签约租金情况（元/平方米/天）	区域内租金水平（元/平方米/天）	租金水平预测值（元/平方米/天）
瑞达无锡物流项目	高标仓一层	1.14	0.90-1.15（首层高标仓）	1.04
	高标仓二层		——	0.94
	综合租金	**1.14**	**0.84-1.07**	**0.97**
瑞达昆山物流项目	仓库一层	1.02	1.00-1.20（首层高标仓）	1.04
	仓库二层		-	0.89
	办公精装		-	0.96
	办公毛坯		-	0.87
	综合租金	**1.02**	**0.92-1.10**	**0.95**
瑞达金华物流项目	高标仓一层	0.79	0.74-0.91（首层高标仓）	0.81
	普通仓一层		——	0.73
	办公	0.30	——	0.32
	综合租金	**0.77**	**0.68-0.83**	**0.74**
昆山千灯物流项目	高标仓一层	1.18	0.83-1.30（首层高标仓）	1.12
	办公一层简装		-	1.12
	办公二层毛坯		-	1.01
	综合租金	**1.18**	**0.83-1.30**	**1.12**
天津建合物流项目	高标仓一层	0.96	0.60-0.88（首层高标仓）	0.82
	办公		-	0.82
	综合租金	**0.96**	**0.60-0.88**	**0.82**
成都空港物流项目	普通仓一层	0.89	-	0.87
	普通仓二层	0.77	-	0.76
	高标仓一层	1.00	0.75-1.02（首层高标仓）	0.97
	办公简装	1.01（部分毛坯、部分简装）	0.67-1.30（办公简装）	1.14
	综合租金	**0.90**	**0.66-0.96**	**0.90**

（2）可比竞品项目选择的合理性分析

基础设施项目选择的可比竞品项目均为区位相近、产品相似的首层高标仓项目、办公项目，可比竞品项目具体信息及区位情况如下，项目选择具备合理性。

1）瑞达无锡物流项目

表 14-48：瑞达无锡物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2016 年	2019 年	2018 年
建筑面积	2,000-10,000 平方米	10,000 平方米以上	10,000 平方米以上
交易价格	1.11 元/平方米/天（含管理费）	1.01 元/平方米/天（含管理费）	1.11 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 14-28：瑞达无锡物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



2）瑞达昆山物流项目

表 14-49：瑞达昆山物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2023 年	2016 年	2019 年
建筑面积	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
交易价格	1.10 元/平方米/天（含管理费）	1.13 元/平方米/天（含管理费）	1.23 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 14-29：瑞达昆山物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



3）瑞达金华物流项目

表 14-50：瑞达金华物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2015-2016 年	2022 年	2023 年
建筑面积	2,000 平方米以下	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
交易价格	0.91 元/平方米/天（含管理费）	1.11 元/平方米/天（含管理费）	0.88 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 14-30 瑞达金华物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）

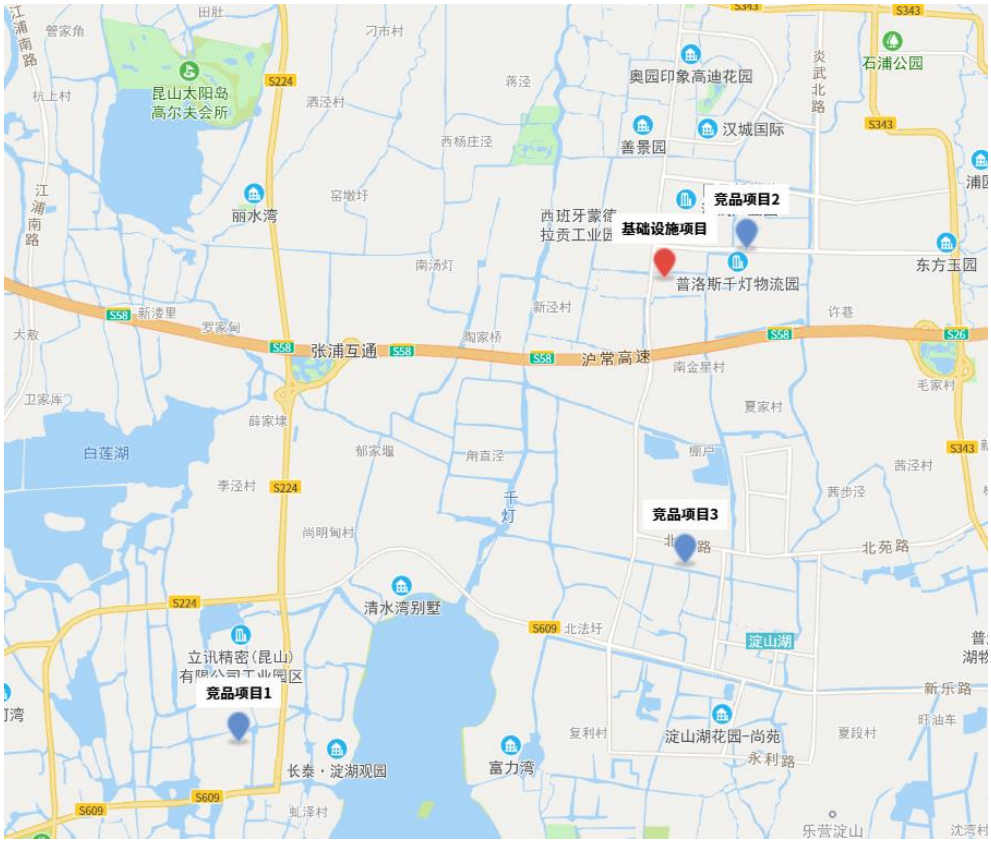


4）昆山千灯物流项目

表 14-51：昆山千灯物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2012 年	2019 年	2016 年
建筑面积	10,000 平方米及以上	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
交易价格	1.20 元/平方米/天（含管理费）	1.25 元/平方米/天（含管理费）	1.13 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 14-31：昆山千灯物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）

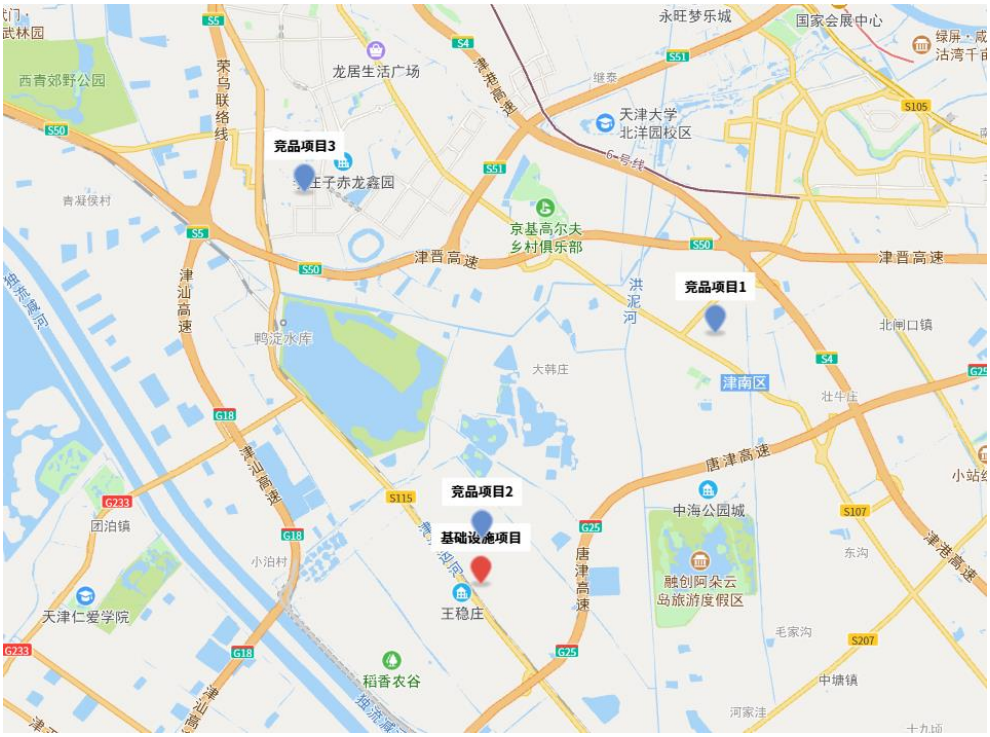


5）天津建合物流项目

表 14-52：天津建合物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2014 年	2014 年	2012 年
建筑面积	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
交易价格	0.83 元/平方米/天（含管理费）	0.84 元/平方米/天（含管理费）	0.82 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 14-32：天津建合物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



6）成都空港物流项目

表 14-53：成都空港物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2017 年	2018 年	2009 年
建筑面积	2,000-5,000 平方米	5,000-10,000 平方米	10,000 平方米以上
交易价格	0.87 元/平方米/天（含管理费）	0.93 元/平方米/天（含管理费）	0.87 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

表 14-54：成都空港物流项目可比竞品项目（办公）具体情况

因素	竞品项目 4	竞品项目 5	竞品项目 6
入市时间	2014 年	2008 年/2011 年	2009 年
建筑面积	2,000 平方米以下	2,000 平方米以下	2,000 平方米以下
交易价格	1.19 元/平方米/天（含管理费）	1.08 元/平方米/天（含管理费）	1.03 元/平方米/天（含管理费）
建筑功能	配套办公	配套办公	配套办公

图 14-33：成都空港物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



图 14-34：成都空港物流项目可比竞品项目区位图（办公）



（3）租金水平预测值的合理性分析

1）瑞达无锡物流项目

与历史期签约租金情况相比，瑞达无锡物流项目租金水平预测值低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值与区域内可比竞品项目租金报价及签约水平情况相符。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

2）瑞达昆山物流项目

与历史期签约租金情况相比，瑞达昆山物流项目租金水平预测值略低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值略低于区域内可比竞品项目租金报价及签约水平。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

3）瑞达金华物流项目

与历史期签约租金情况相比，瑞达金华物流项目租金水平预测值略低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值略低于区域内可比竞品项目租金报价及签约水平。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

4）昆山千灯物流项目

与历史期签约租金情况相比，昆山千灯物流项目租金水平预测值略低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值略低于区域内可比竞品项目租金报价及签约水平。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

5）天津建合物流项目

与历史期签约租金情况相比，天津建合物流项目租金水平预测值低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值与区域内可比竞品项目租金报价及签约水平情况相符。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

6）成都空港物流项目

与历史期签约租金情况相比，成都空港物流项目租金水平预测值与当期已签约租户的租金水平基本持平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值与区域内可比竞品项目租金报价及签约水平情况相符。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

2、租金增长率

基础设施项目预测期内租金水平预测值的年度增长率，系根据历史及已签约租户的租金的增长情况，结合项目所属区域的市场状况综合分析得出，具体情况分析如下：

（1）租金增长率假设

表 14-55：基础设施项目已签约租户租金增长率及预测期增长率对比表

项目名称	已签约租户的租金增长率	区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为	预测期租金增长率
瑞达无锡物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%
瑞达昆山物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%
瑞达金华物流项目	3%	2%-4%	2025 年不增长，高标仓 2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%，普通仓及办公 2026-2034 年每年 2%
昆山千灯物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%
天津建合物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%
成都空港物流项目	1%-3%	2%-4%	2025 年不增长，高标仓 2026-2034 年每年 2.5%，普通仓及办公 2026-2034 年每年 2.0%

（2）预测租金增长率合理性分析

根据评估机构所提供的市场调研数据，对比拟购入基础设施项目所在地高标仓市场租金的历史增长率，目前基础设施项目预测期租金增长假设与市场租金涨幅情况相符。市场租金增长率情况如下：

表 14-56：基础设施项目市场租金增长率情况

城市	区域市场情况
无锡市	基础设施项目位于无锡市新吴区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。
昆山市	基础设施项目位于昆山市昆山开发区及千灯镇，周边工业氛围浓厚，紧邻重要交通枢纽，区位优势明显、产业聚集度高，可满足昆山市各类制造企业及第三方物流的需求，竞争优势明显。根据市场调研，基础设施项目所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。
金华市	基础设施项目位于金华市金东开发区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。同时，基础设施项目所在金东开发区子市场未来供应有限，且基础设施项目周边目前同类仓储物流项目在建较少，项目竞争风险小。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 2%-4%。
天津市	基础设施项目位于天津市西青区，周边工业氛围浓厚，紧邻重要交通枢纽，区位优势明显、产业聚集度高，可满足天津市各类制造企业及第三方物流的需求，竞争优势明显。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。
成都市	基础设施项目位于成都市双流区，产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 2%-4%。

综上，结合拟购入基础设施项目现行有效的租赁合同、各项目所在地仓储物流市场租金的历史涨幅、行业的区域协同效应等因素，评估机构认为基础设施项[85]目估值模型中预测期内租金增长率水平假设具备合理性。

3、出租率

（1）出租率参数设定

[85] 预测期内（即为 2025-2034 年期间），在执行租赁合同到期后使用该出租率预测值。

基础设施项目历史期间及未来预测的整体出租率情况如下：

表 14-57：基础设施项目历史期间及未来预测的整体出租率表

项目名称	业态	历史平均出租率[2]	预测期出租率预测
瑞达无锡物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%
	高标仓二层		
瑞达昆山物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%
	高标仓二层		
	办公精装		2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 90%
	办公毛坯		
瑞达金华物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%
	普通仓一层		
	办公	29%	29%
昆山千灯物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 95%
	办公一层简装		2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 90%
	办公二层毛坯		
天津建合物流项目	高标仓一层	2022 年 4-12 月、2023 年及 2024 年平均出租率分别为 97.4%、99.7%和 100%	35,735.66 平方米仓库及办公，2028 年 3 月 31 日及以前 100%，2028 年 4 月 1 日及以后 95%；29,308.50 平方米仓库，2028 年 7 月 31 日及以前 100%，2028 年 8 月 1 日及以后 95%
	办公		
成都空港物流项目	普通仓一层	2022-2024 年平均出租率分别为 88%、91%、84%	2025—2027 年 91%、2028 年及以后 88%
	普通仓二层		
	高标仓一层	2022-2024 年平均出租率分别为 100%、93%、100%	95%
	办公简装	2022-2024 年平均出租率分别为 52%、64%、65%	2025—2027 年 65%、2028 年及以后 60%

[2] 除成都空港物流项目之外，其他项目均为自整租协议起租日至估值基准日，即 2024 年 12 月 31 日。

（2）出租率合理性分析

评估机构基于多维度的市场分析，综合考量基础设施项目同区域同类资产的市场供需情况、区域可比项目平均出租率、在执行租赁合同及历史出租率情况、租户稳定性及租户的替代情况等因素，对本次基础设施项目出租率的合理性进行分析，具体如下：

（a）瑞达无锡物流项目

i.同区域同类资产的市场供需情况

瑞达无锡物流项目所属新吴区子市场未来三年仅有 1 个新增供应项目，规划建筑面积 7 万平方米，未来拟作为市场化租赁项目，新增供应量较小，供给有限，预计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

ii.区域可比项目平均出租率情况

瑞达无锡物流项目 2024 年 12 月 31 日区域可比项目情况如下：

表 14-58：瑞达无锡区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
无锡红木仓储	仓储	高标仓	新吴区	80%-90%
信泰云仓无锡	仓储	高标仓	新吴区	80%-90%
乐坤无锡物流园	仓储	高标仓	新吴区	70%-80%
ESR无锡综保物流园	仓储	高标仓	新吴区	90%-95%
安博无锡梅村物流中心	仓储	高标仓	新吴区	70%-80%
普洛斯无锡机场物流园	仓储	高标仓	新吴区	95%-100%

瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。区域可比项目均位于所属新吴区子市场内，同区域内其他可比仓储物流项目平均出租率较高，均在 70%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

iii.在执行租赁合同及历史出租率情况

瑞达无锡物流项目于 2009 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 1 个，时点出租率为 100%，合同起始日为 2022 年 2 月 1 日，合同终止日期为 2027 年 1 月 31 日，合同期限 5 年。瑞达无锡物流项目历史出租率[86]自 2022 年 2 月 1 日至今，出租率始终维持 100%水平，出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

iv.租户稳定性及租户的替代情况

从租户稳定的角度来看，瑞达无锡物流项目的承租人为无锡物流，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

无锡物流作为专业物流服务商，为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，瑞达无锡物流项目已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有

[86] 由于2021年度瑞达无锡物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区，所属子市场未来三年新增供应量较少，供给有限，预计新增供应项目对本项目影响较小，故项目具备一定的优势及稀缺性。区域内其他可比仓储物流项目出租率较高，均在 70%以上，同区域运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。现有租户稳定性较高，历史出租率自 2022 年 2 月 1 日至今，出租率始终维持 100%水平，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎考虑，基础设施项目预测期内出租率按照 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%预测，出租率预测设置具备合理性。

（b）瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目

i.同区域同类资产的市场供需情况

昆山预计未来三年仅有 1 个新增高标仓项目入市，新增供应量约为 22.2 万平方米，位于花桥镇。瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目分别位于陆家镇子市场及千灯镇子市场未来三年无新增供应，预计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

ii.区域及邻近区域可比项目平均出租率情况

瑞达昆山物流项目 2024 年 12 月 31 日区域及邻近区域可比项目情况如下：

表 14-59：瑞达昆山区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
陆家镇某物流园	仓储	高标仓	陆家镇	70%-80%
开发区某物流园	仓储	高标仓	陆家镇	80%-90%
新生路某物流园	仓储	高标仓	花桥镇	100%
普洛斯昆山吴淞江物流园	仓储	高标仓	高新区	60%-70%
普洛斯昆山经济开发区物流园	仓储	高标仓	陆家镇	95%-100%
万纬昆山保税园区	仓储	高标仓	陆家镇	95%-100%

瑞达昆山物流项目位于昆山市昆山开发区，属陆家镇子市场，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。瑞

达昆山物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属陆家镇、花桥镇、高新区子市场内，据调研，陆家镇某物流园项目为近年来新入市项目，导致出租率较低，所属陆家镇子市场除陆家镇某物流园项目以外其他项目平均出租率较高，均在 80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

昆山千灯物流项目 2024 年 12 月 31 日同区域及邻近区域可比项目情况如下：

表 14-60：昆山千灯区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
嘉民锦溪物流中心	仓储	高标仓	锦溪镇	70%-75%
普洛斯千灯北物流园	仓储	高标仓	千灯镇	90%-95%
淀山湖镇石洋路某物流园	仓储	高标仓	淀山湖镇	60%-70%
易商昆山千灯产业园	仓储	高标仓	千灯镇	40%-50%
万纬昆山千灯园区	仓储	高标仓	千灯镇	90%-100%
普洛斯昆山淀山湖物流园一期	仓储	高标仓	淀山湖镇	90%-95%

昆山千灯物流项目位于昆山市千灯镇，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。昆山千灯物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属千灯镇、淀山湖镇、锦溪镇子市场内，据调研，易商昆山千灯产业园项目为近年来新入市项目，导致出租率较低，所属千灯镇子市场除易商昆山千灯产业园项目以外其他项目平均出租率较高，均在 90%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

iii.在执行租赁合同及历史出租率情况

瑞达昆山物流项目于 2010 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 1 个，时点出租率为 100%，合同起始日为 2022 年 2 月 1 日，合同终止日期为 2027 年 1 月 31 日，合同期限 5 年。瑞达昆山物流项目历史出租率[87]自 2022 年 2 月 1 日至今，出租率始终维持 100%水平，出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

昆山千灯物流项目于 2016 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 1 个，时点出租率为 100%。合同起始日为 2022 年 4 月 1 日，合同终止日期为 2027 年 3 月 31 日，合同期限 5 年。昆山千灯物流项目历史出租率[88]自 2022 年 4 月 1

[87] 由于2021年度瑞达昆山物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

[88] 由于2021年度昆山千灯物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

日至今，出租率始终维持 100%水平，出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

iv.租户稳定性及租户的替代情况

从租户稳定的角度来看，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目的承租人分别为昆山物流及外运物流昆山，租约长度均为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

昆山物流及外运物流昆山作为专业物流服务商，均为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目均已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目分别位于昆山市昆山开发区及昆山市千灯镇，所属子市场未来三年无新增供应量，预计新增供应项目对本项目影响较小，故项目具备一定的优势及稀缺性。瑞达昆山物流项目所属陆家镇子市场除陆家镇某物流园项目以外其他项目出租率较高，均在 80%以上；昆山千灯物流项目所属千灯镇子市场除易商昆山千灯产业园项目以外其他项目出租率较高，均在 90%以上。现有租户稳定性较高，历史出租率[89]自 2022 年至今，出租率始终维持 100%水平，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内，瑞达昆山物流项目出租率按照高标仓 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%、办公 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 90%，综合出租率 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 94%预测。昆山千灯物流项目出租率按照高标仓 2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 95%、办公 2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 90%，综合出租率 2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1

[89] 由于2021年度瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

日及以后 95%预测，出租率预测设置具备合理性。

（c）瑞达金华物流项目

i.同区域同类资产的市场供需情况

瑞达金华物流项目所属金义子市场未来三年仅有 1 个新增供应项目，规划建筑面积 5.8 万平方米，供应来源于物流企业自建园区，新增供应量较小，供给有限，预计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

ii.区域及邻近区域可比项目平均出租率情况

瑞达金华物流项目 2024 年 12 月 31 日区域及邻近区域可比项目情况如下：

表 14-61：瑞达金华区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
丰树（义乌）产业园	仓储	高标仓	义乌西	95%-100%
义乌市深国际物流港	仓储	高标仓	义乌东	90%-100%
菜鸟网络浙江金义园区	仓储	高标仓	金义	95%-100%
京东金义园区	仓储	高标仓	金义	80%-90%
普洛斯金华物流园（北区）	仓储	高标仓	婺城区	95%-100%

瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，属金义子市场，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。瑞达金华物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属金义、义乌西、义乌东、婺城区子市场内，同区域及邻近区域内其他可比仓储物流项目平均出租率较高，均在 80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

iii.在执行租赁合同及历史出租率情况

瑞达金华物流项目于 2011—2018 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 1 个，时点出租率 90%，其中，高标仓及普通仓时点出租率为 100%，办公时点出租率为 29%，合同起始日为 2022 年 2 月 1 日，合同终止日期为 2027 年 1 月 31 日，合同期限 5 年。瑞达金华物流项目历史出租率[90]自 2022 年 2 月 1 日至今，出租率始终维持 90%水平，出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

iv.租户稳定性及租户的替代情况

从租户稳定的角度来看，瑞达金华物流项目的承租人为金华物流，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

[90] 由于2021年瑞达金华物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

金华物流作为专业物流服务商，为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，瑞达金华物流项目已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，所属子市场未来三年新增供应量较少，供给有限，预计新增供应项目对本项目影响较小，故项目具备一定的优势及稀缺性。同区域及邻近区域内其他可比仓储物流项目出租率较高，均在 80%以上，同区域运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。现有租户稳定性较高，历史出租率自 2022 年 2 月 1 日至今，出租率始终维持 90%水平，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内，出租率按照高标仓及普通仓 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%，办公 29%，综合出租率 2027 年 1 月 31 日及以前 90%，2027 年 2 月 1 日及以后 86%预测，出租率预测设置具备合理性。

（d）天津建合物流项目

i.同区域同类资产的市场供需情况

天津市在过去 6 年间有较充足的仓储物流用地供应，在 2019—2023 年间迎来较多高标仓供应，入市面积约 470 万平方米。目前，天津市在建及待建高标仓项目供应量有所下降，根据不完全统计，未来三年预计将有 8 个项目新增入市，供应量约 82.87 万平方米，多位于武清及蓟州。

其中，天津建合物流项目所属西青区子市场未来三年无新增供应，预计新增供应项目对本项目影响较小。

ii.同区域及邻近区域可比项目平均出租率情况

天津建合物流项目 2024 年 12 月 31 日同区域及邻近区域可比项目情况如下：

表 14-62：天津建合区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
天津津南宝湾物流园	仓储	高标仓	津南区	90%-95%

普洛斯普金物流园	仓储	高标仓	西青区	70%-80%
普洛斯普佳物流园	仓储	高标仓	西青区	60%-70%
Logiport天津西青物流园	仓储	高标仓	西青区	90%-95%
京东天津西青智能产业园	仓储	高标仓	西青区	95%-100%
嘉民西青物流中心	仓储	高标仓	西青区	80%-90%

天津建合物流项目位于天津市西青区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。天津建合物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属津南区、西青区子市场内，据调研，普洛斯普金物流园及普洛斯普佳物流园自 2024 年部分租户退租，导致出租率降低，历史平均出租率在 80%以上，所属西青区子市场除普洛斯普金物流园及普洛斯普佳物流园外其他可比仓储物流项目平均出租率较高，均在 80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

iii.在执行租赁合同及历史出租率情况

天津建合物流项目于 2015 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 1 个，时点出租率为 100%，共签两份租赁合同，合同起始日分别为 2023 年 4 月 1 日、2023 年 8 月 1 日，合同终止日期分别为 2028 年 3 月 31 日、2028 年 7 月 31 日，合同期限均为 5 年。天津建合物流项目 2022 年 4-12 月、2023 年、2024 年平均出租率分别为97.4%、99.7%、100%，基础设施项目出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

iv.租户稳定性及租户的替代情况

从租户稳定的角度来看，天津建合物流项目主要承租人为外运物流天津，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

外运物流天津作为专业物流服务商，为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，天津建合物流项目已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，天津建合物流项目位于天津市西青区，所属子市场未来三年新增供应量无供应，预计新增供应项目对本项目影响较小，项目具备一定的优势及稀缺性。所属西青区子市场除普洛斯普金物流园及普洛斯普佳物流园外其他

可比仓储物流项目出租率较高，均在 80%以上。现有租户稳定性较高，2022 年 4-12 月、2023 年、2024 年平均出租率分别为 97.4%、99.7%、100%，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内，出租率按照 35,735.66 平方米仓库及办公 2028 年 3 月 31 日及以前 100%，2028 年 4 月 1 日及以后 95%；29,308.50 平方米仓库，2028 年 7 月 31 日及以前 100%，2028 年 8 月 1 日及以后 95%预测，出租率预测设置具备合理性。

（f）成都空港物流项目

i.同区域同类资产的市场供需情况

成都空港物流项目所属双流子市场未来三年仅有 2 个新增供应项目，规划建筑面积 27 万平方米，其中，顺丰西部航空货运枢纽项目规划建筑面积 17 万平方米，供应来源于物流企业自建园区，维双数智化供应链项目规划建筑面积 10 万平方米，未来拟作为市场化租赁项目，综合考虑新增供应量较小，供给有限，预计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

ii.区域可比项目平均出租率情况

成都空港物流项目 2024 年 12 月 31 日区域可比项目情况如下：

表 14-63：成都空港区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库/办公类型	子市场	平均出租率
越海物流	仓储	高标仓	双流区	90%-95%
万纬成都双流空港物流园	仓储	高标仓	双流区	90%-95%
嘉里物流	仓储	高标仓	双流区	50%-55%
菜鸟网络（成都双流园区）	仓储	高标仓	双流区	80%-90%
普洛斯双流物流园	仓储	高标仓	双流区	90%-100%
神州数码物流园	仓储	高标仓	双流区	95%-100%
双流区航枢大道某项目	办公	办公楼	双流区	80%-85%
平安成都空港物流园	办公	办公楼	双流区	50%-55%
成都双流金恒德汽配城	办公	办公楼	双流区	70%-75%

成都空港物流项目位于成都市双流区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。据调研，嘉里物流自 2024 年主力租户退租，导致出租率降低，历史出租率 90%-95%；区域内除嘉里物流外其他可比仓储物流项目出租率较高，均在 80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态；区域其他可比办公项目以配套办公楼为主，同区域办公楼出租率在 50%以上。

iii.在执行租赁合同及历史出租率情况

成都空港物流项目于 2013—2019 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 24 个，时点出租率为 86%。历史一直保持较平稳的出租率水平，2022—2024 年平均出租率如下表所示：

表 14-64：历史三年出租率情况

业态	2022年		2023年		2024年	
	平均出租率	期末出租率	平均出租率	期末出租率	平均出租率	期末出租率
普通仓一层 普通仓二层	88%	91%	91%	90%	84%	88%
C库（高标仓一层）	100%	91%	93%	100%	100%	100%
办公用房	52%	53%	64%	70%	65%	62%
综合	89%	88%	88%	97%	87%	86%

iv.租户稳定性及租户的替代情况

另外，成都空港物流项目虽为散租项目，但其客户稳定、双方合作情况良好；仓库的前十大租户的合作年限基本均超过 3 年，最早可追溯至 2011 年；同时，成都空港依托中国外运的客户群体储备了 30 家意向客户，其中 9 家客户已签署意向租赁协议，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，基础设施项目位于成都市双流区，所属子市场未来三年新增供应量较少，供应有限，预计新增供应项目对本项目影响较小，项目具备一定的优势及稀缺性。区域内除嘉里物流外其他可比仓储物流项目出租率较高，均在80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态；区域其他可比办公项目以配套办公楼为主，同区域办公楼出租率在 50%以上。基础设施项目现有租户稳定性较高，历史一直保持较平稳的出租率水平，2022—2024 年平均出租率分别为 89%、88%和 87%，历史平均出租率呈平稳态势，储备租户较多，租粘性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内在执行租赁合同到期后，假设普通仓出租率2025-2027年91%、2028年及以后88%，高标仓出租率95%，办公出租率2025—2027年65%、2028年及以后60%预测，综合出租率 2025-2027 年 88%，2028 年及以后 85%，出租率预测设置具备合理性。

4、折现率（即报酬率）

（1）折现率的确定方法

报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬

率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照估值基准日十年到期国家债券的收益率进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：1）投资不动产的风险补偿；2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿；4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿。

综合考虑近期市场流动性、基础设施项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，基础设施项目的折现率。

表 14-65：基础设施项目折现率确定

风险因素	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目
无风险报酬率	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%
风险报酬率-1[91]	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
风险报酬率-2[92]	2.38%	1.85%	2.65%	1.90%	2.10%	2.15%
报酬率[93]	7.75%	7.25%	8.00%	7.25%	7.50%	7.50%

（2）折现率合理性分析

折现率（报酬率）作为收益法中核心参数，主要反映了资产区位、业态类型及租户组合等因素所带来的资产风险回报的水平。在同一类资产类别下，区位因素一般是主要影响因素。对于仓储物流不动产，根据资产所在城市经济发展水平、人口、消费等需求驱动力，物流辐射范围等行业区划分布，我们通常将不同区位的物流不动产项目进行不同风险层级的划分。

城市群：根据物流辐射范围及聚集情况，在全国仓储物流不动产市场中主要城市群有京津冀、长三角、大湾区、成渝等区域，其他城市会按照华北、华中、华东、华南进行划分。其中京津冀、长三角、大湾区是以一线城市为核心带动周边紧邻卫星城市产生集群效应，成渝城市群主要是由成都－重庆组成的双城效应，其辐射范围为成都、重庆以及其他西南区域。

城市层级：根据不同城市层级并结合城市群效应，物流仓储不动产市场一般按照一线城市、一线周边及强二线、其他城市进行城市层级划分，其中各个

[91] 为投资不动产风险补偿均值
[92] 为估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整
[93] 上述报酬率按照 0.25%取整

层级也会根据项目具体所在区位距离核心区位的位置有所区分。

城市群及城市层级的底层逻辑是在于越靠近一线城市核心区位或强二线城市，其经济发展水平更高，人口众多，需求驱动力更强，租户量级也更大，同时，这些区域资产交易更活跃，流动性更好，因此投资人的风险报酬要求更低。

个体因素：在区位基础上，不同资产个体因素的差异也会对风险回报要求产生影响，对于仓储物流不动产，影响折现率（报酬率）的核心个体因素主要是特殊用途或限制，如普通高标准仓库、冷库、保税仓等。其中普通高标准仓库由于通用性强运营标准化，投资人的风险报酬率要求低于其他类别的仓库。

综上，我们对本次 6 个基础设施项目的折现率（报酬率）分析如下：

1）瑞达无锡物流项目

无锡，隶属江苏，位于长江三角洲的几何中心，是长三角区域的中心城市之一。2024 年上半年，无锡市全市生产总值 7,437.39 亿元，全国排名第 14 位。无锡市对外贸易回升向好。2024 年上半年，无锡市实现进出口总值 3,626.80 亿元，同比增长 9.4%，其中，出口总值 2,364.77 亿元，同比增长 8.5%；进口总值 1,262.02 亿元，同比增长 11.1%。无锡是华东地区主要的交通枢纽，是北京至上海、上海至南京、上海至成都、南京至杭州的高速公路的交汇点，已形成由铁路、公路、水路、航空组成的立体交通网络，仓储物流需求较为稳定。

综上，瑞达无锡物流项目所在区位属于二线城市核心区位，自贸发展良好，可辐射长三角区域，折现率（报酬率）选取 7.75%。

2）瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目

昆山，隶属苏州，长三角经济圈城市群之一，全国新型城镇化质量百强县市。2024 年上半年，昆山市全市生产总值 2,510.88 亿元，同比增长 6.3%；2024 年上半年，昆山市进出口总额 513.12 亿美元，同比增长 14.3%，其中出口总额 340.11 亿美元，同比增长 9.2%。昆山区位优势明显，地处苏州和上海之间，与常熟、太仓等城市相连，历来被称为上海卫星城市，承接上海市外溢的仓储物流需求；昆山坐落于 3 条重要的陆上交通线之中：北京－南京－上海铁路、G312 国道和沪宁高速，此外，该地区众多运河与河流便于通过水路将货物从仓库运输到 60 公里之外的上海港。因此，昆山在区域物流和配送产业中扮演着重要的角色。

综上，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目区位属于一线城市（上海）

周边临近辐射区，承接上海外溢并辐射长三角区域，仓储物流需求较强劲，折现率（报酬率）选取 7.25%。

3）瑞达金华物流项目

金华，隶属浙江，长江三角洲中心区城市，中国汽车摩托车产业基地、中国电子商务创业示范城市。2024 年上半年，金华市全市实现生产总值 2,946.56 亿元，按不变价格计算，增长 6.4%。2024 年上半年，金华市全市进出口总额 4,236.0 亿元，同比增长 14.7%，高于全省平均 6.9 个百分点，居全省第 2 位。其中，出口总额 3,760.1 亿元，同比增长 18.8%，占全省比重的 19.8%，对全省出口增长贡献率达 34.7%，居全省首位。依托义乌的重要贡献，金华市在当前的对外贸易中表现强劲，规模和增速均创历史新高。金华正加快打造立足华东、辐射全国、联通世界的国际陆港枢纽。金华市仓储物流市场仍处于发展阶段，需求仍有一定增长潜力。

综上，我们认为金华属于非一线及二线的其他城市，但其位于长江三角洲城市群，仓储物流市场处于发展阶段，折现率（报酬率）选取 8.00%。

4）天津建合物流项目

天津，直辖市，是京津冀“首都经济圈”核心城市，环渤海地区的经济中心。2024 年上半年天津全市生产总值 8,191.12 亿元，全国排名第 12 位，华北地区排名第二位，仅次于北京。京津冀地区是我国经济发展最具潜力的区域之一，也是交通物流网络最为密集的区域之一，天津铁路路网密集，京津雄 0.5 小时通达、京津冀主要城市 1 至 1.5 小时通达初步实现。通过打造现代综合立体交通基础设施体系，为区域经济发展提供了运力支撑和物流保障。此外天津也是北方最大的港口城市之一，同世界上 180 多个国家和地区的 500 多个港口有贸易往来。2024 年上半年，天津港累计完成集装箱吞吐量 1,188 万标准箱，同比增长 4.6%，对仓储物流有较高的需求。虽然供给层面天津在过去几年迎来较为集中的供应，空置面积去化承压；但随着新增供地释放速度呈现放缓趋势，供大于求的情况预计将逐渐缓解。而供给侧对于运营的影响通常在现金流假设参数中考虑。

综上，天津建合物流项目区位属于一线城市（北京）周边临近辐射区，承接北京外溢并辐射京津冀区域，仓储物流需求较强劲，折现率（报酬率）选取 7.50%。

5）成都空港物流项目

成都，四川省会，是成渝地区双城经济圈核心城市、中国中西部地区的特大中心城市，是国务院批复确定的国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。2024 年上半年，成都市全市生产总值 11,152.1 亿元，全国排名第 7 位。2024 年上半年，成都市实现外贸进出口总额 3,925.6 亿元，同比增长 9.2%。其中，出口总额 2,193.8 亿元，下降 2.9%；进口总额 1,731.8 亿元，增长 29.8%。2024 年上半年，邮政行业寄递业务量累计完成 14.75 亿件，同比增长 31.08%。2024 年上半年，成都航空旅客吞吐量为 4,227.55 万人次，货邮吞吐量为 46.62 万吨，同比增长 37.03%，是辐射西南区域的重要物流枢纽城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，我们认为成都在经济发展与人口、消费等领域均在全国范围内居于前列，属于核心二线城市，折现率（报酬率）选取 7.50%。

6）其他已上市公募项目折现率（报酬率）情况

基础设施项目均为仓储物流项目，分别位于无锡、昆山、金华、天津及成都。对比目前已上市的首发及扩募仓储物流基础设施公募 REITs 底层资产的折现率（报酬率）水平，对比情况如下表所示。根据各基础设施项目所属城市群及所在城市具体区位等方面分析，当前折现率（报酬率）选取属于合理水平。

表 14-66：已上市项目与本项目区域折现率比较

状态	项目名称	城市群	城市	评估基准日	折现率
已上市	GLP-北京空港	京津冀	北京	2020 年 12 月 31 日	7.50%
	GLP-北京通州	京津冀	北京		7.75%
	GLP-广州增城	大湾区	广州		7.75%
	GLP-广州保税	大湾区	广州		8.00%
	GLP-昆山淀山湖	长三角	苏州		8.00%
	GLP-苏州望亭	长三角	苏州		8.25%
	GLP-佛山顺德	大湾区	佛山		8.50%
	GLP-重庆巴南	成渝	重庆	2022 年 9 月 30 日	8.00%
	GLP-青岛保税	华北其他	青岛		8.50%
	GLP-江门鹤山	大湾区	江门		8.75%
	盐田港物流园	大湾区	深圳	2021 年 3 月 31 日	7.00%
	盐田港世纪物流园	大湾区	深圳	2022 年 12 月 31 日	7.00%
	京东-廊坊	京津冀	廊坊	2022 年 6 月 30 日	8.00%
	京东-武汉	长江中游	武汉		8.00%
	京东-重庆	成渝	重庆		8.00%
	深国际-杭州	长三角	杭州	2023 年 9 月 30 日	8.00%
	深国际-贵州	黔中	南布依族苗族自治州		8.75%
	宝湾-天津	京津冀	天津	2023 年 12 月 31 日	8.00%
	宝湾-南京	长三角	南京		8.00%
	宝湾-嘉兴	长三角	嘉兴		8.25%

状态	项目名称	城市群	城市	评估基准日	折现率
	外高桥-上海	长三角	上海	2024 年 6 月 30 日	7.25%
	易商-昆山	长三角	昆山	2024 年 3 月 31 日	7.50%
	顺丰-深圳	大湾区	深圳	2024 年 9 月 30 日	7.50%
	顺丰-武汉	长江中游	武汉		8.25%
	顺丰-合肥（物流）	长三角	合肥		8.25%
	顺丰-合肥（产业办公及配套）				7.00%
本基金拟发行基础设施项目	瑞达无锡物流项目	长三角	无锡	2024 年 12 月 31 日	7.75%
	瑞达昆山物流项目	长三角	昆山		7.25%
	瑞达金华物流项目	长三角	金华		8.00%
	昆山千灯物流项目	长三角	昆山		7.25%
	天津建合物流项目	京津冀	天津		7.50%
	成都空港物流项目	成渝	成都		7.50%

数据来源：市场公开资料，戴德梁行搜集整理

5、空置期及免租期

（1）空置期及免租期的设定

1）整租项目

基础设施项目所在地同类物业租赁市场调研情况表明，新承租方进驻前通常会有必要的空置期、装修期及免租期，这些因素可能会导致租金损失。五个整租项目的租赁模式为单一租户承租项目公司所持有的仓库及配套，整租方作为专业物流服务商，向其底层客户提供一体化综合物流服务。在评估测算中戴德梁行已在预测出租率中考虑空置期的影响，且五个整租项目均已签署《仓库租赁合同》补充协议。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。结合五个整租项目的当前运作模式及历史情况，综合考虑，五个整租项目未来继续维持原有模式的可能性较大，更换租户的可能性较小，故本次五个整租项目预测未单独假设空置期和免租期。

2）成都空港物流项目

成都空港物流项目采用散租模式，在评估测算中戴德梁行已在预测出租率中考虑空置期的影响。除此之外，戴德梁行根据历史签约水平及市场水平考虑了租约期内的免租期损失，基础设施项目更换租户导致每年空置期 5 天、免租期假设为每年 5 天。

（2）合理性分析

1）整租项目

装修期及免租期根据租户位置、租金水平和议价能力有所不同。根据统计数据，五个整租项目历史无免租期，考虑到五个整租项目的运作模式及历史情

况，结合已签署《仓库租赁合同》补充协议约定，戴德梁行评估测算中未单独假设空置期和免租期，具备合理性。

2）成都空港物流项目

装修期及免租期根据租户位置、租金水平和议价能力有所不同。根据统计数据，成都空港物流项目历史基本无免租期。戴德梁行评估测算中空置期假设为每年 5 天、免租期假设为每年 5 天，上述假设免租期均高于历史实际签约水平，具备合理性。

6、收缴率（收租损失）

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目近三年的租金收缴情况具体如下：

表 14-67：基础设施项目租金收缴率

年份	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目
2022 年	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2023 年	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2024 年	100%	100%	100%	100%	100%	100%

整租项目近三年历史收缴率均达 100%；成都空港物流项目近三年历史收缴率达 100%。基础设施项目历史三年收缴率较高，且在签署合同时会约定一定金额的保证金，可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失，同时依据基金管理人和运营管理公司已签订的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议（成都空港物流项目）》（草稿）约定，如基础设施项目发生租金欠缴，则按欠缴部分占该项目年收入的比例暂扣基本管理费，直至欠缴租金收齐后支付。评估机构本着审慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025 年）预测收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026 年）；以此规则将第二年（2026 年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入 99%与上年度预测收入 1%的合计金额。

7、除固定租金外其他收入预测逻辑及合理性

基础设施项目除成都空港物流项目外均签订了项目屋顶光伏租赁协议，租期 20 年，租赁期内租金无增长。预测期内（2025 年至 2034 年）屋顶光伏收入采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）计算；预测期外（2035 年及以后）屋顶光伏收入不再单独计取，项目整体按净收益增长率（长

期增长率）增长。

表 14-68：基础设施项目屋顶光伏收入情况

项目	合同面积（平方米）	租赁单价（元/平方米，含增值税）	起租日	租赁年限（年）	含税年收入（元）	含税合同期总收入（元）
瑞达无锡物流项目	第一年：10,000.00 第二年起：7,500.00	4	2023 年 10 月 1 日	20	第一年 40,000; 第二年起 30,000	610,000
瑞达昆山物流项目	出租面积：8,000.00 计算租金面积：5,000.00	4	2024 年 9 月 1 日	20	20,000	400,000
瑞达金华物流项目	59,000.00	2	2023 年 10 月 1 日	20	118,000	2,360,000
昆山千灯物流项目	37,000.00	4	2024 年 3 月 1 日	20	148,000	2,960,000
天津建合物流项目	40,500.00	4	2023 年 11 月 10 日	20	162,000	3,240,000
合计	-	-	-	-	-	9,570,000

8、成本及费用

基础设施项目的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。基础设施项目未来合理成本费用构成情况如下：

（1）物业管理费

1）历史物业管理费支出情况

项目公司基于当前已签署的《物业服务委托合同》及结算单，在执行的物业管理费情况单价如下：瑞达无锡物流项目为 0.115 元/平方米/天，瑞达昆山物流项目为 0.136 元/平方米/天，瑞达金华物流项目为 0.079 元/平方米/天，昆山千灯物流项目为 0.129 元/平方米/天，天津建合物流项目为 0.0716 元/平方米/天，成都空港物流项目为 0.102 元/平方米/天。近三年物业管理费具体支出明细如下：

表 14-69：近三年物业管理费支出

项目名称	**2024 年**	**2023 年**	**2022 年**
瑞达无锡物流项目	238.09	214.50	188.86
瑞达昆山物流项目	215.91	209.14	162.54
瑞达金华物流项目	260.51	241.98	142.87
昆山千灯物流项目	240.15	277.98	192.08
天津建合物流项目	298.80	305.93	257.92
成都空港物流项目	239.46	218.45	195.05
合计	1,492.92	1,467.98	1,139.32
单价水平（元/平方米/天）	0.134	0.132	0.102

备注：上述成本费用含增值税

六处基础设施项目在 2022—2024 年期间，物业管理费支出单价平均为 0.122 元/平方米/天。2023 年，中国外运提出了对于集团内园区运营管理专业化、制度化的整体部署，项目公司提前布局了相关资源配置，如全部中控人员职业资

格提升，双岗配置及增设各园区安全管理员岗位等措施，以提升园区安全管理水平。这一阶段性的业务配置提升，在有效夯实园区安全基础、降低运营风险的同时，也带来了业务管理成本的阶段性上行，致使 2023 年度物业综合成本较 2022 年度同比增幅显著。

2024 年，项目公司在安全管理体系全面建立、人员机制逐步成熟的基础上，为降低园区运营成本，启动物业服务集约化采购。通过建立供应商库、推行规模化集中招标采购机制，实现服务质量与成本控制的平衡。根据运营管理团队介绍，受既有物业服务合同履约周期的影响，短期内部分园区仍执行原有合同条款，在本项目上市以及存量物业合同到期后，整体成本优化成效将通过一年期合同与持续评估机制实现，确保物业成本控制在合理区间内。

2）评估机构对各基础设施项目物业管理费支出假设

评估机构对于物业管理费支出假设，是基于上述项目公司的历史数据，并结合后续经营展望所形成的预测数据，具体如下：

表 14-70：本项目物业管理费预测

单位：万元

项目名称	2025 年	支出标准
瑞达无锡物流项目	218.76	2025 年全年物业管理费支出标准为 218.76 万元，折合建筑面积单价约 0.158 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%
瑞达昆山物流项目	208.83	2025 年全年物业管理费支出标准为 208.83 万元，折合建筑面积单价约 0.161 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%
瑞达金华物流项目	236.69	2025 年全年物业管理费支出标准为 236.69 万元，折合建筑面积单价约 0.085 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%
昆山千灯物流项目	225.39	2025 年全年物业管理费支出标准为 225.39 万元，折合建筑面积单价约 0.152 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%
天津建合物流项目	286.80	2025 年全年物业管理费支出标准为 286.80 万元，折合建筑面积单价约 0.119 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%
成都空港物流项目	223.32	2025 年全年物业管理费支出标准为 223.32 万元，折合建筑面积单价约 0.125 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%
合计	1,399.79	基础设施项目 2025 年全年合计物业管理费支出标准为 1,399.79 万元，折合建筑面积单价约 0.126 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%

备注：上述成本费用含增值税

2025 年至 2034 年物业管理费支出，评估机构根据项目公司提供的未来各年保安、保洁、日常维修维保及设备设施年检等物业管理费支出预测的数据计取。

评估机构假设的 2025 年基础设施项目物业管理费支出合计[94] 0.126 元/平方米/天，与历史水平基本一致。

运营管理团队假设物业管理费年度增长率为 1.8%，系基于未来长期通货膨胀率、人工成本上升、燃气水电费等能源价格调整、物业设施老化后维护升级费用上升以及为保持竞争力提升服务品质等多方面因素综合考量进行设定。同时，运营管理团队将通过构建战略供应商协作体系、实施服务外包集约化管理，在保障服务能效持续提升的前提下，实现费用增幅的预期性调整与资源配置最优化。

（2）运营管理费

运营管理费为项目需要支付给运营管理机构的成本，包括运营管理机构履行招商、运营、维保等日常运营服务产生的直接成本支出。运营管理费以基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的运营管理协议等合同文件所约定的费率、计算方法和支付方式为预测标准。

1）历史运营管理费情况

2022—2024 年期间，各基础设施项目均采用自主运营管理模式。在此模式下，各项目独立配置了专职的行政及财务管理人员。部分项目公司因资产重组进行了派生分立，重组后仍有部分其他项目管理人员的相关成本费用计入项目公司。通过进行人员对应的成本调整，并剔除多计入的相关管理人员成本费用，六处基础设施项目近三年历史运营管理费情况如下：

表 14-71：基础设施项目近三年运营管理费

单位：万元

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡物流项目	29.73	32.46	17.69
瑞达昆山物流项目	46.43	52.78	26.78
瑞达金华物流项目	34.37	53.09	28.28
昆山千灯物流项目	45.59	44.23	35.70
天津建合物流项目	49.17	50.76	43.21
成都空港物流项目	86.87	64.99	78.48
合计	**292.16**	**298.30**	**230.15**
占合计收入的比例	2.90%	3.0%	2.5%

备注：上述成本费用含增值税。

2022 至 2024 年期间，在自主运营管理模式下，各项目独立配置专职行政及

[94] 2025 年物业管理费支出合计＝各项目 2025 年物业管理费支出之和÷总建筑面积÷365

财务管理人员，导致运营管理成本与收入比值处于相对高位区间，该费用占比为项目总收入的2.5%-3.0%。项目完成上市后，运营管理模式将进行调整，转为委托专业机构运营管理模式，即委托运营管理机构上海瑞达实施集约化管理，可实现以下降本增效成果：（1）管理架构优化：依托专业机构的标准化管理体系，可减少各项目原独立设置的行政、财务等岗位编制；（2）规模效应显现：通过资产包的集约化管理，有效摊薄单项目管理成本。在实施委托管理模式后，运营管理费中与基础设施项目仓储物流业务直接相关，用于履行招商、运营、维保等日常运营服务产生的直接成本将回归行业合理水平，预计为项目总收入的 2%。

2）运营管理协议约定情况

根据运营管理协议的约定，全年基本管理费=管理的基础设施项目年度收入（不含税）*4%÷365×该年度提供运营服务的实际自然天数。

其中，运营管理机构为基础设施项目仓储物流业务提供日常运营服务，用于覆盖招商、运营、维保等产生的直接成本而收取的费用为项目总收入的 2%。在此基础上，运营管理机构向基础设施项目提供搭建智慧消防与安防系统、协调中国外运体系内资源、扩募资产建议、市场调研、财税支持服务、信息披露等运营管理增值服务，对应收取的费用为项目总收入的 2%，用于覆盖该部分增值服务的人员成本、行政管理费和其他运营费用。上述两部分服务内容构成本项目的基本管理费。

3）评估机构对六处基础设施项目运营管理费预测情况

表 14-72：基础设施项目运营管理费预测情况

项目名称	2025 年预测值（万元）	支出标准
瑞达无锡物流项目	32.65	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
瑞达昆山物流项目	27.13	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
瑞达金华物流项目	38.11	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
昆山千灯物流项目	35.03	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
天津建合物流项目	46.36	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
成都空港物流项目	27.10	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税

本次评估机构预测运营管理费为覆盖运营管理实施机构履行招商、运营、维保等日常运营服务产生的直接成本，该成本与基础设施项目仓储物流业务直接相关，不包含运营管理协议约定中向基金管理人提供的编制年度经营投资计划、财务预算、跟踪市场动态、编制运营管理报告等服务内容。

（3）保险费

基础设施项目已投险种包括财产一切险及公众责任险等，并按照基础设施评估值足额购买财产一切险。预测期内保险费规模参考过往投保金额及预计投保金额进行预测，具体预测情况如下：

表 14-73：基础设施项目保险费预测情况

项目名称	2025 年保费（万元）	支出标准
瑞达无锡物流项目	5.53	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 4.53 万元/年测算
瑞达昆山物流项目	5.32	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 4.32 万元/年测算
瑞达金华物流项目	7.30	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 6.30 万元/年测算
昆山千灯物流项目	7.15	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 6.15 万元/年测算
天津建合物流项目	8.44	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 7.44 万元/年测算
成都空港物流项目	5.17	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 4.17 万元/年测算

备注：上述成本费用含增值税

9、资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

1）历史资本性支出情况

六处基础设施项目近三年及历史资本性支出情况如下：

表 14-74：基础设施项目近三年资本性支出

单位：万元

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡物流项目	27.02	20.52	238.72
瑞达昆山物流项目	27.19	33.75	85.58
瑞达金华物流项目	23.68	215.70	102.97
昆山千灯物流项目	15.81	29.46	57.90
天津建合物流项目	24.86	70.13	43.46
成都空港物流项目	24.44	15.86	29.81
合计	**143.00**	**385.42**	**558.45**
支出单价（元/平方米/天）	0.013	0.035	0.050
较收入占比	1.4%	3.9%	6.1%

六处基础设施项目于价值时点 2024 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。六处基础设施项目近三年历史资本性支出单价为 0.013-0.050 元/平方米/天之间，较收入占比为

1.4%-6.1%之间，产权方于 2021 年 8 月聘请的工程尽调机构清大东方消防技术服务有限公司进行了工程尽调。结合工程尽调报告及外运投控内部排查发现的项目整改问题，如消防系统老化、库房地面沙化、屋面漏水等问题，产权方于 2021 年—2023 年对项目整体进行统一修缮，故历史资本性支出较高。根据运营管理机构的经验，以上历史资本性支出完成后，相关维修内容在一定周期内，将不会再产生较大的支出，基础设施项目处于良好运行状态，暂未有明确的改造升级安排。2024 年项目资本性支出已显著下降至总收入的 1.4%，支出单价已下降至 0.013 元/平方米/天，符合市场水平。

2）行业特征及升级改造需求

未来资本性支出将主要用于保持重要资产与设施设备的良好运转，包括消防设施的持续更新、高低压电力系统维护、屋顶防水、结构维护、路面硬化等升级改造，与资本性支出基本用于存量资产维护与升级（如屋顶维修、消防系统升级）的行业惯例相一致。未来涉及的改造升级安排可能包括：建筑外立面修缮、室内地面及立面装饰装修、室内给排水系统、消防系统、电气系统、通风及防排烟系统改造，以及室外管网、景观绿化、室外照明和道路修缮等。同时产权方根据行业经验，考虑到相关资产及设施设备进行一次更新后会在一定周期内处于良好运行状态，无需持续进行维修，故本项目未采用直线递增方式进行资本性支出的预测，而是采用每 4 年为一周期，并以前一周期为基准，增长 2.5%循环滚动，更贴合实际资本性支出的需求。

依据产权方提供数据，资本性支出预测如下：

表 14-75：2025 年至 2029 年资产性支出预测表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
瑞达无锡物流项目	30.38	26.91	27.71	29.10	31.14
瑞达昆山物流项目	28.93	25.63	26.39	27.71	29.65
瑞达金华物流项目	39.50	34.98	36.03	37.83	40.48
昆山千灯物流项目	28.93	25.63	26.39	27.71	29.65
天津建合物流项目	38.48	34.08	35.10	36.86	39.44
成都空港物流项目	28.93	25.63	26.39	27.71	29.65
合计	**195.15**	**172.86**	**178.01**	**186.92**	**200.01**

表 14-76：2030 年至 2034 年资产性支出预测表

单位：万元

项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	平均值
瑞达无锡物流项目	27.58	28.41	29.83	31.91	28.27	29.12

瑞达昆山物流项目	26.27	27.05	28.41	30.39	26.92	27.74
瑞达金华物流项目	35.86	36.93	38.78	41.49	36.75	37.86
昆山千灯物流项目	26.27	27.05	28.41	30.39	26.92	27.74
天津建合物流项目	34.93	35.98	37.78	40.42	35.81	36.89
成都空港物流项目	26.27	27.05	28.41	30.39	26.92	27.74
合计	**177.18**	**182.47**	**191.62**	**204.99**	**181.59**	**187.08**

为避免由于未来每年资本性支出的波动性，而导致的现金流及净收益出现结构性波动，基于审慎原则，评估机构对资本性支出取值方式做如下调整：在保证未来十年资本性支出总值不变的情况下，评估机构对产权方提供数据进行折算处理，预测期内资本性支出按未来预测十年平均值计取，整理后资本性支出及占比如下：

表 14-77：2025 至 2029 存续期资本性支出占比情况

单位：万元

项目名称	2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年	
瑞达无锡物流项目	29.12	1.8%	29.12	1.7%	29.12	2.1%	29.12	2.1%	29.12	2.0%
瑞达昆山物流项目	27.74	2.0%	27.74	1.9%	27.74	2.2%	27.74	2.2%	27.74	2.1%
瑞达金华物流项目	37.86	2.0%	37.86	1.9%	37.86	2.0%	37.86	1.9%	37.86	1.9%
昆山千灯物流项目	27.74	1.6%	27.74	1.5%	27.74	1.6%	27.74	1.6%	27.74	1.6%
天津建合物流项目	36.89	1.6%	36.89	1.5%	36.89	1.5%	36.89	1.6%	36.89	1.8%
成都空港物流项目	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	2.0%
平均	**31.18**	**1.8%**	**31.18**	**1.8%**	**31.18**	**1.9%**	**31.18**	**1.9%**	**31.18**	**1.9%**

表 14-78：2030 至 2034 存续期资本性支出占比情况

单位：万元

项目名称	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		2034 年	
瑞达无锡物流项目	29.12	2.0%	29.12	1.9%	29.12	1.8%	29.12	1.8%	29.12	1.7%
瑞达昆山物流项目	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	1.9%	27.74	1.9%	27.74	1.8%
瑞达金华物流项目	37.86	1.8%	37.86	1.8%	37.86	1.7%	37.86	1.7%	37.86	1.6%
昆山千灯物流项目	27.74	1.6%	27.74	1.5%	27.74	1.5%	27.74	1.4%	27.74	1.4%
天津建合物流项目	36.89	1.7%	36.89	1.7%	36.89	1.6%	36.89	1.6%	36.89	1.6%
成都空港物流项目	27.74	1.9%	27.74	1.9%	27.74	1.8%	27.74	1.8%	27.74	1.8%
平均	**31.18**	**1.8%**	**31.18**	**1.8%**	**31.18**	**1.7%**	**31.18**	**1.7%**	**31.18**	**1.7%**

10、税金与附加

税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

（1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注

明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山千灯及天津建合物流项目预测期内发生应税销售行为即租金收入、管理费收入及屋顶光伏收入。成都空港物流项目预测期内发生应税销售行为即租金收入和管理费收入。

增值税税率，一般纳税人取得租金收入、屋顶光伏收入的增值税税率为 9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为 6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

基础设施项目预测期内发生购进货物、劳务及服务即产权方购买服务如支付物业费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

（2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税，是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

瑞达无锡、瑞达昆山、天津建合及成都空港物流项目的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

瑞达金华、昆山千灯物流项目的附加税率为城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 10%计算增值税附加。

（3）房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

基础设施项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

（4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

瑞达无锡物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 3 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 35,441.90 平方米。根据《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 5 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

瑞达昆山物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 3 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 30,784.00 平方米。根据《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 5 号第一条，自 2024 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

瑞达金华物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 4 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 124,532.00 平方米。根据《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 5 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

昆山千灯物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 5 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 76,667.10 平方米。

天津建合物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 1.5 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 104,745.00 平方米。根据《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 5 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减

按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

成都空港物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 8 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 66,663.84 平方米。

（5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。基础设施项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的 0.1%估算租赁合同印花税。

11、预测期外运营净收益增长率（长期增长率）及合理性分析

基础设施项目在预测期后至收益期届满的运营净收益增长率预测为：

表 14-79：基础设施项目运营净收益增长率

项目名称	基础设施项目运营净收益增长
瑞达无锡物流项目	2.0%
瑞达昆山物流项目	2.0%
瑞达金华物流项目	2.0%
昆山千灯物流项目	2.0%
天津建合物流项目	2.0%
成都空港物流项目	2.0%

运营净收益增长率的预测是根据类似物业的发展经验及区域的市场状况综合分析得出。具体分析如下：

（1）瑞达无锡物流项目

1）资产周边市场分析

瑞达无锡物流项目位于江苏省无锡市新吴区新都路 18 号，南距无锡硕放机场约 6 公里，地处无锡市综合保税区内，地理位置优越，交通发达。无锡高新区综合保税区包括中国外运、易商、捷普电子（无锡）有限公司、敦南微电子、江苏佳利达国际物流股份有限公司等国内外知名工业企业，产业氛围浓厚。截至 2024 年，无锡市新吴区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 3%-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，瑞达无锡物流项目于 2009 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到

突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，瑞达无锡物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（2）瑞达昆山物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于昆山市昆山开发区中央大道 169 号，紧临京沪高速，临近新南东路、保通路、桂林路等重要交通枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如新宁物流、普洛斯昆山川石物流园、普洛斯昆山青淞物流园等，工业聚集度高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金平稳增长。截至 2024 年，昆山开发区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 3-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，瑞达昆山物流项目于 2010 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，瑞达昆山物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（3）瑞达金华物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于金华市金东开发区金港大道东 988 号，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，紧临甬金高速、沪昆高速，交通较便利。估价对象周边工业企业及园区集聚程度较好，如菜鸟金华电商产业园、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，瑞达金华物流项目及区域内、临近区域其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 2%-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，瑞达金华物流项目于 2011-2018 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 3%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到

突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，瑞达金华物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（4）昆山千灯物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于昆山市千灯镇瞿家路 666 号，紧临沪常高速，临近黄浦江南路、圣祥东路、东城大道等重要交通枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如宇培昆山物流园、普洛斯千灯物流园、京东千灯亚洲一号等，工业聚集度高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，昆山市千灯镇多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 3-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，昆山千灯物流项目于 2016 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，昆山千灯物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（5）天津建合物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号，紧临荣乌高速、长深高速、津晋高速，是联系南北方、沟通东西部的主要枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如赛达工业园、普洛斯天津普金物流园、嘉民西青物流园等，工业聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，天津市西青区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 3%-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，天津建合物流项目于 2015 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到

突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，天津建合物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（6）成都空港物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于成都市双流区西航港街道口岸路 155 号，属成都国际航空枢纽综合功能区范围，紧邻双流国际机场，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如成都富园物流园、成都平安空港物流园、成都万纬空港物流园等，工业聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，成都市双流区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 2%-4%左右。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，成都空港物流项目于 2013-2019 年建成，过往三年平均出租率呈平稳态势，出租情况良好。同时，项目在执行签约租户租期内租金增长率约 1%-3%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，成都空港物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

12、收益年期

以 2024 年 12 月 31 日为估值基准日，基础设施项目的土地剩余使用年限具体如下：

表 14-80：基础设施项目土地使用权期限情况

项目名称	土地使用权到期日	土地剩余使用年限
瑞达无锡物流项目	2056 年 12 月 30 日	32.00 年
瑞达昆山物流项目	2058 年 02 月 13 日	33.12 年
瑞达金华物流项目	2059 年 10 月 09 日	34.77 年
昆山千灯物流项目	2063 年 12 月 22 日	38.97 年
天津建合物流项目	2064 年 11 月 09 日	39.86 年
成都空港物流项目	2060 年 10 月 18 日	35.80 年

基础设施项目采用钢结构、钢混结构及框架/门式钢架/混合结构，剩余经济耐用年限均超过 45 年；根据孰短原则，本次评估收益年期按照土地剩余使用年限计算，已充分考虑剩余期限影响。

13、可比大宗交易对比

（1）同类已上市 REITs 估值参数对比

目前已有 8 只仓储物流 REITs 已发行上市，经与已上市的 8 只仓储物流 REITs 项目比较，基金管理人认为基础设施项目在租金增长率和折现率等重要参数设定时，充分考虑了仓储物流行业政策、基础设施项目所在区域的市场供求关系等因素，具有合理性。

表 14-81：已上市与本项目区域估值参数比较

REIT 名称	城市	估值（亿元）	评估基准日	基准日出租率	预测期内租金增长率	折现率
普洛斯 REIT（首发）	北京空港	16.37	2020 年 12 月 31 日	96.85%	0%-5%	7.50%
	北京通州	4.89		100%		7.75%
	广州增城	2.01		100%		7.75%
	广州保税	8.89		100%		8.00%
	佛山顺德	5.87		100%		8.50%
	苏州望亭	5.09		100%		8.25%
	昆山淀山湖	10.34		97.24%		8.00%
普洛斯 REIT（扩募）	青岛	5.65	2022 年 9 月 30 日	98.19%	0%-3%	8.50%
	江门	5.08		85.70%	0%-4%	8.75%
	重庆	4.99		82.11%	0%-4%	8.00%
京东 REIT	廊坊	6.62	2022 年 6 月 30 日	100%	3%	8.00%
	重庆	6.24		100%	2%-3%	8.00%
	武汉	2.79		100%	3%	8.00%
盐田港 REIT（首发）	深圳	17.05	2021 年 3 月 31 日	100%	0%-3%	7.00%
盐田港 REIT（扩募）	深圳	3.704	2022 年 12 月 31 日	100%	5%	7.00%
深国际 REIT	杭州	10.29	2023 年 9 月 30 日	90.06%	0%-4%	8.00%
	贵州	4.84		92.08%	0%-3%	8.75%
宝湾 REIT	天津	4.93	2023 年 12 月 31 日	97.8%	0%-3.5%	8.00%
	南京	4.32		97.9%	0%-4%	8.00%
	嘉兴	3.01		100%	0%-4%	8.25%
外高桥 REIT	上海	10.41	2024 年 6 月 30 日	95.57%	0%-1.0%	7.25%
易商 REIT	昆山	24.35	2024 年 3 月 31 日	90.6%	0%-3.75%	7.50%
南方顺丰 REIT	深圳	11.86	2024 年 9 月 30 日	100%	0%-4.5%	7.50%
	武汉	7.34		93.8%[95]	0%-3.5%	8.25%
	合肥（物流）	11.21		96.3%	0%-4%	8.25%
	合肥（产业办公及配套）				0%-3%	7.00%
本基金拟发行基础设施项目	无锡	1.51	2024 年 12 月 31 日	100%	0%-3%	7.75%
	昆山	1.44		100%	0%-3%	7.25%
	金华	2.10		90%	0%-2.75%	8.00%
	昆山（千灯镇）	2.05		100%	0%-3%	7.25%
	天津	2.48		100%	0%-3%	7.50%

[95] 不含宿舍

REIT 名称	城市	估值（亿元）	评估基准日	基准日出租率	预测期内租金增长率	折现率
	成都	1.39		86%	0%-2.5%	7.50%

数据来源：市场公开资料，戴德梁行搜集整理

（2）近期大宗交易估值水平及资本化率对比分析

1）瑞达无锡物流项目

从瑞达无锡物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，无锡物流园成交价格在 4,300 元/平方米-11,500 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 14-82：无锡项目近期所在区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2020 年 7 月	无锡某物流园	无锡市新吴区长江东路	97,618	4,307
2021 年 10 月	无锡某物流园	无锡市锡山区拥军路	124,389	4,923
2022 年 12 月	无锡某物流园	无锡市新吴区锡山大道	89,114	11,402

数据来源：RCA

瑞达无锡物流项目的评估值单价为 3,973 元平方米，明显低于无锡区域近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 6,877 元/平方米或中位数 4,923 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

2）瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目

从瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，昆山及周边城市物流园成交价格在 5,800 -8,900 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 14-83：昆山物流项目近期所在及周边区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2022 年 1 月	昆山某物流园	昆山市相石路	97,135	6,331
2022 年 2 月	昆山某物流园	昆山市玉溪中路	68,998	5,881
2023 年 12 月	苏州某物流园	苏州市吴江区联秋路	29,286	8,891

数据来源：RCA

瑞达昆山物流项目的评估值单价为 4,060 元/平方米，昆山千灯物流项目的评估值单价为 5,052 元/平方米，明显低于昆山及周边城市区域近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 7,034 元/平方米或中位数 6,331 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

3）瑞达金华物流项目

瑞达金华物流项目所在区域物流交易市场活跃度不高，可从公开市场获取

的交易案例十分有限，仅获取到 1 宗大宗交易信息，金华及周边城市物流园成交价格在 5,200-5,900 元/平方米。下表为具体交易信息：

表 14-84：金华物流项目近期所在及周边区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2021 年 3 月	义乌某物流园	金华市义乌市龙海路	160,996	5,242
2020 年 7 月	杭州某物流园	杭州市钱塘区临江街道红十五线	129,997	5,744
2022 年 2 月	杭州某物流园	杭州市钱塘区青东一路	61,606	5,844

数据来源：RCA

瑞达金华物流项目的评估值单价为 2,750 元/平方米，明显低于金华及周边城市物流园近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 5,610 元/平方米或中位数 5,744 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

4）天津建合物流项目

从天津建合物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，天津物流园成交价格在 3,400 -5,800 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 14-85：天津项目近期所在区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2020 年 6 月	天津某物流园	天津市北辰区九园公路	259,994	3,463
2020 年 7 月	天津某物流园	天津市西青区盛达三支路	71,998	5,744
2022 年 12 月	天津某物流园	天津市武清区复元道	75,425	5,666

数据来源：RCA

天津建合物流项目的评估值单价为 3,748 元/平方米，明显低于天津区域近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 4,958 元/平方米或中位数 5,666 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

5）成都空港物流项目

从成都空港物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，成都物流园成交价格在 4,900 -8,000 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 14-86：成都项目近期所在区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2021 年 11 月	成都某物流园	成都市双流区口岸路	71,554	4,951
2022 年 6 月	成都某物流园	成都市双流区会缘路	53,041	5,977
2023 年 2 月	成都某物流园	成都市新津区邓家寺北路	75,943	7,918

数据来源：RCA

成都空港物流项目的评估值单价为 2,848 元/平方米，明显低于成都区域近

年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 6,282 元/平方米或中位数 5,977 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

（3）市场资本化率调研水平

根据 2024 年 10 月发布的《中国 REITs 指数之不动产资本化率调研报告（第五期）》，买卖双方对于一线城市的高标仓资本化率要求为 5.1%-5.8%，环京区域的高标仓资本化率要求为 5.8%-6.7%，环沪区域的高标仓资本化率要求为 5.5%-6.2%，成渝区域的高标仓资本化率要求为 5.9%-6.8%，华中区域的高标仓资本化率要求为 6.1%-6.9%。

本次基础设施项目位于环京区域、环沪区域的一、二线城市及成渝区域。以 2025 年的运营净收入计算，本次基础设施项目资本化率如下：

表 14-87：本项目资本化率

状态	项目名称	城市群	城市	城市层级	区域	2025 年资本化率
本基金拟发行基础设施项目	瑞达无锡物流项目	长三角	无锡	二线城市	环沪区域	8.00%
	瑞达昆山物流项目	长三角	昆山	一线周边核心	环沪区域	6.76%
	瑞达金华物流项目	长三角	金华	其他城市	环沪区域	6.65%
	昆山千灯物流项目	长三角	昆山	一线周边核心	环沪区域	6.23%
	天津建合物流项目	京津冀	天津	一线周边核心	环京区域	7.01%
	成都空港物流项目	成渝	成都	二线省会	成渝区域	6.45%

本次基础设施项目中，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目资本化率略高于所在区域高标仓资本化率调研水平。成都空港物流项目资本化率与所在区域高标仓资本化率调研水平相符。

本次基础设施项目中，六处资产合计资本化率为 6.83%[96]，整体水平与上述资本化率调研水平相符。

14、估值敏感性分析

本项目评估机构戴德梁行基于审慎性原则综合考虑各区域及企业经营实际状况，依次针对估值参数中的折现率、稳态出租率、长期增长率及运营净收益，对估值进行细致的压力测试。情况如下：

（1）瑞达无锡物流项目

瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区，临近无锡硕放机场，依托无锡空港和运河口岸，已成为长三角内陆口岸核心区，区位优势明显。无锡市是长三角

[96] 2025 年六处资产合计资本化率=2025 年六处资产运营净收入之和÷六处资产总估值

地区重要的中心城市之一，属一线城市（上海）周边临近辐射区，国家历史文化名城，全国性综合交通枢纽城市，是全国先进制造业基地、区域性科技创新高地和文化创意基地。本项目所在新吴区是首批国家级高新区，经济基础雄厚、现代产业发达、科创实力出众，以“打造中国数字经济领军园区”为目标的无锡国家软件园五期、六期项目正落户于此。项目所处的无锡高新区综合保税区产业氛围浓厚。

瑞达无锡物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前瑞达无锡物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（2）瑞达昆山物流项目

瑞达昆山物流项目位于昆山市，隶属苏州，长三角地区重要的中心城市之一，全国新型城镇化质量百强县市，多次占据全国百强县排行榜第一位，属一线城市（上海）周边临近辐射区，区位优势明显。昆山市积极推动培育电子商务企业发展、布局货运枢纽建设，形成公路、铁路联运，并以货场联运为基础，大力发展货物多式联运，加快货物节点流转。区域内电商及第三方物流等企业仓储需求较强劲。

瑞达昆山物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前瑞达昆山物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（3）瑞达金华物流项目

瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，区位优势明显。金华市，隶属浙江，属二线城市，长江经济带战略节点地区，中国汽车摩托车产业基地、中国电子商务创业示范城市。该项目距离义乌小商品城直线距离 26 公里，周边工业企业及园区集聚程度较好，如菜鸟网络浙江金义园区、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚。

瑞达金华物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前

瑞达金华物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（4）昆山千灯物流项目

昆山千灯物流项目区位、业务发展模式，敏感性分析取值理由同前述瑞达昆山物流项目。

（5）天津建合物流项目

天津建合物流项目位于天津市，属于一线城市（北京）周边临近辐射区，区位优势明显。天津市为直辖市，是京津冀“首都经济圈”核心城市，环渤海地区的经济中心。该项目周边高速围绕，交通枢纽节点较多，地理位置优越，可向租户提供仓储一体化服务。

天津建合物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前天津建合物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（6）成都空港物流项目

成都空港物流项目位于四川省成都市双流区，毗邻成都双流国际机场，属于核心二线城市，区位优势明显。成都市，地处四川省会，是成渝地区双城经济圈核心城市、中国中西部地区的特大中心城市，是国务院批复确定的国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。是辐射西南区域的重要物流枢纽城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。成都空港物流项目毗邻成都双流国际机场，所在区域内建有三座航空货运站，货流量大，高标仓需求旺盛，区域租金水平在成都市内领先。

成都空港物流项目采用散租模式，即项目公司向多家客户出租仓储及配套用房等基础设施。目前成都空港物流项目历史一直保持较平稳的出租率水平，租户优质稳定，运营较为稳定。

结合基础设施项目区位、经营模式等因素针对基础设施项目折现率、稳态出租率、长期增长率及运营净收益共四项重要参数为变量，在不同折现率、稳态出租率、长期增长率及运营净收益情境下进行了 16 个情景的估值敏感性分析。基础设施项目压力测试情况如下：

表 14-88：折现率变化对估值的敏感性分析

折现率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 0.50%	11.63	6%
下降 0.25%	11.29	3%
基准： 无锡：7.75%； 昆山：7.25%； 金华：8.00%； 千灯：7.25%； 天津：7.50%； 成都：7.50%。	**10.97**	**0%**
增长 0.25%	10.66	-3%
增长 0.50%	10.35	-6%

表 14-88：稳态出租率变化对估值的敏感性分析

稳态出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 2%	10.70	-2%
下降 1%	10.84	-1%
基准： 无锡：95%； 昆山：仓库 95%，办公 90%； 金华：仓库 95%，办公 29%； 千灯：仓库 95%，办公 90%； 天津：95%； 成都：普通仓：88%；高标仓：95%；办公：60%。	**10.97**	**0%**
增长 1%	11.09	1%
增长 2%	11.24	2%

表 14-89：长期增长率变化对估值的敏感性分析

长期增长率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 0.50%	10.68	-3%
下降 0.25%	10.82	-1%
基准：均为 2.00%	**10.97**	**0%**
增长 0.25%	11.11	1%
增长 0.50%	11.28	3%

表 14-90：运营净收益变化对估值的敏感性分析

运营净收益	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 10%	9.87	-10%
下降 5%	10.42	-5%
基准：10.97 亿估值下各项目在土地使用年限内的每年 NOI	**10.97**	**0%**
增长 5%	11.52	5%
增长 10%	12.05	10%

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请投资人注意。

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营分析

投资者认购本基金时，应认真阅读基础设施项目备考汇总财务报表及审计报告全文。

一、按项目汇总口径编制的备考财务报表

（一）涉及备考情况

鉴于目标基础设施资产所在的原持有主体除了仓储租赁业务还涉及专业物流、代理及相关业务等与物流服务相关的主营业务及资质，以及持有其他非入池资产及负债，故原始权益人对原持有主体进行了重组，分别为瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目。其中，昆山千灯物流项目，原始权益人通过设立中外运物流供应链管理（昆山）有限公司，采用资产划转形式，以昆山供应链 2022 年 6 月 30 日时点账面价值将基础设施项目无关资产、负债及业务剥离至外运物流昆山，并签订资产划转协议，其余三个物流项目均在 2022 年以前完成相关重组工作。

原始权益人根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基于基础设施项目过往运营情况和合理假设编制了基础设施项目相关资产及业务的备考财务报表。涉及上述重组以及财务数据备考的项目情况如下：

表 15-1：项目重组以及纳入备考汇总财务报表数据情况

基础设施项目名称	原所属法人实体	重组方式	现所属法人实体	纳入备考汇总财务报表的会计期间
瑞达无锡物流项目	无锡物流	分立资产	瑞达无锡	2022 年度、2023 年度及 2024 年度
瑞达昆山物流项目	昆山物流	分立资产	瑞达昆山	2022 年度、2023 年度及 2024 年度
瑞达金华物流项目	金华物流	分立资产	瑞达金华	2022 年度、2023 年度及 2024 年度
昆山千灯物流项目	昆山供应链	剥离无关资产	昆山供应链	2022 年 1-6 月备考、2022 年 7-12 月、2023 年度及 2024 年度
天津建合物流项目	天津建合	无需剥离资产	天津建合	2022 年度、2023 年度及 2024 年度
成都空港物流项目	成都空港	无需剥离资产	成都空港	2022 年度、2023 年度及 2024 年度

重组前，原公司向客户提供多样化的综合物流服务，与客户订立的业务合同涵盖多种服务，合同金额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分。因此导致备考数据与实际拆分后项目公司业务经营数据存在一定差异。

重组后，项目公司以整租形式签订协议，其收益不受整租方经营状况直接影响，且历史数据拆分充分考虑不会对各项目公司未来实际经营情况产生影响，

各项目公司财务数据均为实际经营情况。后续相关可供分配现金流预测以及估值，也均以实际业务开展的基期数据（2024 年 12 月 31 日）开展相关预测。

（二）编制基础

本备考财务报表以 6 家持有基础设施资产的项目公司汇总作为一个主体（以下统称“基础设施项目”/“本项目”），以本项目的持续经营为假设，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本备考汇总财务报表以项目公司在个别财务报表/备考财务报表中的账面价值为基础进行加总，项目公司个别财务报表/备考报表的编制基础详见大信审字[2025]第 1-03728、03742 号审计报告，大信专审字[2025]第 1-03371、03385、03387、03459 号专项审计报告。基于编制本备考汇总财务报表的特殊目的，本备考汇总财务报表仅列示备考汇总资产负债表、备考汇总利润表以及对本备考汇总财务报表使用者具有重大参考意义的备考汇总财务报表附注，未编制备考汇总现金流量表和备考汇总所有者权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。

（三）编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由项目公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

6个基础设施项目公司合并备考报表会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

基金管理人聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“大信”）根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，对中国外运提供的基于基础设施项目过往运营情况和合理假设编制的 6 个基础设施项目相关资产及业务 2024 年度、2023 年度及 2022 年度财务报表、备考汇总财务报表进行审计，并对备考汇总财务报表出具了编号大信

专审字【2025】第1-03391号标准无保留意见的专项审计报告，具体财务报表如下：

（四）项目公司备考汇总资产负债表以及利润表

表15-2：项目公司备考汇总三年资产负债表

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
一、流动资产			
货币资金	2,999.17	959.52	2,284.91
应收账款	142.55	579.94	519.33
预付款项	17.24	41.85	52.59
应收资金集中管理款	21,140.00	16,820.00	12,312.24
其他应收款	54.97	64.62	65.01
其他流动资产	20.79	170.16	76.99
流动资产合计	**24,374.72**	**18,636.09**	**15,311.07**
二、非流动资产			
投资性房地产	45,269.94	48,267.88	50,258.79
固定资产	2,663.91	2,722.56	3,772.51
无形资产		-	-
长期待摊费用	257.02	303.46	288.24
非流动资产合计	48,190.86	51,293.90	54,319.53
资产总计	**72,565.58**	**69,929.99**	**69,630.60**
三、流动负债			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	64.68	144.24	216.13
预收款项	17.39	12.59	37.70
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	-	11.94	0.69
应交税费	380.65	289.13	355.63
其他应付款	721.66	686.42	839.82
其中：应付利息	-	-	3.51
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	20,032.22	19,971.45	21,803.54
流动负债合计	**21,216.60**	**21,115.76**	**23,253.51**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
递延收益	296.34	**315.66**	**334.99**
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	296.34	**315.66**	**334.99**
负债合计	21,512.94	**21,431.43**	**23,588.50**
五、所有者权益			
归属于母公司所有者权益合计	51,052.65	48,498.56	46,042.10
所有者权益合计	**51,052.65**	**48,498.56**	**46,042.10**
负债及所有者权益合计	**72,565.58**	**69,929.99**	**69,630.60**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

表 15-3：项目公司备考汇总三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**10,703.97**	**10,407.96**	**9,515.46**
减：营业成本	5,337.66	5,410.52	5,021.01
税金及附加	1,114.91	712.31	850.63
销售费用	-	-	-
管理费用	352.55	355.23	308.60
研发费用	-	-	-
财务费用	654.06	661.05	1,016.20
其中：利息费用	601.32	602.68	689.25
利息收入	9.33	9.83	6.66
加：其他收益	20.22	107.84	32.07
投资收益	-	-	-
信用减值损失	-0.10	-1.31	0.08
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	8.33
二、营业利润	**3,264.92**	**3,375.38**	**2,359.51**
加：营业外收入	8.82	29.94	0.87
减：营业外支出	6.97	51.98	24.82
三、利润总额	**3,266.77**	**3,353.34**	**2,335.55**
减：所得税费用	705.68	867.42	621.01
四、净利润	**2,561.08**	**2,485.92**	**1,714.54**
（一）持续经营净利润	2,561.08	2,485.92	1,714.54
（二）终止经营净利润	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**2,561.08**	**2,485.92**	**1,714.54**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（五）项目公司备考汇总财务状况及经营分析

1、资产负债结构

表 15-4：项目公司汇总资产负债情况

单位：万元，%

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
总资产	72,565.58	69,929.99	69,630.60
总负债	21,512.94	21,431.43	23,588.50
资产负债率	29.65	30.65	33.88

注：资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，6 个项目公司整体资产结构不断优化，总资产规模持续提升，近三年资产负债率维持在 30%左右。

其中，资产中主要以“非流动资产”为主。非流动资产中占比较高的“投资性房地产”呈下降趋势，该变动主要系房屋、土地使用权的累计折旧和摊销逐年增加导致；流动资产中占比较高的是“应收资金集中管理款”，整体呈上升趋势。近三年，中国外运为提升各项目公司正常经营项下所产生资金的收益，强化资

金集中管理，各项目公司的上述资金通过流动资金调拨集中到集团内授权管理公司统一管理。各项目公司可随时根据实际资金需求，收回在授权管理公司处的资金，上述安排不会影响项目公司日常运营。应收资金集中管理款将在项目公司股权交割前拨回至各项目公司，转化为项目公司现金。应收资金集中管理款在转换为项目公司现金后，可用于偿还项目公司股东借款及关联方借款，即一年内到期的非流动负债；负债主要由“流动负债”构成，其中“一年内到期的非流动负债”在流动负债中占比较高，主要是与关联公司之间的关联借款，属于项目公司建设留存委托贷款，相关明细如下：

表 15-5：6 家项目公司一年内到期的非流动负债备考汇总表

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的长期应付款	20,032.22	19,971.45	21,803.54
其中：股东借款-中国外运股份有限公司	10,898.89	10,898.89	12,798.89
股东借款-中外运物流投资控股有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00
关联方借款-诚创有限公司	4,133.33	4,072.55	4,004.65

上述一年内到期的非流动负债，将在项目公司股权交割前以项目公司自有资金及项目公司间借贷资金予以归还。其中，瑞达无锡与招商局财务集团有限公司的股东借款1500万元已于2025年3月10日清偿完毕。

2、盈利收入情况

表 15-6：项目公司近三年汇总收入构成及占比

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
租金收入	6,975.06	65.16%	7,022.42	67.47%	6,327.36	66.50%
管理费收入	3,063.68	28.62%	2,786.39	26.77%	2,239.43	23.53%
其他收入	665.23	6.21%	599.16	5.76%	352.38	3.70%
仓储费收入	-	0.00%	-	-	596.29	6.27%
合计	**10,703.97**	**100.00%**	**10,407.96**	**100.00%**	**9,515.46**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，6 个项目公司收入整体呈现上升趋势。其中，营业收入中主要为租金收入及管理费收入。2022 年本项目整体完成重组后，项目公司与整租方签订租赁合同收取租金和管理费，之前部分项目公司与客户签订仓储合同收取的仓储服务收入延续收款至 2022 年止，后续不再产生。

3、成本费用情况

（1）营业成本

表 15-7：项目公司近三年汇总营业成本构成及占比

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧及摊销	3,118.67	58.43%	3,168.46	58.56%	3,158.66	62.91%
水电能源费	635.89	11.91%	677.31	12.52%	470.83	9.38%
物业管理费	1,130.87	21.19%	1,075.75	19.88%	884.32	17.61%
修理费	264.40	4.95%	366.16	6.77%	408.32	8.13%
安全生产费	122.10	2.29%	83.67	1.55%	45.11	0.90%
人员薪酬	-	-	-	-	-	-
其他	65.73	1.23%	39.18	0.72%	53.76	1.07%
合计	**5,337.66**	**100.00%**	**5,410.53**	**100.00%**	**5,021.00**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度至 2024 年度物业管理费用逐年上升，主要由折旧及摊销、水电能源费、物业管理费构成，其中，折旧及摊销按会计记账规则，按年摊销；水电能源费为维持仓库日常运营所实际产生与营业收入相挂钩；物业管理费增加主要为在 2022 年重组逐步完成后，物业管理费用为实际发生值，系中国外运整体对集团内的园区运营管理专业优化，各项目公司提升了安防标准、人员配置等致使成本费用增加。后续项目公司将通过改变采购机制等措施，逐步优化该类物业管理费的支出水平。

（2）主要费用

表 15-8：项目公司近三年汇总主要费用构成及占比

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
税金及附加	1,114.91	52.55%	712.31	41.21%	850.63	39.10%
管理费用	352.55	16.62%	355.23	20.55%	308.60	14.19%
财务费用	654.06	30.83%	661.05	38.24%	1,016.20	46.71%
费用合计	**2,121.52**	**100.00%**	**1,728.59**	**100.00%**	**2,175.43**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，6 个项目公司的主要费用以税金及附加、管理费用、财务费用为主；2023 年度、2024 年度财务费用较 2022 年度有较大幅度下降，主要因项目公司提前归还部分借款以及相关借款利率调降原因所致；2024 年度财务费用较 2023 年度相比，已趋于稳定。

税金及附加以及财务费用明细如下：

表 15-9：项目公司三年应缴税金及附加

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度

房产税	892.55	548.95	676.61
土地使用税	134.74	88.79	106.69
城市维护建设税	45.35	38.59	29.45
教育费附加	35.97	29.96	23.71
印花税	6.29	6.02	14.03
车船使用税	-	-	0.15
合计	**1,114.91**	**712.31**	**850.63**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度至 2024 年度，项目公司的应缴税金及附加呈波动上升趋势，主要涉及房产税及土地使用税的变动，因部分项目所在区域政府在 2022 年以及 2023 年对仓储行业的房产税、以及土地使用税予以相关税收减免，造成了上述情况。具体各项目税收减免情况，可详见本章节“二、各项目公司财务状况及经营业绩分析”对应部分内容分析。

表 15-10：项目公司三年财务费用

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息费用	601.32	602.68	689.25
减：利息收入	9.33	9.83	6.66
汇兑损失	60.78	67.91	338.61
减：汇兑收益		1.00	6.47
其他支出	1.30	1.29	1.46
合计	654.06	661.05	1,016.20

4、主要经营盈利能力情况

表 15-11：项目公司汇总盈利指标

单位：万元，%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
净利润	2,561.08	2,485.92	1,714.54
毛利率	50.13	48.02	47.23
净利率	23.93	23.88	18.02
净资产收益率	5.02	5.13	3.72

注：
1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2）净利率=净利润/营业收入
3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022 年度至 2024 年度，6 家项目公司汇总的净利润、毛利率、净利率、净资产收益率趋势向好。

二、各项目公司财务状况及经营业绩分析

（一）瑞达无锡

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达无锡持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目的备考财务报表，包

括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本招募说明书中瑞达无锡 2022 年至 2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1、最近三年一期主要财务数据

（1）备考资产负债表

表 15-12：瑞达无锡备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	486.56	168.24	40.60
应收账款	9.35	9.71	50.81
预付款项	1.98	-	4.58
应收资金集中管理款	1,250.00	650.00	-
其他应收款	-	7.02	7.02
其他流动资产	-	-	1.80
流动资产合计	**1,747.89**	**834.97**	**104.81**
二、非流动资产			
投资性房地产	3,994.11	4,273.68	4,555.88
固定资产	91.31	100.06	123.61
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	181.64	229.33	285.76
非流动资产合计	**4,267.05**	**4,603.08**	**4,965.25**
资产总计	**6,014.94**	**5,438.05**	**5,070.06**
三、流动负债			
应付账款	27.49	22.49	162.76
预收款项	2.25	3.00	-
应付职工薪酬	-	6.94	0.20
应交税费	84.61	55.03	51.97
其他应付款	121.74	121.75	124.16
一年内到期的非流动负债	1,500.00	1,500.00	1,500.00
流动负债合计	**1,736.10**	**1,709.21**	**1,839.09**
四、非流动负债	-	-	-
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**1,736.10**	**1,709.21**	**1,839.09**
所有者权益合计	**4,278.84**	**3,728.84**	**3,230.97**
负债及所有者权益合计	**6,014.94**	**5,438.05**	**5,070.06**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（2）备考利润表

表 15-13：瑞达无锡备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,678.40**	**1,557.06**	**1,447.01**
减：营业成本	649.42	667.19	609.41
税金及附加	152.59	12.81	5.92
销售费用	-	-	-
管理费用	77.50	93.64	93.40
财务费用	53.21	49.22	67.50
其中：利息费用	53.38	49.35	67.49
利息收入	0.24	0.23	0.14
加：其他收益	0.37	1.37	1.76
二、营业利润	**746.06**	**735.56**	**672.55**
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	**746.06**	**735.56**	**672.55**
减：所得税费用	196.06	237.70	168.14
四、净利润	**550.00**	**497.86**	**504.41**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润	550.00	497.86	504.41
2.终止经营净利润	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**550.00**	**497.86**	**504.41**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2、资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 15-14：瑞达无锡资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,747.89	29.06%	834.97	15.35%	104.81	2.07%
非流动资产	4,267.05	70.94%	4,603.08	84.65%	4,965.25	97.93%
资产总计	**6,014.94**	**100.00%**	**5,438.05**	**100.00%**	**5,070.06**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡资产总额分别为 5,070.06 万元、5,438.05 万元和 6,014.94 万元，呈上升趋势。资产结构方面，近三年，瑞达无锡流动资产占比逐年递增，分别为 2.07%、15.35%和 29.06%；非流动资产占比逐年递减，分别为 97.93%、84.65%和 70.94%。上述变化主要系非流动资产中投资性房地产累计折旧和摊销，且流动资产中货币资金、应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

表 15-15：瑞达无锡流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	486.56	27.84%	168.24	20.15%	40.60	38.73%
应收账款	9.35	0.54%	9.71	1.16%	50.81	48.48%
预付款项	1.98	0.11%	0.00	0.00%	4.58	4.37%
应收资金集中管理款	1,250.00	71.51%	650.00	77.85%	0.00	0.00%
其他应收款	0	0.00%	7.02	0.84%	7.02	6.70%
其他流动资产	0	0.00%	0.00	0.00%	1.80	1.72%
流动资产总计	**1,747.89**	**100.00%**	**834.97**	**100.00%**	**104.81**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年末、2023 年末以及 2024 年末，瑞达无锡流动资产分别为 104.81 万元、834.97 万元、1,747.89 万元，其中，2022 年流动资产主要由对无锡物流应收账款构成，占比为 48.48%。2023 年和 2024 年末流动资产主要由应收资金集中管理款构成，占比分别为 77.85%、71.51%。

（a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡货币资金总额分别为 40.60 万元、168.24 万元和 486.56 万元，占流动资产比例分别为 38.73%、20.15%和 27.84%。瑞达无锡货币资金逐年上涨，主要系租赁收现资金逐年沉淀所致。

（b）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡应收账款总额分别为 50.81 万元、9.71 万元和 9.35 万元，占流动资产比例分别为 48.48%、1.16%和 0.53%。瑞达无锡应收账款主要为仓库租金存在账期所致。

（c）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡应收资金集中管理款分别为 0 万元、650.00 万元和 1,250.00 万元，占流动资产比例分别为 0、77.85%和 71.51%。应收资金集中管理款为瑞达无锡按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。由于瑞达无锡于 2022 年成立，2023 年起应中国外运要求进行资金归集，因此 2022 年无余额。

3）非流动资产分析

表 15-16：瑞达无锡非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	3,994.11	93.60%	4,273.68	92.84%	4,555.88	91.76%
固定资产	91.31	2.14%	100.06	2.17%	123.61	2.49%

长期待摊费用	181.64	4.26%	229.33	4.98%	285.76	5.76%
非流动资产总计	**4,267.05**	**100.00%**	**4,603.08**	**100.00%**	**4,965.25**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡非流动资产分别为 4,965.25 万元、4,603.08 万元和 4,267.05 万元，非流动资产金额整体呈现下降趋势。瑞达无锡非流动资产主要由投资性房地产构成，投资性房地产变动主要系房屋、土地使用权的累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 15-17：瑞达无锡负债构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,736.10	100%	1,709.21	100%	1,839.09	100%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**1,736.10**	**100.00%**	**1,709.21**	**100.00%**	**1,839.09**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡负债总额分别为 1,839.09 万元、1,709.21 万元和 1,736.10 万元，总负债规模有所下降。从负债构成来看，2022 年至 2024 年末，瑞达无锡负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 15-18：瑞达无锡流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	27.49	1.58%	22.49	1.32%	162.76	8.85%
预收款项	2.25	0.13%	3.00	0.18%	0.00	0.00%
应付职工薪酬	0.00	0.00%	6.94	0.41%	0.20	0.01%
应交税费	84.61	4.87%	55.03	3.22%	51.97	2.83%
其他应付款	121.74	7.01%	121.75	7.12%	124.16	6.75%
一年内到期的非流动负债	1,500.00	86.40%	1,500.00	87.76%	1,500.00	81.56%
流动负债总计	**1,736.10**	**100.00%**	**1,709.21**	**100.00%**	**1,839.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡流动负债主要由一年内到期的非流动负债组成，分别占流动负债总计的 81.56%、87.76%和 86.40%。瑞

达无锡一年内到期的非流动负债系与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司约定的委托贷款，具体情况如下：

无锡物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于 2014 年签订委托贷款合同，贷款金额 8,323.32 万元，贷款期限为 8 年（自 2014 年 12 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日），用于无锡中外运物流中心仓储物流项目建设。

2022 年 6 月 21 日，无锡物流、中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日，该笔贷款项下未偿还本金 2,000.00 万元及相应利息债务人变更为瑞达无锡。

2022 年 12 月 29 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 12 月 29 日及 2024 年 6 月 28 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日分别延长至 2023 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日和 2025 年 3 月 10 日。

3）非流动负债分析

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达无锡不存在逾期未偿还债项情况。

3、盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 15-19：瑞达无锡营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,094.73	65.22%	288.33	44.40%	1,056.47	67.85%	305.75	45.83%
管理费收入	485.54	28.93%	266.40	41.02%	465.59	29.90%	282.40	42.33%
其他收入	98.13	5.85%	94.69	14.58%	35.00	2.25%	79.05	11.85%
合计	**1,678.40**	**100.00%**	**649.42**	**100.00%**	**1,557.06**	**100.00%**	**667.19**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	974.95	67.38%	307.40	50.44%
管理费收入	427.09	29.52%	257.04	42.18%
其他收入	44.96	3.11%	44.96	7.38%
合计	**1,447.01**	**100.00%**	**609.41**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业收入分别为 1,447.01 万元、1,557.06 万元和 1,678.40 万元，呈逐渐上升趋势。营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 67.38%、67.85%和 65.22%。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业成本分别为 609.41 万元、667.19 万元和 649.42 万元，主要由租金成本和管理费成本构成。

营业成本按性质分类如下：

表 15-20：瑞达无锡营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧、摊销	288.33	44.40%	305.75	45.83%	307.40	50.44%
物业管理费	153.49	23.64%	173.97	26.07%	148.76	24.41%
水电能源费	94.69	14.58%	79.05	11.85%	44.96	7.38%
人员薪酬	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	47.70	7.34%	56.43	8.46%	34.18	5.61%
安全生产费	16.61	2.56%	13.36	2.00%	0.00	0.00%
维修费	44.20	6.81%	35.20	5.28%	66.70	10.94%
保险费及其他	4.40	0.68%	3.45	0.52%	7.40	1.21%
合计	**649.42**	**100.00%**	**667.19**	**100.00%**	**609.41**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业成本分别为 609.41 万元、667.19 万元和 649.42 万元，整体支出较为平稳。

（2）税金及附加

表 15-21：瑞达无锡税金及附加情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	税项	占比	税项	占比	税项	占比
房产税	132.21	86.65%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
城市维护建设税	8.14	5.34%	6.87	53.60%	2.41	40.71%
城镇土地使用税	5.32	3.48%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
教育费附加、地方教育费附加	5.82	3.81%	4.91	38.29%	1.72	29.08%
印花税	1.10	0.72%	1.04	8.11%	1.79	30.20%
合计	**152.59**	**100.00%**	**12.81**	**100.00%**	**5.92**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年至 2023 年税金及附加较低，主要系瑞达无锡所在区域根据当地政府相关规定，对受公共卫生事件影响的仓储等行业纳税人，暂免征收房产税、城镇土地使用税，上述政策减免措施有效期至 2023 年 12 月 31 日；此外，根据财政部税务总局相关公告，自 2024 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物

流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

（3）财务费用

表15-22：瑞达无锡财务费用情况

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
利息支出	53.38	49.35	67.49
减：利息收入	0.24	0.23	0.14
其他	0.07	0.10	0.15
合计	**53.21**	**49.22**	**67.50**

2022年度、2023年度及2024年度，瑞达无锡财务费用整体下降。瑞达无锡的利息支出主要系贷款合同利息。

4、财务指标分析

（1）盈利能力分析

表15-23：瑞达无锡盈利情况

项目	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
毛利率	61.31%	57.15%	57.89%
净利率	32.77%	31.97%	34.86%
净资产收益率	12.85%	13.35%	15.61%

注：
1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2）净利率=净利润/营业收入
3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022年度、2023年度及2024年度，瑞达无锡的毛利率分别为57.89%、57.15%和61.31%；净利率分别为34.86%、31.97%和32.77%；净资产收益率分别为15.61%、13.35%和12.85%。资产重组完成后，瑞达无锡盈利能力稳定增长。

（2）偿债能力分析

表15-24：瑞达无锡偿债能力

指标	2024年末	2023年末	2022年末
流动比率	1.01	0.49	0.06
速动比率	1.01	0.49	0.05
资产负债率	28.86%	31.43%	36.27%

注：
1）流动比率=流动资产/流动负债
2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债
3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额

瑞达无锡重组后，流动比率及速动比率均有较大上升，资产负债率略有下降，偿债能力逐步提升。

5、日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达无锡备考财务报表，截至备考财务报表报出日，瑞达无锡不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

6、重要现金流提供方

（1）公司概览

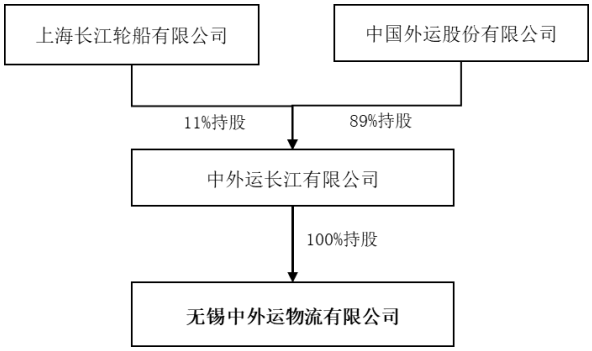
根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）（2023 年修订）》对于重要现金流提供方的定义以及相关要求，经核查，瑞达无锡涉及的重要现金流提供方为无锡中外运物流有限公司，且为该项目的单一承租人。

1）基本情况

表 15-25：无锡物流基本情况

企业名称	无锡中外运物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	无锡市新吴区新都路 18 号
法定代表人	李军
注册资本	3,000.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2007-04-09
营业期限	2007-04-09 至 2027-04-08
统一社会信用代码	9132021466009564XX
所属行业	运输代理业

2）股权结构



3）主营业务

普通货运；许可项目：第三类医疗器械经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；海上国际货物运输代理；

国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国内货物运输代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；金属制品修理；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；包装服务；第二类医疗器械销售；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）财务概况

表 15-26：无锡物流财务概况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	8,203.86	9,061.78	10,141.18
总负债	4,619.15	5,862.51	7,199.00
所有者权益	3,584.71	3,199.27	2,942.18
营业收入	7,658.28	7,647.69	9,113.02
经营活动产生的现金流量净额	929.97	863.59	330.53
净利润	574.29	244.42	68.24
资产负债率（%）	56.30	64.69	70.99
毛利率（%）	14.57	11.29	5.15

注：
1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额
2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2022 年，无锡物流采用公司分立方式完成了重组，将拟纳入本基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达无锡仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在无锡物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末至 2024 年末，无锡物流总资产分别为 10,141.18 万元、9,061.78 万元、及 8,203.86 万元；总负债分别为 7,199.00 万元、5,862.51 万元及 4,619.15 万元；资产负债率分别为 70.99%、64.69%及 56.30%。

资产负债方面，无锡物流 2022 年至 2024 年总资产和总负债有一定下降，主要系 2022 年公司分立后，无锡物流将仓库资产剥离至项目公司，并租赁仓库无锡中外运物流中心，因此 2022 年新增使用权资产及租赁负债约 4,800 万元。2022 年至 2026 年，无锡物流每年支付租金 1200 万左右，相应减少使用权资产及租赁负债，因此总资产及负债有所下降。

资产负债率方面，2022 年末资产负债率为 70.99%，主要系公司分立时仓储相关固定资产转化为整租模式下的使用权资产，并同步新增了对应的租赁负债，后续年份资产负债率逐年下降，资产负债结构持续改善。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，无锡物流营业收入分别为 9,113.02 万元、7,647.69 万元及 7,658.28 万元；净利润分别为 68.24 万元、244.42 万元及 574.29 万元。

其中部分年度盈利能力波动的原因如下，无锡物流 2022 年度营业收入较 2023 年度上升 1,465.33 万元，主要系 2022 年公共卫生事件影响，市场货运代理价格大幅提高造成营业收入大幅增长，2023 年及以后整体市场价格恢复正常，营业收入整体回落，但净利润表现优于 2022 年。无锡物流毛利率逐年上升，经营情况持续向好。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，无锡物流经营活动产生的现金流量净额分别为 330.53 万元、863.59 万元及 929.97 万元，主要系企业生产经营提质增效形成的现金流逐年增长。

（二）瑞达昆山

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本招募说明书中瑞达昆山 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1、主要财务数据及财务指标

（1）备考资产负债表

表 15-27：瑞达昆山备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	388.45	101.99	732.15
应收账款	3.67	233.36	-
预付款项	-	-	-

应收资金集中管理款	900.00	300.00	-
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**1,292.12**	**635.35**	**732.15**
二、非流动资产			
投资性房地产	4,269.54	4,589.79	4,916.15
固定资产	3.80	5.64	3.05
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
非流动资产合计	**4,273.34**	**4,595.42**	**4,919.20**
资产总计	**5,565.46**	**5,230.77**	**5,651.35**
三、流动负债			
应付账款	21.00	26.64	15.18
预收款项	1.33	-	-
应付职工薪酬	-	5.00	-
应交税费	51.13	47.44	8.90
其他应付款	101.21	101.21	102.30
一年内到期的非流动负债	2,998.89	2,998.89	3,798.89
流动负债合计	**3,173.56**	**3,179.19**	**3,925.27**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**3,173.56**	**3,179.19**	**3,925.27**
所有者权益合计	**2,391.91**	**2,051.59**	**1,726.07**
负债及所有者权益合计	**5,565.46**	**5,230.77**	**5,651.35**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（2）备考利润表

表 15-28：瑞达昆山备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,364.29**	**1,293.51**	**1,167.17**
减：营业成本	614.81	585.21	566.16
税金及附加	127.34	33.83	103.39
销售费用	-	-	-
管理费用	63.35	47.93	35.12
财务费用	106.61	107.88	132.99
其中：利息费用	106.71	108.56	133.83
利息收入	0.19	0.80	1.05
加：其他收益	0.07	1.29	1.43
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-

资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	**452.26**	**519.95**	**330.95**
加：营业外收入	4.00	-	-
减：营业外支出	-	-	2.61
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**456.26**	**519.95**	**328.34**
减：所得税费用	115.94	194.44	82.08
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	**340.32**	**325.51**	**246.25**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	340.32	325.51	246.25
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**340.32**	**325.51**	**246.25**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2、财务指标分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 15-29：瑞达昆山资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,292.12	23.22%	635.35	12.15%	732.15	12.96%
非流动资产	4,273.34	76.78%	4,595.42	87.85%	4,919.20	87.04%
资产总计	**5,565.46**	**100.00%**	**5,230.77**	**100.00%**	**5,651.35**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达昆山资产总额分别为 5,651.35 万元、5,230.77 万元和 5,565.46 万元，报告期内保持稳定。资产结构方面，近三年，瑞达昆山流动资产占比逐年递增，分别为 12.96%、12.15%和 23.22%；非流动资产占比逐年递减，分别为 87.04%、87.85%和 76.78%。上述变化主要系非流动资产中投资性房地产累计折旧和摊销，且货币资金及应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

表 15-30：瑞达昆山流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	388.45	30.06%	101.99	16.05%	732.15	100.00%
应收账款	3.67	0.28%	233.36	36.73%	-	-
预付款项	0	0.00%	-	-	-	-
应收资金集中管理款	900.00	69.65%	300.00	47.22%	-	-
流动资产总计	**1,292.12**	**100.00%**	**635.35**	**100.00%**	**732.15**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达昆山流动资产分别为 732.15 万元、635.35 万元及 1,292.12 万元，增长幅度较大，主要因重组完成后，瑞达昆山正常经营所得货币资金及应收资金集中管理款逐年增加累计所致。

（a）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山应收账款金额分别为 0 万元、233.36 万元和 3.67 万元，占流动资产的比例分别为 0%、36.73%和 0.28%。其中，2023 年末应收账款金额较大，主要因为租金收入存在一定账期，2023 年末尚未回款。

（b）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山应收资金集中管理款金额分别为 0 万元、300.00 万元和 900.00 万元，占流动资产的比例分别为 0%、47.22%和 69.65%。应收资金集中管理款为瑞达昆山 2023 年起按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。

3）非流动资产分析

表 15-31：瑞达昆山非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	4,269.54	99.91%	4,589.79	99.88%	4,916.15	99.94%
固定资产	3.8	0.09%	5.64	0.12%	3.05	0.06%
非流动资产总计	**4,273.34**	**100.00%**	**4,595.42**	**100.00%**	**4,919.20**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山非流动资产分别为 4,919.20 万元、4,595.42 万元和 4,273.34 万元，主要由投资性房地产组成。近三年，瑞达昆山投资性房地产整体呈下降趋势系房屋、土地使用权的累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达昆山无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 15-32：瑞达昆山负债构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,173.56	100.00%	3,179.19	100.00%	3,925.27	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**3,173.56**	**100.00%**	**3,179.19**	**100.00%**	**3,925.27**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山负债总额分别为 3,925.27 万元、3,179.19 万元和 3,173.56 万元，总负债规模有所下降。瑞达昆山负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 15-33：瑞达昆山流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	21	0.66%	26.64	0.84%	15.18	0.39%
预收款项	1.33	0.04%	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	0.00%	5.00	0.16%	-	-
应交税费	51.13	1.61%	47.44	1.49%	8.90	0.23%
其他应付款	101.21	3.19%	101.21	3.18%	102.30	2.61%
一年内到期的非流动负债	2,998.89	94.50%	2,998.89	94.33%	3,798.89	96.78%
流动负债总计	**3,173.56**	**100.00%**	**3,179.19**	**100.00%**	**3,925.27**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山流动负债总额分别为 3,925.27 万元、3,179.19 万元和 3,173.56 万元。近三年，瑞达昆山流动负债主要由一年内到期的非流动负债构成。该负债系与昆山物流、中国外运和招商局集团财务有限公司约定的委托贷款：

昆山物流于 2014 年自中国外运取得的专门借款 7,048.89 万元，用于置换中国外运对昆山出口加工区中外运物流中心项目内部借款，借款期限自 2014 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 31 日。

2022 年 6 月 21 日，昆山物流、中国外运、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日未偿还贷款本金 37,988,935.44 元及相应利息债务人变更为瑞达昆山。

2022 年 12 月 29 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 12 月 29 日及 2024 年 6 月 28 日，中国外运、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山分别三方委托贷款展期合同，分别将原合同项下贷款到期日延长至 2023 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日和 2025 年 3 月 10 日。

3）非流动负债分析

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达昆山不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达昆山不存在逾期未偿还债项情况。

3、盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 15-34：瑞达昆山营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	921.32	67.53%	314.51	51.15%	883.41	68.30%	323.77	55.33%
管理费收入	398.15	29.18%	259.04	42.13%	381.84	29.52%	233.18	39.85%
其他收入	44.81	3.28%	41.26	6.71%	28.26	2.18%	28.26	4.83%
合计	**1,364.29**	**100.00%**	**614.81**	**100.00%**	**1,293.51**	**100.00%**	**585.21**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	830.13	71.12%	323.69	57.17%
管理费收入	337.04	28.88%	242.46	42.83%
合计	**1,167.17**	**100.00%**	**566.16**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山营业收入分别为 1,167.17 万元、1,293.51 万元和 1,364.29 万元，呈逐渐上升趋势。营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 71.12%、68.30%和 67.53%。

营业成本按性质分类如下：

表 15-35：瑞达昆山营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	322.08	52.39%	323.77	55.33%	323.69	57.17%
物业管理费	182.02	29.61%	175.79	30.04%	133.71	23.62%
水电能源费	41.26	6.71%	28.26	4.83%	-	0.00%
维修费	44.95	7.31%	38.09	6.51%	100.36	17.73%
安全生产费	21.97	3.57%	16.24	2.78%	-	0.00%
保险费及其他	2.52	0.41%	3.06	0.52%	8.39	1.48%

人员薪酬	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**614.81**	**100.00%**	**585.21**	**100.00%**	**566.16**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山营业成本分别为 566.16 万元、585.21 万元和 614.81 万元。

1）折旧、摊销

折旧、摊销为瑞达昆山营业成本构成第一大项。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山折旧、摊销总额分别为 323.69 万元、323.77 万元和 322.08 万元，占营业成本比例分别为 57.17%、55.33%和 52.39%。

2）物业管理费

物业管理费为瑞达昆山营业成本构成第二大项。2022 年度、2023 年度、2024 年度，瑞达昆山物业管理费总额分别为 133.71 万元、175.79 万元和 182.02 万元，占营业成本比例分别为 23.62%、30.04%和 29.61%，2023 年度、2024 年度的增长，主要系中国外运整体对集团内的园区运营管理专业化提升，瑞达昆山提升安防标准、人员配置等致使成本费用增加。瑞达昆山后续将通过改变采购机制等措施，逐步优化该类物业管理费的支出水平。

3）人员薪酬

2022 年度至 2024 年度，瑞达昆山人员薪酬总额均为 0 万元。

（2）税金及附加

表 15-36：瑞达昆山税金及附加情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	税项	占比	税项	占比	税项	占比
房产税	110.56	86.82%	20.95	61.95%	85.23	82.43%
城市维护建设税	6.54	5.13%	5.70	16.85%	4.75	4.60%
土地使用税	4.62	3.63%	2.31	6.83%	9.24	8.93%
教育费附加、地方教育费附加	4.67	3.67%	4.07	12.04%	3.39	3.28%
印花税	0.95	0.75%	0.79	2.34%	0.78	0.75%
合计	**127.34**	**100.00%**	**33.83**	**100.00%**	**103.39**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2023 年，税金及附加费用较 2022 年有较大幅度下降，主要为江苏省政府对于当地仓储行业纳税人暂免征收 2023 年房产税所致。2024 年税收优惠政策到期，不再享有房产税减免，税金及附加恢复正常水平。

（3）财务费用

瑞达昆山近三年及一期财务费用明细如下：

表 15-37：瑞达昆山财务费用情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	106.71	108.56	133.83
减：利息收入	0.19	0.80	1.05
其他	0.09	0.12	0.21
合计	**106.61**	**107.88**	**132.99**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度财务费用呈下降趋势，利息费用支出逐年减少，主要因为瑞达昆山对相关借款执行还本付息所致。

4、财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 15-38：瑞达昆山盈利情况

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
毛利率	54.94%	54.76%	51.49%
净利率	24.94%	25.17%	21.10%
净资产收益率	14.23%	15.87%	14.27%

注：
1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2）净利率=净利润/营业收入
3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022 年度至 2024 年度，瑞达昆山物流项目公司的毛利率分别为 51.49%、54.76%和 54.94%；净利率分别为 21.10%、25.17%、24.94%；净资产收益率分别为 14.27%、15.87%和 14.23%。报告期内项目公司盈利情况总体保持平稳。

（2）偿债能力分析

表 15-39：瑞达昆山偿债能力

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.41	0.20	0.19
速动比率	0.41	0.20	0.19
资产负债率	57.02%	60.78%	69.46%

注：
1）流动比率=流动资产/流动负债
2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债
3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额

瑞达昆山重组后，流动比率及速动比率均有较大上升，资产负债率略有下降，偿债能力逐步提升。

5、日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达昆山备考财务报表，截至备考财务报表报出日，瑞达昆山不存在承**诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。**

6、重要现金流提供方

（1）公司概览

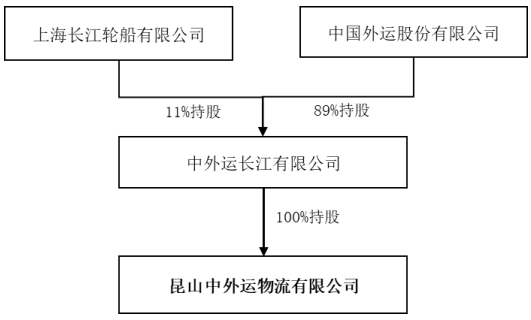
根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》对于重要现金流提供方的定义以及相关要求，经核查，瑞达昆山涉及的重要现金流提供方为昆山中外运物流有限公司，且为该项目的单一承租人。

1）基本情况

表 15-40：昆山物流基本情况

企业名称	昆山中外运物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山综合保税区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房
法定代表人	钟轩言
注册资本	1,200.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2007-09-11
营业期限	2007-09-11 至 2027-09-10
统一社会信用代码	913205836668213319
所属行业	运输代理业

2）股权结构



3）主营业务

承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务；办理国际多式联运业务；办理国际快递（邮政企业专营业务除外）；仓储服务（除危险品）；道路普通货物运输；商品及技术的进出口业务（法律、行政法规禁止经营、前置许可经营的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）财务情况

表 15-41：昆山物流财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	2,394.20	3,318.88	4,566.55
总负债	2,652.50	3,044.19	3,588.24
所有者权益	-258.30	274.70	978.31
营业收入	1,605.42	1,430.29	1,953.74
经营活动产生的现金流量净额	358.25	179.43	337.89
净利润	-529.41	-713.59	-291.75
资产负债率（%）	110.79	91.72	78.58
毛利率（%）	-15.33	-22.12	8.16

注：
1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额
2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2022 年，昆山物流完成了以公司分立形式进行的重组，将拟纳入本基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达智汇昆山仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在昆山物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山物流总资产分别为 4,566.55 万元、3,318.88 万元及 2,394.20 万元；总负债分别为 3,588.24 万元、3,044.19 万元及 2,652.50 万元；资产负债率分别为 78.58%、91.72%及 110.79%。

昆山物流自重组后，总资产、总负债及所有者权益逐年下降，资产负债率逐年上升，主要系公司分立后，昆山物流的固定资产转换为使用权资产，且使用权资产会随租金支付逐年递减，此外由于租金支付，资产下降幅度大于负债下降幅度所致。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，昆山物流营业收入分别为 1,953.74 万元、1,430.29 万元及 1,605.42 万元；净利润分别为-291.75 万元、-713.59 万元及-529.41 万元。

2023 年度，昆山物流净利润较 2022 年下降 421.84 万元，主要系该年度当地物流地产市场由于产业转移导致波动，终端客户的租金下调所致。2024 年末，昆山物流经过降本增效、积极拓展客源的相关措施，叠加所在区域及时引入新产业效应，运营情况已有改善，营业收入、净利润、毛利率已较 2023 年有所提升。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，昆山物流经营活动产生的现金流量净额分别为 337.89 万元、179.43 万元及 358.25 万元。

2022 年度至 2024 年度，昆山物流经营活动产生的现金流量存在波动，主要系当地产业调整而引起的物流业务波动。

（三）瑞达金华

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本招募说明书中瑞达金华 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1、最近三年一期主要财务数据

（1）备考资产负债表

表 15-42：瑞达金华资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	200.17	32.66	1,054.76
应收账款	12.45	226.71	15.72
预付款项	0.62	10.35	-
应收资金集中管理款	1,450.00	400.00	-
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	-	2.23	-
流动资产合计	**1,663.24**	**671.95**	**1,070.48**
二、非流动资产			
投资性房地产	8,900.37	9,352.54	9,890.20
固定资产	714.03	875.51	867.38
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	32.77	42.39	-
非流动资产合计	**9,647.17**	**10,270.44**	**10,757.58**
资产总计	**11,310.41**	**10,942.39**	**11,828.06**
三、流动负债			
应付账款	11.37	51.06	8.19
预收款项	8.85	8.85	-
应付职工薪酬	-	-	0.49
应交税费	96.01	62.39	214.53
其他应付款	145.56	145.61	145.90
一年内到期的非流动负债	6,400.00	6,400.00	7,500.00

流动负债合计	**6,661.79**	**6,667.91**	**7,869.10**
四、非流动负债	**-**	**-**	**-**
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**6,661.79**	**6,667.91**	**7,869.10**
所有者权益合计	**4,648.62**	**4,274.48**	**3,958.96**
负债及所有者权益合计	**11,310.41**	**10,942.39**	**11,828.06**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（2）备考利润表

表 15-43：瑞达金华利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,997.51**	**1,954.08**	**1,726.11**
减：营业成本	1,010.32	1,018.01	799.62
税金及附加	204.23	199.72	223.03
销售费用	-	-	-
管理费用	51.46	37.42	38.00
财务费用	227.49	228.41	260.79
其中：利息费用	227.73	229.34	262.06
利息收入	0.32	1.06	1.42
加：其他收益	0.01	2.14	1.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**504.02**	**472.67**	**406.18**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.00	51.98	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**504.02**	**420.69**	**406.18**
减：所得税费用	129.88	105.17	173.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**374.15**	**315.52**	**232.32**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	374.15	315.52	232.32
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**374.15**	**315.52**	**232.32**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2、资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 15-44：瑞达金华资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动资产	1,663.24	14.71%	671.95	6.14%	1,070.48	9.05%
非流动资产	9,647.17	85.29%	10,270.44	93.86%	10,757.58	90.95%
资产总计	**11,310.41**	**100%**	**10,942.39**	**100%**	**11,828.06**	**100%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华资产总额分别为 11,828.06 万元、10,942.39 万元和 11,310.41 万元，资产总额呈波动趋势，其中，主要原因系货币资金变动和投资性房地产累计折旧和摊销导致；从资产结构看，非流动资产在公司资产的占比较高，分别为 90.95%、93.86%和 85.29%。

2）流动资产分析

表 15-45：瑞达金华流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	200.17	12.03%	32.66	4.86%	1,054.76	98.53%
应收账款	12.45	0.75%	226.71	33.74%	15.72	1.47%
预付款项	0.62	0.04%	10.35	1.54%	-	-
应收资金集中管理款	1,450.00	87.18%	400.00	59.53%	-	-
其他流动资产	-	-	2.23	0.33%	-	-
流动资产总计	**1,663.24**	**100.00%**	**671.95**	**100.00%**	**1,070.48**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华流动资产分别为 1,070.48 万元、671.95 万元和 1,663.24 万元，流动资产波动较大。从资产构成来看，2022 年末，瑞达金华流动资产主要由货币资金构成，金额为 1,054.76 万元，占比 98.53%。2023 年末和 2024 年末，瑞达金华流动资产主要由应收资金集中管理款构成，金额分别为 400.00 万元和 1,450.00 万元，占比 59.53%和 87.18%。

（a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华货币资金总额分别为 1,054.76 万元、32.66 万元和 200.17 万元，占流动资产比例分别为 98.53%、4.86%和 12.03%。瑞达金华货币资金来源主要为经营中收取的租金及水电费等收入，货币资金总额呈一定波动主要系归集至应收资金集中管理款所致。

（b）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华应收账款总额分别为 15.72 万元、226.71 万元和 12.45 万元，占流动资产比例分别为 1.47%、33.74%和 0.75%。应收账款存在一定波动，主要系部分租金款项未在当年回款，于次年年初收回导致。

（c）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华应收资金集中管理款总额分别为 0 万元、400.00 万元和 1,450.00 万元，占流动资产比例分别为 0%、59.53%和 87.18%。应收资金集中管理款为瑞达金华按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。由于瑞达金华于 2022 年成立，2023 年起应中国外运要求进行资金归集。

3）非流动资产分析

表 15-46：瑞达金华非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	8,900.37	92.26%	9,352.54	91.06%	9,890.20	91.94%
固定资产	714.03	7.40%	875.51	8.52%	867.38	8.06%
长期待摊费用	32.77	0.34%	42.39	0.41%	-	-
非流动资产总计	**9,647.17**	**100.00%**	**10,270.44**	**100.00%**	**10,757.58**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华非流动资产分别为 10,757.58 万元、10,270.44 万元和 9,647.17 万元，主要由投资性房地产构成，非流动资产整体呈现稳定下降趋势，系累计折旧和摊销增加导致。

4）资产受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 15-47：瑞达金华负债构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	6,661.79	100.00%	6,667.91	100.00%	7,869.10	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**6,661.79**	**100.00%**	**6,667.91**	**100.00%**	**7,869.10**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华负债总额分别为 7,869.10 万元、6,667.91 万元和 6,661.79 万元，总负债规模逐渐下降。从负债构成来看，2022 年末至 2024 年末，瑞达金华负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 15-48：瑞达金华流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	11.37	0.17%	51.06	0.77%	8.19	0.10%
预收款项	8.85	0.13%	8.85	0.13%	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	0.49	0.01%
应交税费	96.01	1.44%	62.39	0.94%	214.53	2.73%
其他应付款	145.56	2.18%	145.61	2.18%	145.90	1.85%
一年内到期的非流动负债	6,400.00	96.07%	6,400.00	95.98%	7,500.00	95.31%
流动负债总计	**6,661.79**	**100.00%**	**6,667.91**	**100.00%**	**7,869.10**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华流动负债分别为 7,869.10 万元、6,667.91 和 6,661.79 万元。瑞达金华流动负债绝大部分由一年内到期的非流动负债构成，主要为金华物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于 2014 年签订委托贷款合同，贷款期限展期至 2025 年 3 月 10 日，资金用途为固定资产投资以及相关基础设施建设。

3）非流动负债分析

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至 2024 年 12 月 31 日，瑞达金华不存在逾期未偿还债项情况。

3、盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 15-49：瑞达金华营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,279.24	64.04%	613.35	60.71%	1,238.47	63.38%	595.85	58.53%
管理费收入	584.40	29.26%	273.93	27.11%	565.64	28.95%	274.16	26.93%
其他收入	133.87	6.70%	123.05	12.18%	149.97	7.67%	148.01	14.54%
合计	**1,997.51**	**100.00%**	**1,010.32**	**100.00%**	**1,954.08**	**100.00%**	**1,018.01**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,163.18	67.39%	592.55	74.10%
管理费收入	529.57	30.68%	173.71	21.72%
其他收入	33.36	1.93%	33.36	4.17%
合计	**1,726.11**	**100.00%**	**799.62**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华营业收入分别为 1,726.11 万元、1,954.08 万元和 1,997.51 万元。从营业收入构成来看，瑞达金华营业收入主

要由租金收入和管理费收入构成。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华营业成本分别为 799.62 万元、1,018.01 万元和 1,010.32 万元，主要由租金成本和管理费成本构成。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华租金收入分别为 1,163.18 万元、1,238.47 万元和 1,279.24 万元，占营业收入的比例分别为 67.39%、63.38%和 64.04%。报告期内瑞达金华租金收入保持稳定。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华管理费收入分别为 529.57 万元、565.64 万元和 584.40 万元，占营业收入的比例分别为 30.68%、28.95%和 29.26%。报告期内保持稳定。

营业成本按性质分类如下：

表 15-50：瑞达金华营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	613.35	60.71%	595.85	58.53%	592.55	74.10%
物业管理费	201.85	19.98%	191.24	18.79%	124.71	15.60%
水电能源费	123.05	12.18%	148.01	14.54%	33.36	4.17%
园区维修、维护费	50.39	4.99%	60.49	5.94%	45.60	5.70%
保险费及其他	4.80	0.48%	9.23	0.91%	3.40	0.43%
安全生产费	16.89	1.67%	13.19	1.30%	-	-
人员薪酬	-	-	-	-	-	-
合计	**1,010.32**	**100.00%**	**1,018.01**	**100.00%**	**799.62**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华营业成本分别为 799.62 万元、1,018.01 万元和 1,011.32 万元，主要由折旧摊销费构成。

1）折旧、摊销

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华折旧、摊销金额分别为 592.55 万元、595.85 万元和 613.35 万元，占营业成本的比例分别为 74.10%、58.53%和 60.71%。报告期内保持相对稳定，主要为瑞达金华投资性房地产折旧所致。

2）物业管理费

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华物业管理费金额分别为 124.71 万元、191.24 万元和 201.85 万元，占营业成本的比例分别为 15.60%、18.79%和 19.98%。其中，2023 年度、2024 年度的增长，主要系中国外运整体对集团内的园区运营管理专业化提升，瑞达金华提升安防标准、人员配置等致使成本费用增加。瑞达金华后续将通过改变采购机制等措施，逐步优化该类物业管理费的支出水平。

（2）税金及附加

表 15-51：瑞达金华税金及附加情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	165.10	161.12	159.04
城镇土地使用税	24.91	24.91	49.81
城市维护建设税	6.33	6.23	6.36
教育费附加、地方教育费附加	6.33	6.23	6.36
印花税	1.56	1.23	1.46
合计	**204.23**	**199.72**	**223.03**

2023 年至 2024 年度瑞达金华税金及附加费用较 2022 年有所下降，主要系城镇土地使用税减少所致，即财政部税务总局 2023 颁布的关于仓储设施用地减按 50%计征城镇土地使用税的规定，该规定有效期至 2027 年 12 月 31 日。

（3）财务费用

表 15-52：瑞达金华财务费用情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息费用	227.73	229.34	262.06
减：利息收入	0.32	1.06	1.42
其他	0.08	0.13	0.14
合计	**227.49**	**228.41**	**260.79**

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华财务费用主要由利息费用组成，整体比较平稳。

4、财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 15-53：瑞达金华盈利情况

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
毛利率	49.42%	47.90%	53.67%
净利率	18.73%	16.15%	13.46%
净资产收益率	8.05%	7.38%	5.87%

注：
1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2）净利率=净利润/营业收入
3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华物流项目公司的毛利率分别为 53.67%、47.90%和 49.42%；净利润率分别为 13.46%、16.15%、18.73%；净资产收益率分别为 5.87%、7.38%和 8.05%，报告期内项目公司盈利情况表现较好。

（2）偿债能力分析

表 15-54：瑞达金华偿债能力

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.25	0.10	0.14
速动比率	0.25	0.10	0.14
资产负债率	58.90%	60.94%	66.53%

注：
1）流动比率=流动资产/流动负债
2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债
3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额

5、日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达金华备考财务报表，截至备考财务报表报告日，瑞达金华不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

6、重要现金流提供方

（1）公司概览

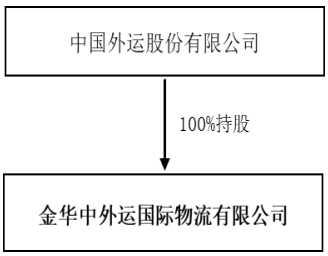
根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）（2023 年修订）》对于重要现金流提供方的定义以及相关要求，经核查，瑞达金华涉及的重要现金流提供方为金华中外运国际物流有限公司，且为该项目的单一承租人。

1）基本情况

表 15-55：金华物流基本情况

企业名称	金华中外运国际物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省金华市金东区金港大道东 988 号
法定代表人	王彤
注册资本	人民币 1,210 万元
设立（工商注册）日期	2007-12-28
营业期限	2007-12-28 至 2027-12-28
统一社会信用代码	91330703670278642P
所属行业	道路货物运输

2）股权结构



3）主营业务

货运：普通货物运输、货物专用运输（集装箱）；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）；国际运输：国际货物运输（国际货物运输），提供海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报验及运输咨询，符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）财务情况

表 15-56：金华物流财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	5,410.42	7,664.83	8,014.17
总负债	3,863.09	6,167.89	6,557.55
所有者权益	1,547.34	1,496.94	1,456.62
营业收入	2,556.35	2,587.15	2,381.98
经营活动产生的现金流量净额	1,309.84	1,541.15	400.21
净利润	41.37	57.48	-67.51
资产负债率（%）	71.40	80.47	81.82
毛利率（%）	18.85	20.60	21.81

注：
1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额
2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2022 年，金华物流采用公司分立方式进行重组，将拟纳入本基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达（金华）仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在金华物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末至 2024 年末，金华物流总资产分别为 8,014.17 万元、7,664.83 万元及 5,410.42 万元；总负债分别为 6,557.55 万元、6,167.89 万元及 3,863.09 万元；资产负债率分别为 81.82%、80.47%及 71.40%。

资产重组过程中，金华物流剥离资产，导致 2023 年度与 2024 年度总额资产负债持续下降，主要因为根据 16 号租赁准则确认的资产和负债会随着使用权资产累计折旧和租赁负债摊销逐渐下降所致。

2022 年至 2024 年末，金华物流资产负债率较高，主要系根据 16 号会计准则核算，同时确认使用权资产和租赁负债，分子分母同时增加，导致资产负债率增高。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，金华物流营业收入分别为 2,381.98 万元、2,587.15 万元及 2,556.35 万元；净利润分别为-67.51 万元、57.48 万元及 41.37 万元。

2022 年度，金华物流净利润为负，主要因为新租赁准则影响当年损益-172 万元，导致 2022 年度亏损。2023 至 2024 年度，金华物流净利润已恢复到正常经营水平。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，金华物流经营活动产生的现金流量净额分别为 400.21 万元、1,541.15 万元及 1,309.84 万元。

2022 年度金华物流经营活动产生的现金流量净额较低，主要系 2022 年资产重组后仓库入账成本由自持转变为承租，需向项目公司支付租金，营业成本增加导致净流出所致，上述情况系整租方资产重组导致，主要为经营模式转化所致，对于整租方的实际经营情况影响较小。2023 年度经营活动产生的现金流量净额恢复正常水平。

（四）昆山供应链

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇瞿家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本招募说明书中昆山供应链 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1、最近三年一期主要财务数据

（1）备考资产负债表

表 15-57：昆山供应链备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	750.54	208.05	254.42
应收账款	-	-	145.05
预付款项	3.40	3.24	3.29
应收资金集中管理款	5,500.00	4,900.00	3,625.23
其他应收款	54.97	55.71	55.71
其他流动资产	-	131.74	74.08

流动资产合计	**6,308.92**	**5,298.74**	**4,157.78**
二、非流动资产			
投资性房地产	8,193.47	8,590.24	8,987.01
固定资产	243.41	306.66	367.89
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
非流动资产合计	**8,436.89**	**8,896.90**	**9,354.89**
资产总计	**14,745.80**	**14,195.64**	**13,512.67**
三、流动负债			
应付账款	1.55	25.49	17.09
预收款项	2.26	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	92.55	82.91	59.59
其他应付款	-	-	18.31
其中：应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**96.37**	**108.40**	**94.99**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**96.37**	**108.40**	**94.99**
所有者权益合计	**14,649.43**	**14,087.24**	**13,417.68**
负债及所有者权益合计	**14,745.80**	**14,195.64**	**13,512.67**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（2）备考利润表

表 15-58：昆山供应链备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,762.65**	**1,678.95**	**1,588.14**
减：营业成本	768.38	809.79	740.29
税金及附加	194.45	4.35	57.23
销售费用	-	-	-
管理费用	43.23	56.64	20.72
财务费用	-0.12	-2.39	-7.19
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	0.51	1.55	0.92
加：其他收益	-	79.49	-
投资收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	**756.71**	**890.04**	**777.09**

加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**756.71**	**890.04**	**777.09**
减：所得税费用	187.64	227.35	196.79
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**569.06**	**662.70**	**580.30**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	569.06	662.70	580.30
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**569.06**	**662.70**	**580.30**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2、资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 15-59：昆山供应链资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,308.92	42.78%	5,298.74	37.33%	4,157.78	30.77%
非流动资产	8,436.89	57.22%	8,896.90	62.67%	9,354.89	69.23%
资产总计	**14,745.80**	**100.00%**	**14,195.64**	**100.00%**	**13,512.67**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链资产总额分别为 13,512.67 万元、14,195.64 万元和 14,745.80 万元，资产总额整体呈上升趋势；近三年，非流动资产占比分别为 69.23%、62.67%和 57.22%，其中占比较高的为投资性房地产累计折旧和摊销，而流动资产的上升主要系应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

表 15-60：昆山供应链流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	750.54	11.90%	208.05	3.93%	254.42	6.12%
应收账款	-	-	-	-	145.05	3.49%
预付款项	3.4	0.05%	3.24	0.06%	3.29	0.08%
应收资金集中管理款	5,500.00	87.18%	4,900.00	92.47%	3,625.23	87.19%
其他应收款	54.97	0.87%	55.71	1.05%	55.71	1.34%

其他流动资产	-	-	131.74	2.49%	74.08	1.78%
流动资产总计	**6,308.92**	**100.00%**	**5,298.74**	**100.00%**	**4,157.78**	**100%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链货币资金总额分别为 254.42 万元、208.05 万元和 750.54 万元，占流动资产的比例分别为 6.12%、3.93%和 11.90%。报告期内昆山供应链的货币资金的来源为租金收入，2024 年末货币资金较 2023 年末增加 542.49 万元，主要系租金收入逐年沉淀所致。

（b）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应收资金集中管理款总额分别为 3,625.23 万元、4,900.00 万元和 5,500.00 万元，占流动资产比例分别为 87.19%、92.47%和 87.18%。昆山供应链于 2013 年成立，并于 2022 年将与本项目无关的资产剥离，2022 年应收资金集中管理款余额为向中国外运物流发展有限公司归集的资金，2023 年起应收资金集中管理款余额为向中外运物流投资控股有限公司归集的资金。

3）非流动资产分析

表 15-61：昆山供应链非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	8,193.47	97.11%	8,590.24	96.55%	8,987.01	96.07%
固定资产	243.41	2.89%	306.66	3.45%	367.89	3.93%
非流动资产总计	**8,436.89**	**100.00%**	**8,896.90**	**100.00%**	**9,354.89**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链非流动资产分别为 9,354.89 万、8,896.90 万元和 8,436.89 万元，呈逐年下降趋势。昆山供应链非流动资产主要由投资性房地产构成，整体下降系累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 15-62：昆山供应链负债构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	96.37	100.00%	108.40	100.00%	94.99	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**96.37**	**100.00%**	**108.40**	**100.00%**	**94.99**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链负债总额分别为 94.99 万元、108.40 万元和 96.37 万元，总负债规模有所上升；从负债构成来看，昆山供应链负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 15-63：昆山供应链流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.55	1.61%	25.49	23.51%	17.09	18.00%
预收款项	2.26	2.35%	-	-	-	-
应交税费	92.55	96.04%	82.91	76.49%	59.59	62.73%
其他应付款	-	0.00%	-	-	18.31	19.28%
流动负债总计	**96.37**	**100.00%**	**108.40**	**100.00%**	**94.99**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链流动负债分别为 94.99 万元、108.40 万元和 96.37 万元，逐年增长。

（a）应付账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应付账款金额分别为 17.09 万元、25.49 万元和 1.55 万元，占流动负债比例分别为 18.00%、23.51%和 1.61%。昆山供应链应付账款主要为应付水电费。

（b）应交税费

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应交税费金额分别为 59.59 万元、82.91 万元和 92.55万元，占流动负债的比例分别为 62.73%、76.48%和 96.04%。报告期内昆山供应链应交税费占比呈上升趋势，主要系租金收入逐年增加，增值税增加所致。

3）非流动负债分析

截至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链不存在逾期未偿还债项情况。

3、盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 15-64：昆山供应链营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,173.34	66.57%	463.56	60.33%	1,125.19	67.02%	462.85	57.16%
管理费收入	519.24	29.46%	253.08	32.94%	497.94	29.66%	291.51	36.00%
其他收入	70.06	3.97%	51.74	6.73%	55.82	3.32%	55.43	6.85%
合计	**1,762.65**	**100.00%**	**768.38**	**100.00%**	**1,678.95**	**100.00%**	**809.79**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,086.24	68.40%	461.98	62.41%
管理费收入	476.76	30.02%	253.18	34.20%
其他收入	25.13	1.58%	25.13	3.40%
合计	**1,588.14**	**100.00%**	**740.29**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链营业收入分别为 1,588.14 万元 1,678.95 万元和 1,762.65 万元，报告期内呈稳步上升趋势；从营业收入构成来看，公司营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 68.40%、67.02%和 66.57%。整体来看，2022 年度至 2023 年度昆山供应链营业收入总体处于稳健水平，盈利能力稳定。

营业成本按性质分类如下：

表 15-65：昆山供应链营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧、摊销	463.56	60.33%	462.85	57.16%	461.98	62.41%
物业管理费	190.63	24.81%	193.56	23.90%	152.77	20.64%
水电能源费	53.42	6.95%	51.27	6.33%	25.13	3.40%
维修费	26.94	3.51%	81.92	10.12%	70.46	9.52%
安全生产费	21.55	2.80%	12.94	1.60%	13.41	1.81%
保险费及其他	12.27	1.60%	7.26	0.90%	16.54	2.23%
合计	**768.38**	**100.00%**	**809.79**	**100.00%**	**740.29**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链营业成本分别为 740.29 万元、809.79 万元和 768.38 万元。2023 年营业成本较 2022 年增长，主要系维修费支出和水电能源费支出增长所致。

（2）税金及附加

表 15-66：昆山供应链税金及附加情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	143.66	0.00	65.36
土地使用税	38.33	0.00	-21.40
城市维护建设税	6.21	2.14	3.01
教育费附加、地方教育费附加	6.21	2.14	3.01
印花税	0.04	0.06	7.26
合计	**194.45**	**4.35**	**57.23**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链税金主要由房产税及土地使用税为主，其波动较大的原因在于江苏省政府在 2022 年、2023 年对区域内仓储行业纳税人的房产税、土地使用税给予优惠政策，于 2022 年先行征收房产税和土地使用税，后分别于 2022 年、2023 年退回给昆山供应链，2023 年则直接未征收。

4、财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 15-67：昆山供应链盈利情况

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
毛利率	56.41%	51.77%	53.39%
净利率	32.28%	39.47%	36.54%
净资产收益率	3.88%	4.70%	4.32%

注：
1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2）净利率=净利润/营业收入
3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链毛利率及净利率均较为稳定。净资产收益率逐年下降，主要系昆山供应链净利润较为稳定，且净资产增加幅度较大所致。

（2）偿债能力分析

表 15-68：昆山供应链偿债能力

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	65.47	48.88	43.77
速动比率	65.43	47.64	42.95
资产负债率	0.65%	0.76%	0.70%

注：
1）流动比率=流动资产/流动负债
2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债
3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额

5、日后事项、或有事项以及其他重要事项

根据昆山供应链备考财务报表，截至备考财务报表报出日，昆山供应链不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

6、重要现金流提供方

（1）公司概览

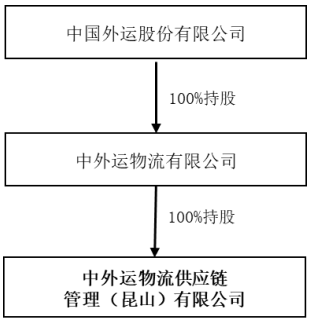
根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》对于重要现金流提供方的定义以及相关要求，经核查，昆山供应链涉及的重要现金流提供方为中外运物流供应链管理（昆山）有限公司，且为该项目的单一承租人。

1）基本情况

表 15-69：外运物流昆山基本情况

企业名称	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
法定代表人	汤波
注册资本	人民币 5,000.00 万元
设立日期（工商注册）	2022-01-14
营业期限	2022-01-14 至 2042-01-13
统一社会信用代码	91320583MA7FMWR53F
所属行业	综合管理服务

2）股权结构



3）主营业务

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；文具用品批发；汽车零配件批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；金属材料销售；五金产品批发；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）财务情况

表 15-70：外运物流昆山财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	17,307.73	13,109.96	16,237.00
总负债	11,501.31	12,535.67	17,720.58
所有者权益	5,806.42	574.28	-1,483.58
营业收入	34,054.42	31,887.45	20,837.23
经营活动产生的现金流量净额	6,193.04	7,950.69	-2,837.29
净利润	700.86	2,003.81	-1,509.55
资产负债率（%）	66.45	95.62	109.14
毛利率（%）	4.04	7.72	-6.61

注：
1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额
2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末，外运物流昆山总资产分别为 16,237.00 万元、13,109.96 万元及 17,307.73 万元；总负债分别为 17,720.58 万元、12,535.67 万元及 11,501.31 万元；资产负债率分别为 109.14%、95.62%及 66.45%，资产负债结构逐年优化。

2022 年末，外运物流昆山所有者权益为负，主要因股东未实缴注册资本，所有者权益等于计提的安全费加净利润。2023 年末，外运物流昆山总资产、总负债有所下降，主要系使用权资产与租赁负债的正常摊销使资产、负债双方均同比减少 1,042 万元。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流昆山营业收入分别为 20,837.23 万元、31,887.45 万元及 34,054.42 万元；净利润分别为-1,509.55 万元、2,003.81 万元及 700.86 万元。

2022 年度，外运物流昆山净利润为负，主要由于资产重组后外运物流昆山租入昆山千灯物流中心，经营模式有所改变，仓库入账成本由原自持转变为承租，需向外支付租金。此外，为应对公共卫生事件，外运物流昆山 2022 年度出车、移仓、消杀等成本均有所上升，客户已于 2023 年年初就上述服务支付额外补贴。2023 年度外运物流昆山恢复增长，主要系新增客户带来的营收增长和 2022 年度为客户提供应对公共卫生事件导致的出车、移仓、消杀服务，因此客户在 2023 年度支付额外费用。

2024 年度，外运物流昆山净利润下降的主要原因受到整体宏观大环境影响，外运物流昆山的服务供应商报价提升，服务的客户希望在原有的报价中包含更多的服务，故营业收入虽维持小幅增长，但成本端支出增加，因此，净利润、毛利率有较明显下降。

3）现金流量分析

2022 年至 2024 年度，外运物流昆山经营活动产生的现金流量净额分别为-2,837.29 万元、7,950.69 万元及 6,193.04 万元。

2022 年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要因为购入昆山中外运供应链有限公司资产是通过中外运物流有限公司总部借款 3,694 万元支付，借款流入计入筹资活动，购入资产的支出计入经营活动。

（五）天津建合

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了天津中外运建合仓储服务有限公司财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。未经特别说明，本招募说明书中天津建合 2022 年至 2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1、最近三年一期主要财务数据

（1）资产负债表

表 15-71：天津建合资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	991.47	319.50	132.26
应收账款	-	-	215.26
预付款项	-	20.00	36.41
应收资金集中管理款	7,000.00	6,200.00	4,957.01
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	20.18	35.60	0.82
流动资产合计	**8,011.64**	**6,575.10**	**5,341.75**
二、非流动资产			
投资性房地产	12,924.38	13,732.01	14,198.72
固定资产	452.06	504.97	949.59
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	42.61	30.67	-
非流动资产合计	**13,419.05**	**14,267.65**	**15,148.31**
资产总计	**21,430.69**	**20,842.75**	**20,490.06**

三、流动负债			
应付账款	1.15	1.70	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	12.77	8.71	15.31
其他应付款	197.02	186.00	217.08
一年内到期的非流动负债	9,133.33	9,072.55	9,004.65
流动负债合计	**9,344.28**	**9,268.96**	**9,237.03**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
递延收益	296.34	315.66	334.99
非流动负债合计	**296.34**	**315.66**	**334.99**
负债合计	**9,640.61**	**9,584.62**	**9,572.02**
所有者权益合计	**11,790.07**	**11,258.13**	**10,918.04**
负债及所有者权益合计	**21,430.69**	**20,842.75**	**20,490.06**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（2）利润表

表 15-72：天津建合利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**2,513.69**	**2,477.31**	**2,401.51**
减：营业成本	1,453.14	1,539.19	1,518.09
税金及附加	220.42	241.05	254.99
销售费用	-	-	-
管理费用	50.05	60.71	43.30
研发费用	-	-	-
财务费用	269.60	281.18	563.13
其中：利息费用	213.50	215.43	225.88
利息收入	4.90	2.49	1.68
加：其他收益	19.71	22.46	25.51
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	4.97
二、营业利润	**540.20**	**377.64**	**52.49**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.60	-	-
三、利润总额	**539.60**	**377.64**	**52.49**
减：所得税费用	8.74	-	-
四、净利润	**530.86**	**377.64**	**52.49**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**530.86**	**377.64**	**52.49**
七、每股收益	**-**	**-**	**-**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（3）现金流量表

表 15-73：天津建合现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,729.48	2,912.18	2,591.39
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	202.30	2.49	1.69
经营活动现金流入小计	**2,931.79**	**2,914.67**	**2,593.07**
购买商品、接受劳务支付的现金	587.24	704.63	686.92
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	16.14
支付的各项税费	373.44	440.22	389.99
支付其他与经营活动有关的现金	262.18	92.12	103.22
经营活动现金流出小计	**1,222.86**	**1,236.97**	**1,196.26**
经营活动产生的现金流量净额	**1,708.93**	**1,677.69**	**1,396.81**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	9.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**9.49**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23.47	32.03	16.37
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	800.00	1,242.99	1,179.01
投资活动现金流出小计	**823.47**	**1,275.03**	**1,195.38**
投资活动产生的现金流量净额	**-823.47**	**-1,275.03**	**-1,185.89**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	213.50	215.43	225.88
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**213.50**	**215.43**	**225.88**
筹资活动产生的现金流量净额	**-213.50**	**-215.43**	**-225.88**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.00**	**0.00**	**0.01**

五、现金及现金等价物净增加额	**671.97**	**187.24**	**-14.94**
加：期初现金及现金等价物余额	319.50	132.26	147.20
六、期末现金及现金等价物余额	**991.47**	**319.50**	**132.26**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2、资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 15-74：天津建合资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	8,011.64	37.38%	6,575.10	31.55%	5,341.75	26.07%
非流动资产	13,419.05	62.62%	14,267.65	68.45%	15,148.31	73.93%
资产总计	**21,430.69**	**100.00%**	**20,842.75**	**100.00%**	**20,490.06**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合资产总额分别为 20,490.06 万元、20,842.75 万元和 21,430.69 万元，公司资产总额呈波动上升趋势。从资产结构看，非流动资产为公司资产在总资产中占比较高，占比分别为 73.93%、68.45%和 62.62%。

2）流动资产分析

表 15-75：天津建合流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	991.47	12.38%	319.50	4.86%	132.26	2.48%
应收账款	-	0.00%	-	-	215.26	4.03%
预付款项	-	0.00%	20.00	0.30%	36.41	0.68%
应收资金集中管理款	7,000.00	87.37%	6,200.00	94.30%	4,957.01	92.80%
其他应收款	-	0.00%	-	-	-	-
其他流动资产	20.18	0.25%	35.60	0.54%	0.82	0.02%
流动资产总计	**8,011.64**	**100.00%**	**6,575.10**	**100.00%**	**5,341.75**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合流动资产分别为 5,341.75 万元、6,575.10 万元和 8,011.64 万元。从流动资产构成来看，天津建合流动资产主要由应收资金集中管理款构成，占比分别为 92.80%、94.30%和 87.37%，应收资金集中管理款逐年上升主要系公司在结算中心存款逐年增加所致。

3）非流动资产分析

表 15-76：天津建合非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	12,924.38	96.31%	13,732.01	96.25%	14,198.72	93.73%
固定资产	452.06	3.37%	504.97	3.54%	949.59	6.27%
长期待摊费用	42.61	0.32%	30.67	0.21%	-	-
非流动资产总计	**13,419.05**	**100.00%**	**14,267.65**	**100.00%**	**15,148.31**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合非流动资产分别为 15,148.31 万元、14,267.65 万元和 13,419.05 万元，主要由投资性房地产构成，整体呈现下降趋势，主要系折旧摊销所致。

4）资产受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，天津建和无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 15-77：天津建合负债构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,344.28	97%	9,268.96	96.71%	9,237.03	96.50%
非流动负债	296.34	3.07%	315.66	3.29%	334.99	3.50%
负债总计	**9,640.61**	**100.00%**	**9,584.62**	**100.00%**	**9,572.02**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合负债总额分别为 9,572.02 万元、9,584.62 万元和 9,640.61 万元，总负债规模基本保持稳定。从负债构成来看，2022 年末、2023 年末和 2024 年末，负债主要由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 15-78：天津建合流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.15	0.01%	1.70	0.02%	-	-
应付职工薪酬	-	0.00%	-	-	-	-
应交税费	12.77	0.14%	8.71	0.09%	15.31	0.17%
其他应付款	197.02	2.11%	186.00	2.01%	217.08	2.35%
一年内到期的非流动负债	9,133.33	97.74%	9,072.55	97.88%	9,004.65	97.48%
流动负债总计	**9,344.28**	**100.00%**	**9,268.96**	**100.00%**	**9,237.03**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合流动负债总额分别为 9,237.03 万元、9,268.96 万元和 9,344.28 万元。

（a）其他应付款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合其他应付款金额分别为 217.08 万元、186.00 万元和 197.02 万元，占流动负债比例分别为 2.35%、2.01%和 2.11%，主要为保证金、电费及往来款。

（b）一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合一年内到期的非流动负债总额分别为 9,004.65 万元、9,072.55 万元和 9,133.33 万元，占流动负债的比例分别为 97.48%、97.88%和 97.74%。2022 年末、2023 年末、2024 年末，天津建合一年内到期的非流动负债保持稳定，主要为一年内到期的长期应付款。

3）非流动负债分析

表 15-79：天津建合非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	-	-	-	-	-	-
递延收益	296.34	100.00%	315.66	100.00%	334.99	100.00%
非流动负债总计	**296.34**	**100.00%**	**315.66**	**100.00%**	**334.99**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合非流动负债分别为 334.99 万元、315.66 万元和 296.34 万元。2022 年末、2023 年末、2024 年末，长期应付款为 0 万元，主要系科目调整至一年内到期的非流动负债，天津建合非流动负债全部由递延收益构成。

4）逾期未偿还债项情况

截至 2024 年 12 月 31 日，天津建合不存在逾期未偿还债项情况。

3、盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 15-80：天津建合营业收入构成情况

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入（万元）	占比	成本（万元）	占比	收入（万元）	占比	成本（万元）	占比
租金收入	1,570.04	62.46%	871.67	59.99%	1,745.01	70.59%	911.33	59.21%
管理费收入	672.79	26.77%	329.40	22.67%	456.79	18.44%	346.18	22.49%

其他收入	270.86	10.78%	252.07	17.35%	275.51	10.97%	281.69	18.30%
仓储服务收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**2,513.69**	**100.00%**	**1,453.14**	**100.00%**	**2,477.31**	**100.00%**	**1,539.19**	**100.00%**

项目	**2022 年度**			
	收入（万元）	**占比**	**成本（万元）**	**占比**
租金收入	1,491.72	62.12%	689.87	45.44%
管理费收入	115.01	4.79%	237.55	15.65%
其他收入	198.48	8.26%	209.1	13.77%
仓储服务收入	596.29	24.83%	381.57	25.13%
合计	**2,401.51**	**100.00%**	**1,518.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度至 2024 年度，天津建合营业收入分别为 2,401.51 万元、2,477.31 万元和 2,513.69 万元，呈上升趋势。从营业收入构成来看，2022 年度至 2024 年度，营业收入主要由仓库租赁业务构成。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合营业成本保持稳定。2022 年度至 2024 年度，营业成本主要为仓库租赁业务相关成本构成。

其中营业成本按性质分类如下：

表 15-81：天津建合营业成本构成情况

单位：万元

项目	**2024 年度**		**2023 年度**		**2022 年度**	
	支出	**占比**	**支出**	**占比**	**支出**	**占比**
折旧、摊销	871.67	59.99%	911.33	59.21%	919.68	60.58%
水电能源费	270.42	18.61%	313.80	20.39%	312.17	20.56%
物业管理费	221.77	15.26%	186.84	12.14%	167.98	11.07%
修理费	60.52	4.16%	100.76	6.55%	96.04	6.33%
保险费	10.43	0.72%	8.38	0.54%	5.72	0.38%
安全生产费	17.39	1.20%	17.01	1.10%	16.27	1.07%
其他	0.94	0.06%	1.08	0.07%	0.24	0.02%
合计	**1,453.14**	**100.00%**	**1,539.19**	**100.00%**	**1,518.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合营业成本分别为 1,518.09 万元、1,539.19 万元和 1,453.14 万元。其中折旧摊销费占比较高。

（a）折旧摊销费

2022 年度至 2024 年度，天津建合折旧摊销费用金额分别为 919.68 万元、911.33 万元和 871.67 万元，占营业成本比例分别为 60.58%、59.21%和 59.99%，天津建合折旧摊销费波动较为稳定。

（b）水电能源费

2022 年度至 2024 年度，天津建合水电能源费金额分别为 312.17 万元、313.80 万元和 270.42 万元，占营业成本比例分别为 20.56%、20.39%和 18.61%。

（2）税金及附加

表 15-82：天津建合税金及附加情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	190.91	212.33	220.60
城镇土地使用税	8.24	8.24	15.71
城市维护建设税	11.46	10.83	9.70
印花税	1.61	1.92	1.90
教育费附加	8.19	7.74	6.93
车船使用税	-	-	0.15
合计	**220.42**	**241.05**	**254.99**

2022 年度至 2024 年度，天津建合各项税费趋势平稳。

（3）财务费用

表 15-83：天津建合财务费用情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	213.50	215.43	225.88
减：利息收入	4.90	2.49	1.68
汇兑损益（净收益以“-”号填列）	60.78	67.91	338.61
其他	0.23	0.33	0.32
合计	**269.60**	**281.18**	**563.13**

2022 年度至 2024 年度，公司财务费用波动幅度较大，系汇兑净损益变动所致，主要原因为天津建合为美元注资设立，汇兑损失为一年内到期的非流动负债美元余额汇率变动形成。2024 年，公司利息费用较 2023 年度有所下降，主要系存量借款利率下降所致。

4、财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 15-84：天津建合盈利情况

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
毛利率	42.19%	37.87%	36.79%
净利率	21.12%	15.24%	2.19%
净资产收益率	4.50%	3.35%	0.48%

注：
1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2）净利率=净利润/营业收入
3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022 年度至 2024 年度，天津建合项目公司毛利率、净利率呈快速增长态势。天津建合净资产收益率分别为 0.48%、3.35%和 4.50%，在报告期内项目公司盈利情况表现良好。

（2）偿债能力分析

表 15-85：天津建合偿债能力

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.86	0.71	0.58
速动比率	0.86	0.70	0.57
资产负债率	44.99%	45.99%	46.72%

注：
1）流动比率=流动资产/流动负债
2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债
3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额

2022 年末、2023 年末、2024 年末，流动比率及速动比率呈现上升态势，资产负债率逐年下降，偿债能力情况良好。

5、日后事项、承诺及或有事项

根据财务报表及审计报告，截至财务报表报出日，天津建合不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

6、重要现金流提供方

（1）基本情况

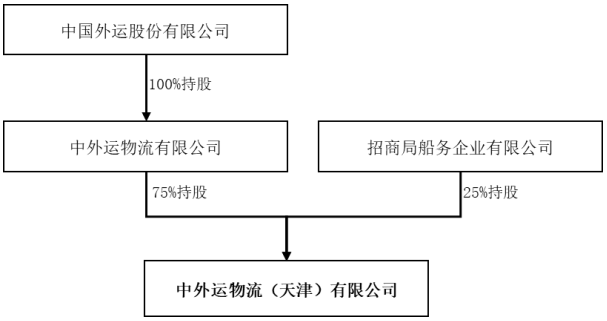
根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）（2023 年修订）》对于重要现金流提供方的定义以及相关要求，经核查，天津建合涉及的重要现金流提供方为中外运物流（天津）有限公司，且为该项目的单一承租人。

1）基本情况

表 15-86：外运物流天津基本情况

企业名称	中外运物流（天津）有限公司
公司类型	有限责任公司（港澳台与境内合资）
住所	天津空港经济区经四路 217 号
法定代表人	苑闻宇
注册资本	1768 万美元
设立（工商注册）日期	2009-03-26
营业期限	2009-03-26 至 2033-03-25
统一社会信用代码	91120116684733298P
所属行业	运输代理业

2）股权结构



3）主营业务

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；报关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；装卸搬运；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）。

（2）财务情况

表 15-87：外运物流天津财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	43,578.22	49,862.39	40,050.84
总负债	31,534.17	38,219.73	28,436.41
所有者权益	12,044.05	11,642.66	11,614.43
营业收入	40,563.57	36,094.43	30,143.25
经营活动产生的现金流量净额	11,246.81	453.73	-319.39
净利润	400.60	-20.62	425.62
资产负债率（%）	72.36	76.65	71.00
毛利率（%）	7.52	6.71	6.99

注：
1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额
2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末，外运物流天津总资产分别为 40,050.84 万元、49,862.39 万元及 43,578.22 万元；总负债分别为 28,436.41 万元、38,219.73 万元及 31,534.17 万元；资产负债率分别为 71.00%、76.65%及 72.36%。外运物流天津总资产、总负债随业务规模扩大而增加，资产负债率保持稳定。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流天津营业收入分别为 30,143.25 万元、36,094.43 万元及 40,563.57 万元；净利润分别为 425.62 万元、-20.62 万元及 400.60 万元。

2023 年，外运物流天津净利润为负，主要因为整租方业务扩张，于 2023 年下半年新增约 9 万平米、期限在 5 年以上的使用权资产，按新会计准则使用权

资产前期成本较平均成本明显增加所致，因会计准则原因导致账面净利润暂时亏损也是 2023 年亏损重要原因之一，2024 年营业收入已迅速恢复，达到 2022 年同期水平。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流天津经营活动产生的现金流量净额分别为-319.39 万元、453.73 万元及 11,246.81 万元。

2022 年度，外运物流天津经营活动产生的现金流量净额为负，主要系外运物流天津与总部关联方间应收款回款周期较长，且外协付款按照合同期正常支付，造成占用资金增加所致。2024 年度，外运物流天津加大力度收回了长账龄的应收账款，并加快了年内应收账款回收进度，因此现金流较往年呈现较为明显的增加。

（六）成都空港

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了中外运（成都）空港物流有限公司财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度、2023 年度、2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注，并出具了标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，本招募说明书中成都空港 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1、最近三年一期主要财务数据

（1）资产负债表

表 15-88：成都空港资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	181.99	129.08	70.72
应收账款	117.07	110.16	92.49
预付款项	11.24	8.25	8.31
应收资金集中管理款	5,040.00	4,370.00	3,730.00
其他应收款	-	1.89	2.27
其他流动资产	0.61	0.59	0.29
流动资产合计	**5,350.91**	**4,619.97**	**3,904.09**
二、非流动资产			
投资性房地产	6,988.06	7,729.62	7,710.83
固定资产	1,159.31	929.73	1,461.00
在建工程	-	-	-

无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	1.06	2.48
非流动资产合计	**8,147.37**	**8,660.41**	**9,174.31**
资产总计	**13,498.28**	**13,280.38**	**13,078.40**
三、流动负债			
应付账款	2.12	16.85	12.91
预收款项	2.69	0.74	37.70
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	43.57	32.65	5.33
其他应付款	156.13	131.84	232.08
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**204.51**	**182.09**	**288.02**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**204.51**	**182.09**	**288.02**
所有者权益合计	**13,293.77**	**13,098.29**	**12,790.38**
负债及所有者权益合计	**13,498.28**	**13,280.38**	**13,078.40**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（2）利润表

表 15-89：成都空港利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,387.42**	**1,447.05**	**1,185.53**
减：营业成本	841.59	791.12	787.45
税金及附加	215.89	220.54	206.08
销售费用	-	-	-
管理费用	66.97	58.89	78.06
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.73	-3.25	-1.01
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	3.16	3.71	1.45
加：其他收益	0.06	1.09	1.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.10	-1.31	0.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	3.36
二、营业利润	**265.67**	**379.51**	**120.25**
加：营业外收入	4.82	29.94	0.87
减：营业外支出	6.37	-	22.22
三、利润总额	**264.12**	**409.45**	**98.91**
减：所得税费用	67.42	102.76	0.14
四、净利润	**196.70**	**306.69**	**98.77**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**196.70**	**306.69**	**98.77**
七、每股收益	**-**	**-**	**-**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

（3）现金流量表

表 15-90：成都空港现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,414.37	1,530.41	1,163.70
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	56.88	8.48	24.68
经营活动现金流入小计	**1,471.25**	**1,538.89**	**1,188.38**
购买商品、接受劳务支付的现金	48.87	275.94	295.01
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	19.15
支付的各项税费	384.09	395.84	299.85
支付其他与经营活动有关的现金	315.37	168.76	18.85
经营活动现金流出小计	**748.34**	**840.53**	**632.87**
经营活动产生的现金流量净额	**722.91**	**698.36**	**555.51**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	140.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**140.63**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	670.00	640.00	730.00
投资活动现金流出小计	**670.00**	**640.00**	**730.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-670.00**	**-640.00**	**-589.37**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**52.91**	**58.36**	**-33.86**
加：期初现金及现金等价物余额	129.08	70.72	104.58
六、期末现金及现金等价物余额	**181.99**	**129.08**	**70.72**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2、资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 15-91：成都空港资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	5,350.91	39.64%	4,619.97	34.79%	3,904.09	29.85%
非流动资产	8,147.37	60.36%	8,660.41	65.21%	9,174.31	70.15%
资产总计	**13,498.28**	**100.00%**	**13,280.38**	**100.00%**	**13,078.40**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港资产总额分别为 13,078.40 万元、13,280.38 万元和 13,498.28 万元，公司资产总额呈稳定趋势。从资产结构看，成都空港资产结构较为稳定，非流动资产在总资产中占比较高。2022-2024 年末，非流动资产占比分别为 70.15%、65.21%和 60.36%，非流动资产占比呈下降趋势。

2）流动资产分析

表 15-92：成都空港流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	181.99	3.40%	129.08	2.79%	70.72	1.81%
应收账款	117.07	2.19%	110.16	2.38%	92.49	2.37%
预付款项	11.24	0.21%	8.25	0.18%	8.31	0.21%
应收资金集中管理款	5,040.00	94.19%	4,370.00	94.59%	3,730.00	95.54%
其他应收款	-	0.00%	1.89	0.04%	2.27	0.06%
其他流动资产	0.61	0.01%	0.59	0.01%	0.29	0.01%
流动资产总计	**5,350.91**	**100.00%**	**4,619.97**	**100.00%**	**3,904.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港流动资产为 3,904.09 万元、4,619.97 万元和 5,350.91 万元，流动资产主要由应收资金集中管理款构成。

3）非流动资产分析

表 15-93：成都空港非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	6,988.06	85.77%	7,729.62	89.25%	7,710.83	84.05%
固定资产	1,159.31	14.23%	929.73	10.74%	1,461.00	15.92%
长期待摊费用	-	-	1.06	0.01%	2.48	0.03%
非流动资产总计	**8,147.37**	**100.00%**	**8,660.41**	**100.00%**	**9,174.31**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港非流动资产分别为 9,174.31 万元、8,660.41 万元和 8,147.37 万元，非流动资产金额整体呈现下降趋势。成都空港非流动资产主要由投资性房地产构成，投资性房地产变动主要系累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 15-94：成都空港负债构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	204.51	100.00%	182.09	100.00%	288.02	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**204.51**	**100.00%**	**182.09**	**100.00%**	**288.02**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港负债总额分别为 288.02 万元、182.09 万元和 204.51 万元。从负债构成来看，2022 年末至 2024 年末，成都空港负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 15-95：成都空港流动负债构成情况

单位：万元

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	2.12	1.04%	16.85	9.25%	12.91	4.48%
预收款项	2.69	1.32%	0.74	0.41%	37.70	13.09%
应付职工薪酬	-	0.00%	-	-	-	-
应交税费	43.57	21.30%	32.65	17.93%	5.33	1.85%
其他应付款	156.13	76.34%	131.84	72.40%	232.08	80.58%
流动负债总计	**204.51**	**100.00%**	**182.09**	**100.00%**	**288.02**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港流动负债分别为 288.02 万元、182.09 万元和 204.51 万元，其中，占比较大的其他应付款主要为租户的租赁保证金。

3）非流动负债分析

截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港不存在逾期未偿还债项情况。

3、盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 15-96：成都空港营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租赁收入	936.38	67.49%	511.98	60.83%	973.87	67.30%	512.49	64.78%
管理费收入	403.55	29.09%	276.56	32.86%	418.59	28.93%	221.71	28.02%
其他收入	47.49	3.42%	53.05	6.30%	54.59	3.77%	56.93	7.20%
合计	**1,387.42**	**100.00%**	**841.59**	**100.00%**	**1,447.05**	**100.00%**	**791.12**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	781.13	65.89%	519.19	65.93%
管理费收入	353.96	29.86%	213.07	27.06%
其他收入	50.44	4.25%	55.19	7.01%
合计	**1,185.53**	**100.00%**	**787.45**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港营业收入分别为 1,185.53 万元、1,447.05 万元和 1,387.42 万元。从营业收入构成来看，成都空港营业收入主要由租赁业务收入构成。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港营业成本分别为 787.45 万元、791.12 万元和 841.59 万元。从营业成本构成来看，成都空港营业成本主要由仓库租赁业务相关成本构成。

营业成本按性质分类如下：

表 15-97：成都空港营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	511.98	60.83%	512.49	64.78%	519.19	65.93%
物业费	181.11	21.52%	154.35	19.51%	156.39	19.86%
水电能源费	53.05	6.30%	56.93	7.20%	55.19	7.01%
修理费	37.40	4.44%	49.71	6.28%	29.17	3.70%
安全生产费	27.69	3.29%	10.93	1.38%	15.43	1.96%
租赁费	5.18	0.62%	-	-	-	-
办公费	15.09	1.79%	-	-	-	-
劳务费	-	-	-	0.00%	5.63	0.71%
其他	10.10	1.20%	6.73	0.85%	6.45	0.82%
合计	**841.59**	**100.00%**	**791.12**	**100.00%**	**787.45**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2022 年度至 2024 年度，成都空港营业成本主要受折旧摊销影响，呈现一定上升趋势，其中，固定资产折旧和物业费支出部分占比较高，报告期内，成都空港的折旧、摊销费分别为 519.19 万元、512.49 万元和 511.98 万元，占营业成本的比重分别为 65.93%、64.78%和 60.83%。其中，2024 年新增的租赁费和办公费为道闸设备租赁、会议系统费用新增。

（2）税金及附加

表 15-98：成都空港税金及附加情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	150.10	154.54	146.38
土地使用税	53.33	53.33	53.33
城市维护建设税	6.66	6.82	3.22
教育费附加、地方教育费附加	4.76	4.87	2.30
印花税	1.03	0.98	0.85
合计	215.89	220.54	206.08

2022 年度至 2024 年度，成都空港税金以房产税为主，各项税金费用支出较为稳定。

（3）财务费用

表 15-99：成都空港财务费用情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	3.16	3.71	1.45
其他	0.43	0.46	0.43
合计	**-2.73**	**-3.25**	**-1.01**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港财务费用为负，主要系银行存款产生利息收入所致。

4、财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 15-100：成都空港盈利情况

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
毛利率	39.34%	45.33%	33.58%
净利率	14.18%	21.19%	8.33%
净资产收益率	1.48%	2.34%	0.77%

注：
1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
2）净利率=净利润/营业收入
3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022 年度至 2024 年度，成都空港项目公司的毛利率分别为 33.58%、45.33%和 39.34%；净利率分别为 8.33%、21.19%、14.18%；净资产收益率分别为 0.77%、2.34%和 1.48%，当地仓储行业受市场消费需求变化整体影响，报告期内项目公司盈利情况存在一定波动。

（2）偿债能力分析

表 15-101：成都空港偿债能力

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	26.16	25.37	13.56
速动比率	26.11	25.32	13.53
资产负债率	1.52%	1.37%	2.20%

注：
1）流动比率=流动资产/流动负债
2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债
3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额

5、日后事项、或有事项以及其他重要事项

根据成都空港审计报告，截至财务报表报出日，成都空港不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

6、重要现金流提供方

经核查，成都空港的任一租户在以 2024 年 12 月 31 日为基准日的上一自然年度作为单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流收入均未超过本次基础设施资产同一时期现金流总额的 10%。因此，成都空港未有本基金的重要现金流提供方。

第十六部分 现金流预测分析及未来运营展望

一、现金流预测分析

（一）可供分配金额测算报告

本基金的可供分配金额测算报告是基金管理人以基础设施项目备考财务报表为基础，在充分考虑本基金及基础设施项目的经营计划、投资计划等前提下编制。该报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审核后出具了大信专审字[2025]第 1-03431 号可供分配金额测算审核报告。

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制，所依据的假设条件具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

1、预测合并利润表

表 16-1：基础设施预测合并利润表

单位：元

项　　目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
一、营业总收入	**104,235,920.08**	**107,577,465.15**
营业收入	104,235,920.08	107,577,465.15
利息收入		
投资收益		
二、营业总成本	**75,718,483.31**	**72,887,082.45**
其中:营业成本	52,676,422.74	51,843,472.56
税金及附加	12,518,846.71	11,819,289.36
基金管理费	4,400,687.12	4,400,687.12
基金托管费	112,838.13	112,838.13
利息支出	2,411,190.18	2,524,022.37
其他费用	3,598,498.43	2,186,772.91
三、利润总额	**28,517,436.77**	**34,690,382.70**
减：所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
四、净利润	**27,183,575.25**	**32,576,318.36**
五、综合收益	**27,183,575.25**	**32,576,318.36**

2、预测合并现金流量表

表 16-2：基础设施预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	111,541,568.08	116,243,231.07
收到的其他与经营活动有关的现金	-	-
经营活动现金流入小计	**111,541,568.08**	**116,243,231.07**
购买商品、接受劳务支付的现金	18,962,921.32	19,363,483.43

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
支付各项税费	21,181,999.79	21,509,518.26
支付的其他与经营活动有关的现金	7,781,821.92	6,417,907.94
经营活动现金流出小计	**47,926,743.03**	**47,290,909.63**
经营活动产生的现金流量净额	**63,614,825.05**	**68,952,321.44**
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付现金	1,870,836.26	1,870,836.26
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额	1,124,961,516.64	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	**1,126,832,352.90**	**1,870,836.26**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,126,832,352.90**	**-1,870,836.26**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,128,381,311.38	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,128,381,311.38**	-
偿还债务支付的现金	-	-
偿付利息支付的现金	2,411,190.18	2,524,022.37
向基金份额持有人分配支付的现金	-	62,752,593.35
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**2,411,190.18**	**65,276,615.72**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,125,970,121.20**	**-65,276,615.72**
四、现金及现金等价物净增加额	**62,752,593.35**	**1,804,869.46**
加：期初现金及现金等价物余额	**41,069,495.83**	**103,822,089.18**
五、期末现金及现金等价物余额	**103,822,089.18**	**105,626,958.64**

3、可供分配金额计算表

表 16-3：可供分配金额计算表

单位：元

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
一、合并净利润	**27,183,575.25**	**32,576,318.36**
折旧和摊销	35,146,742.12	33,888,091.62
利息支出（未抵消）	2,411,190.18	2,524,022.37
所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
二、息税折旧及摊销前利润	**66,075,369.07**	**71,102,496.69**
三、其他调整	**-3,322,775.72**	**-6,545,033.88**
基础设施基金发行份额募集的资金	1,128,381,311.38	-
购买基础设施项目的支出	-1,124,961,516.64	-
支付的利息及所得税	-3,745,051.70	-4,638,086.71
应收应付项目的变动	-1,126,682.50	-36,110.91
期初/年初现金余额	41,069,495.83	103,822,089.18
本期/本年分配金额	-	-62,752,593.35

未来合理的相关支出预留	-42,940,332.09	-42,940,332.09
其中：重大资本性支出	-1,870,836.26	-1,870,836.26
不分配期初现金余额	-41,069,495.83	-41,069,495.83
四、本年可供分配金额	**62,752,593.35**	**64,557,462.81**

4、未来两年净现金流分派率

表 16-4：基础设施基金未来两年净现金流分派率

单位：元

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
可供分配金额	**62,752,593.35**	**64,557,462.81**
拟募集资金金额	1,128,381,311.38	
净现金流分派率[97]（年化）	5.56%	5.72%

（二）测算假设条件

1、基本假设

以下是本合并可供分配金额测算表的基本假设，这些基本假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此合并可供分配金额的实际结果可能与本合并可供分配金额测算表的预测存在差异。

（1）本基金及本基金合并范围内主体在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

（2）本基金及本基金合并范围内主体的经营计划将如期实现，不会因政府行为、劳工短缺、劳资纠纷、第三方服务和其他供应中断、资源短缺而受到不利影响。

（3）本基金及本基金合并范围内主体适用的企业会计准则及相关财务报告规定，执行的重要会计政策和会计估计不会发生重大变化。

（4）本基金及本基金合并范围内主体所涉及的税收政策不会有实质性的变化。

（5）本基金及本基金合并范围内主体所处行业及相关市场状况不会有实质性变化。

（6）现行通货膨胀率及利率水平将不会发生重大变化。

（7）本基金及本基金合并范围内主体不会因任何不可抗力或不可预计因素产生重大不利影响。

[97] 净现金流分派率=可供分配金额/拟募集资金规模

2、特定假设

（1）假设本基金于 2025 年 1 月 1 日成立，募集资金规模为人民币 1,128,381,311.38 元，全部用于收购标的基础设施项目和支付相关费用。假设预测期内本基金不会扩募，不会新增购买或处置基础设施项目。

（2）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定及本基金向战略投资者定向配售的相关安排，中国外运将认购本基金发行的一定份额。假设中国外运合计持有本基金的份额不会构成其对本基金的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和证监会的相关规定主动履行其运营、管理基础设施项目的职责，包括对运营管理机构履职情况的监督和考核，从而中国外运或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其对项目公司的控制。基于上述假设，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受中国外运或其关联方控制，本基金通过专项计划收购 SPV100%股权从而间接取得项目公司100%股权的交易构成非同一控制下企业合并。

（3）假设本次交易的具体步骤于 2025 年 1 月 1 日全部完成。各项目公司应收资金集中管理款于基金成立之前已回收；项目公司存量有息债务（不含专项计划股东借款）均于 2025 年 1 月 1 日前以项目公司资金（包括账面货币资金及回收应收资金集中管理款流入资金）及项目公司间资金拆借结清，项目公司于预测期期初的其他债权债务（不包含未到期的各类押金、保证金，包含其他往来款项、应交税费余额、应付职工薪酬余额）均于 2025 年 1 月 1 日以项目公司资金结清。SPV 购买项目公司 100%股权的对价及其他债权债务估值金额均以募集资金规模确定。

（4）预测合并利润表相关假设

1）营业收入

营业收入主要为项目公司出租仓储设施取得的租金、向租户收取的物业管理费、屋顶光伏收入。对于股权转让后的项目公司，假设已有租约不会因项目公司股权转让发生变更。

预测期，已签约租金、物业管理费、光伏收入根据已有租约、重新签订租约、整租租约的约定预测；未签约租金、物业管理费收入在考虑基础设施项目历史运营情况基础上，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基

础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告中所使用的出租率、比准市场租金、租金增长率、免租期及租赁空闲期等进行预测。

2）营业成本

营业成本主要包括基础设施项目的运营服务费、物业管理费（含小项维修费）及投资性房地产的折旧摊销。

运营服务费根据本基金拟签署的运营管理协议的具体约定预测。

物业管理费（含小项维修费）参考基础设施项目历史运营相关支出水平，并充分考虑基础设施项目未来经营模式后，以建筑面积乘以固定单价（元/日/平方米）并考虑适当的增长率进行预测。

投资性房地产的折旧摊销系以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告确定的投资性房地产的评估值作为初始入账成本，收益年限为预计使用年限，假设预计净残值率和折旧摊销方法保持不变进行预测。

3）税项

增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市维护建设税、城镇土地使用税、房产税、所得税等根据预测期相关纳税主体适用的税率及预测的计税基础计算并假设各项收入、成本、费用均能取得合法税务凭据。

预测所得税费用及应交所得税时考虑了项目公司及本基金合并层面资产、负债账面价值与计税基础差异产生的应纳税或可抵扣暂时性差异的影响。

鉴于与资产管理专项计划相关的所得税政策尚不明确，本基金编制本合并可供分配金额测算表时假设专项计划层面无需缴纳企业所得税，专项计划向本基金分配收益时亦无需代扣代缴个人所得税。

4）管理人报酬、托管费

管理人报酬主要包含基金和专项计划的管理费、托管费按照基金合同、专项计划托管协议的具体约定进行预测，相关计算方法于预测期内保持不变。

5）利息支出

项目公司支付专项计划的借款利息已于本基金合并层面抵消，因项目公司支付利息取得的增值税进项税不可抵扣，而专项计划及项目公司间资金拆借取得利息收入需缴纳增值税，两者不能完全抵消产生的差异在利息支出列示。

6）其他费用

其他费用主要包括本基金后续运行相关的审计费、评估费、律师费等专业服务费、基础资产相关保险费、自用资产折旧、存续期基金及专项计划相关登记、结算、信息披露等费用，按照市场询价结果及中国证券登记结算有限责任公司、上海证券交易所、报社等机构相关服务的收费标准预测。

（5）可供分配金额测算表相关假设

1）应收、应付项目的收回、支付

假设本基金的租金收入、物业管理费等均能由租户按照租赁合同约定或预计的支付方式支付，不会出现重大延误；当期营业成本、费用中的付现成本、费用均按合同约定或预计的方式支付或退回；除租赁合同到期或新增租赁合同外，应付已签约租户的租赁保证金于预测期保持不变，预测的未签约租金收入对应的未签约租户的租赁保证金按照项目公司对已签约租户收取的租赁保证金水平测算；各项税费（含增值税）当期发生当期缴纳；当期基金应分配的收益于下期支付。

2）资本性支出的预留和使用

本基金的资本性支出主要包括对已有基础设施项目的大修支出及更新改造支出，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的项目公司基准日2024年12月31日的评估报告及项目公司提供的预测数据，2025年度和2026年度均按1,870,836.26元进行预留。基于基础设施项目以往的维护修理情况及目前的实际状况，于预测期，本基金预测不会实际发生重大的资本性支出。

（6）基金收益分配

本基金预计每期（年）将上期（年）合并可供分配金额全部以现金形式分配给投资者且在符合分配条件的情况下，每年至少分配一次。

（三）重要会计政策及会计估计

本基金、专项计划及各项目公司等特殊目的载体所采用的会计政策统一。重要的会计政策及会计估计如下。

1、遵循企业会计准则的声明

基金管理人基于上述编制基础编制的可供分配金额测算报告，符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，完整地反映了本基金的预测经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间和经营周期

会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

采用人民币作为记账本位币。

4、企业合并

（1）非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

5、合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时需确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

8、长期股权投资

本基金的长期股权投资主要为对专项计划的长期股权投资，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

9、投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧或摊销。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

10、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终

了时的预期状态，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本基金至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

12、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始，其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

13、除商誉以外的非金融资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹

象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本基金因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14、收入

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；（三）本基金履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本基金在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本基金采用投入法确定履约进度，即根据本基金为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本基金按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（1）合同资产

指本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本基金拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

（2）合同负债

指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本基金将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本基金向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本基金综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本基金按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本基金重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本基金按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本基金参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本基金将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义

务。否则，本基金按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本基金预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本基金根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本基金的身份是主要责任人还是代理人。本基金在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本基金为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本基金为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本。本基金为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本基金为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本。本基金为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

15、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

对于首次执行日后签订或变更的合同，在合同开始或变更日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

16、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应缴纳（或返还）的所得税金额计量。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本基金确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

（3）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（四）税项

1、主要税种及税率

表 16-5：主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	3%、6%、9%、13%
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米、3 元/平方米、4 元/平方米、5 元/平方米、8 元/平方米
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注 1：各项目公司城镇土地使用税税率为成都空港为 8 元/平方米、天津建合为 1.5 元/平方米、瑞达金华为 4 元/平方米、昆山供应链为 5 元/平方米、瑞达无锡和瑞达昆山为 3 元/平方米。

注 2：6 家项目公司城市维护建设税除昆山供应链和瑞达金华为 5%外，其他均为 7%。

注 3：根据财政部、国家税务总局《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号）、《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税〔2017〕56 号）等政策、法规的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。本基金及专项计划运营过程中发生的增值税应税行为按照 3%的征收率缴纳增值税。

注 4：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知 》（财税〔2016〕36 号）、《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号）等政策、法规的规定，金融商品持有期间（含到期）取得的非保本收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。本基金自专项计划取得的收益分配属于非保本收益，不征收增值税。

2、重要税收优惠政策及其依据

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

（2）根据财政部税务总局公告 2023 年第 5 号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。天津建合、瑞达金华、瑞达无锡、瑞达昆山享受该税收优惠政策。

（五）预测合并利润表主要项目说明

1、营业收入

（1）营业收入主要包括基础设施资产租金收入、物业管理收入以及其他收入（主要为光伏租赁收入），具体明细如下：

表 16-6：基础设施基金营业收入

单位：元

项 目	2025 年度预测数		2026 年度预测数	
	预测数	占比（%）	预测数	占比（%）
租金收入	72,167,311.19	69.24	74,469,098.69	69.22
物业管理收入	31,630,076.78	30.34	32,669,834.35	30.37
其他收入	438,532.11	0.42	438,532.11	0.41
合计	104,235,920.08	100.00	107,577,465.15	100.00

（2）预测期，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目已将基础设施资产整体出租给承租人，出租率为 100%，初始租赁期限为 5 年，合同已约定租赁期内年租金增长率为 3.00%或 4.00%。假设当年度租金可当年度收回 99%，尚未收缴的 1%租金于次年收回。各项租赁合同主要信息如下：

表 16-7：基础设施项目租赁合同

序号	项目	承租人	计租面积/平方米	起租日	到期日	首年收费标准（不含税）
1	瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	38,006.29	2022-2-1	2027-1-31	租金：0.7347 元/日/平方米 物业费：0.3238 元/日/平方米
2	瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	35,465.32	2022-2-1	2027-1-31	租金：0.6583 元/日/平方米 物业费：0.2845 元/日/平方米
3	瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	69,113.01	2022-2-1	2027-1-31	仓库租金：0.5103 元/日/平方米 办公楼租金：0.1984 元/日/平方米 仓库物业费：0.2332 元/日/平方米 办公楼物业费：0.0875 元/日/平方米
4	昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	39,701.23	2022-4-1	2027-3-31	租金：0.7538 元/日/平方米 物业费：0.3336 元/日/平方米
5	天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	65,044.16	2023-4-1	2028-7-31	租金：0.6440 元/日/平方米 物业费：0.2760 元/日/平方米

（3）成都空港物流项目预测期内已签约租金、管理费收入与未签约租金、管理费收入占当年项目公司总租金管理费收入比例如下：

表 16-8：基础设施项目已签约与未签约收入占比

基础设施项目	2025 年度预测		2026 年度预测	
	已签约收入占比	未签约收入占比	已签约收入占比	未签约收入占比
成都空港物流项目	88.64%	11.36%	24.57%	75.43%

注：已签约租金收入按照租赁合同约定的出租面积、租金单价计算。

租金单价根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号中外运成都空港物流中心仓储物流评估报告》预测。预测的不含税租金单价如下：

表 16-9：基础设施项目租金单价预测

基础设施项目	2025 年度预测值（元/日/平方米）	2026 年度预测值（元/日/平方米）
成都空港物流项目	高标仓：租金 0.68；管理费 0.29 双层库一层：租金 0.61；管理费 0.26 双层库二层：租金 0.53；管理费 0.23 简装办公楼：租金（含管理费）1.14	高标仓：租金 0.70；管理费 0.30 双层库一层：租金 0.62；管理费 0.27 双层库二层：租金 0.54；管理费 0.23 简装办公楼：租金（含管理费）1.17

注：参考一般市场惯例，简装办公楼按照 7:3 的比例将单价拆分为租金和管理费

（4）预测期，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目已将屋顶光伏出租给承租人，假设当年度租金可当年度收回 99%，租金收缴率为 100%尚未收缴的 1%租金于次年收回。根据合同及历史出租情况，屋顶光伏出租主要信息情况如下：

表 16-10：项目屋顶光伏出租收入预测

项目	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目

签约面积（平方米）	7,500.00	5,000.00	59,000.00	37,000.00	40,500.00
签约单价（元/年/平方米）	4.00	4.00	2.00	4.00	4.00
签约年限（年）	20+5	20+5	20+5	20+5	20+5
租金计费日	2023-10-1	2024-9-1	2023-10-1	2024-3-1	2023-11-10

2、营业成本

表 16-11：基础设施项目营业成本

单位：元

项目	2025 年度 预测值	2026 年度 预测值
折旧及摊销费用	34,786,874.32	33,576,035.36
物业及零星维修支出	13,956,117.48	14,207,910.21
运营服务费	3,933,430.94	4,059,526.99
合计	52,676,422.74	51,843,472.56

（1）折旧及摊销费用

基础设施资产主要包括房屋及建筑物、土地使用权等，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 2024 年 12 月 31 日时点评估报告预测资产剩余收益年限，按预测期期初资产账面余额，以直线法计提折旧、摊销。

（2）物业及零星维修支出

参考基础设施项目历史运营相关支出水平，并充分考虑基础设施项目未来经营模式预测，预测期，项目公司的物业费及零星维修支出以建筑面积与预测单价相乘积并考虑适当增长率进行预测，2025 年预测单价如下，2026 年物业及零星维修支出年度增长率为 1.8%；

表 16-12：项目物业费及零星维修支出单价预测

单位：元/日/平方米

项目	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目
预测单价	0.16	0.16	0.08	0.15	0.12	0.13

（3）运营服务费

根据本基金与运营管理方签订的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》，预测期，运营管理费包含基本管理费、绩效管理费；除运营管理费外本基金不再额外发生公共服务费、行政费用、租赁中介费、财务代理费、税务代理费等。

基本管理费=基础设施项目年度收入（不含税）*4%÷365×该年度提供运营管理服务的实际自然天数

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

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

根据《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》EBITDA 目标值根据本基金编制的可供分配金额测算表的对应数据确定。预测期，《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》设定的 EBITDA 目标值与预测数据一致，因此假设无需支付绩效管理费。

3、税金及附加

项目公司涉及的税金及附加主要包括房产税、土地使用税、增值税附加费用、印花税等。

表 16-13：项目公司主要税金及附加

单位：元

项目	2025 年预测值	2026 年度预测值
房产税	8,942,008.21	9,230,956.52
土地使用税	1,347,439.80	1,347,439.80
增值税附加费用	1,125,186.27	1,165,929.51
印花税	1,104,212.43	74,963.53
合计	**12,518,846.71**	**11,819,289.36**

4、管理费和托管费

假设本基金的资金规模为 1,128,381,311.38 元，基金管理费、托管费预计发生额如下：

表 16-14：基础设施项目管理费、托管费

单位：元

项目	计费依据	2025 年度 预测值	2026 年度 预测值
基金管理费	基金规模*0.195%	2,200,343.56	2,200,343.56
专项计划管理费	基金规模*0.195%	2,200,343.56	2,200,343.56
托管费	基金规模*0.01%	112,838.13	112,838.13
合计	——	**4,513,525.25**	**4,513,525.25**

5、利息支出

表 16-15：基础设施项目利息支出

单位：元

项目	2025 年度 预测值	2026 年度 预测值
利息支出	2,411,190.18	2,524,022.37
合计	**2,411,190.18**	**2,524,022.37**

项目公司支付专项计划的借款利息及项目公司间资金拆借已于本基金合并层面抵消，因项目公司支付利息取得的增值税进项税不可抵扣，而专项计划及项目公司资金拆借取得的利息收入需缴纳增值税，专项计划与项目公司及项目公司之间，两者不能完全抵消产生的差异在利息支出列示。

专项计划受让项目公司 100%股权后，专项计划持有对项目公司的股东借款从 2025 年 1 月 1 日起定期支付利息。自 2025 年 1 月 1 日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出、期末/年末负债余额等未来合理的相关支出预留之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入。

项目公司间资金拆借利率与股东借款利率保持一致，预计于预测期间项目公司间资金拆借不偿还债务本金。

6、其他费用

表 16-16：基础设施项目其他费用

单位：元

项目	2025 年度 预测值	2026 年度 预测值
专业服务费	2,550,000.00	1,150,000.00
保险费	494,433.97	494,433.97
其他	554,064.46	542,338.94
合计	**3,598,498.43**	**2,186,772.91**

专业服务费包含本基金合并范围内实体的审计、评估、法律等中介机构专业服务、咨询费。根据本基金对中介机构的初步询价，2025 年度及 2026 年度的专业服务费分别按 255 万元、115 万元预测。

保险费包括本基金预计投保的险种为财产一切险及其他附加保险及董监高责任险等。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目

基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告中列示的保险费进行测算；董监高责任险根据市场价测算。

其他费用主要办公资产、运输工具等资产折旧、基金及专项计划相关登记、结算、信息披露等费用，按照市场询价结果及中国证券登记结算有限责任公司、上海证券交易所、报社等机构相关服务的收费标准预测。

7、所得税费用

表 16-17：基础设施项目所得税费用

单位：元

项目	2025 年度预测值	2026 年度 预测值
当期所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
合计	**1,333,861.52**	**2,114,064.34**

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知 》（财税〔2008〕1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

二、未来运营展望

（一）行业发展方面

六个项目所在区域属于京津冀主要物流节点城市（天津市）、长三角主要物流节点城市（昆山市、无锡市、金华市）和西南部地区中心城市（成都市），服务近 3 亿人口的消费需求，为庞大的人口数量以及相应的消费量提供了稳定的需求，这些地区高标仓的市场整体属于调研范围内发展更具备持续性的、市场需求更稳定的地区。

（二）标的资产方面

从标的资产通用性来看，各项目的物业形态大部分属于标准通用型物流高标仓，具备标准卸货平台、标准柱间距及可用层高、耐磨大承重地坪等特性，无论电商、第三方物流、快递快运等仓储物流潜在客户均适用于该类型物业形态，目标客户分布广泛。

（三）租户稳定方面

从租户稳定的角度来看，基础设施各项目除成都空港物流项目外，主要承租人均为中国外运关联方的子公司，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。成都空港物流项目存续客户大部分已续租，稳定性较好。

（四）运营管理机构方面

从基础设施运营管理机构角度来看，本基金拟聘请上海瑞达作为基础设施项目的运营管理机构，严格按照《运营管理协议》的约定进行基础设施项目的运营管理，包括日常管理、预算制定、项目维修改造。上海瑞达具备丰富的仓储物流基础设施运营管理经验，可在一定程度上保障未来基础设施项目的持续稳定运营。此外，基金管理人联合运营管理机构，将时刻从投资者利益最大化的原则出发，在现有存续租约到期后，落实经营计划，并随着市场变化不断更新调整，具体租户监控、维护、拓展措施，可详见**“第十四章 基础设施项目基本情况/一、基础设施项目概况及运营数据/（二）基础设施项目运营模式/2、基础设施项目租户维护以及拓展安排”**。

三、关键假设的敏感性假设

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金单位持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

预测期内，营业收入的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表 16-18：2025 年度收入、可供分配金额敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	变动
营业收入	上升 5%	62,752,593.35	66,255,500.51	5.58%
营业收入	下降 5%	62,752,593.35	59,013,154.26	-5.96%

表 16-19：2026 年度收入、可供分配金额敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	变动
营业收入	上升 5%	64,557,462.81	68,132,496.06	5.54%
营业收入	下降 5%	64,557,462.81	60,849,266.26	-5.74%

第十七部分 原始权益人

本基金的发起人/原始权益人为中国外运股份有限公司，相关情况介绍如下：

一、基本情况

表 17-1：中国外运基本情况表

注册名称	中国外运股份有限公司
英文名称	Sinotrans Limited
法定代表人	张翼
注册资本	7,294,216,875 元人民币
住所	北京市朝阳区安定路 5 号院 10 号楼 1 至 22 层 101 内十一层 1101
邮政编码	100029
统一社会信用代码	911100007109305601
设立时间	2002 年 11 月 20 日
电话	010-52295721
传真	010-52296519
股票简称	中国外运
股票代码	601598.SH、00598.HK
股票上市交易所	上交所、港交所
公司网址	www.sinotrans.com
经营范围	一般项目：无船承运业务；国内船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；船舶租赁；信息技术咨询服务；咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；价格鉴证评估；包装服务；货物进出口；组织文化艺术交流活动；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；国际道路货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、历史沿革

中国外运股份有限公司成立于 2002 年 11 月 20 日。2003 年 2 月 13 日，中国外运在香港联合交易所上市，2019 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市，是国内首家境外上市的现代物流企业、招商局集团物流业务的统一运营平台和统一品牌。经营范围涵盖专业物流、代理及相关业务和电商业务等业务。

2002 年 11 月，根据中华人民共和国国家经济贸易委员会《关于设立中国外运股份有限公司的批复》（国经贸企改〔2002〕863 号），由中国对外贸易运输（集团）总公司独家发起设立中国外运股份有限公司，注入其在广东、福建、上海、浙江、江苏、湖北、连云港、山东、天津和辽宁地区子公司持有的货运

代理、快递服务、船务代理业务和其他业务（仓储、码头、汽车运输和海运业务），以及相关的资产和负债；持有的中外运空运的股本权益和北京中外运网络科技有限公司的股本权益；持有的中外运国际联运代理有限公司和中国船代的业务、资产和负债。上述资产折合股本 262,408.72 万股。

2003 年 2 月，根据中华人民共和国国家经济贸易委员会《关于设立中国外运股份有限公司的批复》（国经贸企改〔2002〕863 号）、《关于中国外运股份有限公司转为境外募集公司的批复》（国经贸企改〔2002〕870 号）和中国证券监督管理委员会《关于中国外运股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监国合字〔2002〕35 号），公司在境外首次公开发行 178,740.60 万股 H 股，其中 162,491.50 万股为公司增资发行的 H 股，16,249.10 万股为中国对外贸易运输（集团）总公司减持国有股售出而增加的 H 股股份，并在香港联交所上市交易（股票代码：00598.HK，简称：中国外运）。2003 年 11 月 26 日，公司增资后的股本变更为 424,900.22 万元，代表每股面值人民币 1 元的普通股 424,900.22 万股。

2009 年 3 月，中国对外贸易运输（集团）总公司与中国长江航运（集团）总公司重组成立中国外运长航集团有限公司，重组后的中国外运长航成为公司的第一大股东。

2014 年 7 月，中国外运在香港联合交易所以每股港币 4.80 元配售 H 股 35,748.1 万股，每股面值人民币 1.00 元，发行募集资金 171,590.88 万港币，扣除支付承销费等上市中介费用后，净募集资金 167,818.45 万港币。此次增发完成后，其股本变更为 460,648.32 万元，代表每股面值人民币 1 元的普通股 460,648.32 万股。

2017 年 8 月，中国外运与招商局订立收购协议，同意向招商局收购其持有的招商局物流集团有限公司全部股份，总对价人民币 5,450,000,000 元，通过发行 1,442,683,444 股内资股的方式予以偿付。2017 年 10 月 16 日，公司临时股东大会及 H 股类别股东会议经投票表决同意上述收购事项。同时，相关收购经国资委于 2017 年 10 月 11 日《关于中国外运股份有限公司资产重组有关问题的批复》（国资产权〔2017〕1052 号）批复同意，中国外运于 2017 年 11 月 3 日于中国证券登记结算有限责任公司完成 1,442,683,444 股内资股的登记及发行，新

发行股本占已发行股本的 31.32%，已发行的股本由 4,606,483,200 股增加至 6,049,166,644 股。据此，中国外运的注册资本变更为人民币 6,049,166,644 元。

中国外运于 2019 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市交易，公司股票简称为“中国外运”，股票代码为“601598.SH”，公司 A 股总股本为 5,255,916,875 股，其中本次上市的无限售流通股的数量为 1,351,637,231 股，限售流通股的数量为 3,904,279,644 股。2019 年 3 月 7 日，中国外运 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于增加本公司注册资本的议案》，注册资本由人民币 6,049,166,644 元增加至人民币 7,400,803,875 元。

2023 年 5 月 12 日，中国外运股东大会审议通过了《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》。根据股东大会的授权和董事会决议，中国外运于 2022 年 6 月 7 日—2023 年 1 月 20 日期间累计回购了 106,587,000 股 H 股股票。截至 2023 年 2 月 10 日，中国外运已全部注销上述已回购的 H 股股份。据此，中国外运总股本将减少 106,587,000 股至 7,294,216,875 股，注册资本将相应减少人民币 106,587,000 元至人民币 7,294,216,875 元。

中国外运 2024 年第二次临时股东大会、2024 年第二次 A 股类别股东大会及 2024 年第二次 H 股类别股东大会于 2024 年 11 月 15 日分别审议批准《关于以集中竞价方式回购公司 A 股股份方案的议案》。截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运已累计回购 11,381,122 股 A 股股份，占中国外运于 2024 年 12 月 31 日已发行股份总数约 0.16%及已发行 A 股总股数约 0.22%。截至 2025 年 3 月 25 日，中国外运已累计回购 63,653,917 股 A 股股份，占中国外运于 2025 年 3 月 25 日已发行股份总数约 0.87%及已发行 A 股总股数约 1.21%，回购金额 329,295,397.16 元（不含交易费用）。

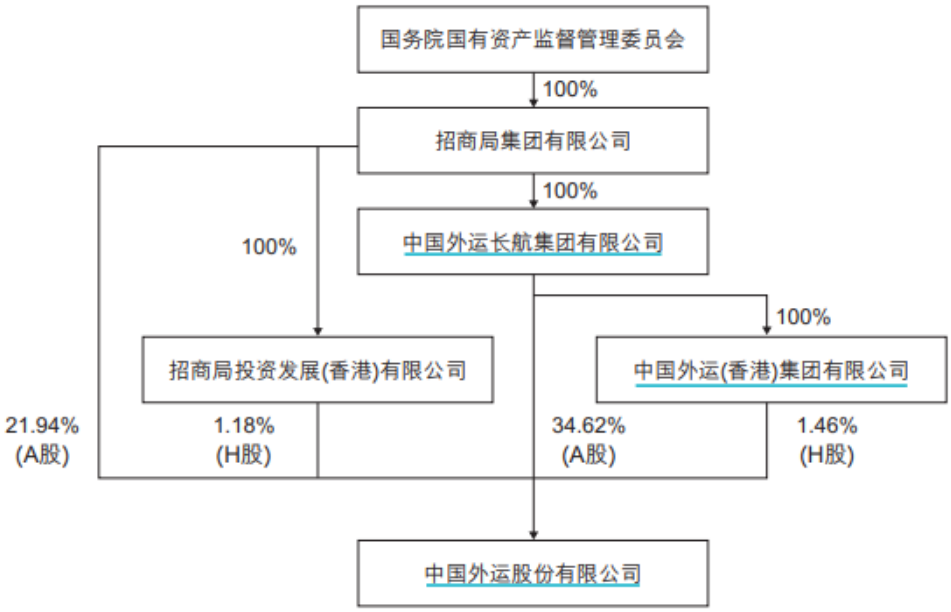
中国外运 2023 年度股东大会、2024 年第一次 A 股类别股东大会及 2024 年第一次 H 股类别股东大会于 2024 年 6 月 7 日分别审议批准授予董事会回购公司 H 股的一般性授权。截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运已累计回购 3,055,000 股 H 股股份，占中国外运于 2024 年 12 月 31 日已发行股份总数约 0.04%及已发行 H 股总股数约 0.15%。截至 2025 年 3 月 25 日，中国外运已累计回购 22,019,000 股 H 股股份，约占中国外运于 2025 年 3 月 25 日已发行股份总数约 0.30%及已发行 H 股总股数约 1.08%，回购金额 79,908,450 港元（不含交易费用）。

截至 2025 年 3 月 25 日，前述回购 A 股股份及 H 股股份将用于注销，但尚未注销。

三、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构

图 17-1：中国外运股权结构图



注：截至 2024 年 12 月 31 日

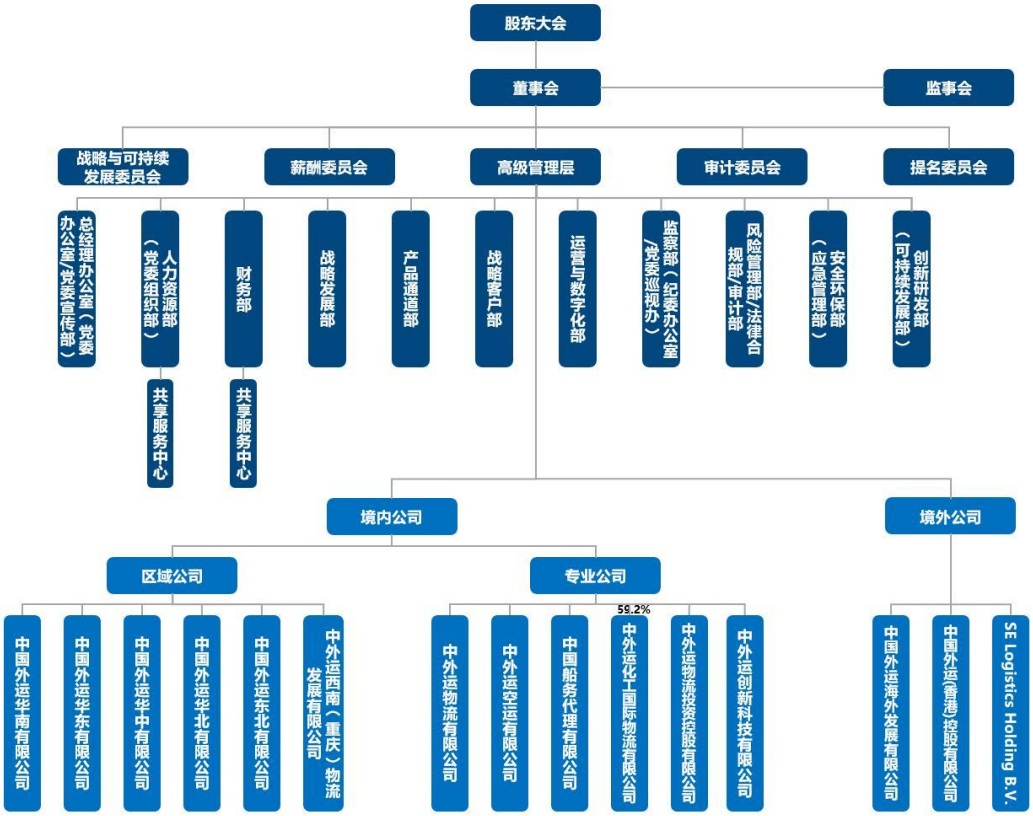
（二）控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月末，中国外运的第一大股东为中国外运长航集团有限公司，持有公司 34.62%的 A 股股份，第二大股东为招商局集团有限公司（简称“招商局集团”），持有公司 21.94%的 A 股股份；中国外运长航集团有限公司为招商局集团的全资子公司。此外，招商局集团通过下属子公司间接持有公司 2.64%的 H 股股份。因此，招商局集团直接和间接合计持有公司 59.20%的股份，为公司的实际控制人。近三年及一期，中国外运控制权未发生变化，实际控制人为招商局集团，最终实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、组织架构、治理结构及内部控制制度

（一）组织架构

图 17-2：中国外运组织结构图



中国外运的组织结构如上图所示。中国外运董事会下设 4 个专门委员会、公司组织结构的主体由 11 个管理部门组成。中国外运各专门委员会、管理部门职能如下：

1、中国外运各专门委员会职能

（1）战略与可持续发展委员会

战略与可持续发展委员会主要负责对公司发展战略、中长期发展规划和重大投资决策进行研究并提出建议；确立公司战略基本框架；组织制订公司中长期发展规划，指导并审定重要子公司的战略发展规划；对公司拓展新型市场、新型业务进行研究并提出建议；对公司可持续发展（ESG）战略规划、预期目标、政策方针以及相关风险和机遇进行研判指导；以及结合公司业务和管理需要，制定及检讨社会、环境及企业管治政策，评估公司治理结构和组织架构，检视公司在遵守法律及监管规定方面的政策情况等。

（2）审计委员会

审计委员会主要负责审阅公司的财务报告并对其发表意见；监督及评估外部审计机构工作、内部审计工作、财务监控、风险管理（法律、合规风险等）及内部控制的有效性等。

（3）薪酬委员会

薪酬委员会主要负责制定中国外运董事及《公司章程》规定的高级管理人员的考核标准并进行考核，并制定、审查中国外运董事及高级管理人员的薪酬政策与方案等。

（4）提名委员会

提名委员会主要负责对中国外运董事、总经理及《公司章程》规定的其他高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议等事宜，以及评核独立董事的独立性等事宜。

2、中国外运内设部门职能

（1）总经理办公室

总经理办公室是统筹协调公司重点工作、党建工作的管理部门，是牵头组织公司企业文化、公共关系，内外宣传、品牌推广、舆情管理的管理部门，同时是负责落实公司行政办公、领导事务、群团事务的后勤保障部门，并在公司党委领导下开展党务、宣传、工会和共青团工作。

（2）人力资源部

人力资源部是公司人力资源和组织人事工作的管理部门，负责公司人才的选用育留政策制定与落地执行。作为战略性人力资源，参与公司经营管理与用人决策，同时打造公司人才供应链的制度与资源基础。通过集中化的共享服务，为内部员工提供高质量的人力资源咨询与自主服务，提升员工满意度。在公司党委领导下开展组织人事相关工作。

（3）财务部

财务部是公司财务管理和产权管理的主责部门，对公司的财务工作、财务资源、产权进行统一管理。围绕公司战略，通过财务专业性工作，规划公司财务管理功能和模式，负责提供公司财务信息服务、管理会计、决策支持、财务资源管理、财务风险管控及其他财务综合服务内容，为公司发展提供财务保障及价值创造。

（4）战略发展部

战略发展部是公司发展战略、组织机构、境内外投资、改革创新、海外发展、资本运营、公司治理及资本市场维护的统筹管理和协调推动部门。负责保障公司战略的顺利实施和达成，推进公司组织架构和组织绩效管理，优化公司资源配置和资本运作效率。

（5）产品通道部

产品通道部是公司代理及相关业务、电商业务的业务管理部门，负责统筹制定代理及相关业务、电商业务战略并推动落地实施；负责公司标准化物流产品的建设、通道建设，推进主营业务线上化工作；同时统筹所负责板块的产品事业部、业务共享中心建设与管理，业务资源整合，相关资源配置需求，统筹相应业务信息系统建设需求并推进实施。

（6）战略客户部

战略客户部是公司战略客户、央企事务、集团内部协同和政策研究应用的统筹管理部门，通过总体规划、建立机制、组织实施、统筹协调和跟踪评估，推动内外部重点客户和政策应用等工作取得实效。

（7）运营与数字化部

运营与数字化部是公司数字化转型的统筹推进部门，是负责运营体系建设的职能管理部门。负责公司数字化转型的规划、统筹、协调推进和评估优化，负责整体产品体系建设、运营管理及优化、质效提升工作推进；制定统一的业务管控标准和流程，搭建统一的客户和供应商管理体系；推进跨业务板块及地区的业务协同和内部交易规则建立；对系统内单位的运营管理进行指导。

（8）监察部

公司监察部、纪委办公室、党委巡察办公室合署办公，履行党的纪律检查和行政监察两项职能，是负责公司纪检监察、巡视巡察工作的专职部门。

（9）风险管理部/法律合规部/审计部

风险管理部/法律合规部/审计部是公司系统性风险预防及管理的主责部门。通过全面风险管理、内控管理、法律事务管理、内外部审计和保险管理等工作，优化推动风险管理体系在公司的全面实施。

（10）安全环保部

安全环保部是公司安全生产监督管理、节能环保、职业健康、海外安保和应急管理的主责部门。通过建立完善安全管理体系、组织开展安全监督检查，推进各项安全管理和技术措施全面落实，防范各类安全生产事故，实现安全生产；统筹推进节能、生态环境保护、职业健康、海外安保相关工作；负责安全生产、自然灾害、环境保护、职业健康、海外员工生命安全领域突发事件应急救援工作。

（11）创新研发部

创新研发部是公司整体信息化管理、IT 产品及解决方案管理、数据管理和科技创新管理的统筹管理部门。负责制订并实施信息化发展规划、科技创新及技术战略，建立信息化、科技创新及数据管理规范和制度，推进整体 IT 队伍建设及整合；牵头负责信息系统的建设、管理及质量监控，统一系统内 IT 资源，优化信息化建设流程；负责 IT 产品管理、科技创新管理；承担数字化转型任务中涉及科技赋能方面的工作职责；组织推进先进物流技术的研究与应用；负责科技创新投资的管理。负责对外运创科及各经营单位的信息化建设、科技研发与应用、科技创新的专业化管理。负责对接集团数字化中心和集团战略发展部/科技创新部的科技创新管理职能。

（二）治理结构

中国外运依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于股份有限公司境外募集股份及上市的特别规定》和国家有关法律、行政法规，制定了《中国外运股份有限公司章程》。根据章程规定，中国外运建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理及经营管理机构组成的较为健全的公司治理结构，并制定了股东大会议事规则、董事会议事规则及监事会议事规则明确各自的职责范围、权利、义务以及工作程序，已建立起科学、规范的法人治理结构和现代企业制度。

1、股东大会

根据中国外运的《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

（3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；

（4）审议批准董事会的报告；

（5）审议批准监事会的报告；

（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（8）对公司增加或者减少注册资本做出决议；

（9）对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式做出决议；

（10）对公司发行债券做出决议；

（11）对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所做出决议；

（12）修改公司章程；

（13）审议单独或合计持有公司 3%以上有表决权股份的股东的提案；

（14）审议批准公司章程第四十六条规定的担保事项；

（15）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

（16）审议批准变更募集资金用途事项；

（17）审议股权激励计划和员工持股计划；

（18）审议法律、行政法规、部门规章、公司上市地上市规则或公司章程规定应当由股东大会做出决议的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

2、董事会

中国外运设董事会，对股东大会负责。董事会应由十一名董事组成。外部董事（指不在公司内部任职的董事，下同）应占董事会人数的二分之一以上，独立董事不少于三分之一且不少于三人。

董事会设董事长一名，可以设立副董事长一名。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

中国外运董事会设立审计委员会、薪酬委员会及提名委员会，并根据需要设立战略与可持续发展委员会等专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照公司章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会成员应当为不在上市公司担任高级管理人员的董事，审计委员会召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

（1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制定公司增加或者减少注册资本、发行公司债券或其他证券及上市的方案；

（7）拟定公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会的授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易、对外担保、对外捐赠等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）决定聘任或者解聘公司总经理和董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员，决定其报酬事项和奖惩事项；

（11）制定公司的基本管理制度，包括合规管理基本制度；

（12）制订公司章程修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司总经理的工作报告，检查总经理的工作，并对公司合规管理的有效性进行评价；

（16）法律、行政法规、部门规章、公司上市地的上市规则、公司章程或股东大会授予的其他职权。

3、监事会

中国外运监事会应由 5 名监事组成，包括 1 名股东代表，2 名公司职工代表和 2 名独立监事。职工代表监事应占监事会人数的三分之一以上，外部监事（指不在公司内部任职的监事，含独立监事）应占监事会人数的二分之一以上。监事会设主席一名。监事任期三年，可连选连任。监事会主席的任免，应当经过半数监事会成员表决通过。

监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司的财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；

（5）发现公司经营情况异常或对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料有疑问的，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

（6）提议召开临时股东大会；在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（7）代表公司与董事交涉或对董事起诉；依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）向股东大会提出提案；

（9）公司章程规定的其他职权。

监事会行使上述职权所必需的费用，由公司承担。

4、总经理及经营管理机构

中国外运设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。

中国外运设副总经理若干名、财务总监一名、首席数字官一名、总法律顾问（首席合规官）一名及若干工作需要的高级管理人员，协助总经理工作。副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员由总经理提名，董事会聘任或解聘。

公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）代表公司签署合同和协议，签发日常行政文件；

（4）拟订公司内部管理机构设置方案；根据经营需要，决定一般性机构调整方案；

（5）拟订公司的基本管理制度；

（6）制定公司的基本规章；

（7）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员；

（8）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（9）公司章程和董事会授予的其他职权。

（三）内部控制制度

中国外运建立了比较健全的制度管理体系，已全面推行制度化的规范管理，制定了包括预算及财务管理制度、重大投融资决策、担保制度、风险控制与内部监控管理制度、环保制度、安全生产制度及对子公司的一系列管理制度等。

1、投资管理制度

中国外运制定了《中国外运对外投资管理制度》和《中国外运股份有限公司投资管理规定》，以规范公司及其下属子、分公司的投资管理，投资项目按照类别、性质及涉及金额的不同分别由总经理办公会、董事会以及股东大会等投资决策审批，投资项目的报审程序为项目立项申报、项目立项审核、项目立项批复、项目可行性研究、项目可研申报、项目可研审核以及项目可研批复。

2、财务管理制度

中国外运为加强财务信息管理，充分发挥财务信息的决策支持职能，满足外部监管及内部管控需求，制定了较为全面的财务内部管理制度，具体包括《全面预算管理办法》《投资资金管理办法》《流动资金贷款管理办法》《金融衍生业务管理办法》等。

中国外运已建立了全面预算管理体系，并制定了《全面预算管理办法》，规定董事会，党委会 /总经理办公会和预算工作组作为预算组织机构，预算管理的环节包括预算的制定、过程控制、调整、总结和考核等。公司全面预算管理是集中长期发展规划、年度经营计划、关键业绩指标考核为一体的有机结合。

3、内部审计制度

中国外运制定了《中国外运股份有限公司内部审计管理制度》，从而加强内部审计工作，改善经营管理，促进提高经济效益。内部审计机构的审计范围包括中国外运及其下属公司，以及中国外运职能部门承担的重大项目或任务。

4、子公司管理制度

中国外运制定了《中国外运股份有限公司子公司管理制度》；实行母子公司和职能部门管理体制。公司对下属子公司的日常监管主要通过以下措施：加强法人治理结构建设，下属子公司的管理层由总部统一聘免；建立资金集中的资金池管理体系。

5、担保管理制度

为规范中国外运及其下属子公司的担保行为，降低公司经营风险，促进公司健康有序发展，中国外运制定了《中国外运股份有限公司对外担保管理制度》。本规定明确了对外担保出具时的申请审批流程，以及对担保事项的信息披露规定等内容。

6、关联交易制度

为规范公司的关联交易行为，加强公司关联交易管理工作，保护投资者特别是中小投资者的合法权益，提高公司治理水平，中国外运制定了《中国外运股份有限公司关联交易管理制度》。本制度要求公司关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。

7、信息披露制度

为了建立健全中国外运股份有限公司信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者的合法权益，依据《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——信息披露事务管理》等法律、法规、规范性文件及《中国外运股份有限公司章程》的相关规定，制定了《中国外运股份有限公司信息披露管理制度》。

五、主营业务概况

（一）行业概况

2024 年，我国陆续出台了《交通运输大规模设备更新行动方案》《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》和《有效降低全社会物流成本行动方案》等多项行业政策，推进物流降本提质增效。2024 年，我国社会物流总额达 360.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%（上年同期为 5.2%）。分季度看，一至四季度分别增长 5.9%、5.7%、5.3%、5.8%。一季度开局良好，二季度延续稳定发展态势，三季度增速放缓，下行压力显现，在一揽子政策措施推动下，四

季度企稳回升，全年物流需求增速稳中有进。在政策拉动、需求多样等因素影响下，新旧动能叠加、交替回升态势更趋明显，物流需求增长方式从粗放式向高品质加快转型；智能制造、高技术制造等高端产业保持高速增长，绿色化、数字化类型物流需求发展态势明显。从增长贡献看，工业品物流总额同比增长5.8%，增长贡献率为77%；单位与居民物品物流总额增长6.7%，贡献率为11%。

1、政策环境

作为支撑国民经济发展的基础性产业，我国对物流行业政策支持力度较大，各部委针对我国物流行业的发展规划、体系构建、组织管理、服务标准等方面出台了一系列政策，为我国物流行业发展提供了较好的政策环境。

具体相关政策环境可参考本招募说明书“第十四部分基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场概况”之“（一）项目公司所属行业及行业政策”。

2、物流行业发展前景

近年来，我国物流行业快速发展，但目前仍面临着规模普遍较小、市场集中度较低及专业化程度不高等问题。随着我国产业结构日益走向规模化和专业化的格局，伴随信息技术的大量应用、电子商务的迅速兴起以及对成本控制要求的提升，网购市场规模快速扩大，加速了物流业从传统物流向现代物流转型，市场集中度将持续上升。具体行业发展前景可参考本招募说明书“第十四部分基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场概况”之“（三）行业发展前景及影响因素”。

3、竞争优势分析

（1）拥有完善的服务网络和丰富的物流资源

中国外运拥有广泛而全面的国内服务网络和海外服务网络，国内服务网络覆盖全国32个省、自治区、直辖市及特别行政区，在国内拥有约1,300万平方米的土地资源，包括470余万平方米仓库、约220万平方米的场站，以及11个内河码头，4,400余米岸线资源。中国外运的自有海外网络已覆盖43个国家和地区，在全球拥有69家自有机构，为客户提供通达全球的物流服务。

（2）拥有清晰明确的战略路径，搭建强客户、强产品、强运营的全网运营体系

中国外运持续推动「十四五」规划实施，做智慧物流的引领者、做供应链生态的构建者、做中国高质量物流产业的推动者。在战略引领下，全面深化战略客户合作，提升服务客户能力，促进产品通道建设与创新，推动全面数字化转型，进一步构建强客户、强产品、强运营的全网运营体系。持续完善海外布局，推进产品通道建设，持续加大网点建设和资源投入。深化组织变革，加强总部能力建设，打造「新时代中国外运改革创新高质量发展先行示范区」，先行示范作用突显。

（3）有强大的专业物流方案解决能力

公司致力于构建具有高度适应性和灵活性的供应链物流服务体系，聚焦消费品、汽车及新能源、科技 电子、医疗健康、工业品、工程、能源、化工等重点产业， 为众多行业龙头企业及其上下游伙伴量身 打造全方位、全链条的全球贸易合规物流解决方案以及高效、可靠、韧性的供应链支撑。同时以数智 化与绿色化赋能，为客户创造高附加值服务。在提升客户生产制造以及工程项目各个环节的货物、 设备调配效率方面，公司积累了丰富的运营经验，确保全球范围内的生产资源能够按时、准确地送达 目的地。中国外运在合同物流、项目物流、化工物流等领域，不仅积累了丰富的行业经验，更不断创 新，推行绿色服务理念，在产业全价值链物流服务中建立了领先优势，并为发挥头部物流企业担当、 推动物流业与制造业“两业融合”发展做出了积极的探索与贡献。

（4）有领先的供应链物流服务模式

中国外运根据行业发展趋势和客户需求变化，持续进行物流服务模式创新，加强产品研发与设计能力，强化通道能力建设，持续完善标准化的产品体系，改进产品运营方案，关注成本、效率、体验和服务形成解决方案，同时加强信息系统能力建设、通过数字化营销推广新产品，为国内及跨国企业提供端到端、一站式的全程供应链物流服务，快速、高效地满足客户的全方位物流需求。

（5）具有领先的行业地位和良好的品牌形象，品牌客户与供应商资源深厚

中国外运承载了七十多年的历史与经验，已在国内外物流行业中树立了良好的品牌知名度，并多次获得行业重要奖项。从国际看，2024 年中国外运海运货代排名全球第二、亚洲第一，空运货代排名全球第五、亚洲第一。从国内看，中国外运被中国物流与采购联合会评为 AAAAA 级物流企业，蝉联中国物流百强第一名、中国国际货运代理百强第一名，多次获评“中国最具竞争力（影响

力）物流企业”。作为中国领先的第三方物流服务商，公司在客户和供应商方面均具有良好的口碑和形象。一方面，中国外运与众多国内知名企业以及跨国公司形成了长期、稳定的合作关系，获得了较高的客户认可度；另一方面，中国外运依托自身稳定的客户资源与强大的物流服务能力，与国际知名船公司、航空公司等众多供应商也保持了良好且稳定的合作伙伴关系。

（6）加强科技创新赋能与绿色物流发展，推动业务转型升级

中国外运持续深化全面数字化转型，充分发挥全球网络化、服务多元化的优势，推动业务重构与运营重塑，以科技创新驱动智慧物流建设，结合自身业务发展，把握行业趋势，持续开展面向业务价值的前沿技术布局，通过科技创新组织变革及前沿技术应用，不断提高人效水平，提升运营／交付质量，以订单管理、技术赋能为核心实现与客户链接、协同、体验升级拉动物流服务的多样化与差异化，提升安全操作及管理能力助力供应链安全，致力于成为“绿色物流生态建设践行者与创新者”，以“数字化+绿色化”双轮驱动，积极探索绿色物流的技术应用与模式革新，持续深化绿色低碳实践举措，为客户提供高附加值的绿色物流综合服务，助力物流行业绿色低碳发展。目前中国外运累计获得 230 项专利及 428 项软件著作权，形成以人工智能大模型研发与自动驾驶技术突破为双支柱的技术架构，为行业智能化转型提供系统性解决方案。

（二）主营业务情况

1、业务概况

中国外运秉承“运万物、连世界、创生态，以物流成功推动产业进步”的企业使命，凭借完善的服务网络、丰富的物流资源、强大的专业物流能力与领先的供应链物流模式，为客户提供定制化的专业物流解决方案和一体化的全程供应链物流服务。

中国外运的主营业务包括专业物流、代理及相关业务和电商业务三大板块。专业物流作为公司核心业务，以解决方案带动全局，聚焦重点目标行业，做精做深产业链，服务纵向延伸，经验横向复制，形成在目标行业的专业能力和规模优势。代理及相关业务是业务发展的基石，注重价值创造和模式创新，延伸服务链条，深挖客户和供应商价值，推进平台化和产品化建设，逐步向全程供应链方向转型。电商业务包括跨境电商物流、物流电商平台和物流装备共享平台，公司将抓住物流电商和电商物流两条主线，以技术创新和商业模式创新整

合内外部资源，在推动主营业务全面线上化的基础上，大力发展跨境电商业务，并积极探索物流电商平台模式；强化科技创新，推进产业链接。

2024 年，中国外运实现营业收入 1,056.21 亿元；公司各业务板块不断提升公司的核心竞争力和影响力，实现归属于上市公司股东的净利润 39.18 亿元。

2、近三年主营业务情况

表 17-2：中国外运营业收入构成及变化情况

单位：万元

营业收入构成	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入合计	**10,562,077.34**	**10,170,456.28**	**10,881,672.35**
代理及相关业务	**6,717,024.29**	**6,191,943.18**	**6,948,631.86**
毛利率	5.25%	5.29%	5.07%
占比	63.60%	60.88%	63.86%
专业物流业务	**2,795,084.42**	**2,752,241.51**	**2,745,360.55**
毛利率	7.58%	9.20%	8.47%
占比	26.46%	27.06%	25.23%
电商业务	**1,049,968.62**	**1,226,271.60**	**1,187,679.93**
毛利率	-0.96%	0.05%	1.59%
占比	9.94%	12.06%	10.91%

（1）专业物流

中国外运根据客户的不同需求，为客户提供量身定制的、覆盖整个价值链的一体化物流解决方案并确保方案的顺利实施，包括合同物流、项目物流、化工物流以及其他专业物流服务。

合同物流主要为客户提供包括采购物流、生产物流、销售物流、逆向物流等供应链全程物流管理服务，同时还可提供物流方案设计咨询、供应链优化及供应链金融等增值服务。公司的合同物流业务按照目标行业进行管理，在消费品、汽车及新能源、科技电子、医疗健康、工业品等多个行业及领域具有领先的方案解决能力。公司已与境内外众多知名企业建立了良好的长期合作关系。合同物流受宏观经济和国内制造业、消费市场变化等因素的影响。

项目物流面向电力能源、石油化工、冶金矿业、基础设施、轨道车辆等行业的工程承包企业，提供工程设备及物资的门到门、一站式物流解决方案设计及执行服务，以服务出口工程项目为主。服务内容包括但不限于提供物流方案设计、海运、空运、陆运、仓储、包装、报关报检、港口中转、大件运输、进出口政策咨询等。公司已在全球操作了众多物流项目，具有丰富的项目经验。

项目物流主要受中国对外承包工程以及世界各国及地区经济和政治、安全局势等因素的影响。

化工物流主要服务于精细化工行业客户，为客户提供供应链解决方案及物流服务，主要包括危险品及普通包装化工品的仓储、运输配送、国际货代和多式联运等。公司拥有集仓储、运输（含液体罐箱）、货代、多式联运及保税为一体的综合服务体系，形成聚焦华东、华北及西南区域，协同东北、华南社会资源的全网布局。化工物流除受化工行业景气度的影响外，也与行业政策及安全监管要求等密切相关。

公司专业物流的经营目标是向价值链整合转型。作为公司核心业务，专业物流将以「方案客户化、销售行业化、服务集成化、运营一体化」为目标，以解决方案带动全局，聚焦重点目标行业，做精做深产业链，服务纵向延伸，经验横向复制，形成在目标行业的专业能力和规模优势。近三年，中国外运专业物流业务量情况如下：

表 17-3：中国外运近三年专业物流业务量

单位：万吨

业务类别	2024 年	2023 年	2022 年
合同物流	4,989.7	4,681.9	4,133.7
项目物流	665.5	627.5	569.4
化工物流	422.3	382.9	368.2
冷链物流	-	98.0	97.7
合计	**6077.5**	**5,790.3**	**5,169.0**

注：根据中国外运内部调整，2024 年冷链物流并入合同物流

（2）代理及相关业务

中国外运代理及相关业务主要包括海运代理、空运代理、铁路代理、船舶代理和库场站服务等服务。中国外运是中国最大的货运代理公司，拥有覆盖中国、辐射全球的庞大服务网络。

海运代理方面，中国外运主要为客户提供订舱、安排货物出运、提箱、装箱、仓储、集疏港、报关报检、分拨、派送等与水路运输相关的多环节物流服务。中国外运是世界知名的海运代理服务商之一，年处理海运集装箱量超过 1,500 万标准箱，能够提供中国各主要港口与全球各国家和地区之间，以及全球第三国之间的全程供应链物流服务。

空运代理方面，中国外运主要为客户提供提派、报关报检、仓储、包装、订舱及操作、航空干线运输代理和卡车转运等专业化空运货运代理服务。作为

全球知名的空运全程物流服务商，中国外运积累了丰富的操作经验，为保障供应链的稳定性，与国内外重点航空公司、核心海外代理和国内物流服务商建立了稳定的战略合作关系。同时，中国外运持续推进“新型承运人”体系建设，截至2024年底，中国外运运营了11条定班全货机包机线路，航线包括欧洲线、美洲线、中东线、亚洲线等，通过可控运力和资源，为客户提供全程化、可视化、标准化的空运全供应链物流服务。

铁路代理方面，中国外运是国内领先的铁路货代服务商，可为客户提供散杂货和集装箱等多种方式的铁路代理服务，包括国内铁路代理服务、国际铁路代理服务（含过境铁路代理服务）以及海铁联运在内的全程供应链服务。截至2024年底，中国外运国际班列累计发运超过1.3万列、170万标准箱。中国外运国际班列自营平台在长沙、沈阳、深圳、东莞、新乡、绵阳、赤峰等地累计开通线路 50 余条（其中周班常态化运行 15 条）；同时，中国外运积极参与中老泰通道建设，打造中老泰铁路快线产品，为客户提供中老铁路双向运输、跨境转运、箱管等综合服务。

船舶代理方面，中国外运是中国领先的船舶代理服务公司，在中国沿海、沿江 70 多个口岸设有分支机构，并在中国香港、日本、韩国、泰国等地设立代表处，为船公司提供船舶进出港、单证、船舶供应及其他船舶在港口相关业务等服务。

库场站服务方面，中国外运为客户提供货物储存及装拆箱、货物装卸、发运、分拨配送等相关服务。中国外运拥有丰富的仓库和集装箱场站资源，并在广东、江苏、安徽及广西壮族自治区拥有 11 个自营内河码头，是中国外运提供优质、高效的货运代理和综合物流服务的重要依托。中国外运近三年代理业务及相关业务量如下：

表 17-4：中国外运近三年代理业务量

业务类别	单位	2024 年	2023 年末	2022 年
海运代理	万 TEU	1,515.6	1,337.3	1,302.3
空运代理	万吨	102.8	90.2	78.1
其中：跨境电商物流	万吨	20.4	20.4	13.4
铁路代理	万 TEU	57.3	50.4	39.8
船舶代理	艘次	66,845.0	62,300.0	59,874.0
库场站服务	万吨	2,845.2	2,622.5	2,528.2

（3）电商业务

中国外运电商业务包括跨境电商物流、物流电商平台和物流装备共享平台。跨境电商物流业务主要指为满足跨境电商客户的物流需求，通过整合国内端、干线和海外端资源进行标准化产品的开发和设计，现已面向市场推出欧洲、美国、南美、非洲、日韩等国家和地区的 B2C 电商小包产品和 B2B 空派头程产品，并推出中亚方向的“中速卡航”整车及拼车产品，服务范围涵盖上门揽收、国内（保税）仓库管理、进出口清关、国际段运输、海外仓管理、末端配送等。跨境电商物流业务主要受跨境电商贸易、海关政策等因素的影响。物流电商平台指公司通过物流电商平台 – 运易通向客户提供各种线上化公共物流服务，包括海运、陆运、空运、关务等在线交易和服务以及在线保险、全程可视化等增值服务；目前已经上线的全链路服务产品覆盖中国往返日本、韩国主要城市以及东南亚、中亚主要国家等门到门服务。物流装备共享平台指公司提供集装箱和移动冷库等物流设备租赁及追踪、监控服务。

中国外运将抓住物流电商和电商物流两条主线，以技术创新和商业模式创新整合内外部资源，在推动主营业务全面线上化的基础上，大力发展跨境电商业务，并积极探索物流电商平台模式；强化科技创新，推进产业链接。近三年中国外运电商业务量情况如下：

表 17-5：中国外运近三年电商业务量

业务类别	2024 年	2023 年	2022 年
跨境电商物流（万票）	17,906.9	36,339.5	31,071.0
物流装备共享平台（万标准箱/天）	8.5	8.4	7.6
物流电商平台（万标准箱/天）	269.9	247.4	104.3

3、发展战略

作为招商局集团物流业务的统一运营平台和统一品牌，中国外运秉承保障供应链安全稳定，运万物、连世界、创生态，以物流成功推动产业进步的企业使命，确立了打造“世界一流智慧物流平台企业”的战略愿景。“十四五”期间，公司将坚持“质量第一、效益优先、规模适度”的发展理念，坚持以客户为中心，为客户提供端到端的全程供应链方案和服务，通过创新驱动和数字化赋能加快转型升级，增强市场竞争力，打造“整合、开放、共享、协同”的供应链物流生态圈，助力全球供应链稳定和国际国内双循环，实现高质量发展，力争实现物流业务在规模、效益、运管能力上达到世界一流水平的战略目标。

同时，中国外运将持续关注市场和行业形势变化，重点加强海外市场拓展与资源布局，动态调整完善具体战略策略与举措，增强战略落地能力。

4、与基础设施项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

中国外运拥有广泛而全面的国内服务网络和海外服务网络，国内服务网络覆盖全国 32 个省、自治区、直辖市及特别行政区，在国内拥有约 1,300 万平方米的土地资源，包括 470 余万平方米仓库、约 220 万平方米的场站，以及 11 个内河码头，4,400 余米岸线资源。中国外运的自有海外网络已覆盖 43 个国家和地区，在全球拥有 69 家自有机构，为客户提供通达全球的物流服务。

2024 年，中国外运专业物流服务的对外营业额为 279.51 亿元，较上年的 275.22 亿元增加 1.56%，分部利润为 7.24 亿元，较上年的 10.61 亿元下降 31.81%。本年度国内需求不足，仓储等相关资产空置率增加，中国外运抢抓市场，扩大与客户的合作规模，使得收入稳中有升；但由于市场要素价格下降以及客户对物流成本管控更加严格导致新签合同服务价格下调，而专业物流业务部分成本刚性，所以业务利润有较大幅度下降。

六、最近三年主要财务数据及财务指标

（一）财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对中国外运 2022 年至 2024 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

2024 年末，中国外运合并范围内的重要子公司共计 26 家。

1、合并资产负债表

表 17-6：中国外运近三年资产负债表

单位：万元

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	1,346,766.45	1,396,417.80	1,630,889.40
交易性金融资产	57.44	52.02	66.41
衍生金融资产			
应收票据	16,429.46	11,981.26	8,852.97
应收账款	1,305,180.05	1,232,749.29	1,334,778.13
应收款项融资	43,089.07	45,756.43	47,684.72
预付款项	519,859.10	477,138.19	574,968.06
其他应收款	279,918.49	246,031.37	186,178.59
其中：应收股利	908.00	3,750.75	3,822.31
存货	5,625.94	5,868.22	6,546.13
合同资产			

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,512.00	1,395.74
其他流动资产	46,573.77	44,630.85	42,199.27
流动资产合计	**3,563,499.76**	**3,462,137.41**	**3,833,559.42**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			3,649.50
长期股权投资	923,988.72	913,746.53	852,743.82
其他权益工具投资	41,686.77	41,522.34	3,057.67
其他非流动金融资产	121,526.61	97,684.11	70,841.78
投资性房地产	279,323.21	288,565.31	227,345.88
固定资产	1,549,282.49	1,475,421.79	1,474,870.96
在建工程	65,654.26	82,478.37	79,586.51
使用权资产	256,013.22	299,284.65	291,550.60
无形资产	626,243.89	622,503.76	626,162.87
开发支出	26,635.25	16,586.98	7,657.27
商誉	196,556.95	204,154.84	220,801.25
长期待摊费用	22,121.84	24,866.96	25,489.51
递延所得税资产	32,038.51	27,561.96	22,551.67
其他非流动资产	14,978.53	32,147.21	42,708.33
非流动资产合计	**4,156,050.25**	**4,126,524.81**	**3,949,017.63**
资产总计	**7,719,550.01**	**7,588,662.22**	**7,782,577.05**
流动负债：			
短期借款	329,419.16	61,021.78	58,276.42
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	18,355.43	8,082.73	7,283.73
应付账款	1,275,689.49	1,237,036.44	1,387,134.13
预收款项			
合同负债	458,596.60	425,687.97	430,011.88
应付职工薪酬	229,694.40	236,063.50	226,595.75
应交税费	58,359.14	53,424.95	48,714.68
其他应付款	199,625.84	231,874.95	293,818.97
其中：应付股利	7,378.87	6,947.73	9,442.98
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	94,126.74	521,118.90	322,633.91
其他流动负债	28,862.83	29,433.90	29,998.28
流动负债合计	**2,692,729.63**	**2,803,745.12**	**2,804,467.74**
非流动负债：			
长期借款	326,829.14	235,500.46	534,770.19
应付债券	201,891.24	199,938.39	399,770.55
租赁负债	208,444.87	249,773.28	240,189.38
长期应付款	2,000.00	2,352.50	16,401.75
长期应付职工薪酬	356.41	455.26	252.00
预计负债	2,333.97	15,193.60	13,902.31
递延收益	52,523.61	40,618.70	40,350.01
递延所得税负债	28,373.31	23,899.17	19,110.66
其他非流动负债		5,257.65	26,518.05
非流动负债合计	**822,752.56**	**772,989.02**	**1,291,264.91**

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
负债合计	**3,515,482.19**	**3,576,734.14**	**4,095,732.65**
股东权益：			
股本	729,421.69	729,421.69	735,510.49
其他权益工具			
资本公积	663,344.84	663,779.10	606,429.18
减：库存股	17,494.43	19,395.16	30,075.22
其他综合收益	-12,400.65	-3,089.09	-19,968.32
专项储备	14,304.52	12,986.02	10,326.54
盈余公积	237,155.38	207,649.55	170,423.19
未分配利润	2,342,428.13	2,188,820.41	2,013,956.79
归属于母公司股东权益合计	**3,956,759.48**	**3,780,172.52**	**3,486,602.64**
少数股东权益	247,308.35	231,755.56	200,241.76
股东权益合计	**4,204,067.82**	**4,011,928.08**	**3,686,844.40**
负债和股东权益总计	**7,719,550.01**	**7,588,662.22**	**7,782,577.05**

2、合并利润表

表 17-7：中国外运近三年利润表

单位：万元

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、营业总收入	**10,562,077.34**	**10,170,456.28**	**10,881,672.35**
其中:营业收入	10,562,077.34	10,170,456.28	10,881,672.35
二、营业总成本	**10,510,411.91**	**10,111,326.33**	**10,758,504.91**
其中：营业成本	10,007,747.51	9,589,121.41	10,278,266.90
税金及附加	32,959.71	27,426.69	25,601.37
销售费用	100,031.07	107,597.03	103,503.53
管理费用	332,891.55	337,954.41	335,917.65
研发费用	12,065.82	23,318.87	19,613.95
财务费用	24,716.24	25,907.93	-4,398.48
其中：利息费用	40,000.38	51,956.64	47,899.33
减：利息收入	14,135.88	27,764.21	18,003.45
加：其他收益	218,453.84	245,457.38	144,446.54
投资收益（损失以“-”号填列）	203,643.79	232,631.47	257,915.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	187,884.68	226,963.25	238,705.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,362.83	-1,976.84	-2,502.03
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	24,456.00	26,688.18	-10,493.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,514.19	-2,446.07	-3,110.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,566.99	-32,742.55	-11,126.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,843.47	18,625.60	19,588.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**493,981.35**	**547,343.95**	**520,387.63**
加：营业外收入	7,997.55	10,319.85	6,465.43
减：营业外支出	193.91	6,639.58	7,081.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**501,784.99**	**551,024.22**	**519,771.75**
减：所得税费用	83,820.33	105,755.43	95,705.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**417,964.66**	**445,268.79**	**424,066.05**
（一）按所有权归属分类			

1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	391,765.14	422,184.25	406,826.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	26,199.52	23,084.54	17,240.04
（二）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	417,964.66	445,268.79	424,066.05
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	**-10,466.02**	**14,920.27**	**13,510.80**
七、综合收益总额	**407,498.64**	**460,189.06**	**437,576.84**
归属于母公司普通股东综合收益总额	382,509.05	439,020.39	418,416.82
归属于少数股东的综合收益总额	24,989.58	21,168.67	19,160.03
八、每股收益			
基本每股收益（元）	0.54	0.58	0.55
稀释每股收益（元）	0.54	0.58	0.55

3、合并现金流量表

表 17-8：中国外运近三年现金流量表

单位：万元

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,133,631.86	10,826,597.27	11,415,827.54
收到的税费返还	33,950.22	16,241.84	8,205.15
收到其他与经营活动有关的现金	259,442.01	292,400.45	306,782.52
经营活动现金流入小计	**11,427,024.09**	**11,135,239.55**	**11,730,815.21**
购买商品、接受劳务支付的现金	9,857,583.12	9,508,631.03	10,147,581.84
支付给职工及为职工支付的现金	781,367.95	782,953.07	749,965.38
支付的各项税费	227,141.45	217,244.10	193,715.39
支付其他与经营活动有关的现金	149,805.58	242,699.29	127,727.85
经营活动现金流出小计	**11,015,898.11**	**10,751,527.48**	**11,218,990.45**
经营活动产生的现金流量净额	**411,125.98**	**383,712.08**	**511,824.76**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	390.82	745.83	955.80
取得投资收益收到的现金	177,341.78	220,074.63	235,116.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,280.91	38,819.23	27,558.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,938.86		19,720.92
收到其他与投资活动有关的现金	13,954.85	4,249.83	1,310.92
投资活动现金流入小计	**209,907.22**	**263,889.53**	**284,663.01**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	155,469.22	161,100.81	155,824.91
投资支付的现金	33,699.24	31,374.61	8,516.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		48,460.84	18,629.36
支付其他与投资活动有关的现金		1,950.83	
投资活动现金流出小计	**189,168.45**	**242,887.09**	**182,971.19**
投资活动产生的现金流量净额	**20,738.77**	**21,002.44**	**101,691.81**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	2,785.00	9,611.67	7,844.56

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,611.67	7,844.56
取得借款收到的现金	844,040.36	112,299.68	237,742.26
收到其他与筹资活动有关的现金	8,389.49		11,400.00
筹资活动现金流入小计	**855,214.85**	**121,911.35**	**256,986.83**
偿还债务支付的现金	934,968.59	433,124.11	324,356.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	272,681.95	237,261.22	261,989.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,147.38	15,685.77
支付其他与筹资活动有关的现金	121,484.44	122,007.63	130,672.77
筹资活动现金流出小计	**1,329,134.98**	**792,392.96**	**717,018.45**
筹资活动产生的现金流量净额	**-473,920.13**	**-670,481.61**	**-460,031.63**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,462.95	7,356.89	42,912.41
五、现金及现金等价物净增加额	**-38,592.43**	**-258,410.20**	**196,397.36**
加：年初现金及现金等价物余额	1,382,630.11	1,640,556.40	1,421,136.22
六、年末现金及现金等价物余额	**1,344,037.68**	**1,382,146.20**	**1,617,533.58**

（二）财务数据分析

1、资产分析

2022 年至 2024 年末，中国外运总资产分别为 7,782,577.05 万元、7,588,662.22 万元和 7,719,550.01 万元。截至 2024 年末，中国外运总资产为 7,719,550.01 万元。

2022 年至 2024 年末，中国外运流动资产分别为 3,833,559.42 万元、3,462,137.41 万元和 3,563,499.76 万元，占总资产比重分别为 49.26%、45.62%和 46.16%。

2022 年至 2024 年末，中国外运非流动资产分别为 3,949,017.63 万元、4,126,524.81 万元和 4,156,050.25 万元，占总资产比重分别为 50.74%、54.38%和 53.84%。报告期内中国外运资产结构基本保持稳定。

2、负债分析

2022 年至 2024 年末，中国外运负债总额分别为 4,095,732.65 万元、3,576,734.14 万元和 3,515,482.19 万元。截至 2024 年末，中国外运总负债为 3,515,482.19 万元。

3、现金流量分析

（1）经营性现金流分析

从经营活动产生的现金流量看，2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运经营活动产生的现金流量净额分别为 511,824.76 万元、383,712.08 万元和 411,125.98 万元。其中经营活动现金流入分别为 11,730,815.21 万元、11,135,239.55 万元和 11,427,024.09 万元；经营活动现金流出分别为 11,218,990.45 万元、10,751,527.48 万元和 11,015,898.11 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，经营活动产生的现金流入净额为 411,125.98 万元，较上年 383,712.08 万元增加 27,413.90 万元，主要是因为本年度业务量增长、加强资金管控及应收账款管理，经营活动产生的现金流量净额增加。

中国外运 2024 年度公司经营活动产生的现金净流量为 41.11 亿元。2024 年度，EBITDA 利息倍数为 19.65 倍。中国外运近三年度经营性现金流指标如下：

表 17-9：中国外运近三年经营性现金流指标

主要数据及指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营环节产生的现金流量净额（亿元）	41.11	38.37	51.18
EBITDA 利息倍数（倍）	19.65	16.51	16.74

（2）投资性现金流分析

从投资产生的现金流量看，2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运投资活动产生的现金流量净额分别为 101,691.81 万元、21,002.44 万元和 20,738.77 万元。其中投资活动现金流入分别为 284,663.01 万元、263,889.53 万元和 209,907.22 万元；投资活动现金流出分别为 182,971.19 万元、242,887.09 万元和 189,168.45 万元。

2024 年度，投资活动产生的现金流量净额为 20,738.77 万元，较上年减少 263.67 万元，主要因为本年本集团收到的合联营公司分红减少。

表 17-10：中国外运 2022 至 2024 年末投资性现金流指标

单位：万元

主要数据及指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资活动产生的现金流量净额	20,738.77	21,002.44	101,691.81

（3）筹资性现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运筹资活动产生的现金流量净额分别为-460,031.63 万元、-670,481.61 万元和-473,920.13 万元。其中筹资活动现金流入分别为 256,986.83 万元、121,911.35 万元和 855,214.85 万元；筹资活动现金流出分别为 717,018.45 万元、792,392.96 万元和 1,329,134.98 万元。

2024 年度，筹资活动产生的现金流出净额为 473,920.13 万元，较上年同期减少净流出 196,561.48 万元，主要是因为主要是本集团持续优化债务结构，本年偿还债务的现金净流出较去年有所减少。

4、盈利能力分析

2024 年度，公司实现营业收入 1,056.21 亿元，同比增长 3.79%，主要为业务量增长所致；归属于上市公司股东的净利润为 39.18 亿元，同比下降 7.05%，主要是受市场需求不振、竞争加剧，客户加强对物流成本控制的影响。

2024 年度，中国外运投资净收益、营业外收入、其他收益、公允价值变动损益分别为 203,643.79 万元、7,997.55 万元、218,453.84 万元和 24,456.00 万元。

5、偿债能力分析

中国外运最近三年偿债能力指标如下表所示：

表 17-11：中国外运近三年偿债能力指标

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产负债率（%）	45.54	47.13	52.63
EBITDA 利息倍数（倍）	19.65	16.51	16.74
流动比率（倍）	1.32	1.23	1.37
速动比率（倍）	1.32	1.23	1.36

注：
1）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%
2）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）
3）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
4）流动比率=流动资产/流动负债
5）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

从长期偿债能力指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运资产负债率分别为 52.63%、47.13%、45.54%，呈逐年下降趋势。2022-2024 年，中国外运 EBITDA 利息倍数分别为 16.74、16.51 和 19.65。

从短期偿债能力指标来看，2022-2024 年，中国外运流动比率分别为 1.37、1.23 和 1.32，速动比率分别为 1.36、1.23 和 1.32。从整体来看，中国外运流动比率和速动比率均保持在 1.00 以上，流动性处于合理水平。报告期内流动比率和速动比率维持在较理想水平，流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有一定余额。

6、其他财务指标分析

中国外运最近三年其他财务指标如下表所示：

表 17-12：中国外运近三年其他财务指标

项目	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
应收账款周转（次）	8.32	7.92	7.90
存货周转率（次）	1,741.36	1,544.85	1,528.84
营业毛利润率	5.25%	5.72%	5.55%
加权平均净资产收益率	10.05%	11.59%	11.93%

注：
1）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
2）存货周转率=营业成本/平均存货；
3）营业毛利润率=（营业收入-营业成本）/营业收入
4）加权平均净资产收益率（%）=净利润/[（年初所有者权益总额+年末所有者权益总额）÷2]×100%。
2022-2024 年度，公司加权平均净资产收益率均取自年度报告数据。

从经营效率指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运应收账款周转率（次）分别为 7.90、7.92 和 8.32；存货周转率（次）分别为 1,528.84、1,544.85 和 1,741.36。

从盈利能力指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运营业毛利润率分别为 5.55%、5.72%和 5.25%，加权平均净资产收益率分别为 11.93%、11.59%和 10.05%。

七、合法经营及商业信用情况

（一）资信情况

1、历史评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 11 月 14 日出具的《中国外运股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪企评〔2024〕010310 号），中国外运主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2、公开市场融资情况

截至 2024 年末，中国外运存续债券有 24 中外运 MTN001 和 21 外运 01，存续债券规模合计 20.20 亿元，中国外运不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

表 17-13：中国外运债券存续情况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	发行期限（年）	发行时票面利率（%）	当期票面利率（%）	发行时间	债券信用状态
24 中外运 MTN001	20.00	20.00	3	2.08	2.08	2024 年 9 月	正常存续
21 外运 01	20.00	0.20	3+2	3.15	2.15	2021 年 7 月	正常存续

3、对外担保情况

对外担保方面，截至 2024 年末，中国外运对外担保总额金额为 4.38 亿元。截至 2024 年末，中国外运无违规对外担保情况。

4、授信情况

截至 2024 年 6 月末，中国外运及其下属公司拥有国家开发银行、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司等多家金融机构的授信额度共计 264.10 亿元（折合人民币）。其中，尚未使用的授信额度为 193.25 亿元。中国外运无违约记录。

（二）守法信用记录

截至 2024 年 12 月 31 日，经查询《企业信用报告》（授信机构版）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/honestyObj/query.do）中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中华人民共和国交通运输部（https://www.mot.gov.cn），截至 2024 年 12 月 31 日，基于前述信息渠道，中国外运不存在重大违法、违规或不诚信行为；不存在被认定为失信被执行人的情形；不存在受到过行政处罚以及被要求相应整改情况的情形。

八、原始权益人的主要义务

原始权益人的主要义务包括但不限于：

（一）不得侵占、损害基础设施基金所持有的目标基础设施项目；

（二）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（三）确保目标基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

九、原始权益人对相关事项的承诺

（一）原始权益人中国外运对基础设施项目资产合规性相关事项已出具《关于基础设施项目资产合规性相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

“一、基础设施项目已整体作为底层资产申请募集注册基础设施基金，不存在部分资产已经对外出售的情况。

二、基础设施基金已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产（即基础设施项目）范围。

三、发行基础设施基金的底层资产（即基础设施项目）及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑；特别地，（1）就无锡中外运物流中心（1 号、2 号仓库建筑物内包含夹层）而言，已取得《企业投资项目备案通知书》（备案号：3202170007011）、《建设用地规划许可证》（锡新规地许（2007）第 87 号）、《建设工程规划许可证》（锡新规建许：（2007）第 228 号）及包括总平面图在内的《无锡市建设工程验线单》《建设工程规划许可证》（建字第3202012008X0234 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：320299200803040000 1A）及《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第0100934 号），已办理完毕相应的投资管理、规划、用地、施工许可及产权登记手续；（2）就昆山中外运物流中心（2#、3#仓库建筑物内包含夹层）而言，已取得《关于昆山中外运物流有限公司新建库房、办公及辅助用房项目的批复》（昆开基〔2007〕119 号）、《建设用地规划许可证》（编号：昆开（07）267 号）、《建设工程规划许可证》（建字第昆开规（08）211、212 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：3205832008070205）及《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号），已办理完毕相应的投资管理、规划、用地、施工许可及产权登记手续。

四、基础设施项目最近三个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

五、基础设施基金近三年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

六、对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，基础设施基金申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。基础设施项目发行后三年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动；如发行后三年内开展上述活动的，基础设施基金将按有关要求进行充分披露。

七、就基础设施项目所涉经济指标等情况而言：

1、针对金华中外运国际物流中心未达到原金华市国土资源局签发的《金华市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（金市工土让告字〔2008〕13 号）及金华中外运国际物流有限公司（简称“金华物流”）与原金华市国土资源局于 2008 年 11 月 28 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013）及瑞达金华与金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 24 日签订的《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补〔2022〕8号）中规定的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等）不低于经批准或备案登记的金额人民币 33,623.64 万元、投资强度不低于每平方米人民币 2,700 元及达产后每亩产税收不低于人民币 5 万元要求的情况，本公司承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关金华中外运国际物流中心项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由本公司及本公司控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由我公司及我公司控股子公司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，本公司将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由本公司替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，本公司承诺赔偿全部损失。

2、针对中外运天津西青王稳庄物流中心未达到天津建合与原天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局于 2014 年 10 月 8 日签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016）中规

定的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让金等）不低于经批准或备案登记的金额人民币 31,009.00 万元、投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元的情况，本公司承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关中外运天津西青王稳庄物流中心项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由我公司承接；如出让人要求天津建合按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，本公司将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由本公司替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，本公司承诺赔偿全部损失。

3、针对中外运昆山千灯仓库未达到昆山供应链与原昆山市国土资源局于 2013 年 11 月 11 日签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3205832013CR0209）、昆山供应链与原昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府于 2016 年 11 月 23 日签订《关于调整 3205832013CR0209 号合同中受让面积的协议》（与前述《国有建设用地使用权出让合同》合称“《千灯土地出让合同》”）及《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》（昆地（2013）工挂字第 86 号）中规定的资产总投资按昆商资审字〔2013〕15036 号项目批文核准的额度为不低于 6,900 万美元、投资强度为 55 万美元/亩的情况，根据《千灯土地出让合同》第三十四条约定的违约责任“项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约”，截至本承诺函出具之日，根据《千灯土地出让合同》的上述约定计算，本公司预计违约金的区间为 229.60 万美元至 248.98 万美元（根据 2025 年 5 月 3 日 1 美元=7.28 人民币现汇卖出价汇率换算所得），具体以昆山供应链与昆山市自然资源和规划局届时实际协商确认的金额（如有）为准，对此，本公司承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关中外运昆山千灯仓库项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由我公司承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，本公司将积极与出让人进一步沟通、协商其

他可由本公司替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，本公司承诺赔偿全部损失。

4、截至本承诺函出具之日，除上述金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库及中外运天津西青王稳庄物流中心未达到投资强度等经济指标的情况外，其余三处基础设施项目具体情况如下：（1）就无锡中外运物流中心而言，《无锡市国有土地使用权出让合同》（锡新国土资出合（2006）第 3 号）及《关于锡新国土资出合（2006）第 3 号〈无锡市国有土地使用权出让合同〉的补充合同》（合称“《无锡土地出让合同》”）中约定项目投资总额不低于 10,000 万元、固定资产投资额（包括建筑物、构筑物、设备投资和地价款等）不低于经批准或登记备案的 6,000 万元人民币、单位用地面积投资强度不低于每亩 189 万元人民币，截至本承诺函出具之日，无锡中外运物流中心项目投资总额约为人民币 10,765.96 万元、固定资产投资额（包括建筑物、构筑物、设备投资和地价款等）约为人民币 10,765.96 万元、单位用地面积投资强度约为人民币 203.13 万元/亩，已达标并符合《无锡土地出让合同》中的上述约定，且除此之外不存在其他任何与所在地政府部门所签署的就无锡中外运物流中心运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标进行约束的相关协议（包括但不限于投资协议、购地协议），无锡中外运物流中心目前已经不受任何经济指标的约束；（2）就昆山中外运物流中心而言，瑞达昆山与江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2023 年 1 月 18 日签署的《昆山市工业用地项目投资发展监管协议》（简称“《监管协议》”）中约定瑞达昆山作为乙方确保在监管期（自协议签订之日起算六年）达产年销售收入不低于人民币 1,200 万元、年税收不低于人民币 200 万元，且约定如瑞达昆山因自身原因未能在监管期内达到约定销售、税收贡献的约定，则由双方进一步友好协商解决，《监管协议》未明确约定违约责任条款，截至本承诺函出具之日，根据《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表附注 2022 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日》披露，瑞达昆山 2024 年度营业收入为人民币 13,642,910.28 元，同时根据瑞达昆山 2024 年度税收完税证明显示，瑞达昆山 2024 年度已缴纳企业所得税、增值税、增值税附加、印花税等税费共计人民币 3,301,763.13 元，均已达标并符合《监管协议》中上述关于约定销售、税收贡献的约定，且

除此之外不存在其他任何与所在地政府部门所签署的就昆山中外运物流中心运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标进行约束的相关协议（包括但不限于投资协议、购地协议），除上述《监管协议》外，昆山中外运物流中心目前已经不受任何经济指标的约束；以及（3）就中外运成都空港物流中心而言，《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：510106-2010-C-198（双））和《〈国有建设用地使用权出让合同〉补充协议》（合称“《成都土地出让合同》”）中约定项目投资强度不低于每平方米人民币 1,800 元，截至本承诺函出具之日，经与审计机构沟通确认，中外运成都空港物流中心项目投资强度约为人民币 1,973.26 元/平方米，已达标并符合《成都土地出让合同》中的上述约定，且除此之外不存在其他任何与所在地政府部门所签署的就中外运成都空港物流中心运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标进行约束的相关协议（包括但不限于投资协议、购地协议），中外运成都空港物流中心目前已经不受任何经济指标的约束。

八、根据《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》（金政发〔2003〕190 号）第七条的规定，转让工业用地的，园区和开发区等有关部门应收回优惠政策和政府基础设施配套的投入，否则，国土资源部门不予办理土地使用权过户手续。具体办法由市国土资源局会同相关部门制定。根据《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》（金政发〔2007〕48 号）第四条第 3 项的规定，加强工业用地的转让管理，项目开发投资必须达到总投资额的 25%以上（不含土地出让金），工业用地依法转让应按规定缴纳相关税费，并由政府收回原土地使用者取得该宗土地时所享受的优惠政策资金。本公司承诺，金华中外运国际物流中心不涉及优惠政策和政府基础设施配套的投入；如因金华中外运国际物流中心不动产权变更导致相关政府主管部门要求收回优惠政策及配套投入（如有）的，本公司将承担相应的支付义务。

九、针对昆山供应链于中外运昆山千灯仓库竣工验收时未根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收管理办法》的规定办理项目竣工环境保护验收手续，因此存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处 10 万元以下罚款的可能性，昆山供应链经办人员已于 2018 年在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统进行信息填报。本公司承诺，如

昆山供应链因项目未经环保验收而正式投入生产或者使用而被环境保护行政主管部门处以行政处罚或承担其他法律责任的，本公司将承担由此为基础设施基金带来的全部损失。

十、针对位于由海关等部门批准设立的、实行封关运行的昆山中外运物流中心及无锡中外运物流中心，瑞达昆山及瑞达无锡实际经营业务为将物业对外出租用于物流仓储，虽然地理位置在保税区内，但并不从事海关报关服务或直接进出口货物的业务，且不涉及海关管理事权内的保税货物、减免税货物等海关监管事项。经与区内海关部门沟通，瑞达昆山、瑞达无锡不属于受海关监管的报关单位，本公司将昆山中外运物流中心及无锡中外运物流中心以 100%股权转让方式发行基础设施基金的事项不属于海关管辖事权范围，非海关审批事项，无需海关部门审批。本公司承诺：如因海关主管部门的监管原因，导致本基础设施基金发行完成后未能完成瑞达昆山、瑞达无锡的交割的，本公司将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保基础设施基金及投资者的权益。

十一、本公司承诺，如各基础设施项目所涉项目公司因未履行任何投资建设手续或任何履行瑕疵（如有）被相关行政主管机关处以行政处罚或被要求承担任何法律责任的，本公司将承担由此为基础设施基金带来的全部损失。”

（二）原始权益人中国外运对发生重大违法违规申报行为后进行购回事项已出具《关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》，承诺内容如下：

“一、本公司、项目公司、无锡中外运物流有限公司（其分立前为原持有无锡中外运物流中心的公司法人）、昆山中外运物流有限公司（其分立前为原持有昆山中外运物流中心的公司法人）及金华中外运国际物流有限公司（其分立前为原持有金华中外运国际物流中心的公司法人）所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

二、如本公司、项目公司、无锡中外运物流有限公司（其分立前为原持有无锡中外运物流中心的公司法人）、昆山中外运物流有限公司（其分立前为原持有昆山中外运物流中心的公司法人）及金华中外运国际物流有限公司（其分立前为原持有金华中外运国际物流中心的公司法人）所提供的申请募集注册基

础设施基金的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺将根据届时适用的法律法规购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

三、除以上事项外，本公司将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规对基础设施基金原始权益人的规定。”

（三）原始权益人中国外运对同业竞争和利益冲突防范措施已出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺内容如下：

“一、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务[98]构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目[99]（合称“**竞品项目**”）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会、且将敦促本公司直接或间接控制的企业不得利用作为原始权益人的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司或其他本公司直接或间接控制的企业所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

二、基础设施基金发行后，本公司及下属公司在开展业务过程中如需租赁仓储基础设施的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目、基础设施基金所持有的基础设施项目以及基础设施项目的直接持有人所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的第三方持有的竞品项目。本公司承诺，基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目。”

（四）原始权益人中国外运对税收处理情况已出具《关于税收处理的承诺函》，承诺内容如下：

[98] 基础设施基金主营业务指基础设施基金已管理和未来拟管理的仓储物流设施所提供的仓储租赁、物业管理服务。

[99] 竞品项目指位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内与基础设施项目存在竞争关系的其他仓储物流项目。

“一、本公司将就发行基础设施基金过程中土地增值税缴纳问题，向有权管辖的税务部门（即国家税务总局天津市西青区税务局、国家税务总局成都市双流区税务局、国家税务总局苏州昆山经济技术开发区税务局、国家税务总局昆山市税务局千灯税务分局、国家税务总局无锡高新技术产业开发区（无锡市新吴区）税务局、国家税务总局金义新区（金东区）税务局，合称“有权管辖的税务部门”）进行报告，并严格按照有权管辖的税务部门意见进行处理。

二、本公司向中国证券监督管理委员会、中华人民共和国国家发展和改革委员会等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致。

三、基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金资产重组和股权转让（截至完成股权交割之日）过程中可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施基金持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。”

（五）原始权益人中国外运对参与基础设施证券投资基金公开发售战略配售事宜已出具《关于参与基础设施证券投资基金公开发售战略配售事宜的承诺函》，承诺内容如下：

“1、本公司/及或本公司同一控制下的关联方所认购资金均为自有或自筹资金，不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售的情形；

2、本公司不存在为了参与本次基础设施基金的战略配售，接受或要求基础设施基金的基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

3、本公司或/及本公司同一控制下的关联方拟认购战略配售的基金份额比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，并遵守有关限售期转让、质押等相关规定；

4、本公司已就本次战略配售的核查事项向基金管理人及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。”

（六）原始权益人中国外运对基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金已出具《关于申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金的承诺函》，承诺内容如下：

“一、本公司保证就基础设施项目所提供的有关信息和所有申报材料均真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、本公司根据《中华人民共和国公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，本公司信用稳健、内部控制制度健全、具有持续经营能力，最近三年无重大违法违规行为，本公司最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，本公司最近三年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形。

三、本公司依法合规间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施基金的底层资产（即基础设施项目），基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

四、本公司已经根据适用的法律法规披露了基础设施基金所涉基础设施项目转让事项相关的所有限定条件，对法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与项目公司股权转让及基础设施项目的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与项目公司股权转让及基础设施项目转让的相关事项。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任。

五、基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

六、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司承诺将采取如下保障措施承诺：

1、本公司及/或同一控制下的关联方拟认购基础设施基金不低于 20%的基金份额；本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，促使基础设施项目维持良好运营状态；

2、本公司实际控制的中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司（简称“运营管理机构”）将作为运营管理机构在基础设施基金存续期内负责基础设施项目的运营管理，本公司将促使运营管理机构落实在《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》中约定的运营管理服务职责，并促使运

营管理机构与基金管理人明确运营管理权责利关系、激励约束机制及奖惩标准，以及持续聘任、解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进基础设施项目平稳运营。

七、鉴于项目公司为本公司直接或间接控制的下属公司，本公司拟作为基础设施基金发起人（原始权益人），同意以包括但不限于将项目公司 100%股权转让予基础设施基金及其拟持有的基础设施资产支持证券等特殊目的载体或任何其他拟定的受让方（简称“转让事项”）。本公司承诺已就转让事项按照所适用的法律、公司章程等完成所需的全部内部决策程序，取得相应的决策文件。

八、鉴于无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心及金华中外运国际物流中心原分别由无锡中外运物流有限公司（简称“无锡物流”）、昆山中外运物流有限公司（简称“昆山物流”）及金华中外运国际物流有限公司（简称“金华物流”）持有，现变更为由无锡物流、昆山物流及金华物流派生分立所新设立的公司瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华持有。如瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华因此需对无锡物流、昆山物流及金华物流在分立前的任何债务和担保责任承担任何责任或义务、或被任何第三方追索的，本公司承诺由本公司全部承担该等责任、义务及追索，并且赔偿瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华因此遭受的全部损失。

九、本公司承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）按照法律法规和基础设施基金相关政策的要求以项目资本金的方式再次投入到仓储物流项目及仓储物流相关基础设施建设，本公司预计将回收资金用于在全国性物流节点城市，如制造业较强、第二产业总产值高、交通枢纽城市、物流业增加值大的城市以及区域性物流城市（主要布局电子商务发达的城市群如长三角、京津冀和成渝城市群）进行现代仓储及其他基础设施的投资。本公司承诺，申报材料中所列示的回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。本公司承诺，回收资金使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目，回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施基金购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。”

十、回收资金用途

原始权益人中国外运所回收净回收资金拟投资项目情况如下：

表 17-14：原始权益人募集资金拟投项目情况

类别	募集资金拟投资项目				
项目名称	上海临港项目	浙江海盐项目	苏州太仓项目	成都东部新区项目	贵阳综保项目
项目总投资（亿元）	11.42	4.67	4.36	4.82	2.60
项目资本金（亿元）	3.55	1.40	1.70	1.50	0.78
项目资本金缺口（亿元）	3.55	1.17	1.06	1.50	0.78
建设内容和规模	仓储物流园项目，占地170亩，建设约20万平方米双层坡道高标准物流仓储设施。	仓储物流园项目，占地170亩，建设11万平方米双层坡道高标准物流仓储设施。	仓储物流园项目，占地120亩，计划建设10万平方米高标准双层坡道物流仓储设施。	仓储物流园项目，占地217亩，建筑形式为单层库、双层坡道库结合，总建筑面积115,448平方米。	仓储物流园项目，占地139.5亩，建筑形态为单层高标库，总建筑面积56,598.15平方米。
开工时间	2023年12月	2022年12月	2022年12月	2024年6月	2024年3月
拟使用募集资金规模（单位：亿元）	3.55	1.17	1.06	1.50	0.78
募集资金投入项目的具体方式	资本金	资本金	资本金	资本金	资本金

中国外运获得本次项目回收资金后，拟在全国性商贸物流节点城市，如制造业较强，第二产业总产值高，交通枢纽城市、物流业增加值大的城市以及区域性商贸物流城市（主要布局电子商务发达的城市群如长三角、京津冀和成渝城市群）进行现代仓储及其他基础设施的投资。

中国外运拟投资建设的现代物流园区及其他基础设施建设项目，符合“一带一路”“京津冀一体化”“长江经济带”等重大国家战略要求。现代物流园及其他新基础设施建设项目有利于降低园区内企业经营成本，提高企业核心竞争力，同时有利于促进城市区域产业结构的优化和升级，增强所在城市经济辐射能力，提高中心城市综合竞争力。在符合城市产业、区位错位发展的产业发展战略下，以物流园区及其他新基础设施建设和产业发展带动经济社会效益提升。

十一、平稳运营的安排

运营管理机构在运营管理基础设施项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

上海瑞达作为运营管理机构，已于 2025 年 5 月 6 日出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺“1、本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的仓储物流项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。2、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司管理的中国外运股份有限公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会利用作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司所管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。”

十二、原始权益人或/及其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况

原始权益人或/及其同一控制下的关联方拟认购战略配售的基金份额比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，并遵守有关限售期转让、质押等相关规定。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、基础设施项目运营管理安排概况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责。同时，基金管理人拟委托运营管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

本基金拟聘请上海瑞达作为基础设施项目的运营管理机构，负责基础设施项目的日常运营管理。

经核查，运营管理机构上海瑞达治理及财务状况良好，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，上海瑞达具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核指引（试行）》第九条规定的担任基础设施基金目标基础设施项目运营管理机构的资质及权限，待按照《证券投资基金法》第九十七条规定办理中国证监会备案手续或中国证监会对其担任运营管理机构无异议即可担任本基金的基础设施项目运营管理机构。

基金管理人、计划管理人、上海瑞达与各项目公司就本基金签订《运营管理协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托上海瑞达为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

二、运营管理机构的运营管理资质情况

（一）运营管理机构基本情况

1、基本信息

表 18-1：运营管理机构基本信息

注册名称	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司（简称“上海瑞达”）
法定代表人	周建宁
成立日期	2022年1月27日
注册资本	1,000万元人民币
统一社会信用代码	91310000MA7HL8JG3T
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路188号450室
经营范围	许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；物联网应用服务；软件开发；信息系统集成服务；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专用设备修理；道路货物运输站经营；会议及展览服务；单位后勤管理服务；停车场服务；装卸搬运；园林绿化工程施工；城市绿化管理；专业保洁、清洗、消毒服务；市场营销策划；供应链管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、设立、存续和历史沿革情况

（1）公司设立

上海瑞达于 2022 年 1 月 27 日在中国境内设立，注册资本 1,000 万元人民币，已全部实缴到位。上海瑞达主要从事仓储物流基础设施相关业务，为中外运物流投资控股有限公司（简称“外运投控”）全资子公司，定位为外运投控的资产管理平台，主要提供招商、运营、维护和园区管理等服务，致力于打造国内领先现代仓储物流资产管理平台。

（2）历史沿革

上海瑞达是由外运投控于 2022 年 1 月 27 日在中国（上海）自由贸易试验区临港新片区注册成立的全资子公司，注册资本为人民币 1,000 万元。上海瑞达经批准的经营期限为 2022 年 1 月 27 日至 2072 年 1 月 26 日，目前持有上海市自由贸易试验区临港新片区市场监督管理局于 2022 年 1 月 27 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000MA7HL8JG3T，注册资本人民币 1,000 万元，法定代表人为周建宁。

3、股权结构

上海瑞达的全资控股股东为外运投控，持股比例为 100%；外运投控的全资控股股东为中国外运股份有限公司，持股比例为 100%。

表 18-2：上海瑞达股权结构

公司	公司股东	持股比例
中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	中外运物流投资控股有限公司	100%

4、治理结构

（1）股东

公司不设股东大会，由股东行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）任免董事，决定有关董事的报酬事项；

3）批准董事的报告；

4）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）审议和批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

7）对发行公司债券作出决定；

8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

9）修改公司章程；

10）决定公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

11）为公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

12）对董事和高级管理人员与公司之间的关联交易、利用职务便利谋取属于公司的商业机会及为董事和高级管理人员从事与公司同类业务相关事项作出决定；

13）有关法律法规及公司章程规定的其他职权。

（2）董事

公司设董事一名，任期三年。董事任期届满，可以连任。董事由股东委派产生。

董事对股东负责，行使下列职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项

10）制定公司的基本管理制度

11）法律法规、公司章程规定或者股东授予的其他职权。

（3）经理

公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。

5、主要业务情况及持续经营能力

上海瑞达主要从事物流仓储的运营管理服务，主营业务包括物流园区的资产管理服务及运营支持服务等。自成立以来，按照中国外运轻重资产分离的既定方针，外运投控所持物流园区资产将逐步委托上海瑞达进行资产管理运营。上海瑞达在保

持现有中国外运体系内资产管理业务的同时，预计未来将不断扩大其资产管理业务规模。

上海瑞达作为运营管理机构，具备良好的资信情况，其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系较为完善，业务团队具备丰富的专业运营管理经验；经核查，不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。

综上，上海瑞达具备持续经营能力，为其履行基础设施资产的运营管理服务职责提供坚实的保障。

6、财务状况

根据上海瑞达 2022 年度、2023 年度以及 2024 年度经审计的财务报表，上海瑞达近三年的财务数据如下：

（1）财务报表

表 18-3：上海瑞达资产负债表

单位：元

项　　目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	2,019,971.21	624,397.99	20,001.67
其中：存放财务公司款项	1,676.85	20,678.63	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
应收资金集中管理款	9,100,000.00	-	-
其他应收款	-	6,307.00	-
其中：应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
其中：原材料	-	-	-
库存商品（产成品）	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	9,138.50	-	-
流动资产合计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**
二、非流动资产			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-

投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
其中：固定资产原价	-	-	-
累计折旧	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-
在建工程	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	-	-
资产总计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**
三、流动负债			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	393,726.48	197,077.80	-
其中：应付工资	376,388.57	178,809.00	-
应付福利费	-	-	-
其中：职工奖励及福利基金	-	-	-
应交税费	113,631.37	35,793.17	0.42
其中：应交税金	111,609.24	34,378.07	0.42
其他应付款	-	20,000.00	20,000.00
其中：应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
应付短期融资款	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**507,357.85**	**252,870.97**	**20,000.42**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**507,357.85**	**252,870.97**	**20,000.42**

五、所有者权益			
实收资本（或股本）	10,000,000.00	300,000.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	62,175.19	7,783.41	0.13
其中：法定公积金	62,175.19	7,783.41	0.13
任意公积金	-	-	-
未分配利润	559,576.67	70,050.61	1.12
所有者权益合计	**10,621,751.86**	**377,834.02**	**1.25**
负债和所有者权益总计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**

表 18-4：上海瑞达利润表

单位：元

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,921,161.86**	**471,698.11**	-
减：营业成本	1,306,638.15		-
税金及附加	4,918.13	3,433.73	-
销售费用	32,464.10	387,252.47	-
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	184.27	-916.88	-1.67
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	1,496.23	1,596.88	1.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**576,957.21**	**81,928.79**	**1.67**
加：营业外收入	-	-	-
其中：政府补助	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**576,957.21**	**81,928.79**	**1.67**

减：所得税费用	33,039.37	4,096.02	0.42
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**543,917.84**	**77,832.77**	**1.25**
持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	543,917.84	77,832.77	1.25
终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5.其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-	-
7.其他	-	-	-
六、综合收益总额	**543,917.84**	**77,832.77**	**1.25**

表 18-5：上海瑞达现金流量表

单位：元

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	115,269.71-	500,000.00	-
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,059,986.76	1,596.88	1.67
经营活动现金流入小计	2,175,256.47	501,596.88	1.67
购买商品、接受劳务支付的现金	1,533.97	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	1,108,710.35	190,174.67	-
支付的各项税费	77,965.66	38.89	-
支付其他与经营活动有关的现金	171,473.27	6,987.00	-
经营活动现金流出小计	1,359,683.25	197,200.56	-
经营活动产生的现金流量净额	815,573.22	304,396.32	1.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产及其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	9,100,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	9,100,000.00	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-9,100,000.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流量			-
吸收投资收到的现金	9,700,000.00	300,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	20,000.00
筹资活动现金流入小计	9,700,000.00	300,000.00	20,000.00
偿还债务支付的现金	20,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
集团存款/结算中心存款净增额	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	20,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	9,680,000.00	300,000.00	20,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,395,573.22	604,396.32	20,001.67
加：年初现金及现金等价物余额	624,397.99	20,001.67	-
六、年末现金及现金等价物余额	2,019,971.21	624,397.99	20,001.67

（2）财务分析

上海瑞达于 2022 年 1 月成立，2022 年至 2024 年，上海瑞达资产规模实现较快增长，资产总额分别为 2.00 万元、63.07 万元和 1,112.91 万元。2023 年末较 2022 年末增长了 3053.50%，2024 年末较 2023 年末增长了 1664.55%，主要系上海瑞达 1,000 万注册资本金陆续实缴到位带来流动资产的增加。

2022 年至 2024 年，上海瑞达的营业收入分别为 0 元、47.17 万元和 192.12 万元，主要系公司 2022 年成立后尚未开展业务，2023 年以来公司业务逐渐步入正轨，收入主要来源于资产管理服务。

7、资信状况

上海瑞达无公开市场融资情况、无对外负债、无对外担保。

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询中国人民银行 2025 年 3 月 6 日出具的《企业信用报告》，以及于 2025 年 5 月 4 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判书网、全国法院被执行人信息查询网、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站等的查询结果，上海瑞达不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内上海瑞达在所涉领域存在失信记录，

或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

上海瑞达 2024 年 11 月 29 日承诺，近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

（二）与基础设施项目运营相关的业务情况

1、证监会备案情况

本基金申请注册过程中，上海瑞达将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

2、人员配备情况

上海瑞达配备了一支由 25 人组成的专业运营管理团队，包括：公司管理人员 5 人、成本采购管理人员 1 人、市场拓展人员 1 人、专职安全人员 3 人、资产运营人员 12 人、财务人员 3 人。上述人员按照职能部门管理岗、属地项目管理岗分工。团队具备丰富的专业知识和技能，能够在运营管理、人力资源、财务管理、市场推广等方面提供有针对性地建议和指导，有助于实现战略目标。上海瑞达团队中，研究生及以上学历 4 人、本科学历 17 人、大专学历 4 人；取得行业专业证书 25 人；具备高级职称 7 人、中级职称 16 人。

表 18-6：上海瑞达主要人员情况

姓名	职务	简介
周建宁	法定代表人、执行董事、总经理	49 岁，中国国籍，经济学硕士。现任上海瑞达法定代表人、执行董事、总经理。15 年以上物流地产经营管理经验，曾任普洛斯、丰树、招商昆仑、玉柴产业基金、万科集团高级管理职务。
田波	运营总监（兼任安环部、瑞达项目部负责人）	43 岁，中国国籍，法学学士。现任上海瑞达运营总监。20 余年物流行业领军企业工作经历。曾任中外运物流投资控股有限公司金融物流部副总经理、办公室主任、资产管理部总经理。
周晓燕	法务总监（兼任综合管理部、审计法务部负责人）	41 岁，中国国籍，会计学硕士，中级会计师。现任上海瑞达法务总监。15 年财务管理、风险管理、审计监察等模块工作经验，曾任中外运空运发展有限公司、中外运空运有限公司、中外运跨境电商物流有限公司财务、风控高级管理职务。
关虹	财务负责人（兼任财务部负责人）	46 岁，中国国籍，会计学学士，会计师、注册税务师。现任上海瑞达财务负责人。20 余年财务、税务岗位工作经验，多年财管中心管理经验。
刘松涛	市场部负责人	46 岁，中国国籍，工商管理学士。现任上海瑞达市场部负责人。近 10 年物流地产行业市场招商工作经验，曾任京东、廊坊中泰高级管理职务。
李克云	资产管理部负责人	39 岁，中国国籍，大学本科，高级消防工程师、中级物业管理师。现任上海瑞达资产管理部负责人。15 年以上资产管理工作经验，曾任 ESR、荣盛、京东高级资产管理职务。

陶文灏	资产管理专员	41 岁，中国国籍，大学本科。现任上海瑞达资产管理部专员。10 年以上资产管理工作经验，曾任南京新华海、万达、金鹰国际、招商积余资深资产管理岗位。
李翰	资产管理专员	37 岁，中国国籍，大学本科。现任上海瑞达资产管理部专员。10 年以上资产管理工作经验，曾任京东、中海公司资深资产管理岗位。
李岩	资产管理专员	42 岁，中国国籍，大学本科，一级建造师、一级注册消防工程师。现任上海瑞达资产管理部专员。15 年以上资产管理工作经验，曾任天津乐威、江苏苏宁、天时利公司资深资产管理岗位。
颜诗云	资产管理专员	40 岁，中国国籍，大学本科，中级电气工程师。现任上海瑞达资产管理部专员。15 年以上资产管理工作经验，先后担任中国神华、北京世邦、嘉民、成都天投公司资深资产管理岗位。
徐雪	财务管理专员	37 岁，中国国籍，大学本科，中级会计师。现任上海瑞达财务管理专员。10 年以上财务工作经验，先后担任宝龙、绿地、安徽高速地产公司资深财务管理岗位。

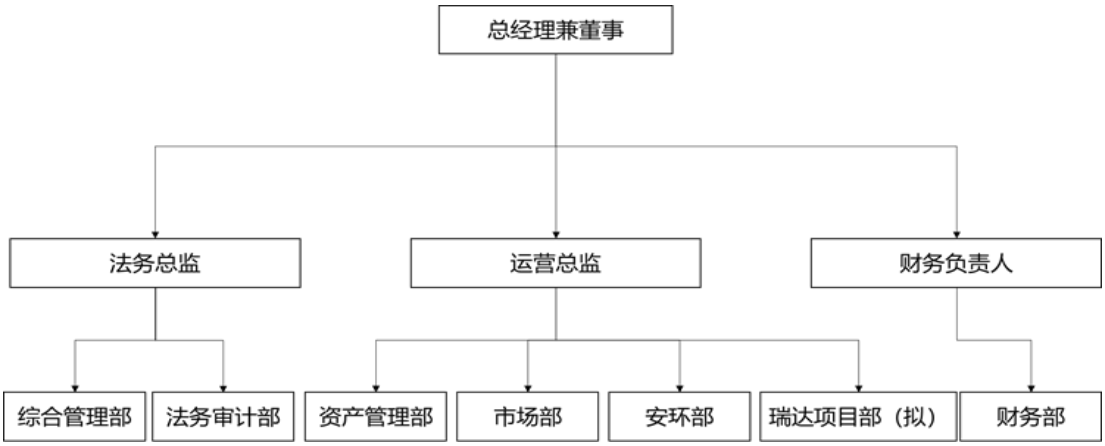
经核查，上述管理人员均未被列为失信被执行人。

3、组织结构和内部控制情况

上海瑞达已具有完善的组织结构。

（1）组织结构

图 18-1：上海瑞达组织结构图



（2）部门设置

1）综合管理部

通过提供人力资源管理服务，做好组织管理、人员管理、激励管理、绩效管理等相关工作，保障业务顺利推进。

2）法务审计部

通过提供专业的法务相关服务，做好合同管理、风险管理等法务相关事项，保障业务的合法合规。

3）市场部

负责外部业务拓展、承担多种经营增值服务与招商支持工作，同时为公司收集市场信息，促使公司业务拓展。

4）资产管理部

负责所辖项目物流地产、产业地产物业运营的全流程管理，保证项目顺利运营；负责各项目的物业管理及运营管理职责。

5）财务部

负责公司整体财务管理以及各项目财务人员的指导与管理工作。

6）安环部

负责所辖各园区的安全生产管理、环保管理工作，确保项目的安全运营。

7）瑞达项目部（拟设立）

为服务本基础设施基金项目设立的独立管理部门，配备专职园区资产管理负责人及专职招商人员等，确保项目市场招租、运营管理等事项顺利开展。

（3）内部控制情况

上海瑞达作为中国外运三级子公司，在内部组织架构方面沿用中国外运先进高效的管理经验和组织架构设计理念，整体沿用中国外运的管理制度。中国外运从全局总体把控制定相关制度和流程，从资产管理、采购管理、资金运作、安全管理、关联交易和内部控制管理等方面对上海瑞达进行约束和规范。

在资产管理方面，中国外运对上海瑞达的各类资产的运营等环节都进行了严格的规范。除了沿用部分中国外运的管理制度以外，上海瑞达也制定了适用于项目发行后一揽子公司管理制度。在物业管理方面，上海瑞达建立了完备的物业管理制度，其中包括设施设备养护管理、安保管理、 保洁及绿化管理规范等事项。

在采购管理方面，上海瑞达沿用了外运投控的《采购管理实施细则》，明确规定了招标、询价、竞争性谈判等各类采购方式，并对采购相关环节、供应商数量和报价方式进行了详尽的规定。

在资金管理方面，上海瑞达执行中国外运的《资金管理办法》，中国外运通过资金集中管理模式，实现对上海瑞达内部资金集中管理和持续跟踪，同时加强内部流动管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证上海瑞达内部资金流动性，对短期资金调度提供支持，避免出现资金短缺的情况。

在应急管理方面，上海瑞达沿用外运投控的相关安全管理制度，包括电梯突发事故、水浸事故、停电、台风、高温天气、寒流冰冻大雪天气、火灾、人员伤害、公共卫生等各项应急处置预案，以及应急预案演练流程，用以提升危机处理时效，控制风险产生，最大限度降低公司损失。

内部控制方面，为规范上海瑞达风险管理和内部控制，外运投控已将上海瑞达纳入外运投控内部控制管理体系，相应风险管理和内部控制制度沿用外运投控本部制度。外运投控会按照相关内控管理体系要求定期开展上海瑞达内部控制检查。在内审制度上，上海瑞达沿用外运投控的相关内审制度，在上海瑞达总经理和法务审计部的领导下，依照相关制度，开展内审工作，发挥监督、评价和服务的功能，通过应用系统、规范的方法，评价和改善风险管理、控制和治理过程的效果。

为规范上海瑞达的关联交易，保证关联交易的公允性，维护上海瑞达及股东的合法权益，上海瑞达沿用了中国外运的《关联交易管理制度》。上述制度明确规定了上海瑞达开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准，并制定了关联交易的审议程序，以及执行与信息披露等。

4、同类基础设施项目运营管理经验

上海瑞达除运营瑞达金华、瑞达无锡、瑞达昆山、昆山供应链、成都空港、天津建合等项目外，同时运营其他同类项目，具体如下：

表 18-7：上海瑞达运营管理的同类项目

城市	项目公司名称	建筑面积（平方米）	种类	项目状态
成都	成都中外运物流有限公司	76,685	仓储物流	已建成
上海	中外运上海冷链物流有限公司	60,677	仓储物流	已建成
青岛	中外运（青岛）空港物流有限公司	32,722	仓储物流	已建成
成都	中外运普菲斯（成都）有限公司	33,000	仓储物流	已建成
宁波	宁波梅山保税港区中外运国际物流有限公司	127,098	仓储物流	已建成
南京	中外运南京空港物流有限公司	14,485	仓储物流	已建成
厦门	厦门逊达洪通仓储有限责任公司	93,999	仓储物流	已建成
海南	海南达通仓储有限责任公司	49,456	仓储物流	已建成

5、利益冲突防范措施

（1）运管机构独立部门设置安排

1）独立部门设置

上海瑞达在原有架构下单独设立瑞达项目部，项目部独立配置市场专员负责瑞达项目外部业务拓展、承担多种经营增值服务与招商支持工作，同步辅助各基础设施项目收集区域市场信息，并统筹协调潜在客户资源，提供招商支持活动。

同时，将负责六家瑞达园区现场管理的负责人单独纳入瑞达项目部管理，全权负责各基础设施项目现场全流程运营管理（包括物业管理、设施维护等）。

2）人员隔离机制

瑞达项目部配置的市场及运营人员，其工作内容仅针对本项目所持有的基础设施项目，未参与其他同类型基础设施项目运营。

3）制度保障

有别于在管的其他项目，上海瑞达为本项目专门制定了《资产管理手册》，确保与项目公司及基金管理人做好协同管理工作。

（2）相关业务同业竞争情况

经核查，运营管理机构上海瑞达同时运营的其他项目中，目前与本基础设施项目位于同一市级行政区的项目仅有成都中外运物流有限公司、中外运普菲斯（成都）有限公司分别持有的成都中外运项目、中外运普菲斯（成都）项目，上述两个项目与入池基础设施项目成都空港物流项目地区位置、交通条件、产品类型及客户定位均有不同，细分领域（航空物流 vs.汽车物流 vs.冷链物流）及地理覆盖范围亦不同，同业竞争情况较弱，同业竞争风险较低。入池基础设施项目成都空港物流项目与上海瑞达运营的同一市级行政区（成都）的两个项目具体比较情况如下：

表 18-8：同一市级行政区（成都）情况

同一市级行政区（成都）情况比较			
项目	**成都空港**	**成都中外运**	**中外运普菲斯（成都）**
区位	成都市双流区	成都市龙泉驿区	成都市青白江区
建筑面积	48,814.54㎡	76,685.33㎡	33,000㎡
库型结构	单层/双层常温库	单层常温库	单层/多层冷库

入池基础设施项目成都空港物流项目位于双流区，立足成都双流机场，主要定位是：服务于航空物流企业，为企业航空运输的物资提供中转平台；航空服务物资存储与周转；部分医药物流企业的中转需求。

成都中外运项目位于龙泉驿区，项目定位为结合龙泉驿区汽车产业聚集的优势，主要以汽车配件与消费品物流储存，干支线中转业务为主。

中外运普菲斯（成都）项目位于青白江区，立足中欧班列枢纽青白江国际陆路港，主要服务业务于专业冷链业务储存与中转。

从项目区位和定位情况来看，三个项目定位存在一定差异。因此业务竞争关系相对较弱。

（3）利益冲突缓释措施

上海瑞达作为运营管理机构，已于 2025 年 5 月 6 日出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺“一、本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的仓储物流项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。二、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务 构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司管理的中国外运股份有限公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目 （合称“竞品项目”）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会利用作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司所管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。”。

此外，《运营管理服务协议》还设置了具有激励性质的运营服务费和考核机制，促使运营管理机构充分考虑基础设施项目的相关利益，能够缓释潜在的利益冲突风险。

三、运营管理安排

（一）运营管理职责安排

上海瑞达向本基金提供的具体运营服务内容，由《运营管理协议》约定，主要包括如下：

1、委托的职责

（1）物业资产运营服务

在《运营管理协议》期限内，运营管理机构应向基金管理人和/或项目公司提供物业资产运营服务，并承担相关物业资产运营的责任。

（2）安全管理

根据《运营管理协议》约定，运营管理机构应按照《中华人民共和国安全生产法》《生产安全事故报告和调查处理条例》等安全生产法律法规要求在受托范围内开展基础设施项目的安全生产管理工作；协调和监督管理项目公司的各承租方、供应商和服务方履行各自应承担的安全生产职责；协助、协调项目公司与相关方签订《安全生产协议》，防止和减少生产安全事故，实现物业资产安全、稳定、可靠运营；但基金管理人依法应承担的责任不因委托运营管理机构而免除。

（3）合约签署

运营管理机构负责项目公司与物业资产运营、管理和维护相关的所有合同的谈判工作，配合项目公司按照《运营管理协议》的约定签署相关合同，维护合同及用章台账。

（4）改造安排

基金存续期内，为满足物业资产正常运营需要，运营管理机构认为有必要对某一物业资产进行局部（包括建筑物或者大型机电设备）更新、装修、改造、大修（中修）、翻新的（合称“物业资产改造”），应当编制具体的装修、改造、大修（中修）、翻新方案（“物业资产改造方案”），从基金管理人审批的年度资本性支出预算中支出。

2、协助的职责

运营管理机构协助基金管理人的职责包括项目交割、财务管理、印证管理、档案管理、评估审计、信息披露、风险防范、资产处置，以及其他基金管理人授权范围内须协助的事项（包括但不限于协助项目公司制定公司内部生产运营、管理决策、监督考核所涉及的内部制度并负责落实及遵守项目公司上述内部制度）。

3、运营管理事项的分层决策机制

（1）分层决策整体架构

本基金从基金份额持有人大会、基金管理人、项目公司三个层面对基础设施项目运营事项实现分层审批，充分发挥不同层面的作用。

基金份额持有人大会层面，《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等指引文件或相关法规要求提交基金份额持有人大会审议的基础设施项目相关的运营事项，由基金份额持有人大会审议。此外，根据《运营管理协议》约定，下述关于存续合同变更事项，需提交基金份额持有人大会审议：基金管理人有权要求运营机构和项目公司对本协议生效前已经存在的存续合同进行变更；其中，单一合同年度金额在人民币 500 万元以上的合同，在该等合同相对方不存在合同项下违约情形或违法违规情况下，基金管理人认为需进行重大变更的（重大变更包括对合同相对方、合同金额、付款条件、违约责任等条款的变更，也包括对该等合同的解除、提前终止或延期），需由基金管理人提议基金份额持有人大会审议该等合同变更事项，由基金份额持有人同意基金管理人提出的该等合同变更事项。

基金管理人层面，由基础设施投资运营委员会作为主要审批机构，审批基础设施项目根据运营管理协议约定未授权给项目公司的运营事项（以下简称“非授权事项”），通常为重要运营事项。基础设施投资运营委员会下设运营咨询管理委员会，为本基金的基础设施项目引入了外部专家，以及来自运管机构、原始权益人的专业人员事先对运营事项发表专业意见，确保各方沟通顺畅，也保障了运营事项的决策质量。

项目公司层面，由基金经理、项目公司人员协同审批基础设施项目根据运营管理协议约定授权给项目公司的运营事项（以下简称“授权事项”）。基金经理、项目公司人员将根据业绩目标、经营情况、仓储物流园区市场情况、合规要求、运营管理机构内部审批情况等方面审批授权事项。

（2）重要事项的审批权限及授权管理方案

以上所述的“授权事项”与“非授权事项”已在《运营管理协议》附件1《授权管理方案》中明确，并从业务授权（即合同审批授权）与财务授权两方面划分、明确基金管理人与项目公司的审批权限。在授权管理方案基础上，基金管理人、运营管理机构后续可根据实际运营情况，共同制定相关制度进一步细化授权管理事项。授权管理方案主要内容如下：

1）业务授权

业务授权即对项目公司签署各类合同的审批权限进行分层管理，部分合同授权运营机构独自进行审批决策。

（a）合同类别定义

根据业务情况，项目公司经营所涉及的合同主要包括投资管理类合同、金融财务类合同、物业投资改造合同、经营类合同、采购贸易合同、咨询服务类合同、综合办公类合同等几类，定义如下：

a.投资管理类合同

投资管理类合同是指为界定项目公司进行投资或者合资活动各主体的权利和义务关系而签订的合同。该类合同文件包括：投资/合资合同，股权转让、购买、卖出合同，兼并、收购合同等；特许经营合同；（投资型）联营体/联合体成立、中止、解散合同等；其他与投资活动有关的全部合同/协议，以及反映此类合同关系的（战略）合作协议、框架协议、谅解备忘录等。

b.金融财务类合同

金融财务类合同是为界定金融财务业务活动各主体的权利和义务关系而签订的合同。该类合同文件包括：担保合同、保险合同、贷款合同等与金融财务业务相关的金融财务类合同，以及反映此类合同关系的（战略）合作协议、框架协议、谅解备忘录等。

c.物业投资改造合同

物业投资改造合同是为界定项目公司开展工程建设、改造的各方权利和义务关系而签订的合同。该类合同文件包括：工程总包合同、工程分包合同、施工合同等；（非投资型）联合体/联营体成立、中止、解散合同/协议等涉及工程承包的合同；以及反映此类合同关系的（战略）合作协议、框架协议、谅解备忘录等。

d.经营类合同

经营类合同是为界定项目公司出租资产、提供商品或服务、提供物业管理服务等业务中各方权利和义务关系而签订的合同。该类合同文件包括：房屋/仓库/厂房/堆场等基础设施租赁协议、物业管理合同（由项目公司提供物业管理服务）、停车租赁协议等，以及反映此类合同关系的（战略）合作协议、框架协议、谅解备忘录等。

e.采购贸易类合同

采购贸易类合同包括两个方面的合同，一是物资采购贸易合同，包括为进行国内采购、国际采购与各类贸易代理活动而签订的相关业务合同（或采购单据）；二

是物流合同，它是指为进行物流承运业务而签订的相关业务合同。该类合同文件包括：国内采购合同、国际采购合同、采购招投标标书中相关合同、进出口代理合同、承运合同及运输保险等涉及采购、贸易的合同；以及反映此类合同关系的（战略）合作协议、框架协议、谅解备忘录等。

f.咨询服务类合同

咨询服务类合同是项目公司采购咨询服务而形成的合同，它是为界定项目公司与咨询服务提供方的权利和义务关系而签订的合同。该类合同文件包括：咨询服务、顾问服务、资产评估、法律服务及翻译服务等服务类合同以及反映此类合同关系的（战略）合作协议、框架协议、谅解备忘录等。

g.综合办公类合同

综合办公类合同是项目公司采购办公设备和用品、办公软件、培训教育、公司形象和企业文化服务及后勤服务而形成的合同。

h.其他类合同

不在上述分类中的合同文件，都归入其他类合同。设施、设备正常运转所需的检测、试验、维修、清洗、保养等技术服务采购合同文件归入其他类合同；绿化养护、保洁、安保、防虫害、垃圾清运、供水、供电、供天然气、供热等物业服务采购合同文件归入其他类合同。

（b）合同审批授权

各类合同文件均需要按照年度经营及投资计划（以下简称“年度计划”）签署，且不影响年度预算的执行。年度经营及投资计划外需要签署的合同文件，需要由基金管理人批准。在年度计划内，且不影响年度预算执行的情况下，按以下三种情况执行：

下列合同文件，经基金管理人批准后由项目公司签署：

a.所有投资管理类、金融财务类合同；

b.所有咨询服务类合同；

c.所有涉及关联交易的合同；

d.所有综合办公类合同；

e.合同额在 20 万（含）元人民币以上的物业投资改造类合同；

f.合同额在 100 万（含）元人民币以上的经营类合同；

g.合同额在 10 万（含）元人民币以上的采购贸易类合同；

h.合同额在 20 万（含）元人民币以上的其他类合同；

i.运营管理机构建议提交基金管理人审批的合同。

下列合同文件采用基金管理人认可的制式模板，合同内容经运营管理机构内部审定，并经过基金经理审核确认后，由项目公司签署合同文件：

a.合同额在 100 万元人民币以下的经营类合同；

b.合同额在 20 万元人民币以下的物业投资改造类合同。

下列合同文件，合同内容经运营管理机构内部审定，并经过基金经理审核确认后，由项目公司签署合同文件：

a.合同额在 10 万元人民币以下的采购贸易类合同；

b.合同额在 20 万元人民币以下的其他类合同。

2）财务授权

（a）财务授权目的

通过财务授权，配合账户管理、预算管理、财务检查等措施，实现项目公司运营顺畅的同时有效管理现金流。

（b）财务授权事项及原则

授权事项：纳入年度预算且在授权金额之内单笔费用支出或资本性支出，授权运营管理机构提交申请，并由项目公司支付。

授权原则：根据支出类型进行差异化授权；根据业务发展及财务管理需要适时动态调整。

（c）不纳入财务授权的事项

下列事项不对运营管理机构授权，需要报基金管理人审批后支付：银行账户之间资金调拨；自有资金投资；对外借款；对外担保、抵押；归还借款及利息；超预算的费用支出及资本性支出。

（d）授权项目与方案

参照中国外运授权情况并结合项目公司业务需要，建议下列预算内费用支出及资本性支出授权由运营管理机构提出申请，并经过基金经理审核确认后，由项目公司支付：

预算内费用支出及垫款包括：小于 10 万元的保险费、小于 5 万元的物业管理费（含第三方物业公司、保安、保洁等）、物业物料采购费、维修费、检测费（消防检查、电检、防雷检测、锅炉检测等）、维保费（消防维保、设备维保等）、公共事业费（水费、电费、燃气费、垃圾清运费等）、安全生产费（安全培训、安全演练、安全设施设备等）、其他常规园区管理费、小于 5 万元的垫付资金、小于 1 万元的通信费（园区网络、通信等）、审计费/资产评估费/法律咨询费等中介服务费、协会会费、小于0.5万元的其他日常管理费用及行政罚款、税金及附加、其他政府收费、财税设备年费、银行结算手续费及账户管理费、归还客户押金及保证金。

预算内资本性支出包括：小于 5 万元的购买固定资产及无形资产、小于 20 万元的自建固定资产及工程改造支出。

（二）基金管理人、运营管理机构的权利与义务

1、基金管理人的权利义务

（1）基金管理人的权利

1）制定项目公司运营管理制度和决策重要运营管理事项；

2）根据法律法规、《运营管理协议》以及相关管理制度等对运营管理机构的履职进行监督管理，采取要求提供书面报告资料、进行实地检查等措施，实时了解运营管理机构的运营管理服务的具体执行情况，并有权根据执行情况提出调整、改进、优化建议，监督运营管理机构依据前述建议开展相应整改工作；

3）根据《运营管理协议》的约定对运营管理机构进行考核；

4）向项目公司委派执行董事、总经理和财务负责人；

5）定期或者在认为有必要时对项目公司的财务核算情况进行审阅复核；

6）要求运营管理机构提供与运营管理职责相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料，并有权根据法律规定的信息披露要求使用前述材料进行相关信息披露；

7）发生基础设施基金关联交易事项的，按照基金合同的约定进行相关决策与审批，对属于基金合同约定的需召开基金份额持有人大会进行审议的关联交易事项，召开基金份额持有人大会；

8）在出现运营管理机构法定解聘事件时，依法解聘、更换运营管理机构；在出现约定解聘事件时，有权选择向基金份额持有人大会提议解聘运营管理机构；

9）要求运营管理机构和项目公司对《运营管理协议》生效前已经存在的存续合同进行变更；其中，单一合同年度金额在人民币 500 万元以上的合同，在该等合同相对方不存在合同项下违约情形或违法违规情况下，基金管理人认为需进行重大变更的（重大变更包括对合同相对方、合同金额、付款条件、违约责任等条款的变更，也包括对该等合同的解除、提前终止或延期），需由基金管理人提议基金份额持有人大会审议该等合同变更事项，由基金份额持有人同意基金管理人提出的该等合同变更事项；

10）法律法规规定或《运营管理协议》及其附属协议约定的其他权利。

（2）基金管理人的义务

1）持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责，应当定期检查运营管理机构就其获委托从事物业资产运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次；

2）配合履行运营管理职责，为运营管理机构提供《运营管理协议》约定的各项运营管理服务提供必要的便利和协助；

3）法律法规规定、《运营管理协议》及其附属协议约定的其他义务。

2、项目公司的权利义务

（1）项目公司的权利

1）依法取得基础设施项目的运营收益；

2）查阅运营管理机构与运营管理职责相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料；

3）依据《运营管理协议》的约定对运营管理机构的运营管理履职情况进行监督和检查；

4）以项目公司的名义签署运营管理相关的合同，并依约享有和履行相关合同项下的权利和义务；

5）如项目公司因运营管理机构的运营管理工作导致对外承担相应法律责任的，有权向运营管理机构予以追偿；

6）法律法规规定、《运营管理协议》及其附属协议约定的其他权利。

（2）项目公司的义务

1）积极配合基金管理人、资产支持证券管理人与运营管理机构履行运营管理职责；

2）积极配合基金管理人、资产支持证券管理人对运营管理机构的履职情况的调查和监督；

3）配合基金管理人、资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；

4）按照协议约定向运营管理机构支付运营管理服务费用；

5）法律法规规定、《运营管理协议》及其附属协议约定的其他义务。

3、运营管理机构的权利义务

（1）运营管理机构的权利

1）按照基金合同和《运营管理协议》的约定运营管理物业资产；

2）按照《运营管理协议》约定提供运营管理服务并收取服务费用；

3）按照《运营管理协议》约定及/或基金管理人的另行批准，采取一切为提供运营管理协议下的服务所需的必要行动；

4）法律法规规定、《运营管理协议》及其附属协议约定的其他权利。

（2）运营管理机构的义务

1）确保其符合并持续符合《指引》第四十条规定的各项资质要求；

2）按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责，提供《运营管理协议》约定的各项运营管理服务，接受委托方的考核，并根据基金管理人的要求调整、优化、改进提供运营管理服务的方式，以不断提高运营管理服务质量，并承担相应的法律责任；

3）运营管理机构应为履行《运营管理协议》配备必要的人力资源，如运营管理机构为提供《运营管理协议》项下的服务需要聘用雇员，运营管理机构有义务自行负责管理并协调所有雇佣条款和条件，并支付该等雇员的所有报酬；

4）应当保守在《运营管理协议》履行期间知悉的基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司的商业秘密；

5）运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理所有同类项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，保护基金份额持有人的利益；

6）应当遵循上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）相关业务规则以及其他监管部门不时颁布生效的最新法律法规中与运营管理机构相关的职责，包括但不限于配合履行信息披露义务、提供真实、准确、完整的文件资料、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人等；

7）基础设施项目收费期限届满前一个月内，依据相关法律规定配合、协助完成基础设施项目移交的相关准备工作；基础设施项目收费期限届满时，协助基础设施项目的全部移交工作；

8）实施《运营管理协议》项下的运营管理事项时应严格遵守基础设施基金关联交易事项的决策与审批要求，若发生基础设施基金关联交易事项的，运营管理机构应及时向基金管理人进行充分披露，并按照基金合同的约定履行相关决策与审批程序；

9）应在签署《运营管理协议》之日起 15 个工作日内向基金管理人提供符合法律法规和监管要求的运营管理机构的关联方清单，运营管理机构的关联方更新的，应在更新后 15 个工作日内向基金管理人提供更新后的关联方清单。基金管理人对涉及运营管理机构及运营管理事项的关联交易进行监督和管控的前提是运营管理机构及时、完整、准确地提供或更新其关联方清单，因运营管理机构原因导致基础设施基金关联方、关联交易识别遗漏，或因此导致基础设施基金关联交易事项未按照基金合同的约定履行相关决策与审批程序的，运营管理机构应对基础设施基金及委托方因此造成的直接损失承担赔偿责任；

10）应当避免其自身及项目公司出现丧失履约能力事件，并应积极依约履行《运营管理协议》项下的义务以避免出现未补救重大违约事件；

11）法律法规规定、《运营管理协议》及其附属协议约定的其他义务。

（三）运营管理机构的考核安排

1、考核时间

基金管理人应当于每年的 1 月 31 日前完成对运营管理机构的上一年度的绩效考核。基金设立日起至基金设立日所在自然年度的 12 月 31 日超过 3 个月但不足一年，前述期间的绩效考核应于基金设立日所在自然年度的次一年度的 1 月 31 日前完成；如基金设立日起至基金设立日所在自然年度的 12 月 31 日不足 3 个月的，前述期间的绩效考核应与基金设立日所在自然年度的次一年度的绩效考核合并进行，最迟应

于基金设立日所在自然年次一年度的下一年度 1 月 31 日前完成。首年度的年度经营绩效目标需适用至基金设立日所在自然年度的次一年度的绩效考核。

2、考核方式

基金管理人每年对运营管理机构进行绩效考核，由基金管理人依据下述考核标准对考核对象评分。

3、考核对象

考核对象为运营管理机构。

4、考核内容与标准

考核内容分为基本管理（24 分）、运营管理（49 分）、财务管理（9 分）、规范服务（18 分）四项，满分 100 分。其中，基本管理主要考核运营管理机构自身管理制度、组织机构、风险控制机制的健全、完善程度；运营管理主要从社会影响、园区交通设施、园区安全措施、园区消防措施与园区环境卫生五个方面考核运营管理机构的运营管理服务；财务管理主要考核运营管理机构配合、协助项目公司开展的财务与税务工作绩效；规范服务主要考核运营管理机构为基础设施项目配备的从业人员胜任资格与服务管理。

5、考核结果与运用

绩效考核结果影响运营管理费中的绩效管理费。具体挂钩方式如下：

表 18-9：考核结果与运营管理费挂钩表

序号	考核得分等级	考核结果等级	绩效考核系数	运营管理费支付
1	81—100 分	优	1	绩效管理费计算基数的 100%
2	70—80 分	良	0.9	绩效管理费计算基数的 90%
3	60-69	合格	0.8	绩效管理费计算基数的 80%
4	低于 60 分（不含 60 分）	不合格	-	暂不支付绩效管理费，直至整改并再次考核后依据考评情况支付，但再次考核的绩效管理费计算基数为原绩效管理费计算基数的 80%。

6、运营管理费

支付给运营管理机构的服务费用即运营管理费，按年核算，包括基本管理费和绩效管理费。

（1）基本管理费的计算与支付

基金管理人应当代表基础设施基金于基金设立之日起（含）自运营收入账户向运营管理机构支付对应计费期间的基本管理费。

基本管理费将基于基础设施项目年度收入来核算，全年基本管理费=管理的基础设施项目年度收入（不含税）*4%÷365×该年度提供运营服务的实际自然天数。

具体而言，基金管理人根据年初制定的财务预算中年度收入核定基本管理费的预付金额，于每个季度初五个工作日内支付给运营管理机构。下一年度初，基金管理人根据各项目经审计后的收入，按“多退少补”原则，在一季度基本管理费支付时进行轧差清算。

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

按照国家安全生产相关法律法规，本基础设施项目若出现项目公司应承担安全生产责任的较大事故及以上级别事故或出现人员伤亡的一般事故，则不支付当年的基本管理费及绩效管理费。

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

（2）绩效管理费的计算与支付

绩效管理费将自基金设立之日起，基于项目公司超额完成的利润来核算，按年度支出，在该年度审计报告出具后支付。具体而言，绩效管理费=绩效管理费计算基数×绩效考核系数；绩效管理费计算基数=（EBITDA 完成值-EBITDA 目标值）×20%。其中，EBITDA 目标值是指前两年为基金初始发行评估预测的当期 EBITDA 指标，之后每两年根据前一年的项目资产评估报告中的预测结果进行重新设定；绩效考核系数由绩效考核结果决定。

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

运营管理机构应确保每年绩效管理费的 50%将用于激励项目管理团队。

绩效管理费通过设置奖励与扣罚机制，可以有效实现激励与约束的平衡。正向奖励方面，通过奖励机制调动运营管理机构的积极性，促使其通过主动管理提升资产收益及完善自身管理；反向约束方面，扣罚机制可防范运营管理机构的懈怠或失职行为。

而设置奖励与扣罚的上限，有助于防止激励过度或不足。

在极端不利的经营条件下，运营管理机构可以收取运营收入的 2%，以维持基本的人工费等管理成本，保障在极端不利的运营情况下运营管理机构的基本经营能力不受冲击。

同时，为实现较好的经营结果，获得绩效管理费，运营管理机构可自主选择适当的措施，如拓展招商渠道、增配招商、运营人员或行政财务等管理人员等，以获得最高达运营收入 6%的绩效管理费，并覆盖增加的运营管理费成本。即使运营管理成本增加至历史自主运营管理模式下的高位区间水平，如运营收入的 3%，运营管理机构仍可实现运营收入 3%的利润。

因此，通过设置合理的上下限，可确保运营管理机构收取的管理费与资产表现紧密挂钩，避免“旱涝保收”的取费模式损害投资者收益。

（四）运营管理风险管控安排

1、运营管理制度安排

为明确基础设施证券投资基金运营管理职责，规范运营管理行为，确保基础设施投资基金投资运营业务合规、高效开展，基金管理人已制定并执行《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）运营管理办法》，从内部授权管理、基础设施基金的运作、基础设施项目运营管理、基金经理职责、外部运营管理机构的监督与考核、风险预警与缓释等方面对运营管理工作进行了明确和规范。

2、委托运营管理风险管控

（1）预算管理

根据《运营管理协议》约定，项目公司实行财务预算管理，相关约定如下：

1）预算管理内容

项目公司财务预算管理的对象包括资产负债及损益预算、资本性支出预算、资金收支计划。

2）预算编制

运营管理机构应当协助项目公司编制年度经营及投资计划、财务预算。其中，年度资金收支计划应包含每季度资金收支计划，并按时提交基金管理人审查。基金管理人提出调整意见的，运营管理机构应当协助项目公司调整，并以基金管理人调整意见为准。年度经营及投资计划和财务预算经基金管理人审议通过并下达，由运营管理机构协助项目公司遵照执行。

3）预算执行

基金管理人下达审议通过后的年度财务预算，由运营管理机构协助项目公司组织实施，并按季度向基金管理人报送预算执行情况。如收入预算、净利润预算落后时间进度 20%或者资本性支出及年度资金支出计划超出时间进度 20%，运营管理机构应协助项目公司提供原因分析，并提出改进措施。

4）预算调整

项目公司年度财务预算经基金管理人审议批准后，原则上不作调整。但若预算执行过程中，因政策变化、突发事件等外部原因导致年度收入、净利润、资本性支出等关键指标与预算目标发生重大偏离确需调整预算的，运营管理机构应协助项目公司编制预算调整报基金管理人审议。基金管理人审议通过后下达财务预算调整，由运营管理机构协助项目公司组织实施。

（2）印章、证照管理

项目公司应于基金设立日将项目公司的全部印鉴（包括但不限于公章、财务专用章、法定代表人人名章、合同专用章、业务专用章及银行账户预留印鉴等）、各项证照原件（包括但不限于《营业执照》正副本、《开户许可证》、贷款卡（如有）、《不动产权证书》等）向基金管理人移交。部分业务专用章可由基金管理人委托运营管理机构保管，具体业务专用章的样式由基金管理人根据项目公司的印章管理制度确定，未委托运营管理机构保管的印鉴由基金管理人保管。

运营管理机构、项目公司将根据《运营管理协议》约定妥善申请使用项目公司印鉴。

（3）资金和账户的管理

项目公司账户和资金管理详见本章“四、项目资金收支及风险管控安排”。

（4）定期报告、临时报告与管理监督

《运营管理协议》对定期报告、临时报告与管理监督事项安排如下：

1）定期报告

运营管理机构应于每月第 5 个工作日内以书面形式向基金管理人、专项计划管理人出具上月的基础设施项目运营管理报告，基础设施项目运营管理报告主要内容为基础设施项目运营管理现状。

运营管理机构应于每个自然年的第一季度内以书面形式向基金管理人、计划管理人出具上一年度的项目公司运营报告，项目公司运营报告主要内容为项目公司年度经营及投资计划、年度财务预算的执行情况。

运营管理机构应于每季度结束之日起 5 个工作日内，每半年度和年度结束之日起 30 日内，以书面形式向基金管理人、计划管理人提供基础设施基金、资产支持专项计划定期报告披露所需的基础材料及数据信息，包括但不限于基础设施项目的运营情况，基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况，基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，运营管理机构的经营财务状况、履职情况，关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施，基金管理人或计划管理人认为需要说明的其他事项。具体内容和格式以监管机构出具的披露模板和要求为准。

2）临时报告

在发生可能对基础设施基金投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，运营管理机构应于重大事项发生后 2 个工作日内向基金管理人、计划管理人提交临时报告，并抄送项目公司。

重大事件包括但不限于：金额占基础设施项目净资产 10%及以上的交易；金额占基础设施项目净资产 10%及以上的损失；基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；项目公司或运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；预计基础设施项目现金流相比预期减少 20%以上；运营管理机构主要负责人员发生变动；项目公司因违法、违规行为受到主管机构处罚（包括事前处罚告知）、调查；可能对基础设施基金投资者利益产生重大影响的其他情形。

3）管理监督

运营管理机构提供运营管理服务期间，应勤勉尽责履行其职责，持续确保自身的主体资格、人员配备和公司治理等情况持续符合法律法规要求，具备持续、充分

的履职能力，如运营管理机构在前述方面出现重大变化，或出现其他可能对基础设施项目、项目公司的正常运作产生不利影响的情形时，运营管理机构应按照《运营管理协议》临时报告条款约定，向基金管理人、计划管理人进行报告。

基金管理人应每年对运营管理机构的履职情况进行综合评估，应至少每半年检查运营管理机构从事运营管理活动而保存的记录、合同等文件，运营管理机构应当无条件地配合基金管理人开展前述评估、检查工作。

基金管理人、计划管理人有权采取包括但不限于查阅书面资料、访谈工作人员、走访管理部门（包括但不限于监督检查部门等）等方式对运营管理机构进行管理和监督。如基金管理人选择安排工作人员或计划管理人或项目公司的工作人员进入基础设施项目现场，调查和检查运营管理机构的履职情况的，运营管理机构应予以无条件地配合。

基金管理人、计划管理人有权向项目公司了解运营管理机构的履职情况，并征询项目公司对运营管理机构的履职情况是否符合法律法规以及《运营管理协议》约定的意见。项目公司认为有必要的，也可随时以书面的形式向基金管理人、计划管理人反馈运营管理机构的具体履职情况。

运营管理机构应当配合基金管理人、计划管理人和项目公司的监督管理。除基金管理人特别选择的抽查外，基金管理人应通知运营管理机构调查和检查的有关安排，运营管理机构收到通知后拒绝配合或陪同的，不影响基金管理人、计划管理人和项目公司开展相应的调查和检查工作，相应的调查和检查结果作为绩效考核的一部分。

基金管理人、计划管理人和项目公司在监督管理过程中发现运营管理机构的履职行为不符合法律法规规定和《运营管理协议》约定的，基金管理人有权通知运营管理机构进行整改，并告知需要整改的具体事项以及需要达到的整改要求及完成时限。

（五）运营管理机构的权利义务终止、解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项

1、运营管理机构权利义务终止

运营管理机构根据《运营管理协议》所享有的权利、授权和权力自其根据《运营管理协议》约定解聘条款与法定解聘条款确定的被解聘之日起同时被终止。

运营管理机构根据《运营管理协议》所应承担的义务、责任自其根据解聘条款与法定解聘条款确定的被解聘之日被免除；如基金管理人依据《运营管理协议》中继续提供服务和协助义务条款要求被解聘的运营管理机构继续提供服务的，运营管理机构应承担的义务、责任自继任运营管理机构正式开始工作之日免除；如运营管理机构应履行返还代管资料文件（如有）、通知、协助等后合同义务，但运营管理机构未及时履行后合同义务，则其根据《运营管理协议》所应承担的义务、责任应在其后合同义务履行完毕之日被解除；但运营管理机构根据《运营管理协议》应承担的违约责任，或其他根据《运营管理协议》应履行而未履行的责任（包括但不限于承担约定的费用）除外。

2、运营管理机构的更换程序

（1）运营管理机构的解聘流程

1）法定解聘

发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构，并向运营管理机构发出解聘通知：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

（b）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（c）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（d）运营管理机构被基金份额持有人大会解聘；

（e）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，运营管理机构不符合该等规定或要求）。

2）约定解聘

发生下列情形之一的，基金管理人可以解聘运营管理机构，并向运营管理机构发出解聘通知：

（a）运营管理机构不当履职导致项目公司受到重大行政处罚或者对外承担重大违约责任；

（b）运营管理机构从事特定事项未取得合法有效授权；

（c）连续 2 年或累计 4 年绩效考核结果为不合格；

（d）运营管理机构对基础设施基金造成重大不利影响的其他事项。

发生约定解聘情形，基金管理人认为需要解聘、更换运营管理机构的，则应当提交基金份额持有人大会投票表决；与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，法律法规或基金合同另有规定的除外。经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过的，可进行运营管理机构的解聘和更换。

（2）运营管理机构的更换流程

1）继任运营管理机构的选任及委任

如果运营管理机构发生《运营管理协议》规定的解聘情形而由基金管理人解聘的，由基金管理人根据《运营管理协议》所明确的选任标准，选任继任运营管理机构。为避免异议，基金管理人向运营管理机构发出解聘通知的同时应确定继任运营管理机构。

2）选任标准

运营管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：

（a）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；

（b）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中运营管理机构内具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员应不少于 2 名；

（c）公司治理与财务状况良好；

（d）中国证监会规定的其他要求。

根据本款委派的运营管理机构应通过一份基金管理人认可的书面文件加入《运营管理协议》。自对继任运营管理机构的委派生效之日起，继任运营管理机构接替被解聘的运营管理机构自动承担《运营管理协议》项下提供服务的义务。除非已经被明确排除，《运营管理协议》项下所有适用于运营管理机构的约定（包括陈述、保证、承诺和赔偿责任），在根据实际情况作出必要调整后同时适用于继任运营管理机构。

3）继续提供服务和协助义务

在基金管理人根据《运营管理协议》对运营管理机构更换条款约定，委任继任运营管理机构之前，被解聘的运营管理机构仍应按照《运营管理协议》的约定继续提供服务，被解聘的运营管理机构有权继续收取服务费用。

运营管理机构应在法律允许的范围内，无偿协助继任运营管理机构与项目公司及其他相关的机构或人员等办理工作交接手续（如存在以运营管理机构自己名义参与诉讼或其他事务管理的情形），使继任运营管理机构能够履行《运营管理协议》约定的职责和义务。

（3）运营管理机构更换相关决策的层级设置及合理性

根据《运营管理协议》约定，运营管理机构的解聘分为法定解聘与约定解聘。对于法定解聘事项，基金管理人可依法直接解聘，并事先在内设的基础设施投资运营委员会履行决策程序；对于约定解聘事项，由基金管理人提交基金份额持有人大会决策，主要依据是《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》相关要求，即除法定情形外，“基金管理人解聘、更换外部管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决”。

就上述约定解聘事项，在基金份额持有人大会决策前，需要事先由基金管理人内部的基础设施投资运营委员会研究明确运营管理机构是否触发了约定解聘条款，且该流程十分必要。主要是因为对约定解聘触发事项的认定涉及专业判断，提交份额持有人大会前应充分收集证据，反映客观事实，并形成专业的建议议案，该议案由基金管理人内设的基础设施投资运营委员会决策制定。如果未经过基础设施投资运营委员会事先研究，那么运营管理机构是否触发了约定解聘条款、相关证据是否充足等问题将较难回答，从而提高了基金份额持有人大会的决策难度。

根据《运营管理协议》约定，约定解聘事项包括四项（见本章节“约定解聘”相关内容），其中除“连续 2 年或累计 4 年绩效考核结果为不合格”以外的其他三项均需要基金管理人的专业判断。

（六）《运营管理协议》约定的违约责任与赔偿安排

1、违约责任

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。违约金以违约方给其他当事人造成的实际损失为限，各方均无权对间接损失提出任何索赔请求。

2、违约情形

发生下列情形之一的，运营管理机构承担违约责任：

（1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金造成损失的；

（2）运营管理机构未配合基金管理人、资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

（3）运营管理机构违反保密义务的；

（4）运营管理机构违反相关法律法规、《运营管理协议》约定的其他事项。

3、违约赔偿

对于任何和所有的受偿事项，运营管理机构应向基金管理人及项目公司作出赔偿并使之免受损害。对于归因于受偿事项、因受偿事项造成的或因受偿事项而引起的针对运营管理机构、基金管理人或项目公司提出、提起或维持的或者针对基金管理人或项目公司和运营管理机构共同和/或个别提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果基金管理人或项目公司被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，运营管理机构应向基金管理人及项目公司偿付或赔偿该等款项。尽管有上述约定，如果基金管理人或项目公司经从运营管理机构之外的其他方获得补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金管理人或项目公司承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的受偿事项，运营管理机构亦无须向基金管理人或项目公司承担责任。尽管有上述约定，对于非因运营管理机构的重大过失、故意不当行为、欺诈、严重违反中国法律或违约所造成的受偿事项，运营管理机构承担赔偿责任的金额应当以其在《运营管理协议》项下取得的服务费用为限。

4、替代履行

运营管理机构不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的，经基金管理人通知后，运营管理机构仍怠于履行的，基金管理人可以请求第三人代为履行，相关费用由运营管理机构承担。

（七）《运营管理协议》的终止

1、协议终止事项

发生下列情形之一的，《运营管理协议》终止：

（1）协议期限届满而未延期；

（2）协议当事人协商一致终止合同；

（3）发生解聘运营管理机构情形的。

2、协议终止的相关安排

项目公司和运营管理机构应合理地努力确保物业资产经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租约问题、纠纷、诉讼等），并应在《运营管理协议》期满或被提前终止之前履行各自在《运营管理协议》项下负有的义务。

（八）《运营管理协议》的争议解决方式

基金管理人、计划管理人、项目公司、运营管理机构等各方之间发生因《运营管理协议》或其违约、终止或无效而引起的、与之相关或有关联的任何争议、纠纷或索赔（下称“争议”），均应先友好协商解决，如经友好协商不能解决，任何一方均有权将争议提交北京仲裁委员会根据该会届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。

四、项目资金收支及风险管控安排

（一）项目公司账户设置

各项目公司原则上仅保留 1 个运营支出账户和 1 个运营收入账户[100]。基金管理人（代表基础设施基金）、资产支持证券管理人（代表专项计划）、项目公司与开户行、监管银行签署《资金监管协议》对上述 2 个资金账户进行监管。项目公司监管账户内的资金使用与划转均应符合《资金监管协议》约定。

《运营管理协议》生效后，项目公司原则上只能保留或者开立两个账户。如确因政府机关要求等需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后，由基金管理人或授权运营管理机构协助项目公司完成开户流程并按照《运营管理协议》的约定管理

[100]由于昆山中外运供应链有限公司与天津中外运建合仓储服务有限公司目前为外商独资企业（WOFE），原在建设银行昆山市千灯支行、中国工商银行天津市分行营业部开设有人民币基本户和美元资本金账户，将于股权交易完成、工商变更登记并完成公司外转内后完成原人民币基本户和美元资本金账户的销户。

该等账户。若上述项目公司账户如发生任何变更、查封、冻结或销户，项目公司应及时通知基金管理人、运营管理机构。

项目公司的全部收入均应直接由运营收入账户收取，原则上不得收取现金。运营收入账户开立后五个工作日内，项目公司其他账户内的资金应当全部划转至运营收入账户。

（二）项目公司运营收支管理

1、运营收入账户的运用

自专项计划设立日起，项目公司应以运营收入账户收取基础设施项目底层资金流入，即项目公司取得的运营收入等全部收入以及全部资金流入。如在被监管期间，项目公司其他账户收到基础设施项目运营收入的，项目公司应在收到该等收入后 15 个工作日内全额转付至项目公司运营收入账户。

项目公司运营收入账户用于接收股东或其他外部资金方借款、实时接收物业资产租金收入、物业管理费收入、保险赔付资金（如有）、工程结算款与工程保证金（如有）、项目公司获得的退税收入、政府财政补贴以及物业资产承租人支付的履约保证金及其他各项保证金（如有），接收承租人缴纳的水费、电费和通信费（如有），向运营支出账户划付资金、向股东、其他外部资金方支付借款本金、利息和股东分红（如有）、支付运营管理机构服务费用，进行合格投资。

运营收入账户对外划款时，项目公司和/或运营管理机构应根据《资金监管协议》的约定向基金管理人提出划款申请并由基金管理人在审核同意后向监管银行发送划款指令。基金管理人应向运营管理机构提供运营收入账户的查询权限。

2、运营支出账户的运用

项目公司运营支出账户用于接收自运营收入账户划转的日常运营支出资金（但不包括运营管理机构服务费用）和不可预见费用，并在基金管理人批准的经营及投资计划和年度财务预算范围内对外支付运营支出，包括但不限于支付项目公司保险费、中介服务费等各项费用及截至项目交割日尚未支付的工程结算款、工程保证金（如有）和物业资产投资改造费用，但不包括运营管理机构服务费用。

3、对外支付的监管

项目公司的对外支出事项，需履行项目公司内部审批流程，经基金管理人或其委派人员审批，方可对外支付。

第十九部分 利益冲突和关联交易

一、利益冲突

（一）利益冲突的情形

1、基金管理人

本基金基金合同生效时，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

2、原始权益人

本基金在首次募集并成立运作阶段，原始权益人为中国外运。若在本基础设施项目外，原始权益人直接或间接持有的及运营管理的位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的物流园项目，与本基础设施项目存在一定竞争关系，为竞品项目，可能导致与本基金投资的基础设施项目构成同业竞争。

3、运营管理机构

本基金在首次募集并成立运作阶段，上海瑞达作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。若在本基础设施项目外，运营管理机构管理的由中国外运直接或间接持有的及运营管理的位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的物流园项目，与本基础设施项目存在一定竞争性关系，为竞品项目，可能导致与本基金投资的基础设施项目构成业务竞争关系。

（二）利益冲突分析

1、基金管理人

如基金管理人后续同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

2、原始权益人

原始权益人直接或间接持有或运营的物流园项目，与本项目 6 个物流项目所在同一县级行政区的竞品项目共计 3 个，分别为富昌物流中心项目、金华中外运国际物流中心项目以及浙江中外运金华分公司项目，但因仓库规模、配套设施、目标客户等差异，相关同业竞争关系较弱，具体分析如下：

（1）瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目比较

表 19-1：瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目比较

项目	瑞达无锡物流项目	富昌物流中心项目
区位	无锡市新吴区新都路 18 号	无锡市新吴区锡钦路 1 号
建筑面积	38,006.29 平方米	20,637.86 平方米
项目定位	仓储物流中心	办公和辅助物流仓储
建设情况	高质量现代化仓储中心，拥有 46 个装卸平台，匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	仅提供 12 个卸货平台，相应的道路空间仅 10 米。

1）项目概况比较

瑞达无锡物流项目位于江苏省无锡市新吴区新都路 18 号，富昌物流中心项目位于江苏省无锡市新吴区锡钦路 1 号，两项目中间相隔锡钦路，交通便利度及周边配套相同。富昌物流中心项目建筑面积为 2.06 万平方米，主要为 1 栋双层电梯库，于 2007 年投入运营。主要租户包括电商、快运等行业客户。

2）同业竞争分析

瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目同处于同一区域，但两项目仓库从面积到配套设施均存在差异，面向不同的客群，具体情况如下：

瑞达无锡物流项目作为高质量现代化仓储中心，建筑面积 38,006.29 平方米，是富昌物流中心项目的 1.84 倍；拥有 46 个装卸平台，是富昌物流中心项目的近 4 倍；并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。富昌物流中心项目建筑面积 20,637.86 平方米，仅提供 12 个卸货平台，相应的道路空间为 10 米。

从仓库面积及配套设施考虑，瑞达无锡物流项目更适合高库存、高周转率、对专业化仓储要求高的中大型、有规模化业务需求的物流仓储客户；而富昌物流中心项目周转能力相对较弱，不适合低频率出入货物的储存，客户群体面向对租赁面积需求相对小、灵活性高的中小型客户。

综上，虽然在地理位置上富昌物流中心项目与瑞达无锡物流项目接近，但富昌物流中心项目更适合开展辅助性、临时性的仓储业务，而瑞达无锡物流项目整租方服务的客户主要是对于仓库平台、园区内道路空间、仓库内部存储空间存在较高要求的货运代理公司，大型电气、精密仪器设备供应商，瑞达无锡物流项目更适合为这类客户提供综合性物流服务，两项目的目标客群存在差异。因此，两者之间的同业竞争关系较弱。

（2）瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目比较

表 19-2：瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目比较

项目	瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流中心项目
区位	金华市金东开发区金港大道东 988 号	金华市金东开发区常春东路 899 号
建筑面积	76,371.08 平方米	7,998.31 平方米
项目定位	仓储物流中心	小规模仓储物流中心
建设情况	作为高质量现代化仓储中心，地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	地面承重能力为 2 吨/平方米，净高为 8 米，仅提供 11 个卸货平台，相对应的道路空间仅为 10 米。更适合存放一些低周转率和小体积的商品货物周转。

1）项目概况比较

瑞达金华物流项目位于浙江省金华金东开发区金港大道东 988 号、金华中外运国际物流中心项目位于常春东路 899 号，两个项目位于同一区域。交通便利度及周边配套相同。金华中外运国际物流中心项目建筑面积为 7,998.31 平方米，主要为 1 栋丙二类钢结构仓库，于 2023 年投入运营。主要租户包括电商、零售等行业客户。

2）同业竞争分析

瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目同处于同一区域，具体情况如下：

瑞达金华物流项目作为高质量现代化仓储中心，建筑面积 76,371.08 平方米，是金华中外运国际物流项目面积的近 9.6 倍；地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，是金华中外运国际物流项目的 5.91 倍；并匹配了超过 40 米的道路空间，是金华中外运国际物流项目的 4 倍；可允许大量货车同时进行货物装卸操作。

从仓库面积及配套设施考虑，瑞达金华物流项目在存储大型货物、货车的装载便利性和物流运行效率等方面具有明显的优势，更适合于需要大规模仓储空间、高

承重能力和高效物流的企业租户。而金华中外运国际物流中心项目面积较小，周转能力相对较弱，适合低频率出入货物的存储，不适合开展规模化的物流仓储业务。

综上，虽然瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目在地理位置上临近，但在仓库容量、配套设施等方面存在较大差异，导致两项目目标客群存在差异。因此，两项目间的同类业务竞争关系有限。

（3）瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司物流项目比较

表 19-3：瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司物流项目比较

项目	瑞达金华物流项目	浙江中外运金华分公司物流项目
区位	金华市金东开发区金港大道东 988 号	金华市金东人民东路 1188 号
建筑面积	76,371.08 平方米	13,760.70 平方米
项目定位	仓储物流中心	小规模仓储物流中心
建设情况	作为高质量现代化仓储中心，地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	该项目建成于 80 年代，土地性质为划拨地，地面承重能力为 3 吨/平方米，净高为 8 米，提供 4 个卸货平台，相对应的道路空间仅为 6 米，平库设计，无高货架。

1）项目概况比较

瑞达金华物流项目位于金华金东开发区金港大道东 988 号，建筑面积为 76,371.08 平方米，具备 65 个装卸平台和 40 米宽的道路空间，适合大规模、高承重货物的存储和物流操作。相比之下，浙江中外运金华分公司项目位于金华市人民东路 1188 号，建筑面积为 13,760.70 平方米，建成于 80 年代，主要服务于电商和零售行业的小体积、高周转率商品存储。尽管两项目在同一区域内，但相隔近 30 公里，周边配套和交通便利度差异较大。

2）同业竞争分析

瑞达金华物流项目的规模和设施使其更适合大规模仓储及高效物流需求。其 76,371.08 平方米的仓储面积（是浙江中外运金华分公司物流项目 5.55 倍）、65 个装卸平台（是浙江中外运金华分公司物流项目 16.25 倍）、9 米的净高和 40 米宽的道路空间（是浙江中外运金华分公司 6.67 倍），使其对于存储大型货物、货车装载便利性和物流效率上有明显优势，更适合于需要大规模仓储空间、高效物流的企业租户。而浙江中外运金华分公司项目坐落于市中心（与瑞达金华物流项目相距约 30 公里），其建筑面积仅为 13,760.70 平方米，提供 40 个停车位和 6 米宽的道路空间，更适合高周转率的小规模存储，且无法满足大规模仓储需求。两个项目的设施差异，使其目标客户群体存在明显区别。

综上，尽管瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司物流项目位于金华市同一区域，但两者在仓储规模、设施配套和目标客户方面存在显著差异。瑞达金华物流项目更适合需要大规模、高效物流的企业，而浙江中外运金华分公司项目则主要服务于小体积、高周转率的快消品存储。因此，基于两者之间不同的目标客户群体，竞争关系较为有限。

此外，为避免和缓释可能的同业竞争而衍生的利益冲突风险，原始权益人做出了相关承诺，承诺主要内容详见本章节：**“（四）利益冲突防范措施/2、与原始权益人之间”**。

3、运营管理机构

在本基金成立之前，本项目运营管理机构所管理仓储资产情况详见（**“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/二、运营管理机构的运营管理资质情况/（二）与基础设施项目运营相关的业务情况/4、同类基础设施项目运营管理经验”**）。其中，在本基础设施项目外，运营管理机构管理的由中国外运直接或间接持有的及运营管理的位于基础设施项目所在同一县级行政区划范围内的物流园项目情况如下：

表 19-4：本项目运营管理机构所管理的其他无锡市新吴区物流项目情况

项目公司名称	地址	起始运营时间	总建筑面积（平方米）
富昌物流中心项目	无锡市新吴区锡钦路 1 号	2006 年 1 月	20,637.86

富昌物流中心项目与无锡瑞达物流项目之间不构成实质性竞争关系，亦无直接利益冲突，关于此点，可参阅本章节“（二）利益冲突分析/2、原始权益人/（1）与瑞达无锡物流项目同区域物流园项目情况”部分，该部分从多个维度进行了论证，同样的分析亦适用于运营管理机构，故此处不再赘述。

此外，为避免和缓释可能的同业竞争而衍生的利益冲突风险，运营管理机构做出了相关承诺，承诺主要内容详见本章节：**“（四）利益冲突防范措施/3、与运营管理机构之间”**。

（三）利益冲突防范机制

《基金法》第九条规定“基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务。”上述规定确立了基金管理人对基金份额持有人的两项基本义务：忠实义务和勤勉义务。

利益冲突的管理原则在基金管理人的忠实义务基础之上。《中华人民共和国信托法》和《基金法》基于基金管理人的忠实义务确定了利益冲突管理原则：

1、基金份额持有人利益优先

中国证监会发布的《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》第二条从基金公司治理的角度对基金份额持有人利益优先原则作出阐述：“公司治理应当遵循基金份额持有人利益优先的基本原则。公司、股东以及公司员工的利益与基金份额持有人的利益发生冲突时，应当优先保障基金份额持有人的利益。”因此，基金份额持有人利益优先原则是基金管理人处理利益冲突时的基本原则。

2、禁止利益输送

利益输送是在利益冲突中违反基金份额持有人利益优先的原则而发生的主要情形，禁止利益输送是基金管理人处理利益冲突时的禁止性原则。

3、基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。

基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

基金托管人复核基金财务会计报告和定期报告、对基金估值、基金管理人计算的基金净值进行复核，有利于防范非公允估值的潜在利益输送风险，确保基金管理人披露的财务会计报告和定期报告的准确性，其中包括关联交易等潜在利益冲突事项的披露。

（四）利益冲突防范措施

1、与基金管理人之间

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

（1）基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《中银基金管理有限公司关联交易管理制度》《中银基金基础设施证券投资基金关联交易管理办法》《中银基金管理有限公司公平交易管理办法》《中银基金基础设施证券投资基金风险管理办法》，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对基础设

施基金业务，基金管理人还制定了《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务管理办法》《中银基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）运营管理办法》等覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了基础设施基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

（2）基础设施基金的存续期管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立关联交易审批和检 查机制，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

对于所管理的不同的仓储物流类基础设施基金（若有），基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构并将通过基础设施项目《运营管理协议》约定，基础设施基金项目公司的预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行。根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的基础设施基金不得相互投资或进行资金拆借。基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的仓储物流类基础设施基金（若有）的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

（3）基础设施基金的人员配备

在人员配备方面，基金管理人设置的基础设施投资管理部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

2、与原始权益人之间

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，中国外运作出了关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺，承诺内容如下：“一、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务 构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目 （合称“竞品项目”）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会、且将敦促本公司直接或间接控制的企业不得利用作为原始权益人的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司或其他本公司直接或间接控制的企业所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。二、基础设施基金发行后，本公司及下属公司在开展业务过程中如需租赁仓储基础设施的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目、基础设施基金所持有的基础设施项目以及基础设施项目的直接持有人所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的第三方持有的竞品项目。本公司承诺，基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目。”

3、与运营管理机构之间

（1）运营管理机构在运营管理基础设施项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）运营管理机构作出了关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺，承诺内容如下：“一、本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的仓储物流项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。二、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基

金主营业务[101]构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司管理的中国外运股份有限公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目[102]（合称“竞品项目”）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会利用作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司所管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。”。

（3）根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的《运营管理协议》的约定：“运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理所有同类项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，保护基金份额持有人的利益。”

（五）利益冲突发生时的披露方式、披露内容及披露频率

基金管理人在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人将在年度报告和中期报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

对利益冲突的披露内容包括：

1、本基金与基金管理人管理其他同类型基础设施基金利益冲突及防范措施。

2、对本基金与运营管理机构/主要原始权益人管理的或持有的其他同类基础设施项目利益冲突及防范措施。

3、其他可能存在利益冲突的情形。

二、关联交易

[101] 基础设施基金主营业务指基础设施基金已管理和未来拟管理的仓储物流设施所提供的仓储租赁、物业管理服务

[102] 竞品项目指位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治区）范围内与基础设施项目存在竞争关系的其他仓储物流项目。

（一）报告期内项目公司的关联方及其交易情况

1、项目公司的最终控制方情况

本项目原始权益人为中国外运股份有限公司，项目公司的最终控制方为招商局集团有限公司。

表 19-5：项目公司的最终控制方情况

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
招商局集团有限公司	北京	兴办交通事业等	1,690,000	-	-

2、项目公司的其他关联方情况

报告期与项目公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下：

表 19-6：项目公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
中国外运长江有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运空运有限公司成都分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运物流发展有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流（天津）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流西南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
金华中外运国际物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
无锡中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
昆山中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
成都嘉航报关服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运四川有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运久凌储运有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
华祺投资有限责任公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流投资控股有限公司	天津建合、成都空港及备考主体的实际控制人
诚创有限公司	天津建合股东
中外运空运发展股份有限公司	成都空港股东
中国外运（香港）控股有限公司	昆山供应链股东
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	其他关联方

注：中外运-敦豪国际航空快件有限公司系中国外运股份有限公司合营企业

3、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 19-7：项目公司与关联方采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中国外运股份有限公司	利息支出	3,878,189.64	3,872,499.09	4,633,793.53
中外运物流投资控股有限公司	利息支出	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	2,582,006.72	1,649,119.43	1,140,650.39
招商局物业管理有限公司	物业管理	879,718.03	-	-
招商局物业管理有限公司天津分公司	物业管理	-	-	258,653.50

表 19-8：项目公司与关联方出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运物流（天津）有限公司	租赁服务	25,024,819.96	14,040,969.63	-
金华中外运国际物流有限公司	租赁服务	19,866,866.90	19,513,765.91	17,261,121.05
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	租赁服务	17,510,567.04	16,789,476.66	8,135,829.47
无锡中外运物流有限公司	租赁业务	16,749,608.97	15,570,607.10	14,470,085.14
昆山中外运物流有限公司	租赁业务	13,607,436.26	12,935,121.08	11,671,661.21
中外运空运有限公司成都分公司	仓储、租赁服务	767,861.96	978,511.16	3,711,253.86
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	仓储、租赁服务	573,904.65	357,595.20	356,442.00
成都嘉航报关服务有限公司	仓储、租赁服务	72,867.53	-	-
中外运久凌储运有限公司天津分公司	仓储、租赁服务	-	10,695,002.37	24,015,099.83
华祺投资有限责任公司	租赁服务	111,467.88	37,155.96	-

（2）关联方资金拆入情况

表 19-9：项目公司与关联方资金拆入情况

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日	说明
2024 年度				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014/11/10	2025/6/30	天津建合，展期
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017/5/5	2025/12/31	天津建合，展期
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014/12/22	2025/3/10	瑞达无锡，展期
中国外运股份有限公司	29,988,935.44	2014/12/26	2025/3/10	瑞达昆山，展期
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2014/3/21	2025/3/10	瑞达金华，展期
2023 年度				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014/11/10	2024/6/30	天津建合，展期
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017/5/5	2023/12/31	天津建合，展期
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014/12/22	2024/6/30	瑞达无锡，展期
中国外运股份有限公司	29,988,935.44	2014/12/26	2024/6/30	瑞达昆山，展期
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2014/3/21	2024/6/30	瑞达金华，展期
2022 年度				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014/11/10	2023/11/10	天津建合
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017/5/5	2023/5/4	天津建合
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014/12/22	2023/6/30	瑞达无锡
中国外运股份有限公司	37,988,935.44	2014/12/26	2023/6/30	瑞达昆山
中国外运股份有限公司	75,000,000.00	2014/3/21	2023/6/30	瑞达金华

（3）关联方存款

项目公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

表 19-10：项目公司在关联方的存款情况

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	7,329,716.70	2,436,267.49	371,975.21
利息收入	79,104.27	68,034.76	28,362.71

注：正数为净存入，负数为净支取

（4）应收、应付关联方等未结算项目情况

表 19-11：项目公司与关联方之间的应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	124,531.74	-	2,267,075.83	-
应收账款	无锡中外运物流有限公司	93,517.04	-	97,149.93	-
应收账款	昆山中外运物流有限公司	36,715.04	-	2,333,631.78	-
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	211,400,000.00	-	168,200,000.00	-
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93	-	549,689.93	-
其他应收款	无锡中外运物流有限公司	-	-	70,214.43	-

表 19-12：项目公司与关联方之间的应收项目（续）

单位：元

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中外运久凌储运有限公司天津分公司	2,152,551.49	-
应收账款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1,450,537.16	-
应收账款	中外运空运有限公司成都分公司	723,705.71	-
应收账款	无锡中外运物流有限公司	508,099.77	-
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	157,207.45	-
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	86,870,066.99	-
应收资金集中管理款	中国外运物流发展有限公司	36,252,324.32	-
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93	
其他应收款	无锡中外运物流有限公司	70,214.43	
其他应收款	中外运空运有限公司成都分公司	20,270.48	

表 19-13：项目公司与关联方之间的应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	招商局物业管理有限公司	198,136.31	-	-
预收款项	中外运空运有限公司成都分公司	-	-	109,355.56
其他应付款	中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00	-	-
其他应付款	金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	1,455,559.93	1,455,559.93
其他应付款	无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	1,217,417.48	1,217,417.48
其他应付款	昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司	-	-	1,140,650.39
其他应付款	中外运空运有限公司成都分公司	58,105.44	109,355.56	164,020.00
其他应付款	中外运-敦豪国际航空快件有限公司	65,606.99	32,208.10	32,208.10
其他应付款	中外运久凌储运有限公司天津分公司	-	1,860,000.00	1,860,000.00
应付利息	中国外运股份有限公司	-	-	35,063.49
一年内到期的其他非流动负债	中国外运股份有限公司	108,988,935.44	108,988,935.44	127,988,935.44
一年内到期的其他非流动负债	中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债	诚创有限公司	41,333,300.00	40,725,525.00	40,046,450.00

4、关联交易符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求的情况

基础设施项目关联交易的内容主要包括接受关联方物业管理服务、接受关联方建设管理、运营管理服务、代垫关联方相关成本费用、关联方资金拆借。上述关联交易系依据企业内部相关制度及管理要求开展，并已经履行了项目公司及关联方相关内部审批流程，符合原始权益人及其关联方的内部管理和控制要求。同时，上述关联交易背景、交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。

交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。

5、关联交易定价的公允性

就接受关联方租户而言，项目公司已按照法律法规、内部制度履行了相应的业务审批程序，相关定价已经取得内部批准；就接受关联方物业管理服务而言，该机构通过公开招标选聘，项目目前的物业管理费参照仓储物流行业市场标准定价，具有公允性；就接受关联方运营管理服务而言，根据相关服务协议，其金额系在物业服务方为提供该等服务而发生的相关成本费用基础上，具有合理性；就关联方资金拆借而言，借款资金主要用于固定资产建设以及归还存量有息债务，拆借利率属于正常水平，资金用途及定价具备合理性。上述关联交易定价合理、公允，不存在利益输送的情况。

6、基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

（1）物业管理服务安排

截至 2024 年 12 月 31 日，本项目有 3 家项目公司聘请了关联方物业管理机构为基础设施项目提供物业管理服务，相关情况如下：

表 19-14：项目公司关联方物业管理机构情况

项目公司	物业管理机构	合同有效期
瑞达昆山	招商局物业管理有限公司	2024.9.19-2025.9.18
瑞达金华	招商局物业管理有限公司	2024.9.14-2025.9.13
昆山千灯	招商局物业管理有限公司	2024.9.1-2025.8.31

上述项目公司签署的物业管理服务协议期限为 1 年，到期后不自动续期。基金合同生效后，本基金将聘请运营管理机构提供运营管理服务，而运营管理机构则根据《运营管理协议》将履行内部供应商管理制度，为项目公司推荐继任物业管理机构，并向基金管理人出具推荐函。在经过基金管理人确认后，由项目公司以市场化价格与物业管理机构签订物业管理服务协议，若继任物业管理服务机构为关联方的，将在履行基金管理人内部关联交易审核程序后，以市场化价格与其签订物业管理服务协议。

（2）运营管理服务安排

截至 2024 年 12 月 31 日，6 家项目公司由外运投控提供物业资产市场营销及品牌输出、日常管理及监督、财务管理及税务咨询等多个方面的服务。基金合同生效后，上述相关管理服务将终止，由基金管理人聘请上海瑞达作为运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

（3）关联方资金拆借

项目公司关联方资金拆借（即存量有息债务）将在基金合同生效前被全部清偿。

（4）关联方借款安排

在本项目在基金合同生效日前，拟由成都空港向瑞达昆山和天津建合发放借款、由昆山供应链向瑞达金华发放借款，用以偿还上述三家项目公司的存量有息债务，相关《项目公司借款协议》将于基金合同生效日前签署、生效，该存量有息债务需在交割日前完成清偿。

（5）关联方租赁

截至 2024 年 12 月 31 日，租户无锡中外运物流有限公司、昆山中外运物流有限公司、金华中外运国际物流有限公司、中外运物流供应链管理（昆山）有限公司、中外运物流（天津）有限公司、中外运空运有限公司成都分公司、中外运-敦豪国际

航空快件有限公司、成都嘉航报关服务有限公司、华祺投资有限责任公司均为关联方租户，关联方定价公允，租赁合同正常履行。上述关联方具体情况，参见本招募说明书**“第十四部分 基础设施项目基本情况/一、基础设施项目概况及/（三）基础设施项目运营概况/9、关联租户占比”**。基金合同生效后，上述关联方租赁情况仍将存在直至租约到期。到期后，若无续租安排，则由基金管理人聘请的运营管理机构开展招商工作。

综上，本基金当前关联交易系资产正常运营产生，具备合理性和必要性，关联定价公允。本基金将严格按照关联交易的相关规定执行，根据累计发生交易金额大小履行必要的审批程序，且定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

（二）本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 19-15：关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
中银资产管理有限公司	中银资产管理有限公司是基金管理人的全资子公司	本基金 80%以上基金资产投资于中银资产管理有限公司作为计划管理人而设立的基础设施资产支持专项计划
中国外运股份有限公司	本基金首次募集时，中国外运或其关联方持有本基金不低于 20%的基金份额	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让中国外运持有的 SPV 或项目公司 100%股权；

本基金将根据基金合同约定以及内部关联交易制度在认购专项计划份额前履行关联交易的内部程序。

（三）基金运作期内基础设施基金的关联交易

根据《基金法》《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

1、关联方认定

本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。

（1）具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或者其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

（2）具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3）本条第 1）项和第 2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

2、关联交易的类型

本基金的关联交易是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

（1）基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构等；

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权等；

（3）项目公司层面：购入、出售基础设施项目；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

（1）购买或者出售资产；

（2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（3）提供财务资助；

（4）提供担保；

（5）租入或者租出资产；

（6）委托或者受托管理资产和业务；

（7）赠与或者受赠资产；

（8）债权、债务重组；

（9）签订许可使用协议；

（10）转让或者受让研究与开发项目；

（11）购买原材料、燃料、动力；

（12）销售产品、商品；

（13）提供或者接受劳务；

（14）委托或者受托销售；

（15）在关联方的财务公司存贷款；

（16）与关联方共同投资；

（17）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（18）法律法规及中国证监会规定的其他情形。

3、关联交易的决策机制

（1）需履行关联交易决策与审批的事项

基础设施基金成立后，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间连续 12 个月内累计发生金额低于基金净资产 5%（不含 5%）的交易，为一般关联交易，达到以下标准的需履行下列内部决策程序：

1）对于连续 12 个月内累计发生金额低于基金净资产 1%（不含 1%）且在 1 亿元以下（不含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部决策。

2）对于连续 12 个月内累计发生金额在基金净资产 1%及以上（含 1%）但在 3%以下（不含 3%）且在 1 亿元以下（不含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部发起流程，经由内控与法律合规部和风险管理部审批通过。

3）对于连续 12 个月内累计发生金额在基金净资产 3%及以上（含 3%）但在 5%以下（不含 5%）且在 1 亿元以下（不含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部发起流程，经由内控与法律合规部、风险管理部、基础设施投资管理部分管领导审批通过。

4）对于连续 12 个月内累计发生金额在基金净资产 5%以下（不含 5%）且在 1 亿元及以上（含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部发起流程，经由内控与法律合规部、风险管理部、基础设施投资管理部分管领导、督察长审批通过。

本基金重大关联交易包括以下情形：

1）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券的交易；

2）基金成立后，基金与基金的关联方之间连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%（含 5%）的交易（以下简称“其他重大关联交易”）；

3）基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。前述行为应当按照相关法律法规关于重大关联交易要求履行适当程序、依法披露。

基金管理人运用基金财产从事重大关联交易的，应提交基金管理人董事会审议通过，并取得三分之二以上的独立董事，同时还需取得基金托管人的同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，除履行上述重大关联交易的审批程序以外，还需提交基金份额持有人大会审议。其中，基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%（含 5%）且低于基金净资产 20%的关联交易，需经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过；基础设施基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联

交易，需经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过。

（2）无需另行决策与审批的关联交易事项

1）关联方作为基金份额持有人参与基金的收益分配；

2）关联方按照基金合同、托管协议、招募说明书等基金文件的约定向基金收取的相关费用，包括但不限于向基金管理人、基金托管人或关联方基金代销机构分别支付管理费、托管费、销售服务费等；

3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

4）按照基金合同、托管协议、招募说明书等基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

4、关联交易的内控措施

（1）固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

（2）基础设施项目投资部分关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理的专项制度；其中，在专门的基础设施证券投资基金关联交易管理办法中，明确了基础设施证券投资基金的关联交易管理，应防范关联交易风险，保护投资者的合法权益。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理办法、风险管理办法等基金管理人制度履行内部审批程序。

针对此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在

不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

5、关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

6、关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

第二十部分 新购入基础设施项目与基金的扩募

一、新购入基础设施项目与扩募的条件

（一）申请新购入基础设施项目，本基金应当符合下列条件：

1、符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

2、基础设施基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3、持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

4、会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

5、中国证监会和上交所规定的其他条件。

（二）本基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

1、符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

2、不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

3、拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

4、有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

5、有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

6、拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

7、拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（三）本基金存续期间新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

1、基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2、基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施；

3、基金管理人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

4、基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近 2 年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

5、基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

6、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

7、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

8、中国证监会和上交所规定的其他条件。

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起本基金的扩募程序。本基金扩募应在取得基金份额持有人大会有效决议后实施。

二、新购入基础设施项目与扩募的程序

（一）初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相

关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（二）尽职调查

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

（四）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。

对于基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（五）其他

1、经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2、基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

三、扩募的原则、定价方法

（一）向原持有人配售

1、向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的基金份额持有人配售，且配售比例应当相同。

2、基金管理人、财务顾问应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（二）公开扩募

1、基础设施基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

2、基金管理人、财务顾问应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

（三）定向扩募

1、基础设施基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

2、定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

（1）持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

（2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

定向扩募的发售对象属于上述（1）至（3）项规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

3、定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于上述（2）规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

五、法律法规或监管部门对基础设施基金新购入基础设施项目和扩募另有规定的，从其规定。

第二十一部分 基金资产估值

一、估值日

本基金的估值日为《基金合同》生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果《基金合同》生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等规定，对基础设施基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

二、核算及估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各类资产及负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、应收款项、投资性房地产、固定资产及其他投资等资产及负债。

三、估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目的完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和本基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进

行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值时，基金管理人在履行适当的程序后可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（三）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：（1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；（2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

（四）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（五）基金管理人和评估机构在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（六）基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（七）基础设施项目资产的估值

本基金选用成本模式对基础设施项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对基础设施项目每年至少进行 1 次评估。评估机构评估时采用收益法作为主要的评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。虽然基础设施项目每年至少评估 1 次，但由于基础设施项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（八）证券交易所上市的有价证券的估值

1、交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值；交易所市场上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2、交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

（九）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（十）全国银行间债券市场交易的债券、资产支持证券等固定收益品种，以第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。

（十一）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（十二）如有确凿证据表明按上述第（八）-（十一）项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

（十三）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（十四）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（十五）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布。

四、估值程序

（一）基金份额净值是按照每个估值日，基础设施基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（三）根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行至少 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人或登记机构或销售机构或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正。

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失，则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的

权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5、按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2、错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.50%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3、当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对基金份额持有人或基金支

付赔偿金，就实际向基金份额持有人或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4、前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

六、暂停估值的情形

（一）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

七、基金净值的确认

基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将基金净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在基金中期及年度报告中予以公布。

八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按估值方法的第（十二）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所、登记结算公司以及存款银行等第三方机构发送的数据错误，或由于国家会计政策变更、市场规则变更等原因，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现该错误而造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿

责任，但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行至少 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

1、基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

2、本基金扩募；

3、提前终止基金合同及进行资产处置；

4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（三）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

1、评估基础及所用假设的全部重要信息；

2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

3、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；

4、基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

6、评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

8、可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第二十二部分 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（一）折旧和摊销；

（二）利息支出；

（三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（一）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（二）取得借款收到的本金；

（三）偿还借款支付的现金；

（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（五）基础设施项目资产减值准备的变动；

（六）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（七）支付的利息及所得税费用；

（八）应收和应付项目的变动；

（九）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（十）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整事项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项目变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（一）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行适当程序后予以变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（二）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

三、基金收益分配的原则、比例

（一）在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给基金份额持有人；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定；

（二）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致的情况下调整基金收益分配原则、比例和支付方式，不需召开基金份额持有人大会，但至少应于变更实施日在规定媒介公告。

四、基金收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截止收益分配基准日的可供分配金额（净利润、调整项目及调整原因）、基金收益分配对象、现金红利发放日、截止收益分配基准日按照基金合同约定应分配金额等内容。

五、基金收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

六、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。基金收益分配中发生的费用遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

第二十三部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

（一）基金管理人的管理费；

（二）计划管理人的管理费；

（三）基金托管人的托管费；

（四）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（五）《基金合同》生效后与基金相关的或者为维护基金份额持有人利益支出的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、公证费、税务咨询费、财务顾问费（如有）、诉讼费和仲裁费等；

（六）基金份额持有人大会费用；

（七）基金的证券交易费用；

（八）基金的银行汇划费用；

（九）基金的账户开户费用、账户维护费用；

（十）基金上市费和年费、登记结算费用；

（十一）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（十二）基金在资产购入、出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼/仲裁费等相关中介费用以及为实现基金权益支出的相关费用；

（十三）按照国家有关规定、《基金合同》以及专项计划文件的约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

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

（一）基金管理人的管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模<含募集期利息，如有>为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日

（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×【0.195】%÷当年天数

B 为每日应计提的基金管理人的管理费

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

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

（二）计划管理人的管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息，如有）为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和为基数，依据相应费率按日计算，计算方法如下：

C＝A×0.195%÷当年天数

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

A 的定义与基金管理人管理费中 A 值定义一致。

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

（三）运营管理机构的运营管理费

运营管理机构就提供物业运营管理服务收取基础运营基本管理费和绩效运营管理费。

1、基本管理费

基金合同生效后，基本管理费计算方法如下：

H＝R×4%÷365×该年度提供运营服务的实际自然天数

H 为基础设施项目当年的运营基本管理费

R 为管理的基础设施项目年度收入（不含税）

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

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

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

2、绩效运营管理费

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

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

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

运营管理机构应确保每年绩效运营管理费的 50%将用于激励项目管理团队。

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

首次计提时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，绩效运营管理费并入次年核算。

按照国家安全生产相关法律法规，本基础设施项目若出现项目公司应承担安全生产责任的较大事故及以上级别事故或出现人员伤亡的一般事故，则不支付当年的基本管理费及绩效管理费。

（四）基金托管人的托管费

按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息，如有）为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H＝E×【0.01】%÷当年天数

H 为当日应计提的基金托管人的托管费

E 为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，E 为基

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

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

三、基金管理费分配及合理性

（一）基金管理人和计划管理人收费的合理性

本基金管理人 100%控股资产支持证券管理人，协同安排更为高效，可以有效控制成本。基金管理人和资产支持证券管理人展业成本主要为人力成本与日常管理活动开支。

基金管理人展业成本主要为基础设施投资管理部的人力成本与日常管理活动开支，其中人力成本为主要展业成本。结合募集规模情况，预计基金管理人收取管理费水平整体合理，可有效覆盖相关人力成本与日常管理活动开支等展业成本。

资产支持证券管理人与基金管理人联合参与尽职调查工作，形成独立的分析判断，并共同出具尽职调查报告。资产支持证券管理人根据相关法律法规、上交所业务规则等准备相应专项计划的发行设立安排。同时，资产支持证券管理人牵头 SPV、项目公司的工商变更登记以及反向吸收合并工作等。在存续期阶段，资产支持证券管理人履行基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等，同时按照法律法规关于资产支持证券管理人资产支持证券存续期管理要求履行存续期管理职责。此外，在基础设施项目运营管理中，资产支持证券管理人协同基金管理人在职责范围内开展运营管理工作。综上，综合考虑双方共同开展的工作中承担的相应职责，基金管理人和资产支持证券管理人认为资产支持证券管理人费用收取水平整体合理。

（二）运营管理机构收费的合理性

设置运营管理机构的基本管理费，主要是因为基金设立后，本项目将由运营管理机构上海瑞达提供运营管理服务。考虑到仓储的租户多、类型多元，需要投入足够的人力成本，同时为提升资产运营质量，激励运营管理机构通过实施有效的主动管理措施来改善基础设施资产的经营表现，运营管理机构与运营相关基本管理费收费处于合理水平。

设置运营管理机构的绩效运营管理费，主要通过设定奖惩机制，激励运营管理机构实施有效的主动管理措施来改善基础设施资产的经营表现。具体而言，通过设置绩效运营管理费，在满足 EBITDA 目标值的前提下，以资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA 超额部分，由项目公司核定 20%的比例支付。在未能达到 EBITDA 目标值时，基金管理人有权根据《运营管理服务协议》相关约定扣减运营基本管理费。上述绩效运营管理费的设置能够有效针对运营管理机构发挥激励约束作用，提升资产运营质量。

四、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（三）基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

（四）基础设施基金新购入基础设施项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支，《基金合同》另有约定或基金份额持有人大会决议的除外；

（五）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

五、与基金销售有关的费用

与基金销售有关的费用请参见本招募说明书“第九部分 基金的募集”之“（九）基金份额的认购和认购限制”。

六、基金税收

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任。

（二）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度。

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

（四）会计制度执行国家有关会计制度。

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是金融资产、投资性房地产、固定资产等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1、金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以摊余成本计量的金融资产。

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

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本基金均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收款项外，于每个资产负债表日，本基金对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。

2、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出在发生时计入当期损益。本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

3、固定资产

固定资产是指为提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本项目，且其成本能够可靠地计量时按取得时的实际成本予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；所有其他后续支出在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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

4、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算。

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

（八）基金托管人每半年与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

（九）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期、年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基金合同》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 （REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（简称“规定网站”，包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站），并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）对证券投资业绩进行预测；

（三）违规承诺收益或者承担损失；

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

（五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

（六）中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、托管协议

1、基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2、招募说明书应当根据法律法规最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露、基金份额持有人服务、基金整体架构及拟持有特殊目的载体的情况、基金份额发售安排、预期上市时间表、基金募集及存续期相关费用并说明费用收取的合理性、募集资金用途、基础设施资产支持证券基本情况、基础设施项目基本情况、基础设施项目财务状况及经营业绩分析、基础设施项目现金流测算分析、基础设施项目运营未来展望、为管理基础设施基金配备的主要负责人员情况、基础设施项目运营管理安排、借款安排、关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施、原始权益人基本情况、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况、基金募集失败的情形和处理安排、基金拟持有的基础设施项目权属到期或处置等相关安排、主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺、基础设施项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告、经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告、基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告、基础设施项目评估报告、主要参与机构基本情况、战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排、可能影响投资者决策的其他重要信息以及《基础设施基金指引》和自律规则规定的相关内容。《基金合同》生效后，招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新招募说明书并登载在规定网站上；招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新招募说明书。

3、基金产品资料概要是招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金管理人应当依照法律法规和中国证监会的规定编制、披露与更新基金产品资料概要。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

4、托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的 3 日前，基金管理人按规定将基金份额发售公告、招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、托管协议登载在规定网站上。

（二）基金份额询价公告

基金管理人应当就基础设施基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并予以披露。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的 3 日前登载于规定媒介上。

（四）基金合同生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

（五）基金份额上市交易公告书

基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

（六）基金资产信息

基金合同生效后，基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起十五个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

1、基础设施基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基金所持有基础设施项目明细及相关运营情况；

3、基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基金所持有的基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基金所持有的基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金与资产支持证券管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

7、基金与基金所持有的资产支持证券管理人、基金托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2、基金合同终止、基金清算；

3、基金扩募或延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、评估机构、律师事务所等专业机构；

6、基金管理人委托的运营管理机构发生变更；

7、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

8、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

9、基金管理人变更持有 5%以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

10、基金中止发售、基金募集期延长或提前结束募集；

11、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

12、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过 50%，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过 30%；

13、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

14、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

15、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

16、基金收益分配事项；

17、管理费、托管费、运营管理机构的服务报酬等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

18、基金份额净值计价错误达基金份额净值 0.5%；

19、基金份额停复牌或终止上市；

20、除上述规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

（1）本基金发生重大关联交易；

（2）基础设施项目公司发生对外借入款项，单笔借款超过基础设施基金净资产 5%或者最近 12 个月内累计借款余额超过基础设施基金净资产 10%；

（3）基金持有的基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

（4）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（5）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（6）基础设施项目的购入或出售；

（7）基金持有的基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流的能力发生重大变化；

（8）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理基金的主要负责人员发生变动；

（9）更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；

（10）原始权益人及/或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（11）基础设施基金估值发生重大调整；

（12）基金管理人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构发生重大诉讼或者仲裁；

（13）基金管理人根据《基础设施基金指引》第三十四条第一项至第五项规定聘请评估机构对基础设施项目资产出具评估报告；

（14）基金清算期，在基础设施项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。

21、法律法规、中国证监会、上海证券交易所规定，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

（九）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

3、投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

5、因基础设施基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到上述收购及权益变动标准的，应当按照相关规定履行相应的程序和义务。

（十）澄清公告

在基金存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

若中国证监会或其他相关监管机构出台新规定，则按新规执行。

（十一）回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

（十二）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

（十三）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十四）清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十五）中国证监会规定的其他信息

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告、基金业绩数据表现等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人应当在规定报刊中选择一家披露信息的报刊。基金管理人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年，法律法规另有规定的除外。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息公布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

八、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按规定披露可能导致其违反法律法规或者危害国家安全，或者引致不当竞争、损害公司及投资者利益或者误导投资者，且同时符合前款（一）至（三）条件的，经审慎评估及严格履行内部决策程序后，基金管理人等信息披露义务人可以豁免披露。

九、暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（一）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）不可抗力；

（三）发生基金合同约定的暂停估值的情形；

（四）法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

十、法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。

十一、本部分关于信息披露的规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定执行。

第二十六部分 基金合同的变更、终止和基金财产的清算

一、基金合同的变更

（一）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

（二）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议须报中国证监会备案，并自表决通过之日起生效，决议生效后依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

二、基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

（一）本基金存续期限届满，且未延长基金合同存续期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（四）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

（五）在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

（六）在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能成功购入 SPV 及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

（七）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他基础设施资产支持证券的；

（八）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定的现金流；

（九）基金合同约定的其他情形；

（十）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组

自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（二）基金财产清算小组组成

基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（三）基金财产清算小组职责

基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（四）基金财产清算程序

1、基金合同终止情形出现且基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同的约定履行信息披露义务；

3、对基金财产进行估值和变现；基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

4、制作清算报告；

5、聘请《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6、将清算报告报中国证监会备案并公告；

7、对基金剩余财产进行分配。

（五）基金财产清算期限

基金财产清算期限为24个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券及/或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

一、基金合同当事人的权利、义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目；

（4）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以根据《基础设施基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（5）发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（6）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（7）依照《基金合同》收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（8）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（9）销售基金份额；

（10）按照规定召集基金份额持有人大会；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金份额持有人和投资者的的利益；

（12）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（13）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（14）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

（15）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（16）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（17）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（18）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（《基金合同》另有约定的除外）；

（19）在符合有关法律法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（20）与基础设施资产支持证券管理人联合开展尽职调查；

（21）决定基础设施基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案；

（22）因本基金持有全部基础设施资产支持证券，并通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权或经营权利，基金管理人可行使以下权利：

1）资产支持证券持有人享有的权利，包括但不限于决定专项计划扩募、决定提前终止或延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及资产支持证券持有人享有的其他权利等；前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

2）项目公司股东享有的权利，包括但不限于决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会或执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，以及通过专项计划间接行使对项目公司所享有的其他权利等；前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

3）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目购入或出售事项、决定金额占本基金净资产 5%及以下的关联交易事项、决定基础设施基金直接或间接对外借款项等（其中，金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

（23）依据《基金合同》及有关法律规定制定基金扩募方案，提交基金份额持有人大会审议；

（24）经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及《基金合同》进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整；

（25）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售、扩募和登记等事宜；制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基础设施基金指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（6）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责《基础设施基金指引》第三十八条第（四）至（九）项相关运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

（7）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（8）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（9）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（12）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（17）确保需要向基金份额持有人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证基金份额持有人能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会等相关监管机构并通知基金托管人；

（20）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（22）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（23）基金在扩募发售募集期间未能达到基金扩募的备案条件，变更后的《基金合同》不能生效，基金管理人将扩募发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募份额认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）对拟持有的基础设施项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。存续期聘请审计机构对基础设施项目运营情况进行年度审计；

（27）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

1）基础设施项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（28）办理或聘请财务顾问办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动；

（29）基础设施基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务；

（30）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（31）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）依《基金合同》约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、基础设施项目权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（8）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和《基金合同》约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（9）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（10）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（11）保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（12）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、基金份额认购、扩募价格；

（13）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（14）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同及托管协议的规定进行，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；如果基金管理人有未执行基金合同或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（15）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（16）建立并保存基金份额持有人名册；

（17）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（18）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（19）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（20）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督管理机构，并通知基金管理人；

（22）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金份额持有人的权利与义务

基金投资者持有本基金基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为本基金份额持有人和基金合同的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守本基金《基金合同》、招募说明书等信息披露文件；

（2）缴纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（3）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（4）不从事任何有损基金、基金份额持有人及其他基金合同当事人合法权益的活动；

（5）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序及信息披露义务；

（6）拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持本基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务；

（7）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（8）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（9）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（10）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（11）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（12）战略投资者应遵守法律法规和基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定；

（13）配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

（14）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（15）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3、基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，除应履行作为基金份额持有人的义务外，还应履行以下义务：

（1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

（6）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

（7）法律法规及基金相关协议约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（一）召开事由

1、除法律法规、中国证监会和基金合同另有规定之外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

（1）变更基金类别；

（2）对基础设施基金的投资目标、投资策略和投资范围等作出重大调整，因法律法规或监管部门取消或放宽上述限制，导致本基金投资不再受相关限制的情况除外；

（3）变更基金份额持有人大会程序；

（4）决定基金扩募；

（5）延长基金合同存续期限；

（6）提前终止基金合同；

（7）决定更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基金业务资格的控股子公司除外），更换基金托管人；

（8）决定提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（9）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置；

（10）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%以上的关联交易；

（11）除《基金合同》约定的解聘外部管理机构的法定情形以外，决定解聘、更换外部管理机构；

（12）转换基金运作方式；

（13）本基金与其他基金的合并；

（14）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（15）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（16）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形（相关机构通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益或基金合同另有约定的除外）；

（17）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（18）法律法规、《基础设施基金指引》《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）基础设施项目土地使用权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长；

（2）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

（3）本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

（4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（5）基金管理人、登记机构、销售机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（6）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（7）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；

（8）发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构，以及基金管理人据此对《基金合同》及相关文件进行修改；

（9）基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务；

（10）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、结算、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（11）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

（12）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（13）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

（14）对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化；

（15）以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

1）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

2）在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

3）在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能成功购入 SPV 及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

4）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他基础设施资产支持证券的；

5）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定的现金流。

（16）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴，或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿，或者基金管理人、运营管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

（17）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会审议的其他情形。

（二）基金份额持有人大会的提案

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开，并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）按照相关法律法规召集人需要通知的其他事项。

2、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告基金份额持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

3、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。

4、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（五）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续发布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的三个月以后、六个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过书面、网络、电话、短信或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。在会议召开方式上，本基金亦可采用其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为上述“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的，应当按照《运作办法》第四十条及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由基金份额持有人大会主持人确定和公布监票人，然后由基金份额持有人大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成基金份额持有人大会决议。基金份额持有人大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持基金份额持有人大会的情况下，由基金托管人授权

其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席基金份额持有人大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。

但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过的事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议，特别决议应当经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可作出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）终止《基金合同》；

（5）对本基金的投资目标、投资策略和投资范围等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认基金份额持有人身份文件的表决视为有效出席的基金份额持有人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与基金份额持有人大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如基金份额持有人大会由基金份额持有人自行召集或基金份额持有人大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席基金份额持有人大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席基金份额持有人大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由基金份额持有人大

会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，基金份额持有人大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由基金份额持有人大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

3、其他开会方式

以网络投票和其他法律法规、监管机构允许的方式召开会议的，基金管理人或基金托管人应严格按照法律法规、监管机构规定的方式对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（十）法律法规或监管部门对基金份额持有人大会另有规定的，从其规定。本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，在基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规协商一致并提前公告后，可直接对相关内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基础设施项目的运营管理

（一）运营管理机构的解任情形、解聘程序

1、法定解聘

发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构，并向运营管理机构发出解聘通知：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（4）运营管理机构被基金份额持有人大会解聘；

（5）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，运营管理机构不符合该等规定或要求）。

2、约定解聘

发生下列情形之一的，基金管理人可以解聘运营管理机构，并向运营管理机构发出解聘通知：

（1）运营管理机构不当履职导致项目公司受到重大行政处罚或者对外承担重大违约责任；

（2）运营管理机构从事特定事项未取得合法有效授权；

（3）连续 2 年或累计 4 年绩效考核结果为不合格；

（4）运营管理机构对基础设施基金造成重大不利影响的其他事项。

发生约定解聘情形的，基金管理人认为需要解聘、更换运营管理机构的，则应当提交基金份额持有人大会投票表决；与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，法律法规或本基金合同另有规

定的除外。经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过的，可进行运营管理机构的解聘和更换。

（二）继任运营管理机构的选任及委任

如果运营管理机构发生《运营管理协议》规定的解聘情形而由基金管理人解聘的，由基金管理人根据《运营管理协议》所明确的选任标准，选任继任运营管理机构。为避免异议，基金管理人向运营管理机构发出解聘通知的同时应确定继任运营管理机构。具体详见招募说明书相关内容。

（三）赔偿责任承担安排

发生下列情形之一的，运营管理机构承担违约责任：

1、运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金造成损失的；

2、运营管理机构未配合基金管理人、资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

3、运营管理机构违反保密义务的；

4、运营管理机构违反相关法律法规、《运营管理协议》约定的其他事项。

对于任何和所有的受偿事项，运营管理机构应向基金管理人及项目公司作出赔偿并使之免受损害。对于归因于受偿事项、因受偿事项造成的或因受偿事项而引起的针对运营管理机构、基金管理人或项目公司提出、提起或维持的或者针对基金管理人或项目公司和运营管理机构共同和/或个别提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果基金管理人或项目公司被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，运营管理机构应向基金管理人及项目公司偿付或赔偿该等款项。尽管有上述约定，如果基金管理人或项目公司经从运营管理机构之外的其他方获得补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金管理人或项目公司承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的受偿事项，运营管理机构亦无须向基金管理人或项目公司承担责任。尽管有上述约定，对于非因运营管理机构的重大过失、故意不当行为、欺诈、严重违反中国法律或违约所造成的受偿事项，运营管理机构承担赔偿责任的金额应当以其在《运营管理协议》项下取得的服务费用为限。

四、基金的收益与分配

（一）基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

1、当期购买基础设施项目等资本性支出；

2、取得借款收到的本金；

3、偿还借款支付的现金；

4、基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

5、基础设施项目资产减值准备的变动；

6、基础设施项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整事项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项目变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行适当程序后予以变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金分配原则、比例

1、在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定；

2、本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致的情况下调整基金收益分配原则、比例和支付方式，不需召开基金份额持有人大会，但至少应于变更实施日在规定媒介公告。

（四）基金分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截止收益分配基准日的可供分配金额（净利润、调整项目及调整原因）、基金收益分配对象、现金红利发放日、截止收益分配基准日按照基金合同约定应分配金额等内容。

（五）基金分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。基金收益分配中发生的费用遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

五、基金的费用与税收

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

1、基金管理人的管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模<含募集期利息，如有>为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×【0.195】%÷当年天数

B 为每日应计提的基金管理人的管理费

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

基金管理人的管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。自基金成立

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

2、计划管理人的管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模<含募集期利息，如有>为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和为基数，依据相应费率按日计算，计算方法如下：

C＝A×0.195%÷当年天数

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

A 的定义与基金管理人管理费中 A 值定义一致。

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

3、运营管理机构的运营管理费

运营管理机构就提供物业运营管理服务收取基础运营基本管理费和绩效运营管理费。

（1）基本管理费

基金合同生效后，基本管理费计算方法如下：

H＝R×4%÷365×该年度提供运营服务的实际自然天数

H 为基础设施项目当年的运营基本管理费

R 为管理的基础设施项目年度收入（不含税）

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

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

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

（2）绩效运营管理费

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

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

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

运营管理机构应确保每年绩效运营管理费的 50%将用于激励项目管理团队。

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

首次计提时不满一年的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，绩效运营管理费并入次年核算。

按照国家安全生产相关法律法规，本基础设施项目若出现项目公司应承担安全生产责任的较大事故及以上级别事故或出现人员伤亡的一般事故，则不支付当年的基本管理费及绩效管理费。

4、基金托管人的托管费

按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模<含募集期利息，如有>为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息，如有）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H＝E×【0.01】%÷当年天数

H 为当日应计提的基金托管人的托管费

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

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

六、基金的投资

（一）投资目标

在严格控制风险的前提下，本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目运营收入等长期现金流为主要目的，通过提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值的回报。

（二）投资范围及比例

1、投资范围

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

如因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合上述投资范围的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月之内进行调整。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许本基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

2、投资比例

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因，导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构对前述投资品种的投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整，无需另行召开基金份额持有人大会。

本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的基础设施资产支持证券，以间接投资于新购入基础设施项目。

（三）投资策略

1、基础设施项目投资策略

（1）资产支持专项计划投资策略

基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，将 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目的完全所有权或经营权利。

前述基础设施项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见招募说明书及附件。

（2）运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、基础设施项目行业周期等因素来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动履行基础设施项目管理职责，根据投资需要参与所投资项目的运营，并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对基础设施项目所享有的权利），并可以聘请在同类型行业运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为基础设施项目提供运营管理服务。

当出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

（3）扩募及收购策略

基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，在基金存续期内寻求收购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质基础设施项目资产。本基金存续期间收购基础设施项目涉及扩募基金份额上市的，基金管理人将根据有关规定申请扩募基金份额

上市。

（4）资产出售及处置策略

本基金存续期内，基金管理人根据市场环境与基础设施项目运营情况，以基金份额持有人利益优先为原则，按照有关规定和约定择机制定基础设施项目出售方案并负责实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或基金份额持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

（5）权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2056 年 12 月 30 日（瑞达无锡物流项目）、2058 年 2 月 13 日（瑞达昆山物流项目）、2059 年 10 月 9 日（瑞达金华物流项目）、2063 年 12 月 22 日（昆山千灯物流项目）、2064 年 11 月 9 日（天津建合物流项目）及 2060 年 10 月 18 日（成都空港物流项目）到期。

基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

2、基金的融资策略

本基金存续期内，在控制风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。方法包括但不限于使用基金持有的债券资产开展融资回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

3、固定收益的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩

余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

同时，本基金将密切关注与政策和信用相关的环境、社会和公司治理（ESG）因素，将 ESG 因素纳入投资分析和投资决策环节，致力于在更好实现投资目标的基础上践行 ESG 投资理念。

未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，在履行适当程序后，本基金可相应调整和更新相关投资策略。

（四）投资限制

1、组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因，导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1）本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

2）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

（3）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与《基金合同》约定的投资范围保持一致；

（4）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致

使基金投资比例不符合上述第（2）项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自《基金合同》生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合《基金合同》的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合《基金合同》的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自《基金合同》生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披

露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。《基金合同》对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

3、法律法规或监管部门对基金合同所述投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等作出强制性调整的，本基金应当按照法律法规或监管部门的规定执行；如法律法规或监管部门修改或调整涉及本基金的投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等，且该等调整或修改属于非强制性的，则基金管理人与基金托管人协商一致后，可按照法律法规或监管部门调整或修改后的规定执行，而无需基金份额持有人大会审议决定。

（五）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3、本基金已持有基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

（六）业绩比较基准

本基金暂不设置业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致后报中国证监会备案后（如需）及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

（七）风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施项目运营收益。因此，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险及预期收益低于股票型基金，高于债券型基金和货币市场基金。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与基础设施基金相关的各项风险、与基础设施项目相关的各项风险、与专项计划相关的各项风险及其他相关的各项风险，具体详见招募说明书“风险揭示”部分。投资者应充分了解本基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

（八）基金管理人代表基金行使权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

七、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议须报中国证监会备案，并自表决通过之日起生效，决议生效后依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、本基金存续期限届满，且未延长基金合同存续期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

5、在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

6、在基金合同生效之日起 6 个月内基础设施资产支持专项计划未能成功购入 SPV 及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

7、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他基础设施资产支持证券的；

8、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定的现金流；

9、基金合同约定的其他情形；

10、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组

自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

2、基金财产清算小组组成

基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责

基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序

（1）基金合同终止情形出现且基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同的约定履行信息披露义务；

（3）对基金财产进行估值和变现；基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（4）制作清算报告；

（5）聘请《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算期限

基金财产清算期限为24个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券及/或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

八、争议的处理

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费、律师费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为本基金合同之目的，不含港澳台立法）管辖。

九、基金合同的效力

基金合同是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

（一）基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。

（二）基金合同的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

（三）基金合同自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的基金合同各方当事人具有同等的法律约束力。

（四）基金合同正本一式【叁】份，除上报有关监管机构一式【壹】份外，基金管理人、基金托管人各持有【壹】份，每份具有同等的法律效力。

（五）基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。

十、违约责任

（一）基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任，对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是如发生下列情况，当事人免责：

1、不可抗力；

2、基金管理人和/或基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等；

3、基金管理人由于按照基金合同约定的投资原则投资或不投资造成的损失等；

4、原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人并无违反《基础设施基金指引》等相关法规情形的。

（二）在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，基金合同能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

（三）由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误的，由此造成基金财产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施消除或减轻由此造成的影响。

（四）基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任；涉嫌犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十八部分 托管协议的内容摘要

一、基金托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：中银基金管理有限公司

住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 45 楼

法定代表人：章砚

成立时间：2004 年 8 月 12 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基金字〔2004〕93 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 1.00 亿元

存续期间：持续经营

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）基金托管人

名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

基金托管业务批准文号：证监基金字〔2002〕83 号

组织形式：股份有限公司（上市）

注册资本：人民币 252.20 亿元

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1、基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资目标、投资范围及比例、投资对象进行监督。

本基金存续期内主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目的完全所有权或经营权利。

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

如因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合上述投资范围的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月之内进行调整。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许本基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因，导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构对前述投资品种的投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整，无需另行召开基金份额持有人大会。

本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的基础设施资产支持证券，以间接投资于新购入基础设施项目。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资限制及借款限制进行监督：

（1）组合限制

1）本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因，导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（a）本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（b）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

3）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与《基金合同》约定的投资范围保持一致；

4）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2）项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合上述约定投资比例的，

基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自《基金合同》生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合《基金合同》的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合《基金合同》的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自《基金合同》生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

（2）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（a）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（b）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（c）本基金已持有基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（d）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（e）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（f）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（3）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1）承销证券；

2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

3）从事承担无限责任的投资；

4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

5）向基金管理人、基金托管人出资；

6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

《基金合同》对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

法律法规或监管部门对基金合同所述投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等作出强制性调整的，本基金应当按照法律法规或监管部门的规定执行；如法律法规或监管部门修改或调整涉及本基金的投资比例、投资限制、组合限制、禁止行为等，且该等调整或修改属于非强制性的，则基金管理人与基金托管人协商一致后，可按照法律法规或监管部门调整或修改后的规定执行，而无需基金份额持有人大会审议决定。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基础设施基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

1、本基金投资于有固定期限银行存款的比例不得超过基金资产净值的 30%，但投资于有存款期限、根据协议可提前支取的银行存款，不受上述比例限制；投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 5%。

有关法律法规或监管部门制定或修改新的定期存款投资政策，基金管理人履行适当程序后，可相应调整投资组合限制的规定。

2、基金管理人负责对本基金存款银行的评估与研究，建立健全银行存款的业务流程、岗位职责、风险控制措施和监察稽核制度，切实防范有关风险。基金托管人负责对本基金银行定期存款业务的监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

（1）基金管理人负责控制信用风险。信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及存款银行选择方面的风险。因选择存款银行不当造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任。

（2）基金管理人负责控制流动性风险，并承担因控制不力而造成的损失。流动性风险主要包括基金管理人要求全部提前支取、部分提前支取或到期支取而存款银行未能及时兑付的风险、基金投资银行存款不能满足基金正常结算业务的风险、因全部提前支取或部分提前支取而涉及的利息损失影响估值等涉及基金流动性方面的风险。

（3）基金管理人须加强内部风险控制制度的建设。如因基金管理人员工职务行为导致基金财产受到损失的，需由基金管理人承担由此造成的损失。

（4）基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

（三）基金投资银行存款协议的签订、账户开设与管理、投资指令与资金划付、账目核对、到期兑付、提前支取

1、基金投资银行存款协议的签订

（1）基金管理人应与符合资格的存款银行总行或其授权分行签订《基金存款业务总体合作协议》（“《总体合作协议》”），确定《存款协议书》的格式范本。《总体合作协议》和《存款协议书》的格式范本由基金托管人与基金管理人共同商定。

（2）基金托管人依据相关法规对《总体合作协议》和《存款协议书》的内容进行复核，审查存款银行资格等。

（3）基金管理人应在《存款协议书》中明确存款证实书或其他有效存款凭证的办理方式、邮寄地址、联系人和联系电话，以及存款证实书或其他有效凭证在邮寄过程中遗失后，存款余额的确认及兑付办法等。

（4）由存款银行指定的存放存款的分支机构（“存款分支机构”）寄送或上门交付存款证实书或其他有效存款凭证的，基金托管人可向存款分支机构的上级行发出存款余额询证函，存款分支机构及其上级行应予配合。

（5）基金管理人应在《存款协议书》中规定，基金存放到期或提前兑付的资金应全部划转到指定的基金托管账户，并在《存款协议书》写明账户名称和账号，未划入指定账户的，由存款银行承担一切责任。

（6）基金管理人应在《存款协议书》中规定，在存期内，如本基金银行账户、预留印鉴发生变更，管理人应及时书面通知存款行，书面通知应加盖基金托管人预留印鉴。存款分支机构应及时就变更事项向基金管理人、基金托管人出具正式书面确认书。变更通知的送达方式同开户手续。在存期内，存款分支机构和基金托管人的指定联系人变更，应及时加盖公章或合同专用章书面通知对方。

（7）基金管理人应在《存款协议书》中规定，因定期存款产生的存单不得被质押或以任何方式被抵押，不得用于转让和背书。

2、基金投资银行存款时的账户开设与管理

（1）基金投资于银行存款时，基金管理人应当依据基金管理人与存款银行签订的《总体合作协议》《存款协议书》等，以基金的名义在存款银行总行或授权分行指定的分支机构开立银行账户。

（2）基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

3、存款凭证传递、账目核对及到期兑付

（1）存款证实书等存款凭证传递

存款资金只能存放于存款银行总行或者其授权分行指定的分支机构。基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款银行分支机构应为基金开具存款证实书或其他有效存款凭证（“存款凭证”），该存款凭证为基金存款确认或到期提款的有效凭证，且对应每笔存款仅能开具唯一存款凭证。资金到账当日，由存款银行分支机构指定的会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥后，将存款凭证原件通过快递寄送或上门交付至基金托管人指定联系人；若存款银行分支机构代为保管存款凭证的，由存款银行分支机构指定会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥。

（2）存款凭证的遗失补办

存款凭证在邮寄过程中遗失的，由基金管理人向存款银行提出补办申请，基金管理人应督促存款银行尽快补办存款凭证，并按以上（1）的方式快递或上门交付至托管人，原存款凭证自动作废。

（3）账目核对

每个工作日，基金管理人应与基金托管人核对各项银行存款投资余额及应计利息。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，对于存期超过 3 个月的定期存款，基金托管人于每季度向存款银行发起查询查复，存款银行应按照人行查询查复的有关时限要求及时回复。基金管理人有责任督促存款银行及时回复查询查复。因存款银行未寄送对账单造成的资金被挪用、盗取的责任由存款银行承担。

存款银行应配合基金托管人对存款凭证的询证，并在询证函上加盖存款银行公章寄送至基金托管人指定联系人。

（4）到期兑付

基金管理人提前通知基金托管人通过快递将存款凭证原件寄给存款银行分支机构指定的会计主管。存款银行未收到存款凭证原件的，应与基金托管人电话询问。存款到期前基金管理人与存款银行确认存款凭证收到并于到期日兑付存款本息事宜。

基金托管人在存款到期日未收到存款本息或存款本息金额不符时，通知基金管理人与存款银行接洽存款到账时间及利息补付事宜。基金管理人应将接洽结果告知基金托管人，基金托管人收妥存款本息的当日通知基金管理人。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款凭证在邮寄过程中遗失的，存款银行应立即通知基金托管人，基金托管人在原存款凭证复印件上加盖公章并出具相关证明文件后，与存款银行指定会计主管电话确认后，存款银行应在到期日将存款本息划至指定的基金资金账户。如果存款到期日为法定节假日，存款银行顺延至到期后第一个工作日支付，存款银行需按原协议约定利率和实际延期天数支付延期利息。

4、提前支取

如果在存款期限内，由于基金规模发生缩减的原因或者出于流动性管理的需要等原因，基金管理人可以提前支取全部或部分资金。

提前支取的具体事项按照基金管理人与存款银行签订的《存款协议书》执行。

5、基金投资银行存款的监督

基金托管人发现基金管理人在进行存款投资时有违反有关法律法规的规定及《基金合同》的约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人在 10 个工作日内纠正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在 10 个工作日内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在 10 个工作日内纠正或拒绝结算，若因基金管理人拒不执行造成基金财产损失的，相关损失由基金管理人承担，基金托管人不承担任何责任。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认

可全市场交易对手。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算，但不得再发生新的交易。如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个交易日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以但无义务对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助和配合。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易，基金托管人应及时提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

（五）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（六）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1、安全保管与基金有关的重大合同、权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人负责基础设施项目实物资产的安全保管，对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

2、监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人或其指定的银行开立，预留印鉴须加盖基金托管人被授权人名章。本基金成立前基础设施项目已开立运营收支账户的，基金管理人应负责要求原始权益人及时将基金托管人纳入该等运营收支账户的管理并及时办理预留印鉴变更。由基金管理人、基金托管人或其分支机构另行和项目公司签署资金监管协议，约定基础设施所有相关账户的移交、注销、资金划转、监管等事宜。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方外部管理机构应配合基金托管人履职。

3、监督、复核基金管理人按照法律法规规定和《基金合同》约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件（如保单原件等）交由基金托管人保管。

5、监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

6、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金托管人根据基金管理人提供的银行间债券市场交易对手名单进行监督。基金管理人有责任控制交易对手的资信风险，由于交易对手的资信风险引起的损失，基金管理人应当负责向相关责任人追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。

7、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对基金银行存款业务进行监督。

（七）基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定，应及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及《基金合同》允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（八）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和本协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金托管人发出的提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、《基金合同》和本协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（九）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，如就相关事项基金托管人已依法依约恰当履行其有关义务，基金托管人不承担相应责任。

（十）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为未能在限期内纠正的，应及时报告中国证监会。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人是否安全保管基金财产、权属证书及相关文件、是否分别开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需其他账户；监督基金财产的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；确保基金托管人复核基金管理人编制的基金资产财务信息；确保基金托管人复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；确保基金托管人监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；确保基金托管人监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规

定及约定用途；确保基金托管人根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基金合同》、本协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、《基金合同》和本协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

（2）基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应按法律法规和《基金合同》及本协议规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。基金托管人不对处于自身实际控制之外的账户及财产承担责任。

3、基金托管人按照规定为托管的基金财产开设资金账户和证券账户等投资所需账户，并监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。有关基础设施项目运营收支账户的监督事宜，由基金托管人或其分支机构另行和项目公司签署资金监管协议进行约定。

4、基金托管人对所托管的不同基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立。

5、基金托管人根据基金管理人的指令，按照《基金合同》和本协议的约定保管基金财产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，且基金托管人对其无过错的，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因基金投资产生的应收资金，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金应收资金没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助和配合。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任，除非基金托管人在履行监督责任上存在故意或重大过错。

8、除依据法律法规和《基金合同》的约定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应汇集至专门开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金认购人数、战略配售情况、网下发售比例符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《基金合同》等有关规定和约定后，由基金管理人聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户中，并确保划入的资金与验资金额相一致。

3、若基金募集期限届满，未满足基金备案条件，由基金管理人按规定办理退款事宜，基金托管人应提供充分协助。

4、基金扩募时，扩募时的募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资有关约定处理。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”，具体名称以实际开立为准，预留印鉴为基金托管人印章。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管账户进行。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金资金账户的开立和管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《现金管理暂行条例》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》以及银行业监督管理机构的其他有关规定。

（四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方书面同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用本基金的任何证券账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、证券结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管账户的开设和管理

《基金合同》生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以本基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表本基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以本基金的名义分别在中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户和资金结算账户，并

代表本基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（六）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与基金托管人应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。

（七）其他账户的开设和管理

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规规定和《基金合同》的约定，经基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为本基金开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（八）基金财产投资的有关实物证券等有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

（九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

基础设施项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件应根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在本基金存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

（十）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有约定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露文件及基金投资业务中产生的重大合同，基金管理人应尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。因基金管理人原因导致发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供与合同原件核对一致的并加盖基金管理人公章的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。

五、基金收益分配

（一）基金可供分配金额

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

1、当期购买基础设施项目等资本性支出；

2、取得借款收到的本金；

3、偿还借款支付的现金；

4、基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

5、基础设施项目资产减值准备的变动；

6、基础设施项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整事项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项目变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（二）基金收益分配原则

1、在符合有关基金分红的条件下，每年至少收益分配 1 次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定；

2、本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、《基金合同》的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致的情况下调整基金收益分配原则和支付方式，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

（三）基金收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截止收益分配基准日的可供分配金额（净利润、调整项目及调整原因）、基金收益分配对象、现金红利发放日、截止收益分配基准日按照基金合同约定应分配金额等内容。

（四）基金收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（五）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。基金收益分配中发生的费用遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

六、基金信息披露

（一）保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、《基金合同》的有关规定和约定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《基金合同》《信息披露办法》及其他有关规定进行信息披露外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

1、非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；

2、基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会、交易所等监管机构、中国证券投资基金业协会等自律组织的命令、决定所做出的信息披露或公开；

3、因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况。

（二）信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括《招募说明书》《基金合同》《基金托管协议》、基金产品资料概要、基金份额发售公告、基金份额询价公告、《基金合同》生效公告、基金份额上市交易公告书、基金资产信息、基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）、临时报告、权益变动公告、澄清公告、回拨份额公告、战略配售份额解除限售的公告、清算报告、基金份额持有人大会决议、中国

证监会规定的其他信息。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。

（三）基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

1、职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人在其权责范围内负责办理与基金有关的信息披露事宜，对于根据相关法律法规和《基金合同》规定的需要由基金托管人复核的信息披露文件，在经基金托管人复核无误后予以公布。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其按照法定方式履行披露的义务。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（简称“规定网站”，包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站），并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

对拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（1）拟披露的信息未泄漏；

（2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（3）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按规定披露可能导致其违反法律法规或者危害国家安全，或者引致不当竞争、损害公司及投资者利益或者误导投资者，且同时符合前述（1）至（3）条件的，经审慎评估及严格履行内部决策程序后，基金管理人等信息披露义务人可以豁免披露。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（1）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（2）不可抗力；

（3）法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

2、程序

按有关规定须经基金托管人复核并由基金管理人公告的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生《基金合同》中规定需要披露的事项时，按《基金合同》约定公布。

3、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息公布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

基金管理人应当在规定报刊中选择一家披露信息的报刊。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年，法律法规另有规定的除外。

七、基金净资产计算、估值和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核的时间及程序

1、基金净资产

（1）基金总资产/基金资产总值是指基金拥有的基础设施资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，在基金合并财务报表层面计量的总资产。

（2）基金资产净值/基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

（3）基金份额净值是按照每个估值日基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（4）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值。但基金管理人根据法律法规或《基金合同》的规定暂停估值时除外。

2、复核程序

基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将基金净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

3、根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人的建议执行。

（二）基金资产的估值

1、估值日

本基金的估值日为《基金合同》生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果《基金合同》生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

2、核算及估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各类资产及负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、应收款项、投资性房地产、固定资产及其他投资等资产及负债。

3、估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目的完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施

项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（1）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（2）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值时，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（3）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

（4）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业

会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（5）基金管理人和评估机构在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（6）基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的基础设施资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（7）基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明：

本基金合并层面可辨认资产主要是金融资产、投资性房地产、固定资产等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1）金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以摊余成本计量的金融资产。

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

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本基金均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收款项外，于每个资产负债表日，本基金对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。

2）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出在发生时计入当期损益。本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

3）固定资产

固定资产是指为提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本项目，且其成本能够可靠地计量时按取得时的实际成本予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；所有其他后续支出在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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

4）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（8）基础设施项目资产的估值

本基金选用成本模式对基础设施项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对基础设施项目每年至少进行 1 次评估。评估机构评估时采用收益法作为主要的评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。虽然基础设施项目每年至少评估 1 次，但由于基础设施项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（9）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种（《基金合同》另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值；交易所市场上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种（《基金合同》另有规定的除外），选取第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

（10）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（11）全国银行间债券市场交易的债券、资产支持证券等固定收益品种，以第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。

（12）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（13）如有确凿证据表明按上述第（9）－（12）项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

（14）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（15）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（16）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反《基金合同》订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布。

4、估值程序

（1）基金份额净值是按照每个估值日，基础设施基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（3）根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行至少 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（4）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或《基金合同》的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、

每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

5、估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

《基金合同》的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人或登记机构或销售机构，或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正。

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法：

1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.50%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（a）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（b）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

（c）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（d）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（5）暂停估值的情形

1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3）法律法规规定、中国证监会和《基金合同》认定的其他情形。

（6）基金净值的确认

基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将基金净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在基金中期及年度报告中予以公布。

（7）特殊情况的处理

1）基金管理人或基金托管人按“3、估值方法的第（13）项”进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所、登记结算公司以及存款银行等第三方机构发送的数据错误，或由于国家会计政策变更、市场规则变更等原因，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现该错误而造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任，但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（三）基础设施项目的评估

1、基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行至少 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

（1）基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

（2）本基金扩募；

（3）提前终止《基金合同》及进行资产处置；

（4）基础设施项目现金流发生重大变化且对基金份额持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

（1）评估基础及所用假设的全部重要信息；

（2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

（3）基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；

（4）基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

（5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

（6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

（7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

（8）可能影响基础设施项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（四）会计核算

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式；

（6）本基金独立建账、独立核算；

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（8）基金托管人每半年与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（9）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期、年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

2、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审

计。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

3、基金定期报告的编制和复核

（1）基金定期报告的编制

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露本基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）。

（2）基金定期报告的复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金定期报告后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

（3）财务报表的编制与复核时间安排

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金托管人在复核过程中，发现存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。《基金合同》生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（五）本基金暂不设立业绩比较基准。如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成，业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后（如需）及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

八、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应按照目前相关规则分别保存基金份额持有人名册，保存

期限不低于法律法规规定的最低期限。保管方式可以采用电子或文档的形式。相关法律法规或监管部门另有规定的除外。

基金管理人应将基金份额持有人名册送交基金托管人，文件方式可以采用电子或文档的形式并且保证其真实、准确、完整。基金托管人应妥善保管，不得将基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途。

九、争议解决方式

双方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，按照上海国际仲裁中心届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》、本协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律（为本协议之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

十、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）基金托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与《基金合同》的约定有任何冲突，并需经基金管理人、基金托管人加盖公章或合同专用章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）确认。《基金托管协议》的变更应报中国证监会备案。

（二）基金托管协议终止的情形

1、《基金合同》终止；

2、基金托管人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金托管人的职务，而在 6 个月内无其他适当的托管机构承接其原有权利义务；

3、基金管理人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金管理人的职务，而在 6 个月内无其他适当的基金管理人承接其原有权利义务；

4、发生法律法规规定或《基金合同》约定的终止事项。

（三）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金财产清算的相关事项。

第二十九部分 基金份额持有人服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。以下是主要的服务内容，基金管理人有权根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。

一、基金份额持有人持续信息服务

1、基金份额持有人可通过本公司官网（www.bocim.com）、官方微信服务号（在微信中搜索公众号“中银基金”并选择关注）以及官方 APP 客户端（在各大手机应用商城搜索“中银基金”下载安装）查阅对账单信息。

2、基金管理人根据基金份额持有人定制的服务形式提供基金持续信息服务。基金份额持有人可通过以下方式向基金管理人办理定制电子对账单、纸质对账单：1）拨打基金管理人客服热线（400-888-5566 转人工服务）定制；2）登录基金管理人官网（www.bocim.com）定制。具体查阅和定制规则可拨打客服热线咨询。当基金份额持有人接收持续信息服务的手机号码、电子邮箱、邮寄地址等信息不详、填写有误或发生变更时，可通过拨打基金管理人客服热线（400-888-5566 转人工服务）更新修改，以避免无法及时接收相关信息。

基金管理人将采取以电子账单为主的账单服务方式，但继续为有需求的基金份额持有人提供纸质账单服务，基金份额持有人可通过管理人客服热线（400-888-5566 转人工服务）订制纸质账单。

电子对账单经互联网传送，可能因邮件服务器解析等问题无法正常显示原发送内容，也无法完全保证其安全性与及时性。因此基金管理人不对电子邮件或短信息电子化账单的送达做出承诺和保证，也不对因互联网或通讯等原因造成的信息不完整、泄露等而导致的直接或间接损害承担任何赔偿责任。

二、网上交易、查询服务

基金投资者可通过销售机构网站或 APP 等客户端办理认购、申购、赎回及信息查询。基金管理人也可利用其官方网站（www.bocim.com）、官方微信服务号或者官方 APP 客户端等为直销投资者提供基金网上交易、查询服务。具体业务规则请向相关机构咨询。

三、客户服务中心电话服务

客户服务中心自动语音系统 400-888-5566、021-3883 4788，提供全天 24 小时基金净值信息、账户交易情况、基金产品与服务等信息查询。

四、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系本基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

第三十部分 其他应披露事项

无。

第三十一部分 招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书存放于基金管理人、基金托管人的住所，投资者可在办公时间免费查阅。投资者在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件的复制件或复印件。投资人也可在基金管理人网站上查阅和下载。

基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

第三十二部分 备查文件

一、备查文件

（一）中国证监会准予本基金募集注册的文件

（二）《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）法律意见书

（五）基金管理人业务资格批件、营业执照

（六）基金托管人业务资格批件、营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

二、存放地点

除第（六）项在基金托管人处外，其余文件均在基金管理人的住所。

三、查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

中银基金管理有限公司

2025 年 6 月 4 日

第三十三部分 招募说明书附件

附件一、原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，运营管理机构承诺函

附件二、基础设施项目财务报告及审计报告

附件三、基金可供分配金额测算报告

附件四、尽职调查报告

附件五、财务顾问报告

附件六、基础设施项目评估报告

招商局集团有限公司
关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金相关事项的
承诺函

招商局集团有限公司（简称“**本公司**”）实际控制的中国外运股份有限公司（简称“**中国外运**”或“**原始权益人**”）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司（简称“**瑞达无锡**”）持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（简称“**瑞达昆山**”）持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司（简称“**瑞达金华**”）持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司（简称“**昆山供应链**”）持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司（简称“**天津建合**”）持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司（与瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链及天津建合合称“**项目公司**”）持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为发起人（原始权益人）的实际控制人作出如下承诺：

一、如本公司（如涉及）、中国外运、项目公司、无锡中外运物流有限公司（其分立前为原持有无锡中外运物流中心的公司法人）、昆山中外运物流有限公司（其分立前为原持有昆山中外运物流中心的公司法人）及金华中外运国际物流有限公司（其分立前为原持有金华中外运国际物流中心的公司法人）提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且原始权益人（即中国外运）、原始权益人控股股东（即中国外运长航集团有限公司）未购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对原始权益人、原始权益人控股股东未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。

二、本公司将监督原始权益人遵照相关规定使用回收资金。

三、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商局集团有限公司关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：招商局集团有限公司

2024 年 12 月 19 日

中国外运长航集团有限公司
关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金相关事项的
承诺函

中国外运长航集团有限公司（简称“**本公司**”）控股子公司中国外运股份有限公司（简称“**中国外运**”或“**原始权益人**”）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司（简称“**瑞达无锡**”）持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（简称“**瑞达昆山**”）持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司（简称“**瑞达金华**”）持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司（简称“**昆山供应链**”）持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司（简称“**天津建合**”）持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司（与瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链及天津建合合称“**项目公司**”）持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为发起人（原始权益人）的控股股东作出如下承诺：

一、如本公司（如涉及）、中国外运、项目公司、无锡中外运物流有限公司（其分立前为原持有无锡中外运物流中心的公司法人）、昆山中外运物流有限公司（其分立前为原持有昆山中外运物流中心的公司法人）及金华中外运国际物流有限公司（其分立前为原持有金华中外运国际物流中心的公司法人）提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且原始权益人（即中国外运）未购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对原始权益人未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。

二、本公司将监督原始权益人遵照相关规定使用回收资金。

三、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国外运长航集团有限公司关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：中国外运长航集团有限公司

2024年12月12日

中国外运股份有限公司

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

中国外运股份有限公司（简称"**本公司**"）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司（简称"**瑞达无锡**"）持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（简称"**瑞达昆山**"）持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司（简称"**瑞达金华**"）持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司（简称"**昆山供应链**"）持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司（简称"**天津建合**"）持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司（与瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链及天津建合合称"**项目公司**"）持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称"**基础设施项目**"）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称"**基础设施基金**"）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为发起人（原始权益人）及项目公司的实际控制人作出如下承诺：

一、本公司、项目公司、无锡中外运物流有限公司（其分立前为原持有无锡中外运物流中心的公司法人）、昆山中外运物流有限公司（其分立前为原持有昆山中外运物流中心的公司法人）及金华中外运国际物流有限公司（其分立前为原持有金华中外运国际物流中心的公司法人）所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或者重大遗漏，有关材料上的签字和/或印章均为真实、有效，所提供资料为扫描件或复印件形式的，该等文件均与原件一致。

二、如本公司、项目公司、无锡中外运物流有限公司（其分立前为原持有无锡中外运物流中心的公司法人）、昆山中外运物流有限公司（其分立前为原持有昆山中外运物流中心的公司法人）及金华中外运国际物流有限公司（其分立前为原持有金华中外运国际物流中心的公司法人）所提供的申请募集注册基础设施基金的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺将根据届时适用的法律法规购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

三、除以上事项外，本公司将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规对基础设施基金原始权益人的规定。

四、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国外运股份有限公司关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签字盖章页）

发起人（原始权益人）：中国外运股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2025 年 5 月 6 日

中国外运股份有限公司

关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

中国外运股份有限公司（简称"**本公司**"）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称"**基础设施项目**"）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称"**基础设施基金**"）。本公司作为基础设施基金的发起人（原始权益人），为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司就同业竞争和利益冲突防范措施作出如下承诺：

一、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务[1]构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目[2]（合称"**竞品项目**"）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会、且将敦促本公司直接或间接控制的企业不得利用作为原始权益人的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司或其他本公司直接或间接控制的企业所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

二、基础设施基金发行后，本公司及下属公司在开展业务过程中如需租赁仓储基础设施的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目、基础设施基金所持有的基础设施项目以及基础设施项目的直

---

[1] 基础设施基金主营业务指基础设施基金已管理和未来拟管理的仓储物流设施所提供的仓储租赁、物业管理服务。

[2] 竞品项目指位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内与基础设施项目存在竞争关系的其他仓储物流项目。

接持有人所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的第三方持有的竞品项目。本公司承诺，基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目。

三、本承诺函内容若与本公司之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

四、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国外运股份有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签字盖章页）

发起人（原始权益人）：中国外运股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2025年5月12日

中国外运股份有限公司

关于参与基础设施证券投资基金公开发售战略配售事宜的承诺函

中国外运股份有限公司（简称“**本公司**”）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司持有的中外运成都空港物流中心作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律法规，本公司作为发起人（原始权益人）作出如下承诺：

一、根据有关规定，就本公司或本公司的关联方参与基础设施基金的战略配售事宜，本公司作出以下承诺：

1、本公司/及或本公司同一控制下的关联方所认购资金均为自有或自筹资金，不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售的情形；

2、本公司不存在为了参与本次基础设施基金的战略配售，接受或要求基础设施基金的基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

3、本公司或/及本公司同一控制下的关联方拟认购战略配售的基金份额比例合计不低于本次基金份额发售数量的20%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，并遵守有关限售期转让、质押等相关规定；

4、本公司已就本次战略配售的核查事项向基金管理人及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。

二、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将

自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国外运股份有限公司关于参与基础设施证券投资基金公开发售战略配售事宜的承诺函》之签字盖章页）

发起人（原始权益人）：中国外运股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2025 年 5 月 6 日

中国外运股份有限公司

关于申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金的承诺函

中国外运股份有限公司（简称“**本公司**”）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司（简称“**瑞达无锡**”）持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（简称“**瑞达昆山**”）持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司（简称“**瑞达金华**”）持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司（简称“**昆山供应链**”）持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司（简称“**天津建合**”）持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司（与瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链及天津建合合称“**项目公司**”）持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”），特此作出如下承诺：

一、本公司保证就基础设施项目所提供的有关信息和所有申报材料均真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、本公司根据《中华人民共和国公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，本公司信用稳健、内部控制制度健全、具有持续经营能力，最近三年无重大违法违规行为，本公司最近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，本公司最近三年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形。

三、本公司依法合规间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施基金的底层资产（即基础设施项目），基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

四、本公司已经根据适用的法律法规披露了基础设施基金所涉基础设施项目转让事项相关的所有限定条件，对法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与项目公司股权转让及基础设施项目的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假

陈述，并已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与项目公司股权转让及基础设施项目转让的相关事项。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任。

五、基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

六、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司承诺将采取如下保障措施承诺：

1、本公司及/或同一控制下的关联方拟认购基础设施基金不低于20%的基金份额；本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，促使基础设施项目维持良好运营状态；

2、本公司实际控制的中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司（简称"**运营管理机构**"）将作为运营管理机构在基础设施基金存续期内负责基础设施项目的运营管理，本公司将促使运营管理机构落实在《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》中约定的运营管理服务职责，并促使运营管理机构与基金管理人明确运营管理权责利关系、激励约束机制及奖惩标准，以及持续聘任、解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进基础设施项目平稳运营。

七、鉴于项目公司为本公司直接或间接控制的下属公司，本公司拟作为基础设施基金发起人（原始权益人），同意以包括但不限于将项目公司100%股权转让予基础设施基金及其拟持有的基础设施资产支持证券等特殊目的载体或任何其他拟定的受让方（简称"**转让事项**"）。本公司承诺已就转让事项按照所适用的法律、公司章程等完成所需的全部内部决策程序，取得相应的决策文件。

八、鉴于无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心及金华中外运国际物流中心原分别由无锡中外运物流有限公司（简称"**无锡物流**"）、昆山中外运物流有限公司（简称"**昆山物流**"）及金华中外运国际物流有限公司（简称"**金华物流**"）持有，现变更为由无锡物流、昆山物流及金华物流派生分立所新设立的公司瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华持有。如瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华因此需对无锡物流、昆山物流及金华物流在分立前的任何债务和担保责任承担任何责任或义务、或被任何第三方追索的，本公司承诺由本公司全部承担该等责任、义务及追索，并且赔偿瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华因此遭受的全部损失。

九、本公司承诺拟将90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）按照法律法规和基础设施基金相关政策的要求以项目资本金的方式再次投入到仓储物流项目及仓储物流相关基础设施建设，本公司预计将回收资金用于在全国性物流节点城市，如制造业较强、第二产业总产值高、交通枢纽城市、物流业增加值大的城市以及区域性物流城市（主要布局电子商务发达的城市群如长三角、京津冀和成渝城市群）进行现代仓储及其他基础设施的投资。本公司承诺，申报材料中所列示的回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。本公司承诺，回收资金使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目，回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施基金购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

十、本承诺函内容若与本公司之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

十一、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

十二、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

十三、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国外运股份有限公司关于申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金的承诺函》之签字盖章页）

发起人（原始权益人）：中国外运股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2025 年 5 月 6 日

中国外运股份有限公司

关于税收处理的承诺函

中国外运股份有限公司（简称“**本公司**”）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司持有的中外运成都空港物流中心作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”），本公司就税收处理情况作出如下承诺：

一、本公司将就发行基础设施基金过程中土地增值税缴纳问题，向有权管辖的税务部门（即国家税务总局天津市西青区税务局、国家税务总局成都市双流区税务局、国家税务总局苏州昆山经济技术开发区税务局、国家税务总局昆山市税务局千灯税务分局、国家税务总局无锡高新技术产业开发区（无锡市新吴区）税务局、国家税务总局金义新区（金东区）税务局，合称“**有权管辖的税务部门**”）进行报告，并严格按照有权管辖的税务部门意见进行处理。

二、本公司向中国证券监督管理委员会、中华人民共和国国家发展和改革委员会等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致。

三、基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金资产重组和股权转让（截至完成股权交割之日）过程中可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施基金持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

四、本承诺函内容若与本公司之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

五、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

六、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依

法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

七、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国外运股份有限公司关于税收处理的承诺函》之签字盖章页）

发起人（原始权益人）：中国外运股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2025 年 5 月 6 日

中国外运股份有限公司

关于基础设施项目资产合规性相关事项的承诺函

中国外运股份有限公司（简称“**本公司**”）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司（简称“**瑞达无锡**”）持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（简称“**瑞达昆山**”）持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司（简称“**瑞达金华**”）持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司（简称“**昆山供应链**”）持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司（简称“**天津建合**”）持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司（与瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链及天津建合合称“**项目公司**”）持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”），本公司就基础设施基金项下基础设施项目资产合规性作出如下承诺：

一、基础设施项目已整体作为底层资产申请募集注册基础设施基金，不存在部分资产已经对外出售的情况。

二、基础设施基金已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产（即基础设施项目）范围。

三、发行基础设施基金的底层资产（即基础设施项目）及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑；特别地，（1）就无锡中外运物流中心（1号、2号仓库建筑物内包含夹层）而言，已取得《企业投资项目备案通知书》（备案号：3202170007011）、《建设用地规划许可证》（锡新规地许（2007）第87号）、《建设工程规划许可证》（锡新规建许：（2007）第228号）及包括总平面图在内的《无锡市建设工程验线单》、《建设工程规划许可证》（建字第3202012008X0234号）、《建筑工程施工许可证》（编号：320299200803040000 1A）及《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第0100934号），已办理完毕相应的投资管理、规划、用地、施工许可及产权

登记手续；（2）就昆山中外运物流中心（2#、3#仓库建筑物内包含夹层）而言，已取得《关于昆山中外运物流有限公司新建库房、办公及辅助用房项目的批复》（昆开基[2007]119号）、《建设用地规划许可证》（编号：昆开（07）267号）、《建设工程规划许可证》（建字第昆开规（08）211、212号）、《建筑工程施工许可证》（编号：3205832008070205）及《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第3023006号），已办理完毕相应的投资管理、规划、用地、施工许可及产权登记手续。

四、基础设施项目最近三个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

五、基础设施基金近三年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

六、对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，基础设施基金申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。基础设施项目发行后三年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动；如发行后三年内开展上述活动的，基础设施基金将按有关要求进行充分披露。

七、就基础设施项目所涉经济指标等情况而言：

1、针对金华中外运国际物流中心未达到原金华市国土资源局签发的《金华市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（金市工土让告字〔2008〕13号）及金华中外运国际物流有限公司（简称"**金华物流**"）与原金华市国土资源局于2008年11月28日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013）及瑞达金华与金华市自然资源和规划局于2022年8月24日签订的《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补[2022]8号）中规定的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等）不低于经批准或备案登记的金额人民币33,623.64万元、投资强度不低于每平方米人民币2,700元及达产后每亩产税收不低于人民币5万元要求的情况，本公司承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关金华中外运国际物流中心项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由本公司及本公司控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由我公司及我公司控股子公

司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，本公司将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由本公司替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，本公司承诺赔偿全部损失。

2、针对中外运天津西青王稳庄物流中心未达到天津建合与原天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局于 2014 年 10 月 8 日签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016）中规定的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让金等）不低于经批准或备案登记的金额人民币 31,009.00 万元、投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元的情况，本公司承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关中外运天津西青王稳庄物流中心项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由我公司承接；如出让人要求天津建合按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，本公司将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由本公司替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，本公司承诺赔偿全部损失。

3、针对中外运昆山千灯仓库未达到昆山供应链与原昆山市国土资源局于 2013 年 11 月 11 日签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3205832013CR0209）、昆山供应链与原昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府于 2016 年 11 月 23 日签订《关于调整 3205832013CR0209 号合同中受让面积的协议》（与前述《国有建设用地使用权出让合同》合称"**《千灯土地出让合同》**"）及《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》（昆地（2013）工挂字第 86 号）中规定的资产总投资按昆商资审字【2013】15036 号项目批文核准的额度为不低于 6,900 万美元、投资强度为 55 万美元/亩的情况，根据《千灯土地出让合同》第三十四条约定的违约责任"项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约"，截至本承诺函出具之日，根据《千灯土地出让合同》的上述约定计算，本公司预计违约金的区间

为229.60万美元至248.98万美元（根据2025年5月3日1美元=7.28人民币现汇卖出价汇率换算所得），具体以昆山供应链与昆山市自然资源和规划局届时实际协商确认的金额（如有）为准，对此，本公司承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关中外运昆山千灯仓库项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由我公司承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，本公司将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由本公司替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，本公司承诺赔偿全部损失。

4、截至本承诺函出具之日，除上述金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库及中外运天津西青王稳庄物流中心未达到投资强度等经济指标的情况外，其余三处基础设施项目具体情况如下：（1）就无锡中外运物流中心而言，《无锡市国有土地使用权出让合同》（锡新国土资出合（2006）第3号）及《关于锡新国土资出合（2006）第3号<无锡市国有土地使用权出让合同>的补充合同》（合称"**《无锡土地出让合同》**"）中约定项目投资总额不低于10,000万元、固定资产投资额（包括建筑物、构筑物、设备投资和地价款等）不低于经批准或登记备案的6,000万元人民币、单位用地面积投资强度不低于每亩189万元人民币，截至本承诺函出具之日，无锡中外运物流中心项目投资总额约为人民币10,765.96万元、固定资产投资额（包括建筑物、构筑物、设备投资和地价款等）约为人民币10,765.96万元、单位用地面积投资强度约为人民币203.13万元/亩，已达标并符合《无锡土地出让合同》中的上述约定，且除此之外不存在其他任何与所在地政府部门所签署的就无锡中外运物流中心运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标进行约束的相关协议（包括但不限于投资协议、勾地协议），无锡中外运物流中心目前已经不受任何经济指标的约束；（2）就昆山中外运物流中心而言，瑞达昆山与江苏昆山经济技术开发区管理委员会于2023年1月18日签署的《昆山市工业用地项目投资发展监管协议》（简称"**《监管协议》**"）中约定瑞达昆山作为乙方确保在监管期（自协议签订之日起算六年）达产年销售收入不低于人民币1,200万元、年税收不低于人民币200万元，且约定如瑞达昆山因自身原因未能在监管期内达到约定销售、税收贡献的约定，则由双方进一步友好协商解决，《监管协议》未明确约定违约责任条款，截至本承诺函出具之

日，根据《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表附注 2022 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日》披露，瑞达昆山 2024 年度营业收入为人民币 13,642,910.28 元，同时根据瑞达昆山 2024 年度税收完税证明显示，瑞达昆山 2024 年度已缴纳企业所得税、增值税、增值税附加、印花税等税费共计人民币 3,301,763.13 元，均已达标并符合《监管协议》中上述关于约定销售、税收贡献的约定，且除此之外不存在其他任何与所在地政府部门所签署的就昆山中外运物流中心运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标进行约束的相关协议（包括但不限于投资协议、勾地协议），除上述《监管协议》外，昆山中外运物流中心目前已经不受任何经济指标的约束；以及（3）就中外运成都空港物流中心而言，《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：510106-2010-C-198（双））和《<国有建设用地使用权出让合同>补充协议》（合称"**《成都土地出让合同》**"）中约定项目投资强度不低于每平方米人民币 1,800 元，截至本承诺函出具之日，经与审计机构沟通确认，中外运成都空港物流中心项目投资强度约为人民币 1,973.26 元/平方米，已达标并符合《成都土地出让合同》中的上述约定，且除此之外不存在其他任何与所在地政府部门所签署的就中外运成都空港物流中心运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标进行约束的相关协议（包括但不限于投资协议、勾地协议），中外运成都空港物流中心目前已经不受任何经济指标的约束。

八、根据《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》（金政发〔2003〕190 号）第七条的规定，转让工业用地的，园区和开发区等有关部门应收回优惠政策和政府基础设施配套的投入，否则，国土资源部门不予办理土地使用权过户手续。具体办法由市国土资源局会同相关部门制定。根据《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》（金政发〔2007〕48 号）第四条第 3 项的规定，加强工业用地的转让管理，项目开发投资必须达到总投资额的 25%以上（不含土地出让金），工业用地依法转让应按规定缴纳相关税费，并由政府收回原土地使用者取得该宗土地时所享受的优惠政策资金。本公司承诺，金华中外运国际物流中心不涉及优惠政策和政府基础设施配套的投入；如因金华中外运国际物流中心不动产权变更导致相关政府主管部门要求收回优惠政策及配套投入（如有）的，本公司将承担相应的支付义务。

九、针对昆山供应链于中外运昆山千灯仓库竣工验收时未根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收管理办法》的规定办理项目竣工环境保护验收手续，因此存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处10万元以下罚款的可能性，昆山供应链经办人员已于2018年在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统进行信息填报。本公司承诺，如昆山供应链因项目未经环保验收而正式投入生产或者使用而被环境保护行政主管部门处以行政处罚或承担其他法律责任的，本公司将承担由此为基础设施基金带来的全部损失。

十、针对位于由海关等部门批准设立的、实行封关运行的昆山中外运物流中心及无锡中外运物流中心，瑞达昆山及瑞达无锡实际经营业务为将物业对外出租用于物流仓储，虽然地理位置在保税区内，但并不从事海关报关服务或直接进出口货物的业务，且不涉及海关管理事权内的保税货物、减免税货物等海关监管事项。经与区内海关部门沟通，瑞达昆山、瑞达无锡不属于受海关监管的报关单位，本公司将昆山中外运物流中心及无锡中外运物流中心以100%股权转让方式发行基础设施基金的事项不属于海关管辖事权范围，非海关审批事项，无需海关部门审批。本公司承诺：如因海关主管部门的监管原因，导致本基础设施基金发行完成后未能完成瑞达昆山、瑞达无锡的交割的，本公司将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保基础设施基金及投资者的权益。

十一、本公司承诺，如各基础设施项目所涉项目公司因未履行任何投资建设手续或任何履行瑕疵（如有）被相关行政主管机关处以行政处罚或被要求承担任何法律责任的，本公司将承担由此为基础设施基金带来的全部损失。

十二、本承诺函内容若与本公司之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

十三、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

十四、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

十五、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国外运股份有限公司关于基础设施项目资产合规性相关事项的承诺函》之签字盖章页）

发起人（原始权益人）：中国外运股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2025 年 5 月 6 日

瑞达无锡仓储服务有限公司

关于自身运营情况的承诺函

瑞达无锡仓储服务有限公司（简称“**本公司**”）作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，简称“**基础设施基金**”）所涉位于无锡市新吴区新都路 18 号的无锡中外运物流中心（简称“**基础设施项目**”）的项目公司，特此作出如下承诺：

一、本公司近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

二、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《瑞达无锡仓储服务有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：瑞达无锡仓储服务有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2024 年 11 月 29 日

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

关于自身运营情况的承诺函

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（简称"**本公司**"）作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，简称"**基础设施基金**"）所涉位于昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号的昆山中外运物流中心（简称"**基础设施项目**"）的项目公司，特此作出如下承诺：

一、本公司近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

二、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2024 年 11 月 29 日

瑞达（金华）仓储服务有限公司

关于自身运营情况的承诺函

瑞达（金华）仓储服务有限公司（简称“**本公司**”）作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，简称“**基础设施基金**”）所涉位于金华市金东开发区金港大道东 988 号的金华中外运国际物流中心（简称“**基础设施项目**”）的项目公司，特此作出如下承诺：

一、本公司近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

二、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《瑞达（金华）仓储服务有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：瑞达（金华）仓储服务有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2024年 11月 29日

昆山中外运供应链有限公司
关于自身运营情况的承诺函

昆山中外运供应链有限公司（简称"**本公司**"）作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，简称"**基础设施基金**"）所涉位于昆山市千灯镇瞿家路666号的中外运昆山千灯仓库（简称"**基础设施项目**"）的项目公司，特此作出如下承诺：

一、本公司近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

二、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《昆山中外运供应链有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：昆山中外运供应链有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2024 年 11 月 29 日

天津中外运建合仓储服务有限公司

关于自身运营情况的承诺函

天津中外运建合仓储服务有限公司（简称“**本公司**”）作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，简称“**基础设施基金**”）所涉位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号的中外运天津西青王稳庄物流中心（简称“**基础设施项目**”）的项目公司，特此作出如下承诺：

一、本公司近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

二、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《天津中外运建合仓储服务有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：天津中外运建合仓储服务有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2024 年 11 月 29 日

中外运（成都）空港物流有限公司

关于自身运营情况的承诺函

中外运（成都）空港物流有限公司（简称“**本公司**”）作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，简称“**基础设施基金**”）所涉位于成都市双流区西航港街道口岸路155号的中外运成都空港物流中心（简称“**基础设施项目**”）的项目公司，特此作出如下承诺：

一、本公司近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

二、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

三、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

四、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中外运（成都）空港物流有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签字盖章页）

承诺人：中外运（成都）空港物流有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2024 年 11 月 29 日

中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司
关于自身运营情况的承诺函

中国外运股份有限公司拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称"**基础设施项目**"）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称"**基础设施基金**"）。中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司（简称"**本公司**"）拟接受基金管理人的委托，在基础设施基金存续期间作为运营管理机构为基础设施基金提供运营管理服务，特此作出如下承诺：

一、本公司根据《中华人民共和国公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，本公司公司治理与财务状况良好，经营稳健，具有持续经营能力，最近三年不存在重大违法违规记录。

二、本公司近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

三、本公司具有符合国家规定的不动产运营管理资质，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

四、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依

法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签字盖章页）

运营管理机构：中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2024年 11月 29日

中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司
关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

中国外运股份有限公司（简称"**中国外运**"）拟作为发起人（原始权益人），以瑞达无锡仓储服务有限公司持有的无锡中外运物流中心、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的昆山中外运物流中心、瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的金华中外运国际物流中心、昆山中外运供应链有限公司持有的中外运昆山千灯仓库、天津中外运建合仓储服务有限公司持有的中外运天津西青王稳庄物流中心以及中外运（成都）空港物流有限公司持有的中外运成都空港物流中心（与无锡中外运物流中心、昆山中外运物流中心、金华中外运国际物流中心、中外运昆山千灯仓库、中外运天津西青王稳庄物流中心合称"**基础设施项目**"）作为底层基础设施项目申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金（简称"**基础设施基金**"）。中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司（简称"**本公司**"）拟接受基金管理人的委托，在基础设施基金存续期间作为运营管理机构为基础设施基金提供运营管理服务，特此作出如下承诺：

一、本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的仓储物流项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

二、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务[1]构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司管理的中国外运股份有限公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目[2]（合称"**竞品项目**"）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何

[1] 基础设施基金主营业务指基础设施基金已管理和未来拟管理的仓储物流设施所提供的仓储租赁、物业管理服务。

[2] 竞品项目指位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内与基础设施项目存在竞争关系的其他仓储物流项目。

其他竞品项目。本公司不会利用作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司所管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

三、本承诺函内容若与本公司之前出具的承诺存在不一致的，以本承诺函为准。

四、自本承诺函出具之日至基础设施基金完成注册之日，上述情况未发生变化的，本公司上述承诺在注册之日重述。

五、本承诺函为本公司的真实意思表示，自本公司加盖公章并经法定代表人签字或盖章之日起生效，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

六、本承诺函的订立、履行、解释等事项受中国法律（仅为申请募集注册基础设施基金之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）管辖。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签字盖章页）

运营管理机构：中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

2025年 5月 6日

中国外运股份有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金6家项目公司备考汇总

审 计 报 告

大信专审字[2025]第1-03391号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25FG03QHYZ

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信专审字[2025]第 1-03391 号

中国外运股份有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了由中国外运股份有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的 6 家项目公司（以下简称“基础设施项目”）按照备考汇总财务报表附注二所述编制基础编制的备考汇总财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的备考汇总资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考汇总利润表以及相关备考汇总财务报表附注。

我们认为，基础设施项目备考汇总财务报表在所有重大方面按照以下备考汇总财务报表附注二所述的编制基础编制，真实、完整地反映了基础设施项目备考汇总财务状况、备考汇总经营成果等有关信息。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对备考汇总财务报表的责任

管理层负责按照备考汇总财务报表附注二所述的编制基础的规定编制备考汇总财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考汇总财务报表时，管理层负责评估基础设施项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基础设施项目计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督基础设施项目的备考汇总财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

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

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

五、其他说明事项

本报告仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的而编制，不得用于其他目的，因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年五月六日

备考汇总资产负债表

编制单位：中国外运股份有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	六（一）	29,991,731.27	9,595,159.85	22,849,104.11
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六（二）	1,425,475.23	5,799,443.07	5,193,302.05
应收款项融资				
预付款项	六（三）	172,433.59	418,483.09	525,901.84
应收资金集中管理款	六（四）	211,400,000.00	168,200,000.00	123,122,391.31
其他应收款	六（五）	549,689.93	646,182.02	650,054.08
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六（六）	207,871.76	1,701,614.47	769,932.18
流动资产合计		243,747,201.78	186,360,882.50	153,110,685.57
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六（七）	452,699,369.45	482,678,780.65	502,587,871.30
固定资产	六（八）	26,639,099.50	27,225,619.29	37,725,073.85
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	六（九）	2,570,174.07	3,034,599.77	2,882,395.35
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		481,908,643.02	512,938,999.71	543,195,340.50
资产总计		725,655,844.80	699,299,882.21	696,306,026.07

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考汇总资产负债表（续）

编制单位：中国外运股份有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六（十）	646,813.97	1,442,398.68	2,161,309.55
预收款项	六（十一）	173,899.88	125,936.58	376,984.96
合同负债				
应付职工薪酬	六（十二）		119,424.00	6,913.22
应交税费	六（十三）	3,806,519.03	2,891,255.94	3,556,297.95
其他应付款	六（十四）	7,216,553.34	6,864,165.07	8,398,239.80
其中：应付利息				35,063.49
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六（十五）	200,322,235.44	199,714,460.44	218,035,385.41
其他流动负债				
流动负债合计		212,166,021.66	211,157,640.71	232,535,130.92
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	六（十六）	2,963,368.74	3,156,631.86	3,349,894.98
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,963,368.74	3,156,631.86	3,349,894.98
负债合计		215,129,390.40	214,314,272.57	235,885,025.90
所有者权益：				
归属于母公司所有者权益合计		510,526,454.40	484,985,609.64	460,421,000.17
少数股东权益		-		
所有者权益（或股东权益）合计		510,526,454.40	484,985,609.64	460,421,000.17
负债和股东权益总计		725,655,844.80	699,299,882.21	696,306,026.07

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考汇总利润表

编制单位：中国外运股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	六（十七）	107,039,696.22	104,079,646.43	95,154,638.43
减：营业成本	六（十七）	53,376,615.99	54,105,222.60	50,210,089.78
税金及附加	六（十八）	11,149,065.34	7,123,112.82	8,506,324.84
销售费用				
管理费用	六（十九）	3,525,480.12	3,552,325.87	3,085,999.92
研发费用				
财务费用	六（二十）	6,540,599.73	6,610,455.28	10,161,959.35
其中：利息费用		6,013,189.62	6,026,804.64	6,892,543.54
利息收入		93,281.39	98,276.22	66,626.67
加：其他收益	六（二十一）	202,246.85	1,078,399.58	320,711.85
投资收益（损失以“－”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）	六（二十二）	-1,017.07	-13,147.07	759.53
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）	六（二十三）			83,319.19
二、营业利润		32,649,164.82	33,753,782.37	23,595,055.11
加：营业外收入	六（二十四）	88,190.13	299,425.78	8,737.83
减：营业外支出	六（二十五）	69,699.92	519,774.33	248,245.51
三、利润总额		32,667,655.03	33,533,433.82	23,355,547.43
减：所得税费用	六（二十六）	7,056,818.99	8,674,239.30	6,210,117.99
四、净利润		25,610,836.04	24,859,194.52	17,145,429.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
六、综合收益总额		25,610,836.04	24,859,194.52	17,145,429.44
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中国外运股份有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金6家项目公司备考汇总财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 基本情况

（一）企业注册地、组织形式和地址

中国外运股份有限公司(以下简称“中国外运”或“原始权益人”)系由中国对外贸易运输(集团)总公司于2002年11月20日发起设立，并于2003年2月13日、2019年1月18日分别在香港联合交易所和上海证券交易所上市的A+H股公司;注册资本为人民币729,421.6875万元；注册地址为北京市朝阳区安定路5号院10号楼1至22层101内十一层1101；主营业务包括专业物流、代理及相关业务和电商业务。

（二）项目公司基本情况

根据中国证券监督管理委员会2020年8月6日发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告[2020]54号）（以下简称“指引”），原始权益人选择6项基础设施项目作为公开募集基础设施证券投资基金的基础资产（以下简称“基础设施项目”）进行资产重组。重组剥离前，基础设施项目由原始权益人所属的各法人实体（具体名称详见表一、表二）持有、运营，其中：部分法人实体主要经营业务为仓储租赁，持有的资产、业务主要体现为基础设施项目，此部分基础设施项目无需自所属法人实体剥离；亦有部分法人实体在经营仓储租赁业务的同时为客户提供多样性、一站式的物流服务，包括一系列以租赁为基础向客户提供或单独向客户提供的报关、装卸、操作、运输等综合物流服务，持有的资产、业务除基础设施项目外还包含提供报关、装卸、操作、运输等服务相关的资产、业务，此部分基础设施项目需进行剥离。

表一：无需剥离的基础设施项目情况如下:

序号	基础设施项目名称	基础设施项目所属法人实体名称	法人实体经营业务
1	中外运成都空港物流中心仓储物流项目（以下简称成都空港物流项目）	中外运（成都）空港物流有限公司（以下简称成都空港）	仓储租赁业务
2	中外运天津西青王稳庄物流中心项目（以下简称天津建合物流项目）	中外运天津建合仓储服务有限公司（以下简称天津建合）	仓储租赁业务

表二：需进行剥离的基础设施项目情况如下：

序号	基础设施项目名称	基础设施项目所属法人实体名称	法人实体经营业务
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目（以下简称瑞达无锡物流项目）	无锡中外运物流有限公司（以下简称无锡物流）	仓储租赁及报关、装卸、操作、运输等综合物流业务
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目（以下简称瑞达昆山物流项目）	昆山中外运物流有限公司（以下简称昆山物流）	仓储租赁及报关、装卸、操作、运输等综合物流业务
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目（以下简称瑞达金华物流项目）	金华中外运国际物流有限公司（以下简称金华物流）	仓储租赁及报关、装卸、操作、运输等综合物流业务
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目（以下简称昆山千灯物流项目）	昆山中外运供应链有限公司（以下简称昆山供应链）	仓储租赁及报关、装卸、操作、运输等综合物流业务

原始权益人设立瑞达无锡仓储服务有限公司（以下简称瑞达无锡）、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（以下简称瑞达昆山）、瑞达（金华）仓储服务有限公司（以下简称瑞达金华），通过存续分立形式将基础设施项目相关资产、负债及业务分别自所属法人实体无锡物流、昆山物流、金华物流剥离至瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华，并分别签订分立协议。

原始权益人设立中外运物流供应链管理（昆山）有限公司（以下简称“外运物流昆山”），通过资产划转形式，以昆山供应链2022年6月30日时点账面价值将基础设施项目无关资产、负债及业务剥离至外运物流昆山，并签订资产划转协议。

本备考汇总财务报表的汇总范围如下：

公司名称	纳入备考汇总财务报表的会计期间	持股比例	享有权益
中外运（成都）空港物流有限公司	2022年度、2023年度及2024年度	100.00%	100.00%
天津中外运建合仓储服务有限公司	2022年度、2023年度及2024年度	100.00%	100.00%
瑞达无锡仓储服务有限公司	2022年度、2023年度及2024年度	89.00%	100.00%
瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	2022年度、2023年度及2024年度	89.00%	100.00%
瑞达（金华）仓储服务有限公司	2022年度、2023年度及2024年度	100.00%	100.00%
昆山中外运供应链有限公司	2022年1-6月备考、2022年7-12月、2023年度及2024年度	100.00%	100.00%

注：2023年9月，中国外运完成了原下属全资子公司中国外运长江有限公司（瑞达无锡和瑞达昆山为中国外运长江有限公司全资子公司）的增资，增资完成后，中国外运持有中国外运长江有限公司89%股权，上海长江轮船有限公司持有外运长江11%股权。上述的《增资协议》各方一致认可并同意，瑞达无锡和瑞达昆山的股权不在中国外运长江有限公司增资事项范围内，瑞达无锡和瑞达昆山通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担，因此瑞达无锡和瑞达昆山物流项目的100%所有权和所有权益仍由中国外运享有。

（三）最终控制方的名称

最终控制方为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。

（四）备考汇总财务报告的批准报出者和批准报出日

本备考汇总财务报告于2025年5月6日经中国外运管理层批准报出。

二、 备考汇总财务报表的编制基础

（一）编制基础

本备考汇总财务报表用于申请公开募集中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金，中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金成立后，原始权益人将重组剥离后的基础设施项目相关资产、负债及业务的瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链以及无需进行重组剥离的天津建合、成都空港（以下合称“项目公司”或“6家项目公司”）100%股权通过逐一对应新设SPV转让予中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

本备考汇总财务报表上述6家项目公司汇总作为一个主体（以下统称“本公司”或“公司”），以本公司的持续经营为假设，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本备考汇总财务报表以项目公司在个别财务报表/备考财务报表中的账面价值为基础进行加总，项目公司个别财务报表/备考报表的编制基础详见大信审字[2025]第1-03728、03742号审计报告，大信专审字2025]第1-03371、03385、03387、03459号专项审计报告。基于编制本备考汇总财务报表的特殊目的，本备考汇总财务报表仅列示备考汇总资产负债表、备考汇总利润表以及对本备考汇总财务报表使用者具有重大参考意义的备考汇总财务报表附注，未编制备考汇总现金流量表和备考汇总所有者权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，且部分附注项目的披露已适当简化。

（二）持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现可能导致对公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、 重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的备考汇总财务报表，反映了本公司2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的财务状况以及2024年度、2023年度及2022年度的经营成果。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

（2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产

负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人（不考虑本公司取得的任何担保），则本公司认为发生违约事件。

2.3 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（3）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2.4 主要应收款项信用损失的具体确认标准和计提方法

应收账款按照信用风险特征组合：

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
应收账款	单项计提		应收账款涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本公司按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组合	本公司低风险组合的应收账款主要为对招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的应收账款，其信用风险特征相似。	0%。上述单位信用风险低，本公司基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述单位如果信用风险恶化，本公司将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的应收账款。
		账龄组合	本公司账龄组合的应收账款为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的应收账款，账龄能够反映其信用风险特征。	1年以内1.45%；1至2年41.68%；2至3年88.26%；3年以上100%。账龄以交易日期为基础确定，以账龄为基础的迁徙率和历史损失率经前瞻调整确定的预期信用损失率代表了对预期

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
				信用损失的合理估计。本公司每年对账龄组合的应收账款的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
其他应收款	单项计提（第三阶段）		其他应收款项涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本公司按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提(第一、二阶段)	低风险组合(第一阶段)	本公司低风险组合的其他应收款项主要为应收政府单位、招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的款项，以及押金、保证金、备用金、代垫款等，其信用风险特征相似。	0%。上述款项类别信用风险低，本公司基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述款项类别所涉应收对象如果信用风险恶化，本公司将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的其他应收款项。
		1年以内账龄组合(第一阶段)	本公司账龄组合的其他应收款项为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的其他应收款项，账龄能够反映其信用风险特征。	3.90%。账龄以发生日期为基础确定，本公司每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
		1年以上账龄组合(第二阶段)		1至2年32.51%；2至3年57.40%；3年以上100%。账龄以发生日期为基础确定，本公司每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。

2.5 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3. 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

4. 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本公司作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本公司以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5.衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

6.金融资产和金融负债的抵销

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

（七）投资性房地产

投资性房地产是指本公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧或摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值率和年折旧/摊销率如下：

类别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧/摊销率（%）
房屋建筑物	5-25	0-5	3.80-20.00
土地使用权	50	0	2.00

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	5-25	0-5	3.80-20.00
车辆	5	5	19.00
机器设备、家具、器具及其他设备	5-25	5	3.80-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（九）在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

（十）无形资产

1.无形资产

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧/摊销率（%）
土地使用权	50	0	2.00

2.研究与开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

（十二）除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十四）收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价

金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（三）本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注三、（六）。本公司拥有的无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（十六）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十七）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1.当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2.递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3.所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，

本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十八）外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（十九）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

对于首次执行日后签订或变更的合同，在合同开始或变更日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1.本公司作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本公司将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本公司能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显

著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本公司发生的初始直接费用。

（4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3 可退回的租赁押金

本公司支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）执行新租赁准则公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出执行新租赁准则公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

（5）根据执行新租赁准则公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币5万元的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司作为承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本公司选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计

处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2.本公司作为出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本公司收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认

融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司作为出租人与承租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本公司选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3.售后租回交易

3.1本公司作为卖方及承租人

本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

（二十）安全生产费

本公司按照2012年2月14日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的财企〔2012〕16号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

四、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策的变更

本公司作为中国外运股份有限公司（A+H股上市公司，以下简称“中国外运”）的附属公

司，已于本报告期前开始执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号－金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期会计》《企业会计准则第14号——收入》《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》《企业会计准则第12号——债务重组》《企业会计准则第21号——租赁》等准则。本报告期不涉及上述准则相关的会计政策变更。

1. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定，根据累积影响数调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

2. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前未按照规定列报的，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

3. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照本解释相关规定进行处理的，进行追溯调整，该规定对可比期间的财务报表数据不产生影响。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

4. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整2022年1月1日留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

5. 本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计的变更

无。

（三）前期差错更正及影响

无。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	6%、9%、13%
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	1.5元/㎡、3元/㎡、4元/㎡、5元/㎡、8元/㎡
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注1：各项目公司城镇土地使用税税率为成都空港为8元/㎡、天津建合为1.5元/㎡、瑞达（金华）仓储服务有限公司为4元/㎡、昆山供应链为5元/㎡、瑞达无锡仓储服务有限公司和瑞达智汇昆山仓储服务有限公司为3元/㎡。

注2：6家项目公司城市维护建设税税率除昆山供应链和瑞达（金华）仓储服务有限公司为5%外，其他均为7%。

（二）重要税收优惠政策及其依据

1．增值税

（1）根据财政部税务总局海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，及财政部税务总局公告2022年第11号《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》的规定，自2019年4月1日至2022年12月31日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。本公司自2019年4月1日至2022年12月31日享受该税收优惠。

（2）根据财政部税务总局公告2023年第1号《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。本公司自2023年1月1日至2023年12月31日享受该税收优惠。

（3）根据财政部税务总局公告2022年第14号《关于增值税期末留抵退税有关城市维护建设税教育费附加和地方教育附加政策的通知》（财税〔2018〕80号）的规定，一次性退还“制造业”“科学研究和技术服务业”“电力、热力、燃气及水生产和供应业”“软件和信息技术服务业”“生态保护和环境治理业”和“交通运输、仓储和邮政业”企业存量留抵税额，并对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除退还的增值税税额。昆山供应链按此政策办理退还增值税税额。

2．土地使用税、房产税

（1）根据财政部税务总局公告2020年第16号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》的规定，自2020年1月1日起至2022年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。瑞达无锡仓储服务有限公司享受该税收优惠政策。

（2）根据《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1号）规定，对受疫情影响严重的住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2022年房产税、城镇土地使用税。昆山供应链、瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司享受该税收优惠政策。

（3）根据《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》（苏政规〔2023〕1号），及中共江苏省委江苏省人民政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施的通知》（苏发[2023]9号）规定，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2023年房产税、城镇土地使用税。昆山供应链、瑞达无锡仓储服务有限公司2023年度、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司2023年4月至2023年12月享受该税收优惠政策。

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

六、备考汇总财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
银行存款	29,991,731.27	9,595,159.85	22,849,104.11
合计	29,991,731.27	9,595,159.85	22,849,104.11

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	1,442,700.31	5,815,651.08	5,196,262.38
小计	1,442,700.31	5,815,651.08	5,196,262.38
减：坏账准备	17,225.08	16,208.01	2,960.33
合计	1,425,475.23	5,799,443.07	5,193,302.05

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,442,700.31	100.00	17,225.08	1.19	1,425,475.23
其中：低风险组合	254,763.82	17.66			254,763.82
账龄组合	1,187,936.49	82.34	17,225.08	1.45	1,170,711.41
合计	1,442,700.31	100.00	17,225.08	1.19	1,425,475.23

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,815,651.08	100.00	16,208.01	0.28	5,799,443.07
其中：低风险组合	4,697,857.54	80.78			4,697,857.54
账龄组合	1,117,793.54	19.22	16,208.01	1.45	1,101,585.53
合计	5,815,651.08	100.00	16,208.01	0.28	5,799,443.07

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	5,196,262.38	100.00	2,960.33	0.06	5,193,302.05
其中：低风险组合	4,992,101.58	96.07			4,992,101.58
账龄组合	204,160.80	3.93	2,960.33	1.45	201,200.47
合计	5,196,262.38	100.00	2,960.33	0.06	5,193,302.05

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截止2024年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都鑫森智汇供应链管理有限公司	1,140,802.69	79.07	16,541.64
金华中外运国际物流有限公司	124,531.74	8.63	
无锡中外运物流有限公司	93,517.04	6.48	
昆山中外运物流有限公司	36,715.04	2.54	
上海铱力物流有限公司	31,349.00	2.17	454.56
合计	1,426,915.51	98.89	16,996.20

截止2023年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
昆山中外运物流有限公司	2,333,631.78	40.13	
金华中外运国际物流有限公司	2,267,075.83	38.98	
成都鑫森智汇供应链管理有限公司	1,083,111.09	18.62	15,705.11
无锡中外运物流有限公司	97,149.93	1.67	
中交第二公路工程局有限公司西南分公司	24,407.45	0.42	353.91
合计	5,805,376.08	99.82	16,059.02

截止2022年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运久凌储运有限公司天津分公司	2,152,551.49	41.42	
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1,450,537.16	27.92	
中外运空运有限公司成都分公司	723,705.71	13.93	
无锡中外运物流有限公司	508,099.77	9.78	
中交二公局铁路建设有限公司	172,660.80	3.32	2,503.58
合计	5,007,554.93	96.37	2,503.58

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	172,433.59	100.00	418,483.09	100.00	525,901.84	100.00
合计	172,433.59	100.00	418,483.09	100.00	525,901.84	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

截止2024年12月31日，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网四川省电力公司	80,000.00	46.39
国网江苏省电力公司昆山市供电公司	30,400.00	17.63
中动信息产业集团有限公司	21,982.74	12.75
江苏莱京特机电工程有限公司	19,791.66	11.48
四川海鲤九跃科技有限公司	8,423.25	4.88
合计	160,597.65	93.13

截止2023年12月31日，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津绿州燃气有限公司	200,000.00	47.79
永康宇方科技有限公司	96,631.19	23.09
国网四川省电力公司	80,000.00	19.12
国网江苏省电力有限公司昆山市供电分公司	32,400.00	7.74
金华市自来水有限公司	6,912.80	1.65
合计	415,943.99	99.39

截止2022年12月31日，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津绿州燃气有限公司	350,000.00	66.55
国网四川省电力公司	80,000.00	15.21
国网江苏省电力有限公司无锡供电分公司	45,838.13	8.72
国网江苏省电力有限公司昆山市供电分公司	30,600.00	5.82
天津市赛达水务有限公司	14,062.00	2.67
合计	520,500.13	98.97

（四）应收资金集中管理款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
集中归集资金	211,400,000.00	168,200,000.00	123,122,391.31
减：信用损失准备			
合计	211,400,000.00	168,200,000.00	123,122,391.31

（五）其他应收款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应收款	549,689.93	646,182.02	650,054.08
合计	549,689.93	646,182.02	650,054.08

1. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内		18,877.66	650,154.69
1至2年		627,304.36	
2至3年	549,689.93		
小计	549,689.93	646,182.02	650,154.69
减：坏账准备			100.61
合计	549,689.93	646,182.02	650,054.08

（2）按款项性质披露

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方往来款	549,689.93	619,904.36	640,174.84
保证金		26,277.66	7,400.00
其他往来款			2,579.85
小计	549,689.93	646,182.02	650,154.69
减：坏账准备			100.61
合计	549,689.93	646,182.02	650,054.08

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023年期初余额	100.61			100.61
2023年期初余额在本期				
本期计提				
本期转回	100.61			100.61

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
2023年12月31日余额				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022年期初余额	242.09			242.09
2022年期初余额在本期				
本期计提				
本期转回	141.48			141.48
2022年12月31日余额	100.61			100.61

2．按欠款方归集的期末余额的其他应收款情况

截止2024年12月31日，按欠款方归集期末余额的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运物流供应链管理(昆山)有限公司	关联方往来款	549,689.93	2-3年	100.00	
合计		549,689.93		100.00	

截止2023年12月31日，按欠款方归集期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运物流供应链管理(昆山)有限公司	往来款	549,689.93	1-2年	85.07	
无锡中外运物流有限公司	关联方往来	70,214.43	1-2年	10.86	
成都市双流区财政局	保证金	18,877.66	1年以内	2.92	
昆山利通天然气有限公司	天然气押金	7,300.00	1-2年	1.13	
昆山利泽天然气销售有限公司	天然气押金	100.00	2-3年	0.02	
合计		646,182.02		100.00	

截止2022年12月31日，按欠款方归集期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运物流供应链管理(昆山)有限公司	往来款	549,689.93	1年以内	84.55	
无锡中外运物流有限公司	关联方往来	70,214.43	1年以内	10.80	
中外运空运有限公司成都分公司	关联方往来	20,270.48	1年以内	3.12	
昆山利通天然气有限公司	天然气押金	7,300.00	1年以内	1.12	
海南航空控股股份有限公司	其他往来款	1,125.97	1年以内	0.17	43.91
合计		648,600.81		99.76	43.91

（六）其他流动资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预缴税金	207,871.76	1,679,336.37	11,180.04
待抵扣进项税		22,278.10	758,752.14
合计	207,871.76	1,701,614.47	769,932.18

（七）投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	625,001,710.56	153,499,733.71	778,501,444.27
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	6,528,586.45		6,528,586.45
（1）转入固定资产	6,528,586.45		6,528,586.45
4.2024年12月31日	618,473,124.11	153,499,733.71	771,972,857.82
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023年12月31日	258,033,091.13	37,789,572.49	295,822,663.62
2.本期增加金额	23,585,165.38	3,076,482.93	26,661,648.31
（1）计提或摊销	23,585,165.38	3,076,482.93	26,661,648.31
3.本期减少金额	3,210,823.56		3,210,823.56
（1）转入固定资产	3,210,823.56		3,210,823.56
4. 2024年12月31日	278,407,432.95	40,866,055.42	319,273,488.37
三、减值准备			
四、账面价值			
2024年12月31日	340,065,691.16	112,633,678.29	452,699,369.45

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	615,248,162.58	153,499,733.71	768,747,896.29
2.本期增加金额	9,753,548.00		9,753,548.00
（1）固定资产转入	9,753,548.00		9,753,548.00
3.本期减少金额	0.02		0.02
4.2023年12月31日	625,001,710.56	153,499,733.71	778,501,444.27
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022年12月31日	231,446,935.42	34,713,089.57	266,160,024.99
2.本期增加金额	26,586,155.71	3,076,482.92	29,662,638.63
（1）计提或摊销	24,591,599.46	3,076,482.92	27,668,082.38
（2）固定资产转入	1,994,556.25		1,994,556.25

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	258,033,091.13	37,789,572.49	295,822,663.62
三、减值准备			
四、账面价值			
2023年12月31日	366,968,619.43	115,710,161.22	482,678,780.65

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021年12月31日	608,418,675.20	153,499,733.71	761,918,408.91
2.本期增加金额	6,829,487.38		6,829,487.38
（1）固定资产转入	6,644,935.90		6,644,935.90
（2）购置	184,551.48		184,551.48
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	615,248,162.58	153,499,733.71	768,747,896.29
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021年12月31日	205,075,961.34	31,636,606.57	236,712,567.91
2.本期增加金额	26,370,974.08	3,076,483.00	29,447,457.08
（1）计提或摊销	24,236,812.05	3,076,483.00	27,313,295.05
（2）固定资产转入	2,134,162.03		2,134,162.03
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	231,446,935.42	34,713,089.57	266,160,024.99
三、减值准备			
四、账面价值			
2022年12月31日	383,801,227.16	118,786,644.14	502,587,871.30

（八）固定资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	26,639,099.50	27,225,619.29	37,725,073.85
合计	26,639,099.50	27,225,619.29	37,725,073.85

固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	31,429,351.81	26,187,262.51	57,616,614.32
2.本期增加金额	6,564,101.13	45,924.70	6,610,025.83
（1）投资性房地产转入	6,528,586.45		6,528,586.45
（2）购置	35,514.68	45,924.70	81,439.38

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
3.本期减少金额			
4. 2024年12月31日	37,993,452.94	26,233,187.21	64,226,640.15
二、累计折旧			
1.2023年12月31日	10,612,557.94	19,778,437.09	30,390,995.03
2.本期增加金额	5,565,036.51	1,631,509.11	7,196,545.62
（1）计提	2,354,212.95	1,631,509.11	3,985,722.06
（2）投资性房地产转入	3,210,823.56		3,210,823.56
3.本期减少金额			
4. 2024年12月31日	16,177,594.45	21,409,946.20	37,587,540.65
三、减值准备			
四、账面价值			
2024年12月31日	21,815,858.49	4,823,241.01	26,639,099.50

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	42,433,590.73	24,902,833.50	67,336,424.23
2.本期增加金额		1,284,429.01	1,284,429.01
（1）购置		1,284,429.01	1,284,429.01
3.本期减少金额	11,004,238.92		11,004,238.92
（1）转为投资性房地产	9,753,548.00		9,753,548.00
（2）处置或报废	1,250,690.92		1,250,690.92
4.2023年12月31日	31,429,351.81	26,187,262.51	57,616,614.32
二、累计折旧			
1.2022年12月31日	11,792,947.66	17,818,402.72	29,611,350.38
2.本期增加金额	1,495,083.12	2,021,248.77	3,516,331.89
（1）计提	1,495,083.12	2,021,248.77	3,516,331.89
3.本期减少金额	2,675,472.84	61,214.40	2,736,687.24
（1）转为投资性房地产	1,994,556.25		1,994,556.25
（2）处置或报废	680,916.59		680,916.59
（3）其他		61,214.40	61,214.40
4.2023年12月31日	10,612,557.94	19,778,437.09	30,390,995.03
三、减值准备			
四、账面价值			
2023年12月31日	20,816,793.87	6,408,825.42	27,225,619.29

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值				
1.2021年12月31日	49,286,032.36	28,938,606.48	1,110,721.18	79,335,360.02
2.本期增加金额		686,003.26		686,003.26
（1）购置		686,003.26		686,003.26
3.本期减少金额	6,852,441.63	4,721,776.24	1,110,721.18	12,684,939.05
（1）处置或报废	207,505.73	4,721,776.24	1,110,721.18	6,040,003.15
（2）转为投资性房地产	6,644,935.90			6,644,935.90
4.2022年12月31日	42,433,590.73	24,902,833.50		67,336,424.23
二、累计折旧				
1.2021年12月31日	12,279,497.15	19,606,391.94	324,065.86	32,209,954.95
2.本期增加金额	1,821,744.40	2,098,858.29	11,393.97	3,931,996.66
（1）计提	1,821,744.40	2,098,858.29	11,393.97	3,931,996.66
3.本期减少金额	2,308,293.89	3,886,847.51	335,459.83	6,530,601.23
（1）处置或报废	174,131.86	3,886,847.51	335,459.83	4,396,439.20
（2）转为投资性房地产	2,134,162.03			2,134,162.03
4.2022年12月31日	11,792,947.66	17,818,402.72		29,611,350.38
三、减值准备				
四、账面价值				
2022年12月31日	30,640,643.07	7,084,430.78		37,725,073.85

（九）长期待摊费用

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
装修及改造费用	2,570,174.07	3,034,599.77	2,882,395.35
合计	2,570,174.07	3,034,599.77	2,882,395.35

（十）应付账款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	646,813.97	1,442,398.68	2,161,309.55
合计	646,813.97	1,442,398.68	2,161,309.55

（十一）预收款项

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预收租金	173,899.88	125,936.58	376,984.96
合计	173,899.88	125,936.58	376,984.96

（十二）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日
短期薪酬	119,424.00	2,625,962.80	2,745,386.80	
离职后福利-设定提存计划		416,846.47	416,846.47	
合计	119,424.00	3,042,809.27	3,162,233.27	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
短期薪酬	5,026.09	2,558,002.40	2,443,604.49	119,424.00
离职后福利-设定提存计划	1,887.13	301,342.45	303,229.58	
合计	6,913.22	2,859,344.85	2,746,834.07	119,424.00

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
短期薪酬	333,865.70	2,299,911.69	2,628,751.30	5,026.09
离职后福利-设定提存计划	10,250.06	344,521.84	352,884.77	1,887.13
合计	344,115.76	2,644,433.53	2,981,636.07	6,913.22

2. 短期职工薪酬情况

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	119,424.00	2,191,143.76	2,310,567.76	
职工福利费		35,735.16	35,735.16	
社会保险费		182,360.29	182,360.29	
其中：生育和医疗保险费		176,612.19	176,612.19	
工伤保险费		5,748.10	5,748.10	
住房公积金		216,723.59	216,723.59	
合计	119,424.00	2,625,962.80	2,745,386.80	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴		2,178,312.01	2,058,888.01	119,424.00
职工福利费	2,000.00	91,096.00	93,096.00	
社会保险费	980.09	126,586.38	127,566.47	
其中：生育和医疗保险费	913.13	120,675.97	121,589.10	
工伤保险费	66.96	5,910.41	5,977.37	
住房公积金	2,046.00	162,008.01	164,054.01	
合计	5,026.09	2,558,002.40	2,443,604.49	119,424.00

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	246,228.63	1,936,499.98	2,182,728.61	
职工福利费		42,907.33	40,907.33	2,000.00
社会保险费	30.41	155,914.92	154,965.24	980.09
其中：生育和医疗保险费		148,723.42	147,810.29	913.13
工伤保险费	30.41	7,191.50	7,154.95	66.96
住房公积金	2,982.75	155,098.64	156,035.39	2,046.00
工会经费和职工教育经费	84,623.91	9,490.82	94,114.73	
合计	333,865.70	2,299,911.69	2,628,751.30	5,026.09

3. 设定提存计划情况

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日
基本养老保险		305,453.29	305,453.29	
失业保险费		10,075.50	10,075.50	
企业年金缴费		101,317.68	101,317.68	
合计		416,846.47	416,846.47	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
基本养老保险	1,826.26	244,997.68	246,823.94	
失业保险费	60.87	7,874.59	7,935.46	
企业年金缴费		48,470.18	48,470.18	
合计	1,887.13	301,342.45	303,229.58	

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
基本养老保险		282,176.55	280,350.29	1,826.26
失业保险费		6,748.17	6,687.30	60.87
企业年金缴费	10,250.06	55,597.12	65,847.18	
合计	10,250.06	344,521.84	352,884.77	1,887.13

（十三）应交税费

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
房产税	1,221,154.62	251,618.77	487,753.45
企业所得税	1,811,859.19	1,986,512.67	2,482,865.02
增值税	378,562.28	382,384.54	341,861.59
城镇土地使用税	369,732.56	249,064.00	223,543.02
城市维护建设税	10,983.25	10,190.21	9,307.45
教育费附加	8,702.20	8,703.80	6,648.18
印花税	4,309.76		

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
个人所得税	1,215.17	2,781.95	4,319.24
合计	3,806,519.03	2,891,255.94	3,556,297.95

（十四）其他应付款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付利息			35,063.49
其他应付款	7,216,553.34	6,864,165.07	8,363,176.31
合计	7,216,553.34	6,864,165.07	8,398,239.80

1．应付利息

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付利息			35,063.49
合计			35,063.49

2．其他应付款

（1）按款项性质分类

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
保证金及押金	6,871,744.17	6,477,526.00	6,756,657.76
关联方款项	129,764.43	141,563.66	1,336,878.49
其他	215,044.74	245,075.41	269,640.06
合计	7,216,553.34	6,864,165.07	8,363,176.31

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024年12月31日	未偿还或结转的原因
金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	保证金，未结算
无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	保证金，未结算
昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	保证金，未结算
合计	3,685,072.53	——

项目	2023年12月31日	未偿还或结转的原因
中外运久凌储运有限公司天津分公司	1,860,000.00	保证金，未结算
金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	保证金，未结算
无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	保证金，未结算
昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	保证金，未结算
合计	5,545,072.53	

项目	2022年12月31日	未偿还或结转的原因
中外运久凌储运有限公司天津分公司	1,860,000.00	保证金，未结算
展望园林建设有限公司	40,000.00	保证金，未结算
合计	1,900,000.00	

（十五）一年内到期的非流动负债

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年内到期的长期应付款	200,322,235.44	199,714,460.44	218,035,385.44
合计	200,322,235.44	199,714,460.44	218,035,385.44

（十六）递延收益

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日	形成原因
政府补助	3,156,631.86		193,263.12	2,963,368.74	物流标准化项目扶植资金
合计	3,156,631.86		193,263.12	2,963,368.74	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日	形成原因
政府补助	3,349,894.98		193,263.12	3,156,631.86	物流标准化项目扶植资金
合计	3,349,894.98		193,263.12	3,156,631.86	

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日	形成原因
政府补助	3,543,158.10		193,263.12	3,349,894.98	物流标准化项目扶植资金
合计	3,543,158.10		193,263.12	3,349,894.98	

涉及政府补助的项目：

项目	2023年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	2024年12月31日
物流标准化项目扶植资金	3,156,631.86			193,263.12	2,963,368.74
合计	3,156,631.86			193,263.12	2,963,368.74

项目	2022年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	2023年12月31日
物流标准化项目扶植资金	3,349,894.98			193,263.12	3,156,631.86
合计	3,349,894.98			193,263.12	3,156,631.86

项目	2021年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	2022年12月31日
物流标准化项目扶植资金	3,543,158.10			193,263.12	3,349,894.98
合计	3,543,158.10			193,263.12	3,349,894.98

（十七）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租金收入	69,750,599.92	30,709,756.16	70,224,184.73	31,120,256.65	63,273,644.36	28,946,756.87
管理费收入	30,636,802.70	16,508,306.19	27,863,897.14	16,491,320.39	22,394,261.35	13,770,066.86
仓储服务收入					5,962,927.95	3,815,664.89
其他收入	6,652,293.60	6,158,553.64	5,991,564.56	6,493,645.56	3,523,804.77	3,677,601.16
合计	107,039,696.22	53,376,615.99	104,079,646.43	54,105,222.60	95,154,638.43	50,210,089.78

2. 营业成本按照性质分类

项目	2024年度	2023年度	2022年度
折旧、摊销	31,186,711.66	31,684,567.65	31,586,635.67
物业管理费	11,308,681.39	10,757,458.08	8,843,229.95
水电能源费	6,358,893.77	6,773,061.98	4,708,290.37
修理费	2,644,007.53	3,661,599.30	4,083,155.20
安全生产费	1,220,992.06	836,692.75	451,137.41
其他	657,329.58	391,842.84	537,641.18
合计	53,376,615.99	54,105,222.60	50,210,089.78

（十八）税金及附加

项目	2024年度	2023年度	2022年度
房产税	8,925,455.46	5,489,484.81	6,766,053.86
土地使用税	1,347,439.81	887,853.45	1,066,879.05
城市维护建设税	453,481.04	385,936.17	294,475.05
教育费附加	359,740.48	299,592.39	237,107.91
印花税	62,948.55	60,246.00	140,308.97
车船使用税			1,500.00
合计	11,149,065.34	7,123,112.82	8,506,324.84

（十九）管理费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
职工薪酬	3,456,236.53	3,417,858.52	2,851,986.47
办公费	7,387.82	35,012.05	116,027.69
折旧与摊销	2,943.22	2,943.22	490.53
业务招待费	384.00	43,972.96	17,916.00
其他	58,528.55	52,539.12	99,579.23
合计	3,525,480.12	3,552,325.87	3,085,999.92

（二十）财务费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
利息费用	6,013,189.62	6,026,804.64	6,892,543.54
减：利息收入	93,281.39	98,276.22	66,626.67
汇兑损失	607,757.76	679,055.76	3,386,079.13
减：汇兑收益		9,989.99	64,674.98
其他支出	12,933.74	12,861.09	14,638.33
合计	6,540,599.73	6,610,455.28	10,161,959.35

（二十一）其他收益

项目	2024年度	2023年度	2022年度	与资产相关/与收益相关
物流标准化项目扶植资金	193,263.12	193,263.12	193,263.12	与资产相关
增值税加计抵减	5,924.94	108,653.25	127,144.09	与收益相关
稳岗补贴	2,912.00			与收益相关
个税手续费返还	146.79	699.09	304.64	与收益相关
房产、土地税退税		775,784.12		与收益相关
合计	202,246.85	1,078,399.58	320,711.85	

（二十二）信用减值损失

项目	2024年度	2023年度	2022年度
应收账款坏账损失	-1,017.07	-13,247.68	618.05
其他应收款坏账损失		100.61	141.48
合计	-1,017.07	-13,147.07	759.53

（二十三）资产处置收益

项目	2024年度	2023年度	2022年度
非流动资产处置收益			83,319.19
其中：固定资产处置收益			83,319.19
合计			83,319.19

（二十四）营业外收入

项目	2024年度	2023年度	2022年度
违约赔偿收入	48,190.13	46,720.12	8,737.83
保险赔款	40,000.00		
经批准无需支付的应付款项		251,737.43	
政府补助		966.00	
其他		2.23	
合计	88,190.13	299,425.78	8,737.83

（二十五）营业外支出

项目	2024年度	2023年度	2022年度
违约金	6,040.50		
非流动资产毁损报废损失		519,774.33	225,671.78
其中：固定资产处置损失		519,774.33	225,671.78
其他	63,659.42		22,573.73
合计	69,699.92	519,774.33	248,245.51

（二十六）所得税费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
当期所得税费用	6,881,596.66	7,423,743.08	6,210,117.99
其他	175,222.33	1,250,496.22	
合计	7,056,818.99	8,674,239.30	6,210,117.99

七、关联方关系及其交易

（一）本公司最终控制方

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）
招商局集团有限公司	北京	兴办交通事业等	1,690,000

（二）其他关联方情况

报告期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下：

其他关联方名称	与本公司关系
中外运空运有限公司成都分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运物流发展有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流（天津）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
金华中外运国际物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
无锡中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
昆山中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
成都嘉航报关服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运久凌储运有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

其他关联方名称	与本公司关系
华祺投资有限责任公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流投资控股有限公司	天津建合、成都空港及备考主体的实际控制人
中国外运长江有限公司	瑞达无锡及瑞达昆山股东
诚创有限公司	天津建合股东
中外运空运发展股份有限公司	成都空港股东
中国外运（香港）控股有限公司	昆山供应链股东
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	其他关联方

注：中外运-敦豪国际航空快件有限公司系中国外运股份有限公司合营企业。

（三）关联交易情况

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度	2022年度
中外运物流（天津）有限公司	租赁服务	25,024,819.96	14,040,969.63	
金华中外运国际物流有限公司	租赁服务	19,866,866.90	19,513,765.91	17,261,121.05
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	租赁服务	17,510,567.04	16,789,476.66	8,135,829.47
无锡中外运物流有限公司	租赁服务	16,749,608.97	15,570,607.10	14,470,085.14
昆山中外运物流有限公司	租赁服务	13,607,436.26	12,935,121.08	11,671,661.21
中外运空运有限公司成都分公司	租赁服务	767,861.96	978,511.16	3,711,253.86
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	租赁服务	573,904.65	357,595.20	356,442.00
成都嘉航报关服务有限公司	租赁服务	72,867.53		
中外运久凌储运有限公司天津分公司	仓储、租赁服务		10,695,002.37	24,015,099.83
华祺投资有限责任公司	租赁服务	111,467.88	37,155.96	

（2）采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度	2022年度
中国外运股份有限公司	利息支出	3,878,189.64	3,872,499.09	4,633,793.53
中外运物流投资控股有限公司	利息支出	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	2,582,006.72	1,649,119.43	1,140,650.39
招商局物业管理有限公司	物业管理	1,262,865.31		
招商局物业管理有限公司天津分公司	物业管理			258,653.50

2．关联方资金拆入情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
2024年度：				
诚创有限公司	美元5,750,000.00	2014-11-10	2025-06-30	天津建合，展期

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017-05-05	2025-12-31	天津建合，展期
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014-12-22	2025-03-10	瑞达无锡，展期
中国外运股份有限公司	29,988,935.44	2014-12-26	2025-03-10	瑞达昆山，展期
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2014-03-21	2025-03-10	瑞达金华，展期
2023 年度：				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014-11-10	2024-06-30	天津建合，展期
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017-05-05	2023-12-31	天津建合，展期
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014-12-22	2024-06-30	瑞达无锡，展期
中国外运股份有限公司	29,988,935.44	2014-12-26	2024-06-30	瑞达昆山，展期
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2014-03-21	2024-06-30	瑞达金华，展期
2022 年度：				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014-11-10	2023-11-10	天津建合
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017-05-05	2023-05-04	天津建合
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014-12-22	2023-06-30	瑞达无锡
中国外运股份有限公司	37,988,935.44	2014-12-26	2023-06-30	瑞达昆山
中国外运股份有限公司	75,000,000.00	2014-03-21	2023-06-30	瑞达金华

3. 关联方存款

本公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	7,329,716.70	2,436,267.49	371,975.21
利息收入	79,104.27	68,034.76	28,362.71

注：正数为净存入，负数为净支取。

（四）应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	124,531.74		2,267,075.83	
应收账款	无锡中外运物流有限公司	93,517.04		97,149.93	
应收账款	昆山中外运物流有限公司	36,715.04		2,333,631.78	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	211,400,000.00		168,200,000.00	
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93		549,689.93	
其他应收款	无锡中外运物流有限公司			70,214.43	

项目名称	关联方	2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中外运久凌储运有限公司天津分公司	2,152,551.49	
应收账款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1,450,537.16	
应收账款	中外运空运有限公司成都分公司	723,705.71	
应收账款	无锡中外运物流有限公司	508,099.77	
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	157,207.45	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	86,870,066.99	
应收资金集中管理款	中国外运物流发展有限公司	36,252,324.32	
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93	
其他应收款	无锡中外运物流有限公司	70,214.43	
其他应收款	中外运空运有限公司成都分公司	20,270.48	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付账款	招商局物业管理有限公司	198,136.31		
预收款项	中外运空运有限公司成都分公司			109,355.56
其他应付款	中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00		
其他应付款	金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	1,455,559.93	1,455,559.93
其他应付款	无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	1,217,417.48	1,217,417.48
其他应付款	昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司			1,140,650.39
其他应付款	中外运空运有限公司成都分公司	58,105.44	109,355.56	164,020.00
其他应付款	中外运-敦豪国际航空快件有限公司	65,606.99	32,208.10	32,208.10
其他应付款	成都嘉航报关服务有限公司	6,052.00		
其他应付款	中外运久凌储运有限公司天津分公司		1,860,000.00	1,860,000.00
应付利息	中国外运股份有限公司			35,063.49

项目名称	关联方	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的其他非流动负债	中国外运股份有限公司	108,988,935.44	108,988,935.44	127,988,935.44
一年内到期的其他非流动负债	中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债	诚创有限公司	41,333,300.00	40,725,525.00	40,046,450.00

八、承诺及或有事项

无。

九、资产负债表日后事项

无。

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、备考汇总财务报表的批准

本公司2024年度、2023年度及2022年度备考汇总财务报表已经中国外运管理层于2025年5月6日批准报出。

中国外运股份有限公司

二〇二五年五月六日

第7页至第58页的备考汇总财务报表附注由下列负责人签署

公司负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人
签名：	签名：	签名：
日期：2025.5.6	日期：2025.5.6	日期：2025.5.6



统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星、谢泽敏

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额 5110万元

成立日期 2012年03月06日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关 北京市海淀区市场监督管理局

2025年03月03日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二一年十二月二日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

注册号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月23日

授权人：王国松

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

1. 本证书认证范围涉及行政许可、资质证书、强制性产品认证时，证书与资质共同使用有效。
2. 获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效，证书有效性可扫二维码查询。
3. 本证书信息可在国家认监委网站 www.cnca.gov.cn 和公司网站 www.bac.net.cn 查询。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名　杨彦东
Full name
性　别　男
Sex
出生日期　1980-03-20
Date of birth
工作单位　山西大正会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码　140311800320181
Identity card No.



证书编号：140100160024
No. of Certificate

批准注册协会：山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2006年 6月 23日
Date of Issuance
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

07年 3月 14日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

姓名：杨彦东
证书编号：140100160024

CPA任职资格检查合格
BICPA
2017

08年 3月 17日
/y /m /d

7









合格，

This certificate is valid for another year after this renewal.

This certificate is valid for another year after this renewal.







09 年 7 月 10 日
ly /m /d

年 月 日
ly /m /d

8 9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西大正会计师事务所

事务所
CPAs

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

2009 年 12 月 3 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中审亚太

事务所
CPAs

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

09 年 12 月 9 日
ly /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京中审亚太

事务所
CPAs

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

2011 年 12 月 25 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信

事务所
CPAs

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

2011 年 12 月 25 日
ly /m /d

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

大信有限

事务所
CPAs

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

2013 年 1 月 9 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信(特殊)

事务所
CPAs

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

2013 年 1 月 9 日
ly /m /d

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

姓名 Full name 冯薇

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1969-04-17

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

身份证号码 Identity card No. 532701196904170062



登记
Registration

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

证书编号：No. of Certificate 450200090004

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 始发 2006 年/y 12 月/m 15 日/d

换发 2019 05 05

中国注册会计师 (广西)

4

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年/y 12 月/m 22 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

2021 年/y 12 月/m 14 日/d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年/y 月/m 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年/y 月/m 日/d

13

中外运（成都）空港物流有限公司

审 计 报 告

大信审字[2025]第 1-03728 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25RS62WJXZ

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China.100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2025]第1-03728号

中银基金管理有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了中外运（成都）空港物流有限公司（以下简称“成都空港”）财务报表，包括2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的资产负债表，2024年度、2023年度及2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了成都空港2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的财务状况以及2024年度、2023年度及2022年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于成都空港，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估成都空港的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算成都空港、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督成都空港的财务报告过程。

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

（此页无正文，为《大信会计师事务所（特殊普通合伙）关于中外运（成都）空港物流有限公司，大信审字[2025]第1-03728号审计报告》之盖章签字页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师 杨彦东

中国注册会计师：

二〇二五年四月九日

资产负债表

编制单位：中外运（成都）空港物流有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	六（一）	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六（二）	1,170,711.41	1,101,585.53	924,906.18
应收款项融资				
预付款项	六（三）	112,405.99	82,539.10	83,078.20
应收资金集中管理款	六（四）	50,400,000.00	43,700,000.00	37,300,000.00
其他应收款	六（五）		18,877.66	22,749.72
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六（六）	6,109.96	5,923.55	2,948.79
流动资产合计		53,509,109.14	46,199,698.16	39,040,890.47
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六（七）	69,880,635.61	77,296,226.82	77,108,349.82
固定资产	六（八）	11,593,062.38	9,297,257.20	14,609,994.71
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	六（九）		10,613.46	24,764.34
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		81,473,697.99	86,604,097.48	91,743,108.87
资产总计		134,982,807.13	132,803,795.64	130,783,999.34

公司负责人：　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：中外运（成都）空港物流有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六（十）	21,163.68	168,514.62	129,080.71
预收款项	六（十一）	26,930.58	7,436.56	376,984.98
合同负债				
应付职工薪酬	六（十二）			
应交税费	六（十三）	435,746.17	326,533.04	53,326.58
其他应付款	六（十四）	1,561,280.81	1,318,416.60	2,320,778.84
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		2,045,127.24	1,820,900.84	2,880,181.09
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		2,045,127.24	1,820,900.84	2,880,181.09
所有者权益：				
实收资本	六（十五）	126,000,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备	六（十六）		12,198.49	
盈余公积	六（十七）	1,080,204.06	883,505.70	576,817.89
未分配利润	六（十八）	5,857,475.83	4,087,190.61	1,327,000.36
股东权益合计		132,937,679.89	130,982,894.80	127,903,818.25
负债和股东权益总计		134,982,807.13	132,803,795.64	130,783,999.34

公司负责人：　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：中外运（成都）空港物流有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	六（十九）	13,874,243.83	14,470,485.50	11,855,300.95
减：营业成本	六（十九）	8,415,900.72	7,911,217.42	7,874,465.97
税金及附加	六（二十）	2,158,891.95	2,205,446.77	2,060,759.94
销售费用				
管理费用	六（二十一）	600,699.18	588,928.06	780,641.48
研发费用				
财务费用	六（二十二）	-27,297.28	-32,499.22	-10,149.59
其中：利息费用				
利息收入		31,561.51	37,066.74	14,188.27
加：其他收益	六（二十三）	642.33	10,854.86	18,534.03
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六（二十四）	-1,017.07	-13,147.07	759.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六（二十五）			33,601.42
二、营业利润		2,656,674.52	3,795,098.26	1,202,478.43
加：营业外收入	六（二十六）	48,190.13	299,423.55	8,737.83
减：营业外支出	六（二十七）	63,659.42		222,155.78
三、利润总额		2,641,205.23	4,094,521.81	989,060.18
减：所得税费用	六（二十八）	674,221.65	1,027,643.75	1,391.18
四、净利润		1,966,983.58	3,066,878.06	987,669.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
六、综合收益总额		1,966,983.58	3,066,878.06	987,669.00
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

公司负责人：　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：[illegible]

现金流量表

编制单位：中外运-（成都）空港物流有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		14,143,884.58	15,304,136.84	11,636,979.25
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		568,799.82	84,752.86	246,821.47
经营活动现金流入小计		14,712,684.40	15,388,889.70	11,883,800.72
购买商品、接受劳务支付的现金		488,710.00	2,759,376.80	2,960,101.98
支付给职工以及为职工支付的现金				191,540.84
支付的各项税费		3,840,907.63	3,958,365.42	2,969,504.42
支付其他与经营活动有关的现金		3,153,727.31	1,687,582.68	188,517.41
经营活动现金流出小计		7,483,374.94	8,405,324.90	6,328,667.65
经营活动产生的现金流量净额		7,229,109.46	6,983,564.74	5,555,133.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				1,406,308.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				1,406,308.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		6,700,000.00	6,400,000.00	7,300,000.00
投资活动现金流出小计		6,700,000.00	6,400,000.00	7,300,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-6,700,000.00	-6,400,000.00	-5,893,691.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额				
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		529,109.46	583,564.74	-338,558.22
加：期初现金及现金等价物余额		1,290,772.32	707,207.58	1,045,765.80
六、期末现金及现金等价物余额		1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58

公司负责人：　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：中外运（成都）空港物流有限公司　　单位：人民币元

项　　目	2024年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	126,000,000.00							12,198.49	883,505.70	4,087,190.61	130,982,894.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	126,000,000.00							12,198.49	883,505.70	4,087,190.61	130,982,894.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-12,198.49	196,698.36	1,779,285.22	1,963,785.09
（一）综合收益总额										1,966,983.58	1,966,983.58
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									196,698.36	-196,698.36	
1.提取盈余公积									196,698.36	-196,698.36	
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备								-12,198.49			-12,198.49
1.本期提取								122,552.42			122,552.42
2.本期使用								-134,550.91			-134,550.91
（六）其他											
四、本期期末余额	126,000,000.00								1,080,204.06	5,853,475.83	132,933,679.89

公司负责人：　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：余芳

所有者权益变动表

编制单位：中外运（成都）空港物流有限公司　　单位：人民币元

项　　目	2023年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	126,000,000.00								576,817.89	1,327,000.36	127,903,818.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	126,000,000.00								576,817.89	1,327,000.36	127,903,818.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								12,198.49	306,687.81	2,760,190.25	3,079,076.55
（一）综合收益总额										3,066,878.06	3,066,878.06
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									306,687.81	-306,687.81	
1.提取盈余公积									306,687.81	-306,687.81	
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备								12,198.49			12,198.49
1.本期提取								109,276.44			109,276.44
2.本期使用								-97,077.95			-97,077.95
（六）其他											
四、本期期末余额	126,000,000.00							12,198.49	883,505.70	4,087,190.61	130,982,894.80

公司负责人：　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：[illegible]

所有者权益变动表

编制单位：中外运（成都）空港物流有限公司　　单位：人民币元

项　　目	2022年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	126,000,000.00							58,598.76	478,050.99	438,098.26	126,974,748.01
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	126,000,000.00							58,598.76	478,050.99	438,098.26	126,974,748.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-58,598.76	98,766.90	889,902.10	929,070.24
（一）综合收益总额										987,669.00	987,669.00
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									98,766.90	-98,766.90	
1.提取盈余公积									98,766.90	-98,766.90	
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备								-58,598.76			-58,598.76
1.本期提取								154,265.36			154,265.36
2.本期使用								-212,864.12			-212,864.12
（六）其他											
四、本期期末余额	126,000,000.00								576,817.89	1,327,600.36	127,903,818.25

公司负责人：　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：宋艳

中外运（成都）空港物流有限公司
财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

（一）企业注册地、组织形式和地址

中外运（成都）空港物流有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2009 年 4 月 8 日由中外运空运发展股份有限公司（以下简称“外运发展”）出资设立的有限责任公司，注册资本为 12,600.00 万元人民币；统一社会信用代码为 91510122686328827A；法定代表人为田波；注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号。

2021 年 1 月 1 日外运发展与中外运物流投资控股有限公司（以下简称“外运投控”）签订托管协议，外运发展将本公司经营管理权移交给外运投控，并由外运投控享有相应的收益权。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司主要经营范围为国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

（三）营业期限

本公司的营业期限为自 2009 年 4 月 8 日至 2029 年 4 月 7 日。

（四）最终控制方的名称

最终控制方为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。

（五）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告于 2025 年 4 月 9 日经本公司管理层批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下称“企业会计准则”），并基于制定的重要会计政策和会计估计进行编制。

三、 重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度、2023 年度及 2022 年度的经营成果和现金流量。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

（2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收

益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率

等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人（不考虑本公司取得的任何担保），则本公司认为发生违约事件。

2.3 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（3）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2.4 主要应收款项信用损失的具体确认标准和计提方法

应收账款按照信用风险特征组合：

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
应收账款	单项计提		应收账款涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本公司按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组合	本公司低风险组合的应收账款主要为对招商局合并报表	0%。上述单位信用风险低，本公司基于重要性考虑而未计提信用损失

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
			范围内的关联单位、合营企业，联营企业及其子公司等的应收账款，其信用风险特征相似。	准备。上述单位如果信用风险恶化，本公司将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的应收账款。
		账龄组合	本公司账龄组合的应收账款为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的应收账款，账龄能够反映其信用风险特征。	1 年以内 1.45%；1 至 2 年 41.68%；2 至 3 年 88.26%；3 年以上 100%。账龄以交易日期为基础确定，以账龄为基础的迁徙率和历史损失率经前瞻调整确定的预期信用损失率代表了对预期信用损失的合理估计。本公司每年对账龄组合的应收账款的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
其他应收款	单项计提（第二阶段）		其他应收款项涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本公司按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提(第一、二阶段)	低风险组合(第一阶段)	本公司低风险组合的其他应收款项主要为应收政府单位、招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的款项，以及押金、保证金、备用金、代垫款等，其信用风险特征相似。	0%。上述款项类别信用风险低，本公司基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述款项类别所涉应收对象如果信用风险恶化，本公司将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的其他应收款项。
		1 年以内账龄组合(第一阶段)	本公司账龄组合的其他应收款项为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的其他应收款项，账龄能够反映其信用风险特征。	3.90%。账龄以发生日期为基础确定，本公司每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
		1 年以上账龄组合(第二阶段)		1 至 2 年 32.51%；2 至 3 年 57.40%；3 年以上 100%。账龄以发生日期为基础确定，本公司每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。

2.5 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融

资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3.金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因

资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

4.金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式

对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本公司作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本公司以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司

发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5.衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

6.金融资产和金融负债的抵销

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

（七）投资性房地产

投资性房地产是指本公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

（八）固定资产

1.固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2.各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	5-25	0-5	3.80-20.00
车辆	5	5	19.00
机器设备、家具、器具及其他设备	5-25	5	3.80-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发

生改变则作为会计估计变更处理。

（九）在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

（十）无形资产

1. 无形资产

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

2. 研究与开发支出

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

（十二）除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积

金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄，经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十四）收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经

济利益；（二）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（三）本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注三、（六）。本公司拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（十六）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十七）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1.当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2.递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3.所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳

税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十八）外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（十九）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

对于首次执行日后签订或变更的合同，在合同开始或变更日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1.本公司作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本公司将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本公司能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁

期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本公司发生的初始直接费用。

（4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3 可退回的租赁押金

本公司支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）执行新租赁准则公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出执行新租赁准则公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权

需支付的款项；

（5）根据执行新租赁准则公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），由新冠肺炎疫情直接引发的，本公司作为承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本公司选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2.本公司作为出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本公司收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司作为出租人与承租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本公司选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租

债资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3.售后租回交易

3.1本公司作为卖方及承租人

本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

（二十）安全生产费

本公司按照2012年2月14日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的财企〔2012〕16号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

四、 会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策的变更

本公司作为中国外运股份有限公司（A+H股上市公司，以下简称“中国外运”）的附属公司，已于本报告期前开始执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号－金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期会计》《企业会计准则第14号——收入》《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》《企业会计准则第12号——债务重组》《企业会计准则第21号——租赁》等

准则。本报告期不涉及上述准则相关的会计政策变更。

1. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定，根据累积影响数调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

2. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前未按照规定列报的，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

3. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定。对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照本解释相关规定进行处理的，进行追溯调整，该规定对可比期间的财务报表数据不产生影响。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

4. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

5. 本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计的变更

无。

（三）前期差错更正及影响

无。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	6%、9%、13%
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	8 元/平方米/年
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠政策及其依据

1. 根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，及财政部税务总局公告 2022 年第 11 号《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

2. 根据财政部税务总局公告 2023 年第 1 号《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。

六、财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58
合计	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,187,936.49	1,117,793.54	927,866.51
小计	1,187,936.49	1,117,793.54	927,866.51
减：坏账准备	17,225.08	16,208.01	2,960.33
合计	1,170,711.41	1,101,585.53	924,906.18

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,187,936.49	100.00	17,225.08	1.45	1,170,711.41
其中：低风险组合					
账龄组合	1,187,936.49	100.00	17,225.08	1.45	1,170,711.41
合计	1,187,936.49	100.00	17,225.08	1.45	1,170,711.41

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,117,793.54	100.00	16,208.01	1.45	1,101,585.53
其中：低风险组合					
账龄组合	1,117,793.54	100.00	16,208.01	1.45	1,101,585.53
合计	1,117,793.54	100.00	16,208.01	1.45	1,101,585.53

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	927,866.51	100.00	2,960.33	0.32	924,906.18
其中：低风险组合	723,705.71	78.00			723,705.71
账龄组合	204,160.80	22.00	2,960.33	1.45	201,200.47
合计	927,866.51	100.00	2,960.33	0.32	924,906.18

3. 按组合计提坏账准备

名称	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合							723,705.71		
账龄组合	1,187,936.49	17,225.08	1.45	1,117,793.54	16,208.01	1.45	204,160.80	2,960.33	1.45
合计	1,187,936.49	17,225.08	1.45	1,117,793.54	16,208.01	1.45	927,866.51	2,960.33	0.32

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截止2024年12月31日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都鑫森智汇供应链管理有限公司	1,140,802.69	96.03	16,541.64
上海铱力物流有限公司	31,349.00	2.64	454.56
成都电芯智慧电子科技有限责任公司	12,199.55	1.03	176.89
中交第二公路工程局有限公司西南分公司	2,383.52	0.20	34.56
四川母子连心贸易有限公司	1,201.73	0.10	17.43
合计	1,187,936.49	100.00	17,225.08

截止2023年12月31日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都鑫森智汇供应链管理有限公司	1,083,111.09	96.90	15,705.11
中交第二公路工程局有限公司西南分公司	24,407.45	2.18	353.91
四川圳奋能源科技有限公司	10,275.00	0.92	148.99
合计	1,117,793.54	100.00	16,208.01

截止2022年12月31日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运空运有限公司成都分公司	723,705.71	78.00	
中交二公局铁路建设有限公司	172,660.80	18.61	2,503.58
四川省赛金贸易有限责任公司	31,500.00	3.39	456.75
合计	927,866.51	100.00	2,960.33

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	112,405.99	100.00	82,539.10	100.00	83,078.20	100.00
合计	112,405.99	100.00	82,539.10	100.00	83,078.20	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额的预付款情况

截止 2024 年 12 月 31 日，按预付对象归集的期末余额的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网四川省电力公司	80,000.00	71.17
中动信息产业集团有限公司	21,982.74	19.56

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
四川海鲤九跃科技有限公司	8,423.25	7.49
成都市双流区兴能天然气有限责任公司	2,000.00	1.78
合计	112,405.99	100.00

截止2023年12月31日，按预付对象归集的期末余额的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网四川省电力公司	80,000.00	96.93
成都市双流区兴能天然气有限责任公司	2,000.00	2.42
中国电信股份有限公司成都分公司	539.10	0.65
合计	82,539.10	100.00

截止2022年12月31日，按预付对象归集的期末余额的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网四川省电力公司	80,000.00	96.29
成都市双流区兴能天然气有限责任公司	2,000.00	2.41
中国电信股份有限公司成都分公司	1,078.20	1.30
合计	83,078.20	100.00

（四）应收资金集中管理款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
集中归集资金	50,400,000.00	43,700,000.00	37,300,000.00
减：信用损失准备			
合计	50,400,000.00	43,700,000.00	37,300,000.00

（五）其他应收款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应收款		18,877.66	22,749.72
合计		18,877.66	22,749.72

1.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内		18,877.66	22,850.33
小计		18,877.66	22,850.33
减：坏账准备			100.61
合计		18,877.66	22,749.72

（2）按款项性质披露

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金		18,877.66	
关联方往来款			20,270.48
其他往来款			2,579.85
小计		18,877.66	22,850.33
减：坏账准备			100.61
合计		18,877.66	22,749.72

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年期初余额	100.61			100.61
2023 年期初余额在本期				
本期计提				
本期转回	100.61			100.61
2023 年 12 月 31 日余额				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年期初余额	242.09			242.09
2022 年期初余额在本期				
本期计提				
本期转回	141.48			141.48
2022 年 12 月 31 日余额	100.61			100.61

（4）按欠款方归集的期末余额的其他应收款情况

截止2023年12月31日，按欠款方归集期末余额的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都市双流区财政局	保证金	18,877.66	1 年以内	100.00	
合计		18,877.66		100.00	

截止2022年12月31日，按欠款方归集期末余额的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运空运有限公司成都分公司	关联方往来	20,270.48	1 年以内	88.70	
海南航空控股股份有限公司	其他往来款	1,125.97	1 年以内	4.93	43.91
四川母子连心贸易有限公司	其他往来款	1,048.04	1 年以内	4.59	40.87

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海鹰空物流有限公司	其他往来款	405.84	1 年以内	1.78	15.83
合计		22,850.33		100.00	100.61

（六）其他流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预缴税金	6,109.96	5,923.55	2,948.79
合计	6,109.96	5,923.55	2,948.79

（七）投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	96,330,038.79	23,128,628.71	119,458,667.50
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	6,528,586.45		6,528,586.45
（1）转入固定资产	6,528,586.45		6,528,586.45
4.2024 年 12 月 31 日	89,801,452.34	23,128,628.71	112,930,081.05
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023 年 12 月 31 日	36,226,146.17	5,934,294.51	42,162,440.68
2.本期增加金额	3,636,235.46	461,592.86	4,097,828.32
（1）计提或摊销	3,636,235.46	461,592.86	4,097,828.32
3.本期减少金额	3,210,823.56		3,210,823.56
（1）转入固定资产	3,210,823.56		3,210,823.56
4.2024 年 12 月 31 日	36,653,558.07	6,395,887.37	43,049,445.44
三、减值准备			
四、账面价值			
2024 年 12 月 31 日	53,147,894.27	16,732,741.34	69,880,635.61

项目	房屋、建筑物	土地	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	91,018,757.26	23,128,628.71	114,147,385.97
2.本期增加金额	5,311,281.53		5,311,281.53
（1）固定资产转入	5,311,281.53		5,311,281.53
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	96,330,038.79	23,128,628.71	119,458,667.50
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022 年 12 月 31 日	31,566,334.50	5,472,701.65	37,039,036.15
2.本期增加金额	4,661,811.67	461,592.86	5,123,404.53

项目	房屋、建筑物	土地	合计
（1）计提或摊销	3,910,872.45	461,592.86	4,372,465.31
（2）固定资产转入	750,939.22		750,939.22
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	36,228,146.17	5,934,294.51	42,162,440.68
三、减值准备			
四、账面价值			
2023 年 12 月 31 日	60,101,892.62	17,194,334.20	77,296,226.82

项目	房屋、建筑物	土地	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	86,237,789.79	23,128,628.71	109,366,418.50
2.本期增加金额	4,780,967.47		4,780,967.47
（1）固定资产转入	4,780,967.47		4,780,967.47
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	91,018,757.26	23,128,628.71	114,147,385.97
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021 年 12 月 31 日	26,241,781.52	5,011,108.79	31,252,890.31
2.本期增加金额	5,324,552.98	461,592.86	5,786,145.84
（1）计提或摊销	3,707,746.51	461,592.86	4,169,339.37
（2）固定资产转入	1,616,806.47		1,616,806.47
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	31,566,334.50	5,472,701.65	37,039,036.15
三、减值准备			
四、账面价值			
2022 年 12 月 31 日	59,452,422.76	17,655,927.06	77,108,349.82

（八）固定资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	11,593,062.38	9,297,257.20	14,609,994.71
合计	11,593,062.38	9,297,257.20	14,609,994.71

固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	11,865,439.16	2,906,326.92	14,771,766.08
2.本期增加金额	6,528,586.45		6,528,586.45
（1）投资性房地产转入	6,528,586.45		6,528,586.45
3.本期减少金额			

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
4.2024 年 12 月 31 日	18,394,025.61	2,906,326.92	21,300,352.53
二、累计折旧			
1.2023 年 12 月 31 日	3,792,769.96	1,681,738.92	5,474,508.88
2.本期增加金额	3,959,620.98	273,160.29	4,232,781.27
（1）计提	748,797.42	273,160.29	1,021,957.71
（2）投资性房地产转入	3,210,823.56		3,210,823.56
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	7,752,390.94	1,954,899.21	9,707,290.15
三、减值准备			
四、账面价值			
2024 年 12 月 31 日	10,641,634.67	951,427.71	11,593,062.38

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	17,176,720.69	2,906,326.92	20,083,047.61
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	5,311,281.53		5,311,281.53
（1）转为投资性房地产	5,311,281.53		5,311,281.53
4.2023 年 12 月 31 日	11,865,439.16	2,906,326.92	14,771,766.08
二、累计折旧			
1.2022 年 12 月 31 日	4,069,548.75	1,403,504.15	5,473,052.90
2.本期增加金额	474,160.43	278,234.77	752,395.20
（1）计提	474,160.43	278,234.77	752,395.20
3.本期减少金额	750,939.22		750,939.22
（1）转为投资性房地产	750,939.22		750,939.22
4.2023 年 12 月 31 日	3,792,769.96	1,681,738.92	5,474,508.88
三、减值准备			
四、账面价值			
2023 年 12 月 31 日	8,072,669.20	1,224,588.00	9,297,257.20

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值				
1.2021 年 12 月 31 日	22,165,193.89	7,014,285.03	970,721.18	30,150,200.10
2.本期增加金额				
3.本期减少金额	4,988,473.20	4,107,958.11	970,721.18	10,067,152.49
（1）处置或报废	207,505.73	4,107,958.11	970,721.18	5,286,185.02

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
（2）转为投资性房地产	4,780,967.47			4,780,967.47
4.2022 年 12 月 31 日	17,176,720.69	2,906,326.92		20,083,047.61
二、累计折旧				
1.2021 年 12 月 31 日	5,173,344.18	4,416,831.61	191,065.86	9,781,241.65
2.本期增加金额	687,142.90	323,976.53	11,393.97	1,022,513.40
（1）计提	687,142.90	323,976.53	11,393.97	1,022,513.40
3.本期减少金额	1,790,938.33	3,337,303.99	202,459.83	5,330,702.15
（1）处置或报废	174,131.86	3,337,303.99	202,459.83	3,713,895.68
（2）转为投资性房地产	1,616,806.47			1,616,806.47
4.2022 年 12 月 31 日	4,069,548.75	1,403,504.15		5,473,052.90
三、减值准备				
四、账面价值				
2022 年 12 月 31 日	13,107,171.94	1,502,822.77		14,609,994.71

（九）长期待摊费用

类别	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2024 年 12 月 31 日
装修费	10,613.46		10,613.46		
合计	10,613.46		10,613.46		

类别	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日
装修费	24,764.34		14,150.88		10,613.46
合计	24,764.34		14,150.88		10,613.46

类别	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2022 年 12 月 31 日
装修费	83,547.58		58,783.24		24,764.34
合计	83,547.58		58,783.24		24,764.34

（十）应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	21,163.68	168,514.62	129,090.71
合计	21,163.68	168,514.62	129,090.71

（十一）预收款项

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金	26,936.58	7,436.58	376,984.96
合计	26,936.58	7,436.58	376,984.96

（十二）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日
短期薪酬		545,673.36	545,673.36	
离职后福利-设定提存计划		94,975.32	94,975.32	
合计		640,648.68	640,648.68	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
短期薪酬		432,713.30	432,713.30	
离职后福利-设定提存计划		69,498.05	69,498.05	
合计		502,211.35	502,211.35	

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
短期薪酬	196,355.59	544,388.49	740,744.08	
离职后福利-设定提存计划	10,250.06	171,267.71	181,517.77	
合计	206,605.65	715,656.20	922,261.85	

2. 短期职工薪酬情况

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴		443,612.32	443,612.32	
职工福利费		11,053.68	11,053.68	
社会保险费		39,776.36	39,776.36	
其中：医疗保险费		38,729.61	38,729.61	
工伤保险费		1,046.75	1,046.75	
住房公积金		51,231.00	51,231.00	
合计		545,673.36	545,673.36	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴		360,166.81	360,166.81	
职工福利费		16,408.00	16,408.00	
社会保险费		23,827.71	23,827.71	
其中：医疗保险费		23,140.38	23,140.38	
工伤保险费		687.33	687.33	
住房公积金		32,310.78	32,310.78	
合计		432,713.30	432,713.30	

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	108,718.52	407,372.00	516,090.52	

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
职工福利费		17,000.00	17,000.00	
社会保险费	30.41	71,440.15	71,470.56	
其中：医疗保险费		69,338.97	69,338.97	
工伤保险费	30.41	2,101.18	2,131.59	
住房公积金	2,982.75	48,884.64	51,867.39	
工会经费和职工教育经费	84,623.91	-308.3	84,315.61	
合计	196,355.59	544,388.49	740,744.08	

注：2022 年度本期增加为负数原因为本期调整原计提工会经费和职工教育经费所致。

3. 设定提存计划情况

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险		62,804.77	62,804.77	
失业保险费		2,093.49	2,093.49	
企业年金缴费		30,077.06	30,077.06	
合计		94,975.32	94,975.32	

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险		44,826.32	44,826.32	
失业保险费		1,454.26	1,454.26	
企业年金缴费		23,217.47	23,217.47	
合计		69,498.05	69,498.05	

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险		136,576.77	136,576.77	
失业保险费		2,101.18	2,101.18	
企业年金缴费	10,250.06	32,589.76	42,839.82	
合计	10,250.06	171,267.71	181,517.77	

（十三）应交税费

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
企业所得税	434,187.62	250,845.95	1,391.18
增值税	1,558.55	75,687.09	51,935.40
合计	435,746.17	326,533.04	53,326.58

（十四）其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	1,561,280.81	1,318,416.60	2,320,778.84
合计	1,561,280.81	1,318,416.60	2,320,778.84

1. 其他应付款

（1）按款项性质分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金及押金	1,216,471.64	932,453.47	1,211,585.23
关联方款项	129,764.43	141,563.66	842,950.95
其他	215,044.74	244,399.47	266,242.66
合计	1,561,280.81	1,318,416.60	2,320,778.84

（十五）实收资本

投资者名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中外运空运发展股份有限公司	126,000,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00
合计	126,000,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00

（十六）专项储备

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
安全生产费	12,198.49	122,352.42	134,550.91	
合计	12,198.49	122,352.42	134,550.91	

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
安全生产费		109,276.44	97,077.95	12,198.49
合计		109,276.44	97,077.95	12,198.49

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
安全生产费	58,598.76	154,265.36	212,864.12	
合计	58,598.76	154,265.36	212,864.12	

（十七）盈余公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	883,505.70	196,698.36		1,080,204.06
合计	883,505.70	196,698.36		1,080,204.06

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	576,817.89	306,687.81		883,505.70
合计	576,817.89	306,687.81		883,505.70

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	478,050.99	98,766.90		576,817.89

合计	478,050.99	98,766.90		576,817.89

注：本期增加均为依据《中华人民共和国公司法》规定按弥补亏损后的净利润 10%计提法定盈余公积所致。

（十八）未分配利润

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	4,087,190.61	1,327,000.36	438,098.26
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	4,087,190.61	1,327,000.36	438,098.26
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,966,983.58	3,066,876.06	987,669.00
减：提取法定盈余公积	196,698.36	306,687.81	98,766.90
期末未分配利润	5,857,475.83	4,087,190.61	1,327,000.36

（十九）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租金收入	9,363,830.41	5,119,786.03	9,738,673.01	5,124,860.51	7,811,332.04	5,191,852.77
管理费收入	4,035,490.78	2,765,626.22	4,185,877.85	2,217,079.13	3,539,590.50	2,130,674.69
其他收入	474,922.64	530,488.47	545,932.64	569,277.78	504,378.41	551,938.51
合计	13,874,243.83	8,415,900.72	14,470,483.50	7,911,217.42	11,855,300.95	7,874,465.97

2. 营业成本按照性质分类

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
折旧，摊销	5,119,786.03	5,124,860.51	5,191,852.77
物业费	1,811,084.96	1,543,450.24	1,563,929.06
水电能源费	530,488.47	569,277.78	551,938.51
修理费	373,995.59	497,069.07	291,650.14
安全生产费	276,852.11	109,276.44	154,265.36
办公费	150,854.25		
租赁费	51,795.97		
劳务费			56,285.98
其他	101,043.34	67,283.38	64,544.15
合计	8,415,900.72	7,911,217.42	7,874,465.97

（二十）税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	1,501,047.04	1,545,412.64	1,463,810.92
土地使用税	533,310.72	533,310.72	533,310.72
城市维护建设税	66,621.77	68,231.07	32,167.72

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
教育费附加	47,586.99	48,736.48	22,976.94
印花税	10,325.43	9,755.86	8,493.64
合计	2,158,891.95	2,205,446.77	2,060,759.94

（二十一）管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	640,648.68	502,211.35	715,656.20
广告费	20,520.50		
办公费		32,926.85	34,527.48
业务招待费		40,132.96	17,916.00
其他	8,530.00	13,656.90	12,541.80
合计	669,699.18	588,928.06	780,641.48

（二十二）财务费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 度
利息费用			
减：利息收入	31,561.51	37,066.74	14,488.27
其他支出	4,264.23	4,567.52	4,338.68
合计	-27,297.28	-32,499.22	-10,149.59

（二十三）其他收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度	与资产相关/与收益相关
增值税加计抵减	642.33	10,639.67	18,307.60	与收益相关
个税手续费返还		215.19	226.43	与收益相关
合计	642.33	10,854.86	18,534.03	

（二十四）信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-1,017.07	-13,247.68	618.05
其他应收款坏账损失		100.61	141.48
合计	-1,017.07	-13,147.07	759.53

（二十五）资产处置收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置收益			33,601.42
其中：固定资产处置收益			33,601.42
合计			33,601.42

（二十六）营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
违约赔偿收入	48,190.13	46,720.12	8,737.83
经批准无需支付的应付款项		251,737.43	
政府补助		966.00	
合计	48,190.13	299,423.55	8,737.83

（二十七）营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置损失合计：			199,582.05
其中：固定资产处置损失			199,582.05
其他	63,659.42		22,573.73
合计	63,659.42		222,155.78

（二十八）所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	674,221.65	1,027,643.75	1,391.18
合计	674,221.65	1,027,643.75	1,391.18

（二十九）现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	1,966,983.58	3,066,878.06	987,669.00
加：信用减值损失	1,017.07	13,147.07	-759.53
固定资产折旧、投资性房地产折旧	5,119,786.03	5,124,860.51	5,191,852.77
长期待摊费用摊销	10,613.46	14,150.88	58,783.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"-"号填列）			-33,601.42
固定资产报废损失（收益以"-"号填列）			199,582.05
经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列）	-81,132.18	-188,390.02	-616,446.74
经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列）	211,841.50	-1,047,081.76	-231,946.30
经营活动产生的现金流量净额	7,229,109.46	6,983,564.74	5,555,133.07
2 现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58
减：现金的期初余额	1,290,772.32	707,207.58	1,045,765.80
现金及现金等价物净增加额	529,109.46	583,564.74	-338,558.22

2. 现金及现金等价物

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、现金	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58
二、期末现金及现金等价物余额	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58

七、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)
中外运空运发展股份有限公司	控股股东	北京	航空货代及快递服务	90,548.17	100.00	
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		100.00
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69		
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

（二）其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
中外运空运有限公司成都分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都嘉航报关服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	其他关联方

注：中外运-敦豪国际航空快件有限公司系中国外运股份有限公司合营企业。

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运空运有限公司成都分公司	租赁业务	767,861.96	978,511.16	3,711,253.86
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	租赁业务	573,904.65	357,595.20	356,442.00
成都嘉航报关服务有限公司	租赁业务	72,867.53		

（2）采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	640,648.68	502,211.35	646,722.85

2. 关联方存款

本公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	552,584.57	766,228.37	351,018.72
利息收入	31,121.94	36,394.76	11,075.29

注：正数为净存入，负数为净支取。

（四）应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中外运空运有限公司成都分公司					723,705.71	
其他应收款	中外运空运有限公司成都分公司					20,270.48	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	50,400,000.00		43,700,000.00		37,300,000.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	中外运-敦豪国际航空快件有限公司	65,606.99	32,208.10	32,208.10
其他应付款	中外运空运有限公司成都分公司	58,105.44	109,355.56	164,020.00
其他应付款	成都嘉航报关服务有限公司	6,052.00		
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司			646,722.85
预收款项	中外运空运有限公司成都分公司			109,355.56

八、承诺及或有事项

无。

九、资产负债表日后事项

无。

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、财务报表的批准

本公司 2024 年度、2023 年度以及 2022 年度财务报表已经本公司管理层于 2025 年 4 月 9 日批准报出。

中外运（成都）空港物流有限公司

二〇二五年四月九日

第 11 页至第 56 页的财务报表附注由下列负责人签署

公司负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人
签名：	签名：周晓燕	签名：涂彪
日期：	日期：	日期：

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5110万元

成立日期　2012年03月06日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2025年03月03日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一一年十月十日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

注册号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月23日

授权人：王国松

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

1. 本证书认证范围以及行政许可、强制性产品认证时，证书与资质共同使用有效。
2. 获证组织应当按照标准规范要求持续合格此证书方继续有效，证书有效性可扫二维码查询。
3. 本证书信息可在国家认监委网站 www.cnca.gov.cn 和公司网站 www.bac.net.cn 查询。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 杨彦东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1980-03-10

工作单位 Working unit 山西大正会计师事务所有限公司

身份证件号码 Identity card No. 140311800320181



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号 No. of Certificate 140100160074

发证机构 Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期 Date of Issuance 2006年 6月 23日

山西省注册会计师协会 年检专用章

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：杨彦东

证书编号：140100160074

记

mation

年 月 日

CPA注册资质和超期教育合格 BICPA 2017

08年3月17日



This certificate is valid for another year after this renewal.

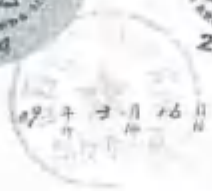


This certificate is valid for another year after this renewal.



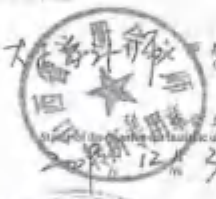






注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



注册会计师
CPAs

会计师事务所
Stamp of the transferor institute of CPAs

2012 年 12 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师
CPAs

会计师事务所
Stamp of the transferee institute of CPAs

2013 年 12 月 9 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



注册会计师
CPAs

会计师事务所
Stamp of the transferor institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师
CPAs

会计师事务所
Stamp of the transferee institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



注册会计师
CPAs

会计师事务所
Stamp of the transferor institute of CPAs

2013 年 1 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师
CPAs

会计师事务所
Stamp of the transferee institute of CPAs

2013 年 1 月 9 日

12

注 意 事 项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 Full name 男 Sex 1989-09-20 Date of birth 中国注册会计师协会 Institute of CPAs 注册会计师 Working unit 身份证号码 Identity card No. 132222198909202021



证书编号：No. of Certificate 132000110121

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2019 年 11 月 25 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020 年 月 日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 9 月 26 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 9 月 26 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 2 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 2 日

13

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 12 月 5 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 12 月 5 日

14

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

事务所 CPAs

特邀协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

15

天津中外运建合仓储服务有限公司

审 计 报 告

大信审字[2025]第 1-03742 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25Z49B2JZM

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2025]第1-03742号

中银基金管理有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了天津中外运建合仓储服务有限公司（以下简称“天津建合”）财务报表，包括2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的资产负债表，2024年度、2023年度及2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天津建合2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的财务状况以及2024年度、2023年度及2022年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天津建合，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天津建合的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天津建合、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天津建合的财务报告过程。

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

（此页无正文，为《大信会计师事务所（特殊普通合伙）关于天津中外运建合仓储服务有限公司，大信审字[2025]第 1-03742 号审计报告》之盖章签字页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师 杨彦东
[illegible]60024

中国注册会计师：

二〇二五年四月九日

资产负债表

编制单位：天津中外运建合仓储服务有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	六（一）	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六（二）		-	2,152,551.49
应收款项融资				
预付款项	六（三）		200,000.00	364,062.00
应收资金集中管理款	六（四）	70,000,000.00	62,000,000.00	49,570,066.99
其他应收款		-	-	-
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六（五）	201,761.80	355,993.36	8,231.25
流动资产合计		80,116,413.46	65,750,983.55	53,417,537.73
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六（六）	129,243,791.11	137,320,123.18	141,987,193.54
固定资产	六（七）	4,520,583.92	5,049,694.01	9,495,879.09
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		-	-	-
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	六（八）	426,100.31	306,725.57	-
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		134,190,475.34	142,676,542.76	151,483,072.63
资产总计		214,306,888.80	208,427,526.31	204,900,610.36

公司负责人：王宇　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：关

资产负债表（续）

编制单位：天津中外运建合仓储服务有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六（九）	11,531.41	16,999.87	
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	六（十）			
应交税费	六（十一）	127,740.12	87,082.77	153,089.02
其他应付款	六（十二）	1,970,200.00	1,860,000.00	2,170,802.36
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六（十三）	91,333,300.00	90,725,525.00	90,046,450.00
其他流动负债				
流动负债合计		93,442,771.53	92,689,607.64	92,370,341.38
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	六（十四）			
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	六（十五）	2,963,368.74	3,156,631.86	3,349,894.98
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,963,368.74	3,156,631.86	3,349,894.98
负债合计		96,406,140.27	95,846,239.50	95,720,236.36
所有者权益：				
实收资本	六（十六）	122,746,002.06	122,746,002.06	122,746,002.06
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备	六（十七）	17,513.96	6,614.17	382,090.29
盈余公积		-	-	-
未分配利润	六（十八）	-4,862,767.49	-10,171,329.42	-13,947,718.35
股东权益合计		117,900,748.53	112,581,286.81	109,180,374.00
负债和股东权益总计		214,306,888.80	208,427,526.31	204,900,610.36

公司负责人：王宇　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：关旭

利润表

编制单位：天津中外运建合仓储服务有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	六（十九）	25,136,936.51	24,773,127.98	24,015,099.83
减：营业成本	六（十九）	14,531,370.34	15,391,892.12	15,180,888.70
税金及附加	六（二十）	2,204,155.00	2,410,536.87	2,549,881.93
销售费用				
管理费用	六（二十一）	500,484.18	607,100.98	432,988.42
研发费用				
财务费用	六（二十二）	2,696,023.26	2,811,784.95	5,631,276.11
其中：利息费用		2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
利息收入		49,005.63	24,856.75	16,790.15
加：其他收益	六（二十三）	197,106.48	224,555.89	255,134.57
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六（二十四）			49,717.77
二、营业利润		5,402,010.21	3,776,388.93	524,917.01
加：营业外收入				
减：营业外支出	六（二十五）	6,033.06		
三、利润总额		5,395,977.15	3,776,388.93	524,917.01
减：所得税费用	六（二十六）	87,415.22		
四、净利润		5,308,561.93	3,776,388.93	524,917.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
六、综合收益总额		5,308,561.93	3,776,388.93	524,917.01
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

公司负责人：王宇　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：天津中外运建合仓储服务有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		27,294,846.30	29,121,809.45	25,913,855.83
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		2,023,048.15	24,856.75	16,868.36
经营活动现金流入小计		29,317,894.45	29,146,666.20	25,930,724.19
购买商品、接受劳务支付的现金		5,872,364.94	7,046,345.63	6,869,154.32
支付给职工以及为职工支付的现金				161,383.67
支付的各项税费		3,734,437.81	4,402,227.07	3,899,863.85
支付其他与经营活动有关的现金		2,621,754.24	921,163.73	1,032,187.18
经营活动现金流出小计		12,228,556.99	12,369,736.43	11,962,589.02
经营活动产生的现金流量净额		17,089,337.46	16,776,929.77	13,968,135.17
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				94,902.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				94,902.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		234,693.25	320,346.26	163,722.31
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		8,000,000.00	12,429,933.01	11,790,066.99
投资活动现金流出小计		8,234,693.25	12,750,279.27	11,953,789.30
投资活动产生的现金流量净额		-8,234,693.25	-12,750,279.27	-11,858,886.65
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
筹资活动产生的现金流量净额		-2,134,999.98	-2,154,305.55	-2,258,750.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		17.24	19.24	95.87
五、现金及现金等价物净增加额		6,719,661.47	1,872,364.19	-149,405.62
加：期初现金及现金等价物余额		3,194,990.19	1,322,626.00	1,472,031.62
六、期末现金及现金等价物余额		9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00

公司负责人：王宇　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：吴娟

所有者权益变动表

编制单位：天津中外运建合仓储服务有限公司　　单位：人民币元

项目	2024年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	122,746,002.06							6,614.17		-10,171,329.42	112,581,286.81
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	122,746,002.06							6,614.17		-10,171,329.42	112,581,286.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								10,899.79		5,308,561.93	5,319,461.72
（一）综合收益总额										5,308,561.93	5,308,561.93
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备								10,899.79			10,899.79
1.本期提取								173,865.64			173,865.64
2.本期使用								-162,965.85			-162,965.85
（六）其他											
四、本期期末余额	122,746,002.06							17,513.96		-4,862,767.49	117,900,748.53

公司负责人：王宇　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：吴虹

所有者权益变动表

编制单位：天津中外运建合仓储服务有限公司　　单位：人民币元

项目	2023年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	122,746,002.06							382,090.29		-13,947,718.35	109,180,374.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	122,746,002.06							382,090.29		-13,947,718.35	109,180,374.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-375,476.12		3,776,388.93	3,400,912.81
（一）综合收益总额										3,776,388.93	3,776,388.93
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备								-375,476.12			-375,476.12
1.本期提取								170,075.50			170,075.50
2.本期使用								-545,551.62			-545,551.62
（六）其他											
四、本期期末余额	122,746,002.06							6,614.17		-10,171,329.42	112,581,286.81

公司负责人：王宇　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：关虹

所有者权益变动表

编制单位：天津中外运建合仓储服务有限公司　　单位：人民币元

项目	2022年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	122,746,002.06							454,118.62		-14,472,635.36	108,727,485.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	122,746,002.06							454,118.62		-14,472,635.36	108,727,485.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-72,028.33		524,917.01	452,888.68
（一）综合收益总额										524,917.01	524,917.01
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备								-72,028.33			-72,028.33
1.本期提取								162,744.97			162,744.97
2.本期使用								-234,773.30			-234,773.30
（六）其他											
四、本期期末余额	122,746,002.06							382,090.29		-13,947,718.35	109,180,374.00

公司负责人：王宇　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：关虹

天津中外运建合仓储服务有限公司
财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

天津中外运建合仓储服务有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），于 2013 年 10 月 30 日成立，原为运盛（香港）物流有限公司的全资子公司，2017 年本公司变更为诚创有限公司的全资子公司；注册资本为 2,000.00 万美元；统一社会信用代码为 91120111079629089O；法定代表人为王宇；注册地址为天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）营业期限

本公司的营业期限为自 2013 年 10 月 30 日至 2063 年 10 月 29 日。

（四）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为诚创有限公司，最终控制方为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。

（五）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告于 2025 年 4 月 16 日经本公司管理层批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下称“企业会计准则”），并基于制定的重要会计政策和会计估计进行编制。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的财务状况以及2024年度、2023年度及2022年度的经营成果和现金流量。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期

限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为

基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入：

（2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得，采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2.金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计

量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人（不考虑本公司取得的任何担保），则本公司认为发生违约事件。

2.3 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（3）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2.4 主要应收款项信用损失的具体确认标准和计提方法

应收账款按照信用风险特征组合：

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
应收账款	单项计提		应收账款涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本公司按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组合	本公司低风险组合的应收账款主要为对招商局合并报表范围内的关联单位，合营企业、联营企业及其子公司等的应收账款，其信用风险特征相似。	0%。上述单位信用风险低，本公司基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述单位如果信用风险恶化，本公司将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的应收账款。
		账龄组合	本公司账龄组合的应收账款为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的应收账款，账龄能够反映其信用风险特征。	1年以内1.45%；1至2年41.68%；2至3年88.26%；3年以上100%。账龄以交易日期为基础确定，以账龄为基础的迁徙率和历史损失率经前瞻调整确定的预期信用损失率代表了对预期信用损失的合理估计。本公司每年对账龄组合的应收账款的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
其他应收款	单项计提（第三阶段）		其他应收款项涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本公司按照单项计提信用损失。	个别认定

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
	组合计提(第一、二阶段)	低风险组合(第一阶段)	本公司低风险组合的其他应收款项主要为应收政府单位、招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的款项，以及押金、保证金、备用金、代垫款等，其信用风险特征相似。	0%。上述款项类别信用风险低，本公司基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述款项类别所涉应收对象如果信用风险恶化，本公司将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的其他应收款项。
		1年以内账龄组合(第一阶段)	本公司账龄组合的其他应收款项为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的其他应收款项，账龄能够反映其信用风险特征。	3.90%。账龄以发生日期为基础确定，本公司每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
		1年以上账龄组合(第二阶段)		1至2年32.51%；2至3年57.40%；3年以上100%。账龄以发生日期为基础确定，本公司每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。

2.5 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3. 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相

关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

4.金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本公司作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本公司以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5.衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合

同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

（七）投资性房地产

投资性房地产是指本公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	5-25	0-5	3.80-20.00
车辆	5	5	19.00
机器设备、家具、器具及其他设备	5-25	5	3.80-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（九）在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

（十）无形资产

1. 无形资产

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

2. 研究与开发支出

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

（十二）除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险，内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄，经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十四）收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品

或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（三）本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注三、（六）。本公司拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既

定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（十六）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十七）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时

性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十八）外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（十九）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

对于首次执行日后签订或变更的合同，在合同开始或变更日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1.本公司作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本公司将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本公司能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本公司发生的初始直接费用。

（4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条

款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3 可退回的租赁押金

本公司支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）执行新租赁准则公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出执行新租赁准则公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

（5）根据执行新租赁准则公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币5万元的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司作为承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本公司选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2.本公司作为出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本公司收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的，本公司作为出租人与承租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本公司选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3. 售后租回交易

3.1 本公司作为卖方及承租人

本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2 本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

（二十）安全生产费

本公司按照2012年2月14日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的财企(2012)16号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

四、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策的变更

本公司作为中国外运股份有限公司（A+H股上市公司，以下简称“中国外运”）的附属公司，已于本报告期前开始执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期会计》《企业会计准则第14号—收入》《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》《企业会计准则第12号——债务重组》《企业会计准则第21号——租赁》等准则。本报告期不涉及上述准则相关的会计政策变更。

1. 本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于亏损合同的判断”相关规定，根据累积影响数调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

2. 本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前未按照规定列报的，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

3. 本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照本解释相关规定进行处理的，进行追溯调整，该规定对可比期间的财务报表数据不产生影响。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

4. 本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，

对首次执行该规定的累积影响数，调整2022年1月1日留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

5. 本公司自2023年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计的变更

无。

（三）前期差错更正及影响

无。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	6%、9%、13%
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/m^2
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠政策及其依据

1. 根据财政部税务总局海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，及财政部税务总局公告2022年第11号《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》的规定，自2019年4月1日至2022年12月31日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

2. 根据财政部税务总局公告2023年第1号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。

3. 根据财政部税务总局公告 2023 年第 5 号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

六、财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00
合计	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内			2,152,551.49
小计			2,152,551.49
减：坏账准备			
合计			2,152,551.49

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,152,551.49	100.00			2,152,551.49
其中：低风险组合	2,152,551.49	100.00			2,152,551.49
合计	2,152,551.49	100.00			2,152,551.49

注：2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日应收账款无余额。

3. 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

截止 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运久凌储运有限公司天津分公司	2,152,551.49	100.00	
合计	2,152,551.49	100.00	

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内			200,000.00	100.00	364,062.00	100.00
合计			200,000.00	100.00	364,062.00	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额的预付款情况

截止 2023 年 12 月 31 日，按预付对象归集期末余额的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津绿州燃气有限公司	200,000.00	100.00
合计	200,000.00	100.00

截止 2022 年 12 月 31 日，按预付对象归集期末余额的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津绿州燃气有限公司	350,000.00	96.14
天津市赛达水务有限公司	14,062.00	3.86
合计	364,062.00	100.00

（四）应收资金集中管理款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
集中归集资金	70,000,000.00	62,000,000.00	49,570,066.99
减：信用损失准备			
合计	70,000,000.00	62,000,000.00	49,570,066.99

（五）其他流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预交所得税	201,761.80	355,993.36	8,231.25
合计	201,761.80	355,993.36	8,231.25

（六）投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	165,616,648.29	40,171,471.00	205,788,119.29
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	165,616,648.29	40,171,471.00	205,788,119.29

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023年12月31日	61,103,226.49	7,364,769.62	68,467,996.11
2.本期增加金额	7,272,902.65	803,429.42	8,076,332.07
（1）计提或摊销	7,272,902.65	803,429.42	8,076,332.07
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	68,376,129.14	8,168,199.04	76,544,328.18
三、减值准备			
四、账面价值			
2024年12月31日	97,240,519.15	32,003,271.96	129,243,791.11

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	161,174,381.82	40,171,471.00	201,345,852.82
2.本期增加金额	4,442,266.47		4,442,266.47
（1）固定资产转入	4,442,266.47		4,442,266.47
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	165,616,648.29	40,171,471.00	205,788,119.29
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022年12月31日	52,797,319.08	6,561,340.20	59,358,659.28
2.本期增加金额	8,305,907.41	803,429.42	9,109,336.83
（1）计提或摊销	7,062,290.38	803,429.42	7,865,719.80
（2）固定资产转入	1,243,617.03		1,243,617.03
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	61,103,226.49	7,364,769.62	68,467,996.11
三、减值准备			
四、账面价值			
2023年12月31日	104,513,421.80	32,806,701.38	137,320,123.18

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021年12月31日	159,310,413.39	40,171,471.00	199,481,884.39
2.本期增加金额	1,863,968.43		1,863,968.43
（1）固定资产转入	1,863,968.43		1,863,968.43
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	161,174,381.82	40,171,471.00	201,345,852.82
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021年12月31日	45,299,347.94	5,757,910.78	51,057,258.72

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
2.本期增加金额	7,497,971.14	803,429.42	8,301,400.56
（1）计提或摊销	6,980,615.58	803,429.42	7,784,045.00
（2）固定资产转入	517,355.56		517,355.56
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	52,797,319.08	6,561,340.20	59,358,659.28
三、减值准备			
四、账面价值			
2022 年 12 月 31 日	108,377,062.74	33,610,130.80	141,987,193.54

（七）固定资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	4,520,583.92	5,049,694.01	9,495,879.09
合计	4,520,583.92	5,049,694.01	9,495,879.09

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	5,964,971.79	7,155,854.59	13,120,826.38
2.本期增加金额		45,924.70	45,924.70
（1）外购		45,924.70	45,924.70
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	5,964,971.79	7,201,779.29	13,166,751.08
二、累计折旧			
1.2023 年 12 月 31 日	1,656,927.42	6,414,204.95	8,071,132.37
2.本期增加金额	245,408.96	329,625.83	575,034.79
（1）计提	245,408.96	329,625.83	575,034.79
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	1,902,336.38	6,743,830.78	8,646,167.16
三、减值准备			
四、账面价值			
2024 年 12 月 31 日	4,062,635.41	457,948.51	4,520,583.92

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	10,407,238.26	7,155,854.59	17,563,092.85
2.本期增加金额			

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
3.本期减少金额	4,442,266.47		4,442,266.47
（1）转出投资性房地产	4,442,266.47		4,442,266.47
4.2023 年 12 月 31 日	5,964,971.79	7,155,854.59	13,120,826.38
二、累计折旧			
1.2022 年 12 月 31 日	2,444,523.22	5,622,690.54	8,067,213.76
2.本期增加金额	456,021.23	791,514.41	1,247,535.64
（1）计提	456,021.23	791,514.41	1,247,535.64
3.本期减少金额	1,243,617.03		1,243,617.03
（1）转出投资性房地产	1,243,617.03		1,243,617.03
4.2023 年 12 月 31 日	1,656,927.42	6,414,204.95	8,071,132.37
三、减值准备			
四、账面价值			
2023 年 12 月 31 日	4,308,044.37	741,649.64	5,049,694.01

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	车辆	合计
一、账面原值				
1.2021 年 12 月 31 日	12,271,206.69	7,096,365.16	140,000.00	19,507,571.85
2.本期增加金额		151,513.24		151,513.24
（1）购置		151,513.24		151,513.24
3.本期减少金额	1,863,968.43	92,023.81	140,000.00	2,095,992.24
（1）处置或报废		92,023.81	140,000.00	232,023.81
（2）转出投资性房地产	1,863,968.43			1,863,968.43
4.2022 年 12 月 31 日	10,407,238.26	7,155,854.59		17,563,092.85
二、累计折旧				
1.2021 年 12 月 31 日	2,424,182.75	4,801,505.94	133,000.00	7,358,688.69
2.本期增加金额	537,696.03	875,023.53		1,412,719.56
（1）计提	537,696.03	875,023.53		1,412,719.56
3.本期减少金额	517,355.56	53,838.93	133,000.00	704,194.49
（1）处置或报废		53,838.93	133,000.00	186,838.93
（2）转出投资性房地产	517,355.56			517,355.56
4.2022 年 12 月 31 日	2,444,523.22	5,622,690.54		8,067,213.76
三、减值准备				
四、账面价值				
2022 年 12 月 31 日	7,962,715.04	1,533,164.05		9,495,879.09

（八）长期待摊费用

类别	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2024 年 12 月 31 日
装修费	306,725.57		62,384.86		244,340.71
园区仓库改造费		184,703.75	2,944.15		181,759.60
合计	306,725.57	184,703.75	65,329.01		426,100.31

类别	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日
装修费		311,924.30	5,198.73		306,725.57
合计		311,924.30	5,198.73		306,725.57

注：2022 年 12 月 31 日无余额。

（九）应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	11,531.41	16,999.87	
合计	11,531.41	16,999.87	

（十）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
短期薪酬		407,330.79	407,330.79	
离职后福利-设定提存计划		77,020.29	77,020.29	
合计		484,351.08	484,351.08	

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
短期薪酬		504,942.38	504,942.38	
离职后福利-设定提存计划		80,554.63	80,554.63	
合计		585,497.01	585,497.01	

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
短期薪酬	97,721.00	310,322.52	408,043.52	
离职后福利-设定提存计划		68,249.82	68,249.82	
合计	97,721.00	378,572.34	476,293.34	

2. 短期职工薪酬情况

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		332,025.20	332,025.20	

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
职工福利费		6,369.84	6,369.84	
社会保险费		32,482.75	32,482.75	
其中：医疗保险费		31,627.94	31,627.94	
工伤保险费		854.81	854.81	
住房公积金		36,453.00	36,453.00	
合计		407,330.79	407,330.79	

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		392,601.65	392,601.65	
职工福利费		41,468.00	41,468.00	
社会保险费		35,063.50	35,063.50	
其中：医疗保险费		33,561.74	33,561.74	
工伤保险费		1,501.76	1,501.76	
住房公积金		35,809.23	35,809.23	
合计		504,942.38	504,942.38	

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	97,721.00	232,137.83	329,858.83	
职工福利费		11,333.33	11,333.33	
社会保险费		30,112.06	30,112.06	
其中：医疗保险费		28,618.30	28,618.30	
工伤保险费		1,493.76	1,493.76	
住房公积金		32,586.00	32,586.00	
工会经费和职工教育经费		4,153.30	4,153.30	
合计	97,721.00	310,322.52	408,043.52	

3. 设定提存计划情况

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险		51,288.55	51,288.55	
失业保险费		1,709.62	1,709.62	
企业年金缴费		24,022.12	24,022.12	
合计		77,020.29	77,020.29	

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险		53,556.18	53,556.18	
失业保险费		1,745.74	1,745.74	

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
企业年金缴费		25,252.71	25,252.71	
合计		80,554.63	80,554.63	

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险		43,859.20	43,859.20	
失业保险费		1,383.26	1,383.26	
企业年金缴费		23,007.36	23,007.36	
合计		68,249.82	68,249.82	

（十一）应交税费

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
增值税	114,053.68	78,164.26	137,133.39
城市维护建设税	7,983.76	5,202.46	9,307.45
教育费附加	5,702.68	3,716.05	6,648.18
合计	127,740.12	87,082.77	153,089.02

（十二）其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	1,970,200.00	1,860,000.00	2,170,802.36
合计	1,970,200.00	1,860,000.00	2,170,802.36

1. 其他应付款

（1）按款项性质分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金	1,970,200.00	1,860,000.00	1,860,000.00
关联方往来款			310,802.36
合计	1,970,200.00	1,860,000.00	2,170,802.36

（2）账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位名称	2023 年 12 月 31 日	未偿还或未结转原因
中外运久凌储运有限公司天津分公司	1,860,000.00	保证金
合计	1,860,000.00	

单位名称	2022 年 12 月 31 日	未偿还或未结转原因
中外运久凌储运有限公司天津分公司	1,860,000.00	保证金
合计	1,860,000.00	

注：2024 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

（十三）一年内到期的非流动负债

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的长期应付款	91,333,300.00	90,725,525.00	90,046,450.00
合计	91,333,300.00	90,725,525.00	90,046,450.00

（十四）长期应付款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
长期应付款			
合计			

1.长期应付款分类

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
股东借款	41,333,300.00	40,725,525.00	40,046,450.00
关联方借款	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
小计	91,333,300.00	90,725,525.00	90,046,450.00
减：一年内到期的长期应付款	91,333,300.00	90,725,525.00	90,046,450.00
合计			

（十五）递延收益

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日	形成原因
政府补助	3,156,631.86		193,263.12	2,963,368.74	物流标准化项目扶植资金
合计	3,156,631.86		193,263.12	2,963,368.74	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日	形成原因
政府补助	3,349,894.98		193,263.12	3,156,631.86	物流标准化项目扶植资金
合计	3,349,894.98		193,263.12	3,156,631.86	

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日	形成原因
政府补助	3,543,158.10		193,263.12	3,349,894.98	物流标准化项目扶植资金
合计	3,543,158.10		193,263.12	3,349,894.98	

涉及政府补助的项目：

项目	2023年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	2024年12月31日
物流标准化项目扶植资金	3,156,631.86			193,263.12	2,963,368.74
合计	3,156,631.86			193,263.12	2,963,368.74

项目	2022 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	2023 年 12 月 31 日
物流标准化项目扶植资金	3,349,894.98			193,263.12	3,156,631.86
合计	3,349,894.98			193,263.12	3,156,631.86

项目	2021 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	2022 年 12 月 31 日
物流标准化项目扶植资金	3,543,158.10			193,263.12	3,349,894.98
合计	3,543,158.10			193,263.12	3,349,894.98

（十六）实收资本

投资者名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
诚创有限公司	122,746,002.06	122,746,002.06	122,746,002.06
合计	122,746,002.06	122,746,002.06	122,746,002.06

（十七）专项储备

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
安全生产费	6,614.17	173,865.64	162,965.85	17,513.96
合计	6,614.17	173,865.64	162,965.85	17,513.96

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
安全生产费	382,090.29	170,075.50	545,551.62	6,614.17
合计	382,090.29	170,075.50	545,551.62	6,614.17

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2022 年 12 月 31 日
安全生产费	454,118.62	162,744.97	234,773.30	382,090.29
合计	454,118.62	162,744.97	234,773.30	382,090.29

（十八）未分配利润

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	-10,171,329.42	-13,947,718.35	-14,472,635.36
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	-10,171,329.42	-13,947,718.35	-14,472,635.36
加：本期归属于母公司股东的净利润	5,308,561.93	3,776,388.93	524,917.01
期末未分配利润	-4,862,767.49	-10,171,329.42	-13,947,718.35

（十九）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租金收入	15,700,405.57	8,716,695.87	17,450,050.57	9,113,255.44	14,917,246.40	6,898,720.25
管理费收入	6,727,927.46	3,293,972.46	4,567,938.96	3,461,753.31	1,150,120.33	2,375,462.12
仓储服务收入					5,962,927.95	3,815,664.89
其他收入	2,708,603.48	2,520,702.01	2,755,138.43	2,816,883.37	1,984,805.15	2,091,041.44
合计	25,136,936.51	14,531,370.34	24,773,127.96	15,391,892.12	24,015,099.83	15,180,888.70

2. 营业成本按照性质分类

项目	2024年度	2023年度	2022年度
折旧、摊销	8,716,695.87	9,113,255.44	9,196,764.56
水电能源费	2,704,188.25	3,137,984.28	3,121,730.65
物业管理费	2,217,727.98	1,868,392.25	1,679,770.99
修理费	605,189.79	1,007,593.27	960,350.17
安全生产费	173,865.64	170,075.50	162,744.97
保险费	104,281.28	83,803.19	57,177.36
其他	9,421.53	10,788.19	2,350.00
合计	14,531,370.34	15,391,892.12	15,180,888.70

（二十）税金及附加

项目	2024年度	2023年度	2022年度
房产税	1,909,116.27	2,123,282.48	2,205,952.41
城市维护建设税	114,642.95	108,291.78	96,999.45
城镇土地使用税	82,390.73	82,390.74	157,117.50
教育费附加	81,887.81	77,351.26	69,285.32
印花税	16,117.24	19,220.61	19,027.25
车船使用税			1,500.00
合计	2,204,155.00	2,410,536.87	2,549,881.93

（二十一）管理费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
职工薪酬	484,351.08	585,497.01	378,041.46
办公费	7,387.82	1,524.82	21,434.00
其他	8,745.28	20,079.15	33,512.96
合计	500,484.18	607,100.98	432,988.42

（二十二）财务费用

项目	2024年度	2023年度	2022度
利息费用	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01

项目	2024 年度	2023 年度	2022 度
减：利息收入	49,005.63	24,856.75	16,790.15
汇兑损失	607,757.76	679,055.76	3,386,079.13
减：汇兑收益			
其他支出	2,271.15	3,260.39	3,237.12
合计	2,696,023.26	2,811,764.95	5,631,276.11

（二十三）其他收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度	与资产相关/与收益相关
物流标准化项目扶植资金	193,263.12	193,263.12	193,263.12	与资产相关
增值税加计抵减	3,843.36	31,222.89	61,793.24	与收益相关
个税手续费返还		69.88	78.21	与收益相关
合计	197,106.48	224,555.89	255,134.57	

（二十四）资产处置收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置收益			49,717.77
其中：固定资产处置收益			49,717.77
合计			49,717.77

（二十五）营业外支出

项 目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿款	6,033.06					
合 计	6,033.06					

（二十六）所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	87,415.22		
合计	87,415.22		

（二十七）现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	5,308,561.93	3,776,388.93	524,917.01
加：固定资产折旧、投资性房地产折旧	8,651,366.86	9,113,255.44	9,196,764.56
长期待摊费用摊销	65,329.01	5,198.73	
处置固定资产的损失（收益以“-”号填列）			-49,717.77

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
财务费用（收益以"-"号填列）	2,134,999.98	2,154,286.31	2,258,654.14
经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列）	354,231.56	1,977,273.34	-437,016.61
经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列）	574,848.12	-249,472.98	2,474,533.84
经营活动产生的现金流量净额	17,089,337.46	16,776,929.77	13,968,135.17
2.现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00
减：现金的期初余额	3,194,990.19	1,322,626.00	1,472,031.62
现金及现金等价物净增加额	6,719,661.47	1,872,364.19	-149,405.62

2. 现金及现金等价物

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、现金	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00
二、期末现金及现金等价物余额	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00

七、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)
诚创有限公司	控股股东	英属维尔京群岛	投资与资产管理	美元 2.00	100.00	100.00
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69		
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

（二）其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运久凌储运有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流（天津）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
华祺投资有限责任公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度	2022年度
中外运久凌储运有限公司天津分公司	仓储、租赁服务		10,695,002.37	24,015,099.83
中外运物流（天津）有限公司	租赁服务	25,024,819.96	14,040,969.63	
华琪投资有限责任公司	租赁服务	111,467.88	37,155.96	

（2）采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度	2022年度
招商局物业管理有限公司天津分公司	物业管理			258,653.50
中外运物流投资控股有限公司	利息支出	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	484,351.08	585,497.01	310,802.36

2. 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
2024年度				
拆入：				
诚创有限公司	美元5,750,000.00	2024-07-01	2025-06-30	注1
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017-05-05	2025-12-31	注2
2023年度				
拆入：				
诚创有限公司	美元5,750,000.00	2014-11-10	2024-06-30	注3
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017-05-05	2023-12-31	
2022年度				
拆入：				
诚创有限公司	美元5,750,000.00	2014-11-10	2023-11-10	
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017-05-05	2023-05-04	

注1：2024年公司与诚创有限公司签订《补充协议》，将原575.00万美元贷款合同到期日由2024年6月30日展期至2025年6月30日。

注2：2024年公司与中外运物流投资控股有限公司签订《贷款合同补充协议》，将原5,000.00万元贷款合同到期日由2023年12月31日展期至2024年12月31日。2025年2月25日公司与中外运物流投资控股有限公司签订《贷款合同之补充协议二》，将原5000万元贷款合同到期日由2024年12月31日展期至2025年12月31日。

注3：2023年公司与诚创有限公司签订《贷款合同补充协议》，将原576.00万美元贷款合同到期日由2023年11月10日展期至2024年6月30日。

注4：2023年公司与中外运物流投资控股有限公司签订《贷款合同补充协议》，将原5,000.00万元贷款合同到期日由2023年5月4日展期至2023年12月31日。

3. 关联方存款

本公司2022年1月1日至 2024年12月31日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	6,777,126.01	1,693,836.06	-3,237.95
利息收入	47,976.21	23,030.57	15,543.42

注：正数为净存入，负数为净支取。

（四）应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中外运久凌储运有限公司天津分公司					2,152,551.49	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	70,000,000.00		62,000,000.00		49,570,066.99	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	中外运久凌储运有限公司天津分公司		1,860,000.00	1,860,000.00
其他应付款	中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00		
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司			310,802.36
一年内到期的其他非流动负债	诚创有限公司	41,333,300.00	40,725,525.00	40,046,450.00
一年内到期的其他非流动负债	中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00

八、承诺及或有事项

无。

九、资产负债表日后事项

无。

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、财务报表的批准

本公司 2024 年度、2023 年度及 2022 年度财务报表已经本公司管理层于 2025 年 4 月 9 日批准报出。

天津中外运建合仓储服务有限公司

二〇二五年四月九日

第 11 页至第 53 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名：王宇	签名：周晓燕	签名：
日期：	日期：	日期：

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5110万元

成立日期　2012年03月06日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2025年03月03日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一一年十月十五日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

证书号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月23日

授权人：王国松

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

1. 本证书认证范围涉及行政许可，依据证书、强制性产品认证时，证书与资质共同使用有效；
2. 获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效，证书有效性可扫二维码查询；
3. 本证书信息可在国家认监委网站 www.cnca.gov.cn 和公司网站 www.bac.net.cn 查询。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 杨彦荣

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1980-03-20

工作单位 Working unit 山西大正会计师事务所有限公司

身份证件号码 Identity card No. 140311800320181



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号 No. of Certificate 140100160074

批准注册协会 Institute that Issued the Certificate 山西省

发证日期 Date of Issuance 2006 年 6 月 23 日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：杨彦荣

证书编号：140100160224

记

ration

效，继续有效一年。

id for another year after



年 月 日

2017 年 3 月 17 日



This certificate is valid for another year after this renewal.

This certificate is valid for another year after this renewal.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

会计师事务所
CPAs

主任会计师/会计师事务所负责人签名
Signature of the director/chief partner of the Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

会计师事务所
CPAs

主任会计师/会计师事务所负责人签名
Signature of the director/chief partner of the Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

会计师事务所
CPAs

主任会计师/会计师事务所负责人签名
Signature of the director/chief partner of the Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

注 意 事 项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

姓名 Full name 冯毅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1969-04-17

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

身份证号码 Identity card No. 532701196904170061



登记
Registration

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

证书编号：No. of Certificate 450200090004

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 始发 2006 年 12 月 15 日
换发 2019 05 05

中国注册会计师协会
广西壮族自治区分会
（广西）

4

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 22 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible]

事务所 CPAs

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

2021 年 12 月 10 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

13

昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇瞿家路666号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务

备考审计报告

大信专审字[2025]第1-03371号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机"扫一扫"或进入"注册会计师行业统一监管平台（https://acc.mof.gov.cn）"进行查验，
报告编码：京258MEDJRE1

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信专审字[2025]第 1-03371 号

中银基金管理有限公司董事会：

一、审计意见

我们接受贵公司委托，审计了昆山中外运供应链有限公司（以下简称“昆山供应链”）持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇霍家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务（以下简称“交易标的”）的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于昆山供应链及中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”），并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注三对编制基础的说明，本备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。昆山供应链管理层编制备考财务报表系为反映交易标的于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之目的使用，仅供中银基金在上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市之目的向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申报文件之用，不得用于其他任何目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxinqa.com.cn

四、管理层对备考财务报表的责任

昆山供应链管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制备考财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。中银基金管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

在编制备考财务报表时，昆山供应链管理层负责评估交易标的的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非昆山供应链管理层计划清算交易标的、终止运营或别无其他现实的选择。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价昆山供应链评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对昆山供应链管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对交易标的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致基础设施项目公司昆山供应链不能持续经营。

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二五年四月九日

备考资产负债表

备考主体：昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇淀宋路666号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	九（一）	7,505,419.62	2,080,516.65	2,544,165.44
应收票据				
应收账款	九（二）			1,450,537.16
预付款项	九（三）	34,047.16	32,400.00	32,923.51
应收资金集中管理款	九（四）	55,000,000.00	49,000,000.00	36,252,324.32
其他应收款	九（五）	549,689.93	557,089.93	557,089.93
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	九（六）		1,317,419.46	740,772.54
流动资产合计		63,089,156.71	52,987,426.04	41,577,812.90
非流动资产：				
投资性房地产	九（七）	81,934,734.28	85,902,399.13	89,870,063.98
固定资产	九（八）	2,434,122.22	3,066,581.88	3,678,854.93
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		84,368,856.50	88,968,981.01	93,548,918.91
资产总计		147,458,013.21	141,956,407.05	135,126,731.81

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考资产负债表（续）

备考主体：昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇翟家路666号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　　目	附注	2021年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
应付票据				
应付账款	九（九）	15,533.98	254,925.15	170,958.68
预收款项	九（十）	22,629.97		
应付职工薪酬				
应交税费	九（十一）	925,512.90	829,076.41	595,890.82
其他应付款	九（十二）			183,125.18
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		963,676.85	1,084,001.56	949,974.66
非流动负债：				
长期借款				
长期应付款				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		963,676.85	1,084,001.56	949,974.66
所有者权益：				
所有者权益合计		146,494,336.36	140,872,405.49	134,176,757.15
负债及所有者权益合计		147,458,013.21	141,956,407.05	135,126,731.81

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：田波　印　320583196905XX

主管会计工作负责人：周晓燕

会计机构负责人：梁彦

备考利润表

备考主体：昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇霍家路666号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	九、（二）	17,626,469.18	16,789,476.66	15,881,370.25
减：营业成本	九、（二）	7,683,802.60	8,097,930.01	7,402,871.06
税金及附加	九、（十四）	1,944,496.81	43,533.68	572,252.16
销售费用				
管理费用	九、（十五）	432,295.18	566,367.08	207,206.14
财务费用	九、（十六）	-1,192.10	-23,893.76	-71,899.96
其中：利息费用				
利息收入		5,144.40	15,462.17	9,234.98
加：其他收益	九、（十七）		794,892.79	
投资收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,567,066.99	8,900,432.44	7,770,940.85
加：营业外收入	九、（十八）		1.69	
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,567,066.99	8,900,434.13	7,770,940.85
减：所得税费用	九、（十九）	1,876,443.54	2,273,478.37	1,967,949.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,690,623.45	6,626,955.76	5,802,991.60
按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,690,623.45	6,626,955.76	5,802,991.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		5,690,623.45	6,626,955.76	5,802,991.60

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：田波　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：梁彦

昆山中外运供应链有限公司
持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇瞿家路666号
中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务
备考财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

昆山中外运供应链有限公司（以下简称“昆山供应链”），于2013年6月4日成立。注册资本为2,300.00万美元；法定代表人为田波；统一社会信用代码为91320583067626024H；注册地址为江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧，纬二路北侧；营业期限为2013年6月4日至2033年6月3日。

昆山供应链经营范围主要为供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

根据中国外运物流发展有限公司（以下简称“物流发展”）与中国外运（香港）控股有限公司（以下简称“外运香港”）签订的托管协议，除增加或减少注册资本、公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式以及修改公司章程等保护性权利仍由外运香港行使外，外运香港将全部股权所对应的经营管理权委托物流发展行使，物流发展享有并承担昆山供应链在托管期间产生的经营损益。

2022年10月1日，外运香港与中外运物流投资控股有限公司（以下简称“外运投控”）签订托管合同书，外运香港将其持有的昆山供应链全部股权委托外运投控管理，将昆山供应链的经营管理权委托外运投控行使，并由外运投控享有所对应的收益权，托管期限自2022年10月1日起至昆山供应链股权变更日止。原托管协议终止，昆山供应链的实际控制人变更为外运投控，最终控制方为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。

二、 备考财务报表的编制背景及本次交易情况

2020年8月6日，中国证券监督管理委员会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告[2020]54号）（以下简称“募集指引”）。根据募集指引及中国外运股份有限公司（以下简称“中国外运”）的统一安排，昆山供应链拟将持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇翟家路666号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务（以下简称“基础设施项目”“本备考主体”）作为中国外运公开募集基础设施证券投资基金的基础资产。

重组前，基础设施项目由昆山供应链自用或出租，相关的财务数据包含于昆山供应链的财务报表中，未单独核算。昆山供应链在经营仓储租赁业务的同时还为客户提供多样性的物流服务，包括单独或以仓储租赁为基础向客户提供的装卸、操作、运输等综合物流服务。昆山供应链持有的资产、业务除基础设施项目外还包含提供装卸、操作、运输等服务相关的资产、业务。

2022年4月1日，昆山供应链与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司（以下简称“外运物流供应链公司”）签订《昆山中外运供应链有限公司与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司仓库租赁合同》，外运物流供应链公司承租基础设施项目全部仓库。

2022年6月30日，昆山供应链与外运物流供应链公司签订《昆山中外运供应链有限公司与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司资产划转协议》，通过内部转让方式将基础设施项目以外的资产、业务剥离至中国外运下属子公司中外运物流供应链管理（昆山）有限公司，与基础设施项目相关的资产、负债及业务则继续保留在昆山供应链。自2022年7月1日起，保留于昆山供应链的基础设施项目开始独立核算。

中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）拟作为基金管理人设立基础设施证券投资基金，并由其关联公司中银资产管理有限公司在基础设施证券投资基金下发起设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。基础设施证券投资基金在上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将保留于昆山供应链的基础设施项目注入专项计划，并最终实现注入基础设施证券投资基金之目的。

考虑到保留于昆山供应链的基础设施项目于2022年6月30日完成剥离重组，昆山供应链根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（以下简称“操作指引”），基于基础设施项目过往运营情况和合理假设编制了基础设施项目相关资产及业务2024年度、2023年度、2022年度的备考财务报表，包括备考资产负债表和备考利润表。

三、 备考财务报表的编制基础

昆山供应链管理层基于本附注二所述的目的和背景编制了本备考财务报表，以反映基础设施项目2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的财务状况以及2024年度、2023年度及2022年度的经营成果。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表附注，未编制备考现金流量表和备考所有者权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。

本备考财务报表假定保留于昆山供应链的基础设施项目相关资产及业务形成的业务架构自2022年1月1日起即已独立运营，单独核算，并以昆山供应链经审计的历史财务信息为基础，在持续经营假设的基础上编制。

编制基础设施项目备考报表时，主要依据昆山供应链经审计的历史财务报表项目发生额和余额明细所对应的基础设施项目相关资产、负债、损益信息进行拆分，昆山供应链管理层还会根据基础设施项目历史运营情况、内部管理评价方法和对业务实质的理解进行分配或者估算。因此，本备考财务报表不能用于预测基础设施项目或昆山供应链的未来经营业绩，也可能未反映基础设施项目相关资产及业务作为一个独立运营实体在备考期间的财务状况和经营成果。具体假设和方法如下：

（一）备考资产负债表编制基础

1.备考资产负债表中投资性房地产项目（基础设施项目租赁相关的房屋建筑物、土地使用权）、固定资产（与基础设施项目相关的为提供仓储租赁服务持有的房屋建筑物、机器设备、家具、器具及其他设备）以重组保留资产范围为基础，按照相应备考期间其于昆山供应链财务报表的账面金额确定。前述基础设施项目租赁相关的房屋建筑物、土地使用权在昆山供应链财务报表未作为投资性房地产核算的，调整为投资性房地产，但不改变金额。

2.如本附注二所述，重组前，昆山供应链为客户提供多样性的综合物流服务，昆山供应链财务报表经营性往来项目余额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分，基于成本效益的原则：（1）备考资产负债表中应交税费项目按照相应备考期间昆山供应链财务报表应交税费中与基础设施项目直接相关的应交房产税、城镇土地使用税确定，不考虑其他应交税费；（2）不考虑其他经营性应收应付项目的拆分。

备考资产负债表中非经营性往来项目按照相应备考期间与基础设施项目直接相关的前述非经营性往来项目于昆山供应链财务报表的账面金额确定。

3. 按照上述方法确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（二）备考利润表编制基础（2022年1-6月）

1. 如本附注二所述，重组前，昆山供应链为客户提供多样性的综合物流服务，与客户订立的业务合同涵盖多种服务，且由于历史业务明细数据保存不完整，合同金额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分。基于成本效益的原则，备考利润表中营业收入项目根据实际出租或使用面积（无实际出租或使用面积的，以月仓储量加权折算仓库年出租率，以出租率折算出租或使用面积），并按照深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司市场调查获取的备考期间基础设施项目所在地区同类仓库一般市场租赁单价估算确定。估算收入时，参考一般市场惯例，按照7:3的比例将收入拆分为租金收入和管理费收入，并分别适用9%、6%增值税税率（不考虑备考期间国家增值税税率政策的调整）。

2. 备考利润表中营业成本项目按照相应备考期间实际发生并记录于昆山供应链财务报表的与基础设施项目直接相关的折旧摊销费用，物业管理费用、维修费、人员薪酬等确定。其中，人员薪酬无法准确区分是否基础设施项目相关的，按照备考利润表营业收入占相应备考期间昆山供应链财务报表营业收入总额的比例分摊确定。

3. 备考利润表中税金及附加项目主要包括房产税、城镇土地使用税、附加税及印花税。房产税、城镇土地使用税按照相应备考期间基础设施项目实际发生并记录于昆山供应链财务报表的房产税、城镇土地使用税确定；附加税按照备考利润表中涉税项目对应的销项税与可抵扣进项税的差额及适用的附加税税率计算确定。印花税按照备考利润表营业收入、相关成本项目金额及适用的印花税税率计算确定。

4. 备考利润表中管理费用项目按照备考利润表营业收入占相应备考期间昆山供应链财务报表营业收入总额的比例乘以剔除与基础设施项目不相关项目后管理费用总额确定。

5. 备考利润表中财务费用项目按照“本附注三/（一）/2”中确定的带息负债项目于相应备考期间实际发生并记录于昆山供应链财务报表的利息支出确定，不考虑手续费及利息收入。

6. 备考利润表中资产减值损失项目按照“本附注三/（一）/1”中确定的投资性房地产、固定资产项目于相应备考期间于昆山供应链财务报表中对应的资产减值损失（如有）简单加总确定；备考利润表不考虑预期信用损失。

7. 备考利润表中营业外收支项目、其他收益项目按照相应备考期间实际发生并记录于昆山供应链财务报表的与基础设施项目直接相关的客户提前退租违约金、违规罚款及政府补助等简单加总确定。

8. 备考利润表中所得税费用项目为假设基础设施项目在相应备考期间为单独纳税主体，按照25%所得税税率计算确定，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，不考虑可抵扣亏损影响。

除上述特定事项外，本备考财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称"企业会计准则"）以及备考财务报表附注五所述的重要会计政策及会计估计编制。前述重要会计政策与中国外运、昆山供应链的会计政策一致。

四、 遵循备考财务报表附注三所述编制基础的声明

本备考财务报表已经按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基础设施项目于2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的备考财务状况以及2024年度、2023年度及2022年度的备考经营成果。

五、 重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本备考主体的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（二）营业周期

本备考主体以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本备考主体以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本备考主体会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本备考财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（五）金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1.金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本备考主体对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本备考主体将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综

合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本备考主体可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本备考主体持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本备考主体可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本备考主体根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本备考主体自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

（2）对于购入或源生的未发生信用减值，但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本备考主体在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本备考主体转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得。采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本备考主体持有该等非交易性权益工具投资期间，在本备考主体收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本备考主体，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2. 金融工具减值

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，租赁应收款，合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺，不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本备考主体对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本备考主体在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用

风险自初始确认后已显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本备考主体在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本备考主体在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本备考主体在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

2.1 信用风险显著增加

本备考主体利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本备考主体在应用金融工具减值规定时，将本备考主体成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本备考主体在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本备考主体对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本备考主体判断金融工具只具有较低的信用风险，则本备考主体假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低、借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2.2 已发生信用减值的金融资产

当本备考主体预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本备考主体内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本备考主体在内的债权人（不考虑本备考主体取得的任何担保），则本备考主体认为发生违约事件。

2.3 预期信用损失的确定

本备考主体对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本备考主体以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本备考主体采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本备考主体按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

（3）本备考主体计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2.4 主要应收款项信用损失的具体确认标准和计提方法

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
应收账款	单项计提		应收账款涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组合	本备考主体低风险组合的应收账款主要为对招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的应收账款，其信用风险特征相似。	0%。上述单位信用风险低，本备考主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述单位如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的应收账款。
		账龄组合	本备考主体账龄组合的应收账款为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的应收账款，账龄能够反映其信用风险特征。	1年以内1.45%；1至2年41.68%；2至3年88.26%；3年以上100%，账龄以交易日期为基础确定，以账龄为基础的迁徙率和历史损失率经前瞻调整确定的预期信用损失率代表了对预期信用损

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
				失的合理估计。本备考主体每年对账龄组合的应收账款的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
其他应收款	单项计提（第三阶段）		其他应收款项涉及纠纷，诉讼或债务人出现经营困难，重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提（第一、二阶段）	低风险组合（第一阶段）	本备考主体低风险组合的其他应收款项主要为应收政府单位、招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的款项，以及押金、保证金、备用金、代垫款等，其信用风险特征相似。	0%。上述款项类别信用风险低，本备考主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述款项类别所涉应收对象如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的其他应收款项。
		1年以内账龄组合（第一阶段）	本备考主体账龄组合的其他应收款项为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的其他应收款项，账龄能够反映其信用风险特征。	3.90%，账龄以发生日期为基础确定，本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
		1年以上账龄组合（第二阶段）		1至2年32.51%；2至3年57.40%；3年以上100%。账龄以发生日期为基础确定，本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。

2.5 减记金融资产

当本备考主体不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3.金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本备考主体按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本备考主体继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

4. 金融负债和权益工具的分类

本备考主体根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本备考主体承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本备考主体将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本备考主体正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本备考主体内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本备考主体自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本备考主体将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本备考主体作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本备考主体以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本备考主体与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本备考主体重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本备考主体根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本备考主体调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本备考主体（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本备考主体终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本备考主体在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本备考主体发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本备考主体不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本备考主体对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5. 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本备考主体不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的

会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本备考主体将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本备考主体按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本备考主体无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本备考主体将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本备考主体具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本备考主体计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（六）投资性房地产

投资性房地产是指本备考主体为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本备考主体采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

本备考主体至少于年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧/摊销方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（七）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本备考主体，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	25	5	3.80
土地使用权	50	-	2.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本备考主体目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本备考主体至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（八）除商誉以外的非金融资产减值

本备考主体在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产

组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（九）职工薪酬

职工薪酬，是指本备考主体为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本备考主体按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本备考主体在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资，奖金，津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本备考主体为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本备考主体将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本备考主体与职工就离职后福利达成的协议，或者本备考主体为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本备考主体不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本备考主体提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本备考主体向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本备考主体拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本备考主体在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓

励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本备考主体向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本备考主体不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、（2）本备考主体确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十）收入确认

本备考主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本备考主体向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本备考主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本备考主体预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本备考主体按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本备考主体履约的同时即取得并消耗本备考主体履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本备考主体履约过程中在建的商品；（三）本备考主体履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本备考主体在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本备考主体在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本备考主体采用投入法确定履约进度，即根据本备考主体为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本备考主体按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本备考主体已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注五、（四）。本备考主体拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本备考主体已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本备考主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本备考主体将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本备考主体向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本备考主体综合考虑能够合理取

得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本备考主体按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本备考主体重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本备考主体按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本备考主体参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本备考主体将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务，否则，本备考主体按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本备考主体按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本备考主体预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本备考主体根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本备考主体的身份是主要责任人还是代理人。本备考主体在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本备考主体为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本备考主体为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本

本备考主体为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本备考主体为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本备考主体为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本备考主体未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十一）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十二）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1.当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2.递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本备考主体以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3．所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本备考主体当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本备考主体递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1.本备考主体作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本备考主体将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本备考主体将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本备考主体能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本备考主体使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本备考主体发生的初始直接费用。

（4）本备考主体为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

（5）在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本备考主体参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本备考主体能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本备考主体按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3 可退回的租赁押金

本备考主体支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本备考主体采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本备考主体向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

（5）根据本备考主体提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本备考主体按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本备考主体重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本备考主体将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本备考主体按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本备考主体按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本备考主体对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本备考主体将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本备考主体作为承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本备考主体将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本备考主体重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2.本备考主体作为出租人

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本备考主体根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本备考主体收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本备考主体作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本备考主体发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本备考主体取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5 本备考主体作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本备考主体以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照

租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本备考主体因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本备考主体提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本备考主体按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本备考主体作为出租人与承租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本备考主体分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本备考主体自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额

作为租赁资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本备考主体按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3. 售后租回交易

3.1 本备考主体作为卖方及承租人

本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本备考主体继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2 本备考主体作为买方(出租人)

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本备考主体不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

六、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本备考主体在运用附注五所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本备考主体需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断，估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本备考主体管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本备考主体的估计存在差异。

本备考主体对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

（1）投资性房地产预计可使用年限和预计残值

本备考主体就投资性房地产中的房屋建筑物厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的房屋建筑物的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当房屋建筑物的预计可使用年限和残值少于先前估计，本备考主体将对估计的可使用年限和残值进行修订

七、 会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

本备考主体作为中国外运股份有限公司（A+H 股上市公司，以下简称“中国外运”）的附属公司，已于本报告期前开始执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 14 号——收入》《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》《企业会计准则第 12 号——债务重组》《企业会计准则第 21 号——租赁》等准则。本报告期不涉及上述准则相关的会计政策变更。

1. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定，根据累积影响数调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

2. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前未按照规定列报的，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

3. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照本解释相关规定进行处理的，进行追溯调整，该规定对可比期间的财务报表数据不产生影响。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

4. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关的财务

报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

5. 本备考主体自2023年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中"关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理"相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期差错更正

无。

八、 税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	6%、9%、13%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	5元/平方米/年
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠及批文

1. 根据《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1号）规定，对受疫情影响严重的住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2022年房产税、城镇土地使用税。

2. 根据财政部税务总局公告2022年第14号《关于增值税期末留抵退税有关城市维护建设税 教育费附加和地方教育附加政策的通知》（财税〔2018〕80号）的规定，一次性退还"制造业""科学研究和技术服务业""电力、热力、燃气及水生产和供应业""软件和信息技术服务业""生态保护和环境治理业"和"交通运输、仓储和邮政业"企业存量留抵税额，并对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除退还的增值税税额。

3. 根据《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》（苏政规〔2023〕1号），

及中共江苏省委江苏省人民政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施的通知》（苏发[2023]9号）规定，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2023年房产税、城镇土地使用税。

九、 备考财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
银行存款	7,505,419.62	2,080,516.65	2,544,165.44
合计	7,505,419.62	2,080,516.65	2,544,165.44

注：本备考主体下报告期各期末货币资金不存在使用受限制的情况。

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）			1,450,537.16
合计			1,450,537.16

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,450,537.16	100.00			1,450,537.16
其中：低风险组合	1,450,537.16	100.00			1,450,537.16
合计	1,450,537.16	100.00			1,450,537.16

注：2023年12月31日、2024年12月31日无余额

3. 按组合计提坏账准备：

名称	2022年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	1,450,537.16		
合计	1,450,537.16		

4. 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

截止2022年12月31日，按欠款方归集的期末余额应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1,450,537.16	100.00	
合计	1,450,537.16	100.00	

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	余额	比例(%)	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1年以内（含1年）	34,047.16	100.00	32,400.00	100.00	32,923.51	100.00
合计	34,047.16	100.00	32,400.00	100.00	32,923.51	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2024年12月31日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
国网江苏省电力公司昆山市供电公司	30,400.00	89.29
昆山利通燃气有限公司	3,647.16	10.71
合计	34,047.16	100.00

单位名称	2023年12月31日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
国网江苏省电力有限公司昆山市供电分公司	32,400.00	100.00
合计	32,400.00	100.00

单位名称	2022年12月31日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
国网江苏省电力有限公司昆山市供电分公司	30,600.00	92.94
昆山利泽天然气销售有限公司	2,323.51	7.06
合计	32,923.51	100.00

（四）应收资金集中管理款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
集中归集资金	55,000,000.00	49,000,000.00	36,252,324.32
减：信用损失准备			
合计	55,000,000.00	49,000,000.00	36,252,324.32

（五）其他应收款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应收款	549,689.93	557,089.93	557,089.93
合计	549,689.93	557,089.93	557,089.93

1. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）			557,089.93
1-2年（含2年）		557,089.93	
2-3年（含3年）	549,689.93		
小计	549,689.93	557,089.93	557,089.93
减：坏账准备			
合计	549,689.93	557,089.93	557,089.93

（2）按款项性质分类情况

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
往来款	549,689.93	549,689.93	549,689.93
押金、保证金		7,400.00	7,400.00
合计	549,689.93	557,089.93	557,089.93

（3）按坏账计提方法分类情况

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	549,689.93	100.00			549,689.93
其中：低风险组合	549,689.93	100.00			549,689.93
合计	549,689.93	100.00			549,689.93

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	557,089.93	100.00			557,089.93
其中：低风险组合	557,089.93	100.00			557,089.93
合计	557,089.93	100.00			557,089.93

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	557,089.93	100.00			557,089.93
其中：低风险组合	557,089.93	100.00			557,089.93
合计	557,089.93	100.00			557,089.93

（4）按欠款方归集的期末余额其他应收款情况

截止2024年12月31日，按欠款方归集的期末余额的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	2024年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
中外运物流供应链管理(昆山)有限公司	往来款	549,689.93	2-3年	100.00	
合计		549,689.93		100.00	

截止2023年12月31日，按欠款方归集的期末余额的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	2023年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
中外运物流供应链管理(昆山)有限公司	往来款	549,689.93	1-2年	98.67	
昆山利通天然气有限公司	天然气押金	7,300.00	1-2年	1.31	
昆山利泽天然气销售有限公司	天然气押金	100.00	1-2年	0.02	
合计		557,089.93		100.00	

截止2022年12月31日，按欠款方归集的期末余额的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	2022年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
中外运物流供应链管理(昆山)有限公司	往来款	549,689.93	1年以内	98.67	
昆山利通天然气有限公司	天然气押金	7,300.00	1年以内	1.31	
昆山利泽天然气销售有限公司	天然气押金	100.00	1年以内	0.02	
合计		557,089.93		100.00	

（六）其他流动资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
待抵扣进项税			740,772.54
预交税费		1,317,419.46	
合计		1,317,419.46	740,772.54

（七）投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	90,128,202.93	26,603,487.18	116,731,690.11
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	90,128,202.93	26,603,487.18	116,731,690.11
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023年12月31日	25,467,441.13	5,361,849.85	30,829,290.98
2.本期增加金额	3,435,515.28	532,149.57	3,967,664.85
（1）计提或摊销	3,435,515.28	532,149.57	3,967,664.85
3.本期减少金额			
(1)其他转出			
4.2024年12月31日	28,902,956.41	5,893,999.42	34,796,955.83
三、减值准备			
四、账面价值			
2024年12月31日	61,225,246.52	20,709,487.76	81,934,734.28

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	90,128,202.93	26,603,487.18	116,731,690.11
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	90,128,202.93	26,603,487.18	116,731,690.11
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022年12月31日	22,031,925.85	4,829,700.28	26,861,626.13
2.本期增加金额	3,435,515.28	532,149.57	3,967,664.85
（1）计提或摊销	3,435,515.28	532,149.57	3,967,664.85
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	25,467,441.13	5,361,849.85	30,829,290.98
三、减值准备			
四、账面价值			
2023年12月31日	64,660,761.80	21,241,637.33	85,902,399.13

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021年12月31日	89,943,651.45	26,603,487.18	116,547,138.63
2.本期增加金额	184,551.48		184,551.48
（1）购入	184,551.48		184,551.48

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	90,128,202.93	26,603,487.18	116,731,690.11
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021年12月31日	18,596,410.55	4,297,550.68	22,893,961.23
2.本期增加金额	3,435,515.30	532,149.60	3,967,664.90
（1）计提或摊销	3,435,515.30	532,149.60	3,967,664.90
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	22,031,925.85	4,829,700.28	26,861,626.13
三、减值准备			
四、账面价值			
2022年12月31日	68,096,277.08	21,773,786.90	89,870,063.98

（八）固定资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	2,434,122.22	3,066,581.88	3,678,854.93
合计	2,434,122.22	3,066,581.88	3,678,854.93

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	1,828,868.82	6,148,095.10	7,976,963.92
2.本期增加金额	35,514.68		35,514.68
（1）外购	35,514.68		35,514.68
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	1,864,383.50	6,148,095.10	8,012,478.60
二、累计折旧			
1.2023年12月31日	519,743.65	4,390,638.39	4,910,382.04
2.本期增加金额	70,112.51	597,861.83	667,974.34
（1）计提	70,112.51	597,861.83	667,974.34
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	589,856.16	4,988,500.22	5,578,356.38
三、减值准备			
四、2024年12月31日账面价值	1,274,527.34	1,159,594.88	2,434,122.22

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	1,828,868.82	6,099,555.10	7,928,423.92
2.本期增加金额		48,540.00	48,540.00
（1）外购		48,540.00	48,540.00
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	1,828,868.82	6,148,095.10	7,976,963.92
二、累计折旧			
1.2022年12月31日	449,631.14	3,799,937.85	4,249,568.99
2.本期增加金额	70,112.51	590,700.54	660,813.05
（1）计提	70,112.51	590,700.54	660,813.05
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	519,743.65	4,390,638.39	4,910,382.04
三、减值准备			
四、2023年12月31日账面价值	1,309,125.17	1,757,456.71	3,066,581.88

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2021年12月31日	1,828,868.82	6,047,094.04	7,875,962.86
2.本期增加金额		52,461.06	52,461.06
（1）外购		52,461.06	52,461.06
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	1,828,868.82	6,099,555.10	7,928,423.92
二、累计折旧			
1.2021年12月31日	379,518.63	3,217,950.27	3,597,468.90
2.本期增加金额	70,112.51	581,987.58	652,100.09
（1）计提	70,112.51	581,987.58	652,100.09
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	449,631.14	3,799,937.85	4,249,568.99
三、减值准备			
四、2022年12月31日账面价值	1,379,237.68	2,299,617.25	3,678,854.93

（九）应付账款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	15,533.98	254,925.15	170,958.66
合计	15,533.98	254,925.15	170,958.66

（十）预收款项

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预收租金	22,629.97		
合计	22,629.97		

（十一）应交税费

税费项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
房产税	362,711.11		323,209.29
企业所得税	401,784.68	733,749.16	215,181.19
土地使用税	95,833.89		57,500.34
增值税	59,184.21	85,351.75	
城建税	2,999.49	4,987.75	
教育费附加	2,999.52	4,987.75	
合计	925,512.90	829,076.41	595,890.82

（十二）其他应付款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应付款			183,125.18
合计			183,125.18

1. 其他应付款项

（1）按款项性质列示

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方往来			183,125.18
合计			183,125.18

（十三）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租金收入	11,733,393.79	4,635,639.19	11,251,904.26	4,628,477.90	10,862,425.89	4,619,764.99
管理费收入	5,192,440.50	2,530,798.27	4,979,387.83	2,915,109.94	4,767,597.31	2,531,759.02
其他收入	700,634.89	517,365.14	558,184.57	554,342.17	251,347.05	251,347.05
合计	17,626,469.18	7,683,802.60	16,789,476.66	8,097,930.01	15,881,370.25	7,402,871.06

2. 本备考主体估算2022年1-6月营业收入时根据基础设施项目月仓储量加权折算的仓库年出租率为：

类型	面积（平方米）	折算出租率
		2022年1-6月
丙二类仓库	38,166.50	100.00%
食堂及办公楼	1,534.73	100.00%
合计	39,701.23	

3. 对应备考期间深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司市场调查获取的基础设施项目所在地区同类仓库一般市场租赁单价为：

类型	租赁单价（元/平方米/月）
	2022年1-6月
丙二类仓库	35.14
食堂及办公楼	35.14

4. 营业成本按性质分类如下

项目	2024年度	2023年度	2022年度
折旧、摊销	4,635,639.19	4,628,477.90	4,619,764.99
物业管理费	1,906,251.80	1,935,592.18	1,527,670.09
水电能源费	534,219.03	512,657.68	251,347.05
维修费	269,442.56	819,171.62	704,574.84
安全生产费	215,547.95	129,406.85	134,127.08
保险费及其他	122,702.07	72,623.78	165,387.01
合计	7,683,802.60	8,097,930.01	7,402,871.06

（十四）税金及附加

项目	2024年度	2023年度	2022年度
房产税	1,436,645.38		653,601.02
土地使用税	383,335.52		-214,029.21
城市维护建设税	62,054.56	21,443.16	30,062.67
教育费附加、地方教育费附加	62,054.57	21,443.17	30,062.67
印花税	406.78	647.35	72,555.01
合计	1,944,496.81	43,533.68	572,252.16

（十五）管理费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
职工薪酬	413,427.26	561,411.07	206,688.12
其他	18,867.92	4,956.01	518.02
合计	432,295.18	566,367.08	207,206.14

（十六）财务费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
利息费用			
减：利息收入	5,144.40	15,462.17	9,234.98
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-9,989.99	-64,674.98
其他	3,952.00	1,558.40	2,010.00
合计	-1,192.40	-23,893.76	-71,899.96

（十七）其他收益

项目	2024年度	2023年度	2022年度
房产、土地税退税		775,784.12	
进项税加计扣除		18,694.65	
个税手续费返还		414.02	
合计		794,892.79	

（十八）营业外收入

项目	2024年度	2023年度	2022年度
其他		1.69	
合计		1.69	

（十九）所得税费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
当期所得税费用	1,855,381.46	2,194,033.16	1,967,949.25
其他	21,062.08	79,445.21	
合计	1,876,443.54	2,273,478.37	1,967,949.25

十、关联方及关联方交易

（一）与本备考主体/昆山供应链存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)
中国外运（香港）控股有限公司	控股股东	香港	货运代理及专业物流	港币60.00	100.00	
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		100.00
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69		
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

（二）本备考主体的其他关联方情况

本期与本备考主体发生关联方交易，或前期与本备考主体发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本备考主体关系
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中国外运物流发展有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

（三）关联交易情况

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度	2022年度
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	租赁业务	17,510,567.04	16,789,476.86	8,135,829.47

注：备考期间昆山供应链与关联方发生的采购、销售交易金额系以在合理且一致的基础上分配至基础设施项目，本备考财务报告未予列示。

（2）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度	2022年7-12月
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	413,427.26	561,411.07	183,125.18
招商局物业管理有限公司	接受劳务	429,375.42		

2.关联方存款

昆山供应链2022年1月1日至2024年12月31日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

项目	2024年度	2023年度	2022年度
存款存入与支取净额	6.12	397.50	-
利息收入	6.12	8,609.43	1,744.00

注：正数为净存入，负数为净支取。

（四）关联方应收应付款项

1.应收项目

项目名称	关联方	2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司					1,450,537.16	
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93		549,689.93		549,689.93	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	55,000,000.00		49,000,000.00			
应收资金集中管理款	中国外运物流发展有限公司					36,252,324.32	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司			183,125.18

十一、 承诺及或有事项

无。

十二、 资产负债表日后事项

无。

十三、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、 备考财务报表的批准

2024年度、2023年度、2022年度备考财务报表已经本备考主体管理层于2025年4月9日批准报出。

昆山中外运供应链有限公司

二〇二五年四月九日

第7页至第47页的备考财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名：田波	签名：周晓燕	签名：梁彦
日期：2025.4.9	日期：	日期：2025.4.9

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5110万元

成立日期　2012年03月06日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2025年03月03日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一二年十二月十四日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

证书号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月23日

授权人：王国松

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

1. 本证书认证机构具有行政许可，带受证书，强制性产品认证时，证书与获准其间使用有效。
2. 获证组织应当定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效，证书有效性可扫二维码查询。
3. 本证书信息可在国家认监委网站 (www.cnca.gov.cn) 和公司网站 www.bac.net.cn 查询。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 郝彦东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1980-03-20

工作单位 Working unit 山西大正会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 140311800320181

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号 No. of Certificate 140100160074

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期 Date of Issue 2006年 6月 23日

山西省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：郝彦东
证书编号：140100160024

记
ination

格，继续有效一年。
id for another year after

CPA注册资质期满换证

BICPA

2017

年 月 日

08年 3月 17日



This certificate is valid for another year after this renewal.

This certificate is valid for another year after this renewal.

8

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京
注册会计师协会
执业专用章

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

2016 12月 25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京
注册会计师协会
执业专用章

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

2016 12月 25日

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

2018 1月 9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

2018 1月 9日

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必须时刻向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

姓名 Full name 冯辰
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1969-04-17
工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所
身份证号码 Identity card No. 532701196904170061



登记
Registration

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

证书编号：No. of Certificate 450200090004

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 始发 2006 年 12 月 15 日
换发 2019 05 05

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
2019 12 22

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

2019 年 12 月 19 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

备考审计报告

大信专审字[2025]第 1-03459 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此附页于证明通审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京2541218PKT

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2205
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2205 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信专审字[2025]第 1-03459 号

中银基金管理有限公司董事会：

一、审计意见

我们接受贵公司委托，审计了瑞达（金华）仓储服务有限公司（以下简称“瑞达金华”）持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务（以下简称“交易标的”）的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度、2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于瑞达金华及中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”），并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注三对编制基础的说明，本备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。瑞达金华管理层编制备考财务报表系为反映交易标的于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之目的使用，仅供中银基金在上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市之目的向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申报文件之用，不得用于其他任

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

何目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层对备考财务报表的责任

瑞达金华管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制备考财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。中银基金管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

在编制备考财务报表时，瑞达金华管理层负责评估交易标的的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非瑞达金华管理层计划清算交易标的、终止运营或别无其他现实的选择。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价瑞达金华管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

（四）对瑞达金华管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对交易标的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致基础设施项目公司瑞达金华不能持续经营。

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二五年四月九日

备考资产负债表

备考主体：瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东988号金华中外运国际物流中心仓储物流设施相关资产及业务

单位：人民币元

项　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	九（一）	2,001,653.66	326,616.53	10,547,617.70
应收票据				
应收账款	九（二）	124,531.74	2,267,075.83	157,207.45
预付款项	九（三）	6,188.78	103,543.99	
应收资金集中管理款	九（四）	14,500,000.00	4,000,000.00	
其他应收款				
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	九（五）		22,278.10	
流动资产合计		16,632,374.18	6,719,514.45	10,704,825.15
非流动资产：				
投资性房地产	九（六）	89,003,718.55	93,525,363.44	98,901,982.16
固定资产	九（七）	7,140,309.50	8,755,061.04	8,673,773.91
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	九（八）	327,709.25	423,940.73	
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		96,471,737.30	102,704,365.21	107,575,756.07
资产总计		113,104,111.48	109,423,879.66	118,280,581.22

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

上管会计工作负责人：周吃芝

会计机构负责人：

备考资产负债表（续）

备考主体：浙达（金华）仓储服务有限公司拟作为浙江省金华市金东开发区金港大道东988号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
应付票据				
应付账款	九（九）	113,700.63	510,638.84	81,860.56
预收款项	九、（十）	88,500.00	88,500.00	
应付职工薪酬	九（十一）			4,913.22
应交税费	九（十二）	960,119.38	623,862.51	2,145,266.08
其他应付款	九（十三）	1,455,559.93	1,456,115.89	1,458,957.33
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	九（十四）	64,000,000.00	64,000,000.00	75,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		66,617,879.94	66,679,117.24	78,690,997.19
非流动负债：				
长期借款				
长期应付款				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		66,617,879.94	66,679,117.24	78,690,997.19
所有者权益：				
所有者权益合计		46,486,231.54	42,744,762.42	39,589,584.03
负债及所有者权益合计		113,104,111.48	109,423,879.66	118,280,581.22

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：周旺燕

会计机构负责人：

备考利润表

备考主体：瑞达（金华）仓储服务有限公司许可的浙江省金华市金东开发区金港大道东988号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	九（十五）	19,975,123.78	19,540,830.13	17,264,121.05
减：营业成本	九（十五）	10,103,197.39	10,180,112.98	7,996,216.98
税金及附加	九（十六）	2,042,300.12	1,997,188.87	2,230,345.95
销售费用				
管理费用	九（十七）	514,557.38	374,196.05	380,019.81
财务费用	九（十八）	2,274,894.45	2,284,095.68	2,607,876.53
其中：利息费用		2,277,333.34	2,293,375.00	2,620,624.99
利息收入		3,246.27	10,600.42	14,180.11
加：其他收益	九（二十九）	73.45	21,442.30	15,134.16
投资收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,040,247.89	4,726,678.85	4,061,795.94
加：营业外收入				
减：营业外支出	九（二十）	7.44	519,774.33	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,040,240.45	4,206,904.52	4,061,795.94
减：所得税费用	九（二十一）	1,298,771.33	1,051,726.13	1,738,569.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,741,469.12	3,155,178.39	2,323,226.74
按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,741,469.12	3,155,178.39	2,323,226.74
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		3,741,469.12	3,155,178.39	2,323,226.74

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

上管会计工作负责人：周旺燕

会计机构负责人：

瑞达（金华）仓储服务有限公司
持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号
金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务
备考财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

瑞达（金华）仓储服务有限公司（以下简称“瑞达金华”），2022 年 1 月 17 日于金华市金东区市场监督管理局登记备案，系金华中外运国际物流有限公司（以下简称“金华物流”）分立后成立的新公司，注册资本为 7,290.00 万元人民币；法定代表人为田波，统一社会信用代码为 91330703MA7GKFBY2E；注册地址为中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 4 幢；营业期限为自 2022 年 1 月 17 日至 2072 年 1 月 16 日。

主营业务范围为普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2022 年 10 月 1 日，中国外运股份有限公司（以下简称“中国外运”）与中外运物流投资控股有限公司（以下简称“外运投控”）签订托管合同书，中国外运将其持有的瑞达金华全部股权委托外运投控管理，将对瑞达金华的经营管理权委托外运投控行使，并由外运投控享有所对应的收益权，托管期限自 2022 年 10 月 1 日起至瑞达金华股权变更日止。瑞达金华的实际控制人为外运投控，最终控制方为招商局集团有限公司。

二、备考财务报表的编制背景及本次交易情况

2020 年 8 月 6 日，中国证券监督管理委员会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告[2020]54 号）（以下简称“募集指引”）。根据募集指引及中国外运的统一安排，金华物流拟将持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务（以下简称“基础设施项目”“本备考主体”）作为中国外运公开募集基础设施证券投资基金的基础资产。

重组前，基础设施项目由金华物流自用或出租，相关的财务数据包含于金华物流的财务报表中，未单独核算。金华物流在经营仓储租赁业务的同时还为客户提供多样性的物流服务，

包括一系列以仓储租赁为基础向客户提供或单独向客户提供的报关、装卸、操作、运输等综合物流服务。金华物流持有的资产、业务除基础设施项目外还包含提供报关、装卸、操作、运输等服务相关的资产、业务。

2021 年 10 月 31 日，金华物流通过存续分立的形式将基础设施项目剥离至瑞达金华，与基础设施项目无关的资产、负债及业务则继续保留在金华物流。瑞达金华自 2021 年 10 月 31 日起独立核算，名称为“瑞达（金华）仓储服务有限公司”。

分立完成后，于 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日期间（以下简称“过渡期”），瑞达金华与金华物流签订《仓库租赁协议》，过渡期内瑞达金华将基础设施项目出租给金华物流并委托其进行日常运营管理，瑞达金华按照过渡期内基础设施项目的折旧摊销、税费及其他相关成本，费用金额向金华物流收取租金。

2022 年 2 月 1 日，瑞达金华与金华物流签订《瑞达（金华）仓储服务有限公司与金华中外运国际物流有限公司仓库租赁协议》，金华物流承租基础设施项目全部仓库。

中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）拟作为基金管理人设立基础设施证券投资基金，并由其关联公司中银资产管理有限公司在基础设施证券投资基金下发起设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。基础设施证券投资基金在上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将瑞达金华注入专项计划，并最终实现注入基础设施证券投资基金之目的。

考虑到瑞达金华成立时间较短，无法提供瑞达金华三年一期财务报告及审计报告，瑞达金华根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（以下简称“操作指引”），基于基础设施项目过往运营情况和合理假设编制了基础设施项目相关资产及业务 2024 年度、2023 年度、2022 年度及 2021 年度的备考财务报表，包括备考资产负债表和备考利润表。

三、备考财务报表的编制基础

本备考主体管理层基于本附注二所述的目的和背景编制了本备考财务报表，以反映基础设施项目 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度、2023 年度以及 2022 年度的经营成果。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表附注，未编制备考现金

流量表和备考所有者权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。

本备考财务报表假定剥离的基础设施项目相关资产及业务形成的业务架构自 2021 年 1 月 1 日起即已独立运营、单独核算，并以金华物流经审计的历史财务信息为基础，在持续经营假设的基础上编制。

编制基础设施项目备考报表时，主要依据金华物流经审计的历史财务报表项目发生额和余额明细所对应的基础设施项目相关资产、负债、损益信息进行拆分，本备考主体管理层还会根据基础设施项目历史运营情况、内部管理评价方法和对业务实质的理解进行分配或者估算。因此，本备考财务报表不能用于预测基础设施项目或瑞达金华未来经营业绩，也可能未反映基础设施项目相关资产及业务作为一个独立运营实体在备考期间的财务状况和经营成果。具体假设和方法如下：

（一）备考资产负债表编制基础：

1. 备考资产负债表中投资性房地产项目（基础设施项目租赁相关的房屋建筑物、土地使用权）、固定资产（与基础设施项目相关的为提供仓储租赁服务持有的房屋建设物、机器设备、家具、器具及其他设备）以分立协议确定的重组剥离范围为基础，按照相应备考期间其于金华物流财务报表的账面金额确定。前述基础设施项目租赁相关的房屋建筑物、土地使用权在金华物流财务报表未作为投资性房地产核算的，调整为投资性房地产，但不改变金额。

2. 如本附注二所述，重组前，金华物流为客户提供多样性的综合物流服务，金华物流财务报表经营性往来项目余额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分，基于成本效益的原则：（1）备考资产负债表中应交税费项目按照相应备考期间金华物流财务报表应交税费中与基础设施项目直接相关的应交房产税、城镇土地使用税账面金额确定，不考虑其他应交税费；（2）不考虑其他经营性应收应付项目的拆分。

备考资产负债表中非经营性往来项目按照相应备考期间与基础设施项目直接相关的前述非经营性往来项目于金华物流财务报表的账面金额确定。

备考资产负债表中带息负债项目以相关合同明确约定用于基础设施项目开发建设为基础，按照相应备考期间相关带息负债项目于金华物流财务报表的账面金额确定。

3. 按照上述方法确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（二）备考利润表编制基础

1. 如本附注二所述，重组前，金华物流为客户提供多样性的综合物流服务，与客户订立

的业务合同涵盖多种服务，且由于历史业务明细数据保存不完整，合同金额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分。基于成本效益的原则，备考利润表中营业收入项目根据实际出租或使用面积（无实际出租或使用面积的，以月仓储量加权折算仓库年出租率，以出租率折算出租或使用面积），并按照深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司市场调查获取的备考期间基础设施项目所在地区同类仓库一般市场租赁单价估算确定。估算收入时，参考一般市场惯例，按照 7:3 的比例将收入拆分为租金收入和管理费收入，并分别适用 9%、6%增值税税率（不考虑备考期间国家增值税税率政策的调整）。

2. 备考利润表中营业成本项目按照相应备考期间实际发生并记录于金华物流财务报表的与基础设施项目直接相关的折旧摊销费用、物业管理费用、维修费、人员薪酬等确定。其中，人员薪酬无法准确区分是否与基础设施项目相关的，按照备考利润表营业收入占相应备考期间金华物流财务报表营业收入总额的比例分摊确定。

3. 备考利润表中税金及附加项目主要包括房产税、城镇土地使用税、附加税及印花税。房产税、城镇土地使用税按照相应备考期间基础设施项目实际发生并记录于金华物流财务报表的房产税、城镇土地使用税确定；附加税按照备考利润表中涉税项目对应的销项税与可抵扣进项税的差额及适用的附加税税率计算确定。印花税按照备考利润表营业收入、相关成本项目金额及适用的印花税税率计算确定。

4. 备考利润表中管理费用项目按照备考利润表营业收入占相应备考期间金华物流财务报表营业收入总额的比例乘以剔除与基础设施项目不相关项目后管理费用总额确定。

5. 备考利润表中财务费用项目按照“本附注三/（一）/2”中确定的借息负债项目于相应备考期间实际发生并记录于金华物流财务报表的利息支出确定，不考虑手续费及利息收入。

6. 备考利润表中资产减值损失项目按照“本附注三/（一）/1”中确定的投资性房地产、固定资产项目于相应备考期间于金华物流财务报表中对应的资产减值损失（如有）简单加总确定；备考利润表不考虑预期信用损失。

7. 备考利润表中营业外收支项目、其他收益项目按照相应备考期间实际发生并记录于金华物流财务报表的与基础设施项目直接相关的客户提前退租违约金、违规罚款及政府补助等简单加总确定。

8. 备考利润表中所得税费用项目为假设基础设施项目在相应备考期间为单独纳税主体，按照 25%所得税税率计算确定，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

除上述特定事项外，本备考财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的

《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及备考财务报表附注五所述的重要会计政策及会计估计编制，前述重要会计政策与中国外运、金华物流、瑞达金华的会计政策一致。

四、遵循备考财务报表附注三所述编制基础的声明

本备考财务报表已经按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基础设施项目于 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2024 年度、2023 年度以及 2022 年度的备考经营成果。

五、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本备考主体的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

本备考主体以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本备考主体以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本备考主体会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本备考财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（五）金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

2. 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本备考主体对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本备考主体将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动

资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本备考主体可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本备考主体持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本备考主体可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

2.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本备考主体根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本备考主体自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

（2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资

产，本备考主体在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本备考主体转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本备考主体持有该等非交易性权益工具投资期间，在本备考主体收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本备考主体，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

2.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

3、金融工具减值

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本备考主体对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本备考主体在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用

风险自初始确认后已显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本备考主体在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本备考主体在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本备考主体在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.1 信用风险显著增加

本备考主体利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本备考主体在应用金融工具减值规定时，将本备考主体成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本备考主体在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

（6）预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济

状况的不利变化；

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本备考主体对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本备考主体判断金融工具只具有较低的信用风险，则本备考主体假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.2 已发生信用减值的金融资产

当本备考主体预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本备考主体内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债

务人不能全额偿付包括本备考主体在内的债权人（不考虑本备考主体取得的任何担保），则本备考主体认为发生违约事件。

3.3 预期信用损失的确定

本备考主体对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本备考主体以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本备考主体采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置，担保品相对于金融资产的价值等。

本备考主体按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

（3）本备考主体计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

3.4 主要应收款项信用损失的具体确认标准和计提方法

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
应收账款	单项计提		应收账款涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组合	本备考主体低风险组合的应收账款主要为对招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的应收账款，其信用风险特征相似。	0%。上述单位信用风险低，本备考主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述单位如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的应收账款。

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
		账龄组合	本备考主体账龄组合的应收账款为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的应收账款，账龄能够反映其信用风险特征。	1 年以内 1.45%；1 至 2 年 41.68%；2 至 3 年 86.26%；3 年以上 100%。账龄以交易日期为基础确定，以账龄为基础的迁徙率和历史损失率经前瞻调整确定的预期信用损失率代表了对预期信用损失的合理估计。本备考主体每年对账龄组合的应收账款的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
其他应收款	单项计提（第三阶段）		其他应收款项涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提（第一、二阶段）	低风险组合（第一阶段）	本备考主体低风险组合的其他应收款项主要为应收政府单位、招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的款项，以及押金、保证金、备用金、代垫款等，其信用风险特征相似。	0%。上述款项类别信用风险低，本备考主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备，上述款项类别所涉应收对象如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的其他应收款项。
		1 年以内账龄组合（第一阶段）	本备考主体账龄组合的其他应收款项为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的其他应收款项，账龄能够反映其信用风险特征。	3.90%。账龄以发生日期为基础确定，本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
		1 年以上账龄组合（第二阶段）		1 至 2 年 32.51%；2 至 3 年 57.40%；3 年以上 100%。账龄以发生日期为基础确定，本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。

3.5 减记金融资产

当本备考主体不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

4. 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本备考主体按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本备考主体继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

5.金融负债和权益工具的分类

本备考主体根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

5.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

5.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本备考主体承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本备考主体将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本备考主体正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本备考主体内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本备考主体自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错

配的，本备考主体将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本备考主体作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本备考主体以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

5.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本备考主体与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本备考主体重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本备考主体根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本备考主体调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

5.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本备考主体（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本备考主体终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本备考主体在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本

备考主体发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本备考主体不确认权益工具的公允价值变动，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本备考主体对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

6.衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本备考主体不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本备考主体将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本备考主体按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本备考主体无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本备考主体将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

7.金融资产和金融负债的抵销

当本备考主体具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本备考主体计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（六）投资性房地产

投资性房地产是指本备考主体为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本备考主体采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

本备考主体至少于年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧/摊销方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（七）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本备考主体，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备、家具、器具及其他设备	5	5.00	19.00
房屋建筑物	25	5.00	3.80

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本备考主体目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本备考主体至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（八）除商誉以外的非金融资产减值

本备考主体在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（九）职工薪酬

职工薪酬，是指本备考主体为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本备考主体按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本备考主体在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本备考主体为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本备考主体将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，

是指本备考主体与职工就离职后福利达成的协议，或者本备考主体为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本备考主体不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本备考主体提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本备考主体向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本备考主体拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本备考主体在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本备考主体向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本备考主体不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）本备考主体确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十）收入确认

本备考主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本备考主体向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本备考主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本备考主体预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本备考主体按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本备考主体履约的同时即取得并消耗本备考主体履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本备考主体履约过程中在建的商品；（三）本备考主体履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本备考主体在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本备考主体在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本备考主体采用投入法确定履约进度，即根据本备考主体为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本备考主体按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本备考主体已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注五、（四）。本备考主体拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本备考主体已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本备考主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本备考主体将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本备考主体向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本备考主体综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本备考主体按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本备考主体重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本备考主体按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本备考主体参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本备考主体将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本备考主体按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本备考主体按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本备考主体预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本备考主体根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本备考主体的身份是主要责任人还是代理人。本备考主体在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本备考主体为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本备考主体为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本

本备考主体为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本备考主体为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本备考主体为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本备考主体未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十一）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入

或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十二）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本备考主体以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3．所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本备考主体当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本备考主体递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1.本备考主体作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本备考主体将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本备考主体将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本备考主体能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本备考主体使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本备考主体发生的初始直接费用。

（4）本备考主体为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

（5）在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本备考主体参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本备考主体能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本备考主体按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3可退回的租赁押金

本备考主体支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本备考主体采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本备考主体向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

（5）根据本备考主体提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本备考主体按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本备考主体重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本备考主体将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本备考主体按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本备考主体按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本备考主体对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本备考主体将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），由新冠肺炎疫情直接引发的，本备考主体作为承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本备考主体将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本备考主体重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2.本备考主体作为出租人

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本备考主体根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本备考主体收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本备考主体作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本备考主体发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本备考主体取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5 本备考主体作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本备考主体以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本备考主体因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本备考主体提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本备考主体按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本备考主体作为出租人与承租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本备考主体分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本备考主体自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本备考主体按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3. 售后租回交易

3.1 本备考主体作为卖方及承租人

本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本备考主体继续确认被转让资产，同时

确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2 本备考主体作为买方(出租人)

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本备考主体不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

六、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本备考主体在运用附注五所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本备考主体需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本备考主体管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本备考主体的估计存在差异。

本备考主体对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

1.会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

（1）投资性房地产预计可使用年限和预计残值

本备考主体就投资性房地产中的房屋建筑物厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的房屋建筑物的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当房屋建筑物的预计可使用年限和残值少于先前估计，本备考主体将对估计的可使用年限和残值进行修订

七、会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

本备考主体作为中国外运股份有限公司（A+H股上市公司，以下简称“中国外运”）的附属公司，已于本报告期前开始执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期会计》《企业会计准则第14号——收入》《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》《企业会计准则第12号——债务重组》《企业会计准则第21号——租赁》等准则。本报告期不涉及上述准则相关的会计政策变更。

1.本备考主体自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于亏损合同的判断”相关规定，根据累积影响数调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

2.本备考主体自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前未按照规定列报的，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

3.本备考主体自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照本解释相关规定进行处理的，进行追溯调整，该规定对可比期间的财务报表数据不产生影响。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

4.本备考主体自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整2022年1月1日留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

5.本备考主体自2023年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期差错更正

无。

八、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	6%、9%、13%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	4 元/平米/年
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠及批文

1. 根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，及财政部税务总局海关总署公告 2022 年第 11 号《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务的纳税人可以按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减增值税应纳税额。

2. 根据财政部税务总局公告 2023 年第 1 号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。

3. 根据财政部税务总局公告 2023 年第 5 号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》的规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

九、备考财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
银行存款	2,001,653.66	326,616.53	10,547,617.70
合计	2,001,653.66	326,616.53	10,547,617.70

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	124,531.74	2,267,075.83	157,207.45
合计	124,531.74	2,267,075.83	157,207.45

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	124,531.74	100.00			124,531.74
其中：低风险组合	124,531.74	100.00			124,531.74
合计	124,531.74	100.00			124,531.74

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,267,075.83	100.00			2,267,075.83
其中：低风险组合	2,267,075.83	100.00			2,267,075.83
合计	2,267,075.83	100.00			2,267,075.83

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	157,207.45	100.00			157,207.45
其中：低风险组合	157,207.45	100.00			157,207.45
合计	157,207.45	100.00			157,207.45

3. 按组合计提坏账准备：

名称	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	124,531.74		
合计	124,531.74		

名称	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	2,267,075.83		
合计	2,267,075.83		

名称	2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	157,207.45		
合计	157,207.45		

4. 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

截止 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
金华中外运国际物流有限公司	124,531.74	100.00	
合计	124,531.74	100.00	

截止 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
金华中外运国际物流有限公司	2,267,075.83	100.00	
合计	2,267,075.83	100.00	

截止 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
金华中外运国际物流有限公司	157,207.45	100.00	
合计	157,207.45	100.00	

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024年12月31日		2023年12月31日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1年以内（含1年）	6,188.78	100.00	103,543.99	100.00
合计	6,188.78	100.00	103,543.99	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2024年12月31日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
金华市自来水有限公司	6,188.78	100.00
合计	6,188.78	100.00

单位名称	2023年12月31日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
永康宇方科技有限公司	96,631.19	93.32
金华市自来水有限公司	6,912.80	6.68
合计	103,543.99	100.00

（四）应收资金集中管理款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
集中归集资金	14,500,000.00	4,000,000.00	
减：信用损失准备			
合计	14,500,000.00	4,000,000.00	

（五）其他流动资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
待抵扣进项税		22,278.10	
合计		22,278.10	

（六）投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	124,345,018.38	32,328,555.92	156,673,574.30
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	124,345,018.38	32,328,555.92	156,673,574.30
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023年12月31日	53,934,572.33	9,213,638.53	63,148,210.86
2.本期增加金额	3,875,073.78	646,571.11	4,521,644.89
（1）计提或摊销	3,875,073.78	646,571.11	4,521,644.89

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	57,809,646.11	9,860,209.64	67,669,855.75
三、减值准备			
四、账面价值			
2024年12月31日	66,535,372.27	22,468,346.28	89,003,718.55

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	124,345,018.38	32,328,555.92	156,673,574.30
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	124,345,018.38	32,328,555.92	156,673,574.30
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022年12月31日	49,204,524.72	8,567,067.42	57,771,592.14
2.本期增加金额	4,730,047.61	646,571.11	5,376,618.72
（1）计提或摊销	4,730,047.61	646,571.11	5,376,618.72
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	53,934,572.33	9,213,638.53	63,148,210.86
三、减值准备			
四、账面价值			
2023年12月31日	70,410,446.05	23,114,917.39	93,525,363.44

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021年12月31日	124,345,018.38	32,328,555.92	156,673,574.30
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	124,345,018.38	32,328,555.92	156,673,574.30
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021年12月31日	44,474,477.16	7,920,496.26	52,394,973.42
2.本期增加金额	4,730,047.56	646,571.16	5,376,618.72
（1）计提或摊销	4,730,047.56	646,571.16	5,376,618.72
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	49,204,524.72	8,567,067.42	57,771,592.14
三、减值准备			
四、账面价值			
2022年12月31日	75,140,493.66	23,761,488.50	98,901,982.16

（七）固定资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	7,140,309.50	8,755,061.04	8,673,773.91
合计	7,140,309.50	8,755,061.04	8,673,773.91

固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	机器设备，家具，器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	11,770,072.04	2,027,957.56	13,798,029.60
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	11,770,072.04	2,027,957.56	13,798,029.60
二、累计折旧			
1.2023年12月31日	4,643,116.91	399,851.65	5,042,968.56
2.本期增加金额	1,289,894.06	324,857.48	1,614,751.54
（1）计提	1,289,894.06	324,857.48	1,614,751.54
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	5,933,010.97	724,709.13	6,657,720.10
三、减值准备			
四、账面价值			
2024年12月31日	5,837,061.07	1,303,248.43	7,140,309.50

项目	房屋及建筑物	机器设备，家具，器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	13,020,762.96	792,068.57	13,812,831.53
2.本期增加金额		1,235,888.99	1,235,888.99
（1）购入		1,235,888.99	1,235,888.99
3.本期减少金额	1,250,690.92		1,250,690.92
（1）处置	1,250,690.92		1,250,690.92
4.2023年12月31日	11,770,072.04	2,027,957.56	13,798,029.60
二、累计折旧			
1.2022年12月31日	4,829,244.55	309,813.07	5,139,057.62
2.本期增加金额	494,788.95	90,038.58	584,827.53
（1）计提	494,788.95	90,038.58	584,827.53
3.本期减少金额	680,916.59		680,916.59
（1）处置或报废	680,916.59		680,916.59
4.2023年12月31日	4,643,116.91	399,851.65	5,042,968.56

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
三、减值准备			
四、账面价值			
2023 年 12 月 31 日	7,126,955.13	1,628,105.91	8,755,061.04

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	13,020,762.96	318,181.20	13,338,944.16
2.本期增加金额		473,887.37	473,887.37
（1）购置		473,887.37	473,887.37
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	13,020,762.96	792,068.57	13,812,831.53
二、累计折旧			
1.2021 年 12 月 31 日	4,302,451.59	287,265.65	4,589,717.24
2.本期增加金额	526,792.96	22,547.42	549,340.38
（1）计提	526,792.96	22,547.42	549,340.38
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	4,829,244.55	309,813.07	5,139,057.62
三、减值准备			
四、账面价值			
2022 年 12 月 31 日	8,191,518.41	482,255.50	8,673,773.91

（八）长期待摊费用

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	2024 年 12 月 31 日
维修费	423,940.73		96,231.48		327,709.25
合计	423,940.73		96,231.48		327,709.25

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日
维修费		481,157.42	57,216.69		423,940.73
合计		481,157.42	57,216.69		423,940.73

（九）应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	113,700.63	510,638.84	81,860.56
合计	113,700.63	510,638.84	81,860.56

（十）预收款项

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预收租金	88,500.00	88,500.00	
合计	88,500.00	88,500.00	

（十一）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
短期薪酬		450,619.19	450,619.19	
离职后福利-设定提存计划		60,767.97	60,767.97	
合计		511,387.16	511,387.16	

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
短期薪酬	3,026.09	348,934.67	351,960.76	
离职后福利-设定提存计划	1,887.13	20,506.67	22,393.80	
合计	4,913.22	369,441.34	374,354.56	

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
短期薪酬	39,789.11	269,451.80	306,214.82	3,026.09
离职后福利-设定提存计划		20,548.63	18,661.50	1,887.13
合计	39,789.11	290,000.43	324,876.32	4,913.22

2. 短期职工薪酬情况

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴		383,114.63	383,114.63	
职工福利费		4,148.28	4,148.28	
社会保险费		26,458.31	26,458.31	
其中：医疗保险费		25,716.09	25,716.09	
工伤保险费		742.22	742.22	
住房公积金		36,897.97	36,897.97	
合计		450,619.19	450,619.19	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴		289,388.00	289,388.00	
职工福利费		25,820.00	25,820.00	
社会保险费	980.09	11,220.67	12,200.76	
其中：医疗保险费	913.13	10,669.87	11,583.00	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
工伤保险费	66.96	550.80	617.76	
住房公积金	2,046.00	22,506.00	24,552.00	
合计	3,026.09	348,934.67	351,960.76	

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	39,789.11	227,086.89	266,876.00	
职工福利费		3,374.00	3,374.00	
社会保险费		11,147.39	10,167.30	980.09
其中：医疗保险费		10,565.63	9,652.50	913.13
工伤保险费		581.76	514.80	66.96
住房公积金		22,506.00	20,460.00	2,046.00
工会经费和职工教育经费		5,337.52	5,337.52	
合计	39,789.11	269,451.80	306,214.82	3,026.09

3. 设定提存计划情况

项目	2023年12月31日	本期增加额	本期减少额	2024年12月31日
基本养老保险		45,094.87	45,094.87	
失业保险费		1,563.50	1,563.50	
企业年金缴费		14,109.60	14,109.60	
合计		60,767.97	60,767.97	

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期减少额	2023年12月31日
基本养老保险	1,826.26	19,795.34	21,621.60	
失业保险费	60.87	711.33	772.20	
合计	1,887.13	20,506.67	22,393.80	

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年12月31日
基本养老保险		19,844.26	18,018.00	1,826.26
失业保险费		704.37	643.50	60.87
合计		20,548.63	18,661.50	1,887.13

（十二）应交税费

税费项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
企业所得税	358,538.36	120,733.14	1,738,569.20
房产税	246,208.12	251,618.77	164,544.16
增值税	100,784.05		71,853.06
土地使用税	249,063.92	249,064.00	166,042.68

税费项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
印花税	4,309.76		
个人所得税	1,215.17	2,446.60	4,256.98
合计	960,119.38	623,862.51	2,145,266.08

（十三）其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	1,455,559.93	1,456,115.89	1,458,957.33
合计	1,455,559.93	1,456,115.89	1,458,957.33

1. 其他应付款项

（1）按款项性质列示

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付保证金	1,455,559.93	1,455,559.93	1,455,559.93
关联方往来款			
其他		555.96	3,397.40
合计	1,455,559.93	1,456,115.89	1,458,957.33

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	保证金，未结算
合计	1,455,559.93	

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	保证金，未结算
合计	1,455,559.93	

注：2022 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

（十四）一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期应付款	64,000,000.00	64,000,000.00	75,000,000.00
合计	64,000,000.00	64,000,000.00	75,000,000.00

注：1. 金华物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于 2014 年签订委托贷款合同，贷款金额 181,540,000.00 元，贷款期限为 2014 年 3 月 21 日至 2022 年 12 月 31 日，资金用途为固定资产投资以及相关基础设施建设。

2. 2022 年 6 月 21 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、金华物流、瑞达金华四方签订委托贷款补充协议，将该笔贷款截至合同生效日未偿还本金余额 75,000,000.00 元及相应利息的债务人变更为瑞达金华。

3. 2022 年 12 月 29 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达金华签订三方委托贷款展期合同，

将原合同项下贷款到期日延长至2023年6月30日。

4.2023年7月1日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达金华签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至2023年12月31日。

5.2023年12月29日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达金华签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至2024年6月30日。

6.2024年6月28日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达金华签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至2025年3月10日。

（十五）营业收入和营业成本

1.营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租金收入	12,792,418.90	6,133,453.21	12,384,718.39	5,958,503.03	11,631,840.84	5,925,468.57
管理费收入	5,843,974.61	2,739,270.79	5,656,418.56	2,741,554.95	5,295,651.86	1,737,120.06
其他收入	1,338,730.27	1,230,473.39	1,499,693.18	1,480,055.00	333,628.35	333,628.35
合计	19,975,123.78	10,103,197.39	19,540,830.13	10,180,112.98	17,261,121.05	7,996,216.98

2.营业成本按性质分类如下

项目	2024年度	2023年度	2022年度
折旧、摊销	6,133,453.21	5,958,503.03	5,925,468.57
物业管理费	2,018,479.46	1,912,445.09	1,247,088.03
水电能源费	1,230,473.39	1,480,055.00	333,628.35
园区维修、维护费	503,871.60	604,908.25	455,982.13
安全生产费	168,884.57	131,897.51	
保险费及其他	48,035.16	92,304.10	34,049.90
合计	10,103,197.39	10,180,112.98	7,996,216.98

（十六）税金及附加

项目	2024年度	2023年度	2022年度
房产税	1,650,954.87	1,611,246.63	1,590,392.34
土地使用税	249,063.96	249,063.99	498,128.04
城市维护建设税	63,334.55	62,289.80	63,627.58
教育费附加、地方教育费附加	63,334.52	62,289.81	63,627.57
印花税	15,612.22	12,298.64	14,570.42
合计	2,042,300.12	1,997,188.87	2,230,345.95

（十七）管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	511,387.16	366,543.94	290,000.43
折旧费	2,943.22	2,943.22	490.53
业务招待费	227.00		
办公费		560.38	60,066.21
其他		4,148.51	29,462.64
合计	514,557.38	374,196.05	380,019.81

（十八）财务费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	2,277,333.34	2,293,375.00	2,620,624.99
减：利息收入	3,246.27	10,600.42	14,180.11
其他	807.38	1,321.10	1,431.65
合计	2,274,894.45	2,284,095.68	2,607,876.53

（十九）其他收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
个税手续费返还	73.45		
进项税加计扣除		21,442.30	15,134.16
合计	73.45	21,442.30	15,134.16

（二十）营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
滞纳金	7.44		
非流动资产毁损报废损失		519,774.33	
合计	7.44	519,774.33	

（二十一）所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	1,298,771.33	1,051,726.13	1,738,569.20
合计	1,298,771.33	1,051,726.13	1,738,569.20

十、关联方及关联方交易

（一）与本备考主体/瑞达金华存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69	100.00	
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		100.00
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

（二）本备考主体的其他关联方情况

本期与本备考主体发生关联方交易，或前期与本备考主体发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本备考主体关系
金华中外运国际物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
金华中外运国际物流有限公司	租赁业务	19,866,866.90	19,513,765.91	17,261,121.05
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	304,068.67		
招商局物业管理有限公司	物业管理	383,147.28		

2. 关联方资金拆借

关联方	2024 年 12 月 31 日余额	计提利息支出		
		2024 年度	2023 年度	2022 年度
拆入：				
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2,277,333.34	2,293,375.00	2,620,624.99
合计	64,000,000.00	2,277,333.34	2,293,375.00	2,620,624.99

（四）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	124,531.74		2,267,075.83		157,207.45	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	14,500,000.00		4,000,000.00			

2.应付项目

项目名称	关联方	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的非流动负债	中国外运股份有限公司	64,000,000.00	64,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	1,455,559.93	1,455,559.93

十一、 承诺及或有事项

无。

十二、 资产负债表日后事项

无。

十三、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、 备考财务报表的批准

2024年度、2023年度及2022年度备考财务报表已经本备考主体管理层于2025年4月9日批准报出。

瑞达（金华）仓储服务有限公司

二〇二五年四月九日

第7页至第49页的备考财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

签名：　　签名：　　签名：

日期：　　日期：　　日期：

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5110 万元

成立日期　2012 年 03 月 06 日

主要经营场所　北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2025 年 03 月 03 日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二一年十一月十三日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

注册号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月23日

授权人：王国松

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

1. 本证书认证范围涉及行政许可、强制证书、强制性产品认证时，证书与强制共同使用有效。
2. 获证组织应按规定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效，证书有效性可扫二维码查询。
3. 本证书信息可在国家认监委网站 www.cnca.gov.cn 和公司网站 www.bac.net.cn 查询。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 杨彦东
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-03-20
Date of birth
工作单位 山西大正会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 140311800320181
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号 140100160074
No. of Certificate

批准注册协会 山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期 2006 年 6 月 23 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：杨彦东
证书编号：140100160024

记
tration

效，继续有效一年。
id for another year after

年 月 日

2017 年 3 月 17 日



This certificate is valid for another year after this renewal.



This certificate is valid for another year after this renewal.







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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

会计师事务所
Stamp of the Chinese Institute of CPAs

年 12 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 12 月 9 日

15

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日

17

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 1 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 1 月 9 日

19

注 意 事 项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.









瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

备考审计报告

大信专审字[2025]第1-03385号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是由具有执业许可的会计师事务所出具，您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（https://acc.mof.gov.cn）”进行查验。报告编码：京25EE000088R

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327688
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信专审字[2025]第1-03385号

中银基金管理有限公司董事会：

一、审计意见

我们接受贵公司委托，审计了瑞达无锡仓储服务有限公司（以下简称“瑞达无锡”）持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目（以下简称“交易标的”）的备考财务报表，包括2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的备考资产负债表，2024年度、2023年度及2022年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于瑞达无锡及中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”），并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注三对编制基础的说明，本备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。瑞达无锡管理层编制备考财务报表系为反映交易标的于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之目的使用，仅供中银基金在上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市之目的向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申报文件之用，不得用于其他任

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

何目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层对备考财务报表的责任

瑞达无锡管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制备考财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。中银基金管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

在编制备考财务报表时，瑞达无锡管理层负责评估交易标的的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非瑞达无锡管理层计划清算交易标的、终止运营或别无其他现实的选择。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价瑞达无锡管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

（四）对瑞达无锡管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对交易标的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致基础设施项目公司瑞达无锡不能持续经营。

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二五年四月九日

备考资产负债表

备考主体：瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	九（一）	4,865,601.80	1,682,400.79	405,982.04
应收票据				
应收账款	九（二）	93,517.04	97,149.93	508,099.77
预付款项	九（三）	19,791.66		45,838.13
应收资金集中管理款	九（四）	12,500,000.00	6,500,000.00	
其他应收款	九（五）		70,214.43	70,214.43
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	九（六）			17,979.60
流动资产合计		17,478,910.50	8,349,765.15	1,048,113.97
非流动资产：				
投资性房地产	九（七）	39,941,050.71	42,736,807.27	45,558,785.09
固定资产	九（八）	913,053.98	1,000,641.18	1,236,115.41
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	九（九）	1,816,364.51	2,293,320.01	2,857,631.01
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		42,670,469.20	46,030,768.46	49,652,531.51
资产总计		60,149,379.70	54,380,533.61	50,700,645.48

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：周晓燕

会计机构负责人：

备考资产负债表（续）

备考主体：瑞达无锡仓储服务有限公司持有的位于江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
应付票据				
应付账款	九（十）	274,932.92	224,874.21	1,627,575.99
预收款项	九（十一）	22,500.00	30,000.00	
应付职工薪酬	九（十二）		69,424.00	2,000.00
应交税费	九（十三）	846,148.35	550,306.14	519,713.20
其他应付款	九（十四）	1,217,417.48	1,217,537.46	1,241,611.92
其中：应付利息				24,194.44
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	九（十五）	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		17,360,998.75	17,092,141.81	18,390,901.11
非流动负债：				
长期借款				
长期应付款				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		17,360,998.75	17,092,141.81	18,390,901.11
所有者权益：				
所有者权益合计		42,788,380.95	37,288,391.80	32,309,744.37
负债及所有者权益合计		60,149,379.70	54,380,533.61	50,700,645.48

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：周晓燕

会计机构负责人：

备考利润表

备考主体：瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	九（十六）	16,784,012.64	15,570,607.10	14,470,085.14
减：营业成本	九（十六）	6,494,207.26	6,671,941.15	6,094,073.84
税金及附加	九（十七）	1,525,861.09	128,141.59	59,164.31
销售费用				
管理费用	九（十八）	774,976.47	936,389.07	933,971.71
财务费用	九（十九）	532,073.72	492,214.54	674,993.22
其中：利息费用		533,750.00	493,513.90	674,902.78
利息收入		2,379.33	2,302.26	1,426.64
加：其他收益	九（二十）	3,679.35	13,713.69	17,577.86
投资收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,460,573.45	7,355,634.44	6,725,459.92
加：营业外收入	九（二十一）		0.54	
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,460,573.45	7,355,634.98	6,725,459.92
减：所得税费用	九（二十二）	1,960,584.30	2,376,987.55	1,681,364.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,499,989.15	4,978,647.43	5,044,094.94
按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,499,989.15	4,978,647.43	5,044,094.94
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		5,499,989.15	4,978,647.43	5,044,094.94

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：周晓燕

会计机构负责人：

瑞达无锡仓储服务有限公司
持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号
无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务
备考财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

瑞达无锡仓储服务有限公司（以下简称“瑞达无锡”）于2022年1月17日成立，系无锡中外运物流有限公司（以下简称“无锡物流”）分立后成立的新公司；注册资本为2,500.00万元人民币；法定代表人为田波；统一社会信用代码为91320214MA7GKL6Y7M；注册地址为无锡市新吴区新都路18；营业期限为自2022年1月17日至2072年1月16日。

经营范围：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2022年10月1日，中国外运长江有限公司（以下简称“外运长江”）与中外运物流投资控股有限公司（以下简称“外运投控”）签订托管合同书，外运长江将其持有的瑞达无锡全部股权委托外运投控管理，将瑞达无锡的经营管理权委托外运投控行使，并由外运投控享有所对应的收益权，托管期限自2022年10月1日起至瑞达无锡股权变更日止。瑞达无锡的实际控制人为外运投控，最终控制方为招商局集团有限公司。

二、 备考财务报表的编制背景及本次交易情况

2020年8月6日，中国证券监督管理委员会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54号）（以下简称“募集指引”）。根据募集指引及中国外运股份有限公司（以下简称“中国外运”）的统一安排，无锡物流拟将持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务（以下简称“基础设施项目”“本备考主体”）作为中国外运公开募集基础设施证券投资基金的基础资产。

重组前，基础设施项目由无锡物流自用或出租，相关的财务数据包含于无锡物流的财务报表中，未单独核算。无锡物流在经营仓储租赁业务的同时还为客户提供多样性的物流服务，包括一系列以仓储租赁为基础向客户提供或单独向客户提供的报关、装卸、操作、运输等综合物流服务。无锡物流持有的资产、业务除基础设施项目外还包含提供报关、装卸、操作、运输等服务相关的资产、业务。

2021 年 9 月 30 日，无锡物流通过存续分立的形式将基础设施项目剥离至瑞达无锡，与基础设施项目无关的资产、负债及业务则继续保留在无锡物流。瑞达无锡自 2021 年 9 月 30 日起独立核算，名称为“瑞达无锡仓储服务有限公司”。

分立完成后，于 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日期间（以下简称“过渡期”），瑞达无锡与无锡物流签订《过渡期租赁协议》，过渡期内瑞达无锡将基础设施项目出租给无锡物流并委托其进行日常运营管理，瑞达无锡按照过渡期内基础设施项目的折旧摊销、税费及其他相关成本、费用金额向无锡物流收取租金。

2022 年 2 月 1 日，瑞达无锡与无锡物流签订《瑞达无锡仓储服务有限公司与无锡中外运物流有限公司仓库租赁合同》，无锡物流承租基础设施项目全部仓库。

中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）拟作为基金管理人设立基础设施证券投资基金，并由其关联公司中银资产管理有限公司在基础设施证券投资基金下发起设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。基础设施证券投资基金在上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将瑞达无锡注入专项计划，并最终实现注入基础设施证券投资基金之目的。

考虑到瑞达无锡成立时间较短，无法提供瑞达无锡三年一期财务报告及审计报告，瑞达无锡根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（以下简称“操作指引”），基于基础设施项目过往运营情况和合理假设编制了基础设施项目相关资产及业务 2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考财务报表，包括备考资产负债表和备考利润表。

三、 备考财务报表的编制基础

本备考主体管理层基于本附注二所述的目的和背景编制了本备考财务报表，以反映基础设施项目 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度、2023 年度及 2022 年度的经营成果。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表附注，未编制备考现金流量表和备考所有者权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。

本备考财务报表假定剥离的基础设施项目相关资产及业务形成的业务架构自 2022 年 1 月 1 日起即已独立运营、单独核算，并以无锡物流经审计的历史财务信息为基础，在持续经

首假设的基础上编制。

编制基础设施项目备考报表时，主要依据无锡物流经审计的历史财务报表项目发生额和余额明细所对应的基础设施项目相关资产、负债、损益信息进行拆分，本备考主体管理层还会根据基础设施项目历史运营情况，内部管理评价方法和对业务实质的理解进行分配或者估算。因此，本备考财务报表不能用于预测基础设施项目或瑞达无锡未来经营业绩，也可能未反映基础设施项目相关资产及业务作为一个独立运营实体在备考期间的财务状况和经营成果。具体假设和方法如下：

（一）备考资产负债表编制基础：

1.备考资产负债表中投资性房地产项目（基础设施项目相关的房屋建筑物、土地使用权）、固定资产（与基础设施项目相关的为提供仓储租赁服务持有的机器设备、家具、器具及其他设备）、长期待摊费用（与基础设施项目相关的服务装修改造支出等）以分立协议确定的重组剥离范围为基础，按照相应备考期间其于无锡物流财务报表的账面金额确定。前述基础设施项目相关的房屋建筑物、土地使用权在无锡物流财务报表未作为投资性房地产核算的，调整为投资性房地产，但不改变金额。

2. 如本附注二所述，重组前，无锡物流为客户提供多样性的综合物流服务，无锡物流财务报表经营性往来项目余额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分，基于成本效益的原则：（1）备考资产负债表中应交税费项目按照相应备考期间无锡物流财务报表应交税费中与基础设施项目直接相关的应交房产税、城镇土地使用税账面金额确定，不考虑其他应交税费；（2）不考虑其他经营性应收应付项目的拆分。

备考资产负债表中非经营性往来项目按照相应备考期间与基础设施项目直接相关的前述非经营性往来项目于无锡物流财务报表的账面金额确定。

备考资产负债表中带息负债项目以相关合同明确约定用于基础设施项目开发建设为基础，按照相应备考期间相关带息负债项目于无锡物流财务报表的账面金额确定。

3.按照上述方法确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（二）备考利润表编制基础

1.如本附注二所述，重组前，无锡物流为客户提供多样性的综合物流服务，与客户订立的业务合同涵盖多种服务，且由于历史业务明细数据保存不完整，合同金额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分。基于成本效益的原则，备考利润表中营业收入项目根据实际出租或使用面积（无实际出租或使用面积的，以月仓储量加权折算仓库年出租率，以出租率折算出租或使用面积），并按照深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司市场调查获

取的备考期间基础设施项目所在地区同类仓库一般市场租赁单价估算确定。估算收入时，参考一般市场惯例，按照7:3的比例将收入拆分为租金收入和管理费收入，并分别适用9%、6%增值税税率（不考虑备考期间国家增值税税率政策的调整）。

2.备考利润表中营业成本项目按照相应备考期间实际发生并记录于无锡物流财务报表的与基础设施项目直接相关的折旧摊销费用、物业管理费用、维修费、人员薪酬等确定。其中，人员薪酬无法准确区分是否与基础设施项目相关的，按照备考利润表营业收入占相应备考期间无锡物流财务报表营业收入总额的比例分摊确定。

3.备考利润表中税金及附加项目主要包括房产税、城镇土地使用税、附加税及印花税。房产税、城镇土地使用税按照相应备考期间基础设施项目实际发生并记录于无锡物流财务报表的房产税、城镇土地使用税确定；附加税按照备考利润表中涉税项目对应的销项税与可抵扣进项税的差额及适用的附加税税率计算确定。印花税按照备考利润表营业收入、相关成本项目金额及适用的印花税税率计算确定。

4.备考利润表中管理费用项目按照备考利润表营业收入占相应备考期间无锡物流财务报表营业收入总额的比例乘以剔除与基础设施项目不相关项目后管理费用总额确定。

5.备考利润表中财务费用项目按照“本附注三/（一）/2”中确定的带息负债项目于相应备考期间实际发生并记录于无锡物流财务报表的利息支出确定，不考虑手续费及利息收入。

6.备考利润表中资产减值损失项目按照“本附注三/（一）/1”中确定的投资性房地产、固定资产、长期待摊费用项目于相应备考期间于无锡物流财务报表中对应的资产减值损失（如有）简单加总确定；备考利润表不考虑预期信用损失。

7.备考利润表中营业外收支项目、其他收益项目按照相应备考期间实际发生并记录于无锡物流财务报表的与基础设施项目直接相关的客户提前退租违约金、违规罚款及政府补助等简单加总确定。

8.备考利润表中所得税费用项目为假设基础设施项目在相应备考期间为单独纳税主体，按照25%所得税税率计算确定，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，不考虑可抵扣亏损影响。

除上述特定事项外，本备考财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及备考财务报表附注五所述的重要会计政策及会计估计编制。前述重要会计政策与中国外运、无锡物流、瑞达无锡的会计政策一致。

四、 遵循备考财务报表附注三所述编制基础的声明

本备考财务报表已经按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基础设施项目于2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的备考财务状况以及2024年度、2023年度及2022年度的备考经营成果。

五、 重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本备考主体的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（二）营业周期

本备考主体以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本备考主体以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本备考主体会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本备考财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（五）金融工具

1.金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同

中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

2.金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本备考主体对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本备考主体将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本备考主体可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本备考主体持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本备考主体可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

2.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本备考主体根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本备考主体自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

（2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本备考主体在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本备考主体转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、

采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本备考主体持有该等非交易性权益工具投资期间，在本备考主体收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本备考主体，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

2.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

3. 金融工具减值

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产，不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺，不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本备考主体对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本备考主体在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本备考主体在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本备考主体在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本备考主体在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.1 信用风险显著增加

本备考主体利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本备考主体在应用金融工具减值规定时，将本备考主体成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本备考主体在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

（12）借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除

或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本备考主体对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本备考主体判断金融工具只具有较低的信用风险，则本备考主体假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.2 已发生信用减值的金融资产

当本备考主体预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本备考主体内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本备考主体在内的债权人（不考虑本备考主体取得的任何担保），则本备考主体认为发生违约事件。

3.3 预期信用损失的确定

本备考主体对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本备考主体以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本备考主体采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本备考主体按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

（3）本备考主体计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

3.4 主要应收款项信用损失的具体确认标准和计提方法

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
应收账款	单项计提		应收账款涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组合	本备考主体低风险组合的应收账款主要为对招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的应收账款，其信用风险特征相似。	0%。上述单位信用风险低，本备考主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述单位如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的应收账款。
		账龄组合	本备考主体账龄组合的应收账款为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的应收账款，账龄能够反映其信用风险特征。	1年以内1.45%；1至2年41.68%；2至3年88.26%；3年以上100%。账龄以交易日期为基础确定，以账龄为基础的迁徙率和历史损失率经前瞻调整确定的预期信用损失率代表了对预期信用损失的合理估计。本备考主体每年对账龄组合的应收账款的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
其他应收款	单项计提（第三阶段）		其他应收款项涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组	本备考主体低风险组合的其	0%。上述款项类别信用风险低，本备考

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
	（第一、二阶段）	合（第一阶段）	他应收款项主要为应收政府单位、招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的款项，以及押金、保证金、备用金、代垫款等，其信用风险特征相似。	主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述款项类别所涉应收对象如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的其他应收款项。
		1年以内账龄组合（第一阶段）	本备考主体账龄组合的其他应收款项为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的其他应收款项，账龄能够反映其信用风险特征。	3.90%，账龄以发生日期为基础确定。本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
		1年以上账龄组合（第二阶段）		1至2年32.51%；2至3年57.40%；3年以上100%。账龄以发生日期为基础确定，本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。

3.5 减记金融资产

当本备考主体不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额，这种减记构成相关金融资产的终止确认。

4.金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本备考主体按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相

关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本备考主体继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

5. 金融负债和权益工具的分类

本备考主体根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

5.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

5.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本备考主体承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本备考主体将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本备考主体正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本备考主体内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本备考主体自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本备考主体将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本备考主体作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本备考主体以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

5.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本备考主体与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本备考主体重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本备考主体根

据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本备考主体调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

5.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本备考主体（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本备考主体终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本备考主体在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本备考主体发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本备考主体不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本备考主体对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

6.衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本备考主体不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本备考主体将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本备考主体按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本备考主体无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本备考主体将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

7.金融资产和金融负债的抵销

当本备考主体具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本备考主体计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（六）投资性房地产

投资性房地产是指本备考主体为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本备考主体采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧或摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值率和年折旧/摊销率如下：

类别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧/摊销率（%）
房屋建筑物	5-25	0-5	3.80-20.00
土地使用权	50	0	2.00

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

本备考主体至少于年度终了对投资性房地产的使用寿命，预计净残值和折旧/摊销方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（七）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本备考主体，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备、家具、器具及其他设备	5-25	5.00	3.8-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本备考主体目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本备考主体至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（八）除商誉以外的非金融资产减值

本备考主体在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产

组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（九）职工薪酬

职工薪酬，是指本备考主体为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本备考主体按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本备考主体在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本备考主体为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本备考主体将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本备考主体与职工就离职后福利达成的协议，或者本备考主体为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本备考主体不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本备考主体提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本备考主体向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本备考主体拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本备考主体在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本备考主体向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本备考主体不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）本备考主体确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十）收入确认

本备考主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本备考主体向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本备考主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本备考主体预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本备考主体按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本备考主体履约的同时即取得并消耗本备考主体履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本备考主体履约过程中在建的商品；（三）本备考主体履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本备考主体在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本备考主体在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本备考主体采用投入法确定履约进度，即根据本备考主体为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本备考主体按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本备考主体已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注五、（四）。本备考主体拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本备考主体已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本备考主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本备考主体

将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本备考主体向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本备考主体综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本备考主体按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本备考主体重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本备考主体按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本备考主体参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本备考主体将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务，否则，本备考主体按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本备考主体按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本备考主体预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本备考主体根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本备考主体的身份是主要责任人还是代理人。本备考主体在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本备考主体为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本备考主体为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本备考主体向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本备考主体预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本备考主体预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客

户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本备考主体只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

取得合同的成本

本备考主体为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本备考主体为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本备考主体为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本备考主体未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十一）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十二）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1.当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2.递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本备考主体以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3．所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本备考主体当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本备考主体递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1.本备考主体作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本备考主体将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本备考主体将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本备考主体能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本备考主体使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本备考主体发生的初始直接费用。

（4）本备考主体为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

（5）在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本备考主体参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本备考主体能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本备考主体按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3 可退回的租赁押金

本备考主体支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本备考主体采用租赁

内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本备考主体向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

（5）根据本备考主体提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本备考主体按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本备考主体重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本备考主体将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本备考主体按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本备考主体按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本备考主体对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本备考主体将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本备考主体作为承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变

更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本备考主体将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本备考主体重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2.本备考主体作为出租人

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本备考主体根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本备考主体收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本备考主体作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本备考主体发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本备考主体取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5本备考主体作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本备考主体以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本备考主体因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本备考主体提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本备考主体按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本备考主体作为出租人与承租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本备考主体分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本备考主体自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本备考主体按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3.售后租回交易

3.1本备考主体作为卖方及承租人

本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本备考主体继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2本备考主体作为买方(出租人)

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本备考主体不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

六、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本备考主体在运用附注五所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本备考主体需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本备考主体管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本备考主体的估计存在差异。

本备考主体对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变

更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

1.会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

（1）投资性房地产预计可使用年限和预计残值

本备考主体就投资性房地产中的房屋建筑物厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的房屋建筑物的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当房屋建筑物的预计可使用年限和残值少于先前估计，本备考主体将对估计的可使用年限和残值进行修订。

七、 会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

本备考主体作为中国外运股份有限公司（A+H 股上市公司，以下简称“中国外运”）的附属公司，已于本报告期前开始执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 14 号——收入》《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》《企业会计准则第 12 号——债务重组》《企业会计准则第 21 号——租赁》等准则。本报告期不涉及上述准则相关的会计政策变更。

1.本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定，根据累积影响数调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目；对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

2.本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》〔财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前未按照规定列报的，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

3.本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照本解释相关规定进行处理

的，进行追溯调整，该规定对可比期间的财务报表数据不产生影响。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

4.本备考主体自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整2022年1月1日留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

5.本备考主体自2023年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期差错更正

无。

八、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	6%、9%、13%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	3元/平方米/年
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠及批文

1.根据财政部税务总局海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，及财政部税务总局公告2022年第11号《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》的规定，自2019年4月1日至2022年12月31日，提供邮政服务、电信服务、现代服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人，按照当期可抵扣

进项税额加计10%抵减应纳税额。

2.根据财政部税务总局公告2023年第1号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。

3.根据《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1号）规定，对受疫情影响严重的住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2022年房产税、城镇土地使用税。

4.根据江苏省政府印发《关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规〔2023〕1号），及中共江苏省委、江苏省人民政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》的规定，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2023年房产税、城镇土地使用税。

5.根据财政部税务总局公告2023年第5号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》的规定，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

九、备考财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
现金			
银行存款	4,865,601.80	1,682,400.79	405,982.04
合计	4,865,601.80	1,682,400.79	405,982.04

注：本备考主体于报告期各期末货币资金不存在使用受限制的情况。

（二）应收账款

1.按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	93,517.04	97,149.93	508,099.77
合计	93,517.04	97,149.93	508,099.77

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	93,517.04	100.00			93,517.04
其中：低风险组合	93,517.04	100.00			93,517.04
合计	93,517.04	100.00			93,517.04

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	97,149.93	100.00			97,149.93
其中：低风险组合	97,149.93	100.00			97,149.93
合计	97,149.93	100.00			97,149.93

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	508,099.77	100.00			508,099.77
其中：低风险组合	508,099.77	100.00			508,099.77
合计	508,099.77	100.00			508,099.77

按组合计提坏账准备：

名称	2024年12月31日			2023年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	93,517.04			97,149.93		
合计	93,517.04			97,149.93		

名称	2022年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	508,099.77		
合计	508,099.77		

3. 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

截止2024年12月31日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡中外运物流有限公司	93,517.04	100.00	
合计	93,517.04	100.00	

截止2023年12月31日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡中外运物流有限公司	97,149.93	100.00	
合计	97,149.93	100.00	

截止2022年12月31日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡中外运物流有限公司	508,099.77	100.00	
合计	508,099.77	100.00	

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024年12月31日		2022年12月31日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1年以内（含1年）	19,791.66	100.00	45,838.13	100.00
合计	19,791.66	100.00	45,838.13	100.00

注：2023年12月31日无余额。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

截止2024年12月31日，按欠款方归集的期末余额的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
江苏莱京特机电工程有限公司	19,791.66	100.00
合计	19,791.66	100.00

截止2022年12月31日，按欠款方归集的期末余额的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网江苏省电力有限公司无锡供电分公司	45,838.13	100.00
合计	45,838.13	100.00

（四）应收资金集中管理款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
集中归集资金	12,500,000.00	6,500,000.00	
减：信用损失准备			
合计	12,500,000.00	6,500,000.00	

（五）其他应收款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应收款		70,214.43	70,214.43
合计		70,214.43	70,214.43

1.其他应收款

（1）按款项性质分类

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方往来款		70,214.43	70,214.43
合计		70,214.43	70,214.43

（2）按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）			70,214.43
1至2年		70,214.43	
小计		70,214.43	70,214.43
减：坏账准备			
合计		70,214.43	70,214.43

（3）按欠款方归集的期末余额其他应收款项情况

截止2023年12月31日，按欠款方归集的期末余额的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡中外运物流有限公司	关联方往来款	70,214.43	1-2年	100.00	
合计		70,214.43		100.00	

截止2022年12月31日，按欠款方归集的期末余额的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡中外运物流有限公司	关联方往来款	70,214.43	1年以内	100.00	
合计		70,214.43		100.00	

（六）其他流动资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
待抵扣进项税			17,979.60
合计			17,979.60

（七）投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	72,084,562.39	16,860,678.90	88,945,241.29
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	72,084,562.39	16,860,678.90	88,945,241.29
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023年12月31日	40,603,173.95	5,605,260.07	46,208,434.02
2.本期增加金额	2,458,542.99	337,213.57	2,795,756.56
（1）计提或摊销	2,458,542.99	337,213.57	2,795,756.56
3.本期减少金额			
4.2024年12月31日	43,061,716.94	5,942,473.64	49,004,190.58
三、减值准备			
四、账面价值			
2024年12月31日	29,022,845.45	10,918,205.26	39,941,050.71

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022年12月31日	72,084,562.41	16,860,678.90	88,945,241.31
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	0.02		0.02
4.2023年12月31日	72,084,562.39	16,860,678.90	88,945,241.29
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022年12月31日	38,118,409.71	5,268,046.51	43,386,456.22
2.本期增加金额	2,484,764.24	337,213.56	2,821,977.80
（1）计提或摊销	2,484,764.24	337,213.56	2,821,977.80
3.本期减少金额			
4.2023年12月31日	40,603,173.95	5,605,260.07	46,208,434.02
三、减值准备			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
四、账面价值			
2023 年 12 月 31 日	31,461,388.44	11,255,418.83	42,736,807.27

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	72,084,562.41	16,860,678.90	88,945,241.31
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	72,084,562.41	16,860,678.90	88,945,241.31
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021 年 12 月 31 日	35,581,203.21	4,930,832.95	40,512,036.16
2.本期增加金额	2,537,206.50	337,213.56	2,874,420.06
（1）计提或摊销	2,537,206.50	337,213.56	2,874,420.06
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	38,118,409.71	5,268,046.51	43,386,456.22
三、减值准备			
四、账面价值			
2022 年 12 月 31 日	33,966,152.70	11,592,632.39	45,558,785.09

（八）固定资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	913,053.98	1,000,641.18	1,236,115.41
合计	913,053.98	1,000,641.18	1,236,115.41

固定资产情况：

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值		
1.2023 年 12 月 31 日	7,267,028.81	7,267,028.81
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2024 年 12 月 31 日	7,267,028.81	7,267,028.81
二、累计折旧		
1.2023 年 12 月 31 日	6,266,387.63	6,266,387.63
2.本期增加金额	87,587.20	87,587.20
（1）计提	87,587.20	87,587.20
3.本期减少金额		
4.2024 年 12 月 31 日	6,353,974.83	6,353,974.83

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
三、减值准备		
四、账面价值		
2024年12月31日	913,053.98	913,053.98

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值		
1.2022年12月31日	7,267,028.79	7,267,028.79
2.本期增加金额	0.02	0.02
3.本期减少金额		
4.2023年12月31日	7,267,028.81	7,267,028.81
二、累计折旧		
1.2022年12月31日	6,030,913.38	6,030,913.38
2.本期增加金额	235,474.25	235,474.25
（1）计提	235,474.25	235,474.25
3.本期减少金额		
4.2023年12月31日	6,266,387.63	6,266,387.63
三、减值准备		
四、账面价值		
2023年12月31日	1,000,641.18	1,000,641.18

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值		
1.2021年12月31日	7,267,028.79	7,267,028.79
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2022年12月31日	7,267,028.79	7,267,028.79
二、累计折旧		
1.2021年12月31日	5,831,317.32	5,831,317.32
2.本期增加金额	199,596.06	199,596.06
（1）计提	199,596.06	199,596.06
3.本期减少金额		
4.2022年12月31日	6,030,913.38	6,030,913.38
三、减值准备		
四、账面价值		
2022年12月31日	1,236,115.41	1,236,115.41

（九）长期待摊费用

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
装修改造费用	1,816,364.51	2,293,320.01	2,857,631.01
合计	1,816,364.51	2,293,320.01	2,857,631.01

（十）应付账款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	274,932.92	224,874.21	1,627,575.99
合计	274,932.92	224,874.21	1,627,575.99

（十一）预收款项

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预收租金	22,500.00	30,000.00	
合计	22,500.00	30,000.00	

（十二）应付职工薪酬

1.应付职工薪酬分类列示

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
短期薪酬	69,424.00	679,047.53	748,471.53	
离职后福利-设定提存计划		95,771.94	95,771.94	
合计	69,424.00	774,819.47	844,243.47	

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
短期薪酬	2,000.00	850,204.27	782,780.27	69,424.00
离职后福利-设定提存计划		80,071.22	80,071.22	
合计	2,000.00	930,275.49	862,851.49	69,424.00

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
短期薪酬		867,764.42	865,764.42	2,000.00
离职后福利-设定提存计划		44,193.48	44,193.48	
合计		911,957.90	909,957.90	2,000.00

2.短期职工薪酬情况

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	69,424.00	577,733.28	647,157.28	
二、职工福利费		7,468.01	7,468.01	
三、社会保险费		44,818.75	44,818.75	

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
其中：医疗保险费		40,344.21	40,344.21	
工伤保险费		1,781.78	1,781.78	
生育保险费		2,692.76	2,692.76	
四、住房公积金		49,027.49	49,027.49	
合计	69,424.00	679,047.53	748,471.53	

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴		761,432.00	692,008.00	69,424.00
二、职工福利费	2,000.00	7,400.00	9,400.00	
三、社会保险费		34,590.27	34,590.27	
其中：医疗保险费		26,917.87	26,917.87	
工伤保险费		1,941.12	1,941.12	
生育保险费		3,731.28	3,731.28	
四、住房公积金		46,782.00	46,782.00	
合计	2,000.00	850,204.27	782,780.27	69,424.00

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴		804,180.00	804,180.00	
二、职工福利费		8,800.00	6,800.00	2,000.00
三、社会保险费		23,472.42	23,472.42	
其中：医疗保险费		20,355.73	20,355.73	
工伤保险费		974.00	974.00	
生育保险费		2,142.69	2,142.69	
四、住房公积金		31,312.00	31,312.00	
合计		867,764.42	865,764.42	2,000.00

3. 设定提存计划情况

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
基本养老保险		79,978.30	79,978.30	
失业保险费		2,553.77	2,553.77	
企业年金缴费		13,239.87	13,239.87	
合计		95,771.94	95,771.94	

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
基本养老保险		77,644.80	77,644.80	
失业保险费		2,426.42	2,426.42	
合计		80,071.22	80,071.22	

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
基本养老保险		42,854.24	42,854.24	
失业保险费		1,339.24	1,339.24	
合计		44,193.48	44,193.48	

（十三）应交税费

税费项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
企业所得税	432,476.18	471,006.60	461,259.24
房产税	333,417.85		
增值税	66,963.57	79,299.54	58,453.96
土地使用税	13,290.75		
合计	846,148.35	550,306.14	519,713.20

（十四）其他应付款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付利息			24,194.44
其他应付款	1,217,417.48	1,217,537.46	1,217,417.48
合计	1,217,417.48	1,217,537.46	1,241,611.92

1. 应付利息

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
借款利息			24,194.44
合计			24,194.44

2. 其他应付款项

（1）按款项性质列示

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
保证金	1,217,417.48	1,217,417.48	1,217,417.48
其他		119.98	
合计	1,217,417.48	1,217,537.46	1,217,417.48

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024年12月31日	未偿还或结转的原因
无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	保证金，未结算
合计	1,217,417.48	

项目	2023年12月31日	未偿还或结转的原因
无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	保证金，未结算
合计	1,217,417.48	

（十五）一年内到期的非流动负债

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年内到期的长期应付款	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00

注：1. 无锡物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于2014年签订委托贷款合同，贷款金额6,323.52万元，贷款期限为8年（自2014年12月22日至2022年12月31日），用于无锡中外运物流中心仓储物流项目建设。

2. 2022年6月21日，无锡物流、中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日，该笔贷款项下未偿还本金2,000.00万元及相应利息债务人变更为瑞达无锡。

3. 2022年12月29日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至2023年6月30日。

4. 2023年7月1日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至2023年12月31日。

5. 2023年12月29日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至2024年6月30日。

6. 2024年6月28日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至2025年3月10日。

（十六）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租金收入	10,947,302.08	2,883,343.76	10,564,726.57	3,057,452.05	9,749,494.25	3,074,016.12
管理费收入	4,855,428.44	2,663,985.05	4,655,883.52	2,824,020.59	4,270,945.08	2,570,411.91
其他收入	981,282.12	946,878.45	349,997.01	790,468.51	449,645.81	449,645.81
合计	16,784,012.64	6,494,207.26	15,570,607.10	6,671,941.15	14,470,085.14	6,094,073.84

2. 营业成本按性质分类如下

项目	2024年度	2023年度	2022年度
折旧、摊销	2,883,343.76	3,057,452.05	3,074,016.12
物业管理费	1,534,922.07	1,739,681.93	1,487,622.63
水电能源费	946,878.45	790,468.51	449,645.81
维修费	442,027.75	351,959.28	666,992.88
长期待摊费用摊销	476,955.50	564,311.00	341,634.49
安全生产费	166,100.63	133,616.40	

项目	2024年度	2023年度	2022年度
保险费及其他	43,979.10	34,451.98	73,961.91
合计	6,494,207.26	6,671,941.15	6,094,073.84

（十七）税金及附加

项目	2024年度	2023年度	2022年度
房产税	1,322,102.01		
城市维护建设税	81,441.89	68,684.16	24,088.05
教育费附加、地方教育费附加	58,172.78	49,060.10	17,205.72
城镇土地使用税	53,162.88		
印花税	10,981.53	10,397.33	17,870.54
合计	1,525,861.09	128,141.59	59,164.31

（十八）管理费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
职工薪酬	774,819.47	930,275.49	913,661.90
业务招待费	157	2,340.00	
其他		3,773.58	20,309.81
合计	774,976.47	936,389.07	933,971.71

（十九）财务费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
利息支出	533,750.00	493,513.90	674,902.78
减：利息收入	2,379.33	2,302.26	1,426.64
其他	703.05	1,002.90	1,517.08
合计	532,073.72	492,214.54	674,993.22

（二十）其他收益

项目	2024年度	2023年度	2022年度
增值税加计抵减	767.35	13,713.69	17,577.86
稳岗返还	2,912.00		
合计	3,679.35	13,713.69	17,577.86

（二十一）营业外收入

项目	2024年度	2023年度	2022年度
非流动资产毁损报废损失		0.54	
合计		0.54	

（二十二）所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	1,837,659.06	1,845,477.33	1,681,364.98
其他	122,925.24	531,510.22	
合计	1,960,584.30	2,376,987.55	1,681,364.98

十、关联方及关联方交易

（一）与本备考主体/瑞达无锡存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
中国外运长江有限公司	控股股东	江苏省南京市	货运代理及专业物流	96,966.57	100.00	
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		100.00
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69		
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

（二）本备考主体的其他关联方情况

本期与本备考主体发生关联方交易，或前期与本备考主体发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下

其他关联方名称	其他关联方与本备考主体关系
无锡中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
无锡中外运物流有限公司	租赁业务	16,749,608.97	15,570,607.10	14,470,085.14
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	302,225.60		

2. 关联方资金拆借

关联方	2024 年 12 月 31 日余额	计提利息支出		
		2024 年度	2023 年度	2022 年度
拆入				
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	533,750.00	493,513.90	674,902.78
合计	15,000,000.00	533,750.00	493,513.90	674,902.78

3. 关联方存款

瑞达无锡在招商局集团财务有限公司的存款利率为零，2022年1月1日至 2024年12月31日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额如下：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额		-24,194.44	24,194.44

注：正数为净存入，负数为净支取。

（四）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	无锡中外运物流有限公司	93,517.04		97,149.93		508,099.77	
其他应收款	无锡中外运物流有限公司			70,214.43		70,214.43	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	12,500,000.00		6,500,000.00			

2. 应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	1,217,417.48	1,217,417.48
一年内到期的非流动负债	中国外运股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
应付利息	中国外运股份有限公司			24,194.44

十一、 承诺及或有事项

无。

十二、 资产负债表日后事项

无。

十三、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、 备考财务报表的批准

2024 年度、2023 年度及 2022 年度备考财务报表已经本备考主体管理层于 2025 年 4 月 9 日批准报出。

瑞达无锡仓储服务有限公司

二〇二五年四月九日

第 7 页至第 50 页的备考财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名：	签名：	签名：
日期：	日期：	日期：

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照



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

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5110万元

成立日期　2012年03月06日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关　海淀区市场监督管理局

2025年03月03日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一二年十月十日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

注册号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月25日

授权人：王国松

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

1. 本证书认证范围及行政许可、强制证书、强制性产品认证时，证书与资质共同使用有效。
2. 获证组织合理使用认证证书和认证标志，证书有效性可扫二维码查询。
3. 本证书信息可在国家认监委网站 www.cnca.gov.cn 和公司网站 www.bac.net.cn 查询。



姓名 Full name 杨彦春

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1980-03-20

工作单位 Working unit 山西大正会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 142311800320181



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号 No. of Certificate 140100160074

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期 Date of Issuance 2006年 6月 23日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：杨彦春
证书编号：140100160074









08年 3月 17日



This certificate is valid for another year after this renewal.

This certificate is valid for another year after this renewal.

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

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

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

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the clients this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 冯毅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1969-04-17

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

身份证号码 Identity card No. 532701196904170067



登记
Registration

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

证书编号：No. of Certificate 450200090004

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 始发 2006 年 12 月 15 日
换发 2019 05 05

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
2021 12 22

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
2021 12 10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市
昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号
昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

备考审计报告

大信专审字[2025]第 1-03387 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是在出具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（https://acr.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25P0K7Z5BL

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信专审字[2025]第 1-03387 号

中银基金管理有限公司董事会：

一、审计意见

我们接受贵公司委托，审计了瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（以下简称“瑞达昆山”）持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务（以下简称“交易标的”）的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度、2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注三所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于瑞达昆山及中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”），并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注三对编制基础的说明，本备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。瑞达昆山管理层编制备考财务报表系为反映交易标的于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之目的使用，仅供中银基金在上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市之目的向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申报文件之用，不得用于其他任何目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

四、管理层对备考财务报表的责任

瑞达昆山管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制备考财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。中银基金管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

在编制备考财务报表时，瑞达昆山管理层负责评估交易标的的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非瑞达昆山管理层计划清算交易标的、终止运营或别无其他现实的选择。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价瑞达昆山管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对瑞达昆山管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对交易标的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致基础设施项目公司瑞达昆山不能持续经营。

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二五年四月九日

备考资产负债表

备考主体：瑞达国汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道1089号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	九（一）	3,884,522.75	1,019,863.37	7,321,505.35
应收票据				
应收账款	九（二）	36,715.04	2,333,631.78	
预付款项				
应收资金集中管理款	九（三）	9,000,000.00	3,000,000.00	
其他应收款				
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		12,921,237.79	6,353,495.15	7,321,505.35
非流动资产：				
投资性房地产	九（四）	42,695,439.19	45,897,860.81	49,161,496.71
固定资产	九（五）	37,967.50	56,383.98	30,455.80
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		42,733,406.69	45,954,244.79	49,191,952.51
资产总计		55,654,644.48	52,307,739.94	56,513,457.86

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：周晓燕

会计机构负责人：梁彦

备考资产负债表（续）

备考主体：满运智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区山口加工区B区中央大道169号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
应付票据				
应付账款	九（六）	209,951.35	266,145.99	151,823.63
预收款项	九（七）	13,333.33		
应付职工薪酬	九（八）		50,000.00	
应交税费	九（九）	511,252.11	474,395.07	89,012.25
其他应付款	九（十）	1,012,095.12	1,012,095.12	1,022,964.17
其中：应付利息				10,869.05
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	九（十一）	29,988,935.44	29,988,935.44	37,988,935.44
其他流动负债				
流动负债合计		31,735,567.35	31,791,871.62	39,252,735.49
非流动负债：				
长期借款				
长期应付款				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		31,735,567.35	31,791,871.62	39,252,735.49
所有者权益：				
所有者权益合计		23,919,077.13	20,515,868.32	17,260,722.37
负债及所有者权益合计		55,654,644.48	52,307,739.94	56,513,457.86

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：田波　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：

备考利润表

备考主体：顺达智汇昆山仓储股份有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务

单位：人民币元

项　　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	九（十一）	13,642,910.28	12,935,121.08	11,671,661.21
减：营业成本	九（十一）	8,148,137.68	5,852,128.92	5,661,373.23
税金及附加	九（十三）	1,273,360.37	338,265.04	1,033,920.55
销售费用				
管理费用	九（十四）	633,467.73	179,341.63	351,172.36
财务费用	九（十五）	1,066,097.98	1,078,773.09	1,329,863.04
其中：利息费用		1,067,106.30	1,085,610.19	1,338,265.76
利息收入		1,944.25	7,987.88	10,506.52
加：其他收益	九（十六）	745.24	12,940.05	14,331.23
投资收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				-
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,522,591.76	5,199,549.45	3,309,463.26
加：营业外收入	九（十七）	40,000.00		
减：营业外支出	九（十八）			26,089.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,562,591.76	5,199,549.45	3,283,373.53
减：所得税费用	九（十九）	1,159,382.95	1,944,403.50	820,843.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,403,208.81	3,255,145.95	2,462,530.15
按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,403,208.81	3,255,145.95	2,462,530.15
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		3,403,208.81	3,255,145.95	2,462,530.15

（后附备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分）

法定代表人：田波　　主管会计工作负责人：周晓燕　　会计机构负责人：梁彦

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（以下简称“瑞达昆山”）于 2022 年 1 月 17 日成立，系昆山中外运物流有限公司（以下简称“昆山物流”）分立后成立的新公司；注册资本为 2,500.00 万元人民币；法定代表人为田波；统一社会信用代码为 91320583MA7FQM8X6M；注册地址为昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房；营业期限为自 2022 年 1 月 17 日至 2072 年 1 月 16 日。

经营范围：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2022 年 10 月 1 日，中国外运长江有限公司（以下简称“外运长江”）与中外运物流投资控股有限公司（以下简称“外运投控”）签订托管合同书，外运长江将其持有的瑞达昆山全部股权委托外运投控管理，将瑞达昆山的经营管理权委托外运投控行使，并由外运投控享有所对应的收益权，托管期限自 2022 年 10 月 1 日起至瑞达昆山股权变更日止。瑞达昆山的实际控制人为外运投控，最终控制方为招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）。

二、 备考财务报表的编制背景及本次交易情况

2020 年 8 月 6 日，中国证券监督管理委员会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告[2020]54 号）（以下简称“募集指引”）。根据募集指引及中国外运股份有限公司（以下简称“中国外运”）的统一安排，昆山物流拟将持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务（以下简称“基础设施项目”“本备考主体”）作为中国外运公开募集基础设施证券投资基金的基础资产。

重组前，基础设施项目由昆山物流自用或出租，相关的财务数据包含于昆山物流的财务

报表中，未单独核算。昆山物流在经营仓储租赁业务的同时还为客户提供多样性的物流服务，包括一系列以仓储租赁为基础向客户提供或单独向客户提供的报关、装卸、操作、运输等综合物流服务。昆山物流持有的资产、业务除基础设施项目外还包含提供报关、装卸、操作、运输等服务相关的资产、业务。

2021 年 9 月 30 日，昆山物流通过存续分立的形式将基础设施项目剥离至瑞达昆山，与基础设施项目无关的资产、负债及业务则继续保留在昆山物流。瑞达昆山自 2021 年 9 月 30 日起独立核算，名称为“瑞达智汇昆山仓储服务有限公司”。

分立完成后，于 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日期间（以下简称“过渡期”），瑞达昆山与昆山物流签订《仓库租赁协议》，过渡期内瑞达昆山将基础设施项目出租给昆山物流并委托其进行日常运营管理，瑞达昆山按照过渡期内基础设施项目的折旧摊销、税费及其他相关成本、费用金额向昆山物流收取租金。

2022 年 2 月 1 日，瑞达昆山与昆山物流签订《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司与昆山中外运物流有限公司仓库租赁协议》，昆山物流承租基础设施项目全部仓库。

中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）拟作为基金管理人设立基础设施证券投资基金，并由其关联公司中银资产管理有限公司在基础设施证券投资基金下发起设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。基础设施证券投资基金在上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将瑞达昆山注入专项计划，并最终实现注入基础设施证券投资基金之目的。

考虑瑞达昆山成立时间较短，无法提供瑞达昆山三年一期财务报告及审计报告，瑞达昆山根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（以下简称“操作指引”），基于基础设施项目过往运营情况和合理假设编制了基础设施项目相关资产及业务 2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考财务报表，包括备考资产负债表和备考利润表。

三、 备考财务报表的编制基础

本备考主体管理层基于本附注二所述的目的和背景编制了本备考财务报表，以反映基础设施项目 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度、2023 年度及 2022 年度的经营成果。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利

润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表附注，未编制备考现金流量表和备考所有者权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。

本备考财务报表假定剥离的基础设施项目相关资产及业务形成的业务架构自 2022 年 1 月 1 日起即已独立运营、单独核算，并以昆山物流经审计的历史财务信息为基础，在持续经营假设的基础上编制。

编制基础设施项目备考报表时，主要依据昆山物流经审计的历史财务报表项目发生额和余额明细所对应的基础设施项目相关资产、负债、损益信息进行拆分，本备考主体管理层还会根据基础设施项目历史运营情况、内部管理评价方法和对业务实质的理解进行分配或者估算。因此，本备考财务报表不能用于预测基础设施项目或瑞达昆山未来经营业绩，也可能未反映基础设施项目相关资产及业务作为一个独立运营实体在备考期间的财务状况和经营成果。具体假设和方法如下：

（一）备考资产负债表编制基础：

1. 备考资产负债表中投资性房地产项目（基础设施项目相关的房屋建筑物、土地使用权）、固定资产（与基础设施项目相关的为提供仓储租赁服务持有的机器设备、家具、器具及其他设备）以分立协议确定的重组剥离范围为基础，按照相应备考期间其于昆山物流财务报表的账面金额确定。前述基础设施项目相关的房屋建筑物、土地使用权在昆山物流财务报表未作为投资性房地产核算的，调整为投资性房地产，但不改变金额。

2. 如本附注二所述，重组前，昆山物流为客户提供多样性的综合物流服务，昆山物流财务报表经营性往来项目余额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分，基于成本效益的原则：（1）备考资产负债表中应交税费项目按照相应备考期间昆山物流财务报表应交税费中与基础设施项目直接相关的应交房产税、城镇土地使用税账面金额确定，不考虑其他应交税费；（2）不考虑其他经营性应收应付项目的拆分。

备考资产负债表中非经营性往来项目按照相应备考期间与基础设施项目直接相关的前述非经营性往来项目于昆山物流财务报表的账面金额确定。

备考资产负债表中带息负债项目以相关合同明确约定用于基础设施项目开发建设为基础，按照相应备考期间相关带息负债项目于昆山物流财务报表的账面金额确定。

3. 按照上述方法确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（二）备考利润表编制基础

1.如本附注二所述，重组前，昆山物流为客户提供多样性的综合物流服务，与客户订立的业务合同涵盖多种服务，且由于历史业务明细数据保存不完整，合同金额难以在仓储租赁业务与非仓储租赁业务之间准确划分。基于成本效益的原则，备考利润表中营业收入项目根据实际出租或使用面积（无实际出租或使用面积的，以月仓储量加权折算仓库年出租率，以出租率折算出租或使用面积），并按照深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司市场调查获取的备考期间基础设施项目所在地区同类仓库一般市场租赁单价估算确定。估算收入时，参考一般市场惯例，按照7:3的比例将收入拆分为租金收入和管理费收入，并分别适用9%、6%增值税税率（不考虑备考期间国家增值税税率政策的调整）。

2.备考利润表中营业成本项目按照相应备考期间实际发生并记录于昆山物流财务报表的与基础设施项目直接相关的折旧摊销费用、物业管理费用、维修费、人员薪酬等确定。其中，人员薪酬无法准确区分是否与基础设施项目相关的，按照备考利润表营业收入占相应备考期间昆山物流财务报表营业收入总额的比例分摊确定。

3.备考利润表中税金及附加项目主要包括房产税、城镇土地使用税、附加税及印花税。房产税、城镇土地使用税按照相应备考期间基础设施项目实际发生并记录于昆山物流财务报表的房产税、城镇土地使用税确定；附加税按照备考利润表中涉税项目对应的销项税与可抵扣进项税的差额及适用的附加税税率计算确定。印花税按照备考利润表营业收入、相关成本项目金额及适用的印花税税率计算确定。

4.备考利润表中管理费用项目按照备考利润表营业收入占相应备考期间昆山物流财务报表营业收入总额的比例乘以剔除与基础设施项目不相关项目后管理费用总额确定。

5.备考利润表中财务费用项目按照“本附注三/（一）/2”中确定的带息负债项目于相应备考期间实际发生并记录于昆山物流财务报表的利息支出确定，不考虑手续费及利息收入。

6.备考利润表中资产减值损失项目按照“本附注三/（一）/1”中确定的投资性房地产、固定资产项目于相应备考期间于昆山物流财务报表中对应的资产减值损失（如有）简单加总确定；备考利润表不考虑预期信用损失。

7.备考利润表中营业外收支项目、其他收益项目按照相应备考期间实际发生并记录于昆山物流财务报表的与基础设施项目直接相关的客户提前退租违约金、违规罚款及政府补助等简单加总确定。

8.备考利润表中所得税费用项目为假设基础设施项目在相应备考期间为单独纳税主体，

按照 25%所得税税率计算确定，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，不考虑可抵扣亏损影响。

除上述特定事项外，本备考财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称"企业会计准则"）以及备考财务报表附注五所述的重要会计政策及会计估计编制。前述重要会计政策与中国外运、昆山物流、瑞达昆山的会计政策一致。

四、 遵循备考财务报表附注三所述编制基础的声明

本备考财务报表已经按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，反映了基础设施项目于 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考经营成果。

五、 重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本备考主体的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

本备考主体以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本备考主体以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本备考主体会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本备考财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（五）金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

2.金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本备考主体对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本备考主体将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据，应收账款，其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本备考主体管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综

合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本备考主体可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本备考主体持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本备考主体可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

2.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本备考主体根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本备考主体自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入：

（2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本备考主体在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本备考主体转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本备考主体持有该等非交易性权益工具投资期间，在本备考主体收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本备考主体，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

2.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

3. 金融工具减值

本备考主体对以摊余成本计量的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产，不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本备考主体对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本备考主体在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用

风险自初始确认后已显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本备考主体按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本备考主体在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本备考主体在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本备考主体在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.1 信用风险显著增加

本备考主体利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本备考主体在应用金融工具减值规定时，将本备考主体成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本备考主体在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本备考主体对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本备考主体判断金融工具只具有较低的信用风险，则本备考主体假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.2 已发生信用减值的金融资产

当本备考主体预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本备考主体内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本备考主体在内的债权人（不考虑本备考主体取得的任何担保），则本备考主体认为发生违约事件。

3.3 预期信用损失的确定

本备考主体对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本备考主体以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本备考主体采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本备考主体按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本备考主体应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

（3）本备考主体计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

3.4 主要应收款项信用损失的具体确认标准和计提方法

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
应收账款	单项计提		应收账款涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提	低风险组合	本备考主体低风险组合的应收账款主要为对招商局合并报表范围内的关联单位，合营企业、联营企业及其子公司等的应收账款，其信用风险特征相似。	0%。上述单位信用风险低，本备考主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述单位如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的应收账款。
		账龄组合	本备考主体账龄组合的应收账款为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的应收账款，账龄能够反映其信用风险特征。	1年以内1.45%；1至2年41.68%；2至3年88.26%；3年以上100%。账龄以交易日期为基础确定，以账龄为基础的迁徙率和历史损失率经前瞻调整确定的预期信用损失率代表了对预期信用损

项目	计提方法	组合类别	组合确定依据/判断标准	计提标准/说明
				失的合理估计。本备考主体每年对账龄组合的应收账款的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
其他应收款	单项计提（第三阶段）		其他应收款项涉及纠纷、诉讼或债务人出现经营困难、重组、破产等情形时，本备考主体按照单项计提信用损失。	个别认定
	组合计提（第一、二阶段）	低风险组合（第一阶段）	本备考主体低风险组合的其他应收款项主要为应收政府单位、招商局合并报表范围内的关联单位、合营企业、联营企业及其子公司等的款项，以及押金、保证金、备用金、代垫款等，其信用风险特征相似。	0%。上述款项类别信用风险低，本备考主体基于重要性考虑而未计提信用损失准备。上述款项类别所涉应收对象如果信用风险恶化，本备考主体将其调整至账龄组合或单项计提信用损失准备的其他应收款项。
		1 年以内账龄组合（第一阶段）	本备考主体账龄组合的其他应收款项为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的其他应收款项，账龄能够反映其信用风险特征。	3.90%。账龄以发生日期为基础确定，本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。
		1 年以上账龄组合（第二阶段）		1 至 2 年 32.51%；2 至 3 年 57.40%；3 年以上 100%。账龄以发生日期为基础确定，本备考主体每年对账龄组合的其他应收款项的预期信用损失率进行评估，当评估结果低于上年计提标准时不予调整，当评估结果高于上年计提标准时则增加计提比率。

3.5 减记金融资产

当本备考主体不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

4. 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权

上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本备考主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本备考主体按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本备考主体保留的权利（如果本备考主体因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本备考主体承担的义务（如果本备考主体因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本备考主体转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本备考主体继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

5. 金融负债和权益工具的分类

本备考主体根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

5.4 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

5.4.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本备考主体承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本备考主体将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本备考主体正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本备考主体内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本备考主体自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本备考主体将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本备考主体作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本备考主体以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

5.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本备考主体与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本备考主体重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本备考主体根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本备考主体调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

5.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本备考主体（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本备考主体终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本备考主体在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本备考主体发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本备考主体不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本备考主体对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

6. 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本备考主体不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本备考主体将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本备考主体按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本备考主体无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本备考主体将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

7. 金融资产和金融负债的抵销

当本备考主体具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本备考主体计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（六）投资性房地产

投资性房地产是指本备考主体为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本备考主体采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内

计提折旧或摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值率和年折旧/摊销率如下：

类别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧/摊销率（%）
房屋建筑物	25	5	3.80
土地使用权	50	0	2.00

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

本备考主体至少于年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧/摊销方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（七）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本备考主体，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备、家具、器具及其他设备	5-25	5.00	3.8-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本备考主体目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本备考主体至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（八）除商誉以外的非金融资产减值

本备考主体在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（九）职工薪酬

职工薪酬，是指本备考主体为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本备考主体按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本备考主体在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本备考主体在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本备考主体为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本备考主体将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本备考主体与职工就离职后福利达成的协议，或者本备考主体为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本备考主

体不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本备考主体提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本备考主体向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本备考主体拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本备考主体在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本备考主体向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本备考主体不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）本备考主体确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（十）收入确认

本备考主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本备考主体向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本备考主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本备考主体预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本备考主体按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本备考主体履约的同时即取得并消耗本备考主体履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本备考主体履约过程中在建的商品；（三）本备考主体履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本备考主体在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本备考主体在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本备考主体采用投入法确定履约进度，即根据本备考主体为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本备考主体按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本备考主体已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注五、（四）。

本备考主体拥有的无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本备考主体已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本备考主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本备考主体将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本备考主体向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本备考主体综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本备考主体按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本备考主体重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本备考主体按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本备考主体参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本备考主体将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本备考主体按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本备考主体按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本备考主体预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本备考主体根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本备考主体的身份是主要责任人还是代理人。本备考主体在向客户转让商品或服

务前能够控制该商品或服务的，本备考主体为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本备考主体为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本

本备考主体为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本备考主体为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本备考主体为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本备考主体未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十一）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十二）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本备考主体以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本备考主体当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本备考主体递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1.本备考主体作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本备考主体将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本备考主体将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本备考主体能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本备考主体使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本备考主体发生的初始直接费用。

（4）本备考主体为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

（5）在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本备考主体参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本备考主体能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在

租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本备考主体按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3 可退回的租赁押金

本备考主体支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本备考主体在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本备考主体采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本备考主体向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

（5）根据本备考主体提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本备考主体按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本备考主体重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本备考主体将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本备考主体按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本备考主体按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额

的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本备考主体对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本备考主体将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），由新冠肺炎疫情直接引发的、 本备考主体作为承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免， 延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更， 也不重新评估租赁分类。除此之外：

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本备考主体将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本备考主体重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2. 本备考主体作为出租人

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本备考主体根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本备考主体收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本备考主体作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本备考主体采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本备考主体发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本备考主体取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5 本备考主体作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本备考主体以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本备考主体因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本备考主体提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本备考主体按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6 租赁变更

对于满足财政部制定发布的《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），由新冠肺炎疫情直接引发的、本备考主体作为出租人与承租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，本备考主体选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。除此之外：

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本备考主体分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本备考主体自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本备考主体按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3. 售后租回交易

3.1 本备考主体作为卖方及承租人

本备考主体按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本备考主体继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2 本备考主体作为买方(出租人)

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本备考主体不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本备考主体根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

六、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本备考主体在运用附注五所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本备考主体需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本备考主体管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本备考主体的估计存在差异。

本备考主体对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

（1）投资性房地产预计可使用年限和预计残值

本备考主体就投资性房地产中的房屋建筑物厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的房屋建筑物的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当房屋建筑物的预计可使用年限和残值少于先前估计，本备考主体将对估计的可使用年限和残值进行修订

七、 会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

本备考主体作为中国外运股份有限公司（A+H 股上市公司，以下简称“中国外运”）的附属公司，已于本报告期前开始执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期会计》《企业会计准则第 14 号——收入》《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》《企业会计

准则第 7 号——非货币性资产交换》《企业会计准则第 12 号——债务重组》《企业会计准则第 21 号——租赁》等准则。本报告期不涉及上述准则相关的会计政策变更。

1. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定，根据累积影响数调整年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

2. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前未按照规定列报的，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

3. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照本解释相关规定进行处理的，进行追溯调整，该规定对可比期间的财务报表数据不产生影响。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

4. 本备考主体自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

5. 本备考主体自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对首次执行该规定的累积影响数，调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更未对本备考主体财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期差错更正

无。

八、 税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	6%、9%、13%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	3 元/平方米/年
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）重要税收优惠及批文

1. 根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，及财政部税务总局公告 2022 年第 11 号《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，提供邮政服务、电信服务、现代服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人，按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

2. 根据财政部税务总局公告 2023 年第 1 号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。

3. 根据江苏省政府印发《关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规〔2023〕1 号），及中共江苏省委、江苏省人民政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》的规定，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收 2023 年房产税、城镇土地使用税。本备考主体 2023 年 4 月至 2023 年 12 月免征房产税、土地使用税。

4. 根据财政部税务总局公告 2023 年第 5 号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》的规定，自 2024 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

九、 备考财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
现金			
银行存款	3,884,522.75	1,019,863.37	7,321,505.35
合计	3,884,522.75	1,019,863.37	7,321,505.35

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	36,715.04	2,333,631.78	
合计	36,715.04	2,333,631.78	

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	36,715.04	100.00			36,715.04
其中：低风险组合	36,715.04	100.00			36,715.04
合计	36,715.04	100.00			36,715.04

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,333,631.78	100.00			2,333,631.78
其中：低风险组合	2,333,631.78	100.00			2,333,631.78
合计	2,333,631.78	100.00			2,333,631.78

注：2022年12月31日无余额。

2. 按组合计提坏账准备：

名称	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	36,715.04			2,333,631.78		
合计	36,715.04			2,333,631.78		

3. 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

截止 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
昆山中外运物流有限公司	36,715.04	100.00	
合计	36,715.04	100.00	

截止 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
昆山中外运物流有限公司	2,333,631.78	100.00	
合计	2,333,631.78	100.00	

（三）应收资金集中管理款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
集中归集资金	9,000,000.00	3,000,000.00	
减：信用损失准备			
合计	9,000,000.00	3,000,000.00	

（四）投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	76,497,239.78	14,406,912.00	90,904,151.78
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	76,497,239.78	14,406,912.00	90,904,151.78
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023 年 12 月 31 日	40,696,531.06	4,309,759.91	45,006,290.97
2.本期增加金额	2,906,895.22	295,526.40	3,202,421.62
（1）计提或摊销	2,906,895.22	295,526.40	3,202,421.62
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	43,603,426.28	4,605,286.31	48,208,712.59
三、减值准备			
四、账面价值			
2024 年 12 月 31 日	32,893,813.50	9,801,625.69	42,695,439.19

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	76,497,239.78	14,406,912.00	90,904,151.78
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	76,497,239.78	14,406,912.00	90,904,151.78
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022 年 12 月 31 日	37,728,421.56	4,014,233.51	41,742,655.07
2.本期增加金额	2,968,109.50	295,526.40	3,263,635.90
（1）计提或摊销	2,968,109.50	295,526.40	3,263,635.90
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	40,696,531.06	4,309,759.91	45,006,290.97
三、减值准备			
四、账面价值			
2023 年 12 月 31 日	35,800,708.72	10,097,152.09	45,897,860.81

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	76,497,239.78	14,406,912.00	90,904,151.78
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	76,497,239.78	14,406,912.00	90,904,151.78
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021 年 12 月 31 日	34,882,740.96	3,718,707.11	38,601,448.07
2.本期增加金额	2,845,680.60	295,526.40	3,141,207.00
（1）计提或摊销	2,845,680.60	295,526.40	3,141,207.00
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	37,728,421.56	4,014,233.51	41,742,655.07
三、减值准备			
四、账面价值			
2022 年 12 月 31 日	38,768,818.22	10,392,678.49	49,161,496.71

（五）固定资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	37,967.50	56,383.98	30,455.80
合计	37,967.50	56,383.98	30,455.80

固定资产情况：

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值		
1.2023 年 12 月 31 日	681,999.53	681,999.53
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2024 年 12 月 31 日	681,999.53	681,999.53
二、累计折旧		
1.2023 年 12 月 31 日	625,615.55	625,615.55
2.本期增加金额	18,416.48	18,416.48
（1）计提	18,416.48	18,416.48
3.本期减少金额		
4.2024 年 12 月 31 日	644,032.03	644,032.03
三、减值准备		
四、账面价值		
2024 年 12 月 31 日	37,967.50	37,967.50

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值		
1.2022 年 12 月 31 日	681,999.53	681,999.53
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日	681,999.53	681,999.53
二、累计折旧		
1.2022 年 12 月 31 日	651,543.73	651,543.73
2.本期增加金额	35,286.22	35,286.22
（1）计提	35,286.22	35,286.22
3.本期减少金额	61,214.40	61,214.40
4.2023 年 12 月 31 日	625,615.55	625,615.55
三、减值准备		
四、账面价值		
2023 年 12 月 31 日	56,383.98	56,383.98

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、账面原值		
1.2021 年 12 月 31 日	1,195,652.26	1,195,652.26
2.本期增加金额	8,141.59	8,141.59

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
（1）购置	8,141.59	8,141.59
3.本期减少金额	521,794.32	521,794.32
（1）处置或报废	521,794.32	521,794.32
4.2022年12月31日	681,999.53	681,999.53
二、累计折旧		
1.2021年12月31日	1,051,521.15	1,051,521.15
2.本期增加金额	95,727.17	95,727.17
（1）计提	95,727.17	95,727.17
3.本期减少金额	495,704.59	495,704.59
（1）处置或报废	495,704.59	495,704.59
4.2022年12月31日	651,543.73	651,543.73
三、减值准备		
四、账面价值		
2022年12月31日	30,455.80	30,455.80

（六）应付账款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	209,951.35	266,445.99	151,823.63
合计	209,951.35	266,445.99	151,823.63

（七）预收款项

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预收租金	13,333.33		
合计	13,333.33		

（八）应付职工薪酬

1.应付职工薪酬分类列示

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
短期薪酬	50,000.00	543,291.93	593,291.93	
离职后福利-设定提存计划		88,310.95	88,310.95	
合计	50,000.00	631,602.88	681,602.88	

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
短期薪酬		421,207.78	371,207.78	50,000.00
离职后福利-设定提存计划		50,711.88	50,711.88	
合计		471,919.66	421,919.66	50,000.00

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
短期薪酬		307,676.16	307,676.16	
离职后福利-设定提存计划		40,262.20	40,262.20	
合计		347,938.36	347,938.36	

2. 短期职工薪酬情况

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	50,000.00	454,658.33	504,658.33	
二、职工福利费		6,695.35	6,695.35	
三、社会保险费		38,824.12	38,824.12	
其中：医疗保险费		36,195.02	36,195.02	
工伤保险费		1,322.54	1,322.54	
生育保险费		1,306.56	1,306.56	
四、住房公积金		43,114.13	43,114.13	
合计	50,000.00	543,291.93	593,291.93	

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴		374,723.55	324,723.55	50,000.00
二、职工福利费				
三、社会保险费		21,884.23	21,884.23	
其中：医疗保险费		18,250.99	18,250.99	
工伤保险费		1,229.40	1,229.40	
生育保险费		2,403.84	2,403.84	
四、住房公积金		24,600.00	24,600.00	
合计		421,207.78	371,207.78	50,000.00

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴		265,723.26	265,723.26	
二、职工福利费		2,400.00	2,400.00	
三、社会保险费		19,742.90	19,742.90	
其中：医疗保险费		15,749.93	15,749.93	
工伤保险费		2,040.80	2,040.80	
生育保险费		1,952.17	1,952.17	
四、住房公积金		19,810.00	19,810.00	
合计		307,676.16	307,676.16	

3. 设定提存计划情况

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险		66,286.80	66,286.80	
失业保险费		2,155.12	2,155.12	
企业年金		19,869.03	19,869.03	
合计		88,310.95	88,310.95	

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险		49,175.04	49,175.04	
失业保险费		1,536.84	1,536.84	
合计		50,711.88	50,711.88	

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险		39,042.08	39,042.08	
失业保险费		1,220.12	1,220.12	
合计		40,262.20	40,262.20	

（九）应交税费

税费项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
房产税	278,817.54		
企业所得税	184,872.35	410,177.82	66,464.21
增值税	36,016.22	63,881.90	22,485.78
城镇土地使用税	11,544.00		
个人所得税		335.35	62.26
合计	511,252.11	474,395.07	89,012.25

（十）其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			10,869.05
其他应付款	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12
合计	1,012,095.12	1,012,095.12	1,022,964.17

1. 应付利息

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
借款利息			10,869.05
合计			10,869.05

2. 其他应付款项

（1）按款项性质列示

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付保证金	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12
合计	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12

（2）期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	保证金，未结算
合计	1,012,095.12	

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	保证金，未结算
合计	1,012,095.12	

（十一）一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期应付款	29,988,935.44	29,988,935.44	37,988,935.44
合计	29,988,935.44	29,988,935.44	37,988,935.44

注：1. 昆山物流于 2014 年自中国外运股份有限公司取得的专门借款 7,048.89 万元，用于置换中国外运对昆山出口加工区中外运物流中心项目内部借款，借款期限自 2014 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 31 日。

2. 2022 年 6 月 21 日，昆山物流、中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日未偿还贷款本金 37,988,935.44 元及相应利息债务人变更为瑞达昆山。

3. 2022 年 12 月 29 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至 2023 年 6 月 30 日。

4. 2023 年 7 月 1 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至 2023 年 12 月 31 日。

5. 2023 年 12 月 29 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至 2024 年 6 月 30 日。

6. 2024 年 6 月 28 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日延长至 2025 年 3 月 10 日。

（十二）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租金收入	9,213,249.17	3,145,052.86	8,834,111.93	3,237,707.72	8,301,304.94	3,236,934.17
管理费收入	3,981,540.91	2,590,438.64	3,818,390.42	2,331,802.47	3,370,356.27	2,424,639.06
其他收入	448,120.20	412,646.18	282,618.73	282,618.73		
合计	13,642,910.28	6,148,137.68	12,935,121.08	5,852,128.92	11,671,661.21	5,661,573.23

2. 营业成本按性质分类如下：

项目	2024年度	2023年度	2022年度
折旧、摊销	3,220,838.10	3,237,707.72	3,236,934.17
物业管理费	1,820,215.12	1,757,896.39	1,337,149.15
水电能源费	412,646.18	282,618.73	
维修费	449,480.24	380,897.81	1,003,605.04
安全生产费	219,741.16	162,420.05	
保险费及其他	25,216.88	30,588.22	83,884.87
合计	6,148,137.68	5,852,128.92	5,661,573.23

（十三）税金及附加

项目	2024年度	2023年度	2022年度
房产税	1,105,589.89	209,543.06	852,297.17
城市维护建设税	65,385.32	56,996.20	47,529.58
教育费附加、地方教育费附加	46,703.81	40,711.57	33,949.69
土地使用税	46,176.00	23,088.00	92,352.00
印花税	9,505.35	7,926.21	7,792.11
合计	1,273,360.37	338,265.04	1,033,920.55

（十四）管理费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
职工薪酬	631,602.88	471,919.66	347,938.36
业务招待费		1,500.00	
其他	1,864.85	5,924.97	3,234.00
合计	633,467.73	479,344.63	351,172.36

（十五）财务费用

项目	2024年度	2023年度	2022年度
利息支出	1,067,106.30	1,085,610.19	1,338,265.76
减：利息收入	1,944.25	7,987.88	10,506.52
其他	935.93	1,150.78	2,103.80
合计	1,066,097.98	1,078,773.09	1,329,863.04

（十六）其他收益

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
增值税加计抵减	671.90	12,940.05	14,331.23
个税手续费返还	73.34		
合计	745.24	12,940.05	14,331.23

（十七）营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
保险赔款	40,000.00		
合计	40,000.00		

（十八）营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产毁损报废损失			26,089.73
合计			26,089.73

（十九）所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	1,128,147.94	1,304,862.71	820,843.38
其他	31,235.01	639,540.79	
合计	1,159,382.95	1,944,403.50	820,843.38

十、关联方及关联方交易

（一）与本备考主体/瑞达昆山存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
中国外运长江有限公司	控股股东	南京	交通运输、仓储和邮政业	96,966.57	100.00	
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		100.00
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69		
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

（二）本备考主体的其他关联方情况

本期与本备考主体发生关联方交易，或前期与本备考主体发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本备考主体关系
昆山中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度	2022年度
昆山中外运物流有限公司	租赁业务	13,607,436.26	12,935,121.08	11,671,661.21
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	437,285.43		
招商局物业管理有限公司	接受劳务	450,342.61		

2. 关联方资金拆借

关联方	2024年12月31日余额	计提利息支出		
		2024年度	2023年度	2022年度
拆入：				
中国外运股份有限公司	29,988,935.44	1,067,106.30	1,085,610.19	1,338,265.76
合计	29,988,935.44	1,067,106.30	1,085,610.19	1,338,265.76

（四）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	2024年12月31日		2023年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆山中外运物流有限公司	36,715.04		2,333,631.78	
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	9,000,000.00		3,000,000.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付账款	招商局物业管理有限公司	198,136.31		
其他应付款	昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12
一年内到期的非流动负债	中国外运股份有限公司	29,988,935.44	29,988,935.44	37,988,935.44
应付利息	中国外运股份有限公司			10,869.05

十一、 承诺及或有事项

无。

十二、 资产负债表日后事项

无。

十三、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、 备考财务报表的批准

2024 年度、2023 年度及 2022 年度备考财务报表已经本备考主体管理层于 2025 年 4 月 9 日批准报出。

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

二〇二五年四月九日

第 7 页至第 48 页的备考财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名： 田波	签名： 周晓燕	签名： 梁房
日期： 2025.4.9	日期：	日期： 2025.4.9

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

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

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额　5110万元

成立日期　2012年03月06日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2025年03月03日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一一年十一月十四日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

注册号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月23日

授权人：王国松

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

1. 本证书认证范围涉及行政许可、强制性产品认证时，证书与相应许可证共同使用有效。
2. 获证组织应定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效，证书有效性可扫二维码查询。
3. 本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会网站 www.cnca.gov.cn 和公司网站 www.bac-net.cn 查询。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 杨彦宏

性别 Sex 男

出生日期 Date of Birth 1980-03-20

工作单位 Working unit 山西大正会计师事务所有限公司

身份证件号码 Identity card No. 140311800320181



证书编号 No. of Certificate 140100160024

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期 Date of Issuance 2006年6月23日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

山西大正会计师事务所有限公司

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名：杨彦宏
证书编号：140100160024

记
rmation

格，继续有效一年。
id for another year after

CPA证书全国统一监制印章
2017

年 月 日

2017年3月17日



This certificate is valid for another year after this renewal.

This certificate is valid for another year after this renewal.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西大通普华会计师事务所

会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs

2011 12月 3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会执业专用章

会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

2011年 12月 9日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京注册会计师协会执业专用章

会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs

2011 12月 25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会执业专用章

会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

2011年 12月 25日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京注册会计师协会执业专用章

会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs

2012 1月 9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs

2012 1月 9日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必须将执行业务机构出示委托人。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，方可补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the clients this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 Full name 冯晨

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1969-04-17

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

身份证号码 Identity card No. 532701196904170061



登记
Registration

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

证书编号：No. of Certificate 450200090004

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 始发 2006 年 12 月 15 日
续发 2019 年 05 月 05 日



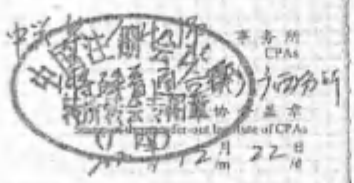
4

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs



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

年 2019 月 12 日 22

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs



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

年 2019 月 12 日 16

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

13

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金合并可供分配金额测算

审 核 报 告

大信专审字[2025]第 1-03431 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（https://acc.mof.gov.cn）”进行查验，
报告编码：京25RYRF4T4U

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

审 核 报 告

大信专审字[2025]第1-03431号

中银基金管理有限公司：

我们审核了后附的中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）的基金管理人中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）按照后附合并可供分配金额预测表附注四所述的编制基础编制的中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金2025年度、2026年度合并可供分配金额计算表、预测合并利润表、预测合并现金流量表及附注（以下统称“合并可供分配金额预测表”）。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。该预测及假设已经中银基金同意，其合理性、恰当性由中银基金负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照合并可供分配金额预测表附注四所述编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异，使用者与投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

本报告仅供中银基金向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开发行基础设施基金之目的使用，不得用于其他目的。因使用不当造成的后果，与执行本审核业务的注册会计师及会计师事务所无关。

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

（此页无正文，为大信会计师事务所（特殊普通合伙）关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金，大信专审字[2025]第 1-03431 号报告之盖章签字页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师 杨彦东

中国注册会计师：

二〇二五年五月九日

重要提示：本可供分配金额测算报告是本基金管理人中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）在特定假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险。

合并可供分配金额计算表

单位：人民币元

项目	附注	2025年度预测数	2026年度预测数
一、合并净利润		**27,183,575.25**	**32,576,318.36**
折旧和摊销		35,146,742.12	33,888,091.62
利息支出（未抵消）		2,411,190.18	2,524,022.37
所得税费用		1,333,861.52	2,114,064.34
二、息税折旧及摊销前利润		**66,075,369.07**	**71,102,496.69**
三、其他调整		**-3,322,775.72**	**-6,545,033.88**
基础设施基金发行份额募集的资金	十（一）	1,128,381,311.38	
购买基础设施项目的支出	十（一）	-1,124,961,516.64	
支付的利息及所得税		-3,745,051.70	-4,638,086.71
应收应付项目的变动		-1,126,682.50	-36,110.91
期初/年初现金余额	九（十一）	41,069,495.83	103,822,089.18
本期/本年分配金额			-62,752,593.35
未来合理的相关支出预留	十（一）	-42,940,332.09	-42,940,332.09
其中：重大资本性支出	十（一）	-1,870,836.26	-1,870,836.26
不分配期初现金余额		-41,069,495.83	-41,069,495.83
四、本年可供分配金额		**62,752,593.35**	**64,557,462.81**

后附的合并可供分配金额测算表附注为合并可供分配金额测算表的组成部分。

合并可供分配金额测算表由中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金管理人负责签署：

基金管理人负责人：张文家印　　项目负责人：董嘉杰、杜羽、马越

预测合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	2025 年度预测数	2026 年度预测数
一、营业总收入	八（一）	**104,235,920.08**	**107,577,465.15**
营业收入	八（一）	104,235,920.08	107,577,465.15
利息收入			
投资收益			
二、营业总成本		**75,718,483.31**	**72,887,082.45**
其中：营业成本	八（二）	52,676,422.74	51,843,472.56
税金及附加	八（三）	12,518,846.71	11,819,289.36
基金管理费	八（四）	4,400,687.12	4,400,687.12
基金托管费	八（五）	112,838.13	112,838.13
利息支出	八（六）	2,411,190.18	2,524,022.37
其他费用	八（七）	3,598,498.43	2,186,772.91
三、利润总额		**28,517,436.77**	**34,690,382.70**
减：所得税费用	八（八）	1,333,861.52	2,114,064.34
四、净利润		**27,183,575.25**	**32,576,318.36**
五、综合收益		**27,183,575.25**	**32,576,318.36**

后附的合并可供分配金额测算表附注为合并可供分配金额测算表的组成部分。

合并可供分配金额测算表由中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金管理人负责签署：

基金管理人负责人：张文家印

项目负责人：董嘉杰、杜羽、马越

预测合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2025年度预测数	2026年度预测数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,541,568.08	116,243,231.07
收到的其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		**111,541,568.08**	**116,243,231.07**
购买商品、接受劳务支付的现金		16,962,921.32	19,363,483.43
支付各项税费		21,181,999.79	21,509,518.26
支付的其他与经营活动有关的现金		7,781,821.92	6,417,907.94
经营活动现金流出小计		**47,926,743.03**	**47,290,909.63**
经营活动产生的现金流量净额		**63,614,825.05**	**68,952,321.44**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付现金		1,870,836.26	1,870,836.26
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额		1,124,961,516.64	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		**1,126,832,352.90**	**1,870,836.26**
投资活动产生的现金流量净额		**-1,126,832,352.90**	**-1,870,836.26**
三、筹资活动产生的现金流量			
发行基金份额收到的现金		1,126,381,311.38	
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		**1,126,381,311.38**	
偿还债务支付的现金			
偿付利息支付的现金		2,411,190.18	2,524,022.37
向基金份额持有人分配支付的现金			62,752,593.35
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		**2,411,190.18**	**65,276,615.72**
筹资活动产生的现金流量净额		**1,125,970,121.20**	**-65,276,615.72**
四、现金及现金等价物净增加额		**62,752,593.35**	**1,804,869.46**
加：期初现金及现金等价物余额		**41,069,495.83**	**103,822,089.18**
五、期末现金及现金等价物余额		**103,822,089.18**	**105,626,958.64**

后附的合并可供分配金额测算表附注为合并可供分配金额测算表的组成部分。

合并可供分配金额测算表由中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金管理人负责签署：

基金管理人负责人：张文宗印　　项目负责人：董嘉杰、杜羽、马越

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
合并可供分配金额测算报告附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

重要提示：本可供分配金额测算报告是中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金管理人中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）在特定假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险。

一、基金的基本情况

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由中银基金依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《中华人民共和国证券法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》和其它法律法规及监管政策的规定以及《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”或“《基金合同》”）的约定负责募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为基金合同生效日起 40 年。

本可供分配金额测算报告以本基金未来可供分配金额为测算对象，测算期间为 2025 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日。本基金基本情况如下：

（一）基金名称

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

（二）基金的类别

基础设施证券投资基金。

（三）基金的运作方式

契约型封闭式。

在存续期内，本基金不接受申购（由于基金扩募发售的除外）与赎回。基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易；投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上交所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照上交所、登记机构相关规则办理。

（四）基金上市

本基金存续期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。

（五）基金的投资目标

在严格控制风险的前提下，本基金的主要资产投资于目标基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资基础设施资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目运营收入等长期现金流为主要目的，通过提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值的回报。

（六）本基金准予注册的规模

本基金最终募集资金规模需根据询价结果确定，最终发售份额以中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）关于准予基础设施基金注册的批文为准。

（七）基金份额认购价格

基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格，具体信息请参见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。

（八）基金存续期限

除基金合同另有约定外，本基金存续期限为自《基金合同》生效之日起 40 年。

二、基础设施的基本情况

中国外运股份有限公司(以下简称“中国外运”或“原始权益人”)系由中国对外贸易运

输(集团)总公司于2002年11月20日设立，并于2003年2月13日、2019年1月18日分别在香港联合交易所和上海证券交易所上市的A+H股公司；注册资本为人民币729,421.6875万元；注册地址为北京市朝阳区安定路5号院10号楼1至22层101内十一层1101，主营业务包括专业物流，代理及相关业务，电商业务。

原始权益人拟选择6项基础设施项目（以下简称“基础设施项目”）作为公开募集本基金的基础资产。重组剥离前，基础设施项目由原始权益人所属的各法人实体（具体名称详见表一、表二）持有、运营，其中：部分法人实体主要经营业务为仓储租赁，持有的资产、业务主要体现为基础设施项目，此部分基础设施项目无需自所属法人实体剥离；亦有部分法人实体在经营仓储租赁业务的同时为客户提供多样性、一站式的物流服务，包括一系列以租赁为基础向客户提供或单独向客户提供的报关、装卸、操作、运输等综合物流服务，持有的资产，业务除基础设施项目外还包含提供报关、装卸，操作、运输等服务相关的资产、业务，此部分基础设施项目需进行剥离。

表一：无需剥离的基础设施项目情况如下

序号	基础设施项目名称	基础设施项目 所属法人实体名称	法人实体经营业务
1	中外运成都空港物流中心仓储物流项目（以下简称成都空港物流项目）	中外运（成都）空港物流有限公司（以下简称成都空港）	仓储租赁业务
2	中外运天津西青王稳庄物流中心项目（以下简称天津建合物流项目）	中外运天津建合仓储服务有限公司（以下简称天津建合）	仓储租赁业务

表二：需进行剥离的基础设施项目情况如下：

序号	基础设施项目名称	基础设施项目 所属法人实体名称	法人实体经营业务
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目（以下简称瑞达无锡物流项目）	无锡中外运物流有限公司（以下简称无锡物流）	仓储租赁及装卸、操作、运输等综合物流业务
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目（以下简称瑞达昆山物流项目）	昆山中外运物流有限公司（以下简称昆山物流）	仓储租赁及装卸、操作、运输等综合物流业务
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目（以下简称瑞达金华物流项目）	金华中外运国际物流有限公司（以下简称金华物流）	仓储租赁及装卸、操作、运输等综合物流业务
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目（以下简称昆山千灯物流项目）	昆山中外运供应链有限公司（以下简称昆山供应链）	仓储租赁及装卸、操作、运输等综合物流业务

原始权益人设立瑞达无锡仓储服务有限公司（以下简称瑞达无锡）、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（以下简称瑞达昆山）、瑞达（金华）仓储服务有限公司（以下简称瑞达金华），通过存续分立形式将基础设施项目相关资产、负债及业务分别自所属法人实体无锡物流、昆

山物流，金华物流剥离至瑞达无锡、瑞达昆山及瑞达金华，并分别签订分立协议。

原始权益人设立中外运物流供应链管理（昆山）有限公司（以下简称“外运物流昆山”），通过资产划转形式，以昆山供应链 2022 年 6 月 30 日为基准日的账面价值将基础设施项目无关资产、负债及业务剥离至外运物流昆山，并签订资产划转协议。

基金成立后，原始权益人将重组剥离完成后的基础设施项目相关资产、负债及业务的瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链以及无需进行重组剥离的天津建合、成都空港（以下合称“项目公司”或“6 家项目公司”）100%股权通过逐一对应新设 SPV 转让予本基金，用于申请公开募集资金。

三、本次交易的基本情况

本基金计划于成立后通过持有中银资产管理有限公司（以下简称“中银资管”或“专项计划管理人”）设立的中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），向原始权益人购买前述拟逐一对应新设 SPV 的 100%股权，从而间接持有项目公司的股权及项目公司持有的基础设施项目。

根据中银基金编制的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）及相关协议，本次交易的具体步骤简要描述如下：

1．原始权益人在项目公司所在地分别设立 6 家 SPV。

2．6 家 SPV 与持有标的基础设施项目的 6 家项目公司原股东，分别签署《项目公司股权转让协议》受让项目公司的 100%股权。最终股权转让价款将以各方一致认可的项目公司股权在股权转让基准日的评估值为依据，由各方在专项计划设立日后 5 个工作日内根据基础设施基金询价情况及专项计划实际募集规模协商一致确定。本步骤中 SPV 与项目公司原股东间暂不支付价款，待后续专项计划收购 SPV 后，再完成价款支付。

3．基金管理人根据与计划管理人签订的《认购协议》，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划，基金管理人取得资产支持证券的全部份额，成为资产支持证券唯一持有人。

4．专项计划向原始权益人中国外运收购 SPV 股权，并实缴及增加（或有）注册资本。根据《SPV 股东借款协议》，通过股东借款的方式，向 SPV 发放借款并完成 SPV 层面的股债结构的搭建。

5．《项目公司股权转让协议》生效后、SPV 取得实缴资金及股东借款后，SPV 向项目公

司原股东支付项目公司股权转让价款。《SPV 股权转让协议》与《项目公司股权转让协议》已于本报告出具日前完成签署。

6. 根据《吸收合并协议》及《债权债务确认协议》，在 SPV 完成收购项目公司后，项目公司吸收合并对应的 SPV，注销 SPV 的独立法人地位，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 的全部资产、负债、人员、合同及其他一切权利义务。

截至本报告报出日，上述交易步骤 1、2 已完成，交易步骤 3-6 尚未完成。

四、编制基础

本合并可供分配金额测算表系由基金管理人以本基金公开发行并完成本附注三所述全部交易步骤后形成的股权架构为基础，基于本附注五披露的基本假设和特定假设，本着谨慎的原则，依照证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、上海证券交易所（以下简称“上交所”）颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）》和其它有关法律法规及监管政策的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整方法编制。

本合并可供分配金额测算表系按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及本附注六所述的重要会计政策及会计估计编制。

本合并可供分配金额测算表的预测期间为 2025 年度及 2026 年度（以下合称“预测期”）。

本合并可供分配金额测算表系基于本基金假设自 2025 年 1 月 1 日起合并专项计划、SPV 及项目公司财务报表，且于 2025 年度及 2026 年度纳入本基金合并范围的主体除项目公司反向吸收合并 SPV 并注销 SPV 外不会发生其他变化而编制。

本合并可供分配金额测算表由基金管理人于 2025 年 5 月 9 日批准报出。基金管理人确认截至本合并可供分配金额测算表批准报出日止，编制本合并可供分配金额测算表所依据的各项假设仍然适当。

本合并可供分配金额测算表仅供中银基金在上交所公开募集并上市基础设施证券投资基金之目的，并向证监会及上交所提交申报文件之用。

五、假设条件

（一）基本假设

以下是本合并可供分配金额测算表的基本假设，这些基本假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此合并可供分配金额的实际结果可能与本合并可供分配金额测算表的预测存在差异。

1. 本基金及本基金合并范围内主体在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2. 本基金及本基金合并范围内主体的经营计划将如期实现，不会因政府行为、劳工短缺、劳资纠纷、第三方服务和其他供应中断、资源短缺而受到不利影响。

3. 本基金及本基金合并范围内主体适用的企业会计准则及相关财务报告规定，执行的重要会计政策和会计估计不会发生重大变化。

4. 本基金及本基金合并范围内主体所涉及的税收政策不会有实质性的变化。

5. 本基金及本基金合并范围内主体所处行业及相关市场状况不会有实质性变化。

6. 现行通货膨胀率及利率水平将不会发生重大变化。

7. 本基金及本基金合并范围内主体不会因任何不可抗力或不可预计因素产生重大不利影响。

（二）特定假设

1. 假设本基金于 2025 年 1 月 1 日成立，募集资金规模为人民币 1,128,381,311.38 元，全部用于收购标的基础设施项目和支付相关费用。假设预测期内本基金不会扩募，不会新增购买或处置基础设施项目。

2. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定及本基金向战略投资者定向配售的相关安排，中国外运将认购本基金发行的一定份额。假设中国外运合计持有本基金的份额不会构成其对本基金的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和证监会的相关规定主动履行其运营、管理基础设施项目的职责，包括对运营管理机构履职情况的监督和考核，从而中国外运或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其对项目公司的控制。基于上述假设，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受中国外运或其关联方控制，本基金通过专项计划收购 SPV100%股权从而间接取得项目公司 100%股权的交易构成非同一控制下企业合并。

3. 假设本附注三所述的本次交易的具体步骤于 2025 年 1 月 1 日全部完成。各项目公司应

收资金集中管理款于基金成立之前已回收；各项目公司存量有息债务（不含专项计划股东借款）均于 2025 年 1 月 1 日前以项目公司资金（包括账面货币资金及回收应收资金集中管理款流入资金）及项目公司间资金拆借结清，项目公司于预测期期初的其他债权债务（不包含未到期的各类押金、保证金，包含其他往来款项、应交税费余额、应付职工薪酬余额）均于 2025 年 1 月 1 日以项目公司资金结清。SPV 购买项目公司 100%股权的对价及其他债权债务估值金额均以募集资金规模确定。

4.预测合并利润表相关假设

（1）营业收入

营业收入主要为项目公司出租仓储设施取得的租金、向租户收取的物业管理费、屋顶光伏收入。对于股权转让后的项目公司，假设已有租约不会因项目公司股权转让发生变更。

预测期，已签约租金、物业管理费、光伏收入根据已有租约、重新签订租约、整租租约的约定预测；未签约租金、物业管理费收入在考虑基础设施项目历史运营情况基础上，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告中所使用的出租率、比准市场租金、租金增长率、免租期及租赁空闲期等进行预测。

（2）营业成本

营业成本主要包括基础设施项目的运营服务费、物业管理费（含小项维修费）及投资性房地产的折旧摊销。

运营服务费根据本基金拟签署的运营管理协议的具体约定预测。

物业管理费（含小项维修费）参考基础设施项目历史运营相关支出水平，并充分考虑基础设施项目未来经营模式后，以建筑面积乘以固定单价（元/日/㎡）并考虑适当的增长率进行预测。

投资性房地产的折旧摊销系以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告确定的投资性房地产的评估值作为初始入账成本，收益年限为预计使用年限，假设预计净残值率和折旧摊销方法保持不变进行预测。

（3）税项

增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市维护建设税、城镇土地使用税、房产税、所得税等根据预测期相关纳税主体适用的税率及预测的计税基础计算并假设各项收入、成本、费用均能取得合法税务凭据。

预测所得税费用及应交所得税时考虑了项目公司及本基金合并层面资产、负债账面价值与计税基础差异产生的应纳税或可抵扣暂时性差异的影响。

鉴于与资产管理专项计划相关的所得税政策尚不明确，本基金编制本合并可供分配金额测算表时假设专项计划层面无需缴纳企业所得税，专项计划向本基金分配收益时亦无需代扣代缴个人所得税。

（4）管理人报酬、托管费

管理人报酬主要包含基金和专项计划的管理费、托管费按照基金合同、专项计划托管协议的具体约定进行预测，相关计算方法于预测期内保持不变。

（5）利息支出

项目公司支付专项计划的借款利息已于本基金合并层面抵消，因项目公司支付利息取得的增值税进项税不可抵扣，而专项计划及项目公司间资金拆借取得利息收入需缴纳增值税，两者不能完全抵消产生的差异在利息支出列示。

（6）其他费用

其他费用主要包括本基金后续运行相关的审计费、评估费、律师费等专业服务费、基础资产相关保险费、自用资产折旧、存续期基金及专项计划相关登记、结算、信息披露等费用，按照市场询价结果及中国证券登记结算有限责任公司、上海证券交易所、报社等机构相关服务的收费标准预测。

5．可供分配金额测算表相关假设

（1）应收、应付项目的收回、支付

假设本基金的租金收入、物业管理费等均能由租户按照租赁合同约定或预计的支付方式支付，不会出现重大延误；当期营业成本、费用中的付现成本、费用均按合同约定或预计的方式支付或退回；除租赁合同到期或新增租赁合同外，应付已签约租户的租赁保证金于预测期保持不变，预测的未签约租金收入对应的未签约租户的租赁保证金按照项目公司对已签约租户收取的租赁保证金水平测算；各项税费（含增值税）当期发生当期缴纳；当期基金应分配的收益于下期支付。

（2）资本性支出的预留和使用

本基金的资本性支出主要包括对已有基础设施项目的大修支出及更新改造支出，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的项目公司基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告及项目公司提供的预测数据，2025 年度 和 2026 年度均按 1,870,836.26 元进行预

留。基于基础设施项目以往的维护修理情况及目前的实际状况，于预测期，本基金预测不会实际发生重大的资本性支出。

6、基金收益分配

本基金预计每期（年）将上期（年）合并可供分配金额全部以现金形式分配给投资者且在符合分配条件的情况下，每年至少分配一次。

六、重要会计政策及会计估计

本基金、专项计划及各项目公司等特殊目的载体所采用的会计政策统一。重要的会计政策及会计估计如下。

（一）遵循企业会计准则的声明

基金管理人基于上述编制基础编制的可供分配金额测算报告，符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，完整地反映了本基金的预测经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间和经营周期

会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

采用人民币作为记账本位币。

（四）非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值

份额的，计入当期损益。

（五）合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

（六）现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计

入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1.金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本基金对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本基金可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本基金持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

（1）不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产；

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本基金根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

（1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

（2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本基金持有该等非交易性权益工具投资期间，在本基金收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本基金，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2. 金融工具减值

本基金对以摊余成本计量的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，租赁应收款，合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺，不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产，应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本基金在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本基金在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本基金在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量

该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

2.1 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本基金在应用金融工具减值规定时，将本基金成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

（1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

（2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

（3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

（4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

（5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

（7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

（8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

（9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

（11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

（13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（14）本基金对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2.2 已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本基金在内的债权人（不考虑本基金取得的任何担保），则本基金认为发生违约事件。

2.3 预期信用损失的确定

本基金对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本基金以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本基金采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失应为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（2）对于租赁应收款项，信用损失应为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（3）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2.4 减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3.金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本基金按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本基金转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。若本基金转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本基金继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

4.金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本基金承担该金融负债的目的是交易性的：

（1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；

（2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

（3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本基金将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本基金正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）

符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本基金作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本基金以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金

（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5.衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本基金不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本基金将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

（1）嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；

（2）与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；

（3）该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本基金按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本基金无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本基金将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

6.金融资产和金融负债的抵销

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

（八）长期股权投资

本基金的长期股权投资主要为对专项计划的长期股权投资，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（九）投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

（十）固定资产

1.固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本基金至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十三）除商誉以外的非金融资产减值

本基金在每一个资产负债表日，检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不

确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本基金因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十四）收入

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；（三）本基金履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本基金在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本基金采用投入法确定履约进度，即根据本基金为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本基金按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同资产，是指本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注六、（十三）。本基金拥有的无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本基金将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本基金向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本基金综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本基金按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本基金重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本基金按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本基金参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本基金将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本基金按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本基金预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本基金根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本基金的身份是主要责任人还是代理人。本基金在向客户转让商品或服务前能够控制

该商品或服务的，本基金为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本基金为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本

本基金为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本基金为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本基金为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（十五）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

对于首次执行日后签订或变更的合同，在合同开始或变更日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1.本基金作为承租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本基金将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为便于实务操作，本基金将具有类似特征的租赁作为一个组合进行会计处理，如果本基金能够合理预期与对该组合中的各单项租赁分别进行会计处理相比，不会对财务报表产生显著不同的影响。

1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本基金在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本基金使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额。

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

（3）本基金发生的初始直接费用。

（4）本基金为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本基金参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本基金能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本基金按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

1.3 可退回的租赁押金

本基金支付的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为额外的租赁付款额并计入使用权资产的成本。

1.4 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本基金在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本基金采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本基金向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

（1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

（3）执行新租赁准则公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

（4）租赁期反映出执行新租赁准则公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

（5）根据执行新租赁准则公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本基金按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本基金重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本基金将差额计入当期损益：

（1）因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本基金按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

（2）根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本基金按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

1.5 短期租赁和低价值资产租赁

本基金对经营场所或运输工具等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本基金将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

1.6 租赁变更

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

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本基金重新分摊变

更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2.本基金作为出租人

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2 可退回的租赁押金

本基金收到的可退回的租赁押金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，初始确认时按照公允价值计量。初始确认时公允价值与名义金额的差额视为承租人支付的额外的租赁收款额。

2.3 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2.4 本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.5 本基金作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本基金以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本基金因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

（1）承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

（2）取决于指数或比率的可变租赁付款额。

（3）购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。

（4）承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

（5）由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本基金提供的担保余值。

（6）取决于指数或比率的可变租赁收款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。

（7）未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本基金按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

2.6 租赁变更

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

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

（1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本基金分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

（1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本基金自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

（2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本基金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3. 售后租回交易

3.1 本基金作为卖方及承租人

本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产

转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本基金继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本基金按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

3.2 本基金作为买方(出租人)

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本基金不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本基金根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

（十六）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1.当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应缴纳（或返还）的所得税金额计量。

2.递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本基金确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有

当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

3. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

七、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	3%、6%、9%、13%
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	1.5元/m²、3元/m²、4元/m²、5元/m²、8元/m²
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注1：各项目公司城镇土地使用税税率为成都空港为8元/m²、天津建台为1.5元/m²，瑞达金华为4元/m²，昆山供应链为

5元/㎡，瑞达无锡和瑞达昆山为3元/㎡。

注2：6家项目公司城市维护建设税除昆山供应链和瑞达金华为5%外，其他均为7%。

注3：根据财政部、国家税务总局《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）、《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税〔2017〕56号）等政策、法规的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。本基金及专项计划运营过程中发生的增值税应税行为按照3%的征收率缴纳增值税。

注4：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）等政策、法规的规定，金融商品持有期间（含到期）取得的非保本收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。本基金自专项计划取得的收益分配属于非保本收益，不征收增值税。

（二）重要税收优惠政策及其依据

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

2、根据财政部税务总局公告2023年第5号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》规定，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。天津建合、瑞达金华、瑞达无锡、瑞达昆山享受该税收优惠政策。

八、预测合并利润表主要项目说明

（一）营业收入

1.营业收入主要包括基础设施资产的租金收入、物业管理收入及其他收入（屋顶光伏租赁）。具体明细如下：

项目	2025年度预测数		2026年度预测数	
	预测数	占比（%）	预测数	占比（%）
租金收入	72,167,311.19	69.24	74,469,098.69	69.22
物业管理收入	31,630,076.78	30.34	32,669,834.35	30.37
其他收入	438,532.11	0.42	438,532.11	0.41
合计	104,235,920.08	100.00	107,577,465.15	100.00

2.预测期，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目已将基础设施资产整体出租给承租人，出租率为100%，初始租赁期限为5年，合同已约定租赁期内年租金增长率为3.00%或4.00%。假设当年度租金可当年度收

回99%，尚未收缴的1%租金于次年收回。各项租赁合同主要信息如下：

序号	项目	承租人	计租面积/m²	起租日	到期日	首年收费标准（不含税）
1	瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	38,006.29	2022-2-1	2027-1-31	租金：0.7347 元/日/m² 物业费：0.3238 元/日/m²
2	瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	35,465.32	2022-2-1	2027-1-31	租金：0.6583 元/日/m² 物业费：0.2845 元/日/m²
3	瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	69,113.01	2022-2-1	2027-1-31	仓库租金：0.5103 元/日/m² 办公楼租金：0.1984 元/日/m² 仓库物业费：0.2332 元/日/m² 办公楼物业费：0.0875 元/日/m²
4	昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	39,701.23	2022-4-1	2027-3-31	租金：0.7538 元/日/m² 物业费：0.3336 元/日/m²
5	天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	65,044.16	2023-4-1	2028-7-31	租金：0.6440 元/日/m² 物业费：0.2760 元/日/m²

3. 成都空港物流项目预测期内已签约租金、管理费收入与未签约租金、管理费收入占当年项目公司总租金管理费收入比例如下：

基础设施项目	2025 年度预测		2026 年度预测	
	已签约收入占比	未签约收入占比	已签约收入占比	未签约收入占比
成都空港物流项目	88.64%	11.36%	24.57%	75.43%

注 1：已签约租金收入按照租赁合同约定的出租面积、租金单价计算。

租金单价根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的《中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号中外运成都空港物流中心仓储物流评估报告》预测。预测的不含税租金单价如下：

基础设施项目	2025 年度预测数（元/日/m²）	2026 年度预测数（元/日/m²）
成都空港物流项目	高标仓：租金 0.68；管理费 0.29	高标仓：租金 0.70；管理费 0.30
	双层库一层：租金 0.61；管理费 0.26	双层库一层：租金 0.62；管理费 0.27
	双层库二层：租金 0.53；管理费 0.23	双层库二层：租金 0.54；管理费 0.23
	简装办公楼：租金（含管理费）1.14	简装办公楼：租金（含管理费）1.17

注：参考一般市场惯例，简装办公楼按照 7:3 的比例将单价拆分为租金和管理费。

4. 预测期，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目已将屋顶光伏出租给承租人，假设当年度租金可当年度收回99%，尚未收缴的1%租金于次年收回。根据合同及历史出租情况，屋顶光伏出租主要信息如下：

项目	天津建合物流项目	瑞达无锡物流项目	瑞达金华物流项目	瑞达昆山物流项目	昆山千灯物流项目
签约面积（㎡）	40,500.00	7,500.00	59,000.00	5,000.00	37,000.00
签约单价（元/年/㎡）	4.00	4.00	2.00	4.00	4.00
签约年限（年）	20+5	20+5	20+5	20+5	20+5
租金计费日	2023-11-10	2023-10-1	2023-10-1	2024-9-1	2024-3-1

（二）营业成本

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
折旧及摊销费用	34,786,874.32	33,576,035.36
物业及零星维修支出	13,956,117.48	14,207,910.21
运营服务费	3,933,430.94	4,059,526.99
合计	52,676,422.74	51,843,472.56

1. 折旧及摊销费用

基础设施资产主要包括房屋及建筑物、土地使用权等，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为基准日的评估报告预测资产剩余收益年限，按预测期期初资产账面余额，以直线法计提折旧、摊销。

2. 物业及零星维修支出

参考基础设施项目历史运营相关支出水平，并充分考虑基础设施项目未来经营模式后预测，预测期，项目公司的物业费及零星维修支出以建筑面积与预测单价相乘积并考虑适当增长率进行预测。2025 年预测单价如下（单位：元/日/㎡），2026 年物业及零星维修支出年度增长率为 1.8%：

项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目	瑞达无锡物流项目	瑞达金华物流项目	瑞达昆山物流项目	昆山千灯物流项目
预测单价	0.12	0.13	0.16	0.08	0.16	0.15

3. 运营服务费

根据本基金与运营管理方签订的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》，预测期，运营管理费包含基本管理费、绩效管理费；除运营管理费外本基金不再额外发生公共服务费、行政费用、租赁中介费、财务代理费、税务代理费等。

基本管理费=基础设施项目年度收入（不含税）*4%÷365×该年度提供运营管理服务的实际自然天数

绩效管理费=绩效管理费计算基数×绩效考核系数；绩效管理费计算基数=(EBITDA 完成值

-EBITDA 目标值）×20%。其中，EBITDA 目标值是指前两年为基金初始发行评估预测的当期 EBITDA 指标，之后每两年根据前一年的项目资产评估报告中的预测结果进行重新设定；绩效考核系数由绩效考核结果决定。

（EBITDA 完成值-EBITDA 目标值）如果为正值，运营管理机构可以收取绩效管理费；（EBITDA 完成值-EBITDA 目标值）如果为负值，即绩效管理费为负时，绩效考核系数为 1，应扣罚对应金额的基础管理费。绩效管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年各项目公司调整后的运营收入（不含税）之和的 0.4%。

根据《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》EBITDA 目标值根据本基金编制的可供分配金额测算表的对应数据确定。预测期，《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》设定的 EBITDA 目标值与预测数据一致，因此假设无需支付绩效管理费。

（三）税金及附加

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
房产税	8,942,008.21	9,230,956.52
土地使用税	1,347,439.80	1,347,439.80
增值税附加费用	1,125,186.27	1,165,929.51
印花税	1,104,212.43	74,963.53
合计	12,518,846.71	11,819,289.36

1.房产税

项目公司房产税按照租金乘以 12%税率计算，未出租部分按照资产原值扣除 30%后的余值乘以 1.2%税率计算。

（2）城镇土地使用税

项目公司城镇土地使用税按照相关权证记载的实际占用城镇土地面积乘以相应的税率计算。

（3）增值税附加

本基金合并范围内主体增值税附加包含城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，按照实际缴纳的增值税额及适用的税率计算。实际缴纳的增值税额按照各项收入、成本、费用支出等产生的销项税、进项税差额估算。

（4）印花税

本基金合并范围内主体的印花税按照预测期预计新签租约、服务合同金额计算。

（四）管理人报酬

假设本基金的资金规模为 1,128,381,311.38 元，基金管理费预计发生额如下：

项目	计费依据	2025 年度预测数	2026 年度预测数
基金管理费	基金规模*0.195%	2,200,343.56	2,200,343.56
专项计划管理费	基金规模*0.195%	2,200,343.56	2,200,343.56
合计	——	4,400,687.12	4,400,687.12

注：管理人报酬根据《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金合同》《中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划托管协议》约定测算。

（五）托管费

项目	计费依据	2025 年度预测数	2026 年度预测数
托管费	基金规模*0.01%	112,838.13	112,838.13
合计	——	112,838.13	112,838.13

（六）利息支出

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
利息支出	2,411,190.18	2,524,022.37
合计	2,411,190.18	2,524,022.37

项目公司支付专项计划的借款利息及项目公司间资金拆借已于本基金合并层面抵消，因项目公司支付利息取得的增值税进项税不可抵扣，而专项计划及项目公司资金拆借取得利息收入需缴纳增值税，专项计划与项目公司及项目公司之间，两者不能完全抵消产生的差异在利息支出列示。

专项计划受让项目公司 100%股权后，专项计划持有对项目公司的股东借款从 2025 年 1 月 1 日起定期支付利息。自 2025 年 1 月 1 日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出、和期末/年末负债余额等未来合理的相关支出预留之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入。

项目公司间资金拆借利率与股东借款利率保持一致，预计于预测期间项目公司间资金拆借不偿还债务本金。

（七）其他费用

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
专业服务费	2,550,000.00	1,150,000.00
保险费	494,433.97	494,433.97
其他	554,064.46	542,338.94
合计	3,598,498.43	2,186,772.91

专业服务费包含本基金合并范围内实体的审计、评估、法律等中介机构专业服务、咨询费。根据本基金对中介机构的初步询价，2025 年度及 2026 年度的专业服务费分别按 255 万元，115.00 万元预测。

保险费包括本基金预计投保的险种为财产一切险、其他附加保险及董监高责任险等。其中财产一切险及其他附加保险根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告中列示的保险费进行测算；董监高责任险根据市场询价测算。

其他费用主要办公资产、运输工具等资产折旧、基金及专项计划相关登记、结算、信息披露等费用，按照市场询价结果及中国证券登记结算有限责任公司、上海证券交易所、报社等机构相关服务的收费标准预测，约 12.64 万/年/整个基金。

（八）所得税费用

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
当期所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
合计	1,333,861.52	2,114,064.34

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税 费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据财政部、国家税务总局《关于企业所得税若干优惠政策的通知 》（财税〔2008〕1 号）的规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

九、预测合并现金流量表主要项目说明

（一）销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金以预测的当期营业收入和销项税额及“本附注五/（二）/5/（1）”假设的应收项目收回、清偿情况为基础确定。

（二）购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金以预测的当期营业成本中的运营服务费、物业维修费、相应进项税额等及“本附注五/（二）/5/（1）”假设的应付项目支付、清偿情况为基础确定。

（三）支付的各项税费

支付的各项税费以税金及附加、纳税调整后应缴企业所得税和应缴增值税及“本附注五/（二）/5/（1）”假设的应付项目支付、清偿情况为基础确定。

（四）支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金以基金、专项计划管理费、托管费、专业服务费、保险费、相关进项税等及“本附注五/（二）/5/（1）”假设的应付项目支付、清偿情况为基础确定。

（五）购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

购建固定资产，无形资产和其他长期资产支付的现金为重大资本性支出，主要包括对已有基础设施项目的大修支出及更新改造支出，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的项目公司基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告项目公司提供的预测数据，2025 年度和 2026 年度均按 1,870,836.26 元进行预留。

（六）取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为本基金自原始权益人取得项目公司 100%股权对价扣除项目公司预测期期初存量带息债务及股东借款、项目公司预测期期初现金余额的差额。

（七）发行基金份额收到的现金

本基金发行份额募集的资金。

（八）偿还借款支付的现金

偿还借款支付的现金为项目公司于预测期期初结清存量带息债务及股东借款支付的现金。

（九）偿还利息支付的现金

偿还利息支付的现金为项目公司偿还预测期期初存量带息债务利息支付的现金。

（十）向基金份额持有人分配支付的现金

本基金向投资者分配收益支付的现金。

（十一）期初现金及现金等价物余额

如“本附注五/（二）”所述，假定本基金于 2025 年 1 月 1 日成立，2025 年度期初现金及现金等价物余额 41,069,495.83 元为项目公司 2024 年 12 月 31 日账面货币资金及收回应收资金集中管理款流入资金用于偿还存量带息债务后金额，该部分资金在 2025 年度及 2026 年度暂不分配；2026 年度期初现金及现金等价物余额为前一预测期期末现金及现金等价物余额。

十、预测合并可供分配金额测算表主要项目说明

（一）其他调整

根据中国基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及基金合同，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的主要其他调整事项如下：

1．基础设施基金发行份额募集的资金：预计募集资金为 1,128,381,311.38 元；

2．购买基础设施项目的支出：预计购买基础设施项目的支出金额为 1,124,961,516.64 元；

3．应收和应付项目的变动 （负数表示未收回金额）

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
应收款项	-1,126,682.50	-36,110.91
合计	-1,126,682.50	-36,110.91

注：应收账款变动为预计每年含税收入 1%于次年收回。

4．未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留主要为重大资本性支出，支出预计发生额如下（负数表示支出）：

基础设施项目	单价（元/日/㎡）	2025 年度预测数	2026 年度预测数
天津建合物流项目	0.015	-368,886.35	-368,886.35
成都空港物流项目	0.016	-277,358.16	-277,358.16
瑞达无锡物流项目	0.021	-291,226.07	-291,226.07
瑞达昆山物流项目	0.021	-277,358.16	-277,358.16
瑞达金华物流项目	0.014	-378,649.36	-378,649.36
昆山千灯物流项目	0.019	-277,358.16	-277,358.16
合计	—	-1,870,836.26	-1,870,836.26

本基金的重大资本性支出，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的项目公司基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告项目公司提供的预测数据，2025 年度和

2026 年度均按 1,870,836.26 元进行预留。

十一、关键假设的敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金单位持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

预测期内，营业收入的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

2025 年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动(%)
营业收入	上升 5%	62,752,593.35	66,255,500.51	5.58%
营业收入	下降 5%	62,752,593.35	59,013,154.26	-5.96%

2026 年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动(%)
营业收入	上升 5%	64,557,462.81	68,132,496.06	5.54%
营业收入	下降 5%	64,557,462.81	60,849,266.26	-5.74%

中银基金管理有限公司

2025 年 5 月 9 日

第 6 页至第 44 页的合并可供分配金额测算报告附注由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张文家印

日期：2025.5.9

项目负责人：董嘉杰、杜羽、马越

日期：2025.5.9

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

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

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5110万元

成立日期　2012年03月06日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2025年03月03日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二二年十二月二日

中华人民共和国财政部制

中国航天

BAC

北京航标时代检测认证有限公司

质量管理体系认证证书

注册号：30723Q20147R1S

兹证明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：91110108590611484C

北京市海淀区知春路1号22层2206

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准

该质量管理体系认证所覆盖的范围为

财务审计

初次发证：2020年03月25日　本次发证：2023年03月24日　证书有效期：2026年03月23日

授权人：王国松

认证机构地址：北京市西城区月坛北小街2号综合科研办公楼第3层

北京航标时代检测认证有限公司 BAC 证书专用章

1. 本证书认证范围涉及行政许可、资质证书、强制性产品认证时，证书与资质共同使用有效。
2. 获证组织必须定期接受监管审核并经审核合格此证书方继续有效，证书有效性可扫二维码查询。
3. 本证书信息可在国家认监委网站 www.cnca.gov.cn 和公司网站 www.bac.net.cn 查询。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name　杨原东

性　别 Sex　男

出生年月 Date of birth　1980-03-20

工作单位 Working unit　山西大正会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　140311800320181



证书编号：No. of Certificate　140100160074

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　山西省

发证日期：Date of Issuance　2006年 6月 23日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日

姓名：杨原东
证书编号：140100160024

记
ration

格，继续有效一年。
lid for another year after

CPA注册资格延续合格
BICPA
2017

08年 3月 17日





This certificate is valid for another year after this renewal.





This certificate is valid for another year after this renewal.







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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2014 年 12 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2014 年 12 月 9 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2014 年 12 月 25 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2014 年 12 月 25 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2015 年 1 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2015 年 1 月 9 日

注 意 事 项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还原注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向原注册会计师协会报告，登报声明作废后，方可补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 冯薇

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1969-04-17

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

身份证号码 Identity card No. 53270119690417006X



登记
tegistration

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

证书编号：No. of Certificate 450200090004

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 始发 2006 年 12 月 15 日
换发 2019 05 05

广西壮族自治区注册会计师协会
(广西)

4

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 2021 月 12 日 22

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2021 年 12 月 14 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

13

中银中外运仓储物流封闭式
基础设施证券投资基金
尽职调查报告

公募基金管理人：中银基金管理有限公司

计划管理人：中银资产管理有限公司

2025 年 5 月

声明与承诺

本尽职调查报告是按照《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等有关规定，根据原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及基础设施项目最主要、最基本的信息。我们有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

公募基金管理人和计划管理人按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具尽职调查报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（1）公募基金管理人和计划管理人已按照规定履行尽职调查义务，本着客观、公正的原则对本次交易出具尽职调查报告；

（2）本尽职调查报告所依据的文件、材料由相关各方向公募基金管理人和计划管理人提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。公募基金管理人和计划管理人出具

的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，公募基金管理人和计划管理人不承担由此引起的任何风险和责任；

（3）公募基金管理人和计划管理人就本项目相关事宜进行了审慎核查，本尽职调查报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（4）对于本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，公募基金管理人和计划管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（5）公募基金管理人和计划管理人未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本尽职调查报告中列载的信息和对本尽职调查报告做任何解释或者说明；

（6）本尽职调查报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本尽职调查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，公募基金管理人和计划管理人不承担任何责任。

公募基金管理人（盖章）：中银基金管理有限公司

计划管理人（盖章）：中银资产管理有限公司

尽职调查人员签字：

公募基金管理人：杜羽 马越 李璇

计划管理人：

报告日期：2025 年 5 月 13 日

1. 目录

声明与承诺 **2**

第一章 尽职调查情况描述 **7**

1.1 尽职调查基准日 7

1.2 尽职调查的人员 7

1.3 尽职调查的对象 7

1.4 尽职调查的方法 7

1.5 尽职调查的程序 8

1.6 尽职调查的内容 8

1.7 尽职调查主要结论 9

1.8 调查过程中发现的问题和解决情况 10

1.9 关于直接或间接有偿聘请其他第三方的相关情况说明 11

第二章 对基础设施项目的尽职调查 **12**

2.1 项目公司基本情况 12

2.1.1 瑞达无锡仓储服务有限公司 12
2.1.2 瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 29
2.1.3 瑞达（金华）仓储服务有限公司 46
2.1.4 昆山中外运供应链有限公司 63
2.1.5 天津中外运建合仓储服务有限公司 80
2.1.6 中外运（成都）空港物流有限公司 100

2.2 基础设施项目基本情况及运营情况 116

2.2.1 基础设施项目整体概况 116
2.2.2 基础设施项目的运营模式 133
2.2.3 基础设施项目运营概况 143
2.2.4 基础设施项目配套设施情况 163

2.3 基础设施项目所属行业及市场情况 164

2.3.1 基础设施项目所属行业及行业政策 164
2.3.2 行业发展现状 170
2.3.3 行业发展前景及影响因素 184
2.3.4 行业技术水平及行业特征 194
2.3.5 主要商业模式 197

2.4 基础设施项目所在区域宏观经济与市场概况 198

2.4.1 无锡市基础设施发展情况 198
2.4.2 昆山市基础设施发展情况 200
2.4.3 天津市基础设施发展情况 202

2.4.4 金华市基础设施发展情况 203
2.4.5 成都市基础设施发展情况 204
2.5 基础设施项目合规情况 206
2.5.1 基础设施项目符合相关政策要求的情况 206
2.5.2 基础设施项目的资产范围和权属情况 209
2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况 211
2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续 235
2.5.5 基础设施项目转让行为合法性 267
2.5.6 基础设施项目投保情况 280
2.7 基础设施项目的评估情况 288
2.6.1 估价方法 288
2.6.2 估价结果 288
2.6.3 账面价值与评估价值的差异情况 289
2.6.4 主要假设条件及合理性说明 289
2.8 基础设施资产现金流的预测分析 344
2.7.1 可供分配金额测算报告 344
2.7.2 测算假设条件 346
2.7.3 重要会计政策及会计估计 350
2.7.4 税项 360
2.7.5 预测合并利润表主要项目说明 361
2.7.6 关键假设的敏感性分析 367
2.9 利益冲突与关联交易 368
2.8.1 利益冲突 368
2.8.2 关联交易 378
第三章 对业务参与人的尽职调查 392
3.1 对原始权益人的尽职调查 392
3.1.1 基本情况 392
3.1.2 历史沿革 393
3.1.3 控股股东及实际控制人情况 396
3.1.4 组织架构、治理结构及内部控制制度 396
3.1.5 中国外运主营业务情况 407
3.1.6 主营业务情况 410
3.1.7 财务情况 415
3.1.8 合法经营情况 424
3.1.9 原始权益人对基础设施项目享受完全所有权情况 425
3.1.10 基础设施项目转让的内部授权情况 426
3.1.11 基础设施项目转让的外部有权机构审批情况 426
3.1.12 基础设施基金可以合法取得基础设施项目的所有权情况 426
3.2 对基础设施运营管理机构的尽职调查 426
3.2.1 基本情况 426
3.2.2 上海瑞达与基础设施运营相关的业务情况 431

3.2.3 主要业务情况及持续经营能力 433
3.2.4 财务状况 434
3.2.5 合法经营情况 439
3.2.6 防范关联交易和利益冲突的主要安排 440
3.3 对基金托管人及专项计划托管人的尽职调查 442
3.3.1 基本情况 442
3.3.2 主要人员情况 447
3.3.3 基金托管业务经营情况 448
3.3.4 基础设施基金托管业务经营情况 448
3.3.5 内部控制制度 449
3.4 对 SPV 公司的尽职调查 452
3.4.1 无锡 SPV 452
3.4.2 昆山 SPV 454
3.4.3 金华 SPV 456
3.3.4 千灯 SPV 457
3.4.5 天津 SPV 459
3.4.6 成都 SPV 461
第四章 尽职调查结论性意见 464

第一章 尽职调查情况描述

1.1 尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日（以下简称“尽调基准日”）为【2024】年【12】月【31】日。

1.2 尽职调查的人员

以下参与人员参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

中银基金管理有限公司：董嘉杰、李璇、杜羽、马越

中银资产管理有限公司：何奔流、曾威

1.3 尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律、法规的有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对基础设施项目及原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人和专项计划托管人、SPV 公司及对交易有重大影响的其他交易相关方组成的重要参与方进行了尽职调查。

1.4 尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1. 查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2. 对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3. 列席相关方案讨论论证会；

4. 查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；

5. 对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查；

6. 咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

7. 聘请专业的第三方中介机构(如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

1.5 尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行：

1. 收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；

2. 对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；

3. 咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

4. 查阅、分析律师事务所、会计师事务所、评估机构等中介机构工作文件；

5. 对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

6. 整理尽职调查工作底稿；

7. 撰写《尽职调查报告》。

1.6 尽职调查的内容

1. 对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况。尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制情况，独立情况，公司经营合法合规性和商业信用情况，所属行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告关联交易情况，财务状况，纳入基础设施基金后的期后事项等。

基础设施资产情况。尽职调查的内容包括基础设施的安全性及投资价值；现金流的真实性；现金流的实际情况；现金流的预测情况等。

重要现金流提供方。尽职调查的内容包括重要现金流提供方主营业务、经营情况、财务情况、持续经营能力、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况、历史偿付情况、资信情况等。

2. 对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人。尽职调查的内容包括设立和存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，财务状况，资信状况，对基础设施项目的权属情况、转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况等。

基础设施运营管理机构。尽职调查的内容包括设立、存续和历史沿革情况，股东结构及治理结构，持续经营能力，不动产运营管理资质，同类型基础设施项目运营管理经验，管理人员和专业人员配备情况，不动产运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度，利益冲突防范措施，内部组织架构和内部控制情况，财务状况，资信状况等。

基金托管人和专项计划托管人。尽职调查的内容包括基金托管人和专项计划托管人法律存续状态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

1.7 尽职调查主要结论

根据尽职调查获得的信息，公募基金管理人和计划管理人得出如下结论：

1. 项目公司依法设立并合法存续、经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，具备完整、合法的财产权属凭证，独立在银行开户、独立纳税，在本基金发行前适用于中国外运财务管理相关制度进行独立的会计核算。在本基金发行后，项目公司纳入基础设施基金后，将由公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时项目公司的财务将具备独立性。

2. 基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；基础设施项目现金流的产生基于真实、合法

的经营活动，基础设施项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；基础设施资产界定清晰，权属明确，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。重要现金流提供方依法设立并合法存续，经营情况正常。

3.原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善；基础设施基金设立前，原始权益人将对基础设施项目享有完全的所有权；公司资信水平和商业信用情况良好。

4.基础设施运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力；已经采取了避免可能出现利益冲突的措施。

5.基金托管人和专项计划托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任基金托管人和专项计划托管人的能力。

公募基金管理人和计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及拟证券化的基础设施项目符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引(试行)》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律法规及规范性文件中关于申请发行基础设施证券投资基金具体条件的规定。

1.8 调查过程中发现的问题和解决情况

尽职调查人员在调查过程中秉承审慎严谨的原则，未发现对本基础设施基金

有重大不利影响的问题。

1.9 关于直接或间接有偿聘请其他第三方的相关情况说明

本项目聘请中国银行北京市分行担任本项目的金融服务顾问，由中国银行北京市分行为本项目提供以下金融服务：发行阶段参与尽职调查与方案设计，推动地方监管沟通，协助路演和销售；存续期前三年协助基金管理人和计划管理人开展对基础设施项目的现场检查，维护客户关系和政府关系等。金融服务费用不超过基金管理人和计划管理人合计收取的一年管理费，且分三年支付，三年期满前另行评估是否继续聘请，具体由双方签署的协议约定。金融服务费用由计划管理人中银资管采用自有资金支付。

中国银行北京市分行作为中国银行境内的重要分支机构，近年来，中国银行北京市分行对北京市基础设施、机场扩建、污水处理、燃气管道、公共交通、棚户区改造、南水北调等一大批政府建设项目进行了重点支持。同时作为冬奥会合作伙伴，北京分行圆满完成冬奥会服务保障任务，为首都经济建设和实现高质量发展奠定了坚实的基础。

经核查，上述聘请行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第二章 对基础设施项目的尽职调查

2.1 项目公司基本情况

2.1.1 瑞达无锡仓储服务有限公司

瑞达无锡物流项目的项目公司为瑞达无锡仓储服务有限公司（以下简称“瑞达无锡”）。截至尽调基准日，瑞达无锡依法存续并独立运作。

2.1.1.1 基本情况

1.基本信息

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于2022年12月20日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统[1]的公示信息。截至尽调基准日，瑞达无锡的基本情况如下：

表2-1-1-1 瑞达无锡基本信息

名称：	瑞达无锡仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320214MA7GKL6Y7M
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	无锡市新吴区新都路18
法定代表人：	田波
注册资本：	2,500万元人民币
成立日期：	2022年1月17日
营业期限：	2022年1月17日至2072年1月16日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.历史沿革和重大股权变动情况

[1] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/。

2021 年 11 月 23 日，根据无锡物流、外运长江与瑞达无锡签署的《公司分立协议》，无锡物流向瑞达无锡划转了瑞达无锡物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。

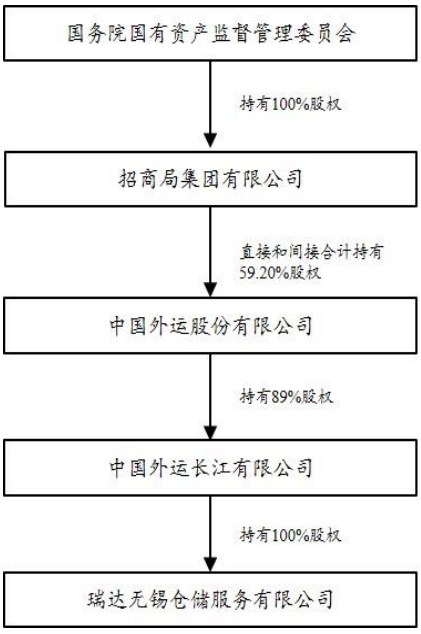
2022 年 1 月 17 日，无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局核发《营业执照》，核准瑞达无锡仓储服务有限公司注册成立。无锡物流完成公司分立，派生分立瑞达无锡。

2022 年 12 月 20 日，瑞达无锡法定代表人由薛卓才变更为田波。

3. 控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，瑞达无锡的控股股东为外运长江，实际控制人为中国外运。股权结构如下：

图 2-1-1-1 瑞达无锡股权架构图



4. 股东出资情况

外运长江是瑞达无锡的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 2-1-1-2 2024 年 12 月 31 日瑞达无锡股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运长江有限公司	2,500 万元	2,500 万元	100%

5.股权变动情况

自成立日起至尽调基准日，瑞达无锡未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

6. 治理结构

根据瑞达无锡提供的截至2025年3月14日有效的公司章程，瑞达无锡的治理结构为：公司设立登记时共一名股东，即外运长江；公司不设董事会，设董事一名，由股东任免和更换；公司不设监事、监事会或审计委员会等公司监督机构；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；董事为公司的法定代表人。

2.1.1.2 主营业务情况

1.所处行业情况

请见尽调报告本章节第“2.3基础设施项目所属行业及市场情况”。

2.主营业务情况

瑞达无锡为无锡中外运物流有限公司于2022年1月17日派生分立新设公司，主营业务为仓储物流。瑞达无锡持有位于江苏省无锡市新吴区新都路18的无锡中外运物流中心，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。瑞达无锡已与整租方无锡中外运物流有限公司签订以下整租合同：

表2-1-1-3 瑞达无锡的整租合同概况

合同名称	**瑞达无锡仓储服务有限公司与无锡中外运物流有限公司仓库租赁合同**
甲方	瑞达无锡仓储服务有限公司
乙方	无锡中外运物流有限公司
签订时间	2022年2月1日
租赁期限	2022年2月1日-2027年1月31日，共计60个月
计费面积	38,006.29平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨4%，具体如下：

表2-1-1-4 瑞达无锡的整租合同主要内容

租赁日期		仓库、雨棚及公摊		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.7347	0.3238	1.0585
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.7640	0.3367	1.1007
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.7946	0.3502	1.1448
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.8264	0.3642	1.1907
2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.8594	0.3788	1.2382

3. 瑞达无锡整租方情况

（1）无锡中外运物流有限公司基本情况

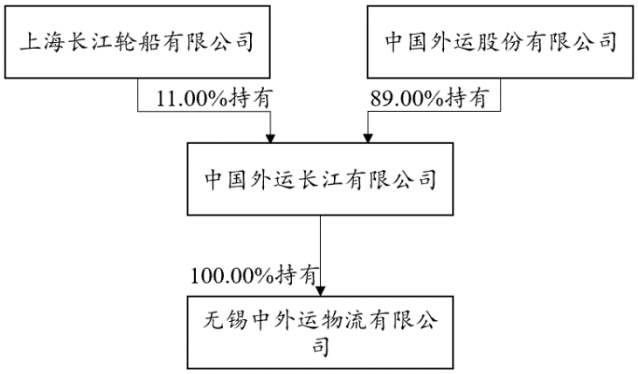
截至尽调基准日，无锡中外运物流有限公司（简称“无锡物流”）为瑞达无锡物流项目的整租方。基本情况如下：

表 2-1-1-5 无锡物流基本情况

企业名称	无锡中外运物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	无锡市新吴区新都路 18 号
法定代表人	李军
注册资本	3,000.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2007-04-09
营业期限	2007-04-09 至 2027-04-08
统一社会信用代码	9132021466009564XX
所属行业	运输代理业

股权架构如下：

图 2-1-1-2 无锡物流股权架构图



（2）主营业务

普通货运；许可项目：第三类医疗器械经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；海上国际货物运输代理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国内货物运输代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；金属制品修理；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；包装服务；第二类医疗器械销售；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（3）财务情况

表 2-1-1-6 无锡物流财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	8,203.86	9,061.78	10,141.18
总负债	4,619.15	5,862.51	7,199.00
所有者权益	3,584.71	3,199.27	2,942.18
营业收入	7,658.28	7,647.69	9,113.02
经营活动产生的现金流量净额	929.97	863.59	330.53
净利润	574.29	244.42	68.24
资产负债率（%）	56.30	64.69	70.99
毛利率（%）	14.57	11.29	5.15

注：

1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额；

2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

2022 年，无锡物流采用公司分立方式完成了重组，将拟纳入本基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达无锡仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在无锡物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末至 2024 年末，无锡物流总资产分别为 10,141.18 万元、9,061.78 万元、及 8,203.86 万元；总负债分别为 7,199.00 万元、5,862.51 万元及 4,619.15 万元；资产负债率分别为 70.99%、64.69%及 56.30%。

资产负债方面，无锡物流 2022 年至 2024 年总资产和总负债有一定下降，主要系 2022 年公司分立后，无锡物流将仓库资产剥离至项目公司，并租赁仓库无锡中外运物流中心，因此 2022 年新增使用权资产及租赁负债约 4,800 万元。2022 年至 2026 年，无锡物流每年支付租金 1200 万左右，相应减少使用权资产及租赁负债，因此总资产及负债有所下降。

资产负债率方面，2022 年末资产负债率为 70.99%，主要系公司分立时仓储相关固定资产转化为整租模式下的使用权资产，并同步新增了对应的租赁负债，后续年份资产负债率逐年下降，资产负债结构持续改善。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，无锡物流营业收入分别为 9,113.02 万元、7,647.69 万元及 7,658.28 万元；净利润分别为 68.24 万元、244.42 万元及 574.29 万元。

其中部分年度盈利能力波动的原因如下，无锡物流 2023 年度营业收入较 2022 年度下降 1,465.33 万元，主要系 2022 年公共卫生事件影响，市场货运代理价格大幅提高造成营业收入大幅增长，2023 年及以后整体市场价格恢复正常，营业收入整体回落，但净利润表现优于 2022 年。无锡物流毛利率逐年上升，经营情况持续向好。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，无锡物流经营活动产生的现金流量净额分别为

330.53 万元、863.59 万元及 929.97 万元，主要系企业生产经营提质增效形成的现金流逐年增长。

2.1.1.3 近三年主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达无锡持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本尽调报告中瑞达无锡 2022 年至 2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1. 最近三年主要财务数据

（1）备考资产负债表

表 2-1-1-7 瑞达无锡近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	486.56	168.24	40.60
应收账款	9.35	9.71	50.81
预付款项	1.98	-	4.58
应收资金集中管理款	1,250.00	650.00	-
其他应收款	-	7.02	7.02
其他流动资产	-	-	1.80
流动资产合计	**1,747.89**	**834.97**	**104.81**
二、非流动资产			
投资性房地产	3,994.11	4,273.68	4,555.88
固定资产	91.31	100.06	123.61
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	181.64	229.33	285.76
非流动资产合计	**4,267.05**	**4,603.08**	**4,965.25**
资产总计	**6,014.94**	**5,438.05**	**5,070.06**
三、流动负债			
应付账款	27.49	22.49	162.76
预收款项	2.25	3.00	-
应付职工薪酬	-	6.94	0.20

应交税费	84.61	55.03	51.97
其他应付款	121.74	121.75	124.16
一年内到期的非流动负债	1,500.00	1,500.00	1,500.00
流动负债合计	**1,736.10**	**1,709.21**	**1,839.09**
四、非流动负债	-	-	-
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**1,736.10**	**1,709.21**	**1,839.09**
所有者权益合计	**4,278.84**	**3,728.84**	**3,230.97**
负债及所有者权益合计	**6,014.94**	**5,438.05**	**5,070.06**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（2）备考利润表

表 2-1-1-8 瑞达无锡近三年备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,678.40**	**1,557.06**	**1,447.01**
减：营业成本	649.42	667.19	609.41
税金及附加	152.59	12.81	5.92
销售费用	-	-	-
管理费用	77.50	93.64	93.40
财务费用	53.21	49.22	67.50
其中：利息费用	53.38	49.35	67.49
利息收入	0.24	0.23	0.14
加：其他收益	0.37	1.37	1.76
二、营业利润	**746.06**	**735.56**	**672.55**
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	**746.06**	**735.56**	**672.55**
减：所得税费用	196.06	237.70	168.14
四、净利润	**550.00**	**497.86**	**504.41**
按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润	550.00	497.86	504.41
2. 终止经营净利润	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**550.00**	**497.86**	**504.41**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2. 财务分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 2-1-1-9 瑞达无锡近三年资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,747.89	29.06%	834.97	15.35%	104.81	2.07%
非流动资产	4,267.05	70.94%	4,603.08	84.65%	4,965.25	97.93%
资产总计	**6,014.94**	**100.00%**	**5,438.05**	**100.00%**	**5,070.06**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡资产总额分别为 5,070.06 万元、5,438.05 万元和 6,014.94 万元，呈上升趋势。资产结构方面，近三年，瑞达无锡流动资产占比逐年递增，分别为 2.07%、15.35%和 29.06%；非流动资产占比逐年递减，分别为 97.93%、84.65%和 70.94%。上述变化主要系非流动资产中投资性房地产累计折旧和摊销，且流动资产中货币资金、应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

表 2-1-1-10 瑞达无锡近三年流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	486.56	27.84%	168.24	20.15%	40.60	38.73%
应收账款	9.35	0.54%	9.71	1.16%	50.81	48.48%
预付款项	1.98	0.11%	0.00	0.00%	4.58	4.37%
应收资金集中管理款	1,250.00	71.51%	650.00	77.85%	0.00	0.00%
其他应收款	0	0.00%	7.02	0.84%	7.02	6.70%
其他流动资产	0	0.00%	0.00	0.00%	1.80	1.72%
流动资产总计	**1,747.89**	**100.00%**	**834.97**	**100.00%**	**104.81**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年末、2023 年末以及 2024 年末，瑞达无锡流动资产分别为 104.81 万

元、834.97 万元、1,747.89 万元，其中，2022 年流动资产主要由对无锡物流应收账款构成，占比为 48.48%。2023 年和 2024 年末流动资产主要由应收资金集中管理款构成，占比分别为 77.85%、71.51%。

a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡货币资金总额分别为 40.60 万元、168.24 万元和 486.56 万元，占流动资产比例分别为 38.73%、20.15%和 27.84%。瑞达无锡货币资金逐年上涨，主要系租赁收现资金逐年沉淀所致。

b）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡应收账款总额分别为 50.81 万元、9.71 万元和 9.35 万元，占流动资产比例分别为 48.48%、1.16%和 0.53%。瑞达无锡应收账款主要为仓库租金存在账期所致。

c）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡应收资金集中管理款分别为 0 万元、650.00 万元和 1,250.00 万元，占流动资产比例分别为 0、77.85%和 71.51%。应收资金集中管理款为瑞达无锡按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。由于瑞达无锡于 2022 年成立，2023 年起应中国外运要求进行资金归集，因此 2022 年无余额。

3）非流动资产分析

表 2-1-1-11 瑞达无锡近三年非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	3,994.11	93.60%	4,273.68	92.84%	4,555.88	91.76%
固定资产	91.31	2.14%	100.06	2.17%	123.61	2.49%
长期待摊费用	181.64	4.26%	229.33	4.98%	285.76	5.76%
非流动资产总计	**4,267.05**	**100.00%**	**4,603.08**	**100.00%**	**4,965.25**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡非流动资产分别为

4,965.25 万元、4,603.08 万元和 4,267.05 万元，非流动资产金额整体呈现下降趋势。瑞达无锡非流动资产主要由投资性房地产构成，投资性房地产变动主要系房屋、土地使用权的累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，瑞达无锡无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 2-1-1-12 瑞达无锡近三年负债构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,736.10	100%	1,709.21	100%	1,839.09	100%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**1,736.10**	**100.00%**	**1,709.21**	**100.00%**	**1,839.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡负债总额分别为 1,839.09 万元、1,709.21 万元和 1,736.10 万元，总负债规模有所下降。从负债构成来看，2022 年至 2024 年末，瑞达无锡负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 2-1-1-13 瑞达无锡近三年流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	27.49	1.58%	22.49	1.32%	162.76	8.85%
预收款项	2.25	0.13%	3.00	0.18%	0.00	0.00%
应付职工薪酬	0.00	0.00%	6.94	0.41%	0.20	0.01%
应交税费	84.61	4.87%	55.03	3.22%	51.97	2.83%
其他应付款	121.74	7.01%	121.75	7.12%	124.16	6.75%
一年内到期的非流动负债	1,500.00	86.40%	1,500.00	87.76%	1,500.00	81.56%
流动负债总计	**1,736.10**	**100.00%**	**1,709.21**	**100.00%**	**1,839.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡流动负债主要由一年内到期的非流动负债组成，分别占流动负债总计的 81.56%、87.76%和 86.40%。瑞达无锡一年内到期的非流动负债系与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司约定的委托贷款，具体情况如下：

无锡物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于 2014 年签订委托贷款合同，贷款金额 8,323.32 万元，贷款期限为 8 年（自 2014 年 12 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日），用于无锡中外运物流中心仓储物流项目建设。

2022 年 6 月 21 日，无锡物流、中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日，该笔贷款项下未偿还本金 2,000.00 万元及相应利息债务人变更为瑞达无锡。

2022 年 12 月 29 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 12 月 29 日及 2024 年 6 月 28 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日分别延长至 2023 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日和 2025 年 3 月 10 日。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，瑞达无锡不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，瑞达无锡不存在逾期未偿还债项情况。

3.营业收入及成本分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 2-1-1-14 瑞达无锡近三年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,094.73	65.22%	288.33	44.40%	1,056.47	67.85%	305.75	45.83%
管理费收入	485.54	28.93%	266.40	41.02%	465.59	29.90%	282.40	42.33%
其他收入	98.13	5.85%	94.69	14.58%	35.00	2.25%	79.05	11.85%
合计	**1,678.40**	**100.00%**	**649.42**	**100.00%**	**1,557.06**	**100.00%**	**667.19**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	974.95	67.38%	307.40	50.44%
管理费收入	427.09	29.52%	257.04	42.18%
其他收入	44.96	3.11%	44.96	7.38%
合计	**1,447.01**	**100.00%**	**609.41**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业收入分别为 1,447.01 万元、1,557.06 万元和 1,678.40 万元，呈逐渐上升趋势。营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 67.38%、67.85%和 65.22%。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业成本分别为 609.41 万元、667.19 万元和 649.42 万元，主要由租金成本和管理费成本构成。

营业成本按性质分类如下：

表 2-1-1-15 瑞达无锡近三年营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧、摊销	288.33	44.40%	305.75	45.83%	307.40	50.44%
物业管理费	153.49	23.64%	173.97	26.07%	148.76	24.41%
水电能源费	94.69	14.58%	79.05	11.85%	44.96	7.38%
人员薪酬	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	47.70	7.34%	56.43	8.46%	34.18	5.61%
安全生产费	16.61	2.56%	13.36	2.00%	0.00	0.00%
维修费	44.20	6.81%	35.20	5.28%	66.70	10.94%
保险费及其他	4.40	0.68%	3.45	0.52%	7.40	1.21%
合计	**649.42**	**100.00%**	**667.19**	**100.00%**	**609.41**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业成本分别为 609.41 万元、667.19 万元和 649.42 万元，整体支出较为平稳。

（2）税金及附加

表 2-1-1-16 瑞达无锡近三年税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	税项	占比	税项	占比	税项	占比
房产税	132.21	86.65%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
城市维护建设税	8.14	5.34%	6.87	53.60%	2.41	40.71%
城镇土地使用税	5.32	3.48%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
教育费附加、地方教育费附加	5.82	3.81%	4.91	38.29%	1.72	29.08%
印花税	1.10	0.72%	1.04	8.11%	1.79	30.20%
合计	**152.59**	**100.00%**	**12.81**	**100.00%**	**5.92**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年至 2023 年，税金及附加较 2021 年有较大幅度下降。主要系瑞达无锡所在区域根据《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1 号）、《省政府印发关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规〔2023〕1 号）、江苏省人民政府 2023 年 9 月印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》的规定，对受疫情影响的仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收房产税、城镇土地使用税，上述政策减免措施有效期至 2023 年 12 月 31 日。

根据《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 5 号第一条，自 2024 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

（3）财务费用

表 2-1-1-17 瑞达无锡近三年财务费用构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	53.38	49.35	67.49
减：利息收入	0.24	0.23	0.14
其他	0.07	0.10	0.15
合计	**53.21**	**49.22**	**67.50**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡财务费用整体下降。瑞达无锡

的利息支出主要系贷款合同利息，随着逐年还本付息，2023 年度利息支出较 2022 年度有所减少。

4. 财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 2-1-1-18 瑞达无锡近三年盈利能力分析

项目	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
毛利率	61.31%	57.15%	57.89%
净利率	32.77%	31.97%	34.86%
净资产收益率	12.85%	13.35%	15.61%

注：

1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2）净利率=净利润/营业收入；

3）净资产收益率=净利润/所有者权益

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡的毛利率分别为 57.89%、57.15%和 61.31%；净利率分别为 34.86%、31.97%和 32.77%；净资产收益率分别为 15.61%、13.35%和 12.85%。资产重组完成后，瑞达无锡盈利能力稳定增长。

（2）偿债能力分析

表 2-1-1-19 瑞达无锡近三年偿债能力分析

单位：%

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.01	0.49	0.06
速动比率	1.01	0.49	0.05
资产负债率	28.86%	31.43%	36.27%

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债；

（3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%。

瑞达无锡重组后，流动比率及速动比率均有较大上升，资产负债率略有下降，偿债能力逐步提升。

5. 日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达无锡备考财务报表，截至备考财务报表报出日，瑞达无锡不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

2.1.1.4 最近三年重大资产重组情况

自成立以来，瑞达无锡未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

2.1.1.5 资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，瑞达无锡无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

2.1.1.6 资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于2022年12月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320214MA7GKL6Y7M）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，瑞达无锡仓储服务有限公司于2022年1月17日成立，住所为无锡市新吴区新都路18，经营范围为一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达无锡确认，截至尽调基准日，瑞达无锡股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

瑞达无锡位于无锡市新吴区，截至尽调基准日瑞达无锡取得无锡市自然资源和规划局登记的《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第0100934号）。

综上所述，瑞达无锡为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有瑞达无锡项目的不动产权属证书，为瑞达无锡项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

瑞达无锡已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；瑞达无锡已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

2.1.1.7 商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的瑞达无锡仓储服务有限公司《企业信用报告》，瑞达无锡不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达无锡在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，瑞达无锡最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.1.1.8 期后事项

根据本项目交易安排，基础设施基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，瑞达无锡将吸收合并其股东瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司，瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有瑞达无锡的全部股权。该交易安排仅为简化基础设施基

金交易结构，瑞达无锡人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，基础设施基金存续期间，瑞达无锡不存在其他重组安排。

2.1.2 瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

瑞达昆山物流项目的项目公司为瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（以下简称“瑞达昆山”），截至尽调基准日，瑞达昆山依法存续并独立运作。

2.1.2.1 基本情况

1.公司基本信息

根据昆山市行政审批局于2022年12月21日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583MA7FQM8X6M）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，瑞达昆山的基本情况如下：

表2-1-2-1 瑞达昆山基本信息

名称	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
注册资本	2,500万元整
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2022年1月17日
营业期限	2022年01月17日至2072年01月16日
法定代表人	田波
住所	昆山开发区出口加工区B区中央大道169号1、2号房
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.历史沿革和重大股权变动情况

根据昆山物流、外运长江与瑞达昆山签署的《公司分立协议》，昆山物流向瑞达昆山划转了瑞达昆山物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用

权。

2022 年 1 月 17 日，昆山市行政审批局核发《营业执照》，核准瑞达昆山注册成立。昆山物流完成公司分立，派生分立瑞达昆山。

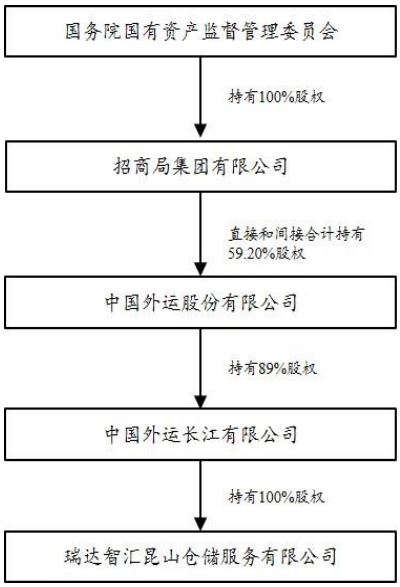
2022 年 5 月 23 日，瑞达昆山法定代表人由卞起宏变更为钟轩言。

2022 年 12 月 21 日，瑞达昆山法定代表人由钟轩言变更为田波。

3. 控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，瑞达昆山的控股股东为外运长江，实际控制人为中国外运。。股权结构如下：

图 2-1-2-1：瑞达昆山股权架构图



4. 股东出资情况

外运长江是瑞达昆山的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 2-1-2-2 2024 年 12 月 31 日瑞达昆山股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运长江有限公司	2,500 万元	2,500 万元	100%

5. 公司股权变动情况

自成立日起至尽调基准日，瑞达昆山未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

6.治理结构

根据瑞达昆山提供的截至2025年3月有效的公司章程，瑞达昆山的治理结构为：公司设立登记时共一名股东，即外运长江；公司不设董事会，设董事一名，由股东任免和更换；公司不设监事、监事会或审计委员会等公司监督机构；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；董事为公司的法定代表人。

2.1.2.2 主营业务情况

1.所处行业情况

请见尽调报告本章节第“2.3基础设施项目所属行业及市场情况”。

2.主营业务情况

瑞达昆山为昆山中外运物流有限公司于2022年1月17日派生分立新设公司，主营业务为仓储物流。瑞达昆山持有位于江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号1、2号房的昆山中外运物流中心，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。瑞达昆山已与整租方昆山中外运物流有限公司签订以下整租合同：

表2-1-2-3 瑞达昆山整租合同概况

合同名称	**瑞达智汇昆山仓储服务有限公司与昆山中外运物流有限公司仓库租赁合同**
甲方	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
乙方	昆山中外运物流有限公司
签订时间	2022年2月1日
租赁期限	2022年2月1日-2027年1月31日，共计60个月
计费面积	总计35,465.32平方米，包括仓库计费面积35,465.32平方米、办公室计费面积0平方米、雨篷计费面积0平方米以及公摊计费面积0平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨4%，具体如下：

表2-1-2-4 瑞达昆山整租合同主要内容

租赁日期	仓库、雨棚及公摊	合计（每

自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	日每平方米计租面积，元，不含税）
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.6583	0.2845	0.9429
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.6847	0.2959	0.9806
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.7121	0.3077	1.0198
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.7406	0.3201	1.0606
2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.7702	0.3328	1.1030

3. 瑞达昆山整租方情况

（1）昆山中外运物流有限公司基本情况

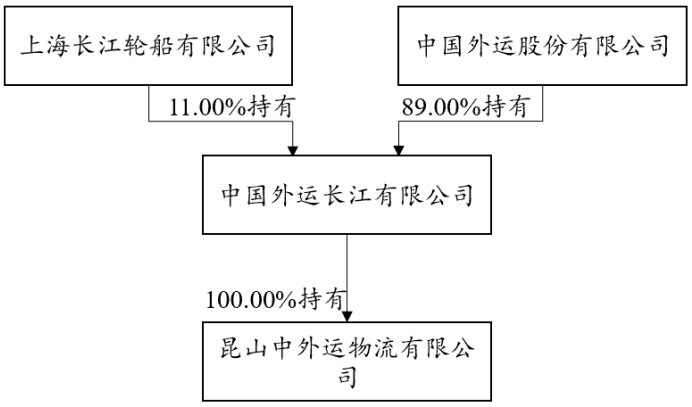
截至尽调基准日，昆山中外运物流有限公司（简称“昆山物流”）为瑞达昆山物流项目的整租方。基本情况如下：

表 2-1-2-5 昆山物流基本情况

企业名称	昆山中外运物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山综合保税区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房
法定代表人	钟轩言
注册资本	1,200.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2007-09-11
营业期限	2007-09-11 至 2027-09-10
统一社会信用代码	913205836668213319
所属行业	运输代理业

股权架构如下：

图 2-1-2-2 瑞达昆山整租方股权架构图



（2）主营业务

承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务；办理国际多式联运业务；办理国际快递(邮政企业专营业务除外)；仓储服务(除危险品)；道路普通货物运输；商品及技术的进出口业务(法律、行政法规禁止经营、前置许可经营的除外)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目：非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

（3）财务情况

表 2-1-2-6 昆山物流财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	2,394.20	3,318.88	4,566.55
总负债	2,652.50	3,044.19	3,588.24
所有者权益	-258.30	274.70	978.31
营业收入	1,605.42	1,430.29	1,953.74
经营活动产生的现金流量净额	358.25	179.43	337.89
净利润	-529.41	-713.59	-291.75
资产负债率（%）	110.79	91.72	78.58
毛利率（%）	-15.33	-22.12	8.16

注：

1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额；

2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

2022 年，昆山物流完成了以公司分立形式进行的重组，将拟纳入本基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达智汇昆山仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在昆山物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山物流总资产分别为 4,566.55 万元、3,318.88 万元及 2,394.20 万元；总负债分别为 3,588.24 万元、3,044.19 万元及 2,652.50 万元；资产负债率分别为 78.58%、91.72%及 110.79%。

昆山物流自重组后，总资产、总负债及所有者权益逐年下降，资产负债率逐年上升，主要系公司分立后，昆山物流的固定资产转换为使用权资产，且使用权资产会随租金支付逐年递减，此外由于租金支付，资产下降幅度大于负债下降幅度所致。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，昆山物流营业收入分别为 1,953.74 万元、1,430.29 万元及 1,605.42 万元；净利润分别为-291.75 万元、-713.59 万元及-529.41 万元。

2023 年度，昆山物流净利润较 2022 年下降 421.84 万元，主要系该年度当地物流地产市场由于产业转移导致波动，终端客户的租金下调所致。2024 年末，昆山物流经过降本增效、积极拓展客源的相关措施，叠加所在区域及时引入新产业效应，运营情况已有改善，营业收入、净利润、毛利率已较 2023 年有所提升。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，昆山物流经营活动产生的现金流量净额分别为 337.89 万元、179.43 万元及 358.25 万元。

2022 年度至 2024 年度，昆山物流经营活动产生的现金流量存在波动，主要系当地产业调整而引起的物流业务波动。

2.1.2.3 最近三年主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本尽调报告中瑞达昆山 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1. 最近三年主要财务数据

（1）备考资产负债表

表 2-1-2-7 瑞达昆山近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	388.45	101.99	732.15
应收账款	3.67	233.36	-
预付款项	-	-	-
应收资金集中管理款	900.00	300.00	-
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**1,292.12**	**635.35**	**732.15**
二、非流动资产			
投资性房地产	4,269.54	4,589.79	4,916.15
固定资产	3.80	5.64	3.05
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
非流动资产合计	**4,273.34**	**4,595.42**	**4,919.20**
资产总计	**5,565.46**	**5,230.77**	**5,651.35**
三、流动负债			
应付账款	21.00	26.64	15.18
预收款项	1.33	-	-
应付职工薪酬	-	5.00	-
应交税费	51.13	47.44	8.90
其他应付款	101.21	101.21	102.30
一年内到期的非流动负债	2,998.89	2,998.89	3,798.89
流动负债合计	**3,173.56**	**3,179.19**	**3,925.27**
四、非流动负债			

长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**3,173.56**	**3,179.19**	**3,925.27**
所有者权益合计	**2,391.91**	**2,051.59**	**1,726.07**
负债及所有者权益合计	**5,565.46**	**5,230.77**	**5,651.35**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（2）备考利润表

表 2-1-2-8 瑞达昆山近三年备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,364.29**	**1,293.51**	**1,167.17**
减：营业成本	614.81	585.21	566.16
税金及附加	127.34	33.83	103.39
销售费用	-	-	-
管理费用	63.35	47.93	35.12
财务费用	106.61	107.88	132.99
其中：利息费用	106.71	108.56	133.83
利息收入	0.19	0.80	1.05
加：其他收益	0.07	1.29	1.43
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**452.26**	**519.95**	**330.95**
加：营业外收入	4.00	-	-
减：营业外支出	-	-	2.61
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**456.26**	**519.95**	**328.34**
减：所得税费用	115.94	194.44	82.08
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**340.32**	**325.51**	**246.25**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	340.32	325.51	246.25

2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**340.32**	**325.51**	**246.25**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2.财务指标分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 2-1-2-9 瑞达昆山近三年资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,292.12	23.22%	635.35	12.15%	732.15	12.96%
非流动资产	4,273.34	76.78%	4,595.42	87.85%	4,919.20	87.04%
资产总计	**5,565.46**	**100.00%**	**5,230.77**	**100.00%**	**5,651.35**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达昆山资产总额分别为 5,651.35 万元、5,230.77 万元和 5,565.46 万元，报告期内保持稳定。资产结构方面，近三年，瑞达昆山流动资产占比逐年递增，分别为 12.96%、12.15%和 23.22%；非流动资产占比逐年递减，分别为 87.04%、87.85%和 76.78%。上述变化主要系非流动资产中投资性房地产累计折旧和摊销，且货币资金及应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

表 2-1-2-10 瑞达昆山近三年流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	388.45	30.06%	101.99	16.05%	732.15	100.00%
应收账款	3.67	0.28%	233.36	36.73%	-	-
预付款项	0	0.00%	-	-	-	-

应收资金集中管理款	900.00	69.65%	300.00	47.22%	-	-
流动资产总计	**1,292.12**	**100.00%**	**635.35**	**100.00%**	**732.15**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达昆山流动资产分别为 732.15 万元、635.35 万元及 1,292.12 万元，增长幅度较大，主要因重组完成后，瑞达昆山正常经营所得货币资金及应收资金集中管理款逐年增加累计所致。

a）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山应收账款金额分别为 0 万元、233.36 万元和 3.67 万元，占流动资产的比例分别为 0%、36.73%和 0.28%。其中，其中 2023 年末应收账款金额较大，主要因为租金收入存在一定账期，2023 年末尚未回款。

b）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山应收资金集中管理款金额分别为 0 万元、300.00 万元和 900.00 万元，占流动资产的比例分别为 0%、47.22%和 69.65%。应收资金集中管理款为瑞达昆山 2023 年起按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。

3）非流动资产分析

表 2-1-2-11 瑞达昆山近三年非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	4,269.54	99.91%	4,589.79	99.88%	4,916.15	99.94%
固定资产	3.8	0.09%	5.64	0.12%	3.05	0.06%
非流动资产总计	**4,273.34**	**100.00%**	**4,595.42**	**100.00%**	**4,919.20**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山非流动资产分别为 4,919.20 万元、4,595.42 万元和 4,273.34 万元，主要由投资性房地产组成。近三年，瑞达昆山投资性房地产整体呈下降趋势，主要系房屋、土地使用权的累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，瑞达昆山无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 2-1-2-12 瑞达昆山近三年负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,173.56	100.00%	3,179.19	100.00%	3,925.27	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**3,173.56**	**100.00%**	**3,179.19**	**100.00%**	**3,925.27**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山负债总额分别为 3,925.27 万元、3,179.19 万元和 3,173.56 万元，总负债规模有所下降。瑞达昆山负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 2-1-2-13 瑞达昆山近三年流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	21	0.66%	26.64	0.84%	15.18	0.39%
预收款项	1.33	0.04%	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	0.00%	5.00	0.16%	-	-
应交税费	51.13	1.61%	47.44	1.49%	8.90	0.23%
其他应付款	101.21	3.19%	101.21	3.18%	102.30	2.61%
一年内到期的非流动负债	2,998.89	94.50%	2,998.89	94.33%	3,798.89	96.78%
流动负债总计	**3,173.56**	**100.00%**	**3,179.19**	**100.00%**	**3,925.27**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山流动负债总额分别为 3,925.27 万元、3,179.19 万元和 3,173.56 万元。近三年，瑞达昆山流动负债主要由一年内到期的非流动负债构成。该负债系与昆山物流、中国外运和招商局集

团财务有限公司约定的委托贷款：

昆山物流于2014年自中国外运取得的专门借款7,048.89万元，用于置换中国外运对昆山出口加工区中外运物流中心项目内部借款，借款期限自2014年12月26日至2022年12月31日。

2022年6月21日，昆山物流、中国外运、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日未偿还贷款本金37,988,935.44元及相应利息债务人变更为瑞达昆山。

2022年12月29日、2023年7月1日、2023年12月29日及2024年6月28日，中国外运、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山分别三方委托贷款展期合同，分别将原合同项下贷款到期日延长至2023年6月30日、2023年12月31日、2024年6月30日和2025年3月10日。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，瑞达昆山不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，瑞达昆山不存在逾期未偿还债项情况。

3.盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表2-1-2-14 瑞达昆山近三年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024年度				2023年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	921.32	67.53%	314.51	51.15%	883.41	68.30%	323.77	55.33%
管理费收入	398.15	29.18%	259.04	42.13%	381.84	29.52%	233.18	39.85%
其他收入	44.81	3.28%	41.26	6.71%	28.26	2.18%	28.26	4.83%
合计	**1,364.29**	**100.00%**	**614.81**	**100.00%**	**1,293.51**	**100.00%**	**585.21**	**100.00%**
项目	2022年度							
	收入	占比	成本	占比				
租金收入	830.13	71.12%	323.69	57.17%				
管理费收入	337.04	28.88%	242.46	42.83%				
合计	**1,167.17**	**100.00%**	**566.16**	**100.00%**				

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山营业收入分别为 1,167.17 万元、1,293.51 万元和 1,364.29 万元，呈逐渐上升趋势。营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 71.12%、68.30%和 67.53%。

营业成本按性质分类如下：

表 2-1-2-15 瑞达昆山近三年营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	322.08	52.39%	323.77	55.33%	323.69	57.17%
物业管理费	182.02	29.61%	175.79	30.04%	133.71	23.62%
水电能源费	41.26	6.71%	28.26	4.83%	-	0.00%
维修费	44.95	7.31%	38.09	6.51%	100.36	17.73%
安全生产费	21.97	3.57%	16.24	2.78%	-	0.00%
保险费及其他	2.52	0.41%	3.06	0.52%	8.39	1.48%
人员薪酬	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**614.81**	**100.00%**	**585.21**	**100.00%**	**566.16**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山营业成本分别为 566.16 万元、585.21 万元和 614.81 万元。

a）折旧、摊销

折旧、摊销为瑞达昆山营业成本构成第一大项。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山折旧、摊销总额分别为 323.69 万元、323.77 万元和 322.08 万元，占营业成本比例分别为 57.17%、55.33%和 52.39%。

b）物业管理费

物业管理费为瑞达昆山营业成本构成第二大项。2022 年度、2023 年度、2024 年度，瑞达昆山物业管理费总额分别为 133.71 万元、175.79 万元和 182.02 万元，占营业成本比例分别为 23.62%、30.04%和 29.61%，2023 年度、2024 年度的增长，主要系中国外运整体对集团内的园区运营管理专业化提升，瑞达昆山提升安防标准、人员配置等致使成本费用增加。瑞达昆山后续将通过改变采购机制等

措施，逐步优化该类物业管理费的支出水平。

c）人员薪酬

2022 年度至 2024 年度，瑞达昆山人员薪酬总额均为 0 万元。

（2）税金及附加

表 2-1-2-16 瑞达昆山近三年税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	税项	占比	税项	占比	税项	占比
房产税	110.56	86.82%	20.95	61.95%	85.23	82.43%
城市维护建设税	6.54	5.13%	5.70	16.85%	4.75	4.60%
土地使用税	4.62	3.63%	2.31	6.83%	9.24	8.93%
教育费附加、地方教育费附加	4.67	3.67%	4.07	12.04%	3.39	3.28%
印花税	0.95	0.75%	0.79	2.34%	0.78	0.75%
合计	**127.34**	**100.00%**	**33.83**	**100.00%**	**103.39**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差

2023 年，税金及附加费用较 2022 年有较大幅度下降，主要为江苏省政府对于当地仓储行业纳税人暂免征收 2023 年房产税所致。2024 年税收优惠政策到期，不再享有房产税减免，税金及附加恢复正常水平。

（3）财务费用

瑞达昆山近三年财务费用明细如下：

表 2-1-2-17 瑞达昆山近三年财务费用情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	106.71	108.56	133.83
减：利息收入	0.19	0.80	1.05
其他	0.09	0.12	0.21
合计	**106.61**	**107.88**	**132.99**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度财务费用呈下降趋势，利息费用支出逐年减少，主要因为瑞达昆山对相关借款执行还本付息所致。

4. 财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 2-1-2-18 瑞达昆山近三年盈利能力分析

项目	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
毛利率	54.94%	54.76%	51.49%
净利率	24.94%	25.17%	21.10%
净资产收益率	14.23%	15.87%	14.27%

注：

1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2）净利率=净利润/营业收入；

3）净资产收益率=净利润/所有者权益。

2022 年度至 2024 年度，瑞达昆山项目公司的毛利率分别为 51.49%、54.76%和 54.94%；净利率分别为 21.10%、25.17%、24.94%；净资产收益率分别为 14.27%、15.87%和 14.23%。报告期内项目公司盈利情况总体保持平稳。

（2）偿债能力分析

表 2-1-2-19 瑞达昆山近三年偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.41	0.20	0.19
速动比率	0.41	0.20	0.19
资产负债率	57.02%	60.78%	69.46%

注：

1）流动比率=流动资产/流动负债

2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债

3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额。

瑞达昆山重组后，流动比率及速动比率均有较大上升，资产负债率略有下降，偿债能力逐步提升。

5. 日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达昆山备考财务报表，截至备考财务报表报出日，瑞达昆山不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

2.1.2.4 最近三年重大资产重组情况

自成立以来，瑞达昆山未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增

资或减资、债务重组等重大重组事项。

2.1.2.5 资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，瑞达昆山无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

2.1.2.6 资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据昆山市行政审批局于 2022 年 12 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583MA7FQM8X6M）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，瑞达无锡仓储服务有限公司于 2022 年 1 月 17 日成立，住所为昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房，经营范围为一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达昆山确认，截至尽调基准日，瑞达昆山股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

瑞达昆山位于昆山市昆山开发区,截至尽调基准日瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得了昆山市自然资源和规划局于 2023 年 3 月 23 日登记的《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号）。

综上所述，瑞达昆山为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有瑞达昆山项目的不动产权属证书，为瑞达昆山项目的合法使用权人和/或所有权人。

2. 财务独立性

瑞达昆山已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；瑞达昆山已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

2.1.2.7 商业信用情况

1.失信核查情况

经查询中国人民银行征信中心于2025年1月3日出具的瑞达智汇昆山仓储服务有限公司《企业信用报告》，瑞达昆山不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达昆山在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，瑞达昆山最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.公司诚信情况说明

报告期内，瑞达昆山不存在履行合同重大违约、未按期偿还大额债务、未履行重大承诺或受过证券交易所公开谴责的情况。

2.1.2.8 期后事项

根据本项目交易安排，基础设施基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，瑞达昆山将吸收合并其股东瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司，瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有瑞达昆山的全部股权。该交易安排仅为简化基础设施基

金交易结构，瑞达昆山人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，基础设施基金存续期间，瑞达昆山不存在其他重组安排。

2.1.3 瑞达（金华）仓储服务有限公司

瑞达金华物流项目的项目公司为瑞达（金华）仓储服务有限公司（以下简称“瑞达金华”），截至尽调基准日，瑞达金华依法存续并独立运作。

2.1.3.1 基本情况

1.公司基本信息

根据金华市金东区市场监督管理局于2022年12月19日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330703MA7GKFBY2E）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，瑞达金华的基本情况如下：

表2-1-3-1 瑞达金华基本信息

企业名称	瑞达（金华）仓储服务有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业状态	存续
成立日期	2022 年 1 月 17 日
营业期限	2022 年 01 月 17 日至 2072 年 01 月 16 日
统一社会信用代码	91330703MA7GKFBY2E
注册资本	7,290 万元人民币
法定代表人	田波
注册地址	中国(浙江)自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东988号4幢（自主申报）
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 历史沿革和重大股权变动情况

2021 年 11 月 23 日，根据金华物流、中国外运与瑞达金华签署的《公司分立协议》，金华物流向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。

2022 年 1 月 17 日，金华市金东区市场监督管理局核发《营业执照》，核准瑞达金华注册成立。金华物流完成公司分立，派生分立瑞达金华。

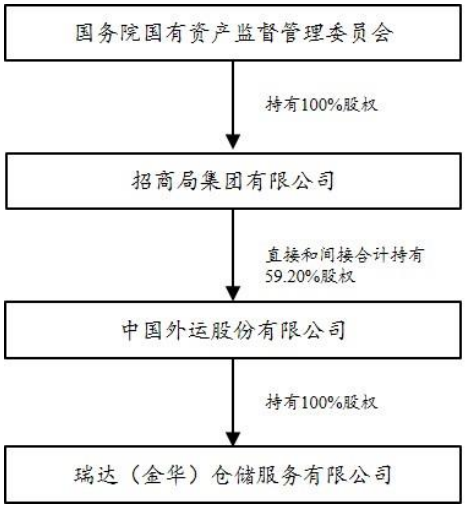
2022 年 12 月 19 日，瑞达金华法定代表人由李伟变更为田波。

2025 年 3 月 19 日，瑞达金华股东中国外运做出决定，同意公司不设监事，免去李克云原监事职务。

3. 控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，瑞达金华的控股股东为中国外运，实际控制人为中国外运。股权结构如下：

图 2-1-3-1：瑞达金华股权架构图



4. 股东出资情况

中国外运是瑞达金华的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 2-1-3-2 2024 年 12 月 31 日瑞达金华股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	7,290 万元	7,290 万元	100%

5. 公司股权变动情况

自成立日起至尽调基准日，瑞达金华未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

6. 治理结构

根据瑞达金华提供的截至 2025 年 3 月 12 日有效的公司章程，瑞达金华的治理结构为：公司设立登记时共一名股东，即中国外运；公司不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生，董事可以兼任经理；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；董事为公司的法定代表人。

2.1.3.2 主营业务情况

1. 所处行业情况

请见尽调报告本章节第“2.3 基础设施项目所属行业及市场情况”。

2. 主营业务情况

瑞达金华为金华物流于 2022 年 1 月 17 日派生分立新设公司，主营业务为仓储物流。

瑞达金华持有位于浙江省中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 1-8 幢的金华中外运国际物流中心，采取整租模式并获取租金收入及物业管理费收入。瑞达金华已与整租方金华中外运国际物流有限公司签订以下整租合同：

表 2-1-3-3 瑞达金华整租合同概况

合同名称	瑞达（金华）仓储服务有限公司与金华中外运国际物流有限公司仓库租赁合同
甲方	瑞达（金华）仓储服务有限公司
乙方	金华中外运国际物流有限公司
签订时间	2022 年 2 月 1 日
租赁期限	2022 年 2 月 1 日-2027 年 1 月 31 日，共计 60 个月

计费面积	总计 69,113.01 平方米，包括仓库计费面积 60,990.01 平方米、办公室计费面积 3000 平方米、雨篷计费面积 2561.5 平方米（雨棚实际面积 5123 平方米）以及公摊计费面积 0 平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨 3%，具体如下：

表 2-1-3-4 瑞达金华整租合同主要内容

租赁日期		仓库、雨棚及公摊		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.5103	0.2332	0.7435
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.5256	0.2402	0.7658
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.5414	0.2475	0.7888
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.5576	0.2548	0.8124
2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.5743	0.2625	0.8368

表 2-1-3-5 瑞达金华整租合同主要内容（续）

租赁日期		办公区域及公摊		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.1984	0.0875	0.2859
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.2044	0.0901	0.2945
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.2106	0.0927	0.3033
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.2169	0.0956	0.3124
2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.2233	0.0984	0.3217

3. 瑞达金华整租方情况

（1）金华中外运国际物流有限公司基本情况

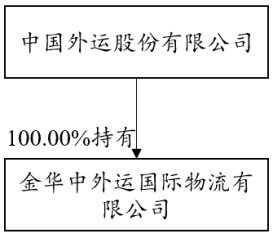
截至尽调基准日，金华中外运国际物流有限公司（简称“金华物流”）为瑞达金华物流项目的整租方。基本情况如下：

表 2-1-3-6 金华物流基本情况

企业名称	金华中外运国际物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省金华市金东区金港大道东 988 号
法定代表人	王彤
注册资本	人民币 1,210 万元
设立（工商注册）日期	2007-12-28
营业期限	2007-12-28 至 2027-12-28
统一社会信用代码	91330703670278642P
所属行业	道路货物运输

金华物流股权架构如下：

图 2-1-3-2 金华物流股权架构图



（2）主营业务

货运：普通货物运输、货物专用运输（集装箱）；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）；国际运输：国际货物运输（国际货物运输），提供海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报验及运输咨询，符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（3）财务情况

表 2-1-3-7 金华物流财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	5,410.42	7,664.83	8,014.17
总负债	3,863.09	6,167.89	6,557.55
所有者权益	1,547.34	1,496.94	1,456.62
营业收入	2,556.35	2,587.15	2,381.98
经营活动产生的现金流量净额	1,309.84	1,541.15	400.21
净利润	41.37	57.48	-67.51
资产负债率（%）	71.40	80.47	81.82
毛利率（%）	18.85	20.60	21.81

注：

1）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额；

2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

2022 年，金华物流采用公司分立方式进行重组，将拟纳入本基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达（金华）仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在金华物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末至 2024 年末，金华物流总资产分别为 8,014.17 万元、7,664.83 万元及 5,410.42 万元；总负债分别为 6,557.55 万元、6,167.89 万元及 3,863.09 万元；资产负债率分别为 81.82%、80.47%及 71.40%。

资产重组过程中，金华物流剥离资产，导致 2023 年度与 2024 年度总额资产负债持续下降，主要因为根据 16 号租赁准则确认的资产和负债会随着使用权资产累计折旧和租赁负债摊销逐渐下降所致。

2022 年末至 2024 年末，金华物流资产负债率较高，主要系根据 16 号会计准则核算，同时确认使用权资产和租赁负债，分子分母同时增加，导致资产负债率增高。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，金华物流营业收入分别为 2,381.98 万元、2,587.15 万元及 2,556.35 万元；净利润分别为-67.51 万元、57.48 万元及 41.37 万元。

2022 年度，金华物流净利润为负，主要因为新租赁准则影响当年损益-172

万元，导致 2022 年度亏损。2023 至 2024 年度，金华物流净利润已恢复到正常经营水平。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，金华物流经营活动产生的现金流量净额分别为 400.21 万元、1,541.15 万元及 1,309.84 万元。

2022 年度金华物流经营活动产生的现金流量净额较低，主要系 2022 年资产重组后仓库入账成本由自持转变为承租，需向项目公司支付租金，营业成本增加导致净流出所致，上述情况系整租方资产重组导致，主要为经营模式转化所致，对于整租方的实际经营情况影响较小。2023 年度经营活动产生的现金流量净额恢复至正常水平，主要由于资产剥离导致支付购买商品、接受劳务支付的现金大幅度减少所致。

2.1.3.3 最近三年主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本尽调报告中瑞达金华 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.最近三年主要财务数据

（1）备考资产负债表

表 2-1-3-8 瑞达金华近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	200.17	32.66	1,054.76
应收账款	12.45	226.71	15.72
预付款项	0.62	10.35	-
应收资金集中管理款	1,450.00	400.00	-
其他应收款	-	-	-

其他流动资产	-	2.23	-
流动资产合计	**1,663.24**	**671.95**	**1,070.48**
二、非流动资产			
投资性房地产	8,900.37	9,352.54	9,890.20
固定资产	714.03	875.51	867.38
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	32.77	42.39	-
非流动资产合计	**9,647.17**	**10,270.44**	**10,757.58**
资产总计	**11,310.41**	**10,942.39**	**11,828.06**
三、流动负债			
应付账款	11.37	51.06	8.19
预收款项	8.85	8.85	-
应付职工薪酬	-	-	0.49
应交税费	96.01	62.39	214.53
其他应付款	145.56	145.61	145.90
一年内到期的非流动负债	6,400.00	6,400.00	7,500.00
流动负债合计	**6,661.79**	**6,667.91**	**7,869.10**
四、非流动负债	-	-	-
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**6,661.79**	**6,667.91**	**7,869.10**
所有者权益合计	**4,648.62**	**4,274.48**	**3,958.96**
负债及所有者权益合计	**11,310.41**	**10,942.39**	**11,828.06**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（2）备考利润表

表 2-1-3-9 瑞达金华近三年备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,997.51**	**1,954.08**	**1,726.11**
减：营业成本	1,010.32	1,018.01	799.62
税金及附加	204.23	199.72	223.03
销售费用	-	-	-
管理费用	51.46	37.42	38.00
财务费用	227.49	228.41	260.79
其中：利息费用	227.73	229.34	262.06
利息收入	0.32	1.06	1.42
加：其他收益	0.01	2.14	1.51
二、营业利润（亏损以“—”	**504.02**	**472.67**	**406.18**

号填列）			
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.00	51.98	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**504.02**	**420.69**	**406.18**
减：所得税费用	129.88	105.17	173.86
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**374.15**	**315.52**	**232.32**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	374.15	315.52	232.32
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**374.15**	**315.52**	**232.32**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2.财务指标分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 2-1-3-10 瑞达金华近三年资产构成及占比情况

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,663.24	14.71%	671.95	6.14%	1,070.48	9.05%
非流动资产	9,647.17	85.29%	10,270.44	93.86%	10,757.58	90.95%
资产总计	**11,310.41**	**100%**	**10,942.39**	**100%**	**11,828.06**	**100%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至2022年末、2023年末及2024年末，瑞达金华资产总额分别为11,828.06万元、10,942.39万元和11,310.41万元，资产总额呈波动趋势，其中，主要原因系货币资金变动和投资性房地产累计折旧和摊销导致；从资产结构看，非流动资产在公司资产的占比较高，分别为90.95%、93.86%和85.29%。

2）流动资产分析

表 2-1-3-11 瑞达金华近三年流动资产构成情况

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	200.17	12.03%	32.66	4.86%	1,054.76	98.53%
应收账款	12.45	0.75%	226.71	33.74%	15.72	1.47%
预付款项	0.62	0.04%	10.35	1.54%	-	-
应收资金集中管理款	1,450.00	87.18%	400.00	59.53%	-	-
其他流动资产	-	-	2.23	0.33%	-	-
流动资产总计	**1,663.24**	**100.00%**	**671.95**	**100.00%**	**1,070.48**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华流动资产分别为 1,070.48 万元、671.95 万元和 1,663.24 万元，流动资产波动较大。从资产构成来看，2022 年末，瑞达金华流动资产主要由货币资金构成，金额为 1,054.76 万元，占比 98.53%。2023 年末和 2024 年末，瑞达金华流动资产主要由应收资金集中管理款构成，金额分别为 400.00 万元和 1,450.00 万元，占比 59.53%和 87.18%。

a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华货币资金总额分别为 1,054.76 万元、32.66 万元和 200.17 万元，占流动资产比例分别为 98.53%、4.86%和 12.03%。瑞达金华货币资金来源主要为经营中收取的租金及水电费等收入，货币资金总额呈一定波动主要系归集至应收资金集中管理款所致。

b）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华应收账款总额分别为 15.72 万元、226.71 万元和 12.45 万元，占流动资产比例分别为 1.47%、33.74%和 0.75%。应收账款存在一定波动，主要系部分租金款项未在当年回款，于次年年初收回导致。

c）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华应收资金集中管理款总额分别为 0 万元、400.00 万元和 1,450.00 万元，占流动资产比例分别为 0%、59.53%和 87.18%。应收资金集中管理款为瑞达金华按照中国外运要求进行归集

的资金，其来源为租金收入。由于瑞达金华于 2022 年成立，2023 年起应中国外运要求进行资金归集。

3）非流动资产分析

表 2-1-3-12 瑞达金华近三年非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	8,900.37	92.26%	9,352.54	91.06%	9,890.20	91.94%
固定资产	714.03	7.40%	875.51	8.52%	867.38	8.06%
长期待摊费用	32.77	0.34%	42.39	0.41%	-	-
非流动资产总计	**9,647.17**	**100.00%**	**10,270.44**	**100.00%**	**10,757.58**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华非流动资产分别为 10,757.58 万元、10,270.44 万元和 9,647.17 万元，主要由投资性房地产构成，非流动资产整体呈现稳定下降趋势，系累计折旧和摊销增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，瑞达金华无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 2-1-3-13 瑞达金华近三年负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	6,661.79	100.00%	6,667.91	100.00%	7,869.10	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**6,661.79**	**100.00%**	**6,667.91**	**100.00%**	**7,869.10**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华负债总额分别为 7,869.10 万元、6,667.91 万元和 6,661.79 万元，总负债规模逐渐下降。从负债构成来看，2022 年末至 2024 年末，瑞达金华负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 2-1-3-14 瑞达金华近三年流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	11.37	0.17%	51.06	0.77%	8.19	0.10%
预收款项	8.85	0.13%	8.85	0.13%	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	0.49	0.01%
应交税费	96.01	1.44%	62.39	0.94%	214.53	2.73%
其他应付款	145.56	2.18%	145.61	2.18%	145.90	1.85%
一年内到期的非流动负债	6,400.00	96.07%	6,400.00	95.98%	7,500.00	95.31%
流动负债总计	**6,661.79**	**100.00%**	**6,667.91**	**100.00%**	**7,869.10**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华流动负债分别为 7,869.10 万元、6,667.91 和 6,661.79 万元。瑞达金华流动负债绝大部分由一年内到期的非流动负债构成，主要为金华物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于 2014 年签订委托贷款合同，贷款期限展期至 2025 年 3 月 10 日，资金用途为固定资产投资以及相关基础设施建设。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，瑞达金华不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，瑞达金华不存在逾期未偿还债项情况。

3. 盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 2-1-3-15 瑞达金华近三年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,279.24	64.04%	613.35	60.71%	1,238.47	63.38%	595.85	58.53%
管理费收入	584.40	29.26%	273.93	27.11%	565.64	28.95%	274.16	26.93%
其他收入	133.87	6.70%	123.05	12.18%	149.97	7.67%	148.01	14.54%

合计	1,997.51	100.00%	1,010.32	100.00%	1,954.08	100.00%	1,018.01	100.00%

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,163.18	67.39%	592.55	74.10%
管理费收入	529.57	30.68%	173.71	21.72%
其他收入	33.36	1.93%	33.36	4.17%
合计	1,726.11	100.00%	799.62	100.00%

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华营业收入分别为 1,726.11 万元、1,954.08 万元和 1,997.51 万元。从营业收入构成来看，瑞达金华营业收入主要由租金收入和管理费收入构成。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华营业成本分别为 799.62 万元、1,018.01 万元和 1,010.32 万元，主要由租金成本和管理费成本构成。

a）租金收入

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华租金收入分别为 1,163.18 万元、1,238.47 万元和 1,279.24 万元，占营业收入的比例分别为 67.39%、63.38%和 64.04%。报告期内瑞达金华租金收入保持稳定。

b）管理费收入

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华管理费收入分别为 529.57 万元、565.64 万元和 584.40 万元，占营业收入的比例分别为 30.68%、28.95%和 29.26%。报告期内保持稳定。

营业成本按性质分类如下：

表 2-1-3-16 瑞达金华近三年营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	613.35	60.71%	595.85	58.53%	592.55	74.10%
物业管理费	201.85	19.98%	191.24	18.79%	124.71	15.60%
水电能源费	123.05	12.18%	148.01	14.54%	33.36	4.17%
园区维修、维护费	50.39	4.99%	60.49	5.94%	45.60	5.70%
保险费及其他	4.80	0.48%	9.23	0.91%	3.40	0.43%
安全生产费	16.89	1.67%	13.19	1.30%	-	-

人员薪酬	-	-	-	-	-	-
合计	**1,010.32**	**100.00%**	**1,018.01**	**100.00%**	**799.62**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华营业成本分别为 799.62 万元、1,018.01 万元和 1,011.32 万元，主要由折旧摊销费构成。在瑞达金华在 2022 年重组完成前，公司备考利润表中营业成本无法准确区分与基础设施项目相关的成本，仅根据备考利润表与基础设施相关营业收入占相应备考期间无锡物流公司总营业收入的比例分摊确定，在 2022 年重组完成后，上述科目则为实际发生值。

a）折旧、摊销

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华折旧、摊销金额分别为 592.55 万元、595.85 万元和 613.35 万元，占营业成本的比例分别为 74.10%、58.53%和 60.71%。报告期内保持稳定，主要为瑞达金华投资性房地产折旧所致。

b）人员薪酬

2022 年度至 2024 年度，瑞达昆山人员薪酬总额均为 0 万元。

c）物业管理费

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华物业管理费金额分别为 124.71 万元、191.24 万元和 201.85 万元，占营业成本的比例分别为 15.60%、18.79%和 19.98%。其中，2023 年度、2024 年度的增长，主要系中国外运整体对集团内的园区运营管理专业化提升，瑞达金华提升安防标准、人员配置等致使成本费用增加。瑞达金华后续将通过改变采购机制等措施，逐步优化该类物业管理费的支出水平。

（2）税金及附加

表 2-1-3-17 瑞达金华近三年税金及附加构成

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	165.10	161.12	159.04
城镇土地使用税	24.91	24.91	49.81
城市维护建设税	6.33	6.23	6.36
教育费附加、地方教育费附加	6.33	6.23	6.36
印花税	1.56	1.23	1.46

合计	**204.23**	**199.72**	**223.03**

2023 年至 2024 年度瑞达金华税金及附加费用较 2022 年有所下降，主要系城镇土地使用税减少所致，即财政部税务总局 2023 颁布的关于仓储设施用地减按 50%计征城镇土地使用税的规定，该规定有效期至 2027 年 12 月 31 日。

（3）财务费用

瑞达金华近三年财务费用明细如下：

表 2-1-3-18 瑞达金华近三年财务费用情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息费用	227.73	229.34	262.06
减：利息收入	0.32	1.06	1.42
其他	0.08	0.13	0.14
合计	**227.49**	**228.41**	**260.79**

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华财务费用主要由利息费用组成，整体比较平稳。

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 2-1-3-19 瑞达金华近三年盈利能力分析

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
毛利率	49.42%	47.90%	53.67%
净利率	18.73%	16.15%	13.46%
净资产收益率	8.05%	7.38%	5.87%

注：

1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2）净利率=净利润/营业收入；

3）净资产收益率=净利润/所有者权益。

2022 年度至 2024 年度，瑞达金华项目公司的毛利率分别为 53.67%、47.90%和 49.42%；净利润率分别为 13.46%、16.15%、18.73%；净资产收益率分别为 5.87%、7.38%和 8.05%，报告期内项目公司盈利情况表现较好。

（2）偿债能力分析

表 2-1-3-20 瑞达金华近三年偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.25	0.10	0.14
速动比率	0.25	0.10	0.14
资产负债率	58.90%	60.94%	66.53%

注：

1）流动比率=流动资产/流动负债；

2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债；

3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额。

5. 日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达金华备考财务报表，截至备考财务报表报告日，瑞达金华不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

2.1.3.4 最近三年重大资产重组情况

自成立以来，瑞达金华未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

2.1.3.5 资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，瑞达金华无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

2.1.3.6 资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据金华市金东区市场监督管理局于 2022 年 12 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330703MA7GKFBY2E）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞达（金华）仓储服务有限公司于 2022 年 1 月 17 日成立，住所为中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 4 幢，经营范围为一般项目：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达金华确认，截

至尽调基准日，瑞达金华股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

瑞达金华位于浙江省金华市，截至尽调基准日瑞达金华持有金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 29 日登记的《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号），《不动产权证书》。

综上所述，瑞达金华为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有瑞达金华项目的不动产权属证书，为瑞达金华项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

瑞达金华已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；瑞达金华已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

2.1.3.7 商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，瑞达金华不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达金华在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（https://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执

行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，瑞达金华最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.1.3.8 期后事项

根据本项目交易安排，基础设施基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，瑞达金华将吸收合并其股东瑞运达通（金华）仓储服务有限公司，瑞运达通（金华）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有瑞达金华的全部股权。该交易安排仅为简化基础设施基金交易结构，瑞达金华人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，基础设施基金存续期间，瑞达金华不存在其他重组安排。

2.1.4 昆山中外运供应链有限公司

昆山千灯物流项目的项目公司为昆山中外运供应链有限公司（以下简称“昆山供应链”），截至尽调基准日，昆山供应链依法存续并独立运作。

2.1.4.1 基本情况

1. 公司基本信息

根据昆山市市场监督管理局于 2022 年 12 月 23 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583067626024H）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，昆山供应链的基本情况如下：

表 2-1-4-1 昆山供应链基本信息

企业名称	昆山中外运供应链有限公司
注册资本	2,300 万美元
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
成立日期	2013 年 6 月 4 日
营业期限	2013 年 06 月 04 日至 2033 年 06 月 03 日

法定代表人	田波
住所	江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
统一社会信用代码	91320583067626024H
经营范围	供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.历史沿革和重大股权变动情况

昆山供应链成立于2013年6月4日，由中国外运（香港）控股有限公司（曾用名：中国外运<香港>物流有限公司）独资设立，注册资本为：2,300.00万美元，法定代表人为李仁志，经营范围为“许可经营项目：无。一般经营项目：供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。”

2014年3月24日，苏州市昆山工商行政管理局出具《外商投资公司准予变更登记通知书》，昆山供应链住所由“江苏省昆山市千灯镇圣祥东路25号2号房”变更为“江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧”。

2018年3月7日，昆山供应链经营范围新增“道路普通货物运输”；法定代表人由李仁志变更为武靖。

2020年6月4日，昆山供应链法定代表人由武靖变更为汤波。

2021年3月31日，昆山市市场监督管理局核发《营业执照》，经营范围

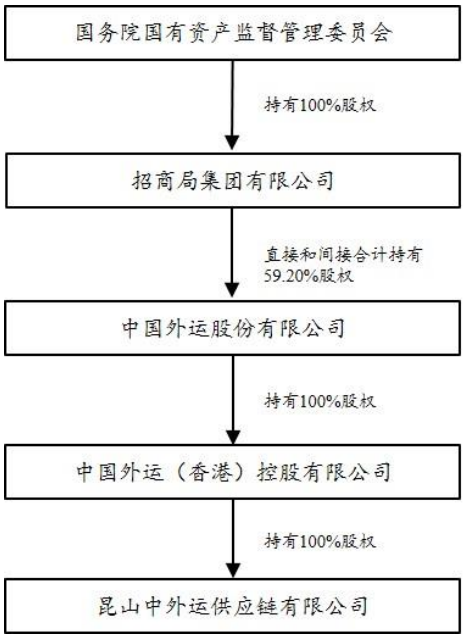
新增“一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

2022 年 12 月 23 日，昆山供应链法定代表人由汤波变更为田波。

3. 控股股东及实际控制人情况

昆山供应链为中国外运（香港）控股有限公司全资持有，实际控制人为中国外运。股权结构如下：

图 2-1-4-1：昆山供应链股权架构图



4. 股东出资情况

中国外运（香港）控股有限公司是昆山供应链的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 2-1-4-2 2024 年 12 月 31 日昆山供应链股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运（香港）控股有限公司	2,300 万美元	2,000 万美元	100%

5. 公司股权变动情况

自成立日起至尽调基准日，昆山供应链未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

6.治理结构

根据昆山供应链提供的截至2023年1月4日有效的公司章程，昆山供应链的治理结构为：公司的股东外运香港为公司的权力机构；公司不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生；公司设监事一名，由股东委派，执行董事、高级管理人员不得兼任监事；公司设总经理一名，由执行董事决定聘任或解聘。

2.1.4.2 主营业务情况

1.所处行业情况

请见尽调报告本章节第“2.3基础设施项目所属行业及市场情况”。

2.主营业务情况

昆山供应链持有位于昆山市千灯镇瞿家路666号，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。昆山供应链已与整租方中外运物流供应链管理（昆山）有限公司签订以下整租合同：

表2-1-4-3 昆山供应链整租合同概况

合同名称	**昆山中外运供应链有限公司与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司仓库租赁合同**
甲方	昆山中外运供应链有限公司
乙方	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司
签订时间	2022年4月1日
租赁期限	2022年4月1日-2027年3月31日，共计60个月
计费面积	总计39,701.23平方米，包括仓库计费面积38,166.5平方米、办公室计费面积1534.73平方米、雨篷计费面积0平方米以及公摊计费面积0平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨4%，具体如下：

表2-1-4-4 昆山供应链整租合同主要内容

租赁日期		**仓库、雨棚及公摊**		**合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）**
自（含当日）	**至（含当日）**	**租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率9%）**	**物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率6%）**	

2022 年 4 月 1 日	2023 年 3 月 31 日	0.7538	0.3336	1.0874
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.7839	0.3469	1.1308
2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.8153	0.3608	1.1761
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.8479	0.3753	1.2232
2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.8818	0.3903	1.2721

表 2-1-4-5 昆山供应链整租合同主要内容（续）

租赁日期		**办公区域及公摊**		**合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）**
自（含当日）	**至（含当日）**	**租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）**	**物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）**	
2022 年 4 月 1 日	2023 年 3 月 31 日	0.7538	0.3336	1.0874
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.7839	0.3469	1.1308
2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.8153	0.3608	1.1761
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.8479	0.3753	1.2232
2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.8818	0.3903	1.2721

3. 昆山千灯物流整租方情况

（1）中外运物流供应链管理（昆山）有限公司基本情况

截至尽调基准日，中外运物流供应链管理（昆山）有限公司（简称“外运物流昆山”）为昆山千灯物流项目的整租方。基本情况如下：

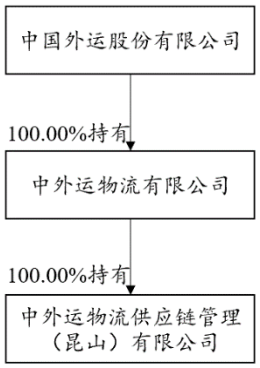
表 2-1-4-6 外运物流昆山基本情况

企业名称	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
法定代表人	汤波
注册资本	人民币 5,000.00 万元

设立日期（工商注册）	2022-01-14
营业期限	2022-01-14 至 2042-01-13
统一社会信用代码	91320583MA7FMWR53F
所属行业	综合管理服务

股权架构如下：

图 2-1-4-2 外运物流昆山股权架构图



（2）主营业务

许可项目：道路货物运输(不含危险货物)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：供应链管理服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);装卸搬运;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);海上国际货物运输代理;陆路国际货物运输代理;航空国际货物运输代理;文具用品批发;汽车零配件批发;化工产品销售(不含许可类化工产品);建筑材料销售;金属材料销售;五金产品批发;非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

（3）外运物流昆山财务情况

表 2-1-4-6 外运物流昆山财务情况

单位：万元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	17,307.73	13,109.96	16,237.00
总负债	11,501.31	12,535.67	17,720.58
所有者权益	5,806.42	574.28	-1,483.58
营业收入	34,054.42	31,887.45	20,837.23

经营活动产生的现金流量净额	6,193.04	7,950.69	-2,837.29
净利润	700.86	2,003.81	-1,509.55
资产负债率（%）	66.45	95.62	109.14
毛利率（%）	4.04	7.72	-6.61

注：

1)资产负债率=期末负债总额/期末资产总额；

2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末，外运物流昆山总资产分别为 16,237.00 万元、13,109.96 万元及 17,307.73 万元；总负债分别为 17,720.58 万元、12,535.67 万元及 11,501.31 万元；资产负债率分别为 109.14%、95.62%及 66.45%，资产负债结构逐年优化。

2022 年末，外运物流昆山所有者权益为负，主要因股东未实缴注册资本，所有者权益等于计提的安全费加净利润。2023 年末，外运物流昆山总资产、总负债有所下降，主要系使用权资产与租赁负债的正常摊销使资产、负债双方均同比减少 1,042 万元。

外运物流昆山资产负债率较高，主要因为尚未实缴注册资本所致。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流昆山营业收入分别为 20,837.23 万元、31,887.45 万元及 34,054.42 万元；净利润分别为-1,509.55 万元、2,003.81 万元及 700.86 万元。

2022 年度，外运物流昆山净利润为负，主要由于资产重组后外运物流昆山租入昆山千灯物流中心,经营模式有所改变,仓库入账成本由原自持转变为承租,需向外支付租金。此外，为应对公共卫生事件，外运物流昆山 2022 年度出车、移仓、消杀等成本均有所上升,客户已于 2023 年年初就上述服务支付额外补贴。2023 年度外运物流昆山恢复增长，主要系新增客户带来的营收增长和 2022 年度为客户提供应对公共卫生事件导致的出车、移仓、消杀服务，因此客户在 2023 年度支付额外费用。

2024 年度，外运物流昆山净利润下降的主要原因受到整体宏观大环境影响，

外运物流昆山的服务供应商报价提升，服务的客户希望在原有的报价中包含更多的服务，故营业收入虽维持小幅增长，但成本端支出增加，因此，净利润、毛利率有较明显下降。

3）现金流量分析

2022 年至 2024 年度，外运物流昆山经营活动产生的现金流量净额分别为-2,837.29 万元、7,950.69 万元及 6,193.04 万元。

2022 年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要因为购入昆山中外运供应链有限公司资产是通过中外运物流有限公司总部借款 3,694 万元支付，借款流入计入筹资活动，购入资产的支出计入经营活动。

2.1.4.3 最近三年主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇瞿家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本尽调报告中昆山供应链 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.最近三年主要财务数据

（1）备考资产负债表

表 2-1-4-7 昆山供应链近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	750.54	208.05	254.42
应收账款	-	-	145.05
预付款项	3.40	3.24	3.29
应收资金集中管理款	5,500.00	4,900.00	3,625.23
其他应收款	54.97	55.71	55.71
其他流动资产	-	131.74	74.08
流动资产合计	**6,308.92**	**5,298.74**	**4,157.78**
二、非流动资产			

投资性房地产	8,193.47	8,590.24	8,987.01
固定资产	243.41	306.66	367.89
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
非流动资产合计	**8,436.89**	**8,896.90**	**9,354.89**
资产总计	**14,745.80**	**14,195.64**	**13,512.67**
三、流动负债			
应付账款	1.55	25.49	17.09
预收款项	2.26	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	92.55	82.91	59.59
其他应付款	-	-	18.31
其中：应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**96.37**	**108.40**	**94.99**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**96.37**	**108.40**	**94.99**
所有者权益合计	**14,649.43**	**14,087.24**	**13,417.68**
负债及所有者权益合计	**14,745.80**	**14,195.64**	**13,512.67**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（2）备考利润表

表 2-1-4-8 昆山供应链近三年备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,762.65**	**1,678.95**	**1,588.14**
减：营业成本	768.38	809.79	740.29
税金及附加	194.45	4.35	57.23
销售费用	-	-	-
管理费用	43.23	56.64	20.72
财务费用	-0.12	-2.39	-7.19
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	0.51	1.55	0.92
加：其他收益	-	79.49	-
投资收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以	-	-	-

“—”号填列）			
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	**756.71**	**890.04**	**777.09**
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**756.71**	**890.04**	**777.09**
减：所得税费用	187.64	227.35	196.79
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	**569.06**	**662.70**	**580.30**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	569.06	662.70	580.30
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**569.06**	**662.70**	**580.30**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2.财务指标分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 2-1-4-9 昆山供应链近三年资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,308.92	42.78%	5,298.74	37.33%	4,157.78	30.77%
非流动资产	8,436.89	57.22%	8,896.90	62.67%	9,354.89	69.23%
资产总计	**14,745.80**	**100.00%**	**14,195.64**	**100.00%**	**13,512.67**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链资产总额分别为 13,512.67 万元、14,195.64 万元和 14,745.80 万元，资产总额整体呈上升趋势；近三年，非流动资产占比分别为 69.23%、62.67%和 57.22%，其中占比较高的为投资性房地产累计折旧和摊销，而流动资产的上升主要系应收资金集中管理款逐

年增加所致。

2）流动资产分析

表 2-1-4-10 昆山供应链近三年流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	750.54	11.90%	208.05	3.93%	254.42	6.12%
应收账款	-	-	-	-	145.05	3.49%
预付款项	3.4	0.05%	3.24	0.06%	3.29	0.08%
应收资金集中管理款	5,500.00	87.18%	4,900.00	92.47%	3,625.23	87.19%
其他应收款	54.97	0.87%	55.71	1.05%	55.71	1.34%
其他流动资产	-	-	131.74	2.49%	74.08	1.78%
流动资产总计	**6,308.92**	**100.00%**	**5,298.74**	**100.00%**	**4,157.78**	**100%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链货币资金总额分别为 254.42 万元、208.05 万元和 750.54 万元，占流动资产的比例分别为 6.12%、3.93%和 11.90%。报告期内昆山供应链的货币资金的来源为租金收入，2024 年末货币资金较 2023 年末增加 542.49 万元，主要系租金收入逐年沉淀所致。

b）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应收资金集中管理款总额分别为 3,625.23 万元、4,900.00 万元和 5,500.00 万元，占流动资产比例分别为 87.19%、92.47%和 87.18%。昆山供应链于 2013 年成立，并于 2022 年将与本项目无关的资产剥离，2022 年应收资金集中管理款余额为向中国外运物流发展有限公司归集的资金，2023 年起应收资金集中管理款余额为向中外运物流投资控股有限公司归集的资金。

3）非流动资产分析

表 2-1-4-11 昆山供应链近三年非流动资产构成情况

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

投资性房地产	8,193.47	97.11%	8,590.24	96.55%	8,987.01	96.07%
固定资产	243.41	2.89%	306.66	3.45%	367.89	3.93%
非流动资产总计	**8,436.89**	**100.00%**	**8,896.90**	**100.00%**	**9,354.89**	**100.00%**

单位：万元

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链非流动资产分别为 9,354.89 万、8,896.90 万元和 8,436.89 万元，呈逐年下降趋势。昆山供应链非流动资产主要由投资性房地产构成，整体下降系累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，昆山供应链无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 2-1-4-12 昆山供应链近三年负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	96.37	100.00%	108.40	100.00%	94.99	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**96.37**	**100.00%**	**108.40**	**100.00%**	**94.99**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链负债总额分别为 94.99 万元、108.40 万元和 96.37 万元，总负债规模有所上升；从负债构成来看，昆山供应链负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 2-1-4-13 昆山供应链近三年流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.55	1.61%	25.49	23.51%	17.09	18.00%
预收款项	2.26	2.35%	-	-	-	-
应交税费	92.55	96.04%	82.91	76.49%	59.59	62.73%

其他应付款	-	0.00%	-	-	18.31	19.28%
流动负债总计	**96.37**	**100.00%**	**108.40**	**100.00%**	**94.99**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链流动负债分别为 94.99 万元、108.40 万元和 96.37 万元，逐年增长。

a）应付账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应付账款金额分别为 17.09 万元、25.49 万元和 1.55 万元，占流动负债比例分别为 18.00%、23.51%和 1.61%。昆山供应链应付账款主要为应付水电费。

b）应交税费

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应交税费金额分别为 59.59 万元、82.91 万元和 92.55 万元，占流动负债的比例分别为 62.73%、76.48%和 96.04%。报告期内昆山供应链应交税费占比呈上升趋势，主要系租金收入逐年增加，增值税增加所致。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，昆山供应链不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，昆山供应链不存在逾期未偿还债项情况。

3. 营业收入及营业分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 2-1-4-14 昆山供应链近三年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,173.34	66.57%	463.56	60.33%	1,125.19	67.02%	462.85	57.16%
管理费收入	519.24	29.46%	253.08	32.94%	497.94	29.66%	291.51	36.00%
其他收入	70.06	3.97%	51.74	6.73%	55.82	3.32%	55.43	6.85%

合计	1,762.65	100.00%	768.38	100.00%	1,678.95	100.00%	809.79	100.00%

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,086.24	68.40%	461.98	62.41%
管理费收入	476.76	30.02%	253.18	34.20%
其他收入	25.13	1.58%	25.13	3.40%
合计	1,588.14	100.00%	740.29	100.00%

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链营业收入分别为 1,588.14 万元 1,678.95 万元和 1,762.65 万元，报告期内呈稳步上升趋势；从营业收入构成来看，公司营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 68.40%、67.02%和 66.57%。整体来看，2022 年度至 2023 年度昆山供应链营业收入总体处于稳健水平，盈利能力稳定。

营业成本按性质分类如下：

表 2-1-4-15 昆山供应链近三年营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧、摊销	463.56	60.33%	462.85	57.16%	461.98	62.41%
物业管理费	190.63	24.81%	193.56	23.90%	152.77	20.64%
水电能源费	53.42	6.95%	51.27	6.33%	25.13	3.40%
维修费	26.94	3.51%	81.92	10.12%	70.46	9.52%
安全生产费	21.55	2.80%	12.94	1.60%	13.41	1.81%
保险费及其他	12.27	1.60%	7.26	0.90%	16.54	2.23%
合计	768.38	100.00%	809.79	100.00%	740.29	100.00%

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链营业成本分别为 740.29 万元、809.79 万元和 768.38 万元。2023 年营业成本较 2022 年增长，主要系维修费支出和水电能源费支出增长所致。

（2）税金及附加

表 2-1-4-16 昆山供应链近三年税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	143.66	0.00	65.36
土地使用税	38.33	0.00	-21.40
城市维护建设税	6.21	2.14	3.01
教育费附加、地方教育费附加	6.21	2.14	3.01
印花税	0.04	0.06	7.26
合计	**194.45**	**4.35**	**57.23**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链税金主要由房产税及土地使用税为主，其波动较大的原因在于江苏省政府在 2022 年、2023 年对区域内仓储行业纳税人的房产税、土地使用税给予优惠政策，于 2022 年先行征收房产税和土地使用税，后分别于 2022 年、2023 年退回给昆山供应链，2023 年则直接未征收。

4. 财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 2-1-4-17 昆山供应链近三年盈利能力分析

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
毛利率	56.41%	51.77%	53.39%
净利率	32.28%	39.47%	36.54%
净资产收益率	3.88%	4.70%	4.32%

注：

1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2）净利率=净利润/营业收入；

3）净资产收益率=净利润/所有者权益。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链毛利率及净利率均较为稳定。净资产收益率逐年下降，主要系昆山供应链净利润较为稳定，且净资产增加幅度较大所致。

（2）偿债能力分析

表 2-1-2-18 昆山供应链近三年偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	65.47	48.88	43.77
速动比率	65.43	47.64	42.95
资产负债率	0.65%	0.76%	0.70%

注：

1）流动比率=流动资产/流动负债；

2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债；

3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额。

5.日后事项、承诺及或有事项

根据昆山供应链备考财务报表，截至备考财务报表报出日，昆山供应链不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

2.1.4.4 最近三年重大资产重组情况

2022 年 6 月 30 日，昆山供应链与外运物流昆山签订《昆山中外运供应链有限公司与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司之资产划转协议》，约定昆山供应链将截至 2022 年 6 月 30 日资产负债表中的部分流动资产、相关流动负债按照账面价值整体划转至外运物流昆山，划转标的具体范围（包括目标资产、目标负债、与划转标的相关的员工（以下简称“目标人员”）及与划转标的经营相关的业务合同。

2022 年 6 月 30 日，中国外运物流发展有限公司、昆山供应链与外运物流昆山共同签署《债务承担协议》，约定昆山供应链将其对中国外运物流发展有限公司的全部标的债务以免责债务承担的方式转让给外运物流昆山，昆山供应链不再承担标的债务项目项下付款义务。

2.1.4.5 资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，昆山供应链无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

2.1.4.6 资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据昆山市市场监督管理局于 2022 年 12 月 23 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583067626024H）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，瑞达无锡仓储服务有限公司于 2013 年 6 月 4 日成立，住所为江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧，经营范围为供应链服务业务设计咨询，物流

管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达昆山确认，截至尽调基准日，昆山供应链股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

昆山供应链位于昆山市千灯镇，截至尽调基准日昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得了昆山市国土资源局于 2016 年 12 月 9 日核发的《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第 0090511 号）。

综上所述，昆山供应链为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有昆山千灯项目的不动产权属证书，为昆山千灯项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

昆山供应链已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；昆山供应链已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

2.1.4.7 商业信用情况

1.失信核查情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 21 日出具的昆山中外运供应链有限公司《企业信用报告》，昆山供应链不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现昆山供应链在报告期内存在被纳入

被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站(www.mee.gov.cn)、国家市场监督管理总局网站(www.samr.gov.cn)、国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)、财政部网站(www.mof.gov.cn)、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日,于前述公开渠道,昆山供应链最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.公司诚信情况说明

报告期内，昆山供应链不存在履行合同重大违约、未按期偿还大额债务、未履行重大承诺或受过证券交易所公开谴责的情况。

2.1.4.8 期后事项

根据本项目交易安排，基础设施基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，昆山供应链将吸收合并其股东瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司，瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有昆山供应链的全部股权。该交易安排仅为简化基础设施基金交易结构，昆山供应链人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对基础设施基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，基础设施基金存续期间，昆山供应链不存在其他重组安排。

2.1.5 天津中外运建合仓储服务有限公司

天津建合物流项目的项目公司为天津中外运建合仓储服务有限公司(以下简

称“天津建合”），截至尽调基准日，天津建合依法存续并独立运作。

2.1.5.1 基本情况

1.公司基本信息

根据天津市西青区市场监督管理局于2023年1月4日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911201110796290890）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，天津建合的基本情况如下：

表2-1-5-1 天津建合基本信息

企业名称	天津中外运建合仓储服务有限公司
企业类型	有限责任公司（外国法人独资）
企业状态	存续
成立日期	2013年10月30日
营业期限	2013年10月30日至2063年10月29日
统一社会信用代码	911201110796290890
注册资本	贰仟万美元
法定代表人	王宇
注册地址	天津市西青区王稳庄镇新源道16号402室
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.历史沿革和重大股权变动情况

天津建合成立于2013年10月30日，由运盛（香港）物流有限公司全额投资成立，注册资本为2,000万美元，住所为天津市西青经济技术开发区盛兴路与新源道交口，法定代表人为范端炜，公司类型为有限责任公司（台港澳法人独资）。经营范围：仓储服务；自有物业租赁；自有物业管理；商务信息咨询；物流应用技术的开发、咨询及服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

2017 年 7 月 21 日，天津建合股东由运盛（香港）物流有限公司变更为诚创有限公司，企业类型由有限责任公司（台港澳法人独资）变更为有限责任公司（外国法人独资）。

2019 年 4 月 9 日，天津建合法定代表人由范端炜变更为王宇。

2023 年 1 月 4 日，天津建合发生企业住所、经营范围和高级管理人员变更：

1）企业住所为天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室；

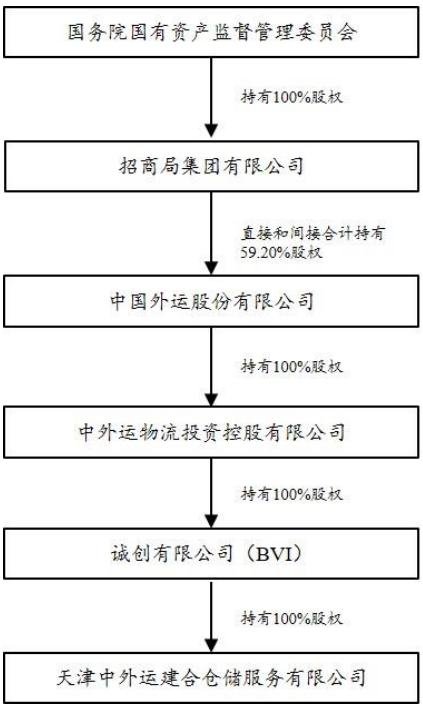
2）经营范围变更为：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；

3）同意监事成员人数由 2 人变为 1 人，免去熊奕军、陈能祥的监事职务，任命连桂兰为公司监事；投资方的有权签字人由范瑞炜变为周建宁。

3.控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，天津建合控股股东为诚创有限公司（BVI），实际控制人为中国外运。股权结构如下：

图 2-1-5-1：天津建合股权架构图



4.股东出资情况

诚创有限公司（BVI）是天津建合的唯一股东，截至2024年12月31日的具体出资情况如下：

表2-1-5-2 2024年12月31日天津建合股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	诚创有限公司（BVI）	2,000万美元	2,000万美元	100%

5.公司控制权变动情况

2017年6月22日，天津建合召开股东会，同意运盛（香港）物流有限公司将其所持有的天津建合公司100%股权转让给诚创有限公司（BVI）。

6.治理结构

根据天津建合提供的截至2025年3月3日有效的公司章程，天津建合的治理结构为：公司的股东诚创公司为公司的权力机构；公司不设董事会，设董事一名，由股东任命产生，董事可以兼任总经理；公司设总经理一人，由董事聘任或解聘。

2.1.5.2 主营业务情况

1.所处行业情况

请见尽调报告本章节第“2.3基础设施项目所属行业及市场情况”。

2.主营业务情况

天津建合持有位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号402室的天津西青王稳庄物流中心，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。天津建合已与中外运物流（天津）有限公司签订以下整租合同：

表2-1-5-3 天津建合整租合同概况

合同名称	天津中外运建合仓储服务有限公司与中外运物流（天津）有限公司仓库租赁合同
甲方	天津中外运建合仓储服务有限公司
乙方	中外运物流（天津）有限公司
签订时间	2023年3月31日

租赁期限	3#、4#仓库及办公楼第一、二、三、四、五层：2023 年 4 月 1 日-2028 年 3 月 31 日，共计 60 个月；1#、2#仓库：2023 年 8 月 1 日-2028 年 7 月 31 日
计费面积	总计 65,044.16 平方米，包括仓库计费的面积 58,760.82 平方米、办公室计费面积 6,283.34 平方米、雨篷计费面积 0 平方米以及公摊计费面积 0 平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨 4%，具体如下：

表 2-1-5-4 天津建合整租合同主要内容

租赁日期		**3#、4#仓库、雨棚及公摊**		**合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）**
自（含当日）	**至（含当日）**	**租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）**	**物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）**	
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.6440	0.2760	0.9200
2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.6698	0.2870	0.9568
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.6966	0.2985	0.9951
2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.7245	0.3104	1.0349
2027 年 4 月 1 日	2028 年 3 月 31 日	0.7535	0.3228	1.0763

表 2-1-5-5 天津建合整租合同主要内容（续）

租赁日期		**办公楼一、二、三、四、五层办公区域及公摊**		**合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）**
自（含当日）	**至（含当日）**	**租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）**	**物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）**	
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.6440	0.2760	0.9200
2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.6698	0.2870	0.9568
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.6966	0.2985	0.9951
2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.7245	0.3104	1.0349
2027 年 4 月 1 日	2028 年 3 月 31 日	0.7535	0.3228	1.0763

表 2-1-5-6 天津建合整租合同主要内容（续）

租赁日期		1#、2#仓库、雨棚及公摊		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2023 年 8 月 1 日	2024 年 7 月 31 日	0.6440	0.2760	0.9200
2024 年 8 月 1 日	2025 年 7 月 31 日	0.6698	0.2870	0.9568
2025 年 8 月 1 日	2026 年 7 月 31 日	0.6966	0.2985	0.9951
2026 年 8 月 1 日	2027 年 7 月 31 日	0.7245	0.3104	1.0349
2027 年 8 月 1 日	2028 年 7 月 31 日	0.7535	0.3228	1.0763

3. 天津建合项目整租方情况

（1）中外运物流（天津）有限公司基本情况

截至尽调基准日，中外运物流（天津）有限公司（简称“外运物流天津”）为天津建合物流项目的整租方。基本情况如下：

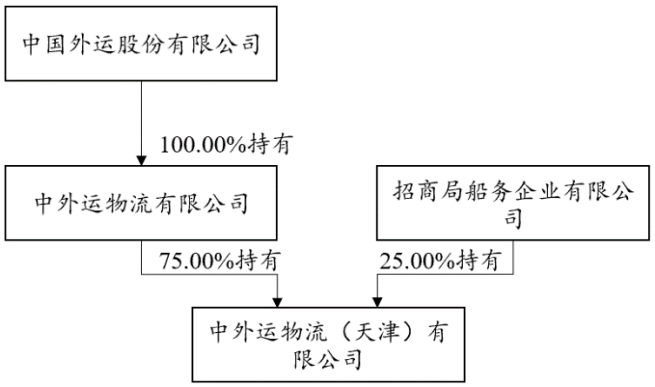
表 2-1-5-7 外运物流天津基本情况

企业名称	中外运物流（天津）有限公司
公司类型	有限责任公司
住所	天津空港经济区经四路 217 号
法定代表人	苑闻宇
注册资本	1,768 万美元
设立（工商注册）日期	2009-03-26
统一社会信用代码	91120116684733298P
经营范围	许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；报关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；装卸搬运；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投

	资的领域）
所属行业	运输代理业

股权架构如下：

图 2-1-5-2 外运物流天津股权架构图



（2）主营业务

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；报关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；装卸搬运；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）。

（3）财务情况

表 2-1-5-8 外运物流天津财务情况

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	43,578.22	49,862.39	40,050.84
总负债	31,534.17	38,219.73	28,436.41
所有者权益	12,044.05	11,642.66	11,614.43
营业收入	40,563.57	36,094.43	30,143.25
经营活动产生的现金流量净额	11,246.81	453.73	-319.39
净利润	400.60	-20.62	425.62
资产负债率（%）	72.36	76.65	71.00

毛利率（%）	7.52	6.71	6.99

单位：万元

注：

1)资产负债率=期末负债总额/期末资产总额；

2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末，外运物流天津总资产分别为 40,050.84 万元、49,862.39 万元及 43,578.22 万元；总负债分别为 28,436.41 万元、38,219.73 万元及 31,534.17 万元；资产负债率分别为 71.00%、76.65%及 72.36%。外运物流天津总资产、总负债随业务规模扩大而增加，资产负债率保持稳定。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流天津营业收入分别为 30,143.25 万元、36,094.43 万元及 40,563.57 万元；净利润分别为 425.62 万元、-20.62 万元及 400.60 万元。

2023 年，外运物流天津净利润为负，主要因为整租方业务扩张，于 2023 年下半年新增约 9 万平米、期限在 5 年以上的使用权资产，按新会计准则使用权资产前期成本较平均成本明显增加所致，因会计准则原因导致账面净利润暂时亏损也是 2023 年亏损重要原因之一，2024 年营业收入已迅速恢复，到达 2022 年同期水平。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流天津经营活动产生的现金流量净额分别为 -319.39 万元、453.73 万元及 11,246.81 万元。

2022 年度，外运物流天津经营活动产生的现金流量净额为负，主要系外运物流天津与总部关联方间应收款回款周期较长，且外协付款按照合同期正常支付，造成占用资金增加所致。2024 年度，外运物流天津加大力度收回了长账龄的应收账款，并加快了年内应收账款回收进度，因此现金流较往年呈现较为明显的增加。

2.1.5.3 最近三年主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了天津中外运建合仓储服务有限公司财务报表，包括2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日的资产负债表，2024年度、2023年度及2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。未经特别说明，本尽调报告中天津建合2022年至2024年的财务数据均引自上述财务报表。

1.最近三年主要财务数据

（1）资产负债表

表2-1-5-9 天津建合近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
一、流动资产			
货币资金	991.47	319.50	132.26
应收账款	-	-	215.26
预付款项	-	20.00	36.41
应收资金集中管理款	7,000.00	6,200.00	4,957.01
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	20.18	35.60	0.82
流动资产合计	**8,011.64**	**6,575.10**	**5,341.75**
二、非流动资产			
投资性房地产	12,924.38	13,732.01	14,198.72
固定资产	452.06	504.97	949.59
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	42.61	30.67	-
非流动资产合计	**13,419.05**	**14,267.65**	**15,148.31**
资产总计	**21,430.69**	**20,842.75**	**20,490.06**
三、流动负债			
应付账款	1.15	1.70	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	12.77	8.71	15.31
其他应付款	197.02	186.00	217.08
一年内到期的非流动负债	9,133.33	9,072.55	9,004.65

流动负债合计	**9,344.28**	**9,268.96**	**9,237.03**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
递延收益	296.34	315.66	334.99
非流动负债合计	**296.34**	**315.66**	**334.99**
负债合计	**9,640.61**	**9,584.62**	**9,572.02**
所有者权益合计	**11,790.07**	**11,258.13**	**10,918.04**
负债及所有者权益合计	**21,430.69**	**20,842.75**	**20,490.06**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（2）利润表

表 2-1-5-10 天津建合近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**2,513.69**	**2,477.31**	**2,401.51**
减：营业成本	1,453.14	1,539.19	1,518.09
税金及附加	220.42	241.05	254.99
销售费用	-	-	-
管理费用	50.05	60.71	43.30
研发费用	-	-	-
财务费用	269.60	281.18	563.13
其中：利息费用	213.50	215.43	225.88
利息收入	4.90	2.49	1.68
加：其他收益	19.71	22.46	25.51
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	4.97
二、营业利润	**540.20**	**377.64**	**52.49**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.60	-	-
三、利润总额	**539.60**	**377.64**	**52.49**
减：所得税费用	8.74	-	-
四、净利润	**530.86**	**377.64**	**52.49**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**530.86**	**377.64**	**52.49**
七、每股收益	-	-	-

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（3）现金流量表

表 2-1-5-11 天津建合近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,729.48	2,912.18	2,591.39
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	202.30	2.49	1.69
经营活动现金流入小计	**2,931.79**	**2,914.67**	**2,593.07**
购买商品、接受劳务支付的现金	587.24	704.63	686.92
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	16.14
支付的各项税费	373.44	440.22	389.99
支付其他与经营活动有关的现金	262.18	92.12	103.22
经营活动现金流出小计	**1,222.86**	**1,236.97**	**1,196.26**
经营活动产生的现金流量净额	**1,708.93**	**1,677.69**	**1,396.81**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	9.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**9.49**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23.47	32.03	16.37
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	800.00	1,242.99	1,179.01
投资活动现金流出小计	**823.47**	**1,275.03**	**1,195.38**
投资活动产生的现金流量净额	**-823.47**	**-1,275.03**	**-1,185.89**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	213.50	215.43	225.88
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**213.50**	**215.43**	**225.88**
筹资活动产生的现金流量净额	**-213.50**	**-215.43**	**-225.88**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.00**	**0.00**	**0.01**
五、现金及现金等价物净增加额	**671.97**	**187.24**	**-14.94**
加：期初现金及现金等价物余额	319.50	132.26	147.20
六、期末现金及现金等价物余额	**991.47**	**319.50**	**132.26**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2. 资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 2-1-5-12 天津建合近三年资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	8,011.64	37.38%	6,575.10	31.55%	5,341.75	26.07%
非流动资产	13,419.05	62.62%	14,267.65	68.45%	15,148.31	73.93%
资产总计	**21,430.69**	**100.00%**	**20,842.75**	**100.00%**	**20,490.06**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合资产总额分别为 20,490.06 万元、20,842.75 万元和 21,430.69 万元，公司资产总额呈波动上升趋势。从资产结构看，非流动资产为公司资产在总资产中占比较高，占比分别为 73.93%、68.45%和 62.62%。

2）流动资产分析

表 2-1-5-13 天津建合近三年流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	991.47	12.38%	319.50	4.86%	132.26	2.48%
应收账款	-	0.00%	-	-	215.26	4.03%
预付款项	-	0.00%	20.00	0.30%	36.41	0.68%
应收资金集中管理款	7,000.00	87.37%	6,200.00	94.30%	4,957.01	92.80%
其他应收款	-	0.00%	-	-	-	-
其他流动资产	20.18	0.25%	35.60	0.54%	0.82	0.02%
流动资产总计	**8,011.64**	**100.00%**	**6,575.10**	**100.00%**	**5,341.75**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合流动资产分别为 5,341.75 万元、6,575.10 万元和 8,011.64 万元。从流动资产构成来看，天津建合流动资产主要由应收资金集中管理款构成，占比分别为 92.80%、94.30%和 87.37%，应收资金集中管理款逐年上升主要系公司在结算中心存款逐年增加所致。

3）非流动资产分析

表 2-1-5-14 天津建合近三年非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	12,924.38	96.31%	13,732.01	96.25%	14,198.72	93.73%
固定资产	452.06	3.37%	504.97	3.54%	949.59	6.27%
长期待摊费用	42.61	0.32%	30.67	0.21%	-	-
非流动资产总计	**13,419.05**	**100.00%**	**14,267.65**	**100.00%**	**15,148.31**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合非流动资产分别为 15,148.31 万元、14,267.65 万元和 13,419.05 万元，主要由投资性房地产构成，整体呈现下降趋势，主要系折旧摊销所致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，天津建和无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 2-1-5-15 天津建合近三年负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,344.28	97%	9,268.96	96.71%	9,237.03	96.50%
非流动负债	296.34	3.07%	315.66	3.29%	334.99	3.50%
负债总计	**9,640.61**	**100.00%**	**9,584.62**	**100.00%**	**9,572.02**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合负债总额分别为 9,572.02 万元、9,584.62 万元和 9,640.61 万元，总负债规模基本保持稳定。从负债构成来看，2022 年末、2023 年末和 2024 年末，负债主要由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 2-1-5-16 天津建合近三年流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.15	0.01%	1.70	0.02%	-	-
应付职工薪酬	-	0.00%	-	-	-	-
应交税费	12.77	0.14%	8.71	0.09%	15.31	0.17%
其他应付款	197.02	2.11%	186.00	2.01%	217.08	2.35%
一年内到期的非流动负债	9,133.33	97.74%	9,072.55	97.88%	9,004.65	97.48%
流动负债总计	**9,344.28**	**100.00%**	**9,268.96**	**100.00%**	**9,237.03**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合流动负债总额分别为 9,237.03 万元、9,268.96 万元和 9,344.28 万元。

a）其他应付款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合其他应付款金额分别为 217.08 万元、186.00 万元和 197.02 万元，占流动负债比例分别为 2.35%、2.01%和 2.11%，主要为保证金、电费及往来款。

b）一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合一年内到期的非流动负债总额分别为 9,004.65 万元、9,072.55 万元和 9,133.33 万元，占流动负债的比例分别为 97.48%、97.88%和 97.74%。2022 年末、2023 年末、2024 年末，天津建合一年内到期的非流动负债保持稳定，主要为一年内到期的长期应付款。

3）非流动负债分析

表 2-1-5-17 天津建合近三年非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	-	-	-	-	-	-
递延收益	296.34	100.00%	315.66	100.00%	334.99	100.00%
非流动负债总计	**296.34**	**100.00%**	**315.66**	**100.00%**	**334.99**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合非流动负债分别为 334.99 万元、315.66 万元和 296.34 万元。2022 年末、2023 年末、2024 年末，长期应付款为 0 万元，主要系科目调整至一年内到期的非流动负债，天津建合非流动负债全部由递延收益构成。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，天津建合不存在逾期未偿还债项情况。

3. 营业收入及成本分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 2-1-5-18 天津建合近三年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入（万元）	占比	成本（万元）	占比	收入（万元）	占比	成本（万元）	占比
租金收入	1,570.04	62.46%	871.67	59.99%	1,748.72	70.59%	911.33	59.21%
管理费收入	672.79	26.77%	329.40	22.67%	456.79	18.44%	346.18	22.49%
其他收入	270.86	10.78%	252.07	17.35%	271.8	10.97%	281.69	18.30%

仓储服务收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**2,513.69**	**100.00%**	**1,453.14**	**100.00%**	**2,477.31**	**100.00%**	**1,539.19**	**100.00%**

项目	**2022 年度**			
	收入（万元）	**占比**	**成本（万元）**	**占比**
租金收入	1,491.72	62.12%	689.87	45.44%
管理费收入	115.01	4.79%	237.55	15.65%
其他收入	198.48	8.26%	209.1	13.77%
仓储服务收入	596.29	24.83%	381.57	25.13%
合计	**2,401.51**	**100.00%**	**1,518.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度至 2024 年度，天津建合营业收入分别为 2,401.51 万元、2,477.31 万元和 2,513.69 万元，呈上升趋势。从营业收入构成来看，2022 年度至 2024 年度，营业收入主要由仓库租赁业务构成。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合营业成本保持稳定。2022 年度至 2024 年度，营业成本主要为仓库租赁业务相关成本构成。

其中营业成本按性质分类如下：

表 2-1-5-19 天津建合近三年营业成本构成情况

单位：万元

项目	**2024 年度**		**2023 年度**		**2022 年度**	
	支出	**占比**	**支出**	**占比**	**支出**	**占比**
折旧、摊销	871.67	59.99%	911.33	59.21%	919.68	60.58%
水电能源费	270.42	18.61%	313.80	20.39%	312.17	20.56%
物业管理费	221.77	15.26%	186.84	12.14%	167.98	11.07%
修理费	60.52	4.16%	100.76	6.55%	96.04	6.33%
保险费	10.43	0.72%	8.38	0.54%	5.72	0.38%
安全生产费	17.39	1.20%	17.01	1.10%	16.27	1.07%
其他	0.94	0.06%	1.08	0.07%	0.24	0.02%
合计	**1,453.14**	**100.00%**	**1,539.19**	**100.00%**	**1,518.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合营业成本分别为 1,518.09 万元、1,539.19 万元和 1,453.14 万元。其中折旧摊销费占比较高。

a）折旧摊销

2022 年度至 2024 年度，天津建合折旧摊销费用金额分别为 919.68 万元、911.33 万元和 871.67 万元，占营业成本比例分别为 60.58%、59.21%和 59.99%，天津建合折旧摊销费波动较为稳定。

b）水电能源费

2022 年度至 2024 年度，天津建合水电能源费金额分别为 312.17 万元、313.80 万元和 270.42 万元，占营业成本比例分别为 20.56%、20.39%和 18.61%。

（2）税金及附加

表 2-1-5-20 天津建合近三年税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	190.91	212.33	220.60
城镇土地使用税	8.24	8.24	15.71
城市维护建设税	11.46	10.83	9.70
印花税	1.61	1.92	1.90
教育费附加	8.19	7.74	6.93
车船使用税	-	-	0.15
合计	**220.42**	**241.05**	**254.99**

2022 年度至 2024 年度，天津建合各项税费趋势平稳。

（3）财务费用

表 2-1-5-21 天津建合近三年财务费用构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	213.50	215.43	225.88
减：利息收入	4.90	2.49	1.68
汇兑损益（净收益以“-”号填列）	60.78	67.91	338.61
其他	0.23	0.33	0.32
合计	**269.60**	**281.18**	**563.13**

2022 年度至 2024 年度，公司财务费用波动幅度较大，系汇兑净损益变动所致，主要原因为天津建合为美元注资设立，汇兑损失为一年内到期的非流动负债美元余额汇率变动形成。2024 年，公司利息费用较 2023 年度有所下降，主要系

存量借款利率下降所致。

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 2-1-5-22 天津建合近三年盈利能力分析

项目	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
毛利率	42.19%	37.87%	36.79%
净利率	21.12%	15.24%	2.19%
净资产收益率	4.50%	3.35%	0.48%

注：

1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2）净利率=净利润/营业收入；

3）净资产收益率=净利润/所有者权益。

2022 年度至 2024 年度，天津建合项目公司毛利率、净利率呈快速增长态势。天津建合净资产收益率分别为 0.48%、3.35%和 4.50%，在报告期内项目公司盈利情况表现良好。

（2）偿债能力分析

表 2-1-5-23 天津建合近三年偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.86	0.71	0.58
速动比率	0.86	0.70	0.57
资产负债率	44.99%	45.99%	46.72%

注：

1）流动比率=流动资产/流动负债；

2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债；

3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额。

2022 年末、2023 年末、2024 年末，流动比率及速动比率呈现上升态势，资产负债率逐年下降，偿债能力情况良好。

5.日后事项、承诺及或有事项

根据天津建合财务报表及审计报告，截至财务报表报出日，天津建合不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

2.1.5.4 最近三年重大资产重组情况

自成立以来，天津建合未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

2.1.5.5 资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，天津建合无资产抵押、质押等资产受限情形，无其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

2.1.5.6 资产、财务独立情况

1.资产独立性

根据天津市西青区市场监督管理局于 2023 年 1 月 4 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911201110796290890）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，天津中外运建合仓储服务有限公司于 2013 年 10 月 30 日成立，住所为天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室号，经营范围为一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及天津建合确认，截至尽调基准日，天津建合股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

天津建合位于天津市西青区，截至尽调基准日天津建合持有西青区国土局于 2014 年 12 月 18 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111051400276 号）及天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 9 月 21 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111011522791 号）。

综上所述，天津建合为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有天津建合项目的不动产权属证书，为天津建合项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

根据《天津中外运建合仓储服务有限公司章程》第二十七条，天津建合应当

依照中国的法律、法规和财政机关的规定，在总经理的负责下，建立财务会计制度，实行公司的财务管理。

天津建合已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；天津建合已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

2.1.5.7 商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，天津建合不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 9 月 30 日，未在前述网站公布的信息中发现天津建合在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局天津市税务局网站（https://tianjin.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，天津建合最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.1.5.8 期后事项

根据本项目交易安排，基础设施基金成立后，在符合法律法规和相关政府部

门的操作要求的前提下，天津建合将吸收合并其股东瑞运达通（天津）仓储服务有限公司，瑞运达通（天津）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有天津建合的全部股权。该交易安排仅为简化基础设施基金交易结构，天津建合人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，基础设施基金存续期间，天津建合不存在其他重组安排。

2.1.6 中外运（成都）空港物流有限公司

成都空港物流项目的项目公司为中外运（成都）空港物流有限公司（以下简称“成都空港”），截至尽调基准日，成都空港依法存续并独立运作。

2.1.6.1 基本情况

1.公司基本信息

根据成都市双流行政审批局于2023年1月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码:91510122686328827A）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，成都空港的基本情况如下：

表 2-1-6-1 成都空港基本信息

企业名称	中外运（成都）空港物流有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2009年4月8日
营业期限	2009年04月08日至2029年04月07日
统一社会信用代码	91510122686328827A
注册资本	12,600万元人民币
法定代表人	田波
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路155号

经营范围	国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

2.历史沿革和重大股权变动情况

成都空港成立于 2009 年 4 月 8 日，由中外运空运发展股份有限公司全额投资成立，初始注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人为郭盛，住所为双流县西航港街道办事处寺圣社区，经营范围为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；仓储（危险品除外）；经营国际快递业务（不含私信函和县以上党政军和机关文件）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（以上项目法律、法规禁止的项目除外，法律法规限止的取得许可后方可经营）。

2010 年 7 月 12 日，成都空港注册资本增加至 8,000 万元人民币。

2011 年 6 月 16 日，成都空港法定代表人由郭盛变更为王晓征。

2011 年 8 月 12 日，成都空港注册资本增加至 12,600 万元人民币。

2011 年 12 月 20 日，成都空港申请变更法定代表人，法定代表人由王晓征变更为周涛。

2012 年 6 月 21 日，成都空港企业住所变更为双流县西航港街道办事处口岸路 155 号。

2014 年 2 月 7 日，成都空港法定代表人由周涛变更为陈强；经营范围变更为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合

法项目。（以上项目法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限止的取得许可后方可经营）。

2018 年 12 月 28 日，成都空港住所变更为中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号。

2019 年 3 月 22 日，成都空港经营范围变更为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

2020 年 4 月 27 日，成都空港法定代表人由陈强变更为王雷生。

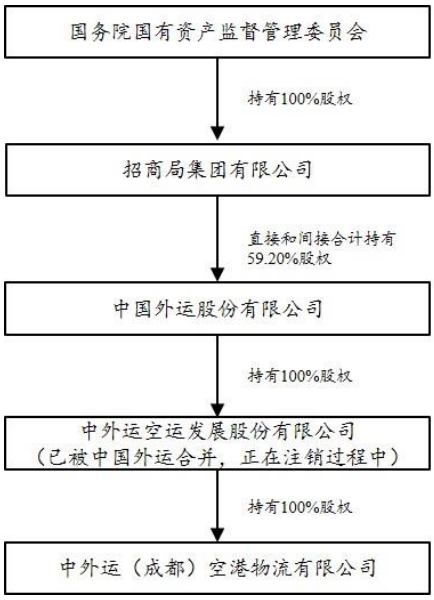
2023 年 1 月 20 日，成都空港法定代表人由王雷生变更为田波。

2025 年 3 月 4 日，成都空港股东中外运空运发展股份有限公司做出决定，同意公司不设监事，免去李克云原监事职务。

3. 控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，成都空港的控股股东为中外运空运发展股份有限公司，实际控制人为中国外运。股权结构如下：

图 2-1-6-1 成都空港股权架构图



4.股东出资情况

中外运空运发展股份有限公司是成都空港的唯一股东，截至 2024 年 12 月 31 日的具体出资情况如下：

表 2-1-6-2 2024 年 12 月 31 日成都空港股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中外运空运发展股份有限公司	12,600 万元	12,600 万元	100%

5.公司控制权变动情况

自成立日起至尽调基准日，成都空港未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

2018 年 11 月 1 日，经中国证券监督管理委员会出具的《关于核准中国外运股份有限公司吸收合并中外运空运发展股份有限公司申请的批复》（证监许可〔2018〕1772 号），中国外运发行 1,351,637,231 股股份吸收合并外运发展。2018 年 12 月 21 日，上交所出具了《关于中外运空运发展股份有限公司股票终止上市的决定》（上海证券交易所自律监管决定书〔2018〕160 号）决定对外运发展股票予以终止上市。中国外运于 2019 年 1 月 18 日在上交所上市交易。外运发展与中国外运已于 2018 年 2 月 28 日签署《换股吸收合并协议》，约定中国外运以换股吸收合并外运发展，吸收合并完成后，中国外运作为存续公司，将通过接收方承继及承接外运发展的全部资产、负债、业务、合同、人员及其他一切权

利和义务，外运发展终止上市并注销法人资格。

外运发展就成都空港股权转让事宜已出具《中外运空运发展股份有限公司关于中外运（成都）空港物流有限公司股权转让事宜确认函》，并确认“在《合并协议》签署后，本公司所持有的成都空港股权已全部划转至中国外运名下，由中国外运持有成都空港的全部股权，并就该等股权享有权利和承担义务；中国外运有权转让其持有的成都空港的全部股权，本公司对中国外运对外转让成都空港的股权以及以成都空港持有的成都物业资产开展本项目的相关安排无任何异议。”据此，虽然中国外运及外运发展尚在项目公司股东股权变更登记手续办理过程中，中国外运已经外运发展确认取得项目公司实际股东的身份

6.组织结构

根据成都空港提供的截至 2025 年 3 月有效的公司章程，成都空港的治理结构为：公司不设董事会，设董事一人，由股东任免，董事可以兼任公司经理；公司不设监事；公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。

2.1.6.2 主营业务情况

1. 所处行业情况

请见尽调报告本章节第“2.3 基础设施项目所属行业及市场情况”。

2. 主营业务情况

成都空港持有位于四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号的中外运成都空港物流中心仓储物流项目，采取散租模式对外出租仓库并获取租金收入及管理费收入。截至尽调基准日，成都空港物流项目共有签约租户 25 个，出租率为 84%。

2.1.6.3 最近三年主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了中外运（成都）空港物流有限公司财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度、2023 年度、2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注，并出具了标准无保留意见的审计报告。

未经特别说明，本尽调报告中成都空港 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1. 最近三年主要财务数据

（1）资产负债表

表 2-1-6-3 成都空港近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	181.99	129.08	70.72
应收账款	117.07	110.16	92.49
预付款项	11.24	8.25	8.31
应收资金集中管理款	5,040.00	4,370.00	3,730.00
其他应收款	-	1.89	2.27
其他流动资产	0.61	0.59	0.29
流动资产合计	**5,350.91**	**4,619.97**	**3,904.09**
二、非流动资产			
投资性房地产	6,988.06	7,729.62	7,710.83
固定资产	1,159.31	929.73	1,461.00
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	1.06	2.48
非流动资产合计	**8,147.37**	**8,660.41**	**9,174.31**
资产总计	**13,498.28**	**13,280.38**	**13,078.40**
三、流动负债			
应付账款	2.12	16.85	12.91
预收款项	2.69	0.74	37.70
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	43.57	32.65	5.33
其他应付款	156.13	131.84	232.08
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**204.51**	**182.09**	**288.02**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**204.51**	**182.09**	**288.02**
所有者权益合计	**13,293.77**	**13,098.29**	**12,790.38**
负债及所有者权益合计	**13,498.28**	**13,280.38**	**13,078.40**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（2）利润表

表 2-1-6-4 成都空港近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,387.42**	**1,447.05**	**1,185.53**
减：营业成本	841.59	791.12	787.45
税金及附加	215.89	220.54	206.08
销售费用	-	-	-
管理费用	66.97	58.89	78.06
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.73	-3.25	-1.01
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	3.16	3.71	1.45
加：其他收益	0.06	1.09	1.85
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-0.10	-1.31	0.08
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	3.36
二、营业利润	**265.67**	**379.51**	**120.25**
加：营业外收入	4.82	29.94	0.87
减：营业外支出	6.37	-	22.22
三、利润总额	**264.12**	**409.45**	**98.91**
减：所得税费用	67.42	102.76	0.14
四、净利润	**196.70**	**306.69**	**98.77**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**196.70**	**306.69**	**98.77**
七、每股收益	-	-	-

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

（3）现金流量表

表 2-1-6-5 成都空港近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,414.37	1,530.41	1,163.70
收到的税费返还	-	-	-

收到其他与经营活动有关的现金	56.88	8.48	24.68
经营活动现金流入小计	**1,471.25**	**1,538.89**	**1,188.38**
购买商品、接受劳务支付的现金	48.87	275.94	295.01
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	19.15
支付的各项税费	384.09	395.84	299.85
支付其他与经营活动有关的现金	315.37	168.76	18.85
经营活动现金流出小计	**748.34**	**840.53**	**632.87**
经营活动产生的现金流量净额	**722.91**	**698.36**	**555.51**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	140.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**140.63**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	670.00	640.00	730.00
投资活动现金流出小计	**670.00**	**640.00**	**730.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-670.00**	**-640.00**	**-589.37**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**52.91**	**58.36**	**-33.86**

加：期初现金及现金等价物余额	129.08	70.72	104.58
六、期末现金及现金等价物余额	**181.99**	**129.08**	**70.72**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2.资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

表 2-1-6-6 成都空港近三年资产构成及占比情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	5,350.91	39.64%	4,619.97	34.79%	3,904.09	29.85%
非流动资产	8,147.37	60.36%	8,660.41	65.21%	9,174.31	70.15%
资产总计	**13,498.28**	**100.00%**	**13,280.38**	**100.00%**	**13,078.40**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至2022年末、2023年末及2024年末，成都空港资产总额分别为13,078.40万元、13,280.38万元和13,498.28万元，公司资产总额呈稳定趋势。从资产结构看，成都空港资产结构较为稳定，非流动资产在总资产中占比较高。2022-2024年末，非流动资产占比分别为70.15%、65.21%和60.36%，非流动资产占比呈下降趋势。

2）流动资产分析

表 2-1-6-7 成都空港近三年流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	181.99	3.40%	129.08	2.79%	70.72	1.81%
应收账款	117.07	2.19%	110.16	2.38%	92.49	2.37%
预付款项	11.24	0.21%	8.25	0.18%	8.31	0.21%
应收资金集中管理款	5,040.00	94.19%	4,370.00	94.59%	3,730.00	95.54%
其他应收款	-	0.00%	1.89	0.04%	2.27	0.06%
其他流动资产	0.61	0.01%	0.59	0.01%	0.29	0.01%
流动资产总计	**5,350.91**	**100.00%**	**4,619.97**	**100.00%**	**3,904.09**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港流动资产为 3,904.09 万元、4,619.97 万元和 5,350.91 万元，流动资产主要由应收资金集中管理款构成。

3）非流动资产分析

表 2-1-6-8 成都空港近三年非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	6,988.06	85.77%	7,729.62	89.25%	7,710.83	84.05%
固定资产	1,159.31	14.23%	929.73	10.74%	1,461.00	15.92%
长期待摊费用	-	-	1.06	0.01%	2.48	0.03%
非流动资产总计	**8,147.37**	**100.00%**	**8,660.41**	**100.00%**	**9,174.31**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港非流动资产分别为 9,174.31 万元、8,660.41 万元和 8,147.37 万元，非流动资产金额整体呈现下降趋势。成都空港非流动资产主要由投资性房地产构成，投资性房地产变动主要系累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，成都空港无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

表 2-1-6-9 成都空港近三年负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	204.51	100.00%	182.09	100.00%	288.02	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**204.51**	**100.00%**	**182.09**	**100.00%**	**288.02**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港负债总额分别为 288.02 万元、182.09 万元和 204.51 万元。从负债构成来看，2022 年末至 2024 年末，

成都空港负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

表 2-1-6-10 成都空港近三年流动负债构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	2.12	1.04%	16.85	9.25%	12.91	4.48%
预收款项	2.69	1.32%	0.74	0.41%	37.70	13.09%
应付职工薪酬	-	0.00%	-	-	-	-
应交税费	43.57	21.30%	32.65	17.93%	5.33	1.85%
其他应付款	156.13	76.34%	131.84	72.40%	232.08	80.58%
流动负债总计	**204.51**	**100.00%**	**182.09**	**100.00%**	**288.02**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港流动负债分别为 288.02 万元、182.09 万元和 204.51 万元，其中，占比较大的其他应付款主要为关联方租户的租赁保证金。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，成都空港不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，成都空港不存在逾期未偿还债项情况。

3. 营业收入及成本分析

（1）营业收入及营业成本构成

表 2-1-6-11 成都空港近三年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租赁收入	936.38	67.49%	511.98	60.83%	973.87	67.30%	512.49	64.78%
管理费收入	403.55	29.09%	276.56	32.86%	418.59	28.93%	221.71	28.02%
其他收入	47.49	3.42%	53.05	6.30%	54.59	3.77%	56.93	7.20%
合计	**1,387.42**	**100.00%**	**841.59**	**100.00%**	**1,447.05**	**100.00%**	**791.12**	**100.00%**
项目	**2022 年度**							

	收入	占比	成本	占比
租金收入	781.13	65.89%	519.19	65.93%
管理费收入	353.96	29.86%	213.07	27.06%
其他收入	50.44	4.25%	55.19	7.01%
仓储服务收入	-	-	-	-
合计	**1,185.53**	**100.00%**	**787.45**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港营业收入分别为 1,185.53 万元、1,447.05 万元和 1,387.42 万元。从营业收入构成来看，成都空港营业收入主要由租赁业务收入构成。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港营业成本分别为 787.45 万元、791.12 万元和 841.59 万元。从营业成本构成来看，成都空港营业成本主要由仓库租赁业务相关成本构成。

营业成本按性质分类如下：

表 2-1-6-12 成都空港近三年营业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	511.98	60.83%	512.49	64.78%	519.19	65.93%
物业费	181.11	21.52%	154.35	19.51%	156.39	19.86%
水电能源费	53.05	6.30%	56.93	7.20%	55.19	7.01%
修理费	37.40	4.44%	49.71	6.28%	29.17	3.70%
安全生产费	27.69	3.29%	10.93	1.38%	15.43	1.96%
租赁费	5.18	0.62%	-	-	-	-
办公费	15.09	1.79%	-	-	-	-
劳务费	-	-	-	0.00%	5.63	0.71%
其他	10.10	1.20%	6.73	0.85%	6.45	0.82%
合计	**841.59**	**100.00%**	**791.12**	**100.00%**	**787.45**	**100.00%**

注：因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

2022 年度至 2024 年度，成都空港营业成本主要受折旧摊销影响，呈现一定上升趋势，其中，固定资产折旧和物业费支出部分占比较高，报告期内，成都空港的折旧、摊销费分别为 519.19 万元、512.49 万元和 511.98 万元，占营业成本的比重分别为 65.93%、64.78%和 60.83%。其中，2024 年新增的租赁费和办公

费为道闸设备租赁、会议系统费用新增。

（2）税金及附加

表 2-1-6-13 成都空港近三年税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	150.10	154.54	146.38
土地使用税	53.33	53.33	53.33
城市维护建设税	6.66	6.82	3.22
教育费附加、地方教育费附加	4.76	4.87	2.30
印花税	1.03	0.98	0.85
车船使用税	-	-	-
合计	215.89	220.54	206.08

2022 年度至 2024 年度，成都空港税金以房产税为主，各项税金费用支出较为稳定。

（3）财务费用

表 2-1-6-14 成都空港近三年财务费用情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	3.16	3.71	1.45
其他	0.43	0.46	0.43
合计	**-2.73**	**-3.25**	**-1.01**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港财务费用为负，主要系银行存款产生利息收入所致。

4. 财务指标分析

（1）盈利能力分析

表 2-1-6-15 成都空港近三年盈利能力分析

项目	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
毛利率	39.34%	45.33%	33.58%
净利率	14.18%	21.19%	8.33%
净资产收益率	1.48%	2.34%	0.77%

注：

1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2）净利率=净利润/营业收入；

3）净资产收益率=净利润/所有者权益。

2022 年度至 2024 年度，成都空港项目公司的毛利率分别为 33.58%、45.33%和 39.34%；净利率分别为 8.33%、21.19%、14.18%；净资产收益率分别为 0.77%、2.34%和 1.48%，当地仓储行业受市场消费需求变化整体影响，报告期内项目公司盈利情况存在一定波动。

（2）偿债能力分析

表 2-1-6-16 成都空港近三年偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	26.16	25.37	13.56
速动比率	26.11	25.32	13.53
资产负债率	1.52%	1.37%	2.20%

注：

1）流动比率=流动资产/流动负债；

2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-一年内到期的非流动资产-其他流动资产）/流动负债；

3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额。

5.日后事项、或有事项以及其他重要事项

根据成都空港财务报表及审计报告，截至财务报表报出日，成都空港不存在承诺及或有事项，亦不存在资产负债表日后事项。

2.1.6.4 最近三年重大资产重组情况

自成立以来，成都空港未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

2.1.6.5 资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，成都空港无资产抵押、质押等资产受限情形，无其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

2.1.6.6 资产、财务独立情况

1.资产独立性

根据成都市双流区行政审批局于 2023 年 1 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510122686328827A）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中外运（成都）空港物流有限公司于 2009 年 4 月 8 日成立，住所为中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号，经营范围为国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及成都空港确认，截至尽调基准日，成都空港股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

成都空港位于四川省成都市，截至尽调基准日成都空港持有双流县人民政府于 2011 年 4 月 28 日核发的《国有土地使用证》（双国用（2011）第 5429 号）和成都市双流区规划和自然资源局于 2020 年 7 月 16 日核发的《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第 0034948 号）。

综上所述，成都空港为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有成都空港项目的不动产权属证书，为成都空港项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

根据《中外运（成都）空港物流有限公司章程》第三十四条，成都空港应当依照中国的法律、法规和财政机关的规定建立财务会计制度，公司财务制度、会计准则的重大变化须股东批准后方可实施。

成都空港已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；成都空港已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

2.1.6.7 商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于2025年3月22日出具的《企业信用报告》，成都空港不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至2024年9月30日，未在前述网站公布的信息中发现成都空港在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至2024年12月31日，于前述公开渠道，成都空港最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.1.6.8 期后事项

根据本项目交易安排，基础设施基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，成都空港将吸收合并其股东瑞运达通（成都）仓储服务有限公司，瑞运达通（成都）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有成都空港的全部股权。该交易安排仅为简化基础设施基金交易结构，成都空港人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，基础设施基金存续期间，成都空港不存在其他重组安排。

2.2 基础设施项目基本情况及运营情况

2.2.1 基础设施项目整体概况

基础设施项目包括瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目，建筑面积合计30.54万平米，可租赁面积合计29.97万平米，已出租面积合计28.65万平米。2024年12月31日时点，收益法估值结果为10.97亿元。

表2-2-1 基础设施项目概况

项目名称	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目
所在地	江苏省无锡市新吴区	江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区	浙江省金华市金东开发区
资产范围坐落	江苏省无锡市新吴区新都路18号	江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号	浙江省金华市金东开发区金港大道东988号
所处行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流
建筑构成	由2栋双层电梯高标仓库、门卫和配套用房组成	由2栋双层电梯高标仓库组成	7栋单层仓库、2栋辅房组成，其中1-6号库为单层高标仓库，7号库为单层普通仓库
总建筑面积（平方米）	38,006.29	35,465.32	76,371.08
可租赁面积（平方米）	37,471.88	35,291.16	73,809.58
资产估值（万元）	15,100	14,400	21,000
土地用途	仓储用地	仓储用地	工业用地
土地使用期限	2056年12月30日	2058年02月13日	2059年10月09日
土地剩余年限	32.00年	33.12年	34.77年
开竣工时间	开工时间：2008.3 竣工时间：2009.8	开工时间：2008.7 竣工时间：2010.4	1-6号仓库，1、2号辅房： 开工时间：2010.11 竣工时间：2011.11（1-6号仓库，2号辅房）；2013.1（1号辅房） 7号仓库：

			开工时间：2016.12 竣工时间：2018.7
运营起始时间	2009 年 9 月	2010 年 5 月	2012 年 6 月（1-6 号库、2 号辅房）； 2013 年 7 月（1 号辅房）； 2018 年 7 月（7 号库）
产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务
收入来源	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）

表 2-2-2 基础设施项目概况（续）

项目名称	**昆山千灯物流项目**	**天津建合物流项目**	**成都空港物流项目**
所在地	江苏省昆山市千灯镇	天津市西青区王稳庄镇	成都市双流区空港区域
资产范围坐落	江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
所在行业	仓储物流	仓储物流	仓储物流
建筑构成	由 2 栋单层高标仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成	由 4 栋单层高标仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成	由 2 栋双层电梯普通仓库、1 栋单层高标仓库、2 栋办公楼和门卫等配套用房组成
总建筑面积（平方米）	40,575.55	66,167.83	48,814.54
可租赁面积（平方米）	39,701.23	65,044.16	48,346.92
资产估值（万元）	20,500	24,800	13,900
土地用途	仓储用地	仓储用地	仓储用地
土地使用期限	2063 年 12 月 22 日	2064 年 11 月 09 日	2060 年 10 月 18 日
土地剩余年限	38.97 年	39.86 年	35.80 年
开竣工时间	开工时间：2015.3 竣工时间：2016.2	开工时间：2014.12 竣工时间：2015.7	A 库+门卫、B 库、C 库、1 号办公楼+门卫 开工时间：2010.3 竣工时间：2013.9 2 号办公楼

			开工时间：2018.11 竣工时间：2019.8 消防水泵房 开工时间：2012.4 竣工时间：2013.9
运营起始时间	2016 年 9 月	2015 年 8 月	2013.9（A、B、C 号库，1 号办公楼、门卫、消防水泵房） 2019.10（2 号办公楼）
产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务
收入来源	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入及其他收入（屋顶光伏收入等）	主要为租金收入、管理费收入

1.瑞达无锡物流项目

（1）区位情况

图 2-2-1 瑞达无锡物流项目外景



瑞达无锡物流项目位于江苏省无锡市新吴区新都路 18 号，属无锡高新区综合保税区范围内。本项目东侧临锡钦路，南侧临新都路，西侧临锡秀路，北侧邻高浪路高架绿化带。项目周边有新都路、锡秀路、锡兴路、吴都路、高浪路高架等城市交通主干道，交通优势显著，高速公路路网密集。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

本项目周边公共服务配套设施较为完善，中国海关、电信、新洲生态园、新区分局园区派出所等皆在 3 公里辐射范围内。区域内教育配套有新洲小学、无锡

科技职业学院等；医疗配套有梅村街道社区卫生服务中心、无锡市第八人民医院分院等。

图 2-2-2 瑞达无锡物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 2 栋双层电梯高标仓库、门卫和配套用房组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 2-2-3 瑞达无锡物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
2#仓库（A 库）	20,993.76	20,993.76	高标仓	钢混结构	2009	防火等级：丙类；净高：一层 10.5 米/二层 10.5 米；地面荷载：一层 3 吨/平方米，二层 2 吨/平方米；消防系统：自动喷淋系统、消防栓系统；附属设施：包含升降平台、电梯，一层配有雨棚。
3#仓库（B 库）	16,478.12	16,478.12	高标仓	钢/钢混结构	2009	
1#门卫	79.55	-	门卫	钢混结构	2009	-

4#水泵房	454.86	-	水泵房	钢混结构	2009	-
合计	38,006.29	37,471.88	-	-	-	-

（3）项目优势

1）区位优势显著，交通基础设施完善

无锡历来为工商业重镇，地处长江三角洲、沿海经济开放带与长江经济发展带交汇处，位于苏锡常都市圈中间，是沪宁之间重要的节点城市和区域性商贸中心、交通枢纽。瑞达无锡物流项目位于无锡高新区综合保税区范围内，依托无锡空港和运河口岸,已成为长三角内陆口岸核心区。该项目周围高速公路路网密集，项目南距无锡硕放国际机场约 6 公里，北至 G2 京沪高速约 5 公里，西联无锡南站约 8 公里、毗邻京杭运河等交通枢纽，空港、海港、陆港物流枢纽建设完善，交通基础设施齐全，枢纽优势明显。

2）仓储用地需求增长，市场供给下降

近年来，无锡市仓储物流市场依靠得天独厚的区位条件、经济基础和政策支持而持续快速发展。2024 年，国家邮政局联合工业和信息化部、交通运输部等八部门印发《关于国家邮政快递枢纽布局建设的指导意见》，无锡被明确为区域性国际邮政快递枢纽。据戴德梁行统计，截至 2024 年上半年，无锡市高标仓存量约为 315 万平方米，主要位于新吴区、锡山区、惠山区、江阴市四个区域；另据不完全统计，无锡市未来三年入市 7 个高标仓项目，建筑面积约为 72.9 万平方米，其中市场化运营 53.4 万平方米，分别位于江阴市、惠山区、锡山区、新吴区。未来无锡市高标仓供需较稳定，预计空置率将维持在低位。

3）产业客户集聚，租户业态丰富

无锡市正在积极推进临空产业迭代升级,着力构建航空物流、临空先进制造、跨境电商、高端商务商贸等特色产业集群，重点吸引企业总部和研发、销售、物流、结算等功能性机构落户，提升枢纽经济发展层次。本项目所在新吴区是首批国家级高新区，经济基础雄厚、现代产业发达、科创实力出众，以“打造中国数字经济领军园区”为目标的无锡国家软件园五期、六期项目正落户于此。项目所处的无锡高新区综合保税区产业氛围浓厚，其规划面积为 3.497 平方公里，凭借

靠近上海、杭州等重要经济中心的战略位置，以及区内完善的物流设施和高效的通关服务，重点发展以半导体集成电路、高端电子、精密机械为代表的先进制造业和以保税物流为代表的现代生产性服务业，致力于形成苏南乃至长三角地区内陆口岸核心区域。区内包括中国外运、易商、捷普电子（无锡）有限公司、敦南微电子等知名企业。截至 2024 年底，项目穿透服务租户合计 121 户，行业涵盖医疗、通讯、半导体、电子、制造业、货运等多种业态，收入来源相对分散，存量客户、目标租户群体与区域发展规划相符合。

2. 瑞达昆山物流项目

（1）区位情况

图 2-2-3 瑞达昆山物流项目外景



瑞达昆山物流项目位于江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号，东侧邻万纬物流，南侧邻空地，西侧邻新宁物流，北临中央大道，周边还有 312 国道、G2 京沪高速（沪宁段）、中央大道等交通要道。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

项目公共服务配套设施较为完善，邮局、移动营业厅、银行、超市等皆在 3 公里辐射范围内。周边医疗配套有昆山市陆家镇合丰社区卫生服务中心、昆山市第四人民医院等。

图 2-2-4 瑞达昆山物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 2 栋双层电梯高标仓库组成，其中 2 号仓库包含夹层办公和设备房。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 2-2-4 瑞达昆山物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	楼层及用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
1 号仓库	8,337.04	8,337.04	高标仓（1 层）	钢混结构	2010	防火等级：丙二类；净高：一层 9.6 米，二层 6.8 米；地面荷载：一层 3 吨/平方米，二层 2 吨/平方米；消防系统：喷淋泵、稳压泵、消火栓泵、稳压泵、防火卷帘门；附属设施：包含电梯 6 台，12 台电动液压升降台，3 台电动托盘堆高机，平台高度 1.4 米；1 号仓库夹层办公为精装；2 号仓库夹层办公为毛坯
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2 层）	钢混结构	2010	
小计	17,682.89	17,682.89				
2 号仓库	8,262.42	8,262.42	高标仓（1 层）	钢混结构	2010	
	85.92	-	夹层设备	钢混结构	2010	
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2 层）	钢混结构	2010	
	88.24	-	2 层设备	钢混结构	2010	
小计	17,782.43	17,608.27				
合计	35,465.32	35,291.16	-			

（3）项目优势

1）区位优势明显，经济辐射能力强

昆山市是江苏省下辖的县级市，由苏州市代管，已连续 20 年位居全国综合实力百强县榜首。本项目位于江苏省昆山市昆山开发区，属于保税区范围内，且位于昆山市中环以内，属于稀缺仓库资源。本项目距昆山市中心约 7 公里，距离昆山站火车站约 8.6 公里，距离昆山南站火车站约 7 公里；距上海市中心约 48 公里 ，距上海虹桥国际机场约 41 公里，距苏州市中心约 42 公里。良好的区位优势，为本项目承接上海市及苏州市外溢的高标仓储需求创造了有利条件。

2）土地供应稀缺，高标仓供需稳定

昆山市是上海经济圈中一个重要的新兴工商城市，近年来仓储物流用地供应稀缺。开发商一般通过收购二手工业/仓储用地后，以改建方式开发新项目。据戴德梁行不完全统计，未来三年昆山市内仅花桥镇有 1 个新增高标仓入市，本项目所在综保区无新增供应。

3）重点货运枢纽节点，租户类型符合区域产业布局

昆山市拥有完善的工业体系，电子信息、汽车零部件、精密机械等高新技术产业发达，国内外知名企业在此设立生产基地或研发中心。截至 2024 年，昆山规上工业总产值连续四年突破万亿，外贸进出口 2024 年首次突破 8,000 亿元。近年来，该市积极推动培育电子商务企业发展、布局货运枢纽建设，形成公路、铁路联运，并以货场联运为基础，大力发展货物多式联运，加快货物节点流转。区域内电商及第三方物流等企业仓储需求较高。项目所处的昆山综合保税区位于国家级昆山经济技术开发区内，由于靠近上海，昆山能够充分利用上海作为国际金融中心的优势，吸引外资并促进对外贸易。同时，其处于长三角核心地带的位置也使得它成为连接国内外市场的重要节点。区内包括中国外运、新宁物流、世远物流、江苏飞力达现代物流有限公司、精密机械产业园等企业，产业氛围浓厚。截至 2024 年底，项目穿透服务租户合计 40 户，行业涵盖货运代理、电子、贸易等，客群与本区域发展规划相适应，后续储备客户发展潜力较大。

3. 瑞达金华物流项目

（1）区位情况

图 2-2-5 瑞达金华物流项目外景



瑞达金华物流项目位于浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号，属于金东开发区。本项目地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，东侧众一塑胶制品有限公司，北侧邻甬金高速公路，南面紧临金港大道，西侧临东华街，周边高速、主干道密布。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

项目公共服务配套设施较为完善，邮局、电信、银行、超市等皆在 3 公里辐射范围内。区域内教育配套有金义尚雅实验学校、金华市金东区鞋塘初级中学、金华市金东区博文学校等；医疗配套有顺义区金华金东金三角医院、金华田氏医院等。本项目周边居住小区有红星金义天铂、天山龙城、龙庭一品等。

图 2-2-6 瑞达金华物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 7 栋单层仓库（其中 1-6 号库为高标仓，7 号库为普通仓库）、2 栋辅房组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 2-2-5 瑞达金华物流项目各部分建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
1 号库	5,007.44	4,682.44	高标仓	钢结构	2011	防火等级：丙二类；净高：9 米 地面荷载：3 吨/平方米；消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统；附属设施：雨棚，液压升降平台，1.3 米月台
2 号库	13,316.94	12,931.94	高标仓、办公	钢结构	2011	
3 号库	13,531.72	13,018.22	高标仓、办公	钢结构	2011	
4 号库	14,496.96	14,111.96	高标仓、办公	钢结构	2011	
5 号库	13,032.81	12,492.31	高标仓	钢结构	2011	
6 号库	7,379.62	7,116.12	高标仓	钢结构	2011	
7 号库	2,267.14	2,118.14	普通仓	钢结构	2018	防火等级：丁类； 净高：9 米； 地面荷载：3 吨/平方米； 消防系统：消防栓系统；附属设施：雨棚，液压升降平 台，1.3 米月台
1 号辅房	6,326.60	6,326.60	办公	钢混结构	2013	-
2 号辅房	1,011.85	1,011.85	食堂	钢混结构	2011	-
合计	76,371.08	73,809.58	-	-	-	-

（3）项目优势

1）周边路网成熟，交通转运便利

金华市作为浙江省 “四大都市区 ”之一,北接沪杭、东联甬舟、辐射内陆。本项目所在的金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，距离义乌小商品城直线距离 26 公里，距离义乌机场直线距离约 20 公里，距离金华站直线距离约 28 公里，距离金华南站直线距离约 19 公里，距离义乌西站直线距离约 13 公里，周边有多个机场、高铁等交通枢纽，交通网络较成熟，租户转运便捷，减

少货物流转成本。

2）仓储用地需求上升，区域高标仓新增供应稀缺

该项目所在的金华市金东开发区在未来三年内预计仅有 1 个高标仓新增项目入市，是物流企业自建园区，因此区域内高标仓市场的供需关系稳定。本项目属于区域内稀缺的高标仓，租金增长存在潜力。

3）世界小商品之都，产业集聚效应明显

金华作为“世界小商品之都”，是浙江中西部对外开放的重要门户。中国（浙江）自由贸易试验区金义片区的设立，进一步有利于金华市打造国际物流枢纽港、现代智造产业区、数字贸易创新区。该项目距离义乌小商品城直线距离 26 公里，周边工业企业及园区集聚程度较好，如菜鸟金华电商产业园、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚。截至 2024 年底，项目穿透服务租户合计 31 户，主要为电商及第三方物流，符合本区域特色和发展方向，租户储备潜力较大。

4.昆山千灯物流项目

（1）区位情况

图 2-2-7 昆山千灯物流项目项目外景



昆山千灯物流项目位于江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号，属于昆山市千灯镇，东侧邻农田，南侧临瞿家路，西侧临黄浦江南路，北侧邻河道，高速公路较为密集，交通网络较成熟。本项目地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

本项目周边公共服务配套设施较为完善，教育配套有昆山市千灯中心小学、

淞南小学、炎武小学等；医疗配套有昆山市千灯人民医院、昆山市第六人民医院等。

图 2-2-8 昆山千灯物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 2 栋单层高标仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 2-2-6 昆山千灯物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
1 号仓库	16,941.66	16,941.66	高标仓	钢混结构	2016	防火等级：丙二类； 净高：11-13 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米 消防系统：全自动喷淋系统，烟雾报警系统，火灾报警显示仪，可燃气体报警控制器，防爆控制开关等安保设施； 附属设施：包含内置升降平台，外置 1.3 米升降平台，外置平台宽度 5 米。
2 号仓库	21,224.84	21,224.84	高标仓	钢混结构	2016	
办公楼	1,534.73	1,534.73	办公	钢混结构	2016	共 2 层，其中 L1 为简装，L2 为毛坯
物业及设备用	874.32	-	物业及设	钢混结构	2016	-

房			备用房			
合计	40,575.55	39,701.23	-	-	-	-

（3）项目优势

昆山千灯项目距昆山市中心约 18 公里，距离昆山站火车站约 23 公里，距离昆山南站火车站约 21 公里，距离上海虹桥机场约 43 公里。相较瑞达昆山物流项目，昆山千灯项目距离昆山市稍远，但紧邻上海至苏州的沪常高速，区位优势显著。

昆山千灯项目的所在区域市场供需情况和产业发展情况与瑞达昆山物流项目基本相同，详见本章节“2.2.1 基础设施项目整体概况/2.瑞达昆山物流项目/（3）项目优势”相关表述。此外，截至 2024 年底，项目穿透服务租户合计 60 户，租户行业涵盖贸易、物流、零售批发、制造等多个领域，行业风险，具备一定的系统性抗风险能力，租户较为稳定。

5.天津建合物流项目

（1）区位情况

图 2-2-9 天津建合物流项目外景



天津建合物流项目位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号，东侧临盛达一支路，南侧临新源道，西侧临规划路，北侧邻天津万通实业有限公司，周边高速公路较为密集。项目所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

该项目公共服务配套设施较为完善，教育配套设施有王稳庄镇中心小学等；

医疗配套有王稳庄医院及社区卫生服务站。

图 2-2-10 天津建合物流项目地理位置



（2）建设情况

基础设施项目现作为仓储物流及配套使用。项目由 4 栋单层高标仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 2-2-7 天津建合物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
1 号仓库	17,658.36	17,514.54	高标仓	钢结构	2015	防火等级：丙二类； 净高：10.5 米； 地面荷载：4.0 吨/平 方米； 消防系统：湿式消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：包含 1.35 米高液压式升降平台、6 米宽雨棚
2 号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
3 号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
4 号仓库	17,658.36	17,658.36	高标仓	钢结构	2015	
办公楼	5,920.38	5,900.38	配套办公	钢混结构	2015	共 5 层为简装
配套用房	98.41	98.41	配套用房	钢混结构	2015	-
配套用	577.96	284.55	配套用房	钢混结构	2015	-

房						
消防水泵房	666.44	-	地下消防水泵房	钢混结构	2015	-
合计	66,167.83	65,044.16	-	-	-	-

（3）项目优势

1）京津冀腹地，区位交通便捷

天津市在国家京津冀一体化背景下，确立了“北方国际航运核心区”定位，承接首都高标仓需求外溢。天津建合物流项目紧邻天津市区，距天津市中心约 30 公里，距天津站距离约 35 公里，距天津滨海国际机场距离约 45 公里，周边高速围绕，交通枢纽节点较多，地理位置优越，可向租户提供仓储一体化服务。

2）市场竞争激烈，本项目所在区供需稳定

根据戴德梁行对天津市物流市场的调研情况，在新增供应方面，天津市未来三年预计将有 8 个项目入市，多位于武清区和蓟州区，本项目所在的西青区未有新增；在租金水平方面，本项目所在西青区租金水平位于天津市的中上游水平；在空置率方面，西青区仅高于拥有先天地理优势的空港区。因此，综合新增供应、租金水平、空置率等多个维度的调研数据，本项目在天津市内具备较强市场竞争力。

3）与产业布局协同性高，租户稳定可持续

天津市高标仓主要聚集在西青等 4 个区内，其中西青区物流产业被天津市规划为“城市配送点”。本项目周边包括中外运园区、赛达工业园、普洛斯天津普金物流园、嘉民西青物流园等，产业氛围浓厚。截至 2024 年底，本项目穿透服务租户合计 150 户，租户行业涵盖化工、材料、食品、物流、大宗商品等多个领域，租户群体的行业多元化且分散，行业类型与天津市物流发展规划相契合。本项目的高标仓能够为租户提供体验感更好和附加值更高的仓储服务，租户及业态具备较强的可持续性和稳定性。

6. 成都空港物流项目

（1）区位情况

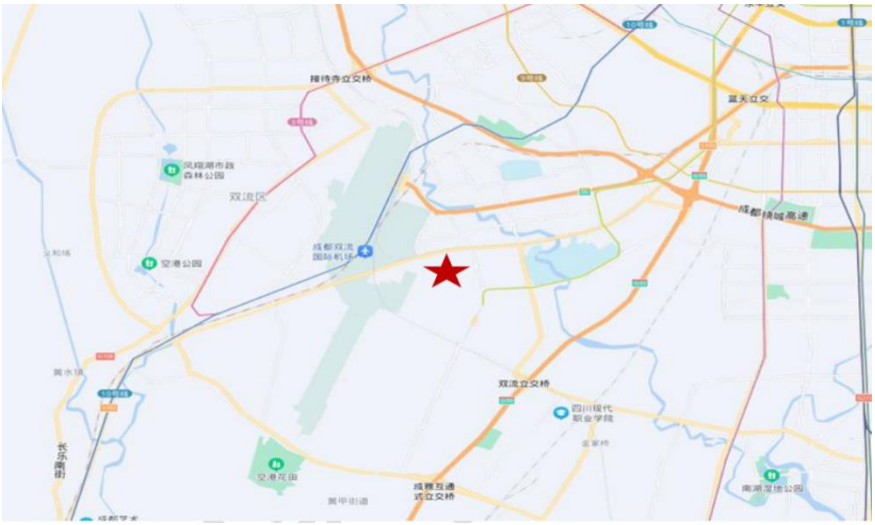
图 2-2-11 成都空港物流项目外景



成都空港物流项目位于四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号，属成都国际航空枢纽综合功能区范围内。本项目东侧临通关路，南侧邻越海物流园，西侧邻翔宇酒店，北侧临口岸路，周边主干道包括物流大道、通关路、大件路东升段等。本项目所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

该项目周边公共服务配套设施较完善，区域内教育配套设施有成都棠湖外国语学校、西南民族大学（航空港校区北区）；医疗配套为双流普仁医院。

图 2-2-12 成都空港物流项目地理位置



（2）建设情况

成都空港物流项目现作为仓储物流、办公及配套使用。项目由 2 栋双层电梯普通仓库、1 栋单层高标仓库、2 栋办公楼和门卫等配套用房组成。各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 2-2-8 成都空港物流项目建设情况表

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年份	装修及设备设施状况
A 号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	防火等级：丙二类仓库； 净高:一层 5 米/二层4.5米； 地面荷载：一层 3.0 吨/平方米，二层2.0吨/平方米； 消防系统：烟感、自动喷淋、声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门、电梯等设备齐全
B 号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	
C 号库	10,784.60	10,784.60	高标仓	门式钢架	2013	防火等级：丙二类仓库 净高：9 米 地面荷载：3.0吨/平方米 消防系统：烟感、自动喷淋，声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门等设备齐全
1 号办公楼	3,622.48	3,622.48	办公	框架	2013	-
2 号办公楼	4,026.60	4,026.60	办公	框架	2019	-
门卫	350.72	-	门卫	混合	2013	-
消防水泵房	116.90	-	消防水泵房	框架	2013	-
合计	48,814.54	48,346.92	-	-	-	-

（3）项目优势

1）国际级交通枢纽，毗邻机场区位优势明显

成都市是中国中西部地区的特大中心城市,是国务院批复确定的国家重要高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，同时也是成渝地区双城经济圈核心城市。成都空港物流项目毗邻成都双流国际机场，所在区域内建有三座航空货运站，货流量大，高标仓需求旺盛，区域租金水平在成都市内领先。本项目距

成都市中心 20 公里，距成都南站约 14 公里，距双流国际机场距离约 5 公里，区位优势显著。

2）区域供应放缓，租金逐步回升

成都市仓储用地在过去 6 年间的供应较为充足，2019 年和 2020 年高标仓新增供应入市达 160 万平方米。根据戴德梁行不完全统计数据显示，2021 年以来，成都市仓储用地新增供应已初步放缓，未来三年成都市高标仓新增入市约 61.7 万平方米，预计租金水平有望逐步回升。随着双流国际航空物流港功能的进一步优化，预计高标仓需求将稳中有升，本项目租金也将保持稳定增长，空置率短期内将维持在低位。

3）航运枢纽带动周边产业发展，潜在租户较多

随着成都国家物流枢纽建设不断深化，城市的物流辐射能力有望进一步提升，从而吸引更多潜在租户将成都视为供应链中的重要节点。本项目所在双流区正在大力发展供应链和第三方物流产业，其所处的成都国际航空枢纽综合功能区内，聚集了中外运物流园、越海全球物流园、万纬成都双流空港物流园等多个产业项目，形成明显的产业集群效应。截至 2024 年底，项目穿透租户合计 24 户，租户行业涵盖供应链、航空、批发零售等，租户的整体稳定性以及潜在储备情况良好。

2.2.2 基础设施项目的运营模式

1. 基础设施项目的运营管理

（1）项目公司主营业务

项目公司的主营业务为出租仓储物流基础设施，营业收入主要来源于与各租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（2）资产运营模式

在本基金购入基础设施项目前，外运投控对项目公司进行统一管理。本基金购入基础设施项目后，由基金管理人委托上海瑞达（即“运营管理机构”）根据《运营管理协议》的服务范围，为基础设施项目提供运营管理服务。

（3）租赁模式

1）简述

本基金拟购入的基础设施中，有 5 个项目采用整租模式，1 个项目采用散租模式。其中，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目及天津建合物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务；成都空港物流项目采用散租模式，即项目公司向多家客户出租仓储及配套用房等基础设施。

2）采用不同租赁模式的原因

综合物流服务主要包括合同物流服务和货运代理服务，其主要市场参与者包括国有、民营和外资企业各类参与者。一定规模的综合物流的企业，客户资源丰富，为满足大量客户的长期物流需求，尤其是对于业务有季节性的客户，稳定且足量的仓库资源使其在业务旺季免受供应链断裂的风险，整租模式是其优先选择；对于规模体量较小的物流企业，阶段性或小面积需要仓储资源时，则更多会选择散租模式。

自 2019 年起，中国外运以其全资子公司中外运物流投资控股有限公司作为物流基础设施资产的投资、建设和运营平台，负责中国外运新增物流基础设施的投资建设、资产管理工作，并同步开展存量资产轻重分离工作。“轻重资产分离并有机结合”的模式已成为符合中国外运战略目标的一项长期模式。物流资产轻重分离后，重资产公司与轻资产公司分别专注于资产投建管理和综合物流业务运营，其中：重资产公司通过持有资产，向中国外运内、外部客户提供仓储租赁服务，收取租金收入；而轻资产公司一方面向重资产公司整租资产获取仓库的使用权，另一方面向外部企业客户提供仓储、操作、运输、货运代理等一体化综合物流服务。截至 2024 年末，中国外运持有的 470 万平方米物流基础设施资产已有约 150 万平方米完成轻重资产分配并采用整租模式运营。

成都空港物流项目毗邻空港，根据其区位的特殊性，从功能上定义为服务中西部中小企业客户的物流节点和主要抓手。因此，自项目运营以来，成都空港物流项目一直采用散租模式。

同时，该区域内的主要客户为快递企业、国际货代公司、跨境电商类客户和医药、

冷链企业类客户，需中国外运的关联方提供的综合物流服务的需求较少；从客户的业务体量来看，该区域客户基本为中小企业客户，货品出货批次频繁且单批次货量相对较小，通常对仓库位置或对仓储条件有较高要求（如恒温、冷链），实际占用面积并不大。因此，散租模式可以更好地适应该区域内客户需求，保证该项目的出租率及回报。

无论整租模式还是散租模式均是市场化选择的结果，均基于项目所在区域的客户需求，具备商业合理性和必要性。本基金基础设施项目除租赁模式差异外不存在其他经营模式的差异。

2. 基础设施项目的租户维护及拓展安排

（1）租期监控

基金管理人与运营管理机构将建立客户剩余租期监控机制，分别在合同到期前不同的时间周期，重点关注剩余租期不满 1 年的租户情况，并在相应关键时间节点，对租户开展针对性的沟通管理措施。在充分了解存续租户未来运营计划及需求方向的基础上，分别通过续租沟通、储备客户启动、租户退租沟通以及退租流程沟通等应对措施，在不影响客户整体业务开展计划的前提下，以最低风险，最高效率完成续租、退租和新增客户入驻的工作，具体阶段、措施如下：

表 2-2-9 客户沟通管理与跟进机制

剩余租赁期限（月）	沟通管理措施	跟进措施
12≥租期>6	1、向租户了解续租意愿，租户书面/确认意愿情况； 2、向租户了解本年业务计划，以及相关业务需求（如仓储个性化改进等）；	1、租户无退租意愿，但存在相关业务需求的，项目运营团队应制定仓储改进方案，并及时实施； 2、租户有退租意愿，项目运营团队需进一步了解意向退租原因，制定挽回措施，或者租户替换方案；

6≥租期>3	1、租户意愿确认 向前期未确认租户发出续租调查意愿表，书面确认意愿； 2、租户意愿跟进 1）续租客户：协商续租合同条款； 2）正常退租客户：协商确认后续退租计划安排，拟定搬离库区时间、合同未尽事宜执行等关键内容； 3）提前退租客户：协商确认涉及违约赔偿风险、责任界定，核算客户水电费缴纳情况，以及退租计划安排；	1、根据前期制定的拟退租客户挽回方案，与租户进行谈判； 2、根据已确认退租客户租赁区域、租赁期限、租金价格，匹配现有储备信息库客户，开展针对性营销，尽快锁定目标客户；
3≥租期	1、续租客户 根据前期商务谈判结果，双方推进续租合同审批及签署相关工作； 2、退租客户 根据前期双方商定退租安排，执行相应内容，确保按时、完整地履行双方责任义务；	1、对前期已确认新增客户，协商具体入驻计划安排，确定入库时间、改造需求、商务合同谈判等； 2、完成对新增客户的合同审批和签署工作；

（2）租户维护

运营管理机构持续为客户提供高效的资产运营服务，维护好现有整租客户有利于稳定运营，有助于减少招租空置时长，以实现提高综合租金收益、提高投资者综合回报的目标。

此外，基金管理人和运营管理机构通过定期与第三方企业以及专业市场咨询机构合作，积极跟踪了解项目所在区域的市场情况及项目客群所属行业的动态，与存量租户保持有效沟通。对在整体项目中收入贡献度超过5%的租户，进行重点跟进维护。在了解客户实际业务需求基础上，针对性地提供服务改进措施，提升客户满意度和业务粘性。

（3）退租风险缓释

1）合同缓释

（a）续租安排

5家整租方已于2025年5月12日分别同5个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》，延长租期5年，同时约定自每5年为一个租

赁期。每个租赁期届满前3个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。租赁期届满后，双方确认将自动续期，续期次数不限，每次续期期限为5年，除非承租人提前十二个月通知到期不续。

（b）违约金

同时上述协议还约定，整租方退租应支付按照届时租金标准计算的相当于3个月租金作为违约金并提前60天以书面形式通知项目公司。违约金的设置提高整租方的违约成本、降低整租方提前退租意愿，同时使得基金管理人和运营管理机构有较为充足的时间尽早准备应对措施，降低基础设施项目空置风险。

2）利益冲突承诺

中国外运于2025年5月9日已出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，如在基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，承诺公平对待基础设施项目和中国外运直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目，在同等条件下优先提供给基础设施基金业务机会；如在基础设施基金发行后，中国外运及下属公司在开展业务过程中如需租赁仓储基础设施的，中国外运将公平地对待该公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目、基础设施基金所持有的基础设施项目以及基础设施项目的直接持有人所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的第三方持有的竞品项目，承诺基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目。

3）整租方与项目公司长期以来坚持市场化定价机制，保障入池资产与整租方具备市场化合作的能力。

长期以来，整租方与项目公司坚持市场化定价机制合作，当前5个整租项目的租赁协议分别于2022年2月、4月及2023年3月签订，其租金定价参考签约时点第三方评估机构戴德梁行提供的市场租金及市场租金增长率，同时参考原始权益人运营部门对时点周边市场调研所确定，符合签署时点的

市场租金水平。

每个租赁期届满前3个月，双方将根据届时的市场情况协商确定下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。同时，评估机构戴德梁行已按照市场化原则，按照其对于未来租赁市场的判断，在本次估值中分别对五个整租项目续租时点的租金，在协议到期后价格基础上下调3.87%至16.75%，保障入池资产具备与整租方进行市场化合作的能力，整租租约到期后预测租金情况如下表：

表 2-2-10 整租租约到期后预测租金情况

序号	项目	整租租约到期时点当期签约租金（元/平方米/天）	整租租约到期后预测租金（元/平方米/天）	调整幅度
1	瑞达无锡物流项目	1.2382	1.0312	-16.72%
2	瑞达昆山物流项目	1.1030	1.0128	-8.18%
3	瑞达金华物流项目	0.8136	0.7821	-3.87%
4	昆山千灯物流项目	1.2721	1.1859	-6.78%
5	天津建合物流项目	1.0763	0.8960	-16.75%

4）中国外运对整租方的赋能，为基础设施项目稳定运营提供保障

中国外运具有丰富的战略客户储备，拥有广泛的营销渠道，可在客户资源、整租方成本控制以及专业服务方面为整租方进行赋能，以保证基础设施项目的稳定运营，具体如下：

①中国外运和整租方直接股东（主要为中国外运区域公司及专业子公司）具备丰富的战略客户储备，为整租方提供较为深厚的客户储备及营销支持。2024-2025 年，中国外运为超过 90 家世界五百强企业提供综合物流服务。此外，中国外运多层次营销团队可持续为整租方输送新的储备客户，扩大客户群体规模，以保证整租方底层储备客户的充裕。

②中国外运可为整租方的合同物流业务及货运代理业务提供采购端支持，整租方可利用总部与关键供应商的战略合作，获取更优惠的运价、仓储费率及各类增值服务，有效降低整租方运营成本、提升市场竞争力。

③中国外运对整租方提供后台运营支持。整租方可借助中国外运总部的客户管理、仓储管理、运输管理、客户管理等各类综合物流服务系统为客户提供更高效、安全、精准的一体化物流服务，提升整租方服务质量，从而增强客户黏性。

目前，整租方业务持续良好发展，且入池基础设施资产能够匹配整租方和底层客户的业务需求，因此在同等条件下，各整租方将优先保障基础设施资产的充分使用，以及双方长期以来的市场化定价合作机制，整体仓储需求有望保持稳定。此外，为了加强市场对于目前项目经营稳定持续的信息，各项目公司已与整租方签订补充协议，双方约定在当前租赁期限届满后，确认续期 5 年，后续续期次数不限[2]，每次续期期限为 5 年，除非整租方提前十二个月通知到期不续。

（4）租户拓展

1）整租模式下内部租户拓展

本基础设施基金项目涉及仓储资产均属于中国外运体系内区域优选资产，所在区域也均为重要物流节点，因此，整租方因其提供的综合化物流服务与项目公司所提供的仓储设施形成了较为紧密的合作关系，双方战略协同、资源互补、合作共赢。同时，中国外运在上述区域内深耕多年，业务规模不断扩大，区域内有 28 家业务经营单位可作为储备租户，具体如下：

表 2-2-11 储备客户情况

储备客户所在区域	储备客户数量
无锡	3
苏州市辖区	5
金华	2
天津	18
合计	**28**

当前整租方均为原始权益人中国外运体系内物流业务经营主体。运营管理机构可动态掌握整租方经营及用仓情况，并在其拟终止租赁时提前获知需求变动，优先统筹调配上述表内的储备客户承租。

2）市场化外部租户拓展

此处市场化外部租户拓展，亦包含上述整租模式下的非中国外运内部经营公司的租赁客户拓展，主要基于以下两种方式：

[2]标的物（包括续期期限）的租赁期限不得超过 20 年，否则原协议到期后自动失效。需要特别说明的是，根据《民法典》，租赁合同期限不得超过二十年，因此此处租赁合同总年限约定不能超过 20 年，但并不代表整租方未来租赁期限的上限为 20 年。

（a）发行人资源共享

中国外运承载了七十多年的历史与经验，已在国内外物流行业中树立了良好的品牌知名度，并多次获得行业重要奖项。中国外运被中国物流与采购联合会评为 AAAAA 级物流企业，中国国际货运代理百强第一名，多次获评「中国最具竞争力（影响力）物流企业」。作为中国领先的第三方物流服务商，公司在客户和供应商方面均具有良好的口碑和形象。一方面，中国外运与众多国内知名企业以及跨国公司形成了长期、稳定的合作关系，获得了较高的客户认可度；另一方面，中国外运依托自身稳定的客户资源与强大的物流服务能力，与国际知名船公司、航空公司等众多供应商也保持了良好及稳定的合作伙伴关系。

（b）搭建和利用储备客户信息库

i.储备客户信息库建立

以 6 个子项目的现有储备客户为基础，搭建后续储备客户信息库，基金管理人与运营管理机构会根据区域情况、行业、使用面积等信息设定入库标准，将后续目标或者潜在的客户信息维护至该信息库。

ii.储备客户营销

通过前述租期监控机制，发现存续客户续租意愿不明确或者明确退租的情况下，基金管理人与运营管理机构启动储备客户替换程序，在现有储备客户信息库中，结合租赁项目具体情况，匹配和筛选相应潜在客户，开展针对性营销。

iii.储备客户信息库更新

在日常管理中，基金管理人与运营管理机构结合定期市场研究，更新入库标准，确保有足够的新客户动态调增至储备客户信息库中，对不符合标准的储备客户进行周期性的调出，以保证储备信息库的有效性，保障租户更迭的质量与稳定，以及业务运营的持续性。

iv．重点储备客户维护

结合项目存量租户情况，定期对储备客户信息，进行重点储备客户分析和筛选，对重点储备客户建立信息沟通机制，动态调整信息库中记录的客户需求。此

外，基金管理人与运营管理机构将安排专人对重点储备客户的定期上门走访，强化双方合作意向。

（5）基金管理人措施

本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资产项目的风险和预期收益率来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研基础设施项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金水平、下游客户、业务合同、现金流等）和运营基本面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），结合适当的估值方法，建立合理的估值模型，综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。

基金管理人将采取积极措施以提升基础设施项目的租金收入，提升长期增长前景。本基金将主要采取以下措施及策略维持最优出租率，实现基础设施项目租金收入的可持续增长：

1）积极管理基础设施项目租赁合同；针对租赁期限即将届满的租赁合同，提前开展续租工作，将租赁合同届满所引致的影响减至最低；

2）实施积极的营销策略及租赁方案以维持较高出租率及租金增长（如适用）；

3）优化客户多元性及通过资产增值提高回报；

4）与运营管理机构合作，提供高标准的专业服务，以满足下游客户的持续需求及提高其忠诚度；

5）定期检查工作流程以提高员工效率，减少及管理基础设施项目运营成本。

本基金将探索不同的策略，对基础设施项目实施资产增值措施，从而进一步提高基础设施项目的回报率，如升级设施、翻新及重建公共区域等。

3.基础设施项目租金的确定与调整

本基金购入基础设施项目后，运营管理机构受托制定并实施招商方案。招商方案一般包括基础设施项目的租金报价、增长率、优惠条件及其他商务条件等内

容，经基金管理人审批后实施。

4.租赁合同的签署

基础设施项目的租赁合同谈判主要依据经基金管理人批准的标准租赁合同展开，标准租赁合同内容主要包括商务条款、一般条款两个部分。其中，商务条款主要包括对租赁区域、面积、起租日、租期、起始租金、租金增长率、优惠条件、保证金、公用设施费（水、电）收费标准等相关内容的约定。一般性条款主要是在客户进驻、使用、交还物业过程中对合同双方的权利和义务进行约定，以及对可能出现的问题提供解决方案。

在项目公司年度计划内，且不影响年度预算执行的情况下，合同额在 100 万（含）元人民币以上的租赁合同，经基金管理人批准后由项目公司签署；合同额在 100 万元人民币以下的租赁合同采用基金管理人认可的制式模板，合同内容经运营管理机构内部审定，并经过基金经理审核确认后，由项目公司签署。年度经营及投资计划外需要签署的租赁合同，需要由基金管理人批准。

5.基础设施项目的租金收缴

基础设施项目的租金一般采用预收方式，具体租金收缴的起始时间、收费标准以每份合同具体约定为准。基础设施项目建立了成熟的租金确认和催缴流程。在收款日前，完成租金金额确认、发票开具和送达等工作，并多次对租户进行提示；如租户逾期未缴纳租金，则按照租赁协议约定的方式采取相应措施以减少项目公司损失。

6.退租与续租管理

（1）正常到期退租情形

运营管理机构通常将在整租合同到期前 1 年内、散租合同到期前 3-6 个月，与客户持续沟通合同到期后的续租意愿，如客户确认合同到期后不再续租，一般在租赁合同到期前 1 个月前，提醒客户尽快完成仓库内需修复事项，待合同到期，客户正常搬离库区，结清水电费、确认完成仓库内修复后退还保证金。

（2）提前退租情形

运营管理机构在收到客户提前退租意向后，第一时间向客户提示提前退租涉及的违约赔偿风险；同步梳理租赁合同相关条款，了解客户的租赁区域、租赁期限、租金价格、免租期使用情况、违约责任界定、保证金等核心条款；另一方面，核算客户已缴纳租金、管理费、水电费情况，明确是否存在欠缴费用的情况，如有，则同步核实保证金能否覆盖欠缴费用并发送催缴通知书。如客户明确需提前退租，则要求客户出具书面退租申请，执行退租流程并落实违约责任处理。

（3）续租

运营管理机构提前梳理 1 年内即将到期的客户信息，了解客户需求动态，对于整租客户在合同到期前 12 个月、对于散租客户在合同到期前 3-6 个月与客户相关负责人沟通洽谈续约商务条件（租金管理费、租赁期限等），待商务条件达成一致，则推进续租合同审批及签署相关工作。

7.基础设施项目的物业管理

本基金购入基础设施项目前，基础设施项目的物业管理由项目公司委托相关物业管理公司提供，服务内容一般包括园区内治安保卫、资产安全、园内交通秩序管理、园区消防、公共区域环境管理、园区资产及设备设施运行维护维修管理、园区运营及安全管理等工作；本基金购入基础设施项目后，可由运营管理机构推荐供应商，或项目公司自行为基础设施项目采购相关物业管理服务。

8.租金及押金管理

项目公司实行收入和支出独立账户管理，客户将租金支付至项目公司运营收入账户，项目公司的日常经营支出从运营支出账户进行支付。押金管理方面，租赁合同签署后，客户一般以现金/保函保证金的形式提供相当于 1 个月的租金和管理费的金额作为担保，在满足租赁合同约定的保证金退还条件的，项目公司将无息退还客户租赁保证金。本基金购入基础设施项目后，项目公司的运营收入账户将全部变更为项目公司在基金托管人分支机构开立的监管账户，对项目公司的收入和支出进行闭环监督和管理。

2.2.3 基础设施项目运营概况

1. 基础设施项目历史运营情况

瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目分别于2009年9月、2010年5月、2012年6月、2016年9月、2015年8月和2013年9月投入运营，均已稳定运营超过3年，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第8条第（3）项关于基础设施项目原则上运营3年以上的要求。

基础设施项目历史的营业收入主要包括租约合同约定产生的租金收入、管理费收入和其他收入，其他收入主要包括光伏收入等。营业成本及费用主要包括物业费、折旧与摊销、水电能源费、修理费、安全生产费、增值税附加、房产税等。

基础设施项目历史现金流情况如下表：

表 2-2-12 近三年基础设施项目收益情况[3]

单位：万元

项目	2024年	2023年	2022年
瑞达无锡			
营业收入	1,678.40	1,557.06	1,447.01
营业成本	649.42	667.19	609.41
净利润	550.00	497.86	504.41
息税折旧摊销前利润（EBITDA）[4]	1,135.46	1,147.09	1,081.63
经营性净现金流	971.70	826.99	681.41
瑞达昆山			
营业收入	1,364.29	1,293.51	1,167.17
营业成本	614.81	585.21	566.16
净利润	340.32	325.51	246.25
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	885.05	952.28	785.85
经营性净现金流	993.18	578.40	855.14
瑞达金华			
营业收入	1,997.51	1,954.08	1,726.11
营业成本	1,010.32	1,018.01	799.62
净利润	374.15	315.52	232.32
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,355.02	1,251.90	1,260.84
经营性净现金流	1,445.24	873.94	1,333.11
昆山供应链			
营业收入	1,762.65	1,678.95	1,588.14
营业成本	768.38	809.79	740.29

[3]因四舍五入原因，合计数计算可能存在尾差。

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

净利润	569.06	662.70	580.30
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,220.27	1,352.90	1,239.07
经营性净现金流	1,146.04	1,233.26	278.12
天津建合			
营业收入	2,513.69	2,477.31	2,401.51
营业成本	1,453.14	1,539.19	1,518.09
净利润	530.86	377.64	52.49
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,624.77	1,504.92	1,198.05
经营性净现金流	1,708.93	1,677.69	1,396.81
成都空港			
营业收入	1,387.42	1,447.05	1,185.53
营业成本	841.59	791.12	787.45
净利润	196.70	306.69	98.77
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	777.16	923.35	623.97
经营性净现金流	722.91	698.36	555.51
汇总			
营业收入	10,703.96	10,407.96	9,515.47
营业成本	5,337.66	5,410.51	5,021.02
净利润	2,561.09	2,485.92	1,714.54
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	6,997.73	7,132.44	6,189.41
经营性净现金流	6,988.00	5,888.64	5,100.10

数据来源：中国外运

汇总口径下，2022 年度、2023 年度和 2024 年营业收入分别为 9,515.47 万元、10,407.96 万元和 10,703.96 万元，营业收入稳步提升，项目运营情况良好。2022 年度、2023 年度、2024 年净利润分别为 1,714.54 万元、2,485.92 万元和 2,561.09 万元，EBITDA 分别为 6,189.41 万元、7,132.44 万元及 6,997.73 万元，净利润随营业收入稳步提升。

2.免租期协定

采用整租模式的 5 个项目在已签署的整租协议中未约定免租期；采用散租模式的成都空港与承租人在商务谈判后对免租期等相关条款进行确定，一般免租期结合租户是否需要装修、租赁合同期限、租赁面积、租金水平、租金增长率、市场供求关系等综合因素考虑，具体条款在租赁协议中约定。

3.基础设施项目历史出租率和收缴率情况

（1）基础设施项目历史出租率

截至 2024 年 12 月 31 日，6 个基础设施项目整体平均出租率 95.62%，存续租户数量 29 个，除成都空港物流项目外，其余 5 个基础设施项目均采用整租模式。截至 2024 年 12 月 31 日，6 个基础设施项目出租率情况如下：

表 2-2-13 截至 2024 年 12 月 31 日基础设施项目出租情况表

项目名称	2024 年 12 月 31 日租户数量（个）	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	2024 年 12 月 31 日已出租面积（平方米）	2024 年 12 月 31 日出租率[5]
瑞达无锡物流项目	1	38,006.29	37,471.88	38,006.29	100%
瑞达昆山物流项目	1	35,465.32	35,291.16	35,465.32	100%
瑞达金华物流项目	1	76,371.08	73,809.58	66,551.51	90%
昆山千灯物流项目	1	40,575.55	39,701.23	39,701.23	100%
天津建合物流项目	1	66,167.83	65,044.16	65,044.16	100%
成都空港物流项目	24	48,814.54	48,346.92	41,770.05	86%
合计	29	305,400.61	299,664.93	**286,538.56**	95.62%

数据来源：中国外运

近三年，6 个基础设施项目平均出租率[6]情况如下：

表 2-2-14 近三年基础设施项目平均出租率情况表

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年[7]
瑞达无锡物流项目	100%	100%	100%
瑞达昆山物流项目	100%	100%	100%
瑞达金华物流项目	90%	90%	90%
昆山千灯物流项目	100%	100%	100%

[5]根据项目已签署的租约统计项目出租率；除瑞达无锡和瑞达昆山物流项目按建筑面积签署整租协议，其余项目均按照可租赁面积签署，两种签约方式均符合市场惯例。

[6] 同上。

[7] 2022 年平均出租率仅计算整租协议开始履行后的平均出租率，因为签订整租协议之前，业务模式不同，无法单独统计项目出租率。

天津建合物流项目	100%	99.7%	97.4%
成都空港物流项目	87%	88%	89%

（2）基础设施项目历史收缴率

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目近三年的租金收缴情况具体如下：

表 2-2-15 近三年基础设施项目租金收缴率

年份	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡物流项目	100%	100%	100%
瑞达昆山物流项目	100%	100%	100%
瑞达金华物流项目	100%	100%	100%
昆山千灯物流项目	100%	100%	100%
天津建合物流项目	100%	100%	100%
成都空港物流项目	100%[8]	100%	100%

本项目在签署的合同中会约定一定金额的保证金，可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租金损失。本项目上市后，运营管理机构将协助收缴延迟支付的租金，如项目发生租金推迟付款的情况，将按推迟付款的租金占年应收租金的比例暂扣运营管理机构的基本管理费，直至推迟付款的租金收齐后支付。

4. 基础设施项目租金水平及租金增长率

（1）整租项目

表 2-2-16 截至 2024 年 12 月 31 日整租项目租赁情况表

项目名称	**整租方**	**租户产业类别**	**租赁面积（平方米）**	**租赁面积占比**	**合同起始日期（年/月/日）**	**合同终止日期[9]（年/月/日）**	**2024 年 12 月 31 日综合租金单价（每日每平方米计租面积，元，不含税）**	**单价年增长率**
瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	物流业	38,006.29	100%	2022/2/1	2027/1/31	1.1448	4%

[8] 成都空港物流项目 2024 年 12 月 31 日有五个商户存在推迟付款的情况，截至 2025 年 3 月 7 日，所有租户款项均已收齐。

[9] 5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同 5 个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。

瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	物流业	35,465.32	100%	2022/2/1	2027/1/31	1.0198	4%
瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	物流业	66,551.51	90%	2022/2/1	2027/1/31	仓库、雨棚：0.7888；办公区域：0.3033	3%
昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	物流业	39,701.23	100%	2022/4/1	2027/3/31	1.1761	4%
天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	物流业	35,735.66	55%	2023/4/1	2028/3/31	0.9568	4%
			29,308.50	45%	2023/8/1	2028/7/31	0.9568	

（2）散租项目

截至 2024 年 12 月 31 日，按在执行合同统计，成都空港物流项目的平均租金及管理费（不含税）合计为 0.90 元/平方米/天，合同租赁年期一般为 1 至 3 年，现有租赁合同的最晚到期日为 2028 年 4 月。24 个租户中，有 7 个客户的在执行租约中约定的租期内租金增长率约为 1%-3%，其余租户租期内租金不增长。

5.租户集中度

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目签约租户共计 29 个，5 个整租方的租赁面积合计占基础设施总可出租面积比例约 81.68%，单一客户租赁面积占比最高为 22.21%，5 个整租项目的营业收入占基础设施项目总营业收入的比例为 87.04%。单个项目面积及收入占总体项目的比例来看，租户集中度相对较低，租金收入来源较为分散。

表 2-2-17 截至 2024 年 12 月 31 日基础设施项目租户集中度情况表

项目名称	租户名称	租户数量（个）	可租赁面积（平方米）	已出租面积（平方米）	面积占比（已出租面积/总可出租面积）[10]	2024 年营业收入（万元）	2024 年收入贡献占比（单项目营业收入/6 个项目总营业收入））
瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	1	37,471.88	38,006.29	12.68%	1,678.40	15.68%

[10]根据项目已签署的租约统计项目出租率；除瑞达无锡和瑞达昆山物流项目按建筑面积签署整租协议，其余项目均按照可租赁面积签署，两种签约方式均符合市场惯例。

瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	1	35,291.16	35,465.32	11.83%	1,364.29	12.75%
瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	1	73,809.58	66,551.51	22.21%	1,997.51	18.66%
昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1	39,701.23	39,701.23	13.25%	1,762.65	16.47%
天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	1	65,044.16	65,044.16	21.71%	2,513.69	23.48%
成都空港物流项目	-	24	48,346.92	41,770.05	13.94%	1,387.42	12.96%
合计		**29**	**299,664.93**	**286,538.56**	95.62%	10,703.96	100.00%

（1）整租项目

本项目 5 个整租方无锡中外运物流有限公司、昆山中外运物流有限公司、金华中外运国际物流有限公司、中外运物流供应链管理（昆山）有限公司和中外运物流（天津）有限公司均为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台。

1）整组方的业务类型

整租方均为中国外运全资及控股子公司，主要为客户提供综合物流服务。根据所提供服务内容不同，可划分为合同物流服务与货运代理服务。合同物流主要为客户提供“仓干配一体化综合服务”，定制化较高；货运代理服务为客户提供包括报关、清关、仓储、提送货、装箱、集疏港等在内的全程供应链服务，服务同质化较高。仓储资源作为提供合同物流和货运代理的重要节点，对于提供稳定服务来说是不可或缺的。整租方以仓库为基础，配合强大的物流网络支持，为底层客户提供综合物流服务。

（a）合同物流服务

合同物流服务基于客户需求，深入了解客户所在行业及客户本身的业务特质为客户提供量身定制物流解决方案，并通过其自有或可控的资源（仓储物流资源、运输资源、人工）将上述方案顺利实施落地。服务内容主要包括为客户提供包括采购物流、生产物流和销售物流等全程物流服务，同时还提供物流方案设计咨询，

供应链优化等增值服务。服务环节一般包括仓储物流服务（库内操作包括但不限于储存、库存管理、盘点、贴标、包装、查验等）、干线运输服务及城市配送服务，即“仓干配一体化服务”。该类业务公司主要按照目标行业进行管理，公司目前在消费品及零售、汽车及新能源、电子及高科技等多个行业及领域具有领先的方案解决能力，已与境内外众多知名企业建立了良好的长期合作关系。合同物流服务主要受宏观经济、国内制造业和消费市场变化等因素影响，即该服务与国内需求变化的相关度较高。

具体而言，以本次入池的昆山千灯项目整租方的底层客户国内某零售业龙头企业为例，该企业需要管理不同品类的零售商品，并依据全国 100 多家门店的库存储备状况，动态规划补货与货品调配方案，并确保将货品按时、准确地运送至各个门店。中国外运通过规划最优物流运输路径的方式将核心存储仓库选定在了昆山千灯项目，并为客户在昆山千灯的仓库搭建了 24 小时不间断运行的物流分拣线，以提升货物分拣效率。同时，以昆山千灯项目为核心枢纽，为客户提供整车运输与零担运输服务，成功构建起覆盖全国 100 余家门店的综合定制化供应链体系。

（b）货运代理服务

货运代理是为客户提供端到端的全程(或部分)物流的服务，具体包括报关、清关、报检、制单、订舱配载（订舱即指申请预订运输舱位，配载即根据货物和运输工具情况合理安排货物装载位置）、仓储、提送货、装箱、集疏港等与货运相关的多环节物流服务等。中国外运的货运代理业务以进出口货运代理业务为主，主要服务于国内进出口贸易商以及其他中小型的货运代理企业，该类服务与货物进出口对外贸易密切相关。

具体而言，以本次入池的瑞达昆山项目整租方的底层客户国内某贸易公司为例，该企业主要经营印刷电路板、金属制品、塑料制品、液晶显示器（LCD）/液晶显示模组（LCM）等业务；应用领域涵盖工业、电信、医疗、新能源等多个行业。瑞达昆山项目整租方与该客户签订了长期合作协议，为其提供国际物流运输服务，包括进出口货物的订舱配载、报关、提送货、装箱等与货运相关服务。

2）整租方的盈利模式

（a）合同物流

合同物流业务收入端主要根据公司所投入的资源和提供的服务环节予以收费，不同客户根据服务的内容，收费方式会有所差异，一般而言收费报价主要包括以下四种：其一，整租方提供货物存储服务，该项服务依据货物占用仓库面积大小、占用时间长短进行收费。其二，整租方提供一系列库内操作服务，其中主要包含货物的出入库搬运操作、库内货架搬运上下作业、货物拆装箱作业、分拣作业以及其他人工服务等，收费标准按照操作的货箱数量、货箱体积、货箱重量抑或是操作所耗费的时间来确定；其三，整租方为客户提供货物运送服务，按货物的重量、运输次数、路线长度收费；其四，增值服务，整租方可为客户提供基于供应商的管理库存服务，即整租方可以为客户的供应商定期提供不限于销售数据、库存水平等信息，从而可以让供应商主动地管理和控制客户的库存，以达到优化供应链库存管理、提高供应链效率和效益的目的。成本端主要就是所投入的自有或外采可控的仓储资源、运输资源以及人力资源成本。

（b）货运代理

货运代理服务根据客户不同需求组合不同环节的服务能力，单一环节标准化程度较高、定制化服务较少。收费方面，根据与客户签订合同的不同，收费方式也有所差异，总体来说整租方会依据货物的批次数量，或者货物的实际重量、体积等货量指标，抑或是货物的具体件数来收取相应的报关报检费用、单证操作费用、提箱费用以及各类地面操作及代理费用。

（c）收费方式及盈利模式

各项服务的价格，通常会在整租方与客户签订的综合服务合同中予以明确约定。每当产生服务行为后，整租方会按照既定的周期，一般是以月为单位，向客户发送结算清单。客户在收到结算单后，会对其中的服务内容、数量、单价及总价等各项信息进行仔细核对确认。待客户确认结算单内容无误后，便会依照约定，向整租方支付相应的服务费用。

成本端，两种业务模式主要业务成本包括仓库、车辆、人员等固定投入，以及支付给供应商（如车队、铁路公司、港口、航空公司等）的浮动运费成本。整

租方利用中国外运总部与关键供应商的战略合作，可获取更优惠的运价、仓储费率及各类增值服务，有效降低运营成本、保持盈利能力稳定。

（d）整租方两种业务收入占比

从五个整租方收入贡献合计占比上看，本项目五个整租方合同物流收入贡献94.42%，货运代理收入贡献5.58%。合同物流业务占主导也与目前国内物流供应商业务模式一致，因中国外运是全球领先的货运代理提供商，因此本项目三个整租方根据客户需要开展货运代理业务。本项目涉及的五个整租方的合同物流及货运代理收入占整租方营业收入的比例情况如下：

表 2-2-18 2024 年度整租方收入占比

单位：万元,%

整租方名称	整租方 2024 年度收入（万元）	合同物流服务收入	货运代理服务收入	合计
无锡物流	7,658.28	54.06%	45.93%	100.00%
昆山物流	1,605.42	66.82%	33.18%	100.00%
金华物流	2,556.35	100.00%	0.00%	100.00%
外运物流昆山	34,054.42	100.00%	0.00%	100.00%
外运物流天津	40,563.57	98.09%	1.91%	100.00%
合计	**86,438.03**	**94.42%**	**5.58%**	**100.00%**

3)整租方业务与仓库使用率

整租方整租本项目后面向各行业客户提供涵盖仓储、运输、配送、供应链管理等内容的综合物流服务。实际运营中，整租方会根据与底层客户签订的物流服务合同，并根据行业淡旺季、客户货物品类等因素，动态调节每个客户的仓储面积和物流操作方案。根据业务经验仓库整体使用率一般在80%-100%区间波动。

4）整租方的底层客户分布情况

整租方的底层客户即整租方实际服务的底层客户。

与传统的仓储物流项目不同，本项目整租方为底层客户提供的合同物流、货运代理业务大多数不约定固定的租赁面积或仓库位置。对于需要为客户提供货物存放业务的情况，整租方会根据业务需求挑选其仓储资源的一处或多处（本次入池的基础设施项目仅为整租方拥有的多处仓储资源的其中之一）进行存放，并会

根据业务情况随时调整。

根据整租方业务特点，每年都有一定数量的续约、新增客户及到期不再续约客户。2024 年度，5 家整租方收入合计为 86,438.03 万元，服务底层客户 398 家。整租方服务的底层客户数由 2023 年的 299 家增加至 398 家，全年合计新增客户 99 家，底层客户数量整体呈现净增长趋势。考虑到整租方底层客户基数庞大，正常结束的底层客户并不会造成仓库的空置，个别客户到期不再续约对整租方整体经营产生的负面影响较小。

2024 年，各整租方前十大底层客户合计收入贡献为 65,507.86 万元，占 5 家整租方 2024 年收入合计的 75.79%，且各整租方前十大底层客户已包含收入占比超 5%的所有底层客户。

表 2-2-19 各整租方在 2024 年度所服务的底层客户整体情况

单位：万元，%

整租方名称	整租方 2024 年年收入	底层客户数	提供的服务	前十大客户合计收入贡献[11]	收入贡献占比
无锡物流	7,658.28	121	货运代理、物流仓储、物流运输	5,315.60	69.41%
昆山物流	1,605.42	40	物流仓储、货运代理及与货运代理相关的运输服务	1,564.49	97.45%
金华物流	2,556.35	31	物流仓储	2,231.96	87.31%
外运物流昆山	34,054.42	60	货运代理、物流仓储、物流运输、供应商管理	32,180.15	94.50%
外运物流天津	40,563.57	150	物流仓储、物流运输	24,215.66	59.70%
合计	**86,438.03**	**402[12]**	**-**	**65,507.86**	**75.79%**

（a）行业分布

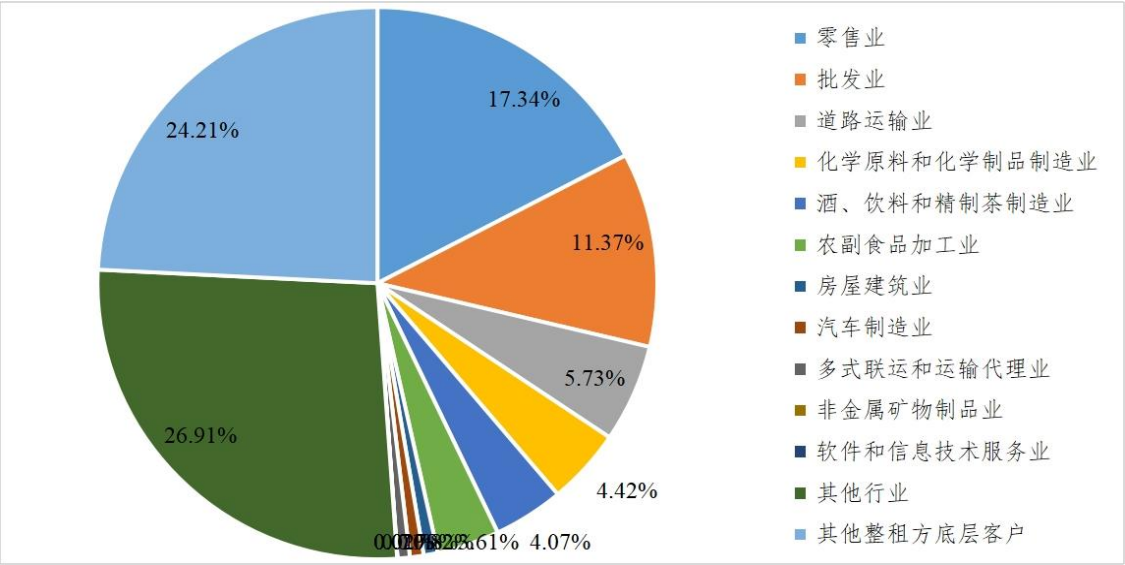
以收入贡献为统计口径，各整租方 2024 年度前十大底层客户行业分布较为分散，占比最高的零售业仅占 5 家整租方 2024 年收入合计的 17.34%。整租方占

[11]已剔除截至 2025 年 5 月协议已到期且不续的客户。

[12]实际客户为 398 家，外运物流昆山和外运物流天津有两家重复客户，无锡物流和金华物流有两家重复客户。

比最高的零售业近年稳中有升，且整体受单一行业客户影响较小，对运营稳定性有一定保障。

图 2-2-13 各整租方 2024 年度前十大底层客户行业分布



（b）到期分布

以收入贡献为统计口径，各整租方 2024 年度前十大底层客户到期分布如下：

表 2-2-20 各整租方 2024 年度前十大底层客户到期分布

到期年份	2024 年收入贡献（万元）	占比
2025 年	17,944.96	20.76%
2026 年	41,628.56	48.16%
2027 年	1,213.59	1.40%
长期有效	4,720.75	5.46%
各整租方 2024 年度前十大底层客户收入合计	65,507.86	75.79%
5 家整租方 2024 年收入合计	**86,438.03**	**100.00%**

本项目各整租方 2024 年度前十大底层客户中收入占比 20.76%的客户将于 2025 年到期，收入占比 48.16%的客户将于 2026 年到期。根据市场惯例，综合物流服务每年都会有一定比例的合约到期、续约以及新增签约。

本项目 5 个整租方已稳定运营多年，与重要底层客户合作期限较长——昆山

千灯底层客户 1 为某大型零售企业，与整租方合作长达近 20 年；瑞达无锡底层客户 1 为某知名营养品品牌，与整租方合作超 8 年；天津建合底层客户 3、底层客户 6 与天津整租方合作超 8 年。此外，2024 年度前十大底层客户中 5.46%为无固定期限合同，综上可以看出整租方与重要客户的合作稳定，客户粘性高。

（c）区域分布

以收入贡献为统计口径，各整租方 2024 年度前十大底层客户提供的业务中，全国性业务占 5 家整租方 2024 年收入合计的 57.54%、跨省性业务占 8.09%、区域性业务仅占 6.48%，因此整租方经营情况受地区性经济波动影响较小。跨国业务占 5 家整租方 2024 年收入合计的 3.67%，因此整租方经营情况受国际贸易波动、关税等因素的影响有限。

表 2-2-21 各整租方 2024 年度前十大底层客户区域分布

前十大底层客户服务区域性	2024 年收入贡献（万元）	占整租方总收入比
区域性业务，业务仅在本省（直辖市）范围内开展	5,599.90	6.48%
跨省性业务，业务在 2-5（含）省范围内开展	6,992.30	8.09%
全国性业务，业务在 5（不含）省以上范围内开展）	49,739.92	57.54%
跨国业务	3,175.74	3.67%
各整租方 2024 年度前十大底层客户收入合计	65,507.86	75.79%
5 家整租方 2024 年收入合计	**86,438.03**	**100.00%**

（2）散租项目

本基金成都空港物流项目采用散租模式。截至 2024 年 12 月 31 日，项目可出租面积 48,346.92 平方米，已出租面积为 41,770.05 平方米，出租率为 86%，当期平均租金为 0.63 元/平方米/天，平均管理费为 0.27 元/平方米/天。

1）租户分布情况

项目签约租户共计 24 个，行业分布涵盖供应链/第三方物流、航空、批发和零售等。仓库租户中租户行业比例（按租户面积统计）情况为供应链/第三方物流占比 76%，批发和零售占比 24%。配套办公租户中租户行业比例（按租户面积统计）情况为供应链/第三方物流占比 76%，建筑占比 18%，商务服务占比 5%，批

发和零售占比 1%。

2）前十大租户的租赁面积占比

上述仓库租户中，前十大的租户的租赁面积占成都空港物流项目可租赁面积的百分比为 70.91%，具体情况如下：

表 2-2-22 成都空港物流项目前十大租户表

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁起始日期	租赁终止日期	占项目可租赁面积比例
1	租户 1	12,812.48	2.41	2023/10/1	2026/2/28	26.50%
			1.33	2024/11/1	2026/2/28	
			2.41	2023/10/1	2026/2/28	
			1.33	2024/11/1	2026/2/28	
			2.70	2023/6/15	2026/2/28	
			2.70	2023/6/15	2026/2/28	
2	租户 2	3,842.80	1.00	2024/11/1	2025/10/30	7.95%
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
			1.00	2024/12/1	2025/11/30	
			1.00	2024/6/1	2025/5/31	
3	租户 3	3,158.43	2.58	2023/6/1	2025/12/31	6.53%
			3.00	2023/1/1	2025/12/31	
4	租户 4	2,960.20	2.00	2024/1/2	2026/1/1	6.12%
5	租户 5	2,682.50	3.00	2023/11/1	2026/10/31	5.55%
6	租户 6	2,159.19	5.00	2023/1/1	2027/12/31	4.47%
			3.63	2024/5/16	2027/12/31	
7	租户 7	2,000.00	0.91	2024/12/20	2025/11/19	4.14%
			0.67	2024/10/1	2025/5/31	
			0.91	2024/11/1	2025/9/30	
8	租户 8	1,800.00	1.42	2023/11/1	2025/3/31	3.72%
			1.35	2023/9/26	2025/1/31	
9	租户 9	1,500.00	0.83	2024/8/1	2025/5/31	3.10%
			1.00	2024/12/1	2025/11/30	
10	租户 10	1,368.68	1.00	2024/12/21	2025/12/20	2.83%
			1.00	2024/12/21	2025/12/20	

数据来源：戴德梁行、中国外运整理

上述办公租户中，前五大的租户的租赁面积占成都空港物流项目可租赁面积的百分比为 7.86%，具体情况如下：

表 2-2-23 成都空港物流项目办公室前五大租户表

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租期起始日期	租期终止日期	占项目可租赁面积比例
1	租户 11	1,650.16	2.00	2024/1/1	2025/12/31	3.41%
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
2	租户 7	1,136.65	2.00	2024/5/1	2026/4/30	2.35%
			5.08	2023/4/1	2028/4/30	
3	租户 12	478.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30	0.99%
			1.00	2024/7/1	2025/6/30	
4	租户 13	349.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30	0.72%
5	租户 5	187.61	3.00	2023/11/1	2026/10/31	0.39%
			3.00	2023/11/1	2026/10/31	

数据来源：戴德梁行、中国外运整理

6. 租赁合同期限分布

（1）整租项目

5 个整租项目的租赁合同一般按 5 年一个周期进行签署。截至 2024 年 12 月 31 日，5 个整租项目在执行的租赁合同的期限分布情况具体如下：

表 2-2-24 整租项目租赁合同期限分布

序　号	项目名称	租赁合同期限[13]	租赁面积占可出租面积占比
1	瑞达无锡物流项目	5 年	100%
2	瑞达昆山物流项目	5 年	100%
3	瑞达金华物流项目	5 年	90%
4	昆山千灯物流项目	5 年	100%
5	天津建合物流项目	5 年	100%

数据来源：中国外运

（2）散租项目

截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港物流项目的租赁合同期限按对应期限内租赁面积占已出租面积的比例计算，1 年（含）以内、1 年至 3 年（含 3 年）、3 年至 5 年（含 5 年）和 5 年以上的租赁合同期限占比分别为 25.1%、67.3%、

[13] 5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同 5 个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。

5.2%及 2.4%。其中，1 年以内、1 年至 3 年（含 3 年）租赁合同期限占比较大。

表 2-2-25 成都空港物流项目未来到期租约分布

序号	租赁年期	租赁面积占已出租面积比
1	1 年（含）以内	25.1%
2	1-3 年（含）	67.3%
3	3-5 年（含）	5.2%
4	5 年以上	2.4%

数据来源：戴德梁行、中国外运

7、租约剩余期限分布、续约安排及应对潜在集中换租风险的缓释措施

（1）租约剩余期限分布

1）整租项目

5 个整租项目的租赁合同期限按对应期限内租赁面积占基础设施项目整体可出租面积的比例计算。截至 2024 年 12 月 31 日，到期租约情况具体如下：

表 2-2-26 整租项目未来到期租约分布

序　号	租赁到期日[14]	到期的租赁面积	租赁面积占可出租面积占比
1	2027/1/31	140,023.12	46.73%
2	2027/3/31	39,701.23	13.25%
3	2028/3/31	35,735.66	11.93%
4	2028/7/31	29,308.50	9.78%

数据来源：中国外运

2）散租项目

成都空港物流项目在 2025 年-2028 年期间到期租约的详细情况如下表：

表 2-2-27 成都空港物流项目未来到期租约详情

类型 年份	仓库		办公	
	租约到期面积（平方米）	占仓库部分已出租面积比例	租约到期面积（平方米）	占办公部分已出租面积比例
2025	15,950.41	43%	3,198.49	68%

[14] 5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同 5 个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》,延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。

2026	18,954.67	51%	374.89	8%
2027	2,158.94	6%	126.00	3%
2028	-	-	1,006.65	21%
合计	**37,064.02**	**100%**	**4,706.03**	**100%**

数据来源：戴德梁行、中国外运

（2）续约安排

1）整租项目

5 家整租方已于 2025 年 5 月 12 日分别同 5 个整租项目的项目公司签署《<仓库租赁合同>之补充协议二》，延长租期 5 年，同时约定自每 5 年为一个租赁期。每个租赁期届满前 3 个月，双方需协商确认下一个租赁期的租金及该租赁期限内的租金调整标准。租赁期届满后，双方确认将自动续期，续期次数不限，每次续期期限为 5 年，除非承租人提前十二个月通知到期不续。续租期内自动续期次数不限，但原租赁期限加续租期限的总年限不得超过 20 年。

2）散租项目

成都空港物流项目的租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会于现有租约到期前三至六个月向项目公司发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘若租户并未于规定的时间内向项目公司发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金需经租户与项目公司根据当前市场标准磋商确定。

3）应对潜在集中换租风险的缓释措施

详情请参见本尽职调查报告本部分“2.2 基础设施项目基本情况及运营情况”/2.2.2 基础设施项目的运营模式/2.基础设施项目的租户维护及拓展安排”部分。

8.重要现金流提供方

自尽调基准日前的一个完整自然年度，即 2023 年度中，对于基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%，同时该现金流提供方及其关联方在尽调基准日仍为基础设施资产承租方的，则认定该收入贡献方为重要现金流提供方。

经核查，瑞达无锡涉及的重要现金流提供方为无锡中外运物流有限公司，且

为该项目的单一承租人。瑞达昆山涉及的重要现金流提供方为昆山中外运物流有限公司，且为该项目的单一承租人。瑞达金华涉及的重要现金流提供方为金华中外运国际物流有限公司，且为该项目的单一承租人。昆山供应链涉及的重要现金流提供方为中外运物流供应链管理(昆山)有限公司,且为该项目的单一承租人。天津建合涉及的重要现金流提供方为中外运物流（天津）有限公司，且为该项目的单一承租人。

经核查,成都空港的任一租户在以2024年9月30日为基准日的上一自然年度作为单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流收入均未超过本次基础设施资产同一时期现金流总额的10%。因此，成都空港项目不存在重要现金流提供方。

经核查，2023年度基础设施项目重要现金流提供方一共有5家，即本项目的5家整租方。相关情况详见本尽调报告“2.1项目公司基本情况/2.1.1瑞达无锡仓储服务有限公司……2.1.5 天津中外运建合仓储服务有限公司/3.项目整租方情况”部分。

9.关联租户占比

（1）整租项目

根据大信对各项目公司出具编号为大信专审计字〔2025〕第1-03385号、第1-03387号、第1-03459号、第1-03371号、以及大信审字第1-03742号审计报告中披露的信息显示，2024年整租方与项目公司存在受同一控股股东或最终控制方控制的关联关系，具体详见下表：

表2-2-28 项目公司和关联方租户情况表

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系	关联方收入贡献占比[15]
瑞达无锡仓储服务有限公司	无锡中外运物流有限公司	中国外运长江有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.80%

[15]除关联方提供收入之外，项目公司也利用仓库、场站屋顶建成的分布式光伏对外出租取得的租金收入。

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司	昆山中外运物流有限公司	中国外运长江有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.74%
瑞达（金华）仓储服务有限公司	金华中外运国际物流有限公司	中国外运股份有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.46%
昆山中外运供应链有限公司	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	中外运物流有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.34%
天津中外运建合仓储服务有限公司	中外运物流（天津）有限公司	中外运物流有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	99.55%

五个整租项目的租赁协议分别于2022年2月、4月及2023年3月签订，协议约定的租金单价及租金增长率均符合市场水平。

签约时点的市场租金由第三方评估机构戴德梁行提供该区域的市场租金区间及租金增长率供协议双方参考。具体确定过程如下：评估机构从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，选取与基础设施项目具备可比性的可比实例的交易价格，并根据一定的因素进行修正之后确定该区域的市场租金区间。整租协议签约时点该区域的市场租金区间与整租协议的起始租金对比及协议期内租金增长率及签约时点市场租金增长率对比如下：

表 2-2-29 整租协议起始租金与整租协议签署时点的市场租金对比

序号	基础设施项目	时点	协议起始租金（元/平方米/天）	时点平均市场租金（元/平方米/天）	协议期内租金增长率（每年）	时点市场租金增长率（每年）
1	瑞达无锡物流项目	2022年2月	1.06	0.93-1.12	4%	3%-5%
2	瑞达昆山物流项目	2022年2月	0.94	0.90-0.99	4%	3%-5%
3	瑞达金华物流项目	2022年2月	0.72	0.69-0.87	3%	3%-4%
4	昆山千灯物流项目	2022年4月	1.09	1.07-1.19	4%	3%-5%
5	天津建合物流项目	2023年3月	0.92	0.83-1.00	4%	3%-5%

根据上表显示，五个整租项目的在执行租约在签约时点确定的起始租金单价及签约的租金增长率符合当时的市场水平，具有合理性。

同时，在签订整租协议时所完成的定价流程为：协议双方参考签约时点第三方评估机构戴德梁行提供的市场租金及市场租金增长率，协议双方作为独立核算的主体，在确认整租协议的主要条款时，均进行了充分的沟通及谈判，除了参考市场租金及市场租金增长率外，仍以各自的经营需求为主进行谈判，并在各自完成相应的审批流程审核后进行定价并最终签署整租协议。双方对于如租金等协议条款的决策独立且流程完备。因此，基金管理人认为整租协议的租金定价具备公允性。

（2）散租项目

根据大信对成都空港出具编号为大信审字〔2025〕第 1-03728 号审计报告中披露的信息显示，2024 年成都空港物流项目租户与项目公司存在受同一控股股东或最终控制方控制的关联关系，具体详见下表：

表 2-2-30 成都空港物流项目公司和关联方租户情况表

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系	关联方承租面积占已出租面积比例	关联方收入贡献占比
中外运（成都）空港物流有限公司	中外运空运有限公司成都分公司	中外运空运发展股份有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	3.95%	5.53%
	中外运-敦豪国际航空快件有限公司[16]	-	-	其他关联方	5.17%	4.14%
	成都嘉航报关服务有限公司	中外运空运发展股份有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制	0.43%	0.53%

[16]中外运-敦豪国际航空快件有限公司系中国外运股份有限公司合营企业。

10.定制化改造情况

整租方长期服务的底层客户部分需对仓库内部进行改建以满足其特定化的需求，整租方或底层客户改建仓库需付出一定成本，同时客户移仓成本增加。部分项目定制化安排情况如下：

表 2-2-31 部分项目定制化安排情况

项目名称	定制化安排	改造成本承担方	涉及改造的面积占比情况
瑞达金华物流项目	（1）某综合性业务的快递客户：搭建钢架平台、快递安检机、伸缩传送带、升降钢平台等设备；	底层客户	40%
	（2）某电商仓配区域中心企业客户：搭建高7.6米共四层的货架，以及快件分拣设备；	底层客户	30%
昆山千灯物流项目	（1）某零售批发超市集团客户：按产品特性搭建横梁式货架、压入式货架以及穿梭式货架用于产品存储；根据业务特性规划越库作业区域。历史合作年限达19年，自本项目建成以后该客户一直保持第一大客户的地位	整租方	44%
	（2）某包装公司客户：货物超宽，仓储提升门拓宽改造。	整租方	28%
天津建合物流项目	（1）某食品生产商客户：按照客户存储能力货物存储环境及按照管理要求进行货架安装（包含横梁式货架、穿梭式货架），FM改造，恒温库改造等基建改造，历史合作年限达6年。	整租方	FM租赁面积全部改造，恒温仓库改造面积占租赁面积65%

2.2.4 基础设施项目配套设施情况

1.配套设施情况

本次入池基础设施项目中主要为高标仓库及普通仓库，辅助配备办公、食堂、物业及设备用房等配套设施。经统计，配套设施可租赁面积占比合计约 9.31%，预测期租金收入占比合计约 6.31%，具体情况如下：

表 2-2-32 基础设施项目配套设施情况

项目	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目	合计
配套设施可租赁面积	0.00	2,166.86	10,258.07	1,534.73	6,284.34	7,649.08	27,893.08

（平方米）							
可租赁面积（平方米）	37,471.88	35,291.16	73,809.58	39,701.23	65,044.16	48,346.92	299,664.93
配套设施可租赁面积占比	0%	6.14%	13.90%	3.87%	9.66%	15.82%	9.31%
配套设施预测期租金收入占比	0%	5.83%	1.92%	3.54%	9.67%	17.37%	6.31%

（1）配套设施是基础设施项目组成部分

在取得土地使用权后，基础设施项目通常会根据实际需求进行整体规划设计，以确定仓库及配套设施的建设规模。作为项目整体的一部分，配套设施与仓库同步规划、设计和施工，并经城乡规划管理部门对建设方案和面积予以核准。项目竣工后，这些配套设施与其他建筑共同通过规划验收，一并完成不动产权登记。因此，配套设施本身即是基础设施项目的组成部分，无法从项目公司中单独剥离。

（2）配套设施能够有效提升园区的竞争力

基础设施项目中的配套设施旨在为园区内租户提供服务支持。部分仓库租户在园区内驻有员工，对现场办公与餐饮空间存在一定需求。通过在园区内设立办公和食堂等配套设施，不仅为租户的日常运作提供了更大便利，同时也提升了项目整体服务品质，为项目的平稳运行提供有力保障。同时，物业、设备用房等其他配套设施是支持项目整体正常运营不可或缺的部分。

综上所述，鉴于配套设施本身属于基础设施项目的组成部分，无法从项目公司中剥离拆分，且其面积和租金收入占比相对较小，对项目的核心业态影响不大。因此，将资产的配套设施纳入入池资产具有合理性。

2.3 基础设施项目所属行业及市场情况

2.3.1 基础设施项目所属行业及行业政策

1. 基础设施项目所属行业为仓储物流行业

6 家项目公司的主营业务为出租物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——

仓储物流行业。仓储物流行业是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物的行业，属于基础设施的范畴。广义层面，国家标准化管理委员会发布的《物流术语》（GB/T18354-2006）将物流设施定义为：“具备物流相关功能和提供物流服务的场所”，包括物流园区、物流中心、配送中心，各类运输枢纽、场站港、仓库等。仓储物流基础设施是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。

2.所属行业监管体制及政策趋势

（1）行业监管部门

现代物流具有跨区域、跨部门、跨行业特征，涉及运输、仓储、货代、联运、制造、贸易、信息等行业，政策上关联多个监管部门。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发改委等九部门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称“《意见》”），《意见》取消了多项针对物流企业的行政性审批，确立了由国家发改委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制。6 个月后，全国现代物流工作部际联席会议制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等，其主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。

（2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织。作为目前仓储物流行业的主要全国性行业组织和全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订等，以推动中国物流业的发展、推动政府与企业采购事业的发展、推动生产资料流通领域的改革与发展作为主要任务。

（3）行业主要政策

表 2-3-1 仓储物流行业近年来主要政策

时　间	发布部门	政策名称	主要内容
2018-12	国家发改委、交通部	《国家物流枢纽布局和建设规划》	到 2020 年，通过优化整合、功能提升，布局建设 30 个左右辐射带动能力较强、现代化运作水平较高、互联衔接紧密的国家物流枢纽，促进区域内和跨区域物流活动组织化、规模化运行，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业，初步建立符合我国国情的枢纽建设运行模式，形成国家物流枢纽网络基本框架
2019-02	国务院	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽
2019-03	国家发改委	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系
2019-09	国务院	《交通强国建设纲要》	发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流运营模式
2019-09	国家发改委、交通部	《关于做好 2019 年国家物流枢纽建设工作的通知》	共有 23 个物流枢纽入选 2019 年国家物流枢纽建设名单。其中东部地区 10 个、西部地区 7 个、东北地区 1 个。涵盖陆港型、空港型、港口型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型等 6 种类型
2020-03	财政部、国家税务总局	《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》	自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2020-03	国家发改委	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级
2021-03	全国人民代表大会	《中华人民共和国国民经济和社	建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分

		会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系
2021-08	商务部等9部门	《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021—2025年）》	优化商贸物流网络布局，建设城乡高效配送体系，促进区域商贸物流一体化。提升商贸物流标准化水平，推广应用现代信息技术，发展商贸物流新业态新模式。提升供应链物流管理水平，加快推进冷链物流发展，健全绿色物流体系。保障国际物流畅通，推进跨境通关便利化，培育商贸物流骨干企业
2021-11	交通部	《综合运输服务“十四五”发展规划》	提出加快构建“全球123快货物流圈”（国内1天送达、周边国家2天送达、全球主要城市3天送达），一体化的货运物流服务系统初步建立，现代国际物流供应链体系不断完善，运输结构进一步优化，运输装备水平大幅提高，绿色化、数字化发展水平明显提高，服务支撑经济社会发展能力进一步增强
2022-01	国家发改委	《“十四五”现代流通体系建设规划》	培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑
2022-04	交通部 等5部门	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》	支持有条件的县级物流中心和乡镇运输服务站拓展冷链物流服务功能，为农产品产地预冷、冷藏保鲜、移动仓储、低温分拣等设施设备提供运营场所，改善农产品产地“最初一公里”冷链物流设施条件
2022-05	财务部、商务部	《关于支持加快农产品供应链体系建设进一步促进冷链物流发展的通知》	统筹支持农产品市场保供。有关省（含2021—2022年农产品供应链体系建设支持省）可根据本地实际情况，将获得的2022—2023年服务业资金支持农产品供应链体系建设的补助资金，适当用于支持农产品市场保供工作。对于2022年以来承担相关流通保供任务并受到公共卫生事件影响的冷链物流企业，地方可结

			合实际统筹支持。具体支持内容、方式等由省级商务和财政主管部门确定，并在工作方案中予以体现
2022-10	交通部、国家标准化管理委员会	《交通运输智慧物流标准体系建设指南》	为促进智慧物流体系建设标准化，针对运输配送环节，突出智慧特征，按照需求导向、创新引领、场景驱动、动态调整的总体思路，制定智慧物流基础通用标准、设施设备标准、系统平台与数据单证标准、服务与管理标准
2022-12	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》	统筹国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、示范物流园区等布局建设，加快建设农产品产地仓储保鲜冷链物流设施，提高城乡冷链设施网络覆盖水平，推动食品产销供的冷链全覆盖
2022-12	国务院办公厅	《“十四五”现代物流发展规划》	完善冷链物流设施网络。发挥国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地的资源集聚优势，加强产销冷链集配中心建设，提高产地农产品产后集散和商品化处理效率，完善销地城市冷链物流系统。改善机场、港口、铁路场站冷链物流配套条件，健全冷链集疏运网络，引导商贸流通企业改善末端冷链设施装备条件，提高城乡冷链设施网络覆盖水平。提高冷链物流质量效率。大力发展铁路冷链运输和集装箱公铁水联运等
2023-02	国务院	《质量强国建设纲要》	统筹推进普惠金融、绿色金融、科创金融、供应链金融发展，提高服务实体经济质量升级的精准性和可及性。积极发展多式联运、智慧物流、供应链物流，提升冷链物流服务质量，优化国际物流通道，提高口岸通关便利化程度。加快发展海外仓等外贸新业态。
2023-03	财政部、税务总局	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》	自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2023-06	国家发改委	《关于做好 2023 年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	切实发挥基地带动引领作用，整合集聚冷链物流资源，促进冷链物流与相关产业深度融合、集群发展，为构建新发展格局创造更好条件。同时，加强国家骨干冷链物流基地运行监测，建立健全国家骨干冷链物流基地重大项目储备库并

			动态更新。国家发展改革委将加强基地建设运行情况监测评估，并统筹利用相关资金渠道支持基地内符合条件的项目建设
2023-07	农业农村部办公厅	《关于做好现代设施农业建设项目谋划储备的通知》	以优化设施农业布局、适度扩大规模、升级改造老旧设施为重点，完善“分类设库、分层储备、分级管理”运行机制，支持建设以仓储保鲜和烘干为主的现代物流设施

（4）行业主要法律法规及规范性文件

表 2-3-2 仓储物流行业主要法律法规及规范性文件

时　间	发布部门	政策名称	主要内容
2007-09	国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	《仓储从业人员职业资质》（GB/T21070-2007）	该标准由全国物流标准化技术委员会提出并归口。该标准规定了仓储管理员、仓储经理等仓储从业人员的 职业资质条件，对行业人员的从业资质进行了规范，适用于专业仓储、物流企业等相关行业参与方，生产与流通企业的仓储部门也可参照使用
2014-04	商务部	《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T11068-2013）	该标准由商务部提出并归口，中国仓储业协会组织起草，对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定，适用于 网络零售商的自建仓储体系以及为网络零售商提供仓 储服务的第三方仓储作业
2016-08	国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	《仓储物流自动化系统功能安全规范》（GB/T32828-2016）	该标准覆盖了不同复杂程度及规格的系统，主要应用于使用了自动化仓储物流装备的物流企业和上游生产加工企业
2018-12	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《农业生产资料供应服务 农资仓储服务规范》(GB/T37070-2018)	该标准规定了农资仓储服务的基本要求、服务要求和服务质量改进。适用于提供农资仓储服务的组织、机构或企业。农资生产或销售企业的内部仓储服务可参照执行
2020-11	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《电子商务第三方仓储服务管理规范》（GB/T 39439-2020）	该标准规定了电子商务第三方仓储服务提供商的基本条件、服务管理要求及其评价指标。该标准适用于电子商务活动中第三方仓储服务管理

2021-11	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《通用仓库等级》（GB/T21072-2021）	该标准规定了通用仓库等级的划分条件及设施要求。适用于通用仓库及其附属设施
2021-11	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T28581-2021）	该标准规定了通用仓库及库区规划设计中基于现代物流 运作需要的基本要求与参数，适用于单层通用仓库及库区的新建、改建或扩建。多层仓库、低温仓库、危险品仓库的建造规划以及改扩建等也可参照此标准执行
2021-12	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《仓储绩效指标体系》（GB/T30331-2021）	该标准给出了仓储作业绩效指标体系和指标计算方法，适用于仓储作业的绩效管理
2021-12	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《仓储服务质量要求》（GB/T21071-2021）	该标准规定了仓储服务的基本要求、服务质量指标及要求、客户满意度调查的要求，适用于通用和低温仓储服务质量管理
2022-03	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	《绿色仓储与配送要求及评估》（GB/T41243-2022）	该标准规定了绿色仓储与配送的基本要求、仓储要求、配送要求和包装要求，并给出了评估指标。该标准适用于一般货物的仓储与配送

2.3.2 行业发展现状

1.行业市场环境

随着经济增长和居民消费水平提升，我国物流需求不断增加，经济发展带动物流业的崛起，为仓储业的发展奠定了坚实基础。自 2004 年以来，我国社会消费品零售总额连续 14 年保持两位数增长，根据国家发改委社会物流统计数据，2015-2023 年社会物流总额年均复合增速 6.11%，根据国家邮政局《邮政行业发展统计公报》，2013-2023 全国快递业务量复合年均增速 23.68%。

（1）仓储物流总资产情况

受益于我国仓储物流从基础设施到管理服务环节的不断升级，制造业和商贸流通业的潜力释放，以及仓储业战略地位的加强，我国仓储物流行业发展迅速，

行业总资产呈现持续增长趋势。根据第五次全国经济普查数据，截至 2023 年末，交通运输、仓储和邮政业企业法人单位资产总计 59,911.8 亿元，比 2018 年末增长 9.4%。

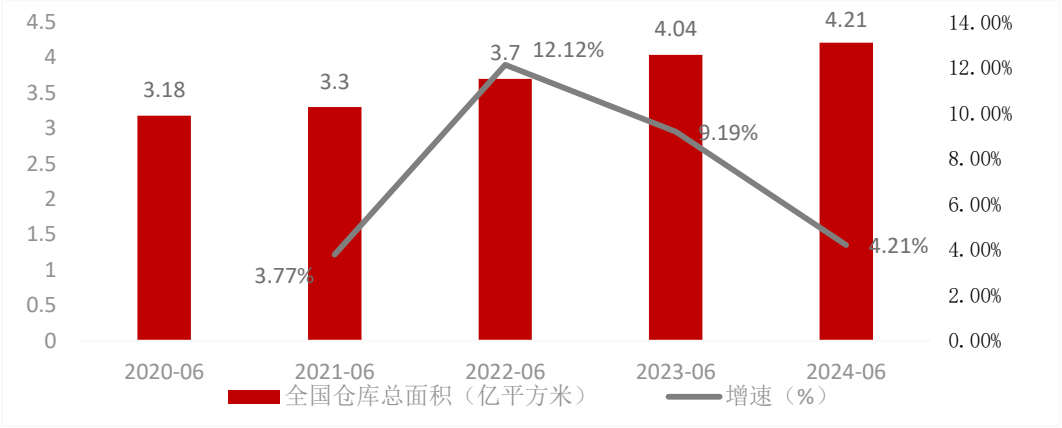
（2）固定资产投资规模情况

根据国家统计局数据，近年国内仓储物流业总体上经历了迅速扩张的过程。仓储业（含装卸搬运）固定资产投资额从 2012 年的 3,120 亿元增至 2023 年的 11,670.8 亿元，年复合增长率达 12.74%。

（3）仓库面积增长情况

根据中国仓储与配送协会统计数据，截至 2024 年 6 月，我国仓库面积总面积超 4.21 亿平方米，环比增长 4.21%，近三年仓库面积稳步增长，显示出较好的行业发展态势。

图 2-3-1 全国仓库总面积（亿平方米）



数据来源：中国仓储与配送协会

（4）城市仓储租金情况

根据物联云仓数据统计，2020 年至 2024 年 2 月，基于仓储供应量以及社会总体需求放缓的双重叠加影响，我国主要物流仓储节点城市的仓库租金整体呈现下降趋势。

图 2-3-2 我国 32 个重点城市[17]平均仓储租金情况

[17]全国 32 个城市为我国部分主要物流节点城市，具体包括哈尔滨、沈阳、大连、长春、太原、郑州、武汉、长沙、南昌、合肥、北京、天津、石家庄、青岛、济南、苏州、无锡、南京、上海、杭州、宁波、嘉兴、深圳、广州、东莞、佛山、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州。



数据来源：WIND，物联云仓

2.行业竞争情况

（1）行业整体情况

我国仓储物流行业与其他基础设施行业相比，进入壁垒和行业集中度相对较低，市场竞争较为激烈，市场化程度相对较高。

从物流仓储的开发建设到运营管理，各阶段的成本收入模式均按照市场化水平定价。在开发建设阶段，物流仓储建设方多以招标、拍卖、挂牌的模式获取仓储用地，并根据建设标准的不同确定市场化建安成本。在运营管理阶段，物流仓储的租约价格通过市场化定价方式确定，通常取决于节点位置和区域供需等因素——物流仓储下游客户行业分布跨度大，需求众多且分散，供需关系下我国仓储物流行业的租金定价市场化程度较高。

（2）行业竞争要素

根据“波特五力模型”，结合仓储物流行业实际情况，对于企业在行业中的所处竞争情形进行分析：

1）潜在进入者的威胁

随着大数据时代的到来，客户需求呈现个性化和多元化。国外先进的仓储物

流企业智能化仓储模式逐渐进入中国市场，一方面智能化仓储技术成本更低，另一方面目前多数国内仓储物流企业与世界先进仓储管理理念还存在一定差距。这将对国内传统仓储物流企业造成一定冲击。

2）上游供应商的议价能力

仓储物流企业需要降本增效，但目前上游供应商各类先进仓储技术尚未被普遍运用起来，且行业中小企业居多，引进新技术所付出的成本或较大。因此，上游供应商的议价能力较弱。

3）下游购买方的议价能力

我国仓储物流企业同质化严重，中小型企业倾向于“薄利多销”，个别超大型仓储物流企业难以影响购买方的议价能力。同时，目前部分下游企业趋向于自建仓库，现有的仓储物流企业议价能力更被削弱。因此，下游购买方的议价能力较强。

4）替代品的威胁

仓储物流企业受新型模式企业的替代威胁整体较小，而第三方仓储物流可能受到自建仓储物流企业替代的威胁。但自建仓储物流成本较高，小规模企业无论从成本还是人力方面较难达到建仓要求，难以与规模化专业化仓储物流企业抗衡。

5）现有竞争者的威胁

大型仓储物流企业对中小企业形成冲击。部分头部企业运用大数据数智化系统进行仓储物流管理改造，基本形成了“物流+互联网”的战略性业务板块。智能仓储物流系统的引进，给中小型仓储企业形成较大的冲击，中小企业本身降成本难，利润微薄，现在由于技术上落后，更可能导致市场份额减少。

跨界仓储物流企业给单一产业链仓储物流企业带来了冲击。跨界仓储物流企业通过延长产业链，增加物流模块，使得运营流程更完善，更重要的是对市场需求更敏感，能够减少存货积压，便于调节仓储成本。

（3）行业竞争格局

得益于良好的市场前景和可观的投资回报率，目前我国仓储物流行业的参与

者众多，竞争格局复杂，行业呈现“一超多强”格局。截至 2023 年 6 月，普洛斯市场占有率 23.15%，位列第一，万纬、易商、菜鸟、宝湾分别位列 2 至 5 位；市场前十名市场占有率高达 73%，集中度较高。

表 2-3-3 国内主要物流仓储开发商市场份额情况

公司	已交付面积	市场份额占比
普洛斯	2,789.28 万平方米	23.15%
万纬	900.88 万平方米	7.48%
易商	585.17 万平方米	4.86%
菜鸟	561.88 万平方米	4.66%
宝湾	561.37 万平方米	4.66%

数据来源：仲量联行

目前市场主流高标仓的开发主体可分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为 50%，内资物流仓储建设方市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

表 2-3-4 物流仓储市场主要参与主体

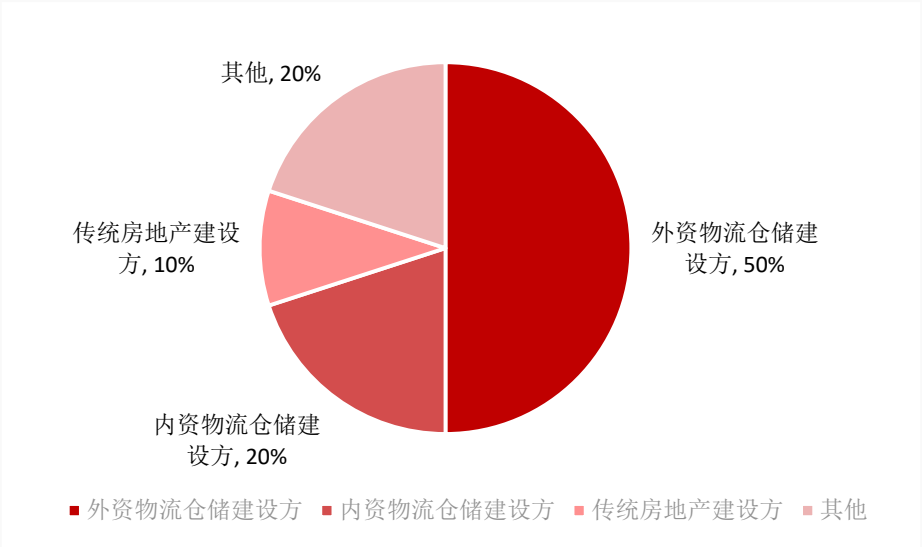
物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业,通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等
内资物流仓储建设方[18]	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中宇培、易商、第一产业集团带有一定外资属性	中国外运、宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作,因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛（LaSalle）等

[18] 持有物流不动产资产的国企：后续土地的供应主要来自于具有区位优势及配送优势的机场及港口旁的核心交通枢纽。目前持有物流不动产资产的国企主要有：盐田港、广州港、招商局、中远海运、白云机场、深圳机场。

电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑,同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透,电商积极自建布局其物流网络	京东、苏宁、国美、菜鸟等
物流企业	未来仓配一体化将成为物流快递发展的方向，推出仓储服务，以仓来切入分销渠道,改变过去层级代理制的分销体系。	顺丰、中通、韵达、圆通等

资料来源：戴德梁行

图 2-3-3 物流仓储市场各类型参与主体市场份额



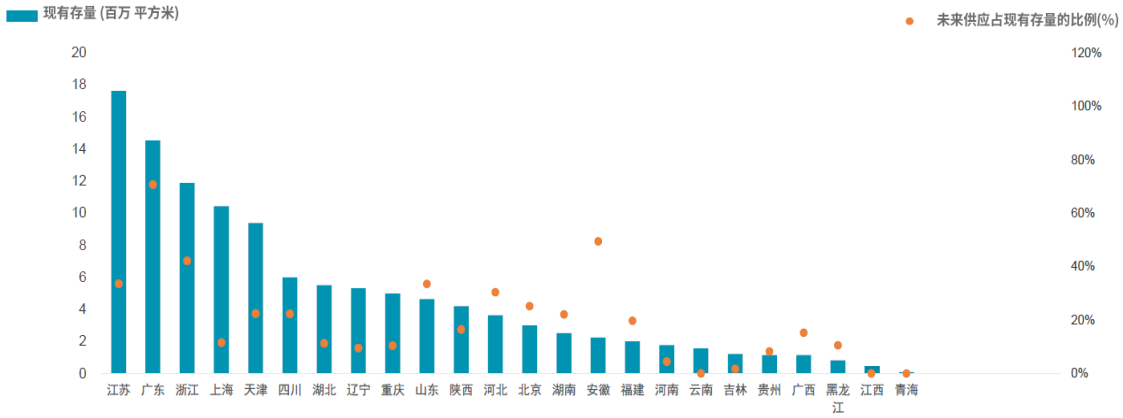
数据来源：戴德梁行

3. 行业市场细分

（1）按区域细分

截至 2023 年末，江苏、广东和浙江的存量仓储用地位居前三，且未来短期供应较大，区域不平衡的现象或还会加剧。在产业发达区域，高标仓需求旺盛，新增供应预计能够得到有效消化；在其他区域，随着新增供应放缓以及各行业需求层面复苏，高标仓市场预计也会逐步回暖。

图 2-3-4 全国仓储土地存量与未来供应（2024-2026）



数据来源：戴德梁行

根据物联云仓数字研究院数据，截至 2023 年 6 月，当年供应面积为 115.2

万平方米，从新增供应面积的地区分布看，主要集中在东部地区（占比 92.26%），其次是中部地区（占比 4.04%）。

（2）按仓库性质分

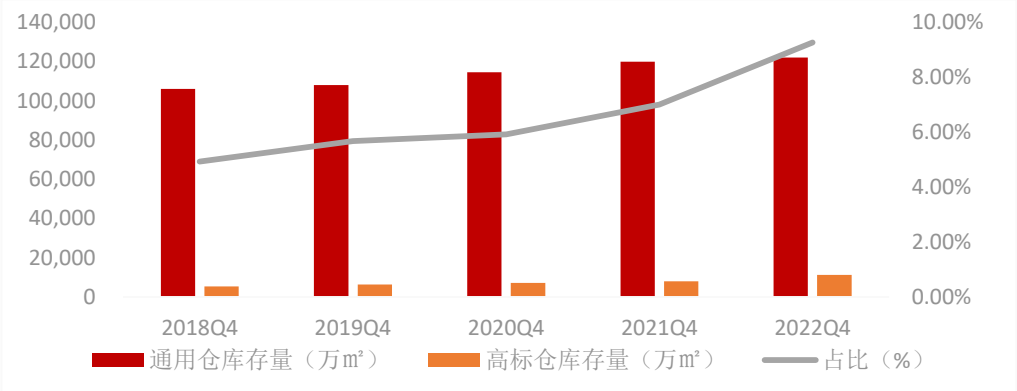
仓储物流基础设施的分类口径较多，如土地类型、建设成本、仓库规格及规模。按照物流仓储的建造标准，可细分为高标准物流仓储（简称“高标仓”）和普通物流仓储（简称“普通仓”）；根据仓储货物性质，可细分为保税仓库与非保税仓库。

1）高标仓和普通仓

高标仓与普通仓的区别较为显著，除了建筑本体差别之外，高标仓在消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等重要标准上都比普通仓要求更高，高标仓根据用途又可进一步分为标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等；而普通仓仓储空间狭小，房屋与设备的品质低下，空间利用率与运营效率偏低，仅能满足基本的仓储需求。高标仓除建设标准高以外，往往地理位置处于物流干线运输核心节点城市，出租率高，租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强；而普通仓由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，未来较难满足使用方较高的需求。

在行业发展早期全国物流仓储设施缺口明显，仓储行业发展迅速，具有规模大、分散度高等特征，主要为普通仓；近年来，随着电商经济发展以及新零售需求、供应链整合等，促进了高标仓的发展。自 2008 年后全球经济恢复，高标仓市场不断被国内外投资机构和开发商所看好；同时，随着国内电商进一步发展，市场消费快速增长，高标仓长期面临着结构性短缺情况。根据中信建投证券发布的《仓储物流行业研究报告》，截至 2022 年末，全国 66 个城市开发商及金融机构高标仓存量共计 1.12 亿平方米，高标仓规模占整体仓储比重尚不足 10%。

图 2-3-5 2018 年—2022 年高标库占全国通用仓库存量比重



数据来源：中信建投证券

2）保税仓库与非保税仓库

（a）定义区别

根据海关总署的定义，保税仓库是指经海关批准设立的专门存放保税货物及其他未办结海关手续货物的仓库。保税仓库与非保税仓库最大区别是保税仓库及其所有的货物受海关的监督管理，保税仓库多分布于重要港区及保税区内，主要面向跨境商贸，与进出口贸易发展紧密相连。保税仓库具备报关费用成本低、时间短、享有税收优惠等特点，有利于降低企业成本，缩短资金占用时间，提高企业经营效率。随着我国进出口贸易的不断扩张，保税仓库的需求量也不断增加，整体处于供不应求的状态。

（b）保税仓库情况

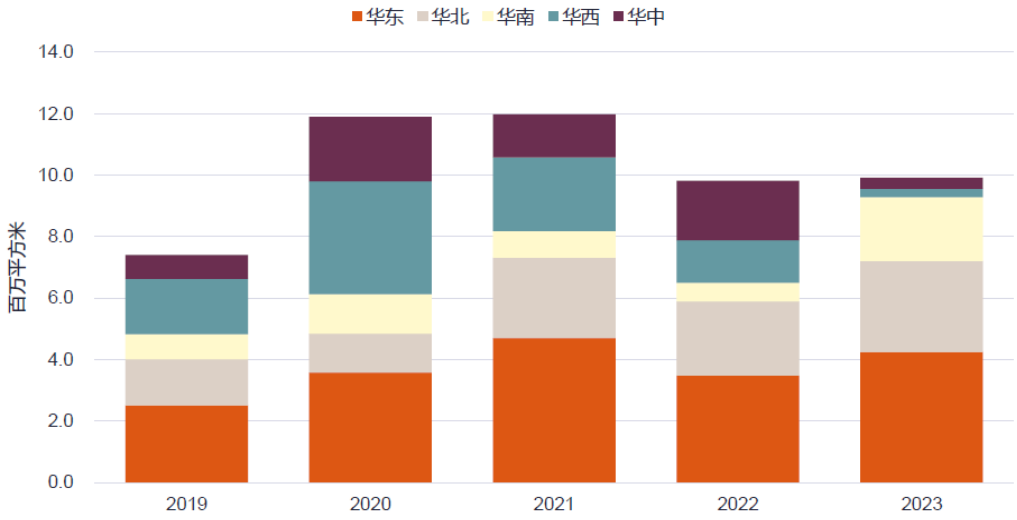
根据戴德梁行统计，2020 年全国保税仓库建筑面积约为 1,500 万平方米，港口高标仓约占三分之一，主要集中在东部沿海城市。其中，上海市、深圳市、广州市港口保税仓库的建筑面积分别约为 230 万、180 万和 100 万平方米。目前我国保税区已趋于饱和，预计未来批复数量将进一步缩减。长期来看，港口保税仓库对保税加工货值、进出口总额均具有正向促进作用，港口保税仓库市场整体向好。

（c）非保税仓库情况

根据第一太平戴维斯对国内 31 个主要城市的跟踪研究，截至 2023 年，非保税高标仓市场存量超 9,000 万平方米。其中，华东区域市场存量超过三分之一，过去四年持续保持较高的新增供应态势；华北市场自 2021 年起持续放量，至 2023

年，廊坊、天津等地的供应势头依然未减，北京也迎来了超过 30 万平方米的供应小高峰。

图 2-3-6 2019 年—2023 年非保税高标仓历史新增供应[19]



数据来源：第一太平洋戴维斯

4. 市场供需状况

2013 年至 2023 年我国社会物流总额始终保持增长。其中，2022 年全国社会物流总额 347.60 万亿元，按可比价格计算同比增长 3.4%；2023 年我国社会物流总额达 352.40 万亿元，按可比价格计算同比增长 1.3%。

我国仓储物流设施总体供给充足，但目前大量存量仓储项目难以满足市场需求。高标仓由于其更合理的设计和更高的物流运转效率，更受消费、高端制造等行业青睐；但由于土地供应、行业成熟度有限、非高标仓升级改造难度大等原因，导致我国高标仓缺口较大。

表 2-3-5 高标仓供需缺口计算

项　　目	数　　据
我国仓储总面积（亿平方米）	10
其中：高标仓占比	22%
高标仓潜在需求（亿平方米）	2.18
存量高标仓面积（亿平方米）	0.75

[19] 华东：上海、苏州（包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域）、南京、嘉兴、宁波、无锡、杭州、南通/华北：北京、天津、廊坊、沈阳、济南、青岛/华南：广州、深圳、东莞、佛山、惠州/华西：成都、重庆、西安、昆明、贵阳/华中：武汉、郑州、长沙。

高标仓供需缺口（亿平方米）	1.43

数据来源：中信建投证券

5.行业壁垒情况

（1）布局网络的壁垒

物流园区经营有着网络化和规模化的特点。因此，物流园区的数量、规模、布局及区位条件直接决定了企业开展物流仓储业务的地域范围和服务水平。早期的行业进入者可以在热点城市以较低的价格获取区位较好、规模较大的园区用地，并且以较低的成本完成园区的开发建设，通过占据运输枢纽和节点城市的仓储物流项目，组建物流骨干网络，形成覆盖全国甚至跨境的物流网络，从而在获取客户和服务定价等方面取得一定优势。随着优质土地供应的减少和土地价格的上涨，后期进入者在土地获取、网络布局方面面临一定的劣势。

（2）品牌及客户资源壁垒

具有领先地位的仓储物流企业能够根据客户不同的需求，提供覆盖整个供应链的一体化物流解决方案和综合物流服务。通过优质高性价比的服务提高顾客忠诚度及粘性，并打造出为市场认可的品牌，成为其能够形成差异化竞争优势的根源所在，使后进入者面临品牌及客户资源的壁垒。

（3）管理壁垒

仓储物流业务各个流程的质效对仓储物流企业的发展均有重要影响。为保证园区出租率，并确保业务高效率、低成本运营，企业需要经过长期业务探索达到精细化管理标准。对行业新进入者而言，在选址规划、土地获取、网络布局、运能管理、流程控制、信息系统建设等方面均存在较高的管理壁垒。

（4）资金壁垒

仓储物流行业是典型的资金密集型行业。在前期征地和开发建设阶段往往需要在短期内投入大量资金，建设完毕后还需一定的培育期才能实现较高的出租率，且后续收入来源主要为客户的租金，资金回收期较长。上述行业特点对于新进入者提出较高的资金要求，构成了仓储物流行业的资金壁垒。

表 2-3-6 主要城市对物流地产的投资强度和税收强度要求

城　市	投资强度（万元/亩）	税收强度（万元/亩）
上海、北京、广州核心区域	1000-1500	1200-1800
上海、北京、广州、苏州市区	450-1000	900-1200
杭州、南京、常熟、昆山、太仓	450-650	100-150
武汉、长沙、郑州、天津、廊坊、东莞、佛山、成都、重庆	400-500	50-100

数据来源：第一太平戴维斯，中信建投证券

（5）技术壁垒

传统仓储物流行业的机械化、自动化、信息化水平不高，技术壁垒比较低。随着大数据、云计算、物联网、人工智能等先进信息技术与物流行业的深度融合，相关先进技术已在仓储物流行业投入实际使用。随着智能云仓库、自动化分拣立体仓库等相关应用技术的逐渐完善，有望进一步降低仓储物流的运营成本，提高经营效率，并形成一定的行业技术壁垒。

6. 区域外贸行业发展情况

瑞达无锡、瑞达昆山项目的整租方除涉及进出口的合同物流和货代业务外，也在合规前提下，开展部分非保税仓相关业务。瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目整租方开展外贸业务的底层客户中，涉美进出口业务占比较低，2024 年，瑞达无锡涉美进出口业务的底层客户对无锡中外运的收入贡献在 0.75%左右，瑞达昆山底层客户不涉及对美进出口业务。近年来，中美贸易摩擦不断，无锡和昆山持续优化贸易结构，逐步调整国际市场布局，开拓新兴市场，区域内与其他国家的贸易量持续增长，因此现下的关税博弈虽在一定程度上会为该地区的经济和贸易行业发展带来不确定风险，但并不构成实质性发展障碍。

1）无锡和昆山外贸行业发展情况

①无锡外贸行业发展情况

近年来，无锡市外贸行业发展势头强劲，2024 年进出口总额 7,709.5 亿元，同比增长 9.1%，并通过优化产业结构和拓展新兴市场推动外贸高质量发展。在结构优化方面，无锡市逐步向价值链高端攀升，2024 年无锡市高新技术产品进出口额同比增长 15.5%，占无锡市进出口总额的 42.5%。另一方面，无锡市正在逐步调整国际市场布局，降低对外依赖风险。2024 年，无锡市对“一带一路”国

家进出口总额为 3,987 亿元，同比增长 11.9%，占无锡市进出口总额的比重首次超过 50%；2025 年一季度，无锡市对“一带一路”国家进出口总额占比为 51.2%，东盟国家占比为 17.4%，贸易结构持续优化。

②昆山外贸行业发展情况

2024 年，昆山市进出口总额 8,147 亿元，同比增长 7.0%，发展动力和市场活力强劲，主要得益于昆山市对加工贸易的重视和创新政策的支持，特别是针对电子信息、装备制造等主导产业实施了“固本”工程和“强基”工程，促进了制造业与服务业的深度融合，并推动数字经济与先进制造业的协同发展。分区域看，2024 年，昆山市与欧美等传统市场进出口同比增长 2%，与“一带一路”新市场进出口增长 15.3%，逐步实现市场多元化，降低对外部单一市场的依赖，增强抵御国际市场波动的能力。

2）美国关税政策对外贸行业及瑞达无锡、瑞达昆山物流项目的影响

①美国关税政策对外贸行业的影响

2024 年，中国自美国进口商品总额仅占中国货物进口总额的 6.3%。从绝对规模看，电子机械、农产品、化工、能源等行业自美国进口规模较大。关税政策的变化可能加速中国相关行业的进口“分流”和国产替代。一方面，中国自美国进口的农产品、半导体设备、药品和飞机等订单或将分流至巴西、日本、德法等国家。另一方面，受益于产业链完整性、规模优势以及技术不断创新升级，本土企业在化工、汽车以及半导体等领域实现国产替代的可能性较大。自 2018 年中美贸易摩擦以来，尤其是随着美国在半导体领域对中国实行出口管制，中国已加速推进这些领域的国产替代，中国进口集成电路的规模占总量的比例已从 2018 年的 2.7%下降至 2024 年的 1.5%。

受中美贸易摩擦影响，昆山企业积极开拓中东欧、东南亚、南美、非洲等新兴市场，2025 年一季度，昆山市对东盟、韩国、印度进出口总额分别同比增长 32.5%、8.6%、146.9%；对共建“一带一路”国家进出口总额同比增长 7.6%。无锡企业积极开拓东亚、东南亚、日本、韩国等新兴市场，2024 年，无锡对“一带一路”共建国家进出口 3,987 亿元，增长 11.9%，占比达 51.7%，首次超过半数；

对 RCEP 国家进出口 3,396.1 亿元，增长 12.7%；对东盟进出口 1,297.9 亿元，增长 14.8%。

②关税政策对瑞达无锡、瑞达昆山物流项目的影响

从底层客户数据来看，当前关税调整对项目稳定性影响较小。从贸易线路方面看，瑞达无锡、瑞达昆山底层客户的贸易对象主要为印度、马来西亚、新西兰、荷兰、韩国等地，涉及美国的业务较少。具体分析如下：

A.涉美进出口业务的底层客户对整租方收入贡献较小

2024 年整租方整体年度收入 86,438.03 万元，主要业务收入分为合同物流服务收入和货运代理服务收入，五家整租方货运代理服务收入合计占比较低，仅 5.58%，其中，瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目整租方无锡物流、昆山物流货运代理业务占比分别是 45.93%、33.18%，其货运代理服务收入分别是 3,517.45 万元、532.68 万元，在五家整租方 2024 年收入合计中的比例仅 4.07%、0.62%，占比较小。且瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目涉美进出口业务的底层客户对整租方收入贡献的占比较小。瑞达无锡物流项目的主要底层客户以医药、制造业等行业为主，受关税加征等影响较小。2024 年，瑞达无锡底层客户中仅有一家需从美国进口部分原材料。该底层客户对无锡中外运的收入贡献在 0.75%左右，占比较小；瑞达昆山物流项目的整租方服务的底层客户不涉及对美进出口业务。

B.仓库可承接非保税仓业务

若未来因关税政策影响导致部分涉及美线进出口的底层客户终止合作，整租方可向海关申请扩大非保税分类监管区域，以承接非保税仓储需求，为两个保税仓库的业务稳定性提供保障。

综上所述，涉美进出口业务的底层客户对整租方收入贡献较低，短期内对项目运营稳定性的影响较小。

关税政策的不确定性可能给全球经济和供应链带来一定冲击和变化，由于瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目位于综合保税区内。受宏观贸易环境影响，若未来中美贸易谈判进展不及预期、第三国对中国出口商品关税大幅上升，可能

导致底层客户进出口贸易量下滑，整租方收入下降而导致其仓储需求下降，可能影响本基金项下投资人获得的收益分配水平稳。

2.3.3 行业发展前景及影响因素

1. 行业发展前景

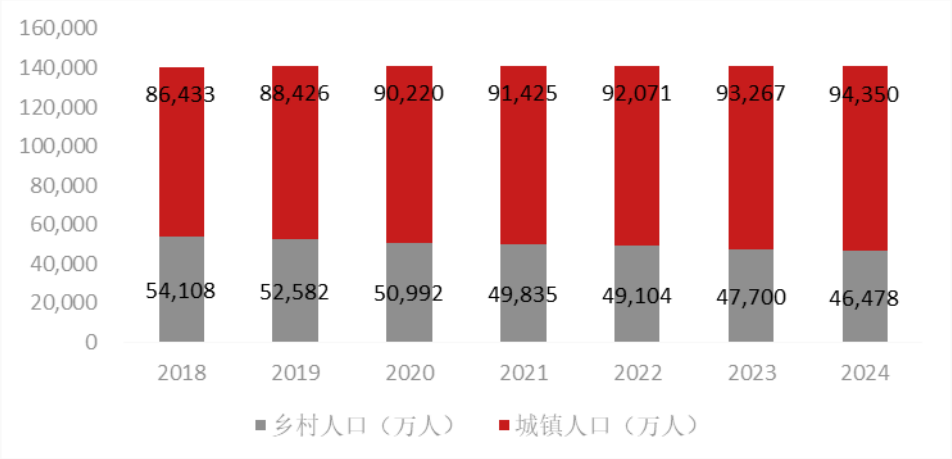
（1）城镇化和城市群发展，创造热点市场区域

城镇化和城市群一体化的趋势将促进零售热点地区仓储物流需求的增长。2010 年，中国只有 38 个城市的社会消费品零售总额超过 1,000 亿元，到 2021 年已增加至 128 个，预计到 2030 年社会消费品零售总额超千亿城市将达到 196 个。国家“十四五”规划提到将以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以中心城市为引领，提升城市群功能，形成高质量发展的重要区域，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力。

1）人口和城镇结构性调整

2024 年全国人口总量略有下降，但城镇人口继续保持增长，城镇化质量稳步提高，城镇化空间布局持续优化，为仓储物流行业发展提供内生动力。截至 2024 年末，全国人口为 140,828 万人，其中城镇常住人口达 94,350 万人，较 2023 年增加 1,083 万人；常住人口城镇化率为 67%，较 2023 年提高 0.84 个百分点。

图 2-3-7 全国人口规模及城镇化水平



数据来源：国家统计局

2）物流枢纽计划

根据国家“十四五”规划，城市群将进一步发挥辐射带动作用，对交通基础设施的大规模投资亦为城市群奠定了更为有效的配送基础。到 2025 年，全国将布局建设约 150 个国家物流枢纽，枢纽间的分工协作和对接机制更加完善，社会物流运行效率大幅提高，基本形成以国家物流枢纽为核心的现代化物流运行体系。同时随着国家产业结构和空间布局的进一步优化，以及物流降本增效综合措施的持续发力，推动全社会物流总费用与 GDP 的比率下降至 12%左右，届时将进一步带动物流仓储的总需求。

表 2-3-7 2023 年各区域主要物流节点城市物流仓储市场情况

区域	总存量（百万/平方米）	平均租金（元/平方米/每月）	空置水平（%）
华北市场			
北京	2.70	59.20	11.80
天津	6.09	24.90	23.20
廊坊	4.26	24.80	51.30
沈阳	1.89	17.20	18.50
济南	1.82	26.30	20.80
青岛	1.46	27.60	4.10
平均	**3.04**	**30.00**	**21.62**
华东市场			
上海	7.46	49.40	16.30
苏州	11.81	37.80	29.10
嘉兴	4.23	32.50	31.80
无锡	2.42	31.30	3.80
杭州	2.89	35.50	10.80
南京	2.44	31.30	20.50
平均	**5.21**	**36.30**	**18.72**
华南市场			
广州	3.55	42.10	7.10
深圳	0.72	59.50	4.10
东莞	2.78	43.90	0.40
佛山	2.83	35.40	6.60
惠州	1.21	35.50	17.00
平均	**2.22**	**43.28**	**7.04**
华西市场			
西安	3.57	23.60	13.90
成都	5.87	22.80	6.90
重庆	5.44	19.40	26.40

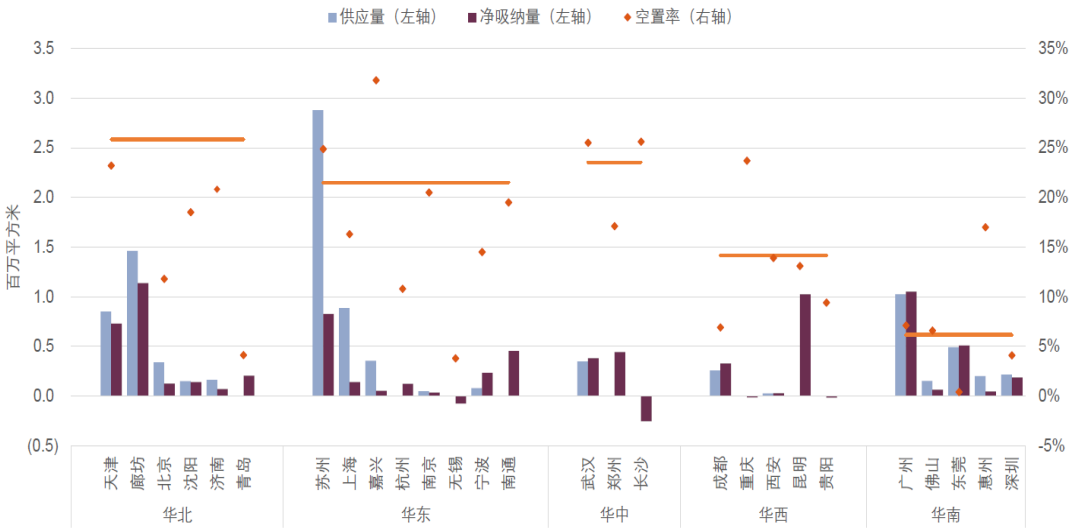
昆明	1.18	23.70	13.10
贵阳	0.80	25.90	9.40
平均	**3.37**	**23.08**	**13.94**
华中市场			
郑州	2.47	23.50	17.10
武汉	6.30	20.10	25.50
长沙	1.68	24.70	25.60
平均	**3.48**	**22.77**	**22.73**

数据来源：第一太平洋戴维斯

（2）高标仓逐渐替代非高标仓

随着仓储物流行业对配送效率及项目合规性要求的提高，普通仓逐渐被高标仓替代。目前我国高标仓客群以消费企业、高端制造业和第三方物流为主。由于我国传统零售行业集中度提升、电商扩张促进第三方物流业务发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求有望表现强劲。

图 2-3-8 2023 年高标仓供应、吸纳及空置率（主要仓储物流城市）



数据来源：第一太平洋戴维斯

1）零售市场集中度提升，扩容仓储市场规模

2023 年中国商业零售百强企业（以下简称“百强企业”）收入占社会消费品零售总额的比例为 8.2%。其中，前三名、前五名和前十名企业销售规模占百强整体销售规模的比重分别为 38.82%、45.59%、56.47%，零售市场整体集中度较高。

随着近年来我国零售业集中度的提升，大型连锁业态模式大量涌现，商品的

组织流通从“无序”向“有序”升级，主要表现在联合采购、规模配送、精细管理等方面，这也将提升零售行业对于仓储业的更高需求。

表 2-3-8 2023 年中国零售百强企业前十排名情况

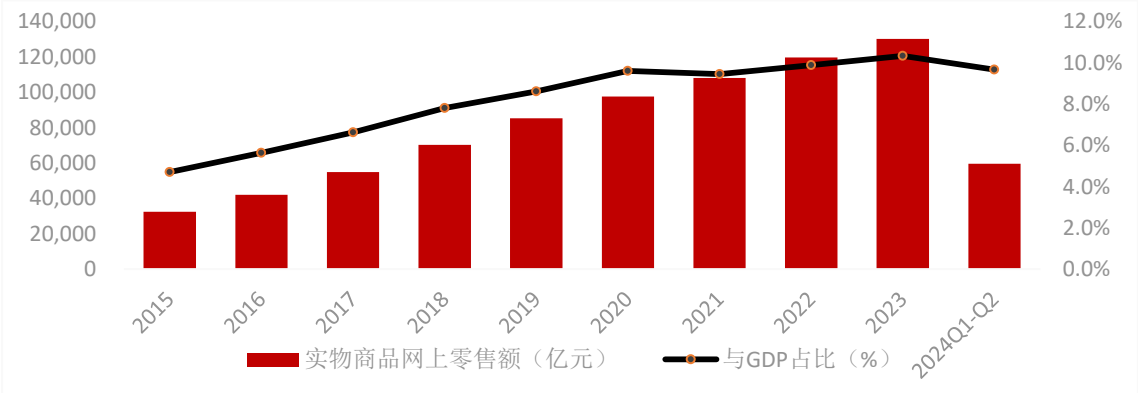
序号	企业名称	业务模式	销售规模（亿元）
1	京东	电商	8,712.24
2	大商集团	百货商业	3,258.22
3	沃尔玛（中国）	连锁商超	1,202.17
4	居然之家	家居百货	1,176.00
5	唯品会	电商	1,056.13
6	苏宁易购	百货商业	940.90
7	永辉超市	连锁商超	855.51
8	康成投资	零售业投资	722.07
9	物美	百货商业	648.91
10	合肥百货大楼	百货商业	633.00

数据来源：中国商业联合会、中华全国商业信息中心，2024 年 6 月发布

2）网购市场扩张、第三方物流承接外包需求

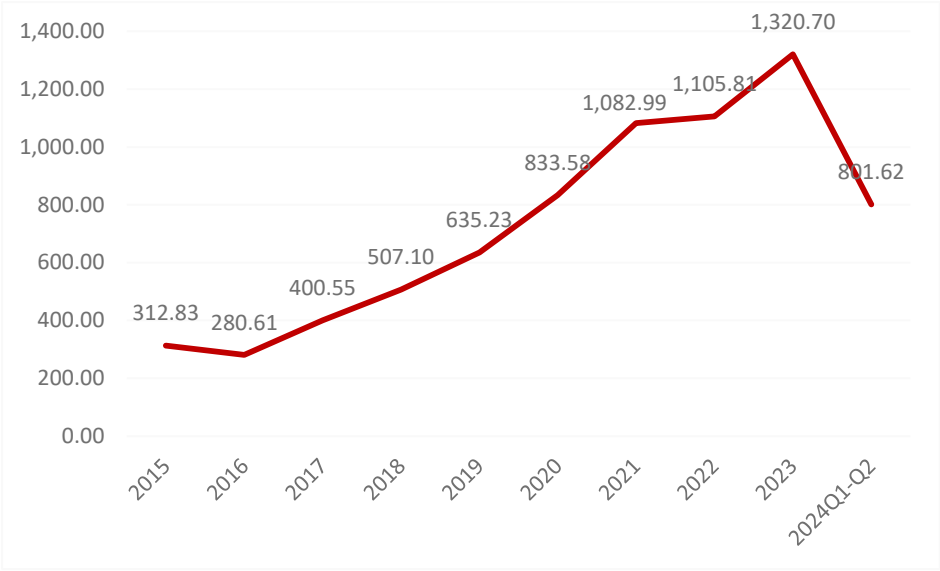
在零售业务模式方面，我国网购市场占社会零售比重接近三成，且增长势头持续；2024 年 1-6 月，全国网上零售额 7.10 万亿元，比上年增长 9.8%；其中，实物商品网上零售额 5.96 万亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。2023 年，规模以上快递业务量 1,320.70 亿件，同比增长 19.4%。

图 2-3-9 2015-2024 上半年国内实物商品网上零售额（万亿元，%）



数据来源：WIND、国家统计局

图 2-3-10 2015-2024 上半年国内快递行业件量（亿件）



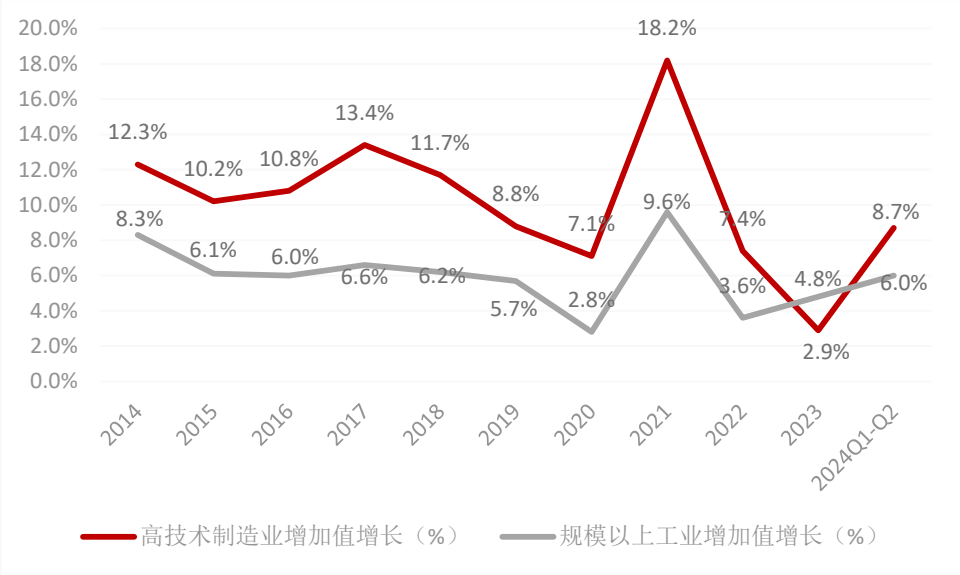
数据来源：WIND、国家邮政局

网购市场的快速发展将直接推升对高标仓的需求。网购对于仓储管理水平要求严格，故以京东等电商为代表的大型电商倾向于用高标仓来作为其大型订单的处理中心。同时，电商模式的变迁也进一步刺激行业需求。目前 B2C 已经超过 C2C 成为我国主要的网购模式，B2C 物流呈现多批量、小批次的特点，对高标仓的需求相对 C2C 更高。当日达、次日达和同城配送等时效产品的兴起，也亟须高标仓作为其后台运营的基础设施支撑。

3）制造业产业升级，催生仓储革新

进入 21 世纪，我国制造业逐步从传统低端制造业向高端制造业转型升级。相比于传统制造业，汽车、机械、电子通讯、医药等高端制造业的产品结构较为复杂、供应商众多、产品更新迭代快，因此供应链效率尤为重要，这导致高端制造业及其上下游供应链产业也成了高标仓的重要租户群体。

图 2-3-11 2014—2024 上半年国内高技术制造业、规模以上工业同比增长率



资料来源：国家统计局

制造业产业升级一方面为第三方仓储行业带来更多市场需求，但同时要面对更高的仓储标准要求。同时，第三方仓储企业也同样要面临上述企业自建仓库的冲击，“跨界”企业逐渐增多，制造业等企业为了延长自己的产业链进入仓储行业，给第三方仓储企业带来竞争压力。

4）市场愈发重视仓储配套供应链能力

随着我国产业升级，高端产业业务链条复杂程度提升，对于运输质量的重视与对成本的控制要求不断提高，企业开始外包给更高效的外部公司，从而促进了第三方物流快速发展。不同行业客户基于产品特征对物流供应链存在不同需求，例如电商行业要求小批量、高频次、高时效的运输服务，医疗行业对于端到端冷链物流、信息系统具有较高要求。在此背景下，由大数据、智能化、可视化赋能的柔性供应链成为当前物流行业供应链的主要发展趋势之一。物流企业构建柔性供应链能更快捷、更经济地响应企业生产经营活动中多样、综合、实时变化的物流需求。

5）科技赋能，仓储资源结构调整

目前以菜鸟和京东为代表的电商物流企业，都在加大对智慧物流的研发和投入，科技的应用将促使物流企业进一步降本增效。自动化和智能化的物流设备和技术，可以有效地减少成本费用同时提升仓储物流设施的空间利用率和作业效率，使得相同业务量使用更少仓库面积。因此，自动化设备和智慧物流的应用将导致

仓库资源需求的变化，部分区域仓储需求增量放缓甚至面临下降风险，这一趋势可能促使非高标仓的租户群体对高标仓的需求逐步增加。

6）国内纵向整合成行业趋势

近年来受政府对仓库资源合规性的要求，同时仓储物流业务中快进快出的消费型物流需求比重不断增加，导致对高标仓的需求不断增加，全国大部分一、二线城市出现了仓库资源不同程度的短缺。

因此，纵向整合是物流开发商与运营商的共同需求。开发商以股权合作、战略投资的方式整合运营商，寻求更多的需求、土地、品牌等资源；而运营商则主要通过新设公司、轻重分离、股权收购等形式整合开发商，主要获取的是仓储资源、资产结构优化以及收益结构优化。两者整合后，物流开发商向运营商提供物业载体，而运营商则向开发商提供承租保证和资源获取，相辅相成。

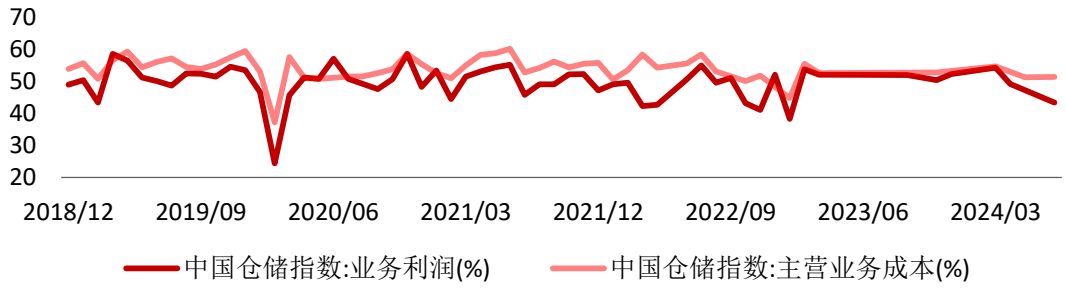
2. 行业利润水平及变动趋势

（1）行业利润水平

1）规模盈利模式

整体来看，中国仓储业务成本指数水平整体高于利润指数水平，虽然行业利润有所增长，但成本不断增高对企业经济效益产生不利影响。2022 年及之后的一段时间，中国仓储行业仍然是依靠规模化和低盈利发展模式。物流仓储企业转变发展模式、探索降本增效仍有广阔前景。

图 2-3-12 2018 至 2024 年 7 月中国仓储指数

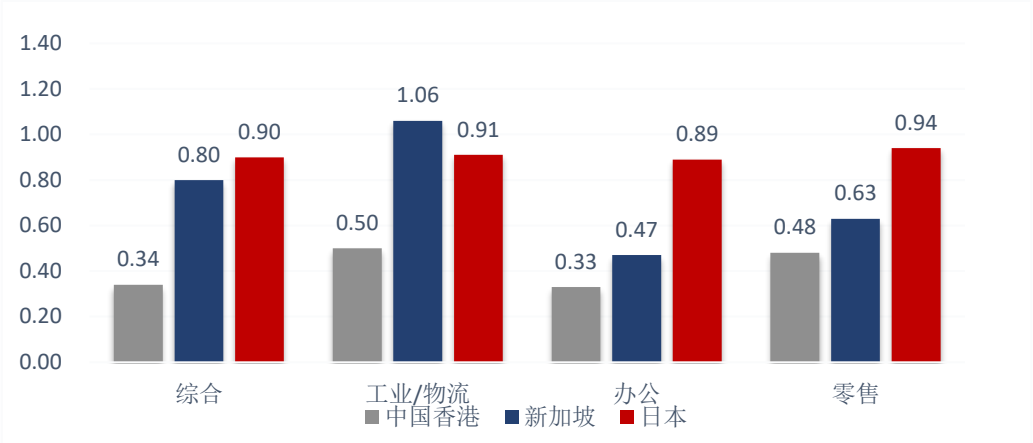


数据来源：WIND、中国物流与采购联合会

2）核心城市圈的物流仓储较商业、住宅地产等投资回报率更高

从国际经验看，仓储物流资产的资本化率一般高于商办物业，成为社保基金、国家主权财富基金、养老基金以及保险资金等长期资本青睐的投资标的。2022 年在公共卫生事件、俄乌冲突等因素带来的通胀压力下，以美联储为代表的全球发达经济体的加息缩表措施更趋强烈，海外主要股票市场呈现一定程度下跌。动荡的环境对各国 REITs 市场也带来波动，但数据显示仓储物流类资产相较于该国家其他行业类别的 REITs 市净率更为稳定，波动幅度更小。

图 2-3-13　2023 年 REITs 各业态平均市净率的比较



数据来源：戴德梁行

（2）供需矛盾下物流仓储租金持续上涨

随着 2008 年后全球经济逐步恢复，我国物流高标仓市场持续受国内外投资机构和开发商看好。同时，国内电商快递崛起和消费快速增长，使得目前高标仓的增速不能够满足零售业、制造业持续增长的需求，供需矛盾下空置率持续下降、租金持续提升。

3. 行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

1）国民经济持续发展带动仓储物流园区快速发展

随着我国经济持续增长，居民消费能力逐步增强，消费结构不断改善，国民经济的新增长点不断涌现，将推动仓储物流行业的整体快速发展。宏观经济的持续稳定增长为仓储物流行业发展奠定了基础。

2）纳入基建范畴，仓储物流地产获政府大力支持

伴随电商经济突飞猛进以及新零售连锁化发展，仓储物流基础设施也迎来物联网、制动化、智能化等科技赋能的升级浪潮。2020 年 3 月，中共中央政治局常务委员会会议要求加快新基建建设步伐，旨在以“信息网、能源网及交通物流网”为载体实现“信息流、能源流、物流”的融合，仓储物流在其中扮演实物输送的基石作用。从宏观政策层面，加快新基建的目的在于促进国家战略升级转型，物流仓储作为连接生产与消费的国民经济大动脉，是国家经济增长的战略支撑力量。

3）行业发展潜力大

我国仓储物流行业起步较晚且早期发展速度较慢，对比美国等发达国家，我国的仓储设施数量和质量方面均仍处于较低水平，仍具备巨大的发展潜力。现阶段我国仓储物流设施总库存（含高标仓和普通仓）约 10 亿平方米，仅次于美国的 12.5 亿平方米；但我国人均仓储面积仅为 0.7 平方米，为美国的 20%左右。

同时，根据世界银行数据，目前我国每平方米仓储面积的物流成本约为美国的 1.5 倍，达 2025 美元/平方米。其主要原因是我国高标仓使用比例较低，而高标仓的空间使用效率是普通仓的 3 倍，所投入成本与普通仓相比能降低约 20%。

4）电子商务行业的快速发展为仓储物流行业注入发展动力

随着电商行业的发展，一方面电商企业对仓储物流设施的需求逐步提升，另一方面也带动了第三方物流如快递及干线运输企业对仓储物流设施的需求，从促进了仓储物流行业的快速发展。

（2）不利因素

1）拿地困境日益凸显

物流仓储对土地规模和区位有着较高的要求。近年来，随着我国各地土地出让和开发的增加，物流土地的供给难度越来越大、门槛越来越高。一方面，我国主要城市可供出让的优质土地资源逐渐减少，规模较大且周边交通便利的土地更为稀缺；另一方面，相比于房地产开发、制造业等行业内企业，物流园区企业对地方政府财政收入贡献相对较少，导致物流园区企业拿地时处于劣势地位；最后，

土地出让价格不断上升，也导致物流园区企业获取土地成本不断增加。

2）存量升级阻力极大

国内仓储供给侧结构严重缺失，存量以非高标仓为主，在仓储用地供应持续紧张的背景之下，加快存量仓储向高标仓的改造升级成为重要出路。然而，存量仓储转型升级之路却存在诸多阻碍。

首先，高标仓开发商难以获得存量仓储资产进行改造升级。目前国内大部分传统普通仓掌握在传统仓储企业（如蔬菜公司、建材公司），这类群体通常在物流地产交易中并不活跃。此外，传统仓储行业集中度偏低，且单体面积较小，这加大了高标仓开发商获取存量仓储的难度和成本，降低了升级改造的经济效益。

其次，传统普通仓持有者自行升级改造动力不足。由于普通仓的建筑结构、设施配套与高标仓的要求差距较大，升级改造需投入大量资金。以 2 万平方米的旧式仓储改造为例，不仅需要放弃一年 400 多万的租金收入，还需要约 3000 万元的改造支出。此外，传统普通仓持有者普遍缺乏对高标仓的专业运营能力，即使改建成功，也可能缺乏招商能力。

表 2-3-9 传统非高标仓改造成本测算

假设条件				改造投入测算		
改造期	总建筑面积	改造前月租金	单位基建改造成本	基建改造投入	改造期减少租金收入	合计
12 个月	20000 平方米	18 元/平方米	1500 元/平方米	3000 万	432 万	3432 万

资料来源：WIND、艾瑞咨询研究院

3）行业技术迭代加速

仓储物流行业越来越显著地受到技术因素的驱动和影响。我国仓储物流行业从诞生至今，已经历了诸多变化，其背后的主要推动因素为：国民经济的持续增长、数字科技的颠覆影响以及客户更高的物流需求。新零售所带来的“最后一公里”即时配送，加快了物流运营模式的快速重整，而如何运用数字技术，提升供应链的反应速度，是仓储物流行业参与者面对的行业共性问题。能否通过数字科技提供供应链一体化解决方案，提升物流整体效率，满足行业多样化需求，是物流仓储企业的新考验。

2.3.4 行业技术水平及行业特征

1.行业技术水平及特点

从建筑标准来看，高标仓与传统普通仓的技术特点区别较为显著，除了建筑本体的差别之外，消防设施设置等级、是否设置温度控制、监控系统、通风系统等也是区别高标仓和普通仓的重要标准。

表 2-3-10 高标仓与传统仓的主要差异

项　目	高标仓	传统仓
选址	靠近城市中心或 交通枢纽（机场、港口、公路）	多位于工业园区和港口附近
结构	单层：高品质钢结构； 多层：混凝土/钢结构附带通道/电梯	非标准混凝土/钢结构； 多层：无通道
总建筑面积	≥8,000 平方米	规模不一，一般<4,000 平方米
屋顶净高	≥8 米	4—7 米
承载力	1 楼：≥3 吨/平方米； 2 楼：≥2 吨/平方米	1 楼：<3 吨/平方米； 其他楼层：<2 吨/平方米
立柱间距	≥8 米	5—7 米
操作设备	双边装卸月台及可升降平台、硬化防尘地坪、叉车充电间	无卸货平台及卡车装卸区域
消防	消防栓、灭火器、火灾报警装置、自动防火洒水系统	消防栓
地面	漆耐磨性环氧树脂/ 混凝土地面涂装工程	非标准，无水泥地面或素填土
监控系统	24 小时安保及集中监控服务	公共警卫或尚无
采光顶	装备条形照明灯的天花板	非标准
空气循环	控制室内空气质量	不适用
所属权	归属经过政府正规土地出让程序，权属清晰，性质为物流用地	可能存在土地权属不清晰，性质不明确等问题

由于历史原因，我国现代化仓储业起步较晚，且大部分仓储设施于 20 世纪 90 年代以前建设。传统仓存在功能延展性不强、结构不合理、存储品类有限、土地性质有瑕疵等缺陷，大幅增加了物流过程中的运营成本以及安全隐患。相比之下，高标仓得益于自身先进和完善的建筑结构，加上计算机、通讯和机器人技术的使用，辅以流畅的物流信息规划系统，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性，从而降低仓储成本并减少库存资金占用率。

高标仓的特征主要表现在如下方面：

（1）空间利用

高标仓的规划容积率较高，部分项目的容积率达到 2.5-3.0，空间使用效率是传统仓储的 3 倍左右，可大幅降低土地成本。

（2）项目选址

高标仓选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

（3）自动化水平

高标仓可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，降低了综合管理成本。

（4）合规属性

高标仓项目所有权属清晰、土地性质明确，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障仓储项目的顺利推进。

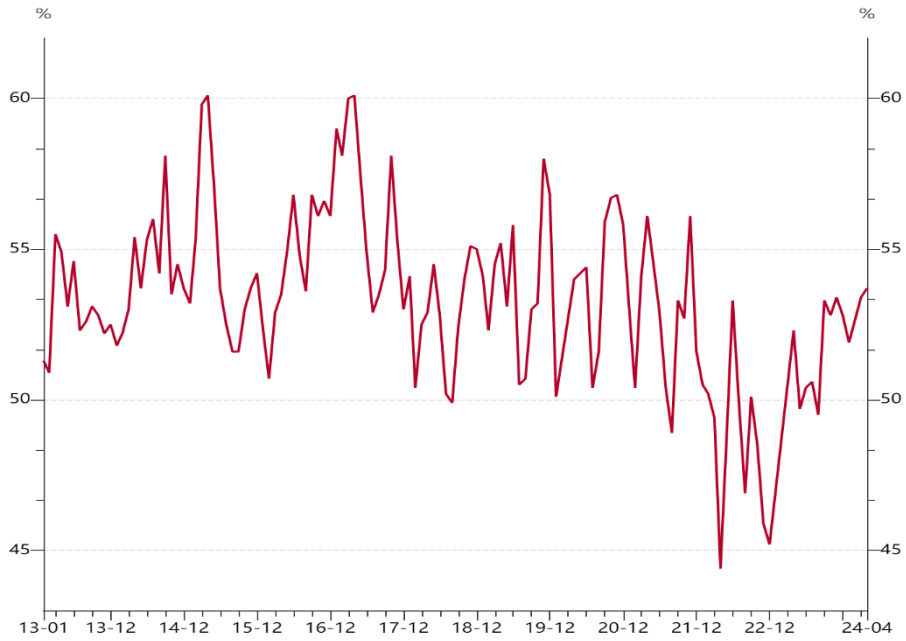
2.行业发展主要特征

（1）行业发展的周期性与季节性

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数围绕 50%的平均中枢上下波动；但每年呈现出不同的季节特征，在 2016 年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增 10-12 月份的物流景气指数高点。2020 年公共卫生事件短期内对物流行业造成了冲击，但也导致线上消费持续活跃，市场需求不断释放，使得物流景气指数快速恢复到正常水平。2023 年 6 月以来，随着经济运行积极变化增多，物流景气指数持续位于 50%以上的扩张区间，显示行业企业生产经营活动活跃，行业保持良好运行态势，对市场前景信心充足，预计未来市场需求将继续改善，行业将保持平稳向好发展。

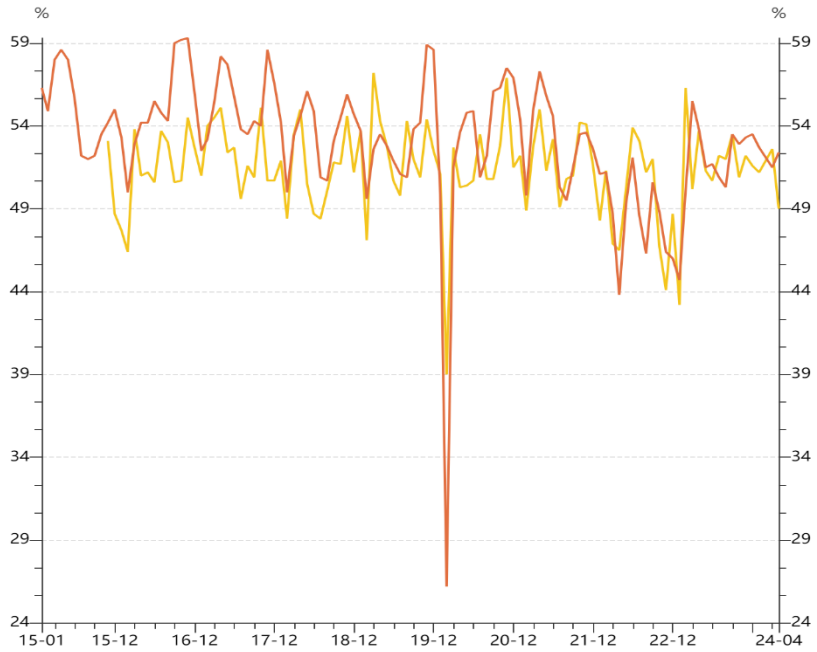
图 2-3-14 中国物流景气指数（LPI，%）：新订单



数据来源：WIND

物流仓储作为物流服务行业的基础设施，其行业景气也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且新订单景气指数领先于仓储指数。

图 2-3-15 中国仓储指数与物流景气指数走势（%）



数据来源：WIND

从上图可见，一方面，我国仓储物流行业受到整体宏观经济的影响，物流行

业新订单以及物流仓储景气度均存在季节性波动规律,但波动不显著;另一方面,物流仓储的底层资产具有基础设施的属性,其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得仓储物流行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

（2）行业发展的区域性

需求决定供给,由于我国各区域间经济发展水平和居民收入水平存在较大的差异，我国仓储物流行业呈现地区发展不平衡的特征，具有显著的区域性：核心城市群造就核心物流节点。

1）物流仓储分布的区域性

宏观层面上，东部及区域中心城市的经济较为发达、交通更加便利，仓储物流行业发展水平较高，竞争也更加激烈。而中西部地区基础设施建设相对比较落后，仓储物流行业发展较为缓慢。

2）物流仓储经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要二线城市。一线城市持续的供需矛盾有望使租金持续保持高位,而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其能够承接一线城市的外溢需求。

从空置率来看，高标仓市场的空置率也呈现出区域分化特性。一线城市及核心物流枢纽卫星城的空置率低,反映出当地市场租赁需求旺盛，为其高于行业的租金水平提供了重要支撑。

2.3.5 主要商业模式

总体上仓储物流园区的盈利主要来自三个方面，即租金收入、增值收益、其他收益等。

1.租金收入

租赁服务包括仓库租赁、设备租赁、物流仓储租赁、配套设施租赁等。仓库租赁是指经营者将大型仓储场地租给物流、电商、制造业企业等客户。设备租赁指的是将一些交通设施设备如铁路专用线，物流设备如装卸、运输设备等租给园

区内企业，收取租金。物流仓储租赁是指将园区内的办公区域等非物流建筑物进行租赁。停车场收费是指在园区内运营大型的停车场设施，以获取收益。配套设施租赁与物业管理都是由于租赁而产生一系列配套收费服务。租赁服务带来的租金收益稳定，是物流园区的最主要的收益来源。

表 2-3-11 租金收入细分

租赁类型	说明	比例
仓库租赁	经营者将园区内所建的大型现代化仓储设施设备进行出租，这是出租收入的主要来源之一。	100%的物流园区拥有此项收益
设备租赁	将一些交通设施设备如铁路专用线，物流设备如装卸、运输设备等租给园区内企业	42%的物流园区拥有此项收益
办公物流仓储租赁	办公楼及用作各种其余用途的房屋	74%的物流园区拥有此项收益
配套设施租赁	餐饮、住宿、娱乐、购物等设施或场地	56%的物流园区拥有此项收益
停车场	物流园区内存在大量运输车辆交会，停车场需求旺盛	56%的物流园区拥有此项收益
物业管理	因为仓库租赁、物流仓储租赁而产生的相应的物业管理需求	55%的物流园区拥有此项收益

数据来源：艾瑞咨询《2022 年中国物流地产行业研究报告》

2.增值服务和其他收益

有 66%的物流园区的主要收入还包括了各种服务费用如配套装卸、简单加工、包装等，以及信息培训、融资中介、管理费以及各类金融服务等增值服务。这些服务收入构成了仅次于租赁收入的部分。同时，对于国内大部分物流园区，土地增值收益属于次要收入来源。物流用地属于国有建设工业用地，其溢价率和增值空间相对较小，但部分成熟的物流地产企业将土地资产与 REITs、类 REITS、ABS 等金融产品绑定，从而获得持续融资能力。

此外，物流园区汇集着大量的行业资源。当存在合适的投资机会，仓储物流企业还能通过资本运作获得收益。同时，增资扩股、上市也是仓储物流企业发展到后期获得盈利的途径之一。

2.4 基础设施项目所在区域宏观经济与市场概况

2.4.1 无锡市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提

出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，确立了 70 个二级物流园区布局城市，其中包括无锡市。

《无锡市“十四五”现代物流业发展规划》提出到 2025 年，基本形成枢纽引领、智慧高效、集聚集约、绿色安全的现代物流服务体系。物流规模效益实现加速增长，社会物流总额达 3.5 万亿，社会物流总费用与 GDP 的比率降至 11.5%左右，物流业在服务国家战略、提升城市能级、引领产业升级、更好服务民生等领域发挥更强有力作用。到 2035 年，无锡市形成“枢纽+园区+配送中心”的物流空间格局以及高质量发展、高效能治理的现代物流体系，以将无锡建设成为具有国际竞争力的物流枢纽城市，打造成为长三角枢纽经济创新高地、江苏物流高质量发展示范区。

《市政府办公室印发关于推进建设电子商务与快递物流协同发展示范区实施方案的通知》指出依托长三角区域一体化发展，围绕“一圈、三核、六体系”示范区总体布局。到 2025 年，电子商务和快递物流协同发展更加高效，全市快递物流基础设施建设成效明显，城乡快递物流服务网络布局更加优化，科技应用水平显著提升，末端服务能力明显增强，电子商务和快递物流协同服务地方实体经济更加深入。到 2025 年，乡镇快递网点和村级快递服务覆盖率达到 100%，快递服务用户业务量超 40 亿件，航空快件占货邮吞吐量比重达到 85%，快递服务制造业产值 200 亿元，快递服务农业产值 33 亿元，快递物流支撑网络零售交易规模超过 1,200 亿元。

《无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出到 2025 年，全市社会物流总费用占地区生产总值比率降至 13%。统筹推进现代流通体系软硬件建设，发展流通新技术新业态新模式，加快形成内外联通、安全高效的物流网络，为融入新发展格局提供基础支撑。到 2025 年，全市社会物流总费用占地区生产总值比率降至 13%。

无锡市良好的区位以及与上海在长三角一体化中的“联动”带动了当地的高标仓需求。截至 2024 年上半年，无锡市高标仓存量约为 315.0 万平方米；其中，新吴区高标仓聚集度最高，存量约为 130.8 万平方米，锡山区存量紧随其后，约为 83.0 万平方米，惠山区存量 41.3 万平方米，江阴市存量 43.5 万平方米，四

地合计占全市高标仓存量面积九成以上。

无锡市预计未来三年入市 7 个高标仓项目，建筑面积约为 72.9 万平方米，于 2024Q4-2026 年之间陆续交付，主要位于惠山区子市场，新增供应较平稳。从开发商类型来看，以自用为主的物流园区约有 19.5 万平方米，市场化运营商的新增供应面积约为 53.4 万平方米。

良好的区位及长三角经济与产业的发展促进了无锡市仓储物流市场的不断发展，仓储需求稳定。至 2024 年上半年，无锡市高标仓平均租金约为 1.00 元/平方米/天（含税含管理费）。

无锡市高标仓需求稳定，2024 年上半年，无锡市平均空置率为 8.4%。除宜兴市及江阴市以外，其余子市场空置率均在 10.0%以内。宜兴市及江阴市区位优势不明显，空置率水平较高，达到 20-25%。新吴区空置水平低于全市平均空置水平，约为 7.3%。未来无锡市高标仓供需较稳定，预计空置率将维持在低位。

2.4.2 昆山市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，确立了 29 个一级物流园区布局城市，其中包括苏州市。

《昆山市“十四五”综合交通运输发展规划》提出十四五期间，昆山将着力打造现代高效的货运服务体系。依托陆家浜货运场，大力发展多式联运，优化多元物流发展，推动运输结构调整。发展绿色高效物流，推动绿色配送体系，完善物流运输网络，构建集约、高效、绿色、智能的现代化物流运输体系。根据市场调研,瑞达昆山物流项目所在区域产业基础较好,区域内仓储物流用房需求稳定,成熟稳定仓储物流项目一般出租率在,区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-5%。昆山千灯物流项目所在区域产业基础较好，区域内仓储物流用房需求稳定。千灯镇近年几乎无新增一手物流用地供应，区域内高标仓出租率长期处于高位，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 90%左右，区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-5%。

《关于促进现代商贸流通业加快发展的政策实施细则》提出为促进内贸流通

业高质量发展，推动流通体系建设。对企业新建成并投入使用的冷链配送设施设备，给予实际建设投资（不含基建）最高 50%的补助，每家企业不超过 100 万。

《关于印发〈2022 年昆山市转型升级创新发展（现代物流） 专项资金项目申报指南〉的通知》提出专项资金支持对象为在昆山注册设立并依法经营，从事交通运输、供应链管理、综合物流服务等业务的物流企业。申报的物流企业年物流营业收入原则上不低于 2,000 万元，成长性较强。鼓励物流企业加快发展。引导促进物流企业积极拓展市场，加快发展壮大，对发展情况良好，经营规模和经济效益有较大增长的企业，纳入政策支持范围，经评审后，给予一定奖励。

昆山市东接上海，西邻苏州市区，凭借良好的区位优势，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求。目前昆山市仓储物流市场已发展至较成熟的阶段，高标仓储物流设施存量较高。截至 2024 年上半年，高标仓总存量约为 432.1 万平方米，主要聚集在花桥镇、千灯镇、陆家镇和高新区，主要租户类型为电商及第三方物流等。其中，花桥镇高标仓存量约为 122.3 万平方米，千灯镇存量约为 95.4 万平方米，陆家镇存量约为 59.0 万平方米，高新区存量约为 49.0 万平方米，四地合计占全市存量面积七成以上。

由于昆山市近几年仓储物流用地一手供应稀缺，部分开发商寻求通过收购二手工业/仓储用地后改建高标仓的方式开发新项目，未来项目供给有限。据不完全统计，预计未来三年仅有 1 个新增高标仓项目入市，新增供应量约为 22.2 万平方米，位于花桥镇。

受益于昆山市良好的区位，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求，昆山市仓储物流市场需求长期维持在较高水平。2024 年上半年，因短期内上海供应量的增加，外溢趋势有所减弱，市场租金承压，平均租金调整为 1.15 元/平方米/天（含税含管理费）。但随着自身及周边新增供给有效放缓，昆山市的租金可见回升趋势，预计将逐渐平稳增长。

受上海新增供应影响，昆山高标仓市场的空置率有所波动，随着周边城市新增供给逐步放缓，至 2024 年上半年，昆山市高标仓平均空置率约为 19.5%。各子市场中，陆家镇因新增供应影响，空置率短期波动升高为 47.4%，区域内成熟稳定运营的项目出租率在 70%-80%之间，新增项目出租率约为 20%；其他子市场

空置率也出现波动升高趋势。但昆山良好的区位优势，整体高标仓市场仍然有一定需求，随着新增供应量的放缓，预计空置率将稳步下降。

2.4.3 天津市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，并确立了 29 个一级物流园区布局城市，其中包括天津市。

《天津市物流业空间布局规划（2017-2035 年）》提出要规划布局集中式仓储物流服务，提高仓储、中转设施建设水平，提高物流仓储用地投资强度和产出效益。

《天津市推进现代流通体系建设的实施方案》提出到 2025 年，全市流通网络和服务体系更加健全，流通业态模式更加丰富多元，流通市场主体不断壮大，现代流通秩序更加有序规范，北方国际航运枢纽地位更加凸显，区域商贸流通枢纽功能显著增强，金融信用支撑能力明显提升。根据市场调研，天津建合物流项目所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。由于目前北京将物流需求向外挤压，同时随着全国人均消费水平的提高，居民对于消费品、线上购物的需求呈快速增长趋势，仓储物流需求将保持高速增长，天津成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 80%-100%。天津建合物流项目及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-5%。

《天津市综合交通运输 “十四五 ”规划》提出，“十四五 ”期间交通运输发展目标是基本建成海空两港链接全球、世界一流，公铁两网密接京冀、覆盖城乡，城市交通快慢有序、公交优先的现代化高质量综合立体交通网，形成枢纽国际化、京津同城化、津滨便捷化、城乡一体化的交通格局，交通强市建设取得明显成效。

《天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，十四五期间，天津将深入推进京津冀协同发展，基本实现“一基地三区 ”功能定位，要加快建设北方国际航运核心区、提升区域商贸流通枢纽功能。

天津市在过去的二十多年经历了经济和工业的快速发展，从主要满足本地工

业品的配送仓储，到配合京津冀发展，确立“北方国际航运核心区”的定位，承接首都的高标仓需求外溢，推动了天津市现代物流业的发展。天津市物流市场已发展进入较成熟阶段，高标仓物流设施存量较高，截至 2024 年上半年，天津市高标仓总存量达 933.0 万平方米。

天津市在过去 6 年间有较充足的仓储物流用地供应，在 2019-2023 年间迎来较多高标仓供应，入市面积约 470 万平方米。目前，天津市在建及待建高标仓项目供应量有所下降，根据不完全统计，未来三年预计将有 8 个项目新增入市，供应量约 82.87 万平方米，多位于武清及蓟州。

受大量新增供应影响，天津高标仓空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现下降趋势，2024 年上半年平均租金约为 0.68 元/平方米/天（含税含管理费）。随着经济逐渐回暖，电商、第三方物流及制造业需求预计可稳定增长，带动空置面积稳步去化，租金可见回升趋势。

受新增供应量影响，天津市空置水平整体有所上升，至 2024 年上半年约为 29.1%。天津市未来新增供应有所减少，随着需求逐步回暖，空置面积可稳步去化，空置率也将稳中有降。

2.4.4 金华市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，确立了 70 个二级物流园区布局城市，其中包括金华市。

《加快金华市现代物流业高质量发展十条措施》中提出，为进一步促进金华市现代物流业高质量发展，特制定如下措施：支持物流企业园区化、支持物流企业做大做强、支持物流企业购置车辆、支持企业联动融合发展、支持网络货运平台发展、支持海铁联运发展、支持船务功能前移、支持集装箱拼箱业务、支持企业提还箱以及支持货运代理业务发展。根据市场调研，瑞达金华物流项目所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求较稳定，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 90%-100%。瑞达金华及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。

金华优越的地理位置以及其电子商务的蓬勃发展带来了较高的高标仓需求。截至 2024 年上半年，金华市高标仓存量约为 225.4 万平方米，主要聚集于金义新区、义乌西及义乌东三个子市场中，主要租户类型为电商及第三方物流等。从各子市场情况来看，金义新区及义乌西高标仓存量分别约为 99.5 万平方米及 83.1 万平方米，存量大幅领先其他区域，约占总存量的 81%；紧随其后的义乌东存量约为 38.3 万平方米；婺城区高标仓起步较晚，存量约 4.5 万平方米。

未来三年预计仅有 1 个新增高标仓项目入市，新增供应量约为 5.8 万平方米，供应来源于物流企业自建园区。分区域看，项目位于金义子市场，预计在 2025 年入市。

金华市高标仓市场需求较稳定，至 2024 年上半年，金华市高标仓平均租金为 1.04 元/平方米/天（含税含管理费）。

金华市高标仓市场受短期新增供应影响，空置水平整体有所下降。2024 年上半年，全市平均空置率为 18.6%，其中，义乌东及义乌西子市场空置率在 5%-20%之间，婺城区子市场均为新入市项目，空置率较高约为 45%。2020 年设立中国（浙江）自由贸易试验区金义片区，将打造国际物流枢纽港、现代智造产业区、数字贸易创新区，成为浙江中西部对外开放的重要门户，金义子市场仍处于发展阶段，竞争优势较弱，空置率约为 24%，随着自由贸易试验区的发展，需求将逐步提升，空置面积预计可稳步去化。

2.4.5 成都市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，并确立了 29 个一级物流园区布局城市，其中包括成都市。

《成都市国际铁路港大港区发展“十四五”规划》提出要强化国际铁路港大港区枢纽功能，提升辐射带动能力。依托陆港型国家物流枢纽、成都国际铁路港经济开发区和综合保税区的政策优势，充分发挥成都国际铁路港核心优势，进一步强化物流枢纽能级、拓展口岸功能，加快构建亚蓉欧陆海联运战略大通道，打造国际一流的陆港门户枢纽。根据市场调研，成都空港物流项目所在区域产业基

础较好，仓储物流用房需求稳定，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 90%-100%。成都空港物流项目及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。

《成都市“十四五”综合交通运输和物流业发展规划》中指出主要任务之一是建设经济高效的现代物流体系，完善多层次物流节点体系、建高效能物流运行体系、推动物流与三次产业深度融合、推进区域物流协同发展。

《成渝地区双城经济圈综合交通运输发展规划》指出成渝地区的重点任务之一为构建高效率物流体系。以重庆、成都国家物流枢纽为核心，建设多层次物流枢纽，合力强化国际物流服务网络，提升多式联运和城乡货运物流服务水平，推动物流与制造业融合发展。

《精准支持现代供应链体系发展政策措施》指出为贯彻落实市委、市政府建设 “一带一路 ”供应链枢纽城市战略部署，全面改善供应链营商环境，加快推进现代供应链创新应用，持续构建现代化、全球化、智能化供应链体系，现结合成都市现代供应链体系发展实际，制定本政策措施。

成都市作为我国西南地区的经济发展核心区域，加之政府对于成都物流中心定位的政策支持，经过多年发展，目前成都市高标仓市场成熟度较高，高标仓存量较多。截至 2024 年上半年，高标仓存量约为 645.9 万平方米，主要聚集在龙泉驿区、青白江区、新都区及双流区，主要租户类型为电商及第三方物流等。其中，龙泉驿区存量最高，约为 222.9 万平方米，青白江区存量约为 156.8 万平方米，新都区存量约为 107.4 万平方米，双流区存量约为 94.6 万平方米，四地合计面积占全市高标仓存量的近九成。

成都市在过去 6 年间有较充足的仓储用地供应，高标仓项目在 2019、2020 年间迎来一段集中供应时期，2 年间入市面积超 160 万平方米；目前新增供应节奏已放缓，预计未来 3 年成都高标仓市场将有 7 个项目入市，供应量共计约为 61.7 万平方米，多位于双流区、温江区及新津区。

受供应量及近年宏观政策影响，成都高标仓空置面积去化承压，租金议价空间增大，全市平均租金呈现小幅下降趋势，2024 年上半年平均租金在 0.76 元/

平方米/天（含税含管理费）。2021 年以来，成都市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，供大于求的情况将有所缓解。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

近年来，随着成都市高标仓市场供应放缓，空置率呈现下降趋势。2024 年上半年，全市平均空置率约为 8.6%。未来新增供应量较为有限，预计随着空置面积稳步去化，空置率也将进一步下降。

2.5 基础设施项目合规情况

2.5.1 基础设施项目符合相关政策要求的情况

1.符合国家重大战略情况

本次申报的基础设施项目位于京津冀协同发展区域和长江经济带发展区域，分别属于《京津冀协同发展规划纲要》及《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》列明的国家重大战略区域范围内基础设施项目。同时，根据国家发展和改革委员会于 2024 年 7 月 6 日发布的《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）（以下简称“1014 号文”），申报项目属于仓储物流基础设施。基于此，本次申报项目既符合基础设施行业要求，也符合国家战略发展方向，系中国外运为推动基础设施 REITs 常态化发行所推荐的优质标的资源。

2.符合《产业结构调整指导目录》情况

中华人民共和国国家发展和改革委员会于 2023 年 12 月修订并发布了新版《产业结构调整指导目录（2024 年版）》，目录中第一类鼓励类第二十九条现代物流业包括了农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务；现代供应链创新与应用，供应链管理服务；国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地、产销冷链集配中心建设与运营，城市物流所需的公共仓储及车辆停靠、装卸、充换电等配套设施建设等行业。本基金入池资产均属于前述所述的现代物流业，属于《产业结构调整指导目录（2024 年版）》中的鼓励类产业，受到国家产业政策鼓

励支持。

3.符合有关专项规划和区域规划情况

从国务院发布的《物流业调整和振兴规划》（国发〔2009〕8号）和《国务院关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号）均明确指出：需发展现代物流产业，鼓励发展与先进制造业联动发展的第三方物流企业，促进制造业与物流业相互融合、降低成本、提高效率，从整体上提高我国产业竞争力。

本基金入池资产分布于“四省五市”，即天津市、成都市、江苏省无锡市和昆山市、浙江省金华市。其中，《天津市物流业空间布局规划（2017-2035年）》提出要规划布局集中式仓储物流服务，提高仓储、中转设施建设水平，提高物流仓储用地投资强度和产出效益。《成都市“十四五”综合交通运输和物流业发展规划》 提出构建“5港6中心N基地”物流节点设施空间功能布局体系，积极申报建设成都空港型国家物流枢纽，加快形成“双航空物流港”发展格局。《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出着力提升物流运输效率。推动物流基础设施互联成网，提升物流枢纽服务能级，打造对接重点中心城市、融入区域经济循环的物流通道。《浙江省现代物流业发展“十四五”规划》提出，要构建全域协同物流设施网络，重点提升金华（义乌）等国家物流枢纽服务功能，强化对区域物流的引领支撑，并探索开展物流基础设施领域不动产信托基金（REITs）试点。综上，各项目符合有关专项规划和区域规划情况。

4.符合相关行业政策规定情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出，要强化流通体系支撑作用，统筹物流枢纽设施。《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》（发改经贸〔2019〕352号）指出，要构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系、健全物流高质量发展的政策保障体系。

我国也发布了相关规范性文件，如《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T28581-2012）规定了通用仓库及库区规划设计中基于现代物流运作需要的基本要求与参数。《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T11068-2013）对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定。本基金入池资产运营均符合相关行业政策法规的基本条件。

5.项目符合利用外资的相关法律法规

（1）公司设立符合外资企业法

根据昆山供应链提供的资料并经核查，2013 年 5 月 9 日，江苏省商务厅出具《关于同意设立昆山中外运供应链有限公司的批复》（苏商资审字〔2013〕第 15036 号），同意中国外运（香港）物流有限公司（Sinotrans（HK）Logistics limited）[20]，在昆山市投资设立昆山供应链。2014 年 3 月 6 日，江苏省人民政府核发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资苏府资字〔2013〕96816 号）。基于此，基金管理人及法律顾问认为，昆山供应链相关外商投资情况符合其当时适用的《中华人民共和国外资企业法》以及《公司法》的规定。

根据天津建合提供的资料并经核查，2013 年 10 月 23 日，天津市西青区商务委员会出具《关于同意设立外商独资企业天津中外运建合仓储服务有限公司的批复》（津西商务外字（〔2013〕231 号），同意运盛（香港）物流有限公司[21]（简称“运盛香港”）出资设立天津建合。2013 年 10 月 24 日，天津市人民政府核发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资津台港澳侨字〔2013〕07006 号）。基于此，基金管理人及法律顾问认为，天津建合相关外商投资情况符合其当时适用的《中华人民共和国外资企业法》以及《公司法》的规定。

（2）建设项目符合利用外资有关法律法规的情况

具体内容详见本尽调报告本部分“2.5 基础设施项目的合规情况”/2.5.4 基

[20]中国外运（香港）物流有限公司现已更名为中国外运（香港）控股有限公司，为昆山供应链的唯一股东。

[21]经核查，运盛香港与诚创公司于 2017 年 6 月 22 日签订《股权转让协议》，约定将运盛香港将其持有天津建合 100%股权转让予诚创公司，并已办理完毕股东变更登记。

础设施固定资产投资管理相关手续/4.昆山千灯物流项目及 5.天津建合物流项目/（1）立项备案”部分。

2.5.2 基础设施项目的资产范围和权属情况

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，基金拟购入的基础设施项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。

1.资产范围

瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区新都路18号,项目占地面积35,441.90平方米，总建筑面积38,006.29平方米。建设内容为普通仓库，用途为工业、交通、仓库；瑞达昆山物流项目位于昆山开发区出口加工区B区中央大道169号，项目占地面积30,784平方米,总建筑面积35,465.32平方米。建设内容为仓库，用途为仓库；瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，项目占地面积124,532.00平方米，总建筑面积76,371.08平方米。建设内容为普通仓库，用途为工业；昆山千灯物流项目位于江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧，项目占地面积76,667.10平方米，总建筑面积40,575.55平方米，其中包括食堂及办公楼、设备综合用房面积3,577.40平方米。建设内容为仓库，用途为仓储用地/仓储；天津建合物流项目位于天津市西青经济技术开发区盛兴路与新源道交口，项目占地面积104,745平方米，建筑面积66,167.83平方米。建设内容为仓库及配套设施，用途为非居住；成都空港物流项目位于四川省成都市双流区西航港街道口岸路155号，项目占地面积66,663.84平方米，总建筑面积48,814.54平方米。建设内容为仓库及配套设施，用途为仓库、办公、消防水泵房、门卫、办公楼。

2.基础设施资产的权属情况

根据无锡市自然资源和规划局于2022年6月20日登记的《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第0100934号），瑞达无锡物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于瑞达无锡仓储服务有限公司。瑞达无锡物流项目的土地用途为仓储用地/工业、交通、仓储，使用期限为至2056年12月30日止。

根据昆山市国土资源局于2023年3月23日核发的《不动产权证书》（苏

（2023）昆山市不动产权第 3023006 号），瑞达昆山物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于瑞达智汇昆山仓储服务有限公司。瑞达昆山物流项目的土地用途为仓储用地，使用期限为至 2058 年 02 月 13 日止。

根据金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 29 日登记的《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号），瑞达金华物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于瑞达（金华）仓储服务有限公司。瑞达金华物流项目的土地用途为工业用地/工业，使用期限为至 2059 年 10 月 9 日止。

根据昆山市国土资源局于 2016 年 12 月 9 日核发的《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第 0090511 号），昆山千灯物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于昆山中外运供应链有限公司。昆山千灯物流项目的土地用途为仓储用地/仓储，使用期限为至 2063 年 12 月 22 日止。

根据天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 9 月 21 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111011522791 号），天津建合物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于天津中外运建合仓储服务有限公司。天津建合物流项目的土地用途为仓储用地，使用期限为至 2064 年 11 月 9 日止。

根据成都市双流区规划和自然资源局于 2020 年 7 月 16 日核发的《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第 0034948 号 ），成都空港物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于中外运（成都）空港物流有限公司。成都空港物流项目的土地用途为仓储用地/办公、仓储用地/消防水泵房、仓储用地/仓库、仓储用地/门卫、仓储用地/办公楼，使用期限为至 2060 年 10 月 18 日止。

3. 基础设施资产的抵质押情况

根据无锡市自然资源和规划局于 2024 年 10 月 10 日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》（编号：WZ202411822730），截至尽调基准日，瑞达无锡物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 10 月 8 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开 2024 区号 8302546737），截至尽调基准日，瑞达昆山物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据金华市自然资源和规划局于2024年10月8日出具的《不动产权属查询结果单》，截至尽调基准日，瑞达金华物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据昆山市自然资源和规划局于2024年10月15日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开2024区号8302552205），截至尽调基准日，昆山千灯物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据天津市规划和自然资源局于2024年10月10日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》，截至尽调基准日，天津建合物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据成都市双流区规划和自然资源局于2024年10月10日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2410102203787），截至尽调基准日，成都空港物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况

1.瑞达无锡物流项目

根据管理人和法律顾问核查，瑞达无锡物流项目已取得建设用地批准书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，用地预审意见、选址意见书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本尽职调查报告本部分“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况/1.瑞达无锡物流项目”及“2.5基础设施项目的合规情况/2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续/1.瑞达无锡物流项目”部分。

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《无锡市建设项目用地预审管理实施细则》[22]（简称“《无锡用地预审细则》”）第六条的规定，“实行备案制的企

[22] 《无锡市建设项目用地预审管理实施细则》（锡国土资发（2007）第101号），2007年4月15日发布，现已被2021年1月29日发布的《关于公布2020年文件清理结果的通知》（锡自然资规发〔2021〕19号）废止。

业投资项目，在取得备案通知书后提出书面用地预审申请”；同时，《无锡用地预审细则》第八条明确，“必须实行招标、拍卖、挂牌出让（租赁）取得土地的建设项目用地使用权的，其与国土资源管理部门签订的土地使用权出让合同即为建设项目用地预审，不再另行出具用地预审意见”。瑞达无锡物流项目于 2007 年 5 月 30 日取得无锡市人民政府新区管理委员会出具的《企业投资项目备案通知书》，属于实行备案制的企业投资项目；且瑞达无锡物流项目占地范围内的建设用地系通过招标拍卖挂牌出让取得，无锡物流已就前述建设用地与无锡市国土资源局签署《无锡土地出让合同》（定义见下文）。基于上述并根据《无锡市用地预审细则》的规定，《无锡土地出让合同》即为建设用地预审，瑞达无锡物流项目无需另行取得用地预审意见。

2）建设用地批准书

无锡物流持有无锡市国土资源局于 2006 年 10 月 17 日核发的《建设用地批准书》（无锡市（县）[2006]锡新国土资准字第 90 号），具体情况如下：

表 2-5-1 建设用地批准书（无锡市（县）[2006]锡新国土资准字第 90 号）

用地单位名称：	江苏中外运有限公司
建设项目名称：	工业仓储
土地用途：	工业仓储
土地座落：	无锡出口加工区 J2 号地块，高浪路南侧、锡钦路西侧、新都路北侧
批准用地面积：	35,441.9 平方米
批准建设工期：	2006 年 10 月至 2008 年 12 月
批准书有效期：	2006 年 10 月至 2008 年 12 月

3）土地取得

根据无锡市国土资源局新区分局于 2006 年 9 月 22 日发布的《无锡市国土资源局新区分局国有土地使用权公开出让公告》《国有土地使用权挂牌出让须知》及双方于 2006 年 10 月 11 日签署的《无锡市国有土地使用权挂牌出让成交确认书》，编号为锡国土 2006-3 号地块由江苏中外运有限公司[23]经招标拍卖挂牌出

[23] 江苏中外运有限公司现已更名为中国外运长江有限公司，为无锡物流的唯一股东。

让取得。

根据无锡市国土资源局与外运长江于 2006 年 10 月 17 日就坐落于无锡出口加工区 J2 号地块签署的《无锡市国有土地使用权出让合同》（锡新国土资出合（2006）第 3 号）及无锡市国土资源局、外运长江及无锡物流签署的《关于锡新国土资出合（2006）第 3 号<无锡市国有土地使用权出让合同>的补充合同》（合称“**《无锡土地出让合同》**”），出让土地面积为 35,441.90 平方米，出让地块的用途为工业仓储用地，出让价款为人民币 1,600 万元，且受让方由外运长江调整为无锡物流。江苏中外运有限公司无锡分公司[24]已足额缴付前述土地使用权出让价款。

4）国有土地使用证

无锡物流持有无锡市国土资源局于 2007 年 7 月 20 日核发的《国有土地使用证》（锡新国用（2007）第 1132 号），具体情况如下：

表 2-5-2 国有土地使用证（锡新国用（2007）第 1132 号）

土地使用权人：	无锡中外运物流有限公司
座落：	无锡出口加工区 J2 号地块，高浪路南侧、锡钦路西侧
地号：	6-004-013-011
地类（用途）：	工业仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	35,441.90㎡
终止日期：	2056 年 12 月 30 日

（2）房屋所有权

无锡物流持有无锡市自然资源和规划局于 2021 年 5 月 10 日登记的《不动产权证书》（苏（2021）无锡市不动产权第 0114759 号）[25]，具体情况如下：

表 2-5-3 不动产权证书（苏（2021）无锡市不动产权第 0114759 号）

[24] 江苏中外运有限公司无锡分公司现已更名为中国外运长江有限公司无锡分公司。

[25] 编号为苏（2021）无锡市不动产权第 0114759 号《不动产权证书》系编号为锡新国用（2013）第 1177 号《国有土地使用证》换发而得。

权利人：	无锡中外运物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	新都路 18
不动产单元号：	320292001200GB00002F00000001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	仓储用地/工业、交通、仓储
面积：	-/房屋建筑面积：38,006.29㎡
使用期限：	国有建设用地使用权-至 2056 年 12 月 30 日止
权利其他状况：	独有土地使用权面积：35,441.9㎡
附记：	登记类型：不动产其他信息变更登记 业务小类：其他变更登记 登记日期：2021-05-10 阴影部分为少批多占部分，面积为 292 平方米[26]

根据无锡物流、外运长江与瑞达无锡于 2021 年 11 月 23 日签署的《公司分立协议》（简称“《无锡分立协议》”），无锡物流已根据《无锡分立协议》的约定向瑞达无锡划转了瑞达无锡物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达无锡已就瑞达无锡物流项目取得了无锡市自然资源和规划局于 2022 年 6 月 20 日登记的《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第 0100934 号），《不动产权证书》具体信息如下：

表 2-5-4 不动产权证书第 0100934 号

权利人：	瑞达无锡仓储服务有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	新都路 18
不动产单元号：	320292001200GB00002F00000001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/自建房

[26] 就《不动产权证书》附记载明少批多占 292 平方米的情况，根据法律顾问于无锡市自然资源与规划局调取的档案，《非经营性用地少批多用审核联系单》载明地块北侧有一处凹进，原系出口加工区巡逻道，现巡逻道拉直，将此块凹进土地给无锡物流使用，故造成少批多用面积 292 平方米；另外，《土地登记审批表》亦载明宗地实际超占面积 292 平方米符合当时少批多用面积不超过 3%且不超过 3 亩的规定，已经相关科室审核并补缴了土地费用，在土地登记卡及土地证备注栏进行相关备注，不列入发证面积。

用途：	仓储用地/工业、交通、仓储
面积：	-/房屋建筑面积：38,006.29㎡
使用期限：	国有建设用地使用权-至 2056 年 12 月 30 日止
权利其他状况：	独有土地使用权面积：35,441.9㎡
附记：	登记类型：其他转移登记（包括划拨、调拨等） 业务小类：其他转移登记 登记日期：2022-06-20 阴影部分为少批多占部分，面积为 292 平方米

基于上述，经核查瑞达无锡物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据无锡市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 25 日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》（编号：20250325001929）以及无锡物流及瑞达无锡确认，基金管理人和法律顾问认为，瑞达无锡物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，瑞达无锡物流项目系瑞达无锡的合法财产。

2.瑞达昆山物流项目

根据管理人和法律顾问核查，瑞达昆山物流项目已取得建设用地批准书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，用地预审意见、选址意见书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本尽职调查报告本部分“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况/2.瑞达昆山物流项目”及“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续/2.瑞达昆山物流项目”部分。

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目用地预审相关事宜的请示>的复函》，瑞达昆山物流项目属于《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》、自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）及《江苏省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部“多审合一、多证合一”改革要求的通知》（苏自然资规发〔2019〕2

号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合昆山物流的确认，截至 2024 年 9 月 30 日，昆山物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示>的复函》，瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得相应的建设证照及不动产权属证书，瑞达昆山物流项目未取得建设用地批准书的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故瑞达昆山物流项目不用再另行办理建设用地批准书。

3）土地取得

根据昆山市国土资源局于 2007 年 6 月 29 日签发的《国有土地使用权出让成交通知书》，出口加工区经六路西 2 号地块由江苏中外运有限公司[27]经招标拍卖挂牌出让取得。

昆山物流与昆山市国土资源局于 2007 年 11 月 14 日就坐落于开发区出口加工区经六路西 2 号的宗地签订《昆山市国有土地使用权出让合同》（昆地让存合（2007）字第 80 号），约定出让土地面积为 30,784 平方米，出让宗地的土地用途为仓储用地，出让价款为人民币 13,852,800 元。昆山物流已足额缴付前述土地使用权出让价款。

4）国有土地使用证

昆山物流持有昆山市国土资源局于 2008 年 8 月 4 日核发的《国有土地使用证》（昆国用（2008）第 120081001134 号），具体情况如下：

表 2-5-5 国有土地使用证第 120081001134 号

土地使用权人：	昆山中外运物流有限公司

[27] 江苏中外运有限公司现已更名为中国外运长江有限公司，为昆山物流的唯一股东。瑞达昆山物流项目所涉土地《国有土地使用权出让成交通知书》载明竞得人为江苏中外运有限公司，昆山物流确认，参与相关土地招标拍卖挂牌出让时，昆山物流处于筹建过程中，尚未设立（昆山物流于 2007 年 9 月 11 日正式成立），因此由母公司作为昆山市国土资源局下发的《国有土地使用权出让成交通知书》项下竞得人。

座落：	开发区出口加工区经六路西 2 号
地号：	11001177005
地类（用途）：	仓储
使用权类型：	出让
使用权面积：	30,784.0㎡
终止日期：	至 2058.02.13 止

（2）房屋所有权

昆山物流持有昆山市建设局于 2010 年 5 月 21 日核发的编号为昆房权证开发区字第 301119267 号及第 301119269 号《房屋所有权证》，具体情况如下：

表 2-5-6 房屋所有权证第 301119267 号

编号：	昆房权证开发区字第 301119267 号
房屋所有权人：	昆山中外运物流有限公司
共有情况：	/
房屋坐落：	昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1 号房
登记时间：	2010-05-21
规划用途：	仓库
建筑面积：	17,682.89㎡
地号：	11001177005
土地使用权取得方式：	国有出让
土地使用年限：	至 2058 年 2 月 13 日止

表 2-5-7 房屋所有权证第 301119269 号

编号：	昆房权证开发区字第 301119269 号
房屋所有权人：	昆山中外运物流有限公司
共有情况：	/
房屋坐落：	昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 2 号房
登记时间：	2010-05-21
规划用途：	仓库
建筑面积：	17,782.43㎡

地号：	11001177005
土地使用权取得方式：	国有出让
土地使用年限：	至 2058 年 2 月 13 日止

根据昆山物流、外运长江与瑞达昆山签署的《公司分立协议》（简称“**《昆山分立协议》**”），昆山物流已根据《昆山分立协议》的约定向瑞达昆山划转了瑞达昆山物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得了昆山市自然资源和规划局于 2023 年 3 月 23 日登记的《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号），《不动产权证书》具体信息如下：

表 2-5-8 《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号）

权利人：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	昆山开发区中央大道 169 号
不动产单元号：	320583 400240 GB00022 F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/详见多幢项目信息列表
面积：	土地使用权面积 30,784.00㎡/房屋建筑面积 35,465.32㎡
使用期限：	国有建设用地使用权 2058 年 02 月 13 日止
权利其他状况：	多幢情况详见附页 独有土地使用权面积：30,784.00 平方米 登记日期：2023 年 03 月 23 日

基于上述，经核查瑞达昆山物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据昆山市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产登记簿查询记录》（编号：公开 2025 区号 8302714307）以及昆山物流及瑞达昆山的确认，基金管理人和法律顾问认为，瑞达昆山物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，瑞达昆山物流项目系瑞达昆山的合法财产。

3. 瑞达金华物流项目

根据管理人和法律顾问核查，瑞达金华物流项目已取得建设用地批准书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，用地预审意见、选址意见书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本尽职调查报告本部分“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况/3.瑞达金华物流项目”及“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续/3.瑞达金华物流项目”部分。

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据金华市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 16 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示>的复函》（金自然资规函〔2024〕252 号），瑞达金华物流项目属于自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）所述“不涉及新增建设用地，使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合金华物流的确认，截至 2024 年 9 月 30 日，金华物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。根据金华市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 20 日出具的《金华市自然资源和规划局关于<中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示>的复函》，项目通过供地和出让环节，取得《建设用地规划许可证》，已经获得土地使用权，根据自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）要求，因此无需再单独办理建设用地批准书。结合金华物流的确认，截至 2024 年 9 月 30 日，金华物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

3）土地取得

根据《金东区工业地块出让条件预审表》，就位于金港大道以北、东华街以东、甬金高速公路以西、长堰水渠以南的工业用地（浙江金东经济开发区）12 号地块，金华市金东区工业用地招标拍卖挂牌出让工作领导小组予以同意报审。

根据金市工土让告字〔2008〕13 号的《金华市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（简称“**《金华土地出让公告》**”）及金华物流与金华市国土资源局于 2008 年 11 月 28 日签署的《成交确认书》，金东开发区 12 号地块由金华物流经招标拍卖挂牌出让取得。金华物流与金华市国土资源局于 2008 年 11 月 28 日就坐落于金港大道以北、华东街以东、甬金高速公路以南的宗地编号为金东开发区 12 号地块的宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013，简称“**《金华土地出让合同》**”），约定出让土地面积为 124,532.00 平方米，出让宗地的用途为工业用地，出让价款为人民币 31,382,064.00 元。金华物流已足额缴付土地使用权出让价款。

金华物流已根据《金华分立协议》（定义见下文）的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。在金华物流根据《金华分立协议》的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目之后，瑞达金华与金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 24 日签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补〔2022〕8 号，简称“**《金华土地出让合同补充协议》**”），与《金华土地出让合同》合称**“金华土地出让协议”**）。

根据《金华土地出让公告》及《金华土地出让合同》第十二条第（一）项、第三十四条以及《金华土地出让合同补充协议》的相关规定，出让宗地的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等）不低于经批准或备案登记的金额人民币 33,623.64 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,700 元，且达产后每亩产税收不低于 5 万元。项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对金华土地出让协议、土地出让金支付凭证、竣工报告及《房屋建筑工程竣工验收备案表》等材料的核

查，同时结合金华物流的确认，截至 2024 年 9 月 30 日，瑞达金华物流项目未达到前述项目固定资产总投资、投资强度及每亩产税收的要求，但金华物流尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据金华市自然资源和规划局于 2024 年 5 月 20 日出具的《金华市自然资源和规划局关于<关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示>的复函》（金自然资规函〔2024〕149 号），确认对中国外运拟以转让瑞达金华 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，原始权益人承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关瑞达金华物流项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运及中国外运控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由中国外运及中国外运控股子公司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。为免疑义，金华物流并未单独出具承诺函，如届时当地主管部门要求由金华物流作为金华土地出让协议的签署主体承接上述经济指标的责任和义务、承担赔偿责任或被要求继续履行金华土地出让协议项下的义务的，中国外运将协调金华物流履行前述义务，或由中国外运根据承诺直接履行前述义务。如金华物流未能履行前述义务的，并不免除中国外运根据其承诺履行前述义务的责任。

鉴于中国外运通过直接持有瑞达金华 100%的股权享有对瑞达金华物流项目的完全所有权，中国外运对瑞达金华物流项目享有合法权益，应视为《民法典》第五百二十四条项下对履行基础设施项目所涉债务具有合法利益的第三人。同时，经核查金华土地出让协议，不存在限定为仅能由瑞达金华履行经济指标及支付违约金（如有）的约定。此外，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）的主要内容系其作为第三人作出的代偿及补偿的意思表示，仅表明其愿意直接或间接代为支付瑞达金华因未达到相关经济指标而应承担的经济指标补足款项及违约金（如有），而非直接与所涉金华土地出让协议的出让方成立新的合同关系。

基于上述，从法律结构及承诺内容的性质上，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）符合《民法典》项下所规定的第三人代为履行的法律特征，属于第三人代为履行，是合同相对性的法定突破情形之一，并未违反所涉金华土地出让协议的约定。在该等情况下，瑞达金华依旧负有继续完成金华土地出让协议项下所约定的经济指标的责任和义务，如瑞达金华被金华土地出让协议的出让方要求继续履行或承担违约责任的，中国外运将依据承诺对瑞达金华进行经济补偿或与相关监管部门协商可由其替代履行的补救方案，并对基础设施承担任何由此带来的相关责任。

4）国有土地使用证

金华物流持有金华市国土资源局于2009年11月6日核发的《国有土地使用证》（金市两区国用（2009）第3-89号），具体情况如下：

表2-5-9《国有土地使用证》（金市两区国用（2009）第3-89号）

土地使用权人：	金华中外运国际物流有限公司
座落：	金华市金东开发区12号地块
地号：	3-31-0-22
地类（用途）：	工业用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	124,532.00㎡
终止日期：	2059-10-09

（2）房屋所有权

金华物流持有金华市国土资源局于2018年11月15日登记的编号为浙（2018）金华市不动产权第0056461号《不动产权证书》[28]，具体情况如下：

表2-5-10 浙（2018）金华市不动产权第0056461号《不动产权证书》

权利人：	金华中外运国际物流有限公司

[28] 金华物流于2014年4月21日取得金华市金东区房地产管理所核发的编号为金房权证婺字第00399764号至00399767号、00399769号至00399772号《房屋所有权证》，房屋坐落于金东开发区金港大道东988号1幢至8幢，规划用途为工业，建筑面积共计74,103.94平方米。编号为浙(2018)金华市不动产权第0056461号《不动产权证书》为7#仓库竣工验收后换发而得。

共有情况：	单独所有
坐落：	金东开发区金港大道东 988 号
不动产单元号：	330703102804GB00070F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/工业
面积：	土地使用权面积 124,532.0㎡/房屋建筑面积 76,371.08㎡
使用期限：	国有建设用地使用权 2059 年 10 月 09 日止

根据金华物流、中国外运与瑞达金华于 2021 年 11 月 23 日签署的《公司分立协议》（简称“**《金华分立协议》**”），金华物流已根据《金华分立协议》的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达金华已就瑞达金华物流项目取得了金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 29 日登记的《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号），《不动产权证书》具体信息如下：

表 2-5-11 《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号）

权利人：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	金东开发区金港大道东 988 号
不动产单元号：	330703102804GB00070F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/工业
面积：	土地使用权面积 124,532.00㎡/房屋建筑面积 76,371.08㎡
使用期限：	国有建设用地使用权 2059 年 10 月 09 日止
权利其他状况：	宗地面积：124,532.00㎡ 土地使用权面积：124,532.00㎡，其中独有土地使用权面积 124,532.00㎡，分摊土地面积 0㎡
附记：	法定代表人：李伟 2 幢附房：300.22 平方米 3 幢附房：300.4 平方米

基于上述，经核查瑞达金华物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据金华市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产权属查询结果单》（编号：2025-522910）以及金华物流及瑞达金华的确认，基金管理人和法律顾问认为，瑞达金华物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，瑞达金华物流项目系瑞达金华的合法财产。

4.昆山千灯物流项目

根据管理人和法律顾问核查，昆山千灯物流项目已取得建设用地批准书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，用地预审意见、选址意见书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本尽职调查报告本部分“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况/4.昆山千灯物流项目”及“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续/4.昆山千灯物流项目”部分。

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目用地预审相关事宜的请示>的复函》，昆山千灯物流项目属于《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》、自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）及《江苏省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部“多审合一、多证合一”改革要求的通知》（苏自然资规发〔2019〕2 号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合昆山供应链的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山供应链尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的建设用

地批准书。根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示>的复函》，昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得相应的建设证照及不动产权属证书，昆山千灯物流项目未取得建设用地批准书不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故昆山千灯物流项目不用再另行办理建设用地批准书。

3）土地取得

根据昆地（2013）工挂字第 86 号的《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》《千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧地块国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知》及昆山市国土资源局于 2013 年 10 月 11 日签发的《国有土地使用权出让成交通知书》，位于千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧地块由昆山供应链经招标拍卖挂牌出让取得。

昆山供应链与昆山市国土资源局于 2013 年 11 月 11 日就坐落于千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧、宗地编号为昆山市工挂〔2013〕86 号的宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3205832013CR0209），约定出让土地面积为 76,667.1 平方米，出让宗地的土地用途为仓储用地，出让价款为人民币 25,760,146 元。根据昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府于 2016 年 11 月 23 日签署的《关于调整 3205832013CR0209 号合同中受让面积的协议》（与《国有建设用地使用权出让合同》合称“**《千灯土地出让合同》**”），昆山市国土资源局同意在地块红线内增加地下一层空间建设用地使用权，建筑面积为 440.4 平方米，出让金共计 62,536.8 元。昆山供应链已足额缴付上述土地使用权出让价款。

根据昆地（2013）工挂字第 86 号的《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》中挂牌出让地块位置及规划指标概况的规定，投资强度为 55 万美元/亩。根据昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府签订的《千灯土地出让合同》的《补充条款》第四条的规定，本合同项下宗地工业项目资产总投资，按昆商资审字【2013】15036 号项目批文核准额度为不低于大写陆仟玖佰万美元（小写 6900 万美元）。同时，根据《千灯土地出让合同》第三

十四条的规定，项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对《千灯土地出让合同》、土地出让金支付凭证、建设工程施工竣工报告及《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》等材料的核查，同时结合昆山供应链的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山千灯物流项目未达到上述项目资产总投资及投资强度的要求，但昆山供应链尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 7 日出具的《关于中国外运股份有限公司昆山千灯物流项目相关事宜的复函》，确认对中国外运拟以转让昆山供应链 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，发起人（原始权益人）承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关昆山千灯物流项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

鉴于中国外运通过间接持有昆山供应链 100%的股权享有对昆山千灯物流项目的完全所有权，中国外运对昆山千灯物流项目享有合法权益，应视为《民法典》第五百二十四条项下对履行基础设施项目所涉债务具有合法利益的第三人。同时，经核查《千灯土地出让合同》，不存在限定为仅能由昆山供应链履行经济指标及支付违约金（如有）的约定。此外，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）的主要内容系其作为第三人作出的代偿及补偿的意思表示，仅表明其愿意直接或间接代为支付昆山供应链因未达到相关经济指标而应承担的经济指标补足款项及违约金（如有），而非直接与所涉《千灯土地出让合同》的出让方成立新的合同关系。

基于上述，从法律结构及承诺内容的性质上，中国外运承诺承接相应的经济指标

的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）符合《民法典》项下所规定的第三人代为履行的法律特征，属于第三人代为履行，是合同相对性的法定突破情形之一，并未违反所涉《千灯土地出让合同》的约定。在该等情况下，昆山供应链依旧负有继续完成《千灯土地出让合同》项下所约定的经济指标的责任和义务，如昆山供应链被《千灯土地出让合同》的出让方要求继续履行或承担违约责任的，中国外运将依据承诺对昆山供应链进行经济补偿或与相关监管部门协商可由其替代履行的补救方案，并对基础设施承担任何由此带来的相关责任。

4）国有土地使用证

昆山供应链持有昆山市国土资源局于2014年3月17日登记的《国有土地使用证》（昆国用（2014）第DW106号），具体情况如下：

表2-5-12《国有土地使用证》（昆国用（2014）第DW106号）

土地使用权人：	昆山中外运供应链有限公司
座落：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
地号：	3205831084900002000
地类（用途）：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	76,667.10㎡
终止日期：	2063年12月22日

（2）房屋所有权

昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得了昆山市国土资源局于2016年12月9日核发的《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第0090511号），《不动产权证书》具体信息如下：

表2-5-13《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第0090511号）

权利人：	昆山中外运供应链有限公司
共有情况：	/
坐落：	昆山市千灯镇瞿家路666号
不动产单元号：	320583 108171 GB00001 F00010001

权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让
用途：	仓储用地/仓储
面积：	土地使用权面积76,667.10㎡/房屋建筑面积40,575.55㎡
使用期限：	国有建设用地使用权2063年12月22日止

基于上述，经核查昆山千灯物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据昆山市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开 2025 区号 8302713920）以及昆山供应链的确认，基金管理人和法律顾问认为，昆山千灯物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，昆山千灯物流项目系昆山供应链的合法财产。

5. 天津建合物流项目

根据管理人和法律顾问核查，天津建合物流项目已取得建设用地批准书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，用地预审意见、选址意见书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本尽职调查报告本部分“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况/5. 天津建合物流项目”及“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续/5. 天津建合物流项目”部分。

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，天津建合未办理天津建合物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据天津市规划和自然资源局西青分局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于天津建合物流项目用地预审相关事宜的请示>的回复》，天津建合物流项目属于《天津市土地管理条例》以及自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”情况，无需办理建设项目用地预审手续。结合天津建合的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，天津建合尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

天津建合持有天津市西青区人民政府与天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局（简称“**西青区国土局**”）于 2014 年 11 月 19 日共同核发的《建设用地批准书》（天津市西青区市（县）[2014]字第 58 号），具体情况如下：

表 2-5-14《建设用地批准书》（天津市西青区市（县）[2014]字第 58 号）

用地单位名称：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设项目名称：	新建项目
土地用途：	仓储用地
土地座落：	天津市西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
批准用地面积：	104,745 平方米/10.4745 公顷
批准建设工期：	2015 年 10 月至 2019 年 10 月
批准书有效期：	2014 年 11 月至 2019 年 10 月

3）土地取得

根据天津市规划和自然资源局于 2014 年 8 月 6 日在其官方网站上公布的《津西青（挂）G2014-02 号等共 5 宗地块的国有建设用地使用权挂牌出让公告》及天津建合与天津土地交易中心、西青区国土局于 2014 年 9 月 4 日签署的《挂牌地块成交确认书》，位于西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西、面积为 104,745 平方米、宗地编号为津西青（挂）G2014-02 号的土地由天津建合经招标拍卖挂牌出让取得。

根据天津建合与西青区国土局于 2014 年 10 月 8 日就坐落于西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西的编号为津西青（挂）G2014-02 号宗地签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016，电子监管号：1201112014B01696，简称“**《天津土地出让合同》**”），约定该宗出让土地面积为 104,745 平方米，出让价为 3,855 万元，出让宗地的用途为仓储。根据天津市西青区财政局出具的《土地出让金专用票据》，天津建合已足额缴付土地使用权出让价款。

根据《天津土地出让合同》第十四条第（三）项、第三十七条的相关规定，

出让宗地的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让金）不低于经批准或登记备案的金额人民币 310,090,000 元，投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元。项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例土地出让金的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对《天津土地出让合同》、土地出让金支付凭证、工程竣工报告及《天津市建设工程竣工验收备案书》等材料的核查，同时结合天津建合的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，天津建合物流项目未达到上述项目固定资产总投资及投资强度的要求，但天津建合尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据天津市规划和自然资源局西青分局于 2024 年 4 月 28 日出具的《关于对<中国外运股份有限公司关于天津建合物流项目相关事宜的请示>的复函》，确认对中国外运拟以转让天津建合 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，原始权益人承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关天津建合物流项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求天津建合按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此为本项目带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

鉴于中国外运通过间接持有天津建合 100%的股权享有对天津建合物流项目的完全所有权，中国外运对天津建合物流项目享有合法权益，应视为《民法典》第五百二十四条项下对履行基础设施项目所涉债务具有合法利益的第三人。同时，经核查《天津土地出让合同》，不存在限定为仅能由天津建合履行经济指标及支付违约金（如有）的约定。此外，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）的主要内容系其作为第三人作出的代偿及补偿的意思表示，仅表明其愿意直接或间接代为支付天津建合因未达到相关经济指标而应承担的经济指标补足款项及违约金（如有），而非直接与所涉《天津土地出让合同》的出让方成立新的合同关系。

基于上述，从法律结构及承诺内容的性质上，中国外运承诺承接相应的经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）符合《民法典》项下所规定的第三人代为履行的法律特征，属于第三人代为履行，是合同相对性的法定突破情形之一，并未违反所涉《天津土地出让合同》的约定。在该等情况下，天津建合依旧负有继续完成《天津土地出让合同》项下所约定的经济指标的责任和义务，如天津建合被《天津土地出让合同》的出让方要求继续履行或承担违约责任的，中国外运将依据承诺对天津建合进行经济补偿或与相关监管部门协商可由其替代履行的补救方案，并对基础设施承担任何由此带来的相关责任。

4）房地产权证

天津建合持有西青区国土局于 2014 年 12 月 18 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111051400276 号），具体情况如下：

表 2-5-15《天津市房地产权证》（房地证津字第 111051400276 号）

权利人：	天津中外运建合仓储服务有限公司
坐落：	天津市西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
地号：	1201111060060740000
用途：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	104,745㎡
终止日期：	2064-11-09

（2）房屋所有权

天津建合已就天津建合物流项目取得了天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 9 月 21 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111011522791 号），《天津市房地产权证》具体信息如下：

表 2-5-16《天津市房地产权证》（房地证津字第 111011522791 号）

权利人：	天津中外运建合仓储服务有限公司
坐落：	西青区王稳庄镇新源道 16 号
地号：	1201111060060740000 西青字 17-47

图号：		4306-523-13.14.15,4305-523-2.3
土地状况：	**权属性质：**	国有
	用途：	仓储用地
	使用权类型：	出让
	使用权面积：	104,745㎡，其中独用面积104,745㎡
	终止日期：	2064-11-09
房屋状况：		幢号：1，结构：钢混，房屋总层数：1，建筑面积：98.41㎡，设计用途：非居住； 幢号：2，结构：钢混，房屋总层数：5，建筑面积：5,920.38㎡，设计用途：非居住； 幢号：3，结构：钢混，房屋总层数：1，建筑面积：577.96㎡，设计用途：非居住； 幢号：4，结构：钢混，房屋总层数：2，建筑面积：666.44㎡，设计用途：非居住； 幢号：5，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：17,658.36㎡，设计用途：非居住； 幢号：6，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：17,658.36㎡，设计用途：非居住； 幢号：7，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：11,793.96㎡，设计用途：非居住； 幢号：8，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：11,793.96㎡，设计用途：非居住。

基于上述，经核查天津建合物流项目的《天津市房地产权证》等材料，并根据天津市规划和自然资源局于2025年3月21日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》以及结合天津建合的确认，基金管理人和法律顾问认为，天津建合物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，天津建合物流项目系天津建合的合法财产。

6.成都空港物流项目

根据管理人和法律顾问核查，成都空港物流项目已取得建设用地批准书、土地出让协议、国有土地使用证、不动产权证等用地合规性文件，同时，用地预审意见、选址意见书符合现行法律法规的要求。具体内容详见本尽职调查报告本部分“2.5 基础设施项目的合规情况/2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况/6.成都空港物流项目”及“2.5基础设施项目的合规情况/2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续/6.成都空港物流项目”部分。

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见及建设用地批准书

经核查，成都空港未办理成都空港物流项目占地范围内建设用地的用地预审和建设用地批准书。根据成都市双流区规划和自然资源局于 2023 年 7 月 6 日出具的《成都市双流区规划和自然资源局关于中外运成都空港物流中心用地相关情况的复函》，中外运成都空港物流中心有清晰的不动产权属证书、合法的建设用地规划许可证，项目存在的无建设项目用地预审意见、建设用地批准书的问题不影响项目的权属及合法性，故无须另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书。结合成都空港的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，成都空港尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）土地取得

根据双流县国土资源局于 2010 年 9 月 19 日在四川日报上发布的《双流县挂牌出让国有建设用地使用权公告》（双国土挂告（2010）014 号）及成都空港与双流县国土资源局于 2010 年 10 月 19 日签署的《双流县国有建设用地使用权挂牌成交确认书》，位于西街办寺圣社区 5 组、星月社区 6 组、面积为 100 亩、地块编号为 SLG-（2010）-077、土地用途为仓储的土地由成都空港经招标拍卖挂牌出让取得。

双流县国土资源局与成都空港于 2010 年 10 月 27 日和 2010 年 11 月 3 日分别签署了《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:510106-2010-C-198(双))和《<国有建设用地使用权出让合同>补充协议》(合称“**《成都土地出让合同》**”)，出让宗地编号为 SL3-5-59，宗地面积为 66,663.84 平方米，坐落于双流县西航港星月社区 6 组、寺圣社区 5 组，出让宗地用途为仓储用地，出让价款为 22,239,057.00 元，定金为 15,570,000.00 元（定金抵作土地出让价款）。成都空港已足额缴付前述地价。

3）国有土地使用证

成都空港持有双流县人民政府于 2011 年 4 月 28 日核发的《国有土地使用证》（双国用（2011）第 5429 号），具体情况如下：

表 2-5-17《国有土地使用证》（双国用（2011）第 5429 号）

土地使用权人：	中外运（成都）空港物流有限公司
座落：	双流县西航港街道星月社区 6 组、寺圣社区 5 组
地类（用途）：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	66,663.84 ㎡
终止日期：	2060 年 10 月 18 日

（2）房屋所有权

成都空港已就成都空港物流项目取得了成都市双流区规划和自然资源局于 2020 年 7 月 16 日核发的《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第 0034948 号）29，《不动产权证书》具体信息如下：

表 2-5-18《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第 0034948 号）

权利人：	中外运（成都）空港物流有限公司
共有情况：	单独所有
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质：	出让/普通
用途：	仓储用地/办公、仓储用地/消防水泵房、仓储用地/仓库、仓储用地/门卫、仓储用地/办公楼
面积：	共用宗地面积 66,663.84 平方米/房屋建筑面积 48,814.54 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权：2060 年 10 月 18 日止
房屋状况：	栋号：1，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31㎡； 栋号：1，楼层：2，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31㎡； 栋号：2，楼层：1，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,175.06㎡； 栋号：2，楼层：3，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,220.06㎡； 栋号：2，楼层：2，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：

[29] 成都空港原于 2014 年 1 月 26 日取得双流县房地产管理交易中心颁发的《房屋所有权证》（编号：双房权证监证字第 1296711 号），房屋坐落于西航港街道口岸路 155 号，规划用途为仓库、门卫、消防水泵房、办公，总层数为 4（含地下 1 层），建筑面积为 44,787.94 平方米。川（2020）双流区不动产权第 0034948 号《不动产权证书》系扩建项目竣工验收后换发而得。

	1,227.36㎡； 栋号：2，楼层：-1，房号：1，用途：消防水泵房，结构：框架，建筑面积：116.90㎡； 栋号：3，楼层：2，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31㎡； 栋号：3，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31㎡； 栋号：4，楼层：1，房号：1，用途：门卫，结构：混合，建筑面积：318.01㎡； 栋号：5，楼层：1，房号：1，用途：门卫，结构：混合，建筑面积：32.71㎡； 栋号：6，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：门式刚架，建筑面积：10,784.60㎡； 栋号：7，楼层：1，房号：1，用途：办公楼，结构：框架，建筑面积：4,026.60㎡

基于上述，经核查成都空港物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据成都市双流区规划和自然资源局于 2025 年 3 月 21 日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》（查询编号：JT20250321089）以及结合成都空港的确认，基金管理人和法律顾问认为，成都空港物流项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权清晰、真实、合法、有效，成都空港物流项目系成都空港的合法财产。

2.5.4 基础设施项目的固定资产投资管理相关手续

1.瑞达无锡物流项目

（1）立项备案

无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 5 月 30 日出具《企业投资项目备案通知书》（备案号：3202170007011），原则准予出口加工区 J2 号地块工业仓储物流项目备案，项目总占地面积 35,441.9 平方米。

（2）环境影响评价

根据无锡市新区规划建设环保局于 2007 年 6 月 20 日出具的审批意见，从环境保护角度分析，同意无锡中外运物流项目在新区出口加工区 J2 号地块建设，总建筑面积约 33,885 平方米，其中 1 号仓库建筑面积约 19,385 平方米，2 号仓库建筑面积 14,500 平方米。

（3）节能审查

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《国务院关于加强节能工作的决定》[30]，建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《关于印发江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法的通知》[31]第三条及第四条的相关规定，新增年综合用能三千吨标准煤以下的固定资产投资项目，含新建、扩建和改建项目的可行性研究报告或项目申请报告必须包括节能分析篇（章）；咨询评估单位的评估报告必须包括对节能分析篇（章）的评估意见；项目批复文件或请示文件必须包括对节能分析篇（章）的批复或请示内容；节能评估意见是项目审批部门对固定资产投资项目进行审批、核准、备案的重要依据。经核查，无锡物流当时未就瑞达无锡物流项目取得单独的节能批复文件。

根据无锡高新区（新吴区）发展和改革委员会于 2023 年 6 月 14 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司出口加工区 J2 号地块工业仓储物流项目节能评估手续相关情况的复函》，瑞达无锡物流项目已在项目取得备案文件前按规定完成了项目节能评估审查手续，无需另行取得单独的节能审查文件。项目节能手续的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，且不存在因此而受到无锡高新区管委会以及区内相关节能主管部门处罚或承担其他责任的情形。

（4）规划许可

1）选址意见书

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《无锡市城市规划条例》[32]第十五条的规定，“需要新增用地的单位或者个人，必须向城市规划行政主管部门申请办理选址意见书和建设用地规划许可证….通过招标、拍卖等方式取得国有土地

[30] 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号），2006 年 8 月 6 日发布并实施。

[31]《关于印发江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法的通知》(苏经贸环资〔2007〕212 号)，2007 年 3 月 2 日发布并实施，现已被 2017 年 4 月 21 日发布并实施的《关于印发<江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》废止。

[32] 《无锡市城市规划条例》，2005 年 4 月 1 日发布并实施，现已被 2011 年 9 月 23 日发布、2012 年 1 月 1 日实施的《无锡市城乡规划条例》废止。

使用权的单位或者个人，凭国有土地使用权出让合同，可以直接申请办理建设用地规划许可证”。如前所述，瑞达无锡物流项目系通过招标拍卖挂牌出让取得国有土地使用权的项目，根据《无锡市城市规划条例》的规定，无锡物流可以凭其已取得的《无锡土地出让合同》申请办理建设用地规划许可证，根据当时适用的相关规定无需申请办理选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 6 月 13 日核发的《建设用地规划许可证》（锡新规地许（2007）第 87 号），具体情况如下：

表 2-5-19《建设用地规划许可证》（锡新规地许（2007）第 87 号）

用地单位：	无锡中外运物流有限公司
用地项目名称：	建设仓储物流项目
用地位置：	无锡新区出口加工区 J2 号地块
用地面积：	建设用地面积约 35,346 平方米

3）《建设工程规划许可证》

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 9 月 25 日核发的《建设工程规划许可证》[33]（锡新规建许：（2007）第 228 号），具体情况如下：

表 2-5-20《建设工程规划许可证》（锡新规建许：（2007）第 228 号）

建设单位：	无锡中外运物流有限公司
建设项目名称：	建设 1 号、2 号仓库及门卫、水泵房
建设位置：	无锡出口加工区 J2 号地块
建设规模：	地上建筑约 38,080 平方米，地下建筑约 135 平方米

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2008 年 10 月 23 日核发的《建设工程规划许可证》[34]（建字第 3202012008X0234 号），具体情况如下：

[33] 《建设工程规划许可证》（锡新规建许：（2007）第 228 号）附记载明其中门卫相应作废（记录时间为 2008 年 10 月 23 日）。

[34] 《建设工程规划许可证》（建字第 3202012008X0234 号）附记载明原锡新规建许（2007）第 228 号建设工程规划许可证中门卫一项相应作废，建设规模相应变更。

表 2-5-21《建设工程规划许可证》[35]（建字第 3202012008X0234 号）

建设单位：	无锡中外运物流有限公司
建设项目名称：	门卫（设计变更）
建设位置：	出口加工区 J2 地块
建设规模：	约 78.3 平方米

（5）施工许可

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会规划建设环保局于 2008 年 3 月 6 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：320299200803040000 1A），具体情况如下：

表 2-5-22《建筑工程施工许可证》（编号：320299200803040000 1A）

建设单位：	无锡中外运物流有限公司
工程名称：	1#-2#仓库、门卫、地下水泵房
建设地址：	无锡出口加工区 J2 地块
建设规模：	地上 38,080 平方米，地下 135 平方米
设计单位：	无锡轻大建筑设计研究院有限公司
施工单位：	江苏龙海建工集团有限公司
监理单位：	江苏省经纬建设监理中心
合同开工日期：	2007 年 12 月 18 日
合同竣工日期：	2008 年 6 月 16 日

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据无锡市公安消防支队于 2009 年 4 月 3 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司新建 1 号、2 号仓库及办公楼装修消防验收合格的意见》（锡公消验[2009]第 0242 号），认定该工程（1 号仓库地上二层，高度 23.5 米，建筑面积 21,379 平方米，丙类仓库；2 号仓库地上二层，高度 22.6 米，建筑面积 16,641

[35] 《建设工程规划许可证》（建字第 3202012008X0234 号）附记载明原锡新规建许（2007）第 228 号建设工程规划许可证中门卫一项相应作废，建设规模相应变更。

平方米，丙类仓库；办公区装修区域地上 4 层，装修面积 3,000 平方米）消防验收合格，在消防方面具备使用条件。根据无锡市新区公安消防大队于 2012 年 12 月 11 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司内部装修工程竣工验收消防备案抽查合格的意见》，认定二号楼一区、三区内部装修工程竣工验收消防备案抽查合格。

2）环保竣工验收

根据编号为 2009-土建验 093 号的《新区建设项目环保基础工程（土建）竣工验收意见》，无锡市新区规划建设环保局于 2009 年 8 月 7 日出具意见，同意无锡中外运物流有限公司建筑面积 38,233.3 平方米 1#-2#仓库、门卫和地下水泵房建设项目通过环保基础工程土建验收。

3）规划验收

根据无锡市人民政府新区管理委员会于 2009 年 8 月 10 日核发的编号为锡新规建证字[2009]第 142 号的《无锡新区管委会建设工程竣工规划验收合格证》，1 号、2 号仓库、门卫及水泵房已验收合格。

4）竣工证明

无锡物流持有无锡市建设局于 2009 年予以备案的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

表 2-5-23《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》

建设单位名称：	无锡中外运物流有限公司
工程名称：	无锡中外运物流有限公司出口加工区新建物流仓储项目
建筑面积：	38,080㎡
工程地点：	无锡出口加工区 J2 地块

2、瑞达昆山物流项目

（1）立项批复

江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2007 年 9 月 21 日出具《关于昆山中外运物流有限公司新建库房、办公及辅助用房项目的批复》（昆开基〔2007〕119

号），经研究同意昆山物流按照规划要求，在开发区银杏路西，中央大道南地块上建造，该项目占地面积30,784平方米，建筑面积38,000平方米，其中库房面积36,000平方米，办公及辅助用房面积2,000平方米，总投资13,000万元人民币，建设资金自筹。

（2）环境影响评价

昆山市环境保护局于2007年10月16日出具《关于对昆山中外运物流有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（昆环建〔2007〕4098号），同意昆山物流按申报内容建设，不得擅自从事危险品仓储、物流业务，不得有生产废水和废气排放。

（3）节能审查

根据瑞达昆山物流项目开发建设时适用的《中华人民共和国节约能源法（1997）》[36]，无固定资产投资项目单独节能审查意见相关要求，且根据国家发展改革委有关负责同志就《固定资产投资项目节能审查办法》答记者问[37]明确，2010年9月，国家发展改革委出台《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令2010年第6号），正式建立并实施节能审查制度。如前所述，江苏昆山经济技术开发区管理委员会于2007年9月21日就瑞达昆山物流项目出具立项批复，因此，在瑞达昆山物流项目在2010年9月前进行相关立项申请时，固定资产投资项目节能审查制度尚未正式实施。

根据现行有效的《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》[38]第十条的相关规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，涉及国家秘密的固定资产投资项目以及用能工艺简单、

[36] 《中华人民共和国节约能源法（1997）》，1997年11月1日发布，1998年1月1日实施，被2007年10月28日发布、2008年4月1日实施的《中华人民共和国节约能源法（2007修订）》、2016年7月2日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国节约能源法>等六部法律的决定》、2018年10月26日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国野生动物保护法>等十五部法律的决定》相继修订。

[37] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/xxgk/jd/jd/202304/t20230406_1353332.html，最后查询时间：2024年12月31日。

[38] 《关于印发<江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》（苏发改规发〔2023〕8号），2023年12月27日发布，2024年2月1日实施。

节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定公布并适时更新）的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告；项目建设单位在项目可行性研究报告或项目申请报告中应对项目能源利用、节能措施和能效水平等进行分析；节能审查机关不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。根据昆山物流的确认，瑞达昆山物流项目属于上述无须单独进行节能审查的固定资产投资项目，昆山物流已填写《固定资产投资项目节能承诺表》（填表日期：2022 年 8 月 10 日）并已向当地节能审查机关报送，且截至 2024 年 9 月 30 日，昆山物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内的建设用地的选址意见书。根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示>的复函》，瑞达昆山物流项目已取得相应的建设证照及不动产权属证书，项目涉及的选址意见书的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故瑞达昆山物流项目不用再另行办理选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

昆山物流持有昆山市规划局于 2007 年 11 月 28 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：昆开（07）267 号），具体情况如下：

表 2-5-24《建设用地规划许可证》（编号：昆开（07）267 号）

用地单位：	昆山中外运物流有限公司
用地项目名称：	新建库房 办公楼等
用地位置：	出口加工区经六路西 2 号
用地面积：	30,784

3）《建设工程规划许可证》

昆山物流持有昆山市规划局于 2008 年 5 月 7 日核发的《建设工程规划许可

证》（建字第昆开规（08）211、212 号），具体情况如下：

表 2-5-25《建设工程规划许可证》（建字第昆开规（08）211、212 号）

建设单位（个人）：	昆山中外运物流有限公司
建设项目名称：	昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库
建设位置：	出口加工区经六路西 2 号
建设规模：	35,465.32 平方米 2 层

（5）施工许可

昆山物流持有昆山市建设局于 2008 年 7 月 2 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：3205832008070205），具体情况如下：

表 2-5-26《建筑工程施工许可证》（编号：3205832008070205）

建设单位：	昆山中外运物流有限公司
工程名称：	昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库
建设地址：	开发区银杏路西，中央大道南
建设规模：	35,324.00
设计单位：	大地建筑事务所（国际）
施工单位：	昆山市盛新建筑工程有限公司
监理单位：	昆山新意建设咨询有限公司
合同开工日期：	2008-7-2
合同竣工日期：	2009-1-21

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据苏州市公安消防支队于 2009 年 5 月 25 日出具的《关于昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库工程消防验收合格的意见》（苏公公消验[2009]第 0871 号），此次验收的工程符合原消防设计及我支队“苏公消审（2008）第 1406 号”《建筑工程消防设计审核意见书》的要求，验收结论为合格。

2）环保竣工验收

根据当时负责验收环保行政主管部门[39]于 2009 年 7 月 1 日予以同意的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》,同意昆山物流新建仓库 35,000 平方米(2#、3#仓库）的建设项目通过环保验收。

3）规划验收

根据昆山市规划局于 2009 年 6 月 3 日核发的编号为昆开规验（09）085 号的《昆山市规划局建设工程规划验收合格证》，2#、3#仓库已验收合格。

4）竣工证明

昆山物流持有昆山市住房和城乡建设局于 2010 年 4 月 14 日核发的《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2010 第 K0035 号），具体情况如下：

表 2-5-27《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2010 第 K0035 号）

工程名称：	2#、3#仓库
工程面积：	35,465.32 平方米
工程地址：	银杏路西，中央大道南
备注：	2#仓库面积为：17,682.89 平方米； 3#仓库面积为：17,782.43 平方米

3.瑞达金华物流项目

（1）立项备案

根据金华市金东区发展和改革局于 2009 年 10 月 26 日予以备案的《金华市金东区企业投资项目备案通知书(基本建设)》(备案号:330703091026314009)，就新建金华中外运国际物流中心建设项目予以备案，新建仓储、物流用房，总建筑面积 70,000 平方米，总投资额 20,000 万元。

根据浙江金义都市经济开发区招商发展局于 2016 年 5 月 20 日予以备案的《浙江金义都市经济开发区企业投资项目备案通知书（基本建设）》（备案号:07031605204060831472），准予新建金华中外运国际物流中心项目备案，新建仓

[39] 经于昆山市档案馆调取材料，《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》上负责验收环保行政主管部门登记意见栏加盖公章处较为模糊，无法辨认出具单位。另外，昆山物流于 2009 年 6 月 8 日向昆山市环境保护局发送《建设项目竣工环境保护验收申请报告》，就昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库申请验收。

储、物流用房，总建筑面积 11 万平方米，其中仓库 9 万平方米，总投资额 18,147 万元。

（2）环境影响评价

金华市环境保护局于 2009 年 1 月 19 日出具《关于金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目环境影响报告表的批复》（金环建〔2009〕5 号），同意新建仓库、办公综合楼、辅楼和配套公用工程等，占地面积 139,453.65 平方米，总建筑面积 139,687 平方米。

（3）节能审查

根据瑞达金华物流项目开发建设时适用的《浙江省发改委关于印发<浙江省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法>的通知》[40]第二条及第四条的相关规定，该办法适用于全省各级发展改革部门备案的年综合耗能超过 3000 吨标准煤或年用电量 300 万千瓦时的固定资产投资项目；各级发展改革部门审批、核准或备案的年综合耗能超过 3000 吨标准煤或年用电量 300 万千瓦时的固定资产投资项目，审批、核准时应附具有节能评估资格的咨询评估机构出具的包括节能评估内容的评估意见；备案时应附节能方案和具备节能评估资格的咨询评估机构出具的节能评估报告。

根据金华科力节能评估检测有限公司出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司用能现状核查报告》及金华市金东区发展和改革局于 2023 年 10 月 9 日出具的《关于瑞达（金华）仓储服务有限公司金华市中外运国际物流中心项目节能审查情况的说明》，瑞达金华物流项目的能耗标准根据投资建设时适用的规定及现行有效的法律法规，无需单独进行节能审查，且瑞达金华不存在违反节能审查管理相关法律、法规、规章和规范性文件的行为或受到金华市金东区发展和改革局立案调查或行政处罚的情形。

（4）规划许可

[40]《浙江省发改委关于印发<浙江省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法>的通知》(浙发改投资〔2007〕419 号），2007 年 4 月 16 日发布并实施，现已被 2010 年 12 月 24 日发布的《浙江省发展和改革委员会关于公布浙江省发展改革委规范性文件清理情况的通知》（浙发改法规〔2010〕1198 号）废止。

1）选址意见书

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据瑞达金华物流项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2007）》[41]（简称“**《城乡规划法》**”）第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据金华市金东区发展和改革局出具的《金华市金东区企业投资项目备案通知书（基本建设）》，瑞达金华物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

金华物流持有金华市规划局于 2008 年 12 月 12 日核发的《建设用地规划许可证》（编号地字第 330704200800029 号），具体情况如下：

表 2-5-28《建设用地规划许可证》（编号地字第 330704200800029 号）

用地单位：	金华中外运国际物流有限公司
用地项目名称：	新建金华中外运国际物流中心 A 区块
用地位置：	金东经济开发区金港大道以北、东华街以东、长堰水渠南
用地面积：	124,532.00㎡

3）《建设工程规划许可证》[42]

[41] 《中华人民共和国城乡规划法（2007）》，2007 年 10 月 28 日发布，2008 年 1 月 1 日实施，被 2015 年 4 月 24 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》、2019 年 4 月 23 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》相继修订。

[42]经核查，金华物流已取得的《建设工程规划许可证》（建字第 330704200900051 号）上载明了配套设施包括门卫和配电房，合计面积为 255.44 平方米，但前述配套设施未开展竣工验收手续，亦未办理产权登记。根据金华物流及瑞达金华的确认，且经本所律师现场核查，截至 2024 年 9 月 30 日，瑞达金华已完成门卫和配电房的拆除改建工作（其中配电房变更为采用箱式变压器的方式），且金华物流及瑞达金华均未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

金华物流持有金华市规划局于2009年10月26日核发的《建设工程规划许可证》（建字第330704200900051号），具体情况如下：

表2-5-29《建设工程规划许可证》（建字第330704200900051号）

建设单位（个人）：	金华中外运国际物流有限公司
建设项目名称：	1#~6#仓库、1#~2#物流辅助用房及配套设施（门卫、自用加油站[43]、卡口、配电房）
建设位置：	金东经济开发区金港大道以北、东山街以东
建设规模：	74,975.41㎡

金华物流持有金华市规划局于2016年8月1日核发的《建设工程规划许可证》（建字第330704201600026号），具体情况如下：

表2-5-30《建设工程规划许可证》（建字第330704201600026号）

建设单位（个人）：	金华中外运国际物流有限公司
建设项目名称：	7#仓库
建设位置：	金义都市新区金港大道北侧、东华街东侧
建设规模：	占地面积2,265.74平方米 建筑面积2,265.74平方米

（5）施工许可

金华物流持有金华市建设局于2010年11月16日核发的《建筑工程施工许可证》（编号330702201011116A101），具体情况如下：

表2-5-31《建筑工程施工许可证》（编号330702201011116A101）

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	1#~6#仓库、1#~2#物流辅助用房及门卫、自用加油站等配套设施
建设地址：	浙江金东经济开发区金港大道以北、东山街以东
建设规模：	74,975.41平方米
设计单位：	浙江华宇建筑设计有限公司
施工单位：	浙江省东阳第三建筑工程有限公司

[43] 经金华物流确认，自用加油站未进行实际施工建设。

监理单位：	浙江中环建设监理有限公司
合同工期：	以开工报告及竣工报告为准

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于2016年12月30日核发的《建筑工程施工许可证》（编号330703201612300201），具体情况如下：

表2-5-32《建筑工程施工许可证》（编号330703201612300201）

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心7#仓库
建设地址：	金华市金义都市新区金港大道北侧
建设规模：	2,265.74平方米
勘察单位：	核工业金华工程勘察院
设计单位：	浙江华宇建筑设计有限公司
施工单位：	展望园林建设有限公司
监理单位：	浙江致远工程管理有限公司
合同工期：	80天

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据金华市公安局金东分局消防大队于2012年1月13日出具的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，金华中外运国际物流中心一期工程已于2012年1月13日经网上备案受理系统进行了竣工验收消防备案，备案号为330000WYS120001373，未被确定为抽查对象，无需消防部门出具相关验收意见。

根据金华市公安消防支队金东区大队出具的备案号为33005203NYS170044的《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》，备案时间为2017年5月2日，金华中外运国际物流有限公司7#仓库占地面积及建筑面积为2,265.74平方米，未被确定为检查对象，无需消防部门出具相关验收意见。

2）环保竣工验收

根据金华市环境保护局于2013年3月13日出具的《金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环保验收组验收意见》（金环验〔2013〕

16 号），金华市环保局于 2013 年 2 月 6 日组织有关人员对金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目进行竣工环保验收。整改后项目配套的环保治理设施及其他环保措施基本符合验收条件，同意通过竣工环保验收。

就金华中外运国际物流中心 7#仓库项目，根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》[44]第二十条、第二十三条、第二十八条的相关规定及当时适用的《建设项目竣工环境保护验收管理办法》[45]第九条、第二十三条的相关规定，建设项目竣工后，建设单位应当向有审批权的环境保护行政主管部门，申请该建设项目竣工环境保护验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。经核查，金华物流当时并未办理项目竣工环境保护验收手续，存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处 10 万元以下的罚款的风险。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》[46]及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》[47]的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。同时，根据金华市生态环境局金东分局于 2023 年 6 月 6 日出具的《情况说明》，依据现行环保验收政策及法律法规，7#仓库已无需办理环保验收手续。瑞达金华已委托浙江正诚检测技术有限公司就瑞达金华物流项目进行企业自主环保验收监测，并已于 2023 年 9 月收到浙江正诚检测技术有限公司出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环境保护验收监测报告》及《瑞达（金华）仓储服务有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环境保护验收意见》，原则同意通过项目的竣工环保验收，且瑞达金华已

[44] 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第二百五十三号），1998 年 11 月 29 日发布并实施，被 2017 年 10 月 1 日实施的《国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定》修订，下同。

[45] 《建设项目竣工环境保护验收管理办法》（国家环境保护总局令第 13 号），2001 年 12 月 27 日发布，2002 年 2 月 1 日实施，被 2010 年 12 月 22 日发布并实施的《环境保护部关于废止、修改部分环保部门规章和规范性文件的决定》修订，现已被 2021 年 1 月 4 日发布并实施的《生态环境部关于废止、修改部分生态环境规章和规范性文件的决定》废止，下同。

[46] 《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》，2017 年 7 月 16 日发布，2017 年 10 月 1 日实施，下同。

[47] 《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），2020 年 11 月 30 日发布，2021 年 1 月 1 日实施。

按照相应文件和规范要求完成 7#仓库自主验收并在全国建设项目环境信息公示平台完成填报。经核查，截至 2024 年 9 月 30 日，瑞达金华不存在因前述事宜违反环保法律法规而受到金华市生态环境局金东分局行政处罚的情形。

3）规划验收

根据金华市规划局于 2012 年 4 月 6 日核发的编号为浙规核字第 330704201200031 号的《浙江省建设工程规划核实确认书》及 2017 年 12 月 8 日核发的编号为浙规核字第 330704201700042 号的《浙江省建设工程规划核实确认书》，1#-6#仓库、1#、2#物流辅助用房及 7#仓库均已验收合格。

4）竣工证明

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2012 年 5 月 9 日核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32100020120509101），具体情况如下：

表 2-5-33《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32100020120509101）

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心 1#-6#仓库、2#辅房
建筑面积：	73,809.53㎡

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2013 年 7 月 17 日就 1#辅房核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》[48]（编号：32103720130717101），具体情况如下：

表 2-5-34《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32103720130717101）

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心
工程质量监督机构：	金华市建设工程质量监督站

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2018 年 7 月 17 日予以备案的《房

[48] 根据《房屋建筑工程竣工验收备案表》备案文件目录中载明的《工程质量监督报告》，金华中外运国际物流中心 1#辅房经业主组织各方建设责任主体进行竣工验收,程序合法。各方责任主体评定质量等级为合格。结合金华物流的确认，金华市住房和城乡建设局于 2013 年 7 月 17 日核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》为金华中外运国际物流中心 1#辅房的验收备案文件。

屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32103720180717101），具体情况如下：

表 2-5-35《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32103720180717101）

建设单位：	金华中外运国际物流有限公司
工程名称：	金华中外运国际物流中心 7#仓库
建筑面积：	计容积率面积 2,267.14㎡

4.昆山千灯物流项目

（1）立项备案

昆山市发展和改革委员会于 2014 年 10 月 8 日出具《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司新建仓储用房项目备案的通知》（昆发改投备案〔2014〕174 号），准予新建仓储用房项目备案，项目建造仓储用房 39,920 平方米、办公用房 1,523 平方米、辅助用房 872 平方米，项目总投资 3,000 万美元。

昆山市发展和改革委员会于 2015 年 10 月 29 日出具《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司变更项目名称及建设内容的备案的通知》（昆发改投备案〔2015〕405 号），同意变更项目名称为“新建物流仓储用房项目”；建设内容变更为“项目建造物流仓储用房 39,920 平方米、办公用房 1,523 平方米、辅助用房 872 平方米”，其余不变。

根据昆山千灯物流项目完成立项备案时适用的《外商投资产业指导目录（2011 修订）》和《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，昆山千灯物流项目的立项备案手续符合当时适用的《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关要求。

（2）环境影响评价

昆山市环境保护局于 2014 年 4 月 18 日出具《关于对昆山中外运供应链有限公司仓储贸易新建项目环境影响报告表修编报告的审批意见》（昆环建[2014]0950 号），同意昆山供应链按申报内容建设，有关建设内容调整为：租赁仓库占地面积 76,667.10 平方米，总建筑面积 42,596.76 平方米。

（3）节能审查

根据昆山市发展和改革委员会于2014年9月29日予以备案的《固定资产投资项目节能登记表》，同意昆山中外运供应链项目节能审查登记备案。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据昆山千灯物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据昆山市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司新建仓储用房项目备案的通知》，昆山千灯物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

昆山供应链持有昆山市规划局于2013年12月18日核发的《建设用地规划许可证》（地字第320583201320301号），具体情况如下：

表2-5-36《建设用地规划许可证》（地字第320583201320301号）

用地单位：	昆山中外运供应链有限公司
用地项目名称：	中外运供应链项目
用地位置：	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
用地性质：	工业用地（M）
用地面积：	76,667.10平方米

就上述《建设用地规划许可证》载明用地性质为工业用地的情况，根据昆山市规划局于2015年9月10日出具的《关于昆山中外运供应链有限公司地块用途的复函》，工业仓储用地可有条件兼容物流仓储用地，建议用于一类物流仓储，并且须符合产业政策及周边环境的控制要求。

3）《建设工程规划许可证》

昆山供应链持有昆山市规划局于 2014 年 10 月 24 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 3205835201430609 号至第 3205835201430612 号），具体情况如下：

表 2-5-37《建设工程规划许可证》（建字第 3205835201430609 号）

编号：	建字第 3205835201430609 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	1#仓库
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	17,645.60㎡（1F），其中办公 570㎡

表 2-5-38《建设工程规划许可证》（建字第 3205835201430610 号）

编号：	建字第 3205835201430610 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	2#仓库
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	22,263.60㎡（1F），其中办公 611.40㎡

表 2-5-39《建设工程规划许可证》（建字第 3205835201430611 号）

编号：	建字第 3205835201430611 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	食堂及办公楼
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	1,523.60㎡（2F）

表 2-5-40《建设工程规划许可证》（建字第 3205835201430612 号）

编号：	建字第 3205835201430612 号
建设单位（个人）：	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称：	设备综合用房
建设位置：	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	872.40㎡（地上 1F，地下 1F），其中地下水池、泵房 440.40㎡

（5）施工许可

昆山供应链持有昆山市住房和城乡建设局于 2015 年 3 月 11 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 3205832015031102），具体情况如下：

表 2-5-41《建筑工程施工许可证》（编号 3205832015031102）

建设单位：	昆山中外运供应链有限公司
工程名称：	仓储贸易新建项目一期 1#仓库、2#仓库、食堂及办公楼、设备综合用房工程（桩基、土建、钢结构、水暖、消防、弱电、强电及室外道路及室外配套、围墙）
建设地址：	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模：	42,305.20
设计单位：	上海勘测设计研究院有限公司[49]
施工单位：	江苏省住建集团有限公司
监理单位：	昆山开发区工程项目管理有限公司
合同开工日期：	2015-3-11
合同竣工日期：	2016-2-11

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据备案号为 32005210NYS151035 的《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》与昆山市公安消防大队于 2015 年 12 月 14 日出具的《建设工程竣工验收消防备案凭证》（苏昆公消竣备字〔2015〕第 1035 号），昆山中外运供应链有限公司新建一、二、食堂及办公楼等建设工程未被确定为抽查对象，无需消防部门出具相关验收意见，且已完成建设工程竣工验收消防备案。

2）环保竣工验收

根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》第二十条、第二十三条、第二十八条的相关规定及当时适用的《建设项目竣工环境保护验收管理办法》第九条、第二十三条的相关规定，建设项目竣工后，建设单位应当向有审批权的环境

[49] 根据昆山供应链出具的《昆山市建筑工程施工许可证变更申请表》（变更号：0141453-001），设计单位由上海勘测设计研究院有限公司变更为上海勘测设计研究院有限公司及苏州东港装璜装饰有限公司。

保护行政主管部门申请该建设项目竣工环境保护验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。经核查，昆山供应链当时并未办理项目竣工环境保护验收手续，存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处 10 万元以下的罚款的风险。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》第十七条的规定及《环境保护部关于发布<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的公告》[50]第四条、第十三条的规定，建设单位是建设项目竣工环境保护验收的责任主体，应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，组织对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告，公开相关信息。根据对昆山供应链提供的全国建设项目竣工环境保护验收信息平台[51]截屏的核查，并结合昆山供应链的确认，截至 2024 年 9 月 30 日，昆山供应链已完成建设项目基本信息、环境保护设施验收情况等相关信息的填报，且截至 2024 年 9 月 30 日，昆山供应链尚未因当时未办理环保竣工验收手续受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

根据苏州市昆山生态环境局于 2024 年 5 月 6 日出具的《关于中外运昆山千灯仓库环保验收相关事宜的说明》，确认对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，昆山供应链变动后的昆山千灯仓库不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理项目环境影响评价和验收手续。同时，原始权益人承诺，如昆山供应链因主体工程未经验收而正式投入生产或者使用而被环境保护行政主管部门处以行政处罚或承担其他法律责任的，原始权益人将承担由此为基础设施基金带来的全部损失。

3）规划验收

根据昆山市规划局于 2016 年 3 月 7 日核发的编号为 3205831201640027 号

[50] 《环境保护部关于发布<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的公告》（国环规环评〔2017〕4 号），2017 年 11 月 20 日发布并实施。

[51] 全国建设项目竣工环境保护验收信息平台网址：http://114.251.10.205/#/pub-message。

的《昆山市规划局建设工程规划核实合格证》，1#仓库、2#仓库、食堂及办公楼、设备综合用房已验收合格。

4）竣工证明

昆山供应链持有昆山市住房和城乡建设局于 2016 年 8 月 15 日核发的《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2016 第 0253 号），具体情况如下：

表 2-5-42《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2016 第 0253 号）

工程名称：	1#、2#仓库、设备综合用房、食堂及办公楼
工程面积：	40,575.55（平方米）
工程地址：	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧

5. 天津建合物流项目

（1）立项备案

天津市西青区发展和改革委员会于 2014 年 9 月 12 日出具《天津市外商投资项目备案通知书》（西青发改外资备字〔2014〕第 20 号），同意对新建项目予以备案。具体情况如下：

表 2-5-43《天津市外商投资项目备案通知书》（西青发改外资备字〔2014〕第 20 号）

项目名称：	新建项目
项目实施地址：	西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
项目申请单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
备案类别：	新项目
投资方式：	外商独资
项目内容：	项目占地面积 104,745 平方米，总建筑面积 69,224 平方米，其中地下建筑面积 656 平方米，主要建设仓库及附属用房等，共投资 31,009 万元。

根据天津建合物流项目完成立项备案时适用的《外商投资产业指导目录（2011 修订）》和《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，天津建合物流项目的立项备案手续符合当时适用的《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关要求。

（2）环境影响评价

天津市西青区环境保护局于2014年9月16日出具《关于对天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目环境影响报告表的批复》（西青环保许可表[2014]74号），在严格落实报告表的各项环保措施的前提下，同意该项目建设。

（3）节能审查

天津市西青区工业经济委员会于2014年6月9日出具《关于准予天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目合理用能审批的决定》(津西工经许可〔2014〕63号），确认收悉天津建合申报的新建项目合理用能审查材料，经审核，符合规定的条件、标准，已审批同意。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，天津建合未办理天津建合物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据天津建合物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据天津市西青区发展和改革委员会出具的《天津市外商投资项目备案通知书》，天津建合物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

天津建合持有天津市规划局西青区规划分局于2014年10月17日核发的《建设用地规划许可证》（编号：2014西青地证0048），具体情况如下：

表2-5-44《建设用地规划许可证》（编号：2014西青地证0048）

用地单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
用地项目名称：	新建项目

用地性质：	仓储用地
用地位置：	西青区 赛达工业园
用地面积：	104,743.90 平方米

3）《建设工程规划许可证》

天津建合持有天津市规划局西青区规划分局于 2014 年 12 月 8 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：2014 西青建证 0140），具体情况如下：

表 2-5-45《建设工程规划许可证》（编号：2014 西青建证 0140）

建设单位（个人）：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设项目名称：	新建项目
建设位置：	西青区 王稳庄镇新源道 16 号
建设规模：	67,203.36 平方米（地下 655.26 平方米，地上 67,203.36 平方米，计容建筑面积 125,395.81 平方米）

（5）施工许可

天津建合持有天津市西青区行政审批局于 2015 年 4 月 9 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：1201112015040903111），具体情况如下：

表 2-5-46《建筑工程施工许可证》（编号：1201112015040903111）

建设单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
工程名称：	新建项目（1#仓库、消防水泵房及消防水池、2#仓库、3#仓库、4#仓库、办公楼、配套用房、次门卫）
建设地址：	西青区 王稳庄镇新源道 16 号
建设规模：	67,858.62 平方米
勘察单位：	天津市勘察院
设计单位：	中国建筑标准设计研究院有限公司
施工单位：	中建一局集团第五建筑有限公司
监理单位：	天津开发区泰达国际咨询监理有限公司
合同工期：	139 天

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

根据天津市公安局消防局于2015年6月15日出具的《建设工程竣工验收消防备案凭证》（津公消竣备字〔2015〕第0015号），天津建合已于2015年6月15日申报了新建项目建设工程的竣工验收消防备案并提供了备案材料，经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。

2）环保竣工验收

根据天津市西青区行政审批局于2015年6月29日出具的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》（津西审环许可验〔2015〕10号），中外运天津西青王稳庄物流中心项目的厂房已通过环保验收，具体如下：

表2-5-47《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》（津西审环许可验〔2015〕10号）

项目名称：	天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目
建设单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设地点：	天津市西青区高端金属制品工业区盛兴路与新源道交口（新源道16号）
建设项目开工日期、试运行日期：	2014年9月、2015年9月
工程占地：	104,743.9平方米
使用面积：	67,858.62平方米
项目实施内容及规模：	总占地面积104,743.9平方米，建设仓储仓库房4座，办公楼1栋，配套用房1栋，次门卫1间、消防水泵房及消防水池。

3）规划验收

根据西青区规划分局于2015年6月24日核发的编号为2015西青建验证0033的《建设工程规划验收合格证》，天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目已验收合格。

4）竣工证明

天津建合持有天津市西青区城乡建设管理委员会于2015年8月7日核发的《天津市建设工程竣工验收备案书》（编号：（西青）备字第2015-026号），具体情况如下：

表2-5-48《天津市建设工程竣工验收备案书》（编号：（西青）备字第2015-026号）

工程名称：	新建项目（1#仓库、消防水泵房及消防水池、2#仓库、3#仓库、4#仓库、办公楼、配套用房、次门卫）
建设单位：	天津中外运建合仓储服务有限公司
建筑面积：	67,858.62㎡
结构类型：	钢排架/框架
勘察单位：	天津市勘察院
设计单位：	中国建筑标准设计研究院有限公司
监理单位：	天津开发区泰达国际咨询监理有限公司
施工单位：	中建一局集团第五建筑有限公司

6.成都空港物流项目

（1）立项备案

双流县发展和改革局于2009年6月4日出具《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目登记备案的通知》(双发改投资备案〔2009〕067号），准予备案成都空港物流中心外运项目，项目具体信息如下：

表2-5-49《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目登记备案的通知》（双发改投资备案〔2009〕067号）

项目名称：	成都空港物流中心外运项目
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设地点：	拟在双流西南航空港经济开发区按规划要求选址
建设内容及规模：	修建办公楼、仓库及其他配套设施，总建筑面积42,500平方米
建设周期：	2009年11月至2010年12月

成都市双流区发展和改革局于2016年11月4日出具《成都市双流区发展和改革局关于中外运（成都）空港物流有限公司中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目登记备案的通知》(双发改投资备案〔2016〕168号)，准予备案中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目，项目具体信息如下：

表2-5-50《成都市双流区发展和改革局关于中外运（成都）空港物流有限公司中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目登记备案的通知》（双发改投资备案

〔2016〕168 号）

项目名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设地点：	成都市西航港口岸路 155 号
建设内容及规模：	仓储配套用房建设，建筑面积约 8,500 平方米
建设周期：	12 个月

（2）环境影响评价

成都空港持有双流县环境保护局于 2010 年 10 月 21 日出具的《双流县环境保护局关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目环境影响报告表的批复》（双环建[2010]337 号），经审核同意成都空港物流中心外运项目（该项目占地面积 100 亩，总建筑面积 42,500 平方米）按照环境影响报告表内容建设。

成都空港持有填报时间为 2019 年 8 月 28 日、备案号为 201951012200001184 的《建设项目环境影响登记表》，已就中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目的环境影响登记表完成备案。

（3）节能审查

根据成都市双流区发展和改革局分别于 2016 年 11 月 11 日、2023 年 4 月 7 日出具的《固定资产投资项目节能登记表》及《成都市双流区固定资产投资建设项目节能审查备案》，成都空港物流中心冷库改建项目已填写节能登记表且成都空港物流中心外运项目已提交节能报告并予以备案。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，成都空港未办理成都空港物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据成都空港物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据双

流县发展和改革局出具的《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目登记备案的通知》，成都空港物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）《建设用地规划许可证》

成都空港持有双流县规划管理局于 2011 年 7 月 12 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 510122201121053 号），具体情况如下：

表 2-5-51《建设用地规划许可证》（地字第 510122201121053 号）

用地单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
用地位置：	双流县西航港
用地性质：	仓储用地
用地面积：	净用地面积 100 亩[52]，另代征 22.40 亩

3）《建设工程规划许可证》

成都空港持有双流县规划管理局于 2011 年 11 月 24 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 510122201131132 补号），具体情况如下：

表 2-5-52《建设工程规划许可证》（建字第 510122201131132 补号）

建设单位（个人）：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设项目名称：	仓库、办公室及门卫等配套设施
建设位置：	双流县西航港街道
建设规模：	总建筑面积 44,787.94 平方米（其中地下 116.90 平方米） 消防水池面积 405.67 平方米不计入总建筑面积

成都空港持有成都市双流区规划建设局于 2018 年 10 月 22 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 510122201830596 号），具体情况如下：

表 2-5-53《建设工程规划许可证》（建字第 510122201830596 号）

[52] 根据成都空港确认，《建设用地规划许可证》载明净用地面积 100 亩，略大于《国有建设用地使用权出让合同》《国有土地使用证》记载宗地面积以及不动产权证宗地面积 66,663.84 平方米，前述面积误差系测量误差导致。

建设单位（个人）：	中外运（成都）空港物流有限公司
建设项目名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设位置：	双流区西航港
建设规模：	肆仟零叁拾叁点玖捌平方米

（5）施工许可

成都空港持有双流县城乡建设局于2012年4月17日核发的《建筑工程施工许可证》（双施【2012】编号043号），具体情况如下：

表2-5-54《建筑工程施工许可证》（双施【2012】编号043号）

建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称：	成都空港物流中心外运项目2#、3#、5#建筑
建设地址：	西航港经济开发区口岸路155号
建设规模：	29,945.95㎡
设计单位：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位：	四川贵通建设集团有限公司
监理单位：	四川泰兴建设管理有限责任公司
合同工期：	2010年3月-2011年2月

成都空港持有双流县城乡建设局于2012年4月17日核发的《建筑工程施工许可证》（双施【2012】编号044号），具体情况如下：

表2-5-55《建筑工程施工许可证》（双施【2012】编号044号）

建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称：	成都空港物流中心外运项目1a#、1b#、4#建筑
建设地址：	西航港经济开发区口岸路155号
建设规模：	14,841.99㎡
设计单位：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位：	四川省建筑机械化工程公司
监理单位：	四川泰兴建设管理有限责任公司
合同工期：	2010年3月-2011年1月

成都空港持有成都市双流区规划建设局于2018年11月12日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：510116201811120201），具体情况如下：

表2-5-56《建筑工程施工许可证》（编号：510116201811120201）

建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设地址：	双流区西航港街道星月社区6组、寺圣社区5组
建设规模：	4,033.98（平方米）
勘察单位：	中冶成都勘察研究总院有限公司
设计单位：	四川中颐建筑设计院有限责任公司
施工单位：	四川招港建设有限公司
监理单位：	晨越建设项目管理集团股份有限公司
合同工期：	289天（日历天）

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

双流县公安消防大队于2011年10月9日出具《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目工程消防验收是否符合有关消防规范的复函》（双公消函〔2011〕104号），载明中外运（成都）空港物流有限公司外运项目竣工图纸已收悉，消防大队对该工程进行了消防验收，符合国家相关技术标准。

双流区住房建设和交通局于2019年11月27日出具《成都市双流区住房建设和交通局建设工程消防验收意见书》（双住建交消验字〔2019〕第027号），中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目经进行实体抽查后认为该项目消防设施设备符合项目消防设计、验收规范要求，综合评定该工程消防验收合格。

2）环保竣工验收

双流县环境保护局于2013年3月28日出具《中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目项目环保正式验收批复》（双环建验〔2013〕11

号），对成都空港物流中心外运项目验收合格，同意正式投产。

根据扩建部分开发建设时适用的《建设项目环境保护管理条例(2017 修订)》第十七条的规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序,对配套建设的环境保护设施进行验收,编制验收报告。《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》也明确其适用范围为编制环境影响报告书（表）并根据环保法律法规的规定由建设单位实施环境保护设施竣工验收的建设项目以及相关监督管理。因此，编制环境影响登记表的项目无需进行竣工环保验收。因成都空港物流项目的扩建部分持有填报时间为 2019 年 8 月 28 日备案号为 201951012200001184 的《建设项目环境影响登记表》，属于编制环境影响登记表的项目，因此根据其开发建设时适用的规定，无需进行竣工环保验收。

3）规划验收

根据双流县规划管理局于 2012 年 3 月 19 日核发的编号为验字第 510122201251014 号的《建设工程规划合格证》及成都市双流区规划和自然资源局于 2019 年 12 月 3 日核发的编号为成规核字第 510122201950374 号的《成都市建设工程规划核实意见书》，仓库、办公楼及门卫等配套设施、扩建项目均已验收合格。

4）竣工证明

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 8 月 20 日出具的编号为 2013-303 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》,具体情况如下：

表 2-5-57《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》

工程名称	成都空港物流中心外运项目 2#、5#建筑
工程地址：	双流空港物流园口岸路 155 号
建设单位：	中外运成都空港物流有限公司
工程规模：	14,989.33㎡
结构类型：	框架
工程用途：	仓储

报建日期：	2010 年 4 月 24 日
竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号：	510122201131132
施工许可证号：	双施 2012-043
勘察单位名称：	成都双流县地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位名称：	四川贵通建设集团有限公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 8 月 20 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 8 月 20 日出具的编号为 2013-304 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

表 2-5-58《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》

工程名称：	成都空港物流中心外运项目 3#建筑
工程地址：	双流空港物流口岸路 155 号
建设单位：	中外运成都空港物流有限公司
工程规模：	14,956.62m^2
结构类型：	框架
工程用途：	仓储
报建日期：	2010 年 4 月 24 日
竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号：	510122201131132
施工许可证号：	双施 2012-043
勘察单位名称：	成都双流县工程地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位名称：	四川贵通建设集团有限公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 8 月 20 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 9 月 10 日出具的编号为 2013-

310 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

表 2-5-59《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》

工程名称：	成都空港物流中心外运项目 1#a 4#建筑
工程地址：	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模：	4,057.39㎡
结构类型：	框架
工程用途：	工业
报建日期：	2010 年 4 月 8 日
竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号：	建字第 51012220113113 号
施工许可证号：	双施[2012]044
勘察单位名称：	成都市双流县工程地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
施工单位名称：	四川省建筑机械化工程公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 9 月 10 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 9 月 10 日出具的编号为 2013-311 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

表 2-5-60《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》

工程名称：	成都空港物流中心外运项目 1#b 仓库
工程地址：	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模：	10,784.6㎡
结构类型：	钢结构
工程用途：	工业
报建日期：	2010 年 4 月 8 日
竣工验收日期：	2011 年 10 月 27 日

规划许可证号：	建字第 51012220113113 号
施工许可证号：	双施[2012]044
勘察单位名称：	成都市双流县工程地质勘察队
设计单位名称：	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
施工单位名称：	四川省建筑机械化工程公司
监理单位名称：	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期：	2013 年 9 月 10 日

就成都空港物流中心扩建项目，成都空港持有成都市双流区住房建设和交通局于 2019 年 12 月 31 日出具的《并联竣工验收通知书》，规划、人防、国安、消防、质量并联竣工验收通过，具体情况如下：

表 2-5-61《并联竣工验收通知书》

工程名称：	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
工程地址：	双流区西航港街道星月社区 6 组、寺圣社区 5 组
建设单位：	中外运（成都）空港物流有限公司
建筑面积：	4,050.51㎡
项目类型：	房屋建筑
施工单位：	四川招港建设有限公司
建筑性质及用途：	仓储物流

2.5.5 基础设施项目转让行为合法性

在基础设施项目相关的投资管理手续、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同、土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等各种相关规定或协议、项目公司及项目公司股权转让涉及的融资协议，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，项目公司或原始权益人在本基金申报前，均取得了相关批准或无异议文件，均符合相关要求，基础设施项目具备转让条件。具体如下：

1.股权转让安排

根据交易安排，项目公司原股东拟将其分别持有的项目公司的 100%股权转

让予 SPV；SPV 取得相应的项目公司的 100%股权后，中国外运拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的 SPV 的 100%股权转让予本基金投资的专项计划。

在专项计划存续期间，原则上，SPV 与相应的项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有基础设施资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

2.取得国有资产管理部门同意情况

根据国家企业信用信息公示系统[53]的公示信息，并结合中国外运确认，中国外运直接或间接持有项目公司 100%股权及/或权益。根据中国外运的股权结构，中国外运为一家国有控股企业。中国外运以转让各项目公司 100%股权及/或权益的方式申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金应属于《企业国有资产交易监督管理办法》[54]中规定的企业产权转让行为，原则上通过产权市场公开进行。同时，根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》[55]第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》[56]第三条的相关规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。中国外运的实际控制人招商局集团已向国务院国有资产监督管理委员会申请批准本项目所涉及的国有产权非公开协议转让事宜，并于 2023 年 9 月 11 日取得国务院国有资产监督管理委员会出具的《关于中国外运股份有限公司部分仓储物流资产开展基础设施公募 REITs 项目试点有关事项的批复》（国资产权〔2023〕448 号），原则同意以非公开协议转让方式实施所涉及的产权转让事项。

3.联交所同意情况

中国外运系香港联合交易所有限公司（简称“联交所”）主板上市公司，根

[53] 网址：www.gsxt.gov.cn/。

[54] 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号），2016 年 6 月 24 日发布并实施。

[55] 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），2022 年 5 月 19 日发布并实施。

[56] 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），2022 年 5 月 16 日发布并实施。

据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（简称“《香港上市规则》”）第15 项应用指引，中国外运将其现有集团全部或部分资产或业务在其他地方分拆上市（简称“分拆上市”）的建议须呈交联交所审批。2022 年 12 月 2 日，联交所上市委员会向中国外运出具书面通知，同意中国外运根据《香港上市规则》第15 项应用指引进行本次分拆上市，附条件豁免严格遵守《香港上市规则》第 15 项应用指引第 3（f）段项下有关本次分拆上市的保证配额的适用规定，并保留撤回和修改该等同意和豁免的权利。

4.原始权益人融资合同项下的转让限制及解除

根据对中国外运 2025 年 4 月 1 日的企业信用报告、瑞达无锡 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、瑞达昆山 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、瑞达金华 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、昆山供应链 2025 年 3 月 21 日的企业信用报告、天津建合 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、成都空港 2025 年 3 月 22 日的企业信用报告以及原始权益人、项目公司提供的截至 2024 年 12 月 31 日正在履行的融资合同及担保合同的查阅以及中国外运、瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链、天津建合、成都空港的确认，就项目公司股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

（1）原始权益人与中国银行股份有限公司北京分行于 2024 年 12 月 19 日签署了《对公股票回购/增持业务专项借款合同》（编号：2024001RL008）。根据《对公股票回购/增持业务专项借款合同》第十一条第 2 款第（4）项的约定，原始权益人在进行可能影响其偿债能力的对外投资、重大资产和债权转让等重大事项前，须事先征得贷款人的书面同意。中国银行股份有限公司北京分行已于 2025 年 5 月 6 日出具书面同意，同意原始权益人以转让控股子公司 100%股权和/或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜，并确认前述行为不违反《对公股票回购/增持业务专项借款合同》的约定，不会构成《对公股票回购/增持业务专项借款合同》项下的违约事件或触发相关违约责任；

（2）原始权益人与招商银行股份有限公司北京分行分别于 2020 年 8 月 4 日、2023 年 9 月 26 日签署两份《授信协议》（编号：2020 战略八授信 713、2023 战略八授信 1061）。根据《授信协议》第 6.2.8 款的规定，原始权益人在进行产

（股）权转让、对外投资等重大事项前须先征得贷款人的书面同意。贷款人招商银行股份有限公司北京分行已于 2024 年 6 月 6 日出具书面同意，在符合法律法规、中国外运内部决议且基础设施 REITs 项目发行规模不超过人民币 15 亿的条件下，同意原始权益人以转让控股子公司股权和/或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜并确认前述行为不违反《授信协议》的约定；

（3）原始权益人与中外运长航财务有限公司[57]于 2016 年 8 月 31 日签署《中外运长航财务有限公司保函合同》（编号：BH2016010，简称“《保函合同》”）。根据《保函合同》第十八条的规定，原始权益人在进行重大资产和债权转让、重大对外投资等行动时，须事先征得财务公司的书面同意。招商局集团财务有限公司已于 2023 年 1 月 5 日出具书面同意，同意原始权益人以转让子公司股权或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜并确认前述行为不违反《保函合同》的约定；

（4）原始权益人在其发行的 2024 年度第一期中期票据项下的《中国外运股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》中明确，发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议。原始权益人将其持有的项目公司 100%的股权及/或权益转让予中银资管（代表专项计划），同时原始权益人将获得以基础设施项目评估值为基础进行定价的基金募集资金作为转让对价，对原始权益人净资产应无实质变动影响。受限于基金最终募集规模及原始权益人实际收到的转让对价金额，基金管理人和法律顾问认为，项目公司股权转让应未触发上述持有人会议可由受托管理人、发行人或增进机构书面提议召集的约定情形。

5.合同协议项下设施项目转让限制及其解除

（1）瑞达无锡物流项目

[57]中外运长航财务有限公司现已更名为招商局集团财务有限公司，下同。

根据现行有效的《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》[58]（简称“**《城市房地产管理法》**”）第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《无锡土地出让合同》第十九条的规定，受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠予）剩余年期土地使用权时，应当经出让人认定符合按照本合同约定进行投资开发，并完成开发投资总额的百分之二十五以上之条件。

经核查，无锡物流已就《无锡土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合无锡物流的确认，瑞达无锡物流项目已经全部建成，已满足上述法规及《无锡土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

就瑞达无锡物流项目，根据无锡物流的确认，瑞达无锡物流项目位于无锡新吴区综合保税区内并实行封关运行。根据《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》的规定，位于由海关等部门批准设立的保税区，实行封关运行的，属于保税区内涉及有关保税仓库等不动产参与 REITs 的，还须征得有管辖权的海关等部门同意。截至 2024 年 12 月 31 日，就中国外运申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金尚未取得相关海关部门的意见。基金管理人及法律顾问认为，瑞达无锡不属于《综合保税区管理办法》项下受海关监管的区内企业，因此，瑞达无锡的股权转让无需海关主管部门审批，符合海关等部门相关法律法规的要求。根据中国外运出具的承诺，如因海关主管部门的监管原因，导致基础设施基金发行完成后未能完成瑞达无锡的交割的，中国外运将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保

[58] 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》，2019 年 8 月 26 日发布，2020 年 1 月 1 日实施，下不同赘。

基础设施基金及投资者的权益；

（2）瑞达昆山物流项目

根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。经核查，昆山物流已就《昆山市国有土地使用权出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合昆山物流的确认，瑞达昆山物流项目已经全部建成，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

根据昆山物流的确认，瑞达昆山物流项目位于昆山综合保税区内并实行封关运行。根据《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》的规定，位于由海关等部门批准设立的保税区，实行封关运行的，属于保税区内涉及有关保税仓库等不动产参与 REITs 的，还须征得有管辖权的海关等部门同意。截至 2024 年 12 月 31 日，就中国外运申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金尚未取得相关海关部门的意见。基金管理人及法律顾问认为，瑞达昆山不属于《综合保税区管理办法》项下受海关监管的区内企业，因此，瑞达昆山的股权转让无需海关主管部门审批，符合海关等部门相关法律法规的要求。根据中国外运出具的承诺，如因海关主管部门的监管原因，导致基础设施基金发行完成后未能完成瑞达昆山的交割的，中国外运将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保基础设施基金及投资者的权益；

瑞达昆山与江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2023 年 1 月 18 日就瑞达昆山物流项目签署《昆山市工业用地项目投资发展监管协议》（简称“《昆山监管协议》”），约定瑞达昆山“确保在监管期内达产，达产年销售收入不低于 1,200 万元，年税收不低于 200 万元。另外，本次发行瑞达智汇昆山基础设施公募 REITs 项目将发生约 2,400 万元的纳税金额，将一次性完成缴纳。”且如瑞达昆山因自身原因，未能在监管期内达到约定销售、税收贡献，则由瑞达昆山与江

苏昆山经济技术开发区管理委员会进一步友好协商解决。根据对《昆山监管协议》的核查，《昆山监管协议》不存在限制转让土地使用权、瑞达昆山股权的约定；

（3）瑞达金华物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《金华土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额（不包括出让价款）的百分之二十五以上；…。经核查，金华物流已就《金华土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合金华物流的确认，瑞达金华物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《金华土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

根据《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》[59]第七条的规定，转让工业用地的，园区和开发区等有关部门应收回优惠政策和政府基础设施配套的投入，否则，国土资源部门不予办理土地使用权过户手续。具体办法由市国土资源局会同相关部门制定。同时，根据《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》[60]第四条第 3 项的规定，加强工业用地的转让管理，项目开发投资必须达到总投资额的 25%以上（不含土地出让金），工业用地依法转让应按规定缴纳相关税费，并由政府收回原土地使用者取得该宗土地时所享受的优惠政策资金。原始权益人承诺，瑞达金华物流项目不涉及优惠政策和政府基础设施配套的投入，如因瑞达金华物流项目不动产权变

[59] 《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》（金政发〔2003〕190 号），2003 年 12 月 31 日发布。

[60] 《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》（金政发〔2007〕48 号），2007 年 7 月 4 日发布。

更导致相关政府主管部门要求收回优惠政策及配套投入（如有）的，原始权益人将承担相应的支付义务；

（4）昆山千灯物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《千灯土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；…。经核查，昆山供应链已就《千灯土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合昆山供应链的确认，昆山千灯物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《千灯土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

（5）天津建合物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据天津建合与西青区国土局签订的《天津土地出让合同》第二十四条的规定，受让人按照本合同约定支付土地出让金，办理国有建设用地使用权登记，取得出让国有建设用地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押，首次转让（包括出售、交换和赠予）剩余年期国有建设用地使用权的，应当经出让人认定符合下列第（一）

项规定之条件：（一）受让人应按照本合同约定进行投资开发，并经出让人认定完成开发投资总额的25%以上，方可转让；…。经核查，天津建合已就《天津土地出让合同》项下出让用地取得《房地产权证》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合天津建合的确认，天津建合物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《天津土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

根据对外运投控与西青经济技术开发区管理委员会（简称“**西青管委会**”）已签署的《购地协议》的核查，如外运投控未能履行上述协议项下的义务以达到转让土地使用权的条件，则其应在征得西青管委会同意的前提下进行土地使用权的转让，否则其应向西青管委会承担相应的违约责任。根据津西党发〔2020〕11号《天津市西青区委天津市西青区人民政府关于印发<西青开发区管理运营体制改革方案>的通知》，西青管委会承担的主要职能已经交由西青经济开发总公司（现为天津市西青经济开发集团有限公司，简称“**西青经开集团**”）承担，包括招商引资、企业运营与服务、融资建设等，西青管委会不再承担西青开发区的管理运营任务。据此并根据西青经开集团于2023年8月22日出具的《关于中国外运股份有限公司申报发行基础设施REITs的意见》，西青经开集团对中国外运以转让天津中外运建合仓储服务有限公司100%股权的方式、以天津建合物流项目作为基础设施项目申报发行基础设施REITs之事项无异议，如后续在执行《购地协议》过程中涉及任何义务履行事项，同意由外运投控进一步履行。

（6）成都空港物流项目

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据成都空港与双流县国土资源局签订的《成都土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分

国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定之条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；…。经核查，成都空港已就《成都土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合成都空港的确认，成都空港物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《成都土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

根据对外运发展与成都航空物流园区管理委员会于 2009 年 2 月 12 日就外运发展成都空港物流中心的开发建设及投资合作签署的《投资协议书》（简称“**《投资协议书》**”）的核查，《投资协议书》中不存在限制转让土地使用权、成都空港股权的约定。

6.基础设施项目转让的内部决策程序

就项目公司及 SPV 股权转让事宜，已取得的内部授权文件情况如下：

（1）中国外运

原始权益人中国外运董事会于 2022 年 6 月 15 日召开第三届董事会第十二次会议，并出具《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作的议案》，同意中国外运作为发起人及原始权益人，以其下属公司分别持有的 6 处仓储物流资产[61] 作为底层基础设施项目，开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其直接或间接（如通过其新设特殊目的载体 SPV 公司持有各项目公司 100%股权等方式）持有的各项目公司（即其下属公司或其通过包括但不限于派生分立等方式所形成的持有相应仓储物流资产的公司）100%股权向专项计划及本项目转让；此外，原始权益人中国外运董事会另于 2024 年 6 月 11 日召开第四届董事会第一次会议，并出具《中国外运股份有限公司第四届董事会第一次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作相关授权续期的

[61]根据中国外运《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，6 处仓储物流资产包括：
（1）位于昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号的昆山中外运物流中心；
（2）位于昆山市千灯镇瞿家路 666 号的中外运昆山千灯仓库；
（3）位于无锡市新吴区新都路 18 号的无锡中外运物流中心；
（4）位于金华市金东开发区金港大道东 988 号的金华中外运国际物流中心；
（5）位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号的中外运天津西青王稳庄物流中心；及
（6）位于成都市双流区西航港街道口岸路 155 号的中外运成都空港物流中心。

议案》,同意继续授权公司经营管理层在符合法律法规及监管政策要求的前提下,根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理基础设施公募 REITs 申报、注册及发行相关事宜,授权有效期自公司董事会审议通过议案之日起 24 个月,具体授权范围与 2022 年 6 月 15 日董事会审议通过的内容一致。

(2)瑞达无锡

就瑞达无锡的股权重组事宜,瑞达无锡的唯一股东外运长江于 2023 年 10 月 15 日出具《中国外运长江有限公司股东决定》,同意以无锡物业资产(即瑞达无锡物流项目)作为底层基础设施项目开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作,通过包括但不限于将其持有的项目公司和/或分立公司(即届时持有相应物业资产的公司)100%股权直接或间接向专项计划及本项目转让的方式,具体实施方案以中国外运和相关监管机构最终确认为准。

(3)瑞达昆山

就瑞达昆山的股权重组事宜,瑞达昆山的唯一股东外运长江于 2023 年 10 月 15 日出具《中国外运长江有限公司股东决定》,同意以昆山保税物流园资产(即瑞达昆山物流项目)作为底层基础设施项目开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作,通过包括但不限于将其持有的项目公司和/或分立公司(即届时持有相应物业资产的公司)100%股权直接或间接向专项计划及本项目转让的方式,具体实施方案以中国外运和相关监管机构最终确认为准。

(4)瑞达金华

就瑞达金华的股权重组事宜,中国外运(即瑞达金华的唯一股东)董事会于 2022 年 6 月 15 日召开第三届董事会第十二次会议,并出具《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》,会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作的议案》,同意中国外运作为发起人及原始权益人,以其下属公司分别持有的 6 处仓储物流资产作为底层基础设施项目,开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作,通过包括但不限于将其直接或间接(如通过其新设特殊目的载体 SPV 公司持有各项目公司 100%股权等方式)持有的各项目公司(即其下属公司或其通过包括但不限于派生分立等方式所形成的持有相应仓储物流资

产的公司）100%股权向专项计划及本项目转让。此外，原始权益人中国外运董事会另于 2024 年 6 月 11 日召开第四届董事会第一次会议，并出具《中国外运股份有限公司第四届董事会第一次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作相关授权续期的议案》，同意继续授权公司经营管理层在符合法律法规及监管政策要求的前提下，根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理基础设施公募 REITs 申报、注册及发行相关事宜，授权有效期自公司董事会审议通过议案之日起 24 个月，具体授权范围与 2022 年 6 月 15 日董事会审议通过的内容一致。

（5）昆山供应链

就昆山供应链的股权重组事宜，根据《香港境外法律意见书》，受限于《香港境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，香港境外律师认为：（i）根据外运香港的公司注册证书，昆山供应链唯一股东外运香港为一家于 2003 年 1 月 15 日根据《公司条例》（香港法例第 32 章）于香港注册成立之有限公司；根据公司注册处于 2025 年 5 月 6 日发出之《公司迄今仍注册证书》，外运香港截至 2025 年 5 月 6 日仍有效存续；根据在破产管理署日期为 2025 年 5 月 6 日获得之报告，截至该等报告出具之日，并无任何针对外运香港而做出的接管、破产、解散或清盘程序纪录；（ii）外运香港签署、交付和履行其为缔约方的交易文件及其项下拟进行之股权转让都已依法履行必要的公司授权程序，无须取得任何香港政府部门的命令、同意、许可、证照或批准，且在任何方面都不会违反香港的适用法律及其组织章程大纲及细则。因此，昆山供应链境外股东外运香港进行昆山供应链 100%股权转让已取得有效的内部授权。

（6）天津建合

根据《BVI 境外法律意见书》，受限于《BVI 境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，BVI 境外律师认为：（i）诚创公司系根据《英属维尔京群岛商业公司法（2004 年）》合法成立的有限责任公司，并根据英属维尔京群岛法律有效存续；（ii）诚创公司公司具备所有必需的能力和权力，以签署和交付股权转让协议，并已采取一切必要行动，以授权签署和交付股权转让协议，且签署和交付股权转让协议以及履行其项下的义务不会违反英属维尔京群岛的适用法律及

其公司章程。因此，天津建合境外股东诚创公司进行天津建合 100%股权转让已取得有效的内部授权。

（7）成都空港

根据中国外运总经理办公室于 2021 年 9 月 18 日出具的《中国外运股份有限公司 2021 年第 14 期（总第 365 期）总经理办公会会议决议》[（2021）运股办字（总经理办公会）14 号]及招商局集团有限公司于 2021 年 10 月 25 日出具的《关于瑞达项目设立 15 家法人企业的批复》（招发战略字〔2021〕530 号），并结合外运发展的确认，其均同意成都空港的股权重组。

7.股权转让对价的支付及公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，（1）瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华及成都空港的拟定股权转让价款由项目公司原股东与 SPV 在专项计划设立日后 5 个工作日内根据基础设施基金询价情况及专项计划实际募集规模协商一致确定，且 SPV 最终实际应支付的股权转让价款将在 SPV 交割审计完成后，根据交割审计结果对拟定股权转让价款进行调整，其中，拟定股权转让价款=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-SPV 股权转让价款-专项计划不可预见费用留存资金）*资金分摊比例]-SPV 预留费用；（2）昆山供应链及天津建合的最终股权转让价款由项目公司原股东与 SPV 在 SPV 交割审计完成后 5 个工作日内根据基础设施基金询价情况、专项计划实际募集规模以及 SPV 交割审计结果协商一致确定，其中，最终股权转让价款=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-SPV 股权转让价款-专项计划不可预见费用留存资金）*资金分摊比例]-实际使用的 SPV 预留费用。

根据《基础设施基金指引》，基础设施基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据基础设施项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

因此，基于基础设施基金认购价格的定价公允性，以评估报告确定的评估值

为依据，并以基础设施基金认购价格确定的 SPV 应支付的股权转让价款具有公允性。

2.5.6 基础设施项目投保情况

1.瑞达无锡物流项目

经核查瑞达无锡提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就瑞达无锡物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

表 2-5-62 瑞达无锡物流项目财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达无锡仓储服务有限公司
投保标的名称：	无锡中外运国际物流中心
投保标的范围：	1#门卫、2#仓库（A 库）、3#仓库（B 库）、4#水泵房
标的地址：	中国江苏省无锡市新吴区 18 号
投保金额：	RMB160,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

表 2-5-63 瑞达无锡物流项目公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司

被保险人：	瑞达无锡仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

2.瑞达昆山物流项目

经核查瑞达昆山提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任保险单》，相关投保人已就瑞达昆山物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

表 2-5-64 瑞达昆山物流项目财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
投保标的名称：	昆山中外运国际物流中心
投保标的范围：	1 号仓库、2 号仓库
标的地址：	中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号
投保金额：	RMB153,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000

保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

表 2-5-65 瑞达昆山物流项目公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

3.瑞达金华物流项目

经核查瑞达金华提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就瑞达金华物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

表 2-5-66 瑞达金华物流项目财产一切险

险种：	财产一切险

保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
投保标的名称 ：	金华中外运国际物流中心
投保标的范围：	1 号库、2 号库、3 号库、4 号库、5 号库、6 号库、7 号库、办公、食堂
标的地址：	中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号
投保金额：	RMB211,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

表 2-5-67 瑞达金华物流项目公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

4.昆山千灯物流项目

经核查昆山供应链提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 号的《财产一切险保险单》及保单号为 PZAB202444030000002644 号的《公众责任险保险单》，相关投保人已就昆山千灯物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

表 2-5-68 昆山千灯物流项目财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	昆山中外运供应链有限公司
投保标的名称：	中外运昆山千灯仓库
投保标的范围：	1 号仓库、2 号仓库、办公楼、物业及设备用房
标的地址：	中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号
投保金额：	RMB223,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

表 2-5-69 昆山千灯物流项目公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	昆山中外运供应链有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用

责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

5. 天津建合物流项目

根据天津建合提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》以及保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就天津建合物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保财产一切险以及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

表 2-5-70 天津建合物流项目财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	天津中外运建合仓储服务有限公司
投保标的名称：	中外运天津西青王稳庄物流中心
投保标的范围：	1 号次门卫、2 号配套办公、3 号配套用房、4 号地下消防水泵房、5 号高标仓、6 号高标仓、7 号高标仓、8 号高标仓
标的地址：	中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号
投保金额：	RMB248,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

表 2-5-71 天津建合物流项目公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	天津中外运建合仓储服务有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

6.成都空港物流项目

根据成都空港提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》以及保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，相关投保人已就成都空港物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

表 2-5-72 成都空港物流项目财产一切险

险种：	财产一切险
保单号：	PQYC202444030000008058-04
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司

被保险人：	中外运（成都）空港物流有限公司
投保标的名称：	中外运成都空港物流中心
投保标的范围：	A 号库、B 号库、C 号库、1 号办公楼、2 号办公楼、门卫、消防水泵房
标的地址：	中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
投保金额：	RMB161,000,000.00
免赔设定：	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限：	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

表 2-5-73 成都空港物流项目公众责任险

险种：	公众责任险
保单号：	PZAB202444030000002644
保险人：	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人：	中外运（成都）空港物流有限公司
保险责任：	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额：	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔：	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限：	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围：	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

综上，基金管理人及法律顾问认为，基础设施项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收，截至尽调基准日，基础设施项

目不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制；截至尽调基准日，基础设施项目均已运营满三年，现金流来源主要由市场化出租产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；基础设施项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买财产一切险和公众责任险。

2.6 基础设施项目的评估情况

评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)就标的基础设施项目资产以 2024 年 12 月 31 日为估值基准日，出具了估值报告（修改稿），估值合计 10.97 亿元。

2.6.1 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构分析了标的基础设施项目资产的特点和实际状况,并研究了项目公司提供的资料以及评估机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑标的基础设施项目所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，应采用收益法评估基础设施项目的市场价值。

2.6.2 估价结果

戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《基础设施基金指引》所载的规定，选用收益法评估标的基础设施项目资产的市场价值。估价结果如下：

表 2-6-1 基础设施项目评估情况

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	报酬率假设	评估总值（元）	平均单价（元/平方米）
1	瑞达无锡物流项目	38,006.29	7.75%	151,000,000	3,973
2	瑞达昆山物流项目	35,465.32	7.25%	144,000,000	4,060
3	瑞达金华物流项目	76,371.08	8.00%	210,000,000	2,750

4	昆山千灯物流项目	40,575.55	7.25%	205,000,000	5,052
5	天津建合物流项目	66,167.83	7.50%	248,000,000	3,748
6	成都空港物流项目	48,814.54	7.50%	139,000,000	2,848

数据来源：戴德梁行

2.6.3 账面价值与评估价值的差异情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目资产账面价值与评估价值情况如下表所示，较账面价值有所增值，主要是由于基础设施项目资产获取成本较低，以成本法入账，未充分反映土地增值收益。

表 2-6-2 基础设施项目资产账面价值与评估价值差异情况

序号	项目名称	竣工时间[62]	账面价值（截至 2024 年 12 月 31 日）	评估总值（元）	评估增值率
1	瑞达无锡物流项目	2009 年 8 月	42,670,469.20	151,000,000	254%
2	瑞达昆山物流项目	2010 年 4 月	42,733,406.69	144,000,000	237%
3	瑞达金华物流项目	2011 年 11 月/2013 年 1 月/2018 年 7 月	96,471,737.30	210,000,000	118%
4	昆山千灯物流项目	2016 年 2 月	84,368,856.50	205,000,000	143%
5	天津建合物流项目	2015 年 7 月	134,190,475.34	248,000,000	85%
6	成都空港物流项目	2013 年 9 月/2019 年 8 月	81,473,697.99	139,000,000	71%
合计		-	481,908,643.02	1,097,000,000	128%

数据来源：戴德梁行、中国外运

2.6.4 主要假设条件及合理性说明

基础设施项目所采用的评估参数具体如下：

[62] 部分项目的不同建筑主体竣工时间略有不同。

表 2-6-3 基础设施项目主要评估参数

项目名称	业态	租金水平预测值（元/平米/天）	租金水平预测增长率	预测期间出租率	收缴率	长期增长率	折现率
瑞达无锡物流项目	高标仓一层	1.04	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%	2025 年预测收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至 2026 年；以此规则将 2026 年及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入 99%与上年度预测收入 1%的合计金额。	2.0%	7.75%
	高标仓二层	0.94					
瑞达昆山物流项目	高标仓一层	1.04	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%		2.0%	7.25%
	高标仓二层	0.89					
	办公精装	0.96		2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 90%			
	办公毛坯	0.87					
瑞达金华物流项目	高标仓一层	0.81	2025 年不增长，2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%		2.0%	8.00%
	普通仓一层	0.73	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2%				
	办公及配套	0.32		29%			
昆山千灯物流项目	高标仓一层	1.12	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%	2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 95%		2.0%	7.25%
	办公一层简装	1.12		2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 90%			
	办公二层毛坯	1.01					
天津建合物流项目	高标仓一层	0.82	2025 年不增长，2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%	35,735.66 平方米仓库及办公，2028 年 3 月 31 日及以前 100%，2028 年 4 月 1 日及以后 95%；29,308.50 平方米仓库，2028 年 7 月 31 日及以前 100%，2028 年 8 月 1 日及以后 95%		2.0%	7.50%
	办公	0.82					

成都空港物流项目	普通仓一层	0.87	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2.0%	2025—2027 年 91%、2028 年及以后 88%		2.0%	7.50%
	普通仓二层	0.76					
	高标仓一层	0.97	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2.5%	95%			
	办公简装	1.14	2025 年不增长，2026-2034 年每年 2.0%	2025—2027 年 65%、2028 年及以后 60%			

备注：租金水平预测值口径为含管理费，不含增值税。

1.租金水平

（1）租金水平预测值

基础设施项目租金假设为已签约部分收入采用签约租金进行测算，空置部分或租约到期后采用当时的租金水平预测值进行测算。

租金水平预测值是在提取同区域类似可比竞品项目租金水平的基础上，通过区域产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然及人文环境、公共服务设施状况、道路通达性等区位因素，及建筑规模、租赁面积、建筑物外观、建筑物结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、单层净高、地面承重力、是否有卸货平台、物业管理等实体因素修正后获得。确定租金水平预测值时，采用比较法，选择其中三个较为接近基础设施项目情况的可比竞品项目作为参照，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出基础设施项目的租金水平预测值。

截至估值基准日，当期签约租金及租金水平预测值情况如下：

表 2-6-4 基础设施项目签约租金与区域内租金水平、租金水平预测值对比情况表

项目名称	用途	当期签约租金情况（元/平方米/	区域内租金水平（元/平方米/天）	租金水平预测值（元/平方米/
瑞达无锡物流项目	高标仓一层	1.14	0.90-1.15（首层高标仓）	1.04
	高标仓二层		——	0.94
	综合租金	1.14	0.84-1.07	0.97
瑞达昆山物流项目	仓库一层	1.02	1.00-1.20（首层高标仓）	1.04
	仓库二层		-	0.89
	办公精装		-	0.96
	办公毛坯		-	0.87
	综合租金	1.02	0.92-1.10	0.95
瑞达金华物流项目	高标仓一层	0.79	0.74-0.91（首层高标仓）	0.81
	普通仓一层		-	0.73
	办公	0.30	-	0.32
	综合租金	0.77	0.68-0.83	0.74
昆山千灯物流项目	高标仓一层	1.18	0.83-1.30（首层高标仓）	1.12
	办公一层简装		-	1.12
	办公二层毛坯		-	1.01
	综合租金	1.18	0.83-1.30	1.12
天津建合物流项目	高标仓一层	0.96	0.60-0.88（首层高标仓）	0.82
	办公		-	0.82
	综合租金	0.96	0.60-0.88	0.82
成都空港物流项目	普通仓一层	0.89	-	0.87
	普通仓二层	0.77	-	0.76
	高标仓一层	1.00	0.75-1.02（首层高标仓）	0.97
	办公简装	1.01（部分毛坯、部分简装）	0.67-1.30（办公简装）	1.14
	综合租金	0.90	0.66-0.96	0.90

注：上表租金均含管理费，不含增值税。

（2）可比竞品项目选择的合理性分析

基础设施项目选择的可比竞品项目均为区位相近、产品相似的首层高标仓项目、办公项目，可比竞品项目具体信息及区位情况如下，项目选择具备合理性。

1）瑞达无锡物流项目

表 2-6-5 瑞达无锡物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2016 年	2019 年	2018 年
建筑面积	2,000-10,000 平方米	10,000 平方米以上	10,000 平方米以上
交易价格	1.11 元/平方米/天（含管理费）	1.01 元/平方米/天（含管理费）	1.11 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 2-6-1 瑞达无锡物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



2）瑞达昆山物流项目

表 2-6-6 瑞达昆山物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2023 年	2016 年	2019 年
建筑面积	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
交易价格	1.10 元/平方米/天（含管理费）	1.13 元/平方米/天（含管理费）	1.23 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 2-6-2 瑞达昆山物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



3）瑞达金华物流项目

表 2-6-7 瑞达金华物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2015-2016 年	2022 年	2023 年
建筑面积	2,000 平方米以下	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
交易价格	0.91 元/平方米/天（含管理费）	1.11 元/平方米/天（含管理费）	0.88 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 2-6-3 瑞达金华物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）

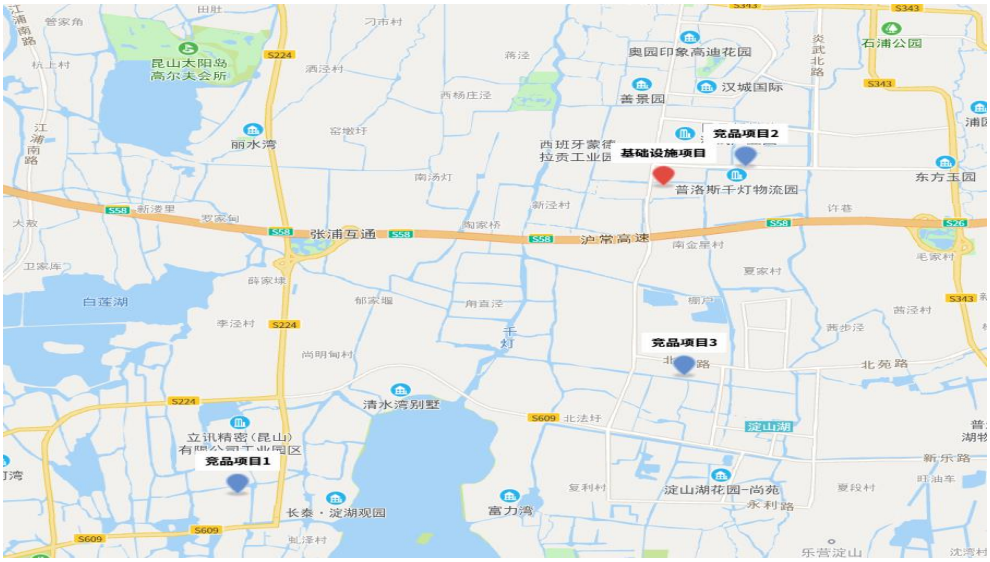


4）昆山千灯物流项目

表 2-6-8 昆山千灯物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2012 年	2019 年	2016 年
建筑面积	10,000 平方米及以上	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米及以上
交易价格	1.20 元/平方米/天（含管理费）	1.25 元/平方米/天（含管理费）	1.13 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 2-6-4 昆山千灯物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）

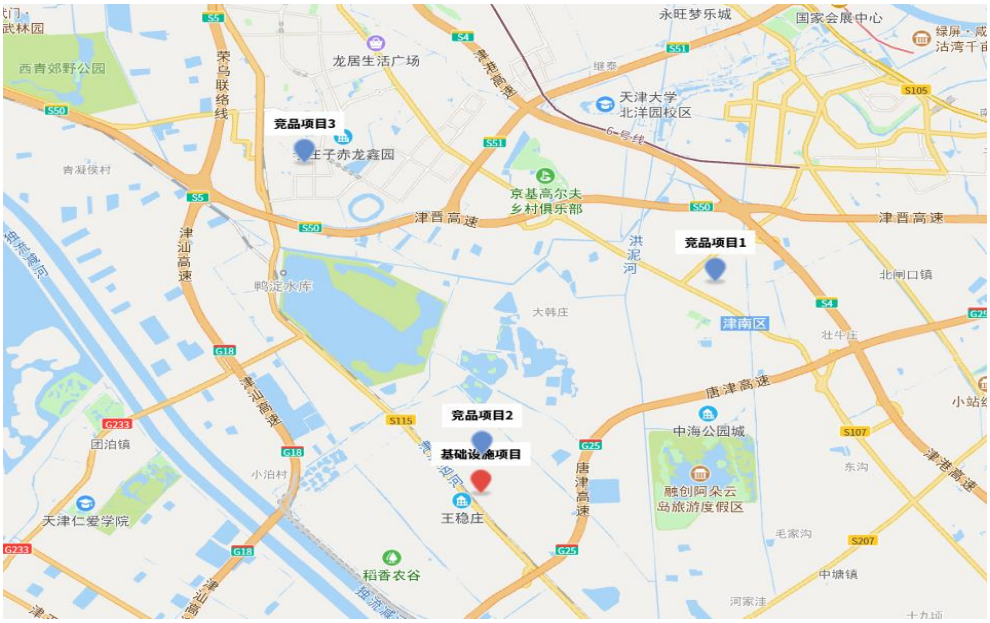


5）天津建合物流项目

表 2-6-9 天津建合物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2014 年	2014 年	2012 年
建筑面积	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
交易价格	0.83 元/平方米/天（含管理费）	0.84 元/平方米/天（含管理费）	0.82 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

图 2-6-5 天津建合物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



6）成都空港物流项目

表 2-6-10 成都空港物流项目可比竞品项目（高标仓）具体情况

因素	竞品项目 1	竞品项目 2	竞品项目 3
入市时间	2017 年	2018 年	2009 年
建筑面积	2,000-5,000 平方米	5,000-10,000 平方米	10,000 平方米以上
交易价格	0.87 元/平方米/天（含管理费）	0.94 元/平方米/天（含管理费）	0.87 元/平方米/天（含管理费）
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库

表 2-6-11 成都空港物流项目可比竞品项目（办公）具体情况

因素	竞品项目 4	竞品项目 5	竞品项目 6
入市时间	2014 年	2008 年/2011 年	2009 年
建筑面积	2,000 平方米以下	2,000 平方米以下	2,000 平方米以下
交易价格	1.19 元/平方米/天（含管理费）	1.08 元/平方米/天（含管理费）	1.03 元/平方米/天（含管理费）
建筑功能	配套办公	配套办公	配套办公

图 2-6-6 成都空港物流项目可比竞品项目区位图（高标仓）



图 2-6-7 成都空港物流项目可比竞品项目区位图（办公）



（3）租金水平预测值的合理性分析

1）瑞达无锡物流项目

与历史期签约租金情况相比，瑞达无锡物流项目租金水平预测值低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值与区域内可比竞品项目租金报价及签约水平情况相符。综上，租金水平预测值设定较为

审慎，具备合理性。

2）瑞达昆山物流项目

与历史期签约租金情况相比，瑞达昆山物流项目租金水平预测值略低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值略低于区域内可比竞品项目租金报价及签约水平。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

3）瑞达金华物流项目

与历史期签约租金情况相比，瑞达金华物流项目租金水平预测值略低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值略低于区域内可比竞品项目租金报价及签约水平。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

4）昆山千灯物流项目

与历史期签约租金情况相比，昆山千灯物流项目租金水平预测值略低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值略低于区域内可比竞品项目租金报价及签约水平。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

5）天津建合物流项目

与历史期签约租金情况相比，天津建合物流项目租金水平预测值低于当期已签约租户的租金水平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值与区域内可比竞品项目租金报价及签约水平情况相符。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

6）成都空港物流项目

与历史期签约租金情况相比，成都空港物流项目租金水平预测值与当期已签约租户的租金水平基本持平；与区域内可比竞品项目情况相比，租金水平预测值与区域内可比竞品项目租金报价及签约水平情况相符。综上，租金水平预测值设定较为审慎，具备合理性。

2.租金增长率

基础设施项目预测期内租金水平预测值的年度增长率，系根据历史及已签约租户的租金的增长情况，结合项目所属区域的市场状况综合分析得出，具体情况分析如下：

（1）租金增长率假设

表 2-6-12 基础设施项目已签约租户租金增长率及预测期增长率对比表

项目名称	已签约租户的租金增长率	区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为	预测期租金增长率
瑞达无锡物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%
瑞达昆山物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%
瑞达金华物流项目	3%	2%-4%	2025 年不增长，高标仓 2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%，普通仓及办公 2026-2034 年每年 2%
昆山千灯物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2034 年每年 3%
天津建合物流项目	4%	3%-4%	2025 年不增长，2026-2029 年每年 3%，2030-2034 年 2.75%
成都空港物流项目	1%-3%	2%-4%	2025 年不增长，高标仓 2026-2034 年每年 2.5%，普通仓及办公 2026-2034 年每年 2.0%

2025 年基础设施项目未选取预测期租金增长率，2026-2033 年预测期租金增长率与已签约租户的租金增长率相当，其中对于天津建合物流项目，考虑周边市场近几年供应情况，预测期租金增长率偏谨慎。

（2）预测租金增长率合理性分析

根据评估机构所提供的市场调研数据，对比拟购入基础设施项目所在地高标仓市场租金的历史增长率，目前基础设施项目预测期租金增长假设与市场租金涨幅情况相符。市场租金增长率情况如下：

表 2-6-13 基础设施项目市场租金增长率情况

城市	区域市场情况

无锡市	基础设施项目位于无锡市新吴区，所在区域为产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。
昆山市	基础设施项目位于昆山市昆山开发区及千灯镇，周边工业氛围浓厚，紧邻重要交通枢纽，区位优势明显、产业聚集度高，可满足昆山市各类制造企业及第三方物流的需求，竞争优势明显。根据市场调研，基础设施项目所在区域为产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。
金华市	基础设施项目位于金华市金东开发区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。同时，基础设施项目所在金东开发区子市场未来供应有限，且基础设施项目周边目前同类仓储物流项目在建较少，项目竞争风险小。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 2%-4%。
天津市	基础设施项目位于天津市西青区，周边工业氛围浓厚，紧邻重要交通枢纽，区位优势明显、产业聚集度高，可满足天津市各类制造企业及第三方物流的需求，竞争优势明显。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。
成都市	基础设施项目位于成都市双流区，产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 2%-4%。

综上，结合拟购入基础设施项目现行有效的租赁合同、各项目所在地仓储物流市场租金的历史涨幅、行业的区域协同效应等因素，评估机构认为基础设施项[63]目估值模型中预测期内租金增长率水平假设具备合理性。

3. 出租率

（1）出租率参数设定

基础设施项目历史期间及未来预测的整体出租率情况如下：

表 2-6-14 基础设施项目历史期间及未来预测的整体出租率表

项目名称	业态	历史平均出租率（注）	预测期出租率预测
瑞达无锡物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%
	高标仓二层		
瑞达昆山物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%
	高标仓二层		
	办公精装		2027 年 1 月 31 日及以前

[63] 预测期内（即为 2024-2033 年期间），在执行租赁合同到期后使用该出租率预测值。

	办公毛坯		100%，2027 年 2 月 1 日及以后 90%
瑞达金华物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%
	普通仓一层		
	办公	29%	29%
昆山千灯物流项目	高标仓一层	100%	2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 95%
	办公一层简装		2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 90%
	办公二层毛坯		
天津建合物流项目	高标仓一层	2022 年 4-12 月、2023 年及 2024 年平均出租率分别为 97.4%、99.7%和 100%	35,735.66 平方米仓库及办公，2028 年 3 月 31 日及以前 100%，2028 年 4 月 1 日及以后 95%；29,308.50 平方米仓库，2028 年 7 月 31 日及以前 100%，2028 年 8 月 1 日及以后 95%
	办公		
成都空港物流项目	普通仓一层	2022-2024 年平均出租率分别为 88%、91%、84%	2025—2027 年 91%、2028 年及以后 88%
	普通仓二层		
	高标仓一层	2022-2024 年平均出租率分别为 100%、93%、100%	95%
	办公简装	2022-2024 年平均出租率分别为 52%、64%、65%	2025-2027 年 65%、2028 年及以后 60%

注：除成都空港物流项目之外，其他项目均为自整租协议起租日至估值基准日，即 2024 年 12 月 31 日。

（2）出租率合理性分析

评估机构基于多维度的市场分析，综合考量基础设施项目同区域同类资产的市场供需情况、区域可比项目平均出租率、在执行租赁合同及历史出租率情况、租户稳定性及租户的替代情况等因素，对本次基础设施项目出租率的合理性进行分析，具体如下：

1）瑞达无锡物流项目

①同区域同类资产的市场供需情况

瑞达无锡物流项目所属新吴区子市场未来三年仅有 1 个新增供应项目，规划建筑面积 7 万平方米，未来拟作为市场化租赁项目，新增供应量较小，供给有限，预计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

②区域可比项目平均出租率情况

瑞达无锡物流项目 2024 年 12 月 31 日区域可比项目情况如下：

表 2-6-15 瑞达无锡区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
无锡红木仓储	仓储	高标仓	新吴区	80%-90%
信泰云仓无锡	仓储	高标仓	新吴区	80%-90%
乐坤无锡物流园	仓储	高标仓	新吴区	70%-80%
ESR无锡综保物流园	仓储	高标仓	新吴区	90%-95%
安博无锡梅村物流中心	仓储	高标仓	新吴区	70%-80%
普洛斯无锡机场物流园	仓储	高标仓	新吴区	95%-100%

瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。区域可比项目均位于所属新吴区子市场内，同区域内其他可比仓储物流项目平均出租率较高，均在 70%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

③在执行租赁合同及历史出租率情况

瑞达无锡物流项目于 2009 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 1

个，时点出租率为100%，合同起始日为2022年2月1日，合同终止日期为2027年1月31日，合同期限5年。瑞达无锡物流项目历史出租率[64]自2022年2月1日至今，出租率始终维持100%水平，出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

④租户稳定性及租户的替代情况

从租户稳定的角度来看，瑞达无锡物流项目的承租人为无锡物流，租约长度为5年，高于行业平均水平的3年，稳定性较高。

无锡物流作为专业物流服务商，为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，瑞达无锡物流项目已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区，所属子市场未来三年新增供应量较少，供给有限，预计新增供应项目对本项目影响较小，故项目具备一定的优势及稀缺性。区域内其他可比仓储物流项目出租率较高，均在70%以上，同区域运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。现有租户稳定性较高，历史出租率自2022年2月1日至今，出租率始终维持100%水平，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎考虑，基础设施项目预测期内出租率按照2027年1月31日及以前100%，2027年2月1日及以后95%预测，出租率预测设置具备合理性。

2）瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目

①同区域同类资产的市场供需情况

昆山预计未来三年仅有1个新增高标仓项目入市，新增供应量约为22.2万

[64] 由于2021年度瑞达无锡物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

平方米，位于花桥镇。瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目分别位于陆家镇子市场及千灯镇子市场未来三年无新增供应，预计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

②区域及邻近区域可比项目平均出租率情况

瑞达昆山物流项目 2024 年 12 月 31 日区域及邻近区域可比项目情况如下：

表 2-6-15 瑞达昆山区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
陆家镇某物流园	仓储	高标仓	陆家镇	70%-80%
开发区某物流园	仓储	高标仓	陆家镇	80%-90%
新生路某物流园	仓储	高标仓	花桥镇	100%
普洛斯昆山吴淞江物流园	仓储	高标仓	高新区	60%-70%
普洛斯昆山经济开发区物流园	仓储	高标仓	陆家镇	95%-100%
万纬昆山保税园区	仓储	高标仓	陆家镇	95%-100%

瑞达昆山物流项目位于昆山市昆山开发区，属陆家镇子市场，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。瑞达昆山物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属陆家镇、花桥镇、高新区子市场内，据调研，陆家镇某物流园项目为近年来新入市项目，导致出租率较低，所属陆家镇子市场除陆家镇某物流园项目以外其他项目平均出租率较高，均在80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

昆山千灯物流项目 2024 年 12 月 31 日同区域及邻近区域可比项目情况如下：

表 2-6-16 昆山千灯区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
嘉民锦溪物流中心	仓储	高标仓	锦溪镇	70%-75%

普洛斯千灯北物流园	仓储	高标仓	千灯镇	90%-95%
淀山湖镇石洋路某物流园	仓储	高标仓	淀山湖镇	60%-70%
易商昆山千灯产业园	仓储	高标仓	千灯镇	40%-50%
万纬昆山千灯园区	仓储	高标仓	千灯镇	90%-100%
普洛斯昆山淀山湖物流园一期	仓储	高标仓	淀山湖镇	90%-95%

昆山千灯物流项目位于昆山市千灯镇,所在区域产业基础较好,交通较便捷,仓储物流用房需求稳定,具有一定的竞争优势。昆山千灯物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属千灯镇、淀山湖镇、锦溪镇子市场内,据调研,易商昆山千灯产业园项目为近年来新入市项目,导致出租率较低,所属千灯镇子市场除易商昆山千灯产业园项目以外其他项目平均出租率较高,均在90%以上,同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

③在执行租赁合同及历史出租率情况

瑞达昆山物流项目于2010年建成,截至2024年12月31日,共签约租户1个,时点出租率为100%,合同起始日为2022年2月1日,合同终止日期为2027年1月31日,合同期限5年。瑞达昆山物流项目历史出租率[65]自2022年2月1日至今,出租率始终维持100%水平,出租率已达到较高水平,且呈现平稳态势,运营较为稳定。

昆山千灯物流项目于2016年建成,截至2024年12月31日,共签约租户1个,时点出租率为100%。合同起始日为2022年4月1日,合同终止日期为2027年3月31日,合同期限5年。昆山千灯物流项目历史出租率[66]自2022年4月1日至今,出租率始终维持100%水平,出租率已达到较高水平,且呈现平稳态势,运营较为稳定。

④租户稳定性及租户的替代情况

[65] 由于2021年度瑞达昆山物流项目未完成资产重组,业务模式不同,因此无法单独统计该项目出租率。

[66] 由于2021年度昆山千灯物流项目未完成资产重组,业务模式不同,因此无法单独统计该项目出租率。

从租户稳定的角度来看，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目的承租人分别为昆山物流及外运物流昆山，租约长度均为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

昆山物流及外运物流昆山作为专业物流服务商，均为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目均已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目分别位于昆山市昆山开发区及昆山市千灯镇，所属子市场未来三年无新增供应量，预计新增供应项目对本项目影响较小，故项目具备一定的优势及稀缺性。瑞达昆山物流项目所属陆家镇子市场除陆家镇某物流园项目以外其他项目出租率较高，均在 80%以上；昆山千灯物流项目所属千灯镇子市场除易商昆山千灯产业园项目以外其他项目出租率较高，均在 90%以上。现有租户稳定性较高，历史出租率[67]自 2022 年至今，出租率始终维持 100%水平，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内，瑞达昆山物流项目出租率按照高标仓 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%、办公 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 90%，综合出租率 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 94%预测。昆山千灯物流项目出租率按照高标仓 2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 95%、办公 2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 90%，综合出租率 2027 年 3 月 31 日及以前 100%，2027 年 4 月 1 日及以后 95%预测，出租率预测设置具备合理性。

3）瑞达金华物流项目

[67] 由于2021年度瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

①同区域同类资产的市场供需情况

瑞达金华物流项目所属金义子市场未来三年仅有1个新增供应项目，规划建筑面积5.8万平方米，供应来源于物流企业自建园区，新增供应量较小，供给有限，预计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

②区域及邻近区域可比项目平均出租率情况

瑞达金华物流项目2024年12月31日区域及邻近区域可比项目情况如下：

表2-6-17 瑞达金华区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
丰树（义乌）产业园	仓储	高标仓	义乌西	95%-100%
义乌市深国际物流港	仓储	高标仓	义乌东	90%-100%
菜鸟网络浙江金义园区	仓储	高标仓	金义	95%-100%
京东金义园区	仓储	高标仓	金义	80%-90%
普洛斯金华物流园（北区）	仓储	高标仓	婺城区	95%-100%

瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，属金义子市场，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。瑞达金华物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属金义、义乌西、义乌东、婺城区子市场内，同区域及邻近区域内其他可比仓储物流项目平均出租率较高，均在80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

③在执行租赁合同及历史出租率情况

瑞达金华物流项目于2011—2018年建成，截至2024年12月31日，共签约租户1个，时点出租率90%，其中，高标仓及普通仓时点出租率为100%，办公时点出租率为29%，合同起始日为2022年2月1日，合同终止日期为2027年1月31日，合同期限5年。瑞达金华物流项目历史出租率[68]自2022年2月1日至今，出租率始终维持90%水平，出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为

[68] 由于2021年瑞达金华物流项目未完成资产重组，业务模式不同，因此无法单独统计该项目出租率。

稳定。

④租户稳定性及租户的替代情况

从租户稳定的角度来看，瑞达金华物流项目的承租人为金华物流，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

金华物流作为专业物流服务商，为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，瑞达金华物流项目已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，所属子市场未来三年新增供应量较少，供给有限，预计新增供应项目对本项目影响较小，故项目具备一定的优势及稀缺性。同区域及邻近区域内其他可比仓储物流项目出租率较高，均在 80%以上，同区域运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。现有租户稳定性较高，历史出租率自 2022 年 2 月 1 日至今，出租率始终维持 90%水平，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内，出租率按照高标仓及普通仓 2027 年 1 月 31 日及以前 100%，2027 年 2 月 1 日及以后 95%，办公 29%，综合出租率 2027 年 1 月 31 日及以前 90%，2027 年 2 月 1 日及以后 86%预测，出租率预测设置具备合理性。

4）天津建合物流项目

①同区域同类资产的市场供需情况

天津市在过去 6 年间有较充足的仓储物流用地供应，在 2019—2023 年间迎来较多高标仓供应，入市面积约 470 万平方米。目前，天津市在建及待建高标仓项目供应量有所下降，根据不完全统计，未来三年预计将有 8 个项目新增入市，供应量约 82.87 万平方米，多位于武清及蓟州。

其中，天津建合物流项目所属西青区子市场未来三年无新增供应，预计新增供应项目对本项目影响较小。

②同区域及邻近区域可比项目平均出租率情况

天津建合物流项目2024年12月31日同区域及邻近区域可比项目情况如下：

表2-6-16 天津建合区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库类型	子市场	平均出租率
天津津南宝湾物流园	仓储	高标仓	津南区	90%-95%
普洛斯普金物流园	仓储	高标仓	西青区	70%-80%
普洛斯普佳物流园	仓储	高标仓	西青区	60%-70%
Logiport天津西青物流园	仓储	高标仓	西青区	90%-95%
京东天津西青智能产业园	仓储	高标仓	西青区	95%-100%
嘉民西青物流中心	仓储	高标仓	西青区	80%-90%

天津建合物流项目位于天津市西青区,所在区域产业基础较好,交通较便捷,仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。天津建合物流项目同区域及邻近区域可比项目分别位于所属津南区、西青区子市场内，据调研，普洛斯普金物流园及普洛斯普佳物流园自2024年部分租户退租，导致出租率降低，历史平均出租率在80%以上，所属西青区子市场除普洛斯普金物流园及普洛斯普佳物流园外其他可比仓储物流项目平均出租率较高，均在80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态。

③在执行租赁合同及历史出租率情况

天津建合物流项目于2015年建成，截至2024年12月31日，共签约租户1个，时点出租率为100%，共签两份租赁合同，合同起始日分别为2023年4月1日、2023年8月1日，合同终止日期分别为2028年3月31日、2028年7月31日，合同期限均为5年。天津建合物流项目2022年4-12月、2023年、2024年平均出租率分别为97.4%、99.7%、100%，基础设施项目出租率已达到较高水平，

且呈现平稳态势，运营较为稳定。

④租户稳定性及租户的替代情况

从租户稳定的角度来看，天津建合物流项目主要承租人为外运物流天津，租约长度为 5 年，高于行业平均水平的 3 年，稳定性较高。

外运物流天津作为专业物流服务商，为中国外运体系内运营持续稳健、与中国外运战略客户具备长期合作经验的优质轻资产平台，历史运营情况良好，稳定性较高。此外，天津建合物流项目已签署的《仓库租赁合同》补充协议设置有自动续约条款。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。

另外，整租方与底层客户开展业务合作已多年，对仓库需求有延续性，续约意愿较强，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，天津建合物流项目位于天津市西青区，所属子市场未来三年新增供应量无供应，预计新增供应项目对本项目影响较小，项目具备一定的优势及稀缺性。所属西青区子市场除普洛斯普金物流园及普洛斯普佳物流园外其他可比仓储物流项目出租率较高，均在 80%以上。现有租户稳定性较高，2022 年 4-12 月、2023 年、2024 年平均出租率分别为 97.4%、99.7%、100%，预计该承租方的租赁意愿和需求将持续稳定，到期后续租的可能性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内，出租率按照 35,735.66 平方米仓库及办公 2028 年 3 月 31 日及以前 100%，2028 年 4 月 1 日及以后 95%；29,308.50 平方米仓库，2028 年 7 月 31 日及以前 100%，2028 年 8 月 1 日及以后 95%预测，出租率预测设置具备合理性。

5）成都空港物流项目

①同区域同类资产的市场供需情况

成都空港物流项目所属双流子市场未来三年仅有 2 个新增供应项目，规划建筑面积 27 万平方米，其中，顺丰西部航空货运枢纽项目规划建筑面积 17 万平方米，供应来源于物流企业自建园区，维双数智化供应链项目规划建筑面积 10 万平方米，未来拟作为市场化租赁项目，综合考虑新增供应量较小，供给有限，预

计新增供应项目对本项目出租率影响较小。

②区域可比项目平均出租率情况

成都空港物流项目 2024 年 12 月 31 日区域可比项目情况如下：

表 2-6-17 成都空港区域可比项目情况

项目名称	物业类型	仓库/办公类型	子市场	平均出租率
越海物流	仓储	高标仓	双流区	90%-95%
万纬成都双流空港物流园	仓储	高标仓	双流区	90%-95%
嘉里物流	仓储	高标仓	双流区	50%-55%
菜鸟网络（成都双流园区）	仓储	高标仓	双流区	80%-90%
普洛斯双流物流园	仓储	高标仓	双流区	90%-100%
神州数码物流园	仓储	高标仓	双流区	95%-100%
双流区航枢大道某项目	办公	办公楼	双流区	80%-85%
平安成都空港物流园	办公	办公楼	双流区	50%-55%
成都双流金恒德汽配城	办公	办公楼	双流区	70%-75%

成都空港物流项目位于成都市双流区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。据调研，嘉里物流自 2024 年主力租户退租，导致出租率降低，历史出租率 90%-95%；区域内除嘉里物流外其他可比仓储物流项目出租率较高，均在 80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态；区域其他可比办公项目以配套办公楼为主，同区域办公楼出租率在 50%以上。

③在执行租赁合同及历史出租率情况

成都空港物流项目于 2013—2019 年建成，截至 2024 年 12 月 31 日，共签约租户 24 个，时点出租率为 86%。历史一直保持较平稳的出租率水平，2022—2024 年平均出租率如下表所示：

表 2-6-16 历史三年出租率情况

业态	2022年		2023年		2024年	
	平均出租率	期末出租率	平均出租率	期末出租率	平均出租率	期末出租率
普通仓一层	88%	91%	91%	90%	84%	88%
普通仓二层						
C库（高标仓一层）	100%	91%	93%	100%	100%	100%
办公用房	52%	53%	64%	70%	65%	62%
综合	89%	88%	88%	97%	87%	86%

④租户稳定性及租户的替代情况

另外,成都空港物流项目虽为散租项目,但其客户稳定、双方合作情况良好;仓库的前十大租户的合作年限基本均超过 3 年，最早可追溯至 2011 年；同时，成都空港依托中国外运的客户群体储备了 30 家意向客户，其中 9 家客户已签署意向租赁协议，项目稳定运营的可能性较大。

综上所述，基础设施项目位于成都市双流区，所属子市场未来三年新增供应量较少，供应有限，预计新增供应项目对本项目影响较小，项目具备一定的优势及稀缺性。区域内除嘉里物流外其他可比仓储物流项目出租率较高，均在 80%以上，同区域部分运营成熟且稳定的项目处于满租或接近满租状态；区域其他可比办公项目以配套办公楼为主，同区域办公楼出租率在 50%以上。基础设施项目现有租户稳定性较高，历史一直保持较平稳的出租率水平，2022—2024 年平均出租率分别为 89%、88%和 87%，历史平均出租率呈平稳态势，储备租户较多，租粘性较大。因此，基于审慎原则，基础设施项目预测期内在执行租赁合同到期后，假设普通仓出租率 2025-2027 年 91%、2028 年及以后 88%，高标仓出租率 95%，办公出租率 2025—2027 年 65%、2028 年及以后 60%预测，综合出租率 2025-2027 年 88%，2028 年及以后 85%，出租率预测设置具备合理性。

4.折现率（即报酬率）

（1）折现率的确定方法

报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率,理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率,即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照估值基准日十年到期国家债券的收益率进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：1）投资不动产的风险补偿；2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿；4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿。

综合考虑近期市场流动性、基础设施项目长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，基础设施项目的折现率：

表 2-6-17 基础设施项目折现率确定

风险因素	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目
无风险报酬率	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%
风险报酬率-1[69]	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
风险报酬率-2[70]	2.38%	1.85%	2.65%	1.90%	2.10%	2.15%
报酬率[71]	7.75%	7.25%	8.00%	7.25%	7.50%	7.50%

（2）折现率合理性分析

折现率（报酬率）作为收益法中核心参数，主要反映了资产区位、业态类型及租户组合等因素所带来的资产风险回报的水平。在同一类资产类别下，区位因素一般是主要影响因素。对于仓储物流不动产，根据资产所在城市经济发展水平、人口、消费等需求驱动力，物流辐射范围等行业区划分布，我们通常将不同区位的物流不动产项目进行不同风险层级的划分。

城市群：根据物流辐射范围及聚集情况，在全国仓储物流不动产市场中主要城市群有京津冀、长三角、大湾区、成渝等区域，其他城市会按照华北、华中、华东、华南进行划分。其中京津冀、长三角、大湾区是以一线城市为核心带动周边紧邻卫星城市产生集群效应，成渝城市群主要是由成都—重庆组成的双城效应，其辐射范围为成都、重庆以及其他华西南区域。

[69] 为投资不动产风险补偿均值。

[70] 为估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整。

[71] 上述报酬率按照0.25%取整。

城市层级：根据不同城市层级并结合城市群效应，物流仓储不动产市场一般按照一线城市、一线周边及强二线、其他城市进行城市层级划分，其中各个层级也会根据项目具体所在区位距离核心区位的位置有所区分。

城市群及城市层级的底层逻辑是在于越靠近一线城市核心区位或强二线城市，其经济发展水平更高，人口众多，需求驱动力更强，租户量级也更大，同时，这些区域资产交易更活跃，流动性更好，因此投资人的风险报酬要求更低。

个体因素：在区位基础上，不同资产个体因素的差异也会对风险回报要求产生影响，对于仓储物流不动产，影响折现率（报酬率）的核心个体因素主要是特殊用途或限制，如普通高标准仓库、冷库、保税仓等。其中普通高标准仓库由于通用性强运营标准化，投资人的风险报酬率要求低于其他类别的仓库。

综上，我们对本次 6 个基础设施项目的折现率（报酬率）分析如下：

1）瑞达无锡物流项目

无锡，隶属江苏，位于长江三角洲的几何中心，是长三角区域的中心城市之一。2024 年上半年，无锡市全市生产总值 7,437.39 亿元，全国排名第 14 位。无锡市对外贸易回升向好。2024 年上半年，无锡市实现进出口总值 3,626.80 亿元，同比增长 9.4%，其中，出口总值 2,364.77 亿元，同比增长 8.5%；进口总值 1,262.02 亿元，同比增长 11.1%。无锡是华东地区主要的交通枢纽，是北京至上海、上海至南京、上海至成都、南京至杭州的高速公路的交汇点，已形成由铁路、公路、水路、航空组成的立体交通网络，仓储物流需求较为稳定。

综上，瑞达无锡物流项目所在区位属于二线城市核心区位，自贸发展良好，可辐射长三角区域，折现率（报酬率）选取 7.75%。

2）瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目

昆山，隶属苏州，长三角经济圈城市群之一，全国新型城镇化质量百强县市。2024 年上半年，昆山市全市生产总值 2,510.88 亿元，同比增长 6.3%；2024 年上半年，昆山市进出口总额 513.12 亿美元，同比增长 14.3%，其中出口总额 340.11 亿美元，同比增长 9.2%。昆山区位优势明显，地处苏州和上海之间，与常熟、太仓等城市相连，历来被称为上海卫星城市，承接上海市外溢的仓储物流需求；昆

山坐落于 3 条重要的陆上交通线之中：北京—南京—上海铁路、G312 国道和沪宁高速，此外，该地区众多运河与河流便于通过水路将货物从仓库运输到 60 公里之外的上海港。因此，昆山在区域物流和配送产业中扮演着重要的角色。

综上，瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目区位属于一线城市（上海）周边临近辐射区，承接上海外溢并辐射长三角区域，仓储物流需求较强劲，折现率（报酬率）选取 7.25%。

3）瑞达金华物流项目

金华，隶属浙江，长江三角洲中心区城市，中国汽车摩托车产业基地、中国电子商务创业示范城市。2024 年上半年，金华市全市实现生产总值 2,946.56 亿元，按不变价格计算，增长 6.4%。2024 年上半年，金华市全市进出口总额 4,236.0 亿元，同比增长 14.7%，高于全省平均 6.9 个百分点，居全省第 2 位。其中，出口总额 3,760.1 亿元，同比增长 18.8%，占全省比重的 19.8%，对全省出口增长贡献率达 34.7%，居全省首位。依托义乌的重要贡献，金华市在当前的对外贸易中表现强劲，规模和增速均创历史新高。金华正加快打造立足华东、辐射全国、联通世界的国际陆港枢纽。金华市仓储物流市场仍处于发展阶段，需求仍有一定增长潜力。

综上，我们认为金华属于非一线及二线的其他城市，但其位于长江三角洲城市群，仓储物流市场处于发展阶段，折现率（报酬率）选取 8.00%。

4）天津建合物流项目

天津，直辖市，是京津冀“首都经济圈”核心城市，环渤海地区的经济中心。2024 年上半年天津全市生产总值 8,191.12 亿元，全国排名第 12 位，华北地区排名第二位，仅次于北京。京津冀地区是我国经济发展最具潜力的区域之一，也是交通物流网络最为密集的区域之一，天津铁路路网密集，京津雄 0.5 小时通达、京津冀主要城市 1 至 1.5 小时通达初步实现。通过打造现代综合立体交通基础设施体系，为区域经济发展提供了运力支撑和物流保障。此外天津也是北方最大的港口城市之一，同世界上 180 多个国家和地区的 500 多个港口有贸易往来。2024 年上半年，天津港累计完成集装箱吞吐量 1,188 万标准箱，同比增长 4.6%，对

仓储物流有较高的需求。虽然供给层面天津在过去几年迎来较为集中的供应，空置面积去化承压；但随着新增供地释放速度呈现放缓趋势，供大于求的情况预计将逐渐缓解。而供给侧对于运营的影响通常在现金流假设参数中考虑。

综上，天津建合物流项目区位属于一线城市（北京）周边临近辐射区，承接北京外溢并辐射京津冀区域，仓储物流需求较强劲，折现率（报酬率）选取 7.50%。

5）成都空港物流项目

成都，四川省会，是成渝地区双城经济圈核心城市、中国中西部地区的特大中心城市，是国务院批复确定的国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。2024 年上半年，成都市全市生产总值 11,152.1 亿元，全国排名第 7 位。2024 年上半年，成都市实现外贸进出口总额 3,925.6 亿元，同比增长 9.2%。其中，出口总额 2,193.8 亿元，下降 2.9%；进口总额 1,731.8 亿元，增长 29.8%。2024 年上半年，邮政行业寄递业务量累计完成 14.75 亿件，同比增长 31.08%。2024 年上半年，成都航空旅客吞吐量为 4,227.55 万人次，货邮吞吐量为 46.62 万吨，同比增长 37.03%，是辐射西南区域的重要物流枢纽城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。

综上，我们认为成都在经济发展与人口、消费等领域均在全国范围内居于前列，属于核心二线城市，折现率（报酬率）选取 7.50%。

6）其他已上市公募项目折现率（报酬率）情况

基础设施项目均为仓储物流项目，分别位于无锡、昆山、金华、天津及成都。对比目前已上市的首发及扩募仓储物流基础设施公募 REITs 底层资产的折现率（报酬率）水平，对比情况如下表所示。根据各基础设施项目所属城市群及所在城市具体区位等方面分析，当前折现率（报酬率）选取属于合理水平。

表 2-6-18 已上市项目与本项目区域折现率比较

状态	项目名称	城市群	城市	评估基准日	折现率
已上市	GLP-北京空港	京津冀	北京	2020 年 12 月 31 日	7.50%
	GLP-北京通州	京津冀	北京		7.75%
	GLP-广州增城	大湾区	广州		7.75%
	GLP-广州保税	大湾区	广州		8.00%
	GLP-昆山淀山湖	长三角	苏州		8.00%

状态	项目名称	城市群	城市	评估基准日	折现率
	GLP-苏州望亭	长三角	苏州		8.25%
	GLP-佛山顺德	大湾区	佛山		8.50%
	GLP-重庆巴南	成渝	重庆	2022 年 9 月 30 日	8.00%
	GLP-青岛保税	华北其他	青岛		8.50%
	GLP-江门鹤山	大湾区	江门		8.75%
	盐田港物流园	大湾区	深圳	2021 年 3 月 31 日	7.00%
	盐田港世纪物流园	大湾区	深圳	2022 年 12 月 31 日	7.00%
	京东-廊坊	京津冀	廊坊	2022 年 6 月 30 日	8.00%
	京东-武汉	长江中游	武汉		8.00%
	京东-重庆	成渝	重庆		8.00%
	深国际-杭州	长三角	杭州	2023 年 9 月 30 日	8.00%
	深国际-贵州	黔中	南布依族苗族自治州		8.75%
	宝湾-天津	京津冀	天津	2023 年 12 月 31 日	8.00%
	宝湾-南京	长三角	南京		8.00%
	宝湾-嘉兴	长三角	嘉兴		8.25%
	外高桥-上海	长三角	上海	2024 年 6 月 30 日	7.25%
	易商-昆山	长三角	昆山	2024 年 3 月 31 日	7.50%
	顺丰-深圳	大湾区	深圳	2024 年 9 月 30 日	7.50%
	顺丰-武汉	长江中游	武汉		8.25%
	顺丰-合肥（物流）	长三角	合肥		8.25%
	顺丰-合肥（产业办公及配套）				7.00%
本基金拟发行基础设施项目	瑞达无锡物流项目	长三角	无锡	2024 年 12 月 31 日	7.75%
	瑞达昆山物流项目	长三角	昆山		7.25%
	瑞达金华物流项目	长三角	金华		8.00%
	昆山千灯物流项目	长三角	昆山		7.25%
	天津建合物流项目	京津冀	天津		7.50%
	成都空港物流项目	成渝	成都		7.50%

数据来源：市场公开资料，戴德梁行搜集整理

5. 空置期及免租期

（1）空置期及免租期的设定

1）整租项目

基础设施项目所在地同类物业租赁市场调研情况表明，新承租方进驻前通常会有必要的空置期、装修期及免租期，这些因素可能会导致租金损失。五个整租项目的租赁模式为单一租户承租项目公司所持有的仓库及配套，整租方作为专业物流服务商，向其底层客户提供一体化综合物流服务。在评估测算中戴德梁行已

在预测出租率中考虑空置期的影响，且五个整租项目同均已签署《仓库租赁合同》补充协议。其中约定，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期。结合五个整租项目的当前运作模式及历史情况，综合考虑，五个整租项目未来继续维持原有模式的可能性较大，更换租户的可能性较小，故本次五个整租项目预测未单独假设空置期和免租期。

2）成都空港物流项目

成都空港物流项目采用散租模式，在评估测算中戴德梁行已在预测出租率中考虑空置期的影响。除此之外，戴德梁行根据历史签约水平及市场水平考虑了租约期内的免租期损失，基础设施项目更换租户导致每年空置期 5 天、免租期假设为每年 5 天。

（2）合理性分析

1）整租项目

装修期及免租期根据租户位置、租金水平和议价能力有所不同。根据统计数据，五个整租项目历史无免租期，考虑到五个整租项目的运作模式及历史情况，结合已签署《仓库租赁合同》补充协议约定，戴德梁行评估测算中未单独假设空置期和免租期，具备合理性。

2）成都空港物流项目

装修期及免租期根据租户位置、租金水平和议价能力有所不同。根据统计数据，成都空港物流项目历史基本无免租期。戴德梁行评估测算中空置期假设为每年 5 天、免租期假设为每年 5 天，上述假设免租期均高于历史实际签约水平，具备合理性。

6. 收缴率（收租损失）

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。

表 2-6-19 基础设施项目租金收缴率

年　份	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目

2022 年	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2023 年	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2024 年	100%	100%	100%	100%	100%	100%

整租项目近三年历史收缴率均达 100%；成都空港物流项目近三年历史收缴率达 100%。基础设施项目历史三年收缴率较高，且在签署合同时会约定一定金额的保证金，可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失，同时依据基金管理人和运营管理公司已签订的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议（成都空港物流项目）》（草稿）约定，如基础设施项目发生租金欠缴，则按欠缴部分占该项目年收入的比例暂扣基本管理费，直至欠缴租金收齐后支付。

结合上述历史三年收缴率情况，评估机构本着谨慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025 年）预测收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026 年）；以此规则将第二年（2026 年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入 99%与上年度预测收入 1%的合计金额。

7. 除固定租金外其他收入预测逻辑及合理性

基础设施项目除成都空港物流项目外均签订了项目屋顶光伏租赁协议，租期 20 年，租赁期内租金无增长。预测期内（2025 年至 2034 年）屋顶光伏收入采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）计算；预测期外（2035 年及以后）屋顶光伏收入不再单独计取，项目整体按净收益增长率（长期增长率）增长。

表 2-6-20 基础设施项目屋顶光伏收入情况

项目	合同面积（平方米）	租赁单价（元/平方米，含增值税）	起租日	租赁年限（年）	年收入（元，含税）	合同期总收入（元，含税）
瑞达无锡物流项目	第一年：10,000.00 第二年起：7,500.00	4	2023 年 10 月 1 日	20	第一年 40,000；第二年起 30,000	610,000
瑞达昆山物流项目	出租面积：8,000.00 计算租金面积：	4	2024 年 9 月 1	20	20,000	400,000

	5,000.00		日			
瑞达金华物流项目	59,000.00	2	2023 年 10 月 1 日	20	118,000	2,360,000
昆山千灯物流项目	37,000.00	4	2024 年 3 月 1 日	20	148,000	2,960,000
天津建合物流项目	40,500.00	4	2023 年 11 月 10 日	20	162,000	3,240,000
合计						9,570,000

8.成本及费用

基础设施项目的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。基础设施项目未来合理成本费用构成情况如下：

1）历史物业管理费支出情况

项目公司基于当前已签署的《物业服务委托合同》及结算单，在执行的物业管理费情况单价如下：瑞达无锡物流项目为 0.115 元/平方米/天，瑞达昆山物流项目为 0.136 元/平方米/天，瑞达金华物流项目为 0.079 元/平方米/天，昆山千灯物流项目为 0.129 元/平方米/天，天津建合物流项目为 0.0716 元/平方米/天，成都空港物流项目为 0.102 元/平方米/天。近三年物业管理费具体支出明细如下：

表 2-6-21 近三年物业管理费支出

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡物流项目	238.09	214.50	188.86
瑞达昆山物流项目	215.91	209.14	162.54
瑞达金华物流项目	260.51	241.98	142.87
昆山千灯物流项目	240.15	277.98	192.08
天津建合物流项目	298.80	305.93	257.92
成都空港物流项目	239.46	218.45	195.05
合计	1,492.92	1,467.98	1,139.32
单价水平（元/平方米/天）	0.134	0.132	0.102

备注：上述成本费用含增值税

六处基础设施项目在2022—2024年期间,物业管理费支出单价平均为0.122元/平方米/天。2023年，中国外运提出了对于集团内园区运营管理专业化、制度化的整体部署，项目公司提前布局了相关资源配置，如全部中控人员职业资格提升，双岗配置及增设各园区安全管理员岗位等措施，以提升园区安全管理水平。这一阶段性的业务配置提升，在有效夯实园区安全基础、降低运营风险的同时，也带来了业务管理成本的阶段性上行,致使2023年度物业综合成本较2022年度同比增幅显著。

2024年,项目公司在安全管理体系全面建立、人员机制逐步成熟的基础上，为降低园区运营成本，启动物业服务集约化采购。通过建立供应商库、推行规模化集中招标采购机制,实现服务质量与成本控制的平衡。根据运营管理团队介绍，受既有物业服务合同履约周期的影响，短期内部分园区仍执行原有合同条款，在本项目上市以及存量物业合同到期后,整体成本优化成效将通过一年期合同与持续评估机制实现，确保物业成本控制在合理区间内。

2）评估机构对各基础设施项目物业管理费支出假设

评估机构对于物业管理费支出假设，是基于上述项目公司的历史数据，并结合后续经营展望所形成的预测数据，具体如下：

表2-6-22 本项目物业管理费预测

单位：万元

项目名称	2025年	支出标准
瑞达无锡物流项目	218.76	2025年全年物业管理费支出标准为218.76万元,折合建筑面积单价约0.158元/平方米/天，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%
瑞达昆山物流项目	208.83	2025年全年物业管理费支出标准为208.83万元,折合建筑面积单价约0.161元/平方米/天，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%
瑞达金华物流项目	236.69	2025年全年物业管理费支出标准为236.69万元,折合建筑面积单价约0.085元/平方米/天，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%
昆山千灯物流项目	225.39	2025年全年物业管理费支出标准为225.39万元,折合建筑面积单价约0.152元/平方米/天，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%
天津建合物流项目	286.80	2025年全年物业管理费支出标准为286.80万元,折合建筑面积单价约0.119元/平方米/天，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%

项目名称	2025 年	支出标准
成都空港物流项目	223.32	2025 年全年物业管理费支出标准为 223.32 万元，折合建筑面积单价约 0.125 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%
合计	1,399.79	基础设施项目 2025 年全年合计物业管理费支出标准为 1,399.79 万元，折合建筑面积单价约 0.126 元/平方米/天，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%

备注：上述成本费用含增值税

2025 年至 2034 年物业管理费支出，评估机构根据项目公司提供的未来各年保安、保洁、日常维修维保及设备设施年检等物业管理费支出预测的数据计取。

评估机构假设的 2025 年基础设施项目物业管理费支出合计[72] 0.126 元/平方米/天，与历史水平基本一致。

运营管理团队假设物业管理费年度增长率为 1.8%，系基于未来长期通货膨胀率、人工成本上升、燃气水电费等能源价格调整、物业设施老化后维护升级费用上升以及为保持竞争力提升服务品质等多方面因素综合考量进行设定。同时，运营管理团队将通过构建战略供应商协作体系、实施服务外包集约化管理，在保障服务能效持续提升的前提下，实现费用增幅的预期性调整与资源配置最优化。

（2）运营管理费

运营管理费为项目需要支付给运营管理机构的成本，包括运营管理机构履行招商、运营、维保等日常运营服务产生的直接成本支出。运营管理费以基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的运营管理协议等合同文件所约定的费率、计算方法和支付方式为预测标准。

1）历史运营管理费情况

2022—2024 年期间，各基础设施项目均采用自主运营管理模式。在此模式下，各项目独立配置了专职的行政及财务管理人员。部分项目公司因资产重组进行了派生分立，重组后仍有部分其他项目管理人员的相关成本费用计入项目公司。通过进行人员对应的成本调整，并剔除多计入的相关管理人员成本费用，六处基础设施项目近三年历史运营管理费情况如下：

表2-6-23 基础设施项目近三年运营管理费

[72] 2025 年物业管理费支出合计＝各项目 2025 年物业管理费支出之和÷总建筑面积÷365

单位：万元

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡物流项目	29.73	32.46	17.69
瑞达昆山物流项目	46.43	52.78	26.78
瑞达金华物流项目	34.37	53.09	28.28
昆山千灯物流项目	45.59	44.23	35.70
天津建合物流项目	49.17	50.76	43.21
成都空港物流项目	86.87	64.99	78.48
合计	**292.16**	**298.30**	**230.15**
占合计收入的比例	2.90%	3.0%	2.5%

备注：上述成本费用含增值税。

2022 至 2024 年期间，在自主运营管理模式下，各项目独立配置专职行政及财务管理人员，导致运营管理成本与收入比值处于相对高位区间，该费用占比为项目总收入的 2.5%-3.0%。项目完成上市后，运营管理模式将进行调整，转为委托专业机构运营管理模式，即委托运营管理机构上海瑞达实施集约化管理，可实现以下降本增效成果：（1）管理架构优化：依托专业机构的标准化管理体系，可减少各项目原独立设置的行政、财务等岗位编制；（2）规模效应显现：通过资产包的集约化管理，有效摊薄单项目管理成本。在实施委托管理模式后，运营管理费中与基础设施项目仓储物流业务直接相关，用于履行招商、运营、维保等日常运营服务产生的直接成本将回归行业合理水平，预计为项目总收入的 2%。

2）运营管理协议约定情况

根据运营管理协议的约定，全年基本管理费=管理的基础设施项目年度收入（不含税）*4%÷365×该年度提供运营服务的实际自然天数。

其中，运营管理机构为基础设施项目仓储物流业务提供日常运营服务，用于覆盖招商、运营、维保等产生的直接成本而收取的费用为项目总收入的 2%。在此基础上，运营管理机构向基础设施项目提供搭建智慧消防与安防系统、协调中国外运体系内资源、扩募资产建议、市场调研、财税支持服务、信息披露等运营管理增值服务，对应收取的费用为项目总收入的 2%，用于覆盖该部分增值服务的人员成本、行政管理费和其他运营费用。上述两部分服务内容构成本项目的基本管理费。

本项目采用 4%基本管理费率的合理性说明如下：

（a）项目结构与运营复杂度的根本差异：本项目涵盖 6 处分散资产，需对每个基础设施项目派驻专职运营团队（包括园区经理等）驻场管理；以汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“九州通 REIT 项目”）为比较，该项目底层为单一基础设施项目，仅需集中配置 1-2 名管理人员，仅人员配置成本即产生 6 倍差异。此外，本项目单个基础设施项目平均管理面积约 8.5 万㎡（总 51 万㎡/6 处），虽低于九州通 REIT 项目的单体基础设施项目规模，但在招商维护、设备管理等方面存在规模不经济效应。

（b）人力成本测算：九州通 REIT 项目单体基础设施项目年管理费 170-200 万元，本项目单个基础设施项目平均管理费 67 万元，仅为同业 33%-39%。但需管理的资产数量为其 6 倍。

综上，4%的基本管理费费率结构真实反映了多项目、小规模资产组合的运营管理特征，其费率百分比虽表象较高，但本质是由资产结构的特殊性和成本刚性决定的合理商业安排。该定价既符合成本覆盖原则，也体现了对分散资产专业化管理的价值溢价。

3）评估机构对六处基础设施项目运营管理费预测情况

表 2-6-24 基础设施项目运营管理费预测情况

项目名称	2025 年预测值（万元）	支出标准
瑞达无锡物流项目	32.65	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
瑞达昆山物流项目	27.13	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
瑞达金华物流项目	38.11	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
昆山千灯物流项目	35.03	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
天津建合物流项目	46.36	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%
成都空港物流项目	27.10	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税

本次评估机构预测运营管理费为覆盖运营管理实施机构履行招商、运营、维保等日常运营服务产生的直接成本，该成本与基础设施项目仓储物流业务直接相关，不包含运营管理协议约定中向基金管理人提供的编制年度经营投资计划、财务预算、跟踪市场动态、编制运营管理报告等服务内容。

（3）保险费

基础设施项目已投险种包括财产一切险及公众责任险等，并按照基础设施评估值足额购买财产一切险。预测期内保险费规模参考过往投保金额及预计投保金额进行预测，具体预测情况如下：

表 2-6-25 基础设施项目保险费预测情况

单位：万元

项目名称	2025 年保费（万元）	支出标准
瑞达无锡物流项目	5.53	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 4.53 万元/年测算
瑞达昆山物流项目	5.32	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 4.32 万元/年测算
瑞达金华物流项目	7.30	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 6.30 万元/年测算
昆山千灯物流项目	7.15	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 6.15 万元/年测算
天津建合物流项目	8.44	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 7.44 万元/年测算
成都空港物流项目	5.17	预测期内公共责任险费用按照 1.00 万元/年测算，财产一切险费用按照 4.17 万元/年测算

注：上述成本费用含增值税

9. 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

1）历史资本性支出情况

六处基础设施项目近三年及历史资本性支出情况如下：

表2-6-26 基础设施项目近三年资本性支出

单位：万元

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡物流项目	27.02	20.52	238.72
瑞达昆山物流项目	27.19	33.75	85.58
瑞达金华物流项目	23.68	215.70	102.97
昆山千灯物流项目	15.81	29.46	57.90
天津建合物流项目	24.86	70.13	43.46

成都空港物流项目	24.44	15.86	29.81
合计	143.00	385.42	558.45
支出单价（元/平方米/天）	0.013	0.035	0.050
较收入占比	1.4%	3.9%	6.1%

六处基础设施项目于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。六处基础设施项目近三年历史资本性支出单价为0.013-0.050元/平方米/天之间，较收入占比为1.4%-6.1%之间，产权方于2021年8月聘请的工程尽调机构清大东方消防技术服务有限公司进行了工程尽调。结合工程尽调报告及外运投控内部排查发现的项目整改问题，如消防系统老化、库房地面沙化、屋面漏水等问题，产权方于2021年—2023年对项目整体进行统一修缮，故历史资本性支出较高。根据运营管理机构的经验，以上历史资本性支出完成后，相关维修内容在一定周期内，将不会再产生较大的支出，基础设施项目处于良好运行状态，暂未有明确的改造升级安排。2024年项目资本性支出已显著下降至总收入的1.4%，支出单价已下降至0.013元/平方米/天，符合市场水平。

2）行业特征及升级改造需求

未来资本性支出将主要用于保持重要资产与设施设备的良好运转，包括消防设施的持续更新、高低压电力系统维护、屋顶防水、结构维护、路面硬化等升级改造，与资本性支出基本用于存量资产维护与升级（如屋顶维修、消防系统升级）的行业惯例相一致。未来涉及的改造升级安排可能包括：建筑外立面修缮、室内地面及立面装饰装修、室内给排水系统、消防系统、电气系统、通风及防排烟系统改造，以及室外管网、景观绿化、道路修缮和室外照明等。同时产权方根据行业经验，考虑到相关资产及设施设备进行一次更新后会在一定周期内处于良好运行状态，无需持续进行维修，故本项目未采用直线递增方式进行资本性支出的预测，而是采用每4年为一周期，并以前一周期为基准，增长2.5%循环滚动，更贴合实际资本性支出的需求。

依据原始权益人提供数据，资本性支出预测如下：

表2-6-27 2025年至2029年资本性支出预测表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
瑞达无锡物流项目	30.38	26.91	27.71	29.10	31.14
瑞达昆山物流项目	28.93	25.63	26.39	27.71	29.65
瑞达金华物流项目	39.50	34.98	36.03	37.83	40.48
昆山千灯物流项目	28.93	25.63	26.39	27.71	29.65
天津建合物流项目	38.48	34.08	35.10	36.86	39.44
成都空港物流项目	28.93	25.63	26.39	27.71	29.65
合计	**195.15**	**172.86**	**178.01**	**186.92**	**200.01**

表2-6-28 2030年至2034年资本性支出预测表

单位：万元

项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	平均值
瑞达无锡物流项目	27.58	28.41	29.83	31.91	28.27	29.12
瑞达昆山物流项目	26.27	27.05	28.41	30.39	26.92	27.74
瑞达金华物流项目	35.86	36.93	38.78	41.49	36.75	37.86
昆山千灯物流项目	26.27	27.05	28.41	30.39	26.92	27.74
天津建合物流项目	34.93	35.98	37.78	40.42	35.81	36.89
成都空港物流项目	26.27	27.05	28.41	30.39	26.92	27.74
合计	**177.18**	**182.47**	**191.62**	**204.99**	**181.59**	**187.08**

为避免由于未来每年资本性支出的波动性，而导致的现金流及净收益出现结构性波动，基于审慎原则，评估机构对资本性支出取值方式做如下调整：在保证未来十年资本性支出总值不变的情况下，评估机构对原始权益人提供数据进行折算处理，预测期内资本性支出按未来预测十年平均值计取，整理后资本性支出及占比如下：

表2-6-29 2025至2029存续期资本性支出占比情况

单位：万元

项目名称	2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年	
瑞达无锡物流项目	29.12	1.8%	29.12	1.7%	29.12	2.1%	29.12	2.1%	29.12	2.0%
瑞达昆山物流项目	27.74	2.0%	27.74	1.9%	27.74	2.2%	27.74	2.2%	27.74	2.1%
瑞达金华物流项目	37.86	2.0%	37.86	1.9%	37.86	2.0%	37.86	1.9%	37.86	1.9%

昆山千灯物流项目	27.74	1.6%	27.74	1.5%	27.74	1.6%	27.74	1.6%	27.74	1.6%
天津建合物流项目	36.89	1.6%	36.89	1.5%	36.89	1.5%	36.89	1.6%	36.89	1.8%
成都空港物流项目	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	2.0%
平均	31.18	1.8%	31.18	1.8%	31.18	1.9%	31.18	1.9%	31.18	1.9%

表2-6-30 2030至2034存续期资本性支出占比情况

单位：万元

项目名称	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		2034 年	
瑞达无锡物流项目	29.12	2.0%	29.12	1.9%	29.12	1.8%	29.12	1.8%	29.12	1.7%
瑞达昆山物流项目	27.74	2.0%	27.74	2.0%	27.74	1.9%	27.74	1.9%	27.74	1.8%
瑞达金华物流项目	37.86	1.8%	37.86	1.8%	37.86	1.7%	37.86	1.7%	37.86	1.6%
昆山千灯物流项目	27.74	1.6%	27.74	1.5%	27.74	1.5%	27.74	1.4%	27.74	1.4%
天津建合物流项目	36.89	1.7%	36.89	1.7%	36.89	1.6%	36.89	1.6%	36.89	1.6%
成都空港物流项目	27.74	1.9%	27.74	1.9%	27.74	1.8%	27.74	1.8%	27.74	1.8%
平均	31.18	1.8%	31.18	1.8%	31.18	1.7%	31.18	1.7%	31.18	1.7%

10. 税金与附加

税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

（1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山千灯及天津建合物流项目预测期内发

生应税销售行为即租金收入、管理费收入及屋顶光伏收入。成都空港物流项目预测期内发生应税销售行为即租金收入和管理费收入。

增值税税率，一般纳税人取得租金收入、屋顶光伏收入的增值税税率为 9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为 6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

基础设施项目预测期内发生购进货物、劳务及服务即产权方购买服务如支付物业费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

（2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税，是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

瑞达无锡、瑞达昆山、天津建合及成都空港物流项目的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

瑞达金华、昆山千灯物流项目的附加税率为城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 10%计算增值税附加。

（3）房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

基础设施项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

（4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

瑞达无锡物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土

地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 3 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 35,441.90 平方米。根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 5 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

瑞达昆山物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 3 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 30,784.00 平方米。根据《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 5 号第一条，自 2024 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

瑞达金华物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 4 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 124,532.00 平方米。根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 5 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

昆山千灯物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 5 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 76,667.10 平方米。

天津建合物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为 1.5 元/平方米/年，本项目土地使用权面积为 104,745.00 平方米。根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 5 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对

物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

成都空港物流项目所在地的城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为8元/平方米/年，本项目土地使用权面积为66,663.84平方米。

（5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税 税款。基础设施项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的0.1%估算租赁合同印花税。

11.预测期外运营净收益增长率（长期增长率）及合理性分析

基础设施项目在预测期后至收益期届满的运营净收益增长率预测为：

表2-6-31 基础设施项目运营净收益增长率

项目名称	基础设施项目运营净收益增长
瑞达无锡物流项目	2.0%
瑞达昆山物流项目	2.0%
瑞达金华物流项目	2.0%
昆山千灯物流项目	2.0%
天津建合物流项目	2.0%
成都空港物流项目	2.0%

运营净收益增长率的预测是根据类似物业的发展经验及区域的市场状况综合分析得出。具体分析如下：

（1）瑞达无锡物流项目

1）资产周边市场分析

瑞达无锡物流项目位于江苏省无锡市新吴区新都路18号，南距无锡硕放机场约6公里，，地处无锡市综合保税区内，地理位置优越，交通发达。无锡高新区综合保税区包括中国外运、易商、捷普电子（无锡）有限公司、敦南微电子、江苏佳利达国际物流股份有限公司等国内外知名工业企业，产业氛围浓厚。截至

2024 年，无锡市新吴区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 3%-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，瑞达无锡物流项目于 2009 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，瑞达无锡物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（2）瑞达昆山物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于昆山市昆山开发区中央大道 169 号，紧临京沪高速，临近新南东路、保通路、桂林路等重要交通枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如新宁物流、普洛斯昆山川石物流园、普洛斯昆山青淞物流园等，工业聚集度高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金平稳增长。截至 2024 年，昆山开发区多数以仓储物流项目签约租金年增长率约为 3-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，瑞达昆山物流项目于 2010 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，瑞达昆山物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（3）瑞达金华物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于金华市金东开发区金港大道东 988 号，地处金华义乌经济走廊的中

间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，紧临甬金高速、沪昆高速，交通较便利。估价对象周边工业企业及园区集聚程度较好，如菜鸟金华电商产业园、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，瑞达金华物流项目及区域内、临近区域其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 2%-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，瑞达金华物流项目于 2011-2018 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 3%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，瑞达金华物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（4）昆山千灯物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于昆山市千灯镇瞿家路 666 号，紧临沪常高速，临近黄浦江南路、圣祥东路、东城大道等重要交通枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如宇培昆山物流园、普洛斯千灯物流园、京东千灯亚洲一号等，工业聚集度高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，昆山市千灯镇多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 3-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，昆山千灯物流项目于 2016 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，昆山千灯物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（5）天津建合物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号，紧临荣乌高速、长深高速、津晋高速，是联系南北方、沟通东西部的主要枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如赛达工业园、普洛斯天津普金物流园、嘉民西青物流园等,工业聚集度较高,产业氛围浓厚,区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，天津市西青区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 3%-4%。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，天津建合物流项目于 2015 年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达 4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，天津建合物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

（6）成都空港物流项目

1）资产周边市场分析

项目位于成都市双流区西航港街道口岸路 155 号,属成都国际航空枢纽综合功能区范围，紧邻双流国际机场，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如成都富园物流园、成都平安空港物流园、成都万纬空港物流园等，工业聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至 2024 年，成都市双流区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为 2%-4%左右。

2）资产自身情况分析

从项目经营情况来看，成都空港物流项目于 2013-2019 年建成，过往三年平均出租率呈平稳态势，出租情况良好。同时，项目在执行签约租户租期内租金增

长率约 1%-3%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，成都空港物流项目长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

12.收益年期

以 2024 年 12 月 31 日为估值基准日，基础设施项目的土地剩余使用年限具体如下：

表 2-6-32 基础设施项目土地使用权期限情况

项目名称	土地使用权到期日	土地剩余使用年限
瑞达无锡物流项目	2056 年 12 月 30 日	32.00 年
瑞达昆山物流项目	2058 年 02 月 13 日	33.12 年
瑞达金华物流项目	2059 年 10 月 09 日	34.77 年
昆山千灯物流项目	2063 年 12 月 22 日	38.97 年
天津建合物流项目	2064 年 11 月 09 日	39.86 年
成都空港物流项目	2060 年 10 月 18 日	35.80 年

基础设施项目采用钢结构、钢混结构及框架/门式钢架/混合结构，剩余经济耐用年限均超过 45 年；根据孰短原则，本次评估收益年期按照土地剩余使用年限计算，已充分考虑剩余期限影响。

13.可比大宗交易对比

（1）同类已上市 REITs 估值参数对比

目前已有 8 只仓储物流 REITs 已发行上市，经与已上市的 8 只仓储物流 REITs 项目比较，基金管理人认为基础设施项目在租金增长率、出租率和折现率等重要参数设定时，充分考虑了仓储物流行业政策、基础设施项目所在区域的市场供求关系等因素，具有合理性。

表 2-6-33 已上市与本项目区域折现率比较

REIT 名称	城市	估值（亿元）	评估基准日	基准日出租率	预测期内租金增长率	折现率
普洛斯 REIT（首发）	北京空港	16.37	2020 年 12 月 31 日	96.85%	0%-5%	7.50%
	北京通州	4.89		100%		7.75%

REIT 名称	城市	估值（亿元）	评估基准日	基准日出租率	预测期内租金增长率	折现率
	广州增城	2.01		100%		7.75%
	广州保税	8.89		100%		8.00%
	佛山顺德	5.87		100%		8.50%
	苏州望亭	5.09		100%		8.25%
	昆山淀山湖	10.34		97.24%		8.00%
普洛斯 REIT（扩募）	青岛	5.65	2022 年 9 月 30 日	98.19%	0%-3%	8.50%
	江门	5.08		85.70%	0%-4%	8.75%
	重庆	4.99		82.11%	0%-4%	8.00%
京东 REIT	廊坊	6.62	2022 年 6 月 30 日	100%	3%	8.00%
	重庆	6.24		100%	2%-3%	8.00%
	武汉	2.79		100%	3%	8.00%
盐田港 REIT（首发）	深圳	17.05	2021 年 3 月 31 日	100%	0%-3%	7.00%
盐田港 REIT（扩募）	深圳	3.704	2022 年 12 月 31 日	100%	5%	7.00%
深国际 REIT	杭州	10.29	2023 年 9 月 30 日	90.06%	0%-4%	8.00%
	贵州	4.84		92.08%	0%-3%	8.75%
宝湾 REIT	天津	4.93	2023 年 12 月 31 日	97.8%	0%-3.5%	8.00%
	南京	4.32		97.9%	0%-4%	8.00%
	嘉兴	3.01		100%	0%-4%	8.25%
外高桥 REIT	上海	10.41	2024 年 6 月 30 日	95.57%	0%-1.0%	7.25%
易商 REIT	昆山	24.35	2024 年 3 月 31 日	90.6%	0%-3.75%	7.50%
南方顺丰 REIT	深圳	11.86	2024 年 9 月 30 日	100%	0%-4.5%	7.50%
	武汉	7.34		93.8%[73]	0%-3.5%	8.25%
	合肥（物流）	11.21		96.3%	0%-4%	8.25%
	合肥（产业办公及配套）				0%-3%	7.00%
本基金拟发行基础设施项目	无锡	1.51	2024 年 12 月 31 日	100%	0%-3%	7.75%
	昆山	1.44		100%	0%-3%	7.25%
	金华	2.10		90%	0%-2.75%	8.00%
	昆山（千灯镇）	2.05		100%	0%-3%	7.25%
	天津	2.48		100%	0%-3%	7.50%
	成都	1.39		86%	0%-2.5%	7.50%

[73] 不含宿舍

数据来源：市场公开资料，戴德梁行搜集整理

（2）近期大宗交易估值水平及资本化率对比分析

1）瑞达无锡物流项目

从瑞达无锡物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，无锡物流园成交价格在 4,300 元/平方米-11,500 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 2-6-34 无锡项目近期所在区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2020 年 7 月	无锡某物流园	无锡市新吴区长江东路	97,618	4,307
2021 年 10 月	无锡某物流园	无锡市锡山区拥军路	124,389	4,923
2022 年 12 月	无锡某物流园	无锡市新吴区锡山大道	89,114	11,402

数据来源：RCA

瑞达无锡物流项目的评估值单价为 3,973 元/平方米，明显低于无锡区域近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 6,877 元/平方米或中位数 4,923 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

2）瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目

从瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，昆山及周边城市物流园成交价格在 5,800-8,900 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 2-6-35 昆山项目近期所在及周边区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2022 年 1 月	昆山某物流园	昆山市相石路	97,135	6,331
2022 年 2 月	昆山某物流园	昆山市玉溪中路	68,998	5,881

2023 年 12 月	苏州某物流园	苏州市吴江区联秋路	29,286	8,891

数据来源：RCA

瑞达昆山物流项目的评估值单价为 4,060 元/平方米，昆山千灯物流项目的评估值单价为 5,052 元/平方米，明显低于昆山及周边城市区域近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 7,034 元/平方米或中位数 6,331 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

3）瑞达金华物流项目

瑞达金华物流项目所在区域物流交易市场活跃度不高，可从公开市场获取的交易案例十分有限，仅获取到 1 宗大宗交易信息，金华及周边城市物流园成交价格在 5,200-5,900 元/平方米。下表为具体交易信息：

表 2-6-36 金华项目近期所在及周边区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2021 年 3 月	义乌某物流园	金华市义乌市龙海路	160,996	5,242
2020 年 7 月	杭州某物流园	杭州市钱塘区临江街道红十五线	129,997	5,744
2022 年 2 月	杭州某物流园	杭州市钱塘区青东一路	61,606	5,844

瑞达金华物流项目的评估值单价为 2,750 元/平方米，明显低于金华及周边城市物流园近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 5,610 元/平方米或中位数 5,744 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

4）天津建合物流项目

从天津建合物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，天津物流园成交价格在 3,400-5,800 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 2-6-37 天津项目近期所在区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2020 年 6 月	天津某物流园	天津市北辰区九园公路	259,994	3,463
2020 年 7 月	天津某物流园	天津市西青区盛达三支路	71,998	5,744
2022 年 12 月	天津某物流园	天津市武清区复元道	75,425	5,666

数据来源：RCA

天津建合物流项目的评估值单价为 3,748 元/平方米，明显低于天津区域近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 4,958 元/平方米或中位数 5,666 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

5）成都空港物流项目

从成都空港物流项目所在区域 2020 年以来的物流大宗交易来看，成都物流园成交价格在 4,900-8,000 元/平方米之间。下表为具体交易信息：

表 2-6-38 成都项目近期所在区域大宗交易估值

单位：平方米，元/平方米

交易日期	项目名称	项目地址	交易面积	交易单价
2021 年 11 月	成都某物流园	成都市双流区口岸路	71,554	4,951
2022 年 6 月	成都某物流园	成都市双流区会缘路	53,041	5,977
2023 年 2 月	成都某物流园	成都市新津区邓家寺北路	75,943	7,918

数据来源：RCA

成都空港物流项目的评估值单价为 2,848 元/平方米，明显低于成都区域近年 3 宗可比案例大宗交易价格平均数 6,282 元/平方米或中位数 5,977 元/平方米。因此基础设施项目总体估值处于合理谨慎区间。

（3）市场资本化率调研水平

根据 2024 年 10 月发布的《中国 REITs 指数之不动产资本化率调研报告（第五期）》，买卖双方对于一线城市的高标仓资本化率要求为 5.1%-5.8%，环京区域的高标仓资本化率要求为 5.8%-6.7%，环沪区域的高标仓资本化率要求为

5.5%-6.2%，成渝区域的高标仓资本化率要求为 5.9%-6.8%，华中区域的高标仓资本化率要求为 6.1%-6.9%。

本次基础设施项目位于环京区域、环沪区域的一、二线城市及成渝区域。以 2025 年的运营净收入计算，本次基础设施项目资本化率如下：

表 2-6-39 本项目资本化率

状态	项目名称	城市群	城市	城市层级	区域	2025 年资本化率
本基金拟发行基础设施项目	瑞达无锡物流项目	长三角	无锡	二线城市	环沪区域	8.00%
	瑞达昆山物流项目	长三角	昆山	一线周边一核心	环沪区域	6.76%
	瑞达金华物流项目	长三角	金华	其他城市	环沪区域	6.65%
	昆山千灯物流项目	长三角	昆山	一线周边一核心	环沪区域	6.23%
	天津建合物流项目	京津冀	天津	一线周边一核心	环京区域	7.01%
	成都空港物流项目	成渝	成都	二线一省会	成渝区域	6.45%

本次基础设施项目中，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目资本化率略高于所在区域高标仓资本化率调研水平。成都空港物流项目资本化率与所在区域高标仓资本化率调研水平相符。成都空港物流项目资本化率与所在区域高标仓资本化率调研水平相符。

本次基础设施项目中，六处资产合计资本化率为 6.83%[74]，整体水平与上述资本化率调研水平相符。

14. 估值敏感性分析

本项目评估机构戴德梁行基于审慎性原则综合考虑各区域及企业经营实际状况，依次针对估值参数中的折现率、稳态出租率、长期增长率及运营净收益，对估值进行细致的压力测试。情况如下：

（1）瑞达无锡物流项目

[74] 2025 年六处资产合计资本化率=2025 年六处资产运营净收入之和÷六处资产总估值。

瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区，临近无锡硕放机场，依托无锡空港和运河口岸，已成为长三角内陆口岸核心区，区位优势明显。无锡市是长三角地区重要的中心城市之一，属一线城市（上海）周边临近辐射区，国家历史文化名城，全国性综合交通枢纽城市，是全国先进制造业基地、区域性科技创新高地和文化创意基地。本项目所在新吴区是首批国家级高新区，经济基础雄厚、现代产业发达、科创实力出众，以“打造中国数字经济领军园区”为目标的无锡国家软件园五期、六期项目正落户于此。项目所处的无锡高新区综合保税区产业氛围浓厚。

瑞达无锡物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前瑞达无锡物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（2）瑞达昆山物流项目

瑞达昆山物流项目位于昆山市，隶属苏州，长三角地区重要的中心城市之一，全国新型城镇化质量百强县市，多次占据全国百强县排行榜第一位，属一线城市（上海）周边临近辐射区，区位优势明显。昆山市积极推动培育电子商务企业发展、布局货运枢纽建设，形成公路、铁路联运，并以货场联运为基础，大力发展货物多式联运，加快货物节点流转。区域内电商及第三方物流等企业仓储需求较强劲。

瑞达昆山物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前瑞达昆山物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（3）瑞达金华物流项目

瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，区位优势明显。金华市，隶属浙江，属二线城市，长江经济带战略节点地区，中国汽车摩托车产业基地、中国电子商务创业示范城市。该项目距离义乌小商品城直线距离 26 公里，周边工业企业及园区集聚

程度较好，如菜鸟网络浙江金义园区、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚。

瑞达金华物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前瑞达金华物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（4）昆山千灯物流项目

昆山千灯物流项目区位、业务发展模式，敏感性分析取值理由同前述瑞达昆山物流项目。

（5）天津建合物流项目

天津建合物流项目位于天津市，属于一线城市（北京）周边临近辐射区，区位优势明显。天津市为直辖市，是京津冀“首都经济圈”核心城市，环渤海地区的经济中心。该项目周边高速围绕，交通枢纽节点较多，地理位置优越，可向租户提供仓储一体化服务。

天津建合物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务。目前天津建合物流项目历史出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，租户优质稳定，运营较为稳定。

（6）成都空港物流项目

成都空港物流项目位于四川省成都市双流区，毗邻成都双流国际机场，属于核心二线城市，区位优势明显。成都市，地处四川省会，是成渝地区双城经济圈核心城市、中国中西部地区的特大中心城市，是国务院批复确定的国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。是辐射西南区域的重要物流枢纽城市，从需求端来看有较强劲的需求驱动力。成都空港物流项目毗邻成都双流国际机场，所在区域内建有三座航空货运站，货流量大，高标仓需求旺盛，区域租金水平在成都市内领先。

成都空港物流项目采用散租模式，即项目公司向多家客户出租仓储及配套用房等基础设施。目前成都空港物流项目历史一直保持较平稳的出租率水平，租户优质稳定，运营较为稳定。

结合基础设施项目区位、经营模式等因素针对基础设施项目折现率、稳态出租率、长期增长率及运营净收益共四项重要参数为变量，在不同折现率、稳态出租率、长期增长率及运营净收益情境下进行了 16 个情景的估值敏感性分析。基础设施项目压力测试情况如下：

表 2-6-40 折现率变化对估值的敏感性分析

折现率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 0.50%	11.63	6%
下降 0.25%	11.29	3%
基准： 无锡：7.75%； 昆山：7.25%； 金华：8.00%； 千灯：7.25%； 天津：7.50%； 成都：7.50%。	**10.97**	**0%**
增长 0.25%	10.66	-3%
增长 0.50%	10.35	-6%

表 1-4-55：稳态出租率变化对估值的敏感性分析

稳态出租率	测试情况 （亿元）	较基准变化幅度
下降 2%	10.70	-2%
下降 1%	10.84	-1%
基准： 无锡：95%； 昆山：仓库 95%， 办公 90%； 金华：仓库 95%，办公 29%； 千灯：仓库 95%，办公 90%； 天津：95%； 成都：普通仓：88%；高标仓：95%；办公：60%。	**10.97**	**0%**
增长 1%	11.09	1%
增长 2%	11.24	2%

表 1-4-56：长期增长率变化对估值的敏感性分析

长期增长率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 0.50%	10.68	-3%
下降 0.25%	10.82	-1%
基准：均为 2.00%	**10.97**	**0%**
增长 0.25%	11.11	1%
增长 0.50%	11.28	3%

表 1-4-57：运营净收益变化对估值的敏感性分析

运营净收益	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 10%	9.87	-10%
下降 5%	10.42	-5%
基准：10.97 亿估值下各项目在土地使用年限内的每年 NOI	**10.97**	**0%**
增长 5%	11.52	5%
增长 10%	12.05	10%

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请投资人注意。

2.7 基础设施资产现金流的预测分析

2.7.1 可供分配金额测算报告

本基金的可供分配金额测算报告是基金管理人以基础设施项目备考财务报表为基础，在充分考虑本基金及基础设施项目的经营计划、投资计划等前提下编制。该报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审核后出具了大信专审字[2025]第 1-03431 号可供分配金额测算审核报告。

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制，所依据的假设条件具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

1.预测合并利润表

表 2-7-1 基础设施预测合并利润表

单位：人民币元

项　　目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
一、营业总收入	104,235,920.08	107,577,465.15
营业收入	104,235,920.08	107,577,465.15
利息收入		
投资收益		
二、营业总成本	75,718,483.31	72,887,082.45
其中:营业成本	52,676,422.74	51,843,472.56
税金及附加	12,518,846.71	11,819,289.36
基金管理费	4,400,687.12	4,400,687.12
基金托管费	112,838.13	112,838.13
利息支出	2,411,190.18	2,524,022.37
其他费用	3,598,498.43	2,186,772.91
三、利润总额	28,517,436.77	34,690,382.70

项　　目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
减：所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
四、净利润	27,183,575.25	32,576,318.36
五、综合收益	27,183,575.25	32,576,318.36

2. 预测合并现金流量表

表 2-7-2 基础设施预测合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	111,541,568.08	116,243,231.07
收到的其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**111,541,568.08**	**116,243,231.07**
购买商品、接受劳务支付的现金	18,962,921.32	19,363,483.43
支付各项税费	21,181,999.79	21,509,518.26
支付的其他与经营活动有关的现金	7,781,821.92	6,417,907.94
经营活动现金流出小计	**47,926,743.03**	**47,290,909.63**
经营活动产生的现金流量净额	**63,614,825.05**	**68,952,321.44**
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付现金	1,870,836.26	1,870,836.26
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额	1,124,961,516.64	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	**1,126,832,352.90**	**1,870,836.26**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,126,832,352.90**	**-1,870,836.26**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,128,381,311.38	
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	**1,128,381,311.38**	
偿还债务支付的现金		
偿付利息支付的现金	2,411,190.18	2,524,022.37
向基金份额持有人分配支付的现金		62,752,593.35
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	**2,411,190.18**	**65,276,615.72**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,125,970,121.20**	**-65,276,615.72**
四、现金及现金等价物净增加额	**62,752,593.35**	**1,804,869.46**

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
加：期初现金及现金等价物余额	**41,069,495.83**	**103,822,089.18**
五、期末现金及现金等价物余额	**103,822,089.18**	**105,626,958.64**

3. 可供分配金额计算表

表 2-7-3 可供分配金额计算表

单位：人民币元

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
一、合并净利润	**27,183,575.25**	**32,576,318.36**
折旧和摊销	35,146,742.12	33,888,091.62
利息支出（未抵消）	2,411,190.18	2,524,022.37
所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
二、息税折旧及摊销前利润	**66,075,369.07**	**71,102,496.69**
三、其他调整	**-3,322,775.72**	**-6,545,033.88**
基础设施基金发行份额募集的资金	1,128,381,311.38	
购买基础设施项目的支出	-1,124,961,516.64	
支付的利息及所得税	-3,745,051.70	-4,638,086.71
应收应付项目的变动	-1,126,682.50	-36,110.91
期初/年初现金余额	41,069,495.83	103,822,089.18
本期/本年分配金额		-62,752,593.35
未来合理的相关支出预留	-42,940,332.09	-42,940,332.09
其中：重大资本性支出	-1,870,836.26	-1,870,836.26
不分配期初现金余额	-41,069,495.83	-41,069,495.83
四、本年可供分配金额	**62,752,593.35**	**64,557,462.81**

4. 未来两年净现金流分派率

表 2-7-4 基础设施基金未来两年净现金流分派率

单位：

项目	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
可供分配金额	62,752,593.35	64,557,462.81
拟募集资金金额	1,128,381,311.38	
净现金流分派率[75]（年化）	5.56%	5.72%

2.7.2 测算假设条件

1. 基本假设

[75] 净现金流分派率=可供分配金额/拟募集资金规模。

以下是本合并可供分配金额测算表的基本假设，这些基本假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此合并可供分配金额的实际结果可能与本合并可供分配金额测算表的预测存在差异。

（1）本基金及本基金合并范围内主体在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

（2）本基金及本基金合并范围内主体的经营计划将如期实现，不会因政府行为、劳工短缺、劳资纠纷、第三方服务和其他供应中断、资源短缺而受到不利影响。

（3）本基金及本基金合并范围内主体适用的企业会计准则及相关财务报告规定，执行的重要会计政策和会计估计不会发生重大变化。

（4）本基金及本基金合并范围内主体所涉及的税收政策不会有实质性的变化。

（5）本基金及本基金合并范围内主体所处行业及相关市场状况不会有实质性变化。

（6）现行通货膨胀率及利率水平将不会发生重大变化。

（7）本基金及本基金合并范围内主体不会因任何不可抗力或不可预计因素产生重大不利影响。

2. 特定假设

（1）假设本基金于 2025 年 1 月 1 日成立，募集资金规模为人民币 1,128,381,311.38 元，全部用于收购标的基础设施项目和支付相关费用。假设预测期内本基金不会扩募，不会新增购买或处置基础设施项目。

（2）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定及本基金向战略投资者定向配售的相关安排，中国外运将认购本基金发行的一定份额。假设中国外运合计持有本基金的份额不会构成其对本基金的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和证监会的相关规定主动履行其运营、管理基础设施项

目的职责，包括对运营管理机构履职情况的监督和考核，从而中国外运或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其对项目公司的控制。基于上述假设，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受中国外运或其关联方控制，本基金通过专项计划收购 SPV100%股权从而间接取得项目公司 100%股权的交易构成非同一控制下企业合并。

（3）假设本次交易的具体步骤于 2025 年 1 月 1 日全部完成。各项目公司应收资金集中管理款于基金成立之前已回收；项目公司存量有息债务（不含专项计划股东借款）均于 2025 年 1 月 1 日前以项目公司资金（包括账面货币资金及回收应收资金集中管理款流入资金）及项目公司间资金拆借结清，项目公司于预测期期初的其他债权债务（不包含未到期的各类押金、保证金，包含其他往来款项、应交税费余额、应付职工薪酬余额）均于 2025 年 1 月 1 日以项目公司资金结清。SPV 购买项目公司 100%股权的对价及其他债权债务估值金额均以募集资金规模确定。

（4）预测合并利润表相关假设

1）营业收入

营业收入主要为项目公司出租仓储设施取得的租金、向租户收取的物业管理费、屋顶光伏收入。对于股权转让后的项目公司，假设已有租约不会因项目公司股权转让发生变更。

预测期，已签约租金、物业管理费、光伏收入根据已有租约、重新签订租约、整租租约的约定预测；未签约租金、物业管理费收入在考虑基础设施项目历史运营情况基础上，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告中所使用的出租率、比准市场租金、租金增长率、免租期及租赁空闲期等进行预测。

2）营业成本

营业成本主要包括基础设施项目的运营服务费、物业管理费（含小项维修费）及投资性房地产的折旧摊销。

运营服务费根据本基金拟签署的运营管理协议的具体约定预测。

物业管理费（含小项维修费）参考基础设施项目历史运营相关支出水平，并充分考虑基础设施项目未来经营模式后，以建筑面积乘以固定单价（元/日/平方米）并考虑适当的增长率进行预测。

投资性房地产的折旧摊销系以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告确定的投资性房地产的评估值作为初始入账成本，收益年限为预计使用年限，假设预计净残值率和折旧摊销方法保持不变进行预测。

3）税项

增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市维护建设税、城镇土地使用税、房产税、所得税等根据预测期相关纳税主体适用的税率及预测的计税基础计算并假设各项收入、成本、费用均能取得合法税务凭据。

预测所得税费用及应交所得税时考虑了项目公司及本基金合并层面资产、负债账面价值与计税基础差异产生的应纳税或可抵扣暂时性差异的影响。

鉴于与资产管理专项计划相关的所得税政策尚不明确，本基金编制本合并可供分配金额测算表时假设专项计划层面无需缴纳企业所得税，专项计划向本基金分配收益时亦无需代扣代缴个人所得税。

4）管理人报酬、托管费

管理人报酬主要包含基金和专项计划的管理费、托管费按照基金合同、专项计划托管协议的具体约定进行预测，相关计算方法于预测期内保持不变。

5）利息支出

项目公司支付专项计划的借款利息已于本基金合并层面抵消，因项目公司支付利息取得的增值税进项税不可抵扣，而专项计划及项目公司间资金拆借取得利息收入需缴纳增值税，两者不能完全抵消产生的差异在利息支出列示。

6）其他费用

其他费用主要包括本基金后续运行相关的审计费、评估费、律师费等专业服务费、基础资产相关保险费、自用资产折旧、存续期基金及专项计划相关登记、

结算、信息披露等费用，按照市场询价结果及中国证券登记结算有限责任公司、上海证券交易所、报社等机构相关服务的收费标准预测。

（5）可供分配金额测算表相关假设

1）应收、应付项目的收回、支付

假设本基金的租金收入、物业管理费等均能由租户按照租赁合同约定或预计的支付方式支付，不会出现重大延误；当期营业成本、费用中的付现成本、费用均按合同约定或预计的方式支付或退回；除租赁合同到期或新增租赁合同外，应付已签约租户的租赁保证金于预测期保持不变，预测的未签约租金收入对应的未签约租户的租赁保证金按照项目公司对已签约租户收取的租赁保证金水平测算；各项税费（含增值税）当期发生当期缴纳；当期基金应分配的收益于下期支付。

2）资本性支出的预留和使用

本基金的资本性支出主要包括对已有基础设施项目的大修支出及更新改造支出，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的项目公司基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告及项目公司提供的预测数据，2025 年度和 2026 年度均按 1,870,836.26 元进行预留。基于基础设施项目以往的维护修理情况及目前的实际状况，于预测期，本基金预测不会实际发生重大的资本性支出。

（6）基金收益分配

本基金预计每期（年）将上期（年）合并可供分配金额全部以现金形式分配给投资者且在符合分配条件的情况下，每年至少分配一次。

2.7.3 重要会计政策及会计估计

本基金、专项计划及各项目公司等特殊目的载体所采用的会计政策统一。重要的会计政策及会计估计如下。

1.遵循企业会计准则的声明

基金管理人基于上述编制基础编制的可供分配金额测算报告，符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，完整地反映了本基金的预测经营成果和现金流量等有关信息。

2.会计期间和经营周期

会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3.记账本位币

采用人民币作为记账本位币。

4.企业合并

（1）非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

5.合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时需确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》（“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

8. 长期股权投资

本基金的长期股权投资主要为对专项计划的长期股权投资，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

9. 投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧或摊销。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

10. 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额：

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

本基金至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11. 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

12. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件

的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始,其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

13.除商誉以外的非金融资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本基金因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后

会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14. 收入

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：（一）客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；（三）本基金履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本基金在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本基金采用投入法确定履约进度，即根据本基金为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本基金按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（1）合同资产

指本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本基金拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

（2）合同负债

指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本基金将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本基金向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本基金综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本基金按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本基金重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本基金按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本基金参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本基金将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本基金按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本基金预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本基金根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本基金的身份是主要责任人还是代理人。本基金在向客户转让

商品或服务前能够控制该商品或服务的，本基金为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本基金为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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

取得合同的成本。本基金为取得合同发生的增量成本（即，不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本基金为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本。本基金为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

15. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

对于首次执行日后签订或变更的合同，在合同开始或变更日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

16. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应缴纳（或返还）的所得税金额计量。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本基金确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

（3）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

2.7.4 税项

1.主要税种及税率

表 2-7-5　主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额乘适用税率计算）	3%、6%、9%、13%
房产税	房产的计税余值、租金收入	1.2%、12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米、3 元/平方米、4 元/平方米、5 元/平方米、8 元/平方米
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注 1：各项目公司城镇土地使用税税率为成都空港为 8 元/平方米、天津建合为 1.5 元/平方米、瑞达金华为 4 元/平方米、昆山供应链为 5 元/平方米、瑞达无锡和瑞达昆山为 3 元/平方米。

注 2：6 家项目公司城市维护建设税除昆山供应链和瑞达金华为 5%外，其他均为 7%。

注 3：根据财政部、国家税务总局《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号号）、《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税〔2017〕56 号）等政策、法规的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管

产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。本基金及专项计划运营过程中发生的增值税应税行为按照 3%的征收率缴纳增值税。

注 4：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知 》（财税〔2016〕36 号）、《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税〔2016〕140 号）等政策、法规的规定，金融商品持有期间（含到期）取得的非保本收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。本基金自专项计划取得的收益分配属于非保本收益，不征收增值税。

2.重要税收优惠政策及其依据

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

（2）根据财政部税务总局公告 2023 年第 5 号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。天津建合、瑞达金华、瑞达无锡、瑞达昆山享受该税收优惠政策。

2.7.5 预测合并利润表主要项目说明

1.营业收入

（1）营业收入主要包括基础设施资产租金收入、物业管理收入以及其他收入（主要为光伏租赁收入），具体明细如下：

表 2-7-6 基础设施基金营业收入

单位：元

项　　目	2025 年度预测数		2026 年度预测数	
	预测数	占比（%）	预测数	占比（%）
租金收入	72,167,311.19	69.24	74,469,098.69	69.22
物业管理收入	31,630,076.78	30.34	32,669,834.35	30.37
其他收入	438,532.11	0.42	438,532.11	0.41
合计	**104,235,920.08**	**100.00**	**107,577,465.15**	**100.00**

（2）预测期，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目已将基础设施资产整体出租给承租人，出

租率为 100%，初始租赁期限为 5 年，合同已约定租赁期内年租金增长率为 3.00%或 4.00%。假设当年度租金可当年度收回 99%，尚未收缴的 1%租金于次年收回。各项租赁合同主要信息如下：

表 2-7-7 基础设施项目租赁合同

序号	项目	承租人	计租面积/平方米	起租日	到期日	首年收费标准（不含税）
1	瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	38,006.29	2022-2-1	2027-1-31	租金：0.7347 元/日/平方米 物业费：0.3238 元/日/平方米
2	瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	35,465.32	2022-2-1	2027-1-31	租金：0.6583 元/日/平方米 物业费：0.2845 元/日/平方米
3	瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	69,113.01	2022-2-1	2027-1-31	仓库租金：0.5103 元/日/平方米 办公楼租金：0.1984 元/日/平方米 仓库物业费：0.2332 元/日/平方米 办公楼物业费：0.0875 元/日/平方米
4	昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	39,701.23	2022-4-1	2027-3-31	租金：0.7538 元/日/平方米 物业费：0.3336 元/日/平方米
5	天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	65,044.16	2023-4-1	2028-7-31	租金：0.6440 元/日/平方米 物业费：0.2760 元/日/平方米

（3）成都空港物流项目预测期内已签约租金、管理费收入与未签约租金、管理费收入占当年项目公司总租金管理费收入比例如下：

表 2-7-8 基础设施项目已签约与未签约收入占比

基础设施项目	2025 年度预测		2026 年度预测	
	已签约收入占比	未签约收入占比	已签约收入占比	未签约收入占比
成都空港物流项目	88.64%	11.36%	24.57%	75.43%

注：已签约租金收入按照租赁合同约定的出租面积、租金单价计算。

租金单价根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号中外运成都空港物流中心仓储物流评估报告》预测。预测的不含税租金单价如下：

表 2-7-9 基础设施项目租金单价预测

基础设施项目	2025 年度预测值（元/日/平方米）	2025 年度预测值（元/日/平方米）
成都空港物流项目	高标仓：租金 0.68；管理费 0.29 双层库一层：租金 0.61；管理费 0.26 双层库二层：租金 0.53；管理费 0.23 简装办公楼：租金（含管理费）1.14	高标仓：租金 0.70；管理费 0.30 双层库一层：租金 0.62；管理费 0.27 双层库二层：租金 0.54；管理费 0.23 简装办公楼：租金（含管理费）1.17

注：参考一般市场惯例，简装办公楼按照 7:3 的比例将单价拆分为租金和管理费。

（4）预测期，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目已将屋顶光伏出租给承租人，假设当年度租金可当年度收回 99%，尚未收缴的 1%租金于次年收回。根据合同及历史出租情况，屋顶光伏出租主 要信息情况如下：

表 2-7-10 项目屋顶光伏出租收入预测

项目	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目
签约面积（平方米）	7,500.00	5,000.00	59,000.00	37,000.00	40,500.00
签约单价（元/年/平方米）	4.00	4.00	2.00	4.00	4.00
签约年限（年）	20+5	20+5	20+5	20+5	20+5
租金计费日	2023-10-1	2024-9-1	2023-10-1	2024-3-1	2023-11-10

2. 营业成本

表 2-7-11 基础设施项目营业成本

单位：元

项目	2025 年度预测值	2025 年度预测值
折旧及摊销费用	34,786,874.32	33,576,035.36

项目	2025 年度 预测值	2025 年度 预测值
物业及零星维修支出	13,956,117.48	14,207,910.21
运营服务费	3,933,430.94	4,059,526.99
合计	**52,676,422.74**	**51,843,472.56**

（1）折旧及摊销费用

基础设施资产主要包括房屋及建筑物、土地使用权等，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的 2024 年 12 月 31 日时点评估报告预测资产剩余收益年限，按预测期期初资产账面余额，以直线法计提折旧、摊销。

（2）物业及零星维修支出

参考基础设施项目历史运营相关支出水平，并充分考虑基础设施项目未来经营模式预测，预测期，项目公司的物业费及零星维修支出以建筑面积与预测单价相乘积并考虑适当增长率进行预测，2025 年预测单价如下，2026 年物业及零星维修支出年度增长率为 1.8%；

表 2-7-12 项目物业费及零星维修支出单价预测

单位：元/日/平方米

项目	瑞达无锡物流项目	瑞达昆山物流项目	瑞达金华物流项目	昆山千灯物流项目	天津建合物流项目	成都空港物流项目
预测单价	0.16	0.16	0.08	0.15	0.12	0.13

（3）运营服务费

根据本基金与运营管理方签订的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》，预测期，运营管理费包含基本管理费、绩效管理费；除运营管理费外本基金不再额外发生公共服务费、行政费用、租赁中介费、财务代理费、税务代理费等。

基本管理费=基础设施项目年度收入（不含税）*4%÷365×该年度提供运营管理服务的实际自然天数

绩效管理费=绩效管理费计算基数×绩效考核系数；绩效管理费计算基数=（EBITDA 完成值-EBITDA 目标值）×20%。其中，EBITDA 目标值是指前两年为基

金初始发行评估预测的当期EBITDA指标，之后每两年根据前一年的项目资产评估报告中的预测结果进行重新设定；绩效考核系数由绩效考核结果决定。

(EBITDA完成值-EBITDA目标值)如果为正值,运营管理机构可以收取绩效管理费；(EBITDA完成值-EBITDA目标值)如果为负值，即绩效管理费为负时，绩效考核系数为1，应扣罚对应金额的基本管理费。绩效管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年各项目公司调整后的运营收入（不含税）之和的0.4%。

根据《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》EBITDA目标值根据本基金编制的可供分配金额测算表的对应数据确定。预测期，《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》设定的EBITDA目标值与预测数据一致，因此假设无需支付绩效管理费。

3.税金及附加

项目公司涉及的税金及附加主要包括房产税、土地使用税、增值税附加费用、印花税等。

表2-7-14 项目公司主要税金及附加

单位：元

项目	2025年预测值	2026年度预测值
房产税	8,942,008.21	9,230,956.52
土地使用税	1,347,439.80	1,347,439.80
增值税附加费用	1,125,186.27	1,165,929.51
印花税	1,104,212.43	74,963.53
合计	**12,518,846.71**	**11,819,289.36**

4.管理费和托管费

假设本基金的资金规模为1,128,381,311.38元，基金管理费、托管费预计发生额如下：

表2-7-15 基础设施项目管理费、托管费

单位：元

项目	计费依据	2025年度 预测值	2026年度 预测值
基金管理费	基金规模*0.195%	2,200,343.56	2,200,343.56

项目	计费依据	2025 年度 预测值	2026 年度 预测值
专项计划管理费	基金规模*0.195%	2,200,343.56	2,200,343.56
托管费	基金规模*0.01%	112,838.13	112,838.13
合计	——	**4,513,525.25**	**4,513,525.25**

5.利息支出

表 2-7-16 基础设施项目利息支出

单位：元

项目	2025 年度预测值	2026 年度预测值
利息支出	2,411,190.18	2,524,022.37
合计	2,411,190.18	2,524,022.37

项目公司支付专项计划的借款利息及项目公司间资金拆借已于本基金合并层面抵消，因项目公司支付利息取得的增值税进项税不可抵扣，而专项计划及项目公司资金拆借取得利息收入需缴纳增值税，专项计划与项目公司及项目公司之间，两者不能完全抵消产生的差异在利息支出列示。

专项计划受让项目公司 100%股权后，专项计划持有对项目公司的股东借款从 2025 年 1 月 1 日起定期支付利息。自 2025 年 1 月 1 日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出、期末/年末负债余额等未来合理的相关支出预留之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入。

项目公司间资金拆借利率与股东借款利率保持一致，预计于预测期间项目公司间资金拆借不偿还债务本金。

6.其他费用

表 2-7-17 基础设施项目其他费用

单位：元

项目	2025 年度 预测值	2026 年度 预测值
专业服务费	2,550,000.00	1,150,000.00
保险费	494,433.97	494,433.97

项目	2025 年度 预测值	2026 年度 预测值
其他	554,064.46	542,338.94
合计	**3,598,498.43**	**2,186,772.91**

专业服务费包含本基金合并范围内实体的审计、评估、法律等中介机构专业服务、咨询费。根据本基金对中介机构的初步询价，2025 年度及 2026 年度的专业服务费分别按 255 万元、115.00 万元预测。

保险费包括本基金预计投保的险种为财产一切险、其他附加保险及董监高责任险等。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告中列示的保险费进行测算；董监高责任险根据市场询价测算。

其他费用主要办公资产、运输工具等资产折旧、基金及专项计划相关登记、结算、信息披露等费用，按照市场询价结果及中国证券登记结算有限责任公司、上海证券交易所、报社等机构相关服务的收费标准预测。

7. 所得税费用

表 2-7-18 基础设施项目所得税费用

单位：元

项目	2025 年度预测值	2026 年度预测值
当期所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
合计	**1,333,861.52**	**2,114,064.34**

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知 》（财税〔2008〕1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

2.7.6 关键假设的敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金单位持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

预测期内，营业收入的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表 2-7-19 2025 年度收入、可供分配金额敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动(%)
营业收入	上升 5%	62,752,593.35	66,255,500.51	5.58%
营业收入	下降 5%	62,752,593.35	59,013,154.26	-5.96%

表 2-7-20 2026 年度收入、可供分配金额敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动(%)
营业收入	上升 5%	64,557,462.81	68,132,496.06	5.54%
营业收入	下降 5%	64,557,462.81	60,849,266.26	-5.74%

2.8 利益冲突与关联交易

2.8.1 利益冲突

1.利益冲突的情形

（1）基金管理人

本基金成立之时，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

（2）原始权益人

本基金在首次募集并成立运作阶段，原始权益人为中国外运。若在本基础设施项目外，原始权益人直接或间接持有的及运营管理的位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的物流园项目，与本基础设施项目存在一定竞争关系，为竞品项目，可能导致与本基金投资的基础设施项目构成同业竞争关系。

（3）运营管理机构

本基金在首次募集并成立运作阶段，上海瑞达作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。若在本基础设施项目外，运营管理机构管理的由中国外运直接或间接持有的及运营管理的位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治县等）范围内的物流园项目，与本基础设施项目存在一定竞争性关系，为竞品项目，可能导致与本基金投资的基础设施项目构成业务竞争关系。

2.利益冲突分析

（1）基金管理人

如基金管理人后续同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（2）原始权益人

原始权益人直接或间接持有或运营的物流园项目，与本项目 6 个物流项目所在同一县级行政区的竞品项目共计 3 个，分别为富昌物流中心项目、金华中外运国际物流中心项目以及浙江中外运金华分公司项目，但因仓库规模、配套设施、目标客户等差异，相关同业竞争关系较弱，具体分析如下：

1）瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目比较

表 2-8-1 瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目比较

项目	瑞达无锡物流项目	富昌物流中心项目
区位	无锡市新吴区新都路 18 号	无锡市新吴区锡钦路 1 号
建筑面积	38,006.29 平方米	20,637.86 平方米
项目定位	仓储物流中心	办公和辅助物流仓储
建设情况	高质量现代化仓储中心，拥有 46 个装卸平台，匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	仅提供 12 个卸货平台，相应的道路空间仅 10 米。

（a）项目概况比较

瑞达无锡物流项目位于江苏省无锡市新吴区新都路 18 号，富昌物流中心项目位于江苏省无锡市新吴区锡钦路 1 号，两项目中间相隔锡钦路，交通便利度及周边配套相同。富昌物流中心项目建筑面积为 2.06 万平方米，主要为 1 栋双层电梯库，于 2007 年投入运营。主要租户包括电商、快运等行业客户。

（b）同业竞争分析

瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目同处于同一区域，但两项目仓库从面积到配套设施均存在差异，面向不同的客群，具体情况如下：

瑞达无锡物流项目作为高质量现代化仓储中心，建筑面积 38,006.29 平方米，是富昌物流中心项目的 1.84 倍；拥有 46 个装卸平台，是富昌物流中心项目的近 4 倍；并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。富昌物流中心项目建筑面积 20,637.86 平方米，仅提供 12 个卸货平台，相应的道路空间为 10 米。

从仓库面积及配套设施考虑，瑞达无锡物流项目更适合高库存、高周转率、对专业化仓储要求高的中大型、有规模化业务需求的物流仓储客户；而富昌物流中心项目周转能力相对较弱，不适合低频率出入货物的储存，客户群体面向对租赁面积需求相对小、灵活性高的中小型客户。

综上，虽然在地理位置上富昌物流中心项目与瑞达无锡物流项目接近，但富昌物流中心项目更适合开展辅助性、临时性的仓储业务，而瑞达无锡物流项目整租方服务的客户主要是对于仓库平台、园区内道路空间、仓库内部存储空间存在较高要求的货运代理公司，大型电气、精密仪器设备供应商，瑞达无锡物流项目更适合为这类客户提供综合性物流服务，两项目的目标客群存在差异。因此，两者之间的同业竞争关系较弱。

2）瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目

表 2-8-2 与瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目比较

项目	瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流中心项目
区位	金华市金东开发区金港大道东 988	金华市金东开发区常春东路 899

	号	号
建筑面积	76,371.08 平方米	7,998.31 平方米
项目定位	仓储物流中心	小规模仓储物流中心
建设情况	作为高质量现代化仓储中心，地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	地面承重能力为 2 吨/平方米，净高为 8 米，仅提供 11 个卸货平台，相对应的道路空间仅为 10 米。更适合存放一些低周转率和小体积的商品货物周转。

（a）项目概况比较

瑞达金华物流项目位于浙江省金华金东开发区金港大道东 988 号、金华中外运国际物流中心项目位于常春东路 899 号，两个项目位于同一区域。交通便利度及周边配套相同。金华中外运国际物流中心项目建筑面积为 7,998.31 平方米，主要为 1 栋丙二类钢结构仓库，于 2023 年投入运营。主要租户包括电商、零售等行业客户。

（b）同业竞争分析

瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目同处于同一区域，具体情况如下：

瑞达金华物流项目作为高质量现代化仓储中心，建筑面积 76,371.08 平方米，是金华中外运国际物流项目面积的近 9.6 倍；地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，是金华中外运国际物流项目的 5.91 倍；并匹配了超过 40 米的道路空间，是金华中外运国际物流项目的 4 倍，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。而金华中外运项目的建筑面积仅 7,998.31 平方米，地面承重能力为 2 吨/平方米，净高为 8 米，仅提供 11 个卸货平台，相对应的道路空间仅为 10 米。更适合存放一些低周转率和小体积的商品货物周转。

从仓库面积及配套设施考虑，瑞达金华物流项目在存储大型货物、货车的装载便利性和物流运行效率等方面具有明显的优势，更适合于需要大规模仓储空间、高承重能力和高效物流的企业租户。而金华中外运国际物流中心项目面积较小，周转能力相对较弱，适合低频率出入货物的存储，不适合开展规模化的物流仓储业务。

综上，虽然瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心在地理位置上临近，但在仓库容量、配套设施等方面存在较大差异，导致两项目目标客群存在差异。因此，两项目间的同类业务竞争关系有限。

3）瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司物流项目比较

表 2-8-3 瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司物流项目比较

项目	瑞达金华物流项目	浙江中外运金华分公司物流项目
区位	金华市金东开发区金港大道东 988 号	金华市金东人民东路 1188 号
建筑面积	76,371.08 平方米	13,760.70 平方米
项目定位	仓储物流中心	小规模仓储物流中心
建设情况	作为高质量现代化仓储中心，地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	该项目建成于 80 年代，土地性质为划拨地，地面承重能力为 3 吨/平方米，净高为 8 米，提供 4 个卸货平台，相对应的道路空间仅为 6 米，平库设计，无高货架。

（a）项目概况比较

瑞达金华物流项目位于金华金东开发区金港大道东 988 号，建筑面积为 76,371.08 平方米，具备 65 个装卸平台和 40 米宽的道路空间，适合大规模、高承重货物的存储和物流操作。相比之下，浙江中外运金华分公司物流项目位于金华市人民东路 1188 号，建筑面积为 13,760.70 平方米，建成于 80 年代，主要服务于电商和零售行业的小体积、高周转率商品存储。尽管两项目在同一区域内，但相隔近 30 公里，周边配套和交通便利度差异较大。

（b）同业竞争分析

瑞达金华物流项目的规模和设施使其更适合大规模仓储及高效物流需求。其 76,371.08 平方米的仓储面积（是浙江中外运金华分公司物流项目 5.55 倍）、65 个装卸平台（是浙江中外运金华分公司物流项目 16.25 倍）、9 米的净高和 40 米宽的道路空间（是浙江中外运金华分公司 6.67 倍），使其对于存储大型货物、货车装载便利性和物流效率上有明显优势，更适合于需要大规模仓储空间、高效物流的企业租户。而浙江中外运金华分公司物流项目坐落于市中心（与瑞达金华物流项目相距约 30 公里），其建筑面积仅为 13,760.70 平方米，提供 40 个停车位和 6 米宽的道路空间，更适合高周转率的小规模存储，且无法满足大规模仓储需求。两个项目的设施差异，使其目标客户群体存在明显区别。

综上，尽管瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司物流项目位于金华市同一区域，但两者在仓储规模、设施配套和目标客户方面存在显著差异。瑞达金华物流项目更适合需要大规模、高效物流的企业，而浙江中外运金华分公司项目则主要服务于小体积、高周转率的快消品存储。因此，基于两者之间不同的目标客户群体，竞争关系较为有限。

此外，为避免和缓释可能的同业竞争而衍生的利益冲突风险，原始权益人做出了相关承诺，承诺主要内容详见本章节：“4.利益冲突防范措施/（2）与原始权益人之间”。

（3）运营管理机构

在本基础设施项目外，运营管理机构管理的中国外运直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目情况如下：

表 2-8-4 本项目运营管理机构所管理其他无锡市新吴区物流项目情况

项目公司名称	地址	起始运营时间	总建筑面积（平方米）
富昌物流中心项目	无锡市新吴区锡钦路 1 号	2006 年 1 月	20,637.86

富昌物流中心项目与无锡瑞达物流项目之间不构成实质性竞争关系，亦无直接利益冲突，具体详见本部分“2.利益冲突分析/（2）原始权益人/1）与瑞达无锡物流项目同区域物流园项目情况”部分。

此外，为避免和缓释可能的同业竞争而衍生的利益冲突风险，运营管理机构做出了相关承诺，承诺主要内容详见本章节：“4.利益冲突防范措施/（3）与运营管理机构之间”。

3.利益冲突防范机制

《基金法》第九条规定“基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务。”上述规定确立了基金管理人对基金份额持有人的两项基本义务：忠实义务和勤勉义务。利益冲突的管理原则在基金管理人的忠实义务基础之上。《中华人民共和国信托法》和《基金法》基于基金管理人的忠实义务确定了利益冲突管理原则：

（1）基金份额持有人利益优先

中国证监会发布的《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》第二条从基金公司治理的角度对基金份额持有人利益优先原则作出阐述：“公司治理应当遵循基金份额持有人利益优先的基本原则。公司、股东以及公司员工的利益与基金份额持有人的利益发生冲突时，应当优先保障基金份额持有人的利益。”因此，基金份额持有人利益优先原则是基金管理人处理利益冲突时的基本原则。

（2）禁止利益输送

利益输送是在利益冲突中违反基金份额持有人利益优先的原则而发生的主要情形，禁止利益输送是基金管理人处理利益冲突时的禁止性原则。

（3）基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。

基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

基金托管人复核基金财务会计报告和定期报告、对基金估值、基金管理人计算的基金净值进行复核，有利于防范非公允估值的潜在利益输送风险，确保基金管理人披露的财务会计报告和定期报告的准确性，其中包括关联交易等潜在利益冲突事项的披露。

4. 利益冲突防范措施

（1）与基金管理人之间

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

1）基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《中银基金管理有限公司关联交易管理制度》《中银基金基础设施证券投资基金关联交易管理办法》《中银基金管理有限公司公平交易管

理办法》《中银基金基础设施证券投资基金风险管理办法》，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对基础设施基金业务，基金管理人还制定了《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务管理办法》《中银基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》《中银基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）运营管理办法》等覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了基础设施基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

2）基础设施基金的存续期管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立关联交易审批和检查机制，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

对于所管理的不同的仓储物流类基础设施基金（若有），基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构并将通过基础设施项目《运营管理协议》约定，基础设施基金项目公司的预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行。根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的基础设施基金不得相互投资或进行资金拆借。基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的仓储物流类基础设施基金（若有）的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

3）基础设施基金的人员配备

在人员配备方面，基金管理人设置的基础设施投资管理部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

（2）与原始权益人之间

为了避免同业竞争、关联交易可能产生的利益冲突，中国外运作出了关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺，承诺内容如下：“一、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务 构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目 （合称“竞品项目”）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会、且将敦促本公司直接或间接控制的企业不得利用作为原始权益人的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司或其他本公司直接或间接控制的企业所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。二、基础设施基金发行后，本公司及下属公司在开展业务过程中如需租赁仓储基础设施的，本公司将公平地对待本公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目、基础设施基金所持有的基础设施项目以及基础设施项目的直接持有人所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治县等）范围内的第三方持有的竞品项目。本公司承诺，基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目。”

（3）与运营管理机构之间

1）运营管理机构在运营管理基础设施项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）运营管理机构作出了关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺，承诺内容如下：“一、本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和

标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的仓储物流项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。二、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务[基础设施基金主营业务指基础设施基金已管理和未来拟管理的仓储物流设施所提供的仓储租赁、物业管理服务]构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司管理的中国外运股份有限公司直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目[竞品项目指位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县）范围内与基础设施项目存在竞争关系的其他仓储物流项目。]（合称“竞品项目”）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会利用作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司所管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。”。

3）根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的《运营管理协议》的约定：“运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理所有同类项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，保护基金份额持有人的利益。”

5. 利益冲突发生时的披露方式、披露内容及披露频率

基金管理人在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人将在年度报告和中期报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

对利益冲突的披露内容包括：

（1）本基金与基金管理人管理其他同类型基础设施基金利益冲突及防范措施。

（2）对本基金与运营管理机构/主要原始权益人管理的或持有的其他同类基础设施项目利益冲突及防范措施。

（3）其他可能存在利益冲突的情形。

2.8.2 关联交易

1.报告期内项目公司的关联方及其交易情况

（1）项目公司的最终控制方情况

本项目原始权益人为中国外运股份有限公司，项目公司的最终控制方为招商局集团有限公司。

表 2-8-5 项目公司的最终控制方情况

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
招商局集团有限公司	北京	兴办交通事业等	1,690,000	-	-

（2）项目公司的其他关联方情况

报告期与项目公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下：

表 2-8-6 项目公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
中国外运长江有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运空运有限公司成都分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运物流发展有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流（天津）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流西南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

金华中外运国际物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
无锡中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
昆山中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
成都嘉航报关服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运四川有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运久凌储运有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
华祺投资有限责任公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流投资控股有限公司	天津建合、成都空港及备考主体的实际控制人
诚创有限公司	天津建合股东
中外运空运发展股份有限公司	成都空港股东
中国外运（香港）控股有限公司	昆山供应链股东
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	其他关联方

注：中外运-敦豪国际航空快件有限公司系中国外运股份有限公司合营企业。

（3）关联交易情况

1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 2-8-7 项目公司与关联方采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中国外运股份有限公司	利息支出	3,878,189.64	3,872,499.09	4,633,793.53
中外运物流投资控股有限公司	利息支出	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	2,582,006.72	1,649,119.43	1,140,650.39
招商局物业管理有限公司	物业管理	879,718.03	-	-
招商局物业管理有限公司天津分公司	物业管理	-	-	258,653.50

注：2021 年接受中外运物流投资控股有限公司劳务为资产管理服务

表 2-8-8 项目公司与关联方出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运物流（天津）有限公司	租赁服务	25,024,819.96	14,040,969.63	-
金华中外运国际物流有限公司	租赁服务	19,866,866.90	19,513,765.91	17,261,121.05
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	租赁服务	17,510,567.04	16,789,476.66	8,135,829.47
无锡中外运物流有限公司	租赁业务	16,749,608.97	15,570,607.10	14,470,085.14
昆山中外运物流有限公司	租赁业务	13,607,436.26	12,935,121.08	11,671,661.21
中外运空运有限公司成都分公司	仓储、租赁服务	767,861.96	978,511.16	3,711,253.86
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	仓储、租赁服务	573,904.65	357,595.20	356,442.00
成都嘉航报关服务有限公司	仓储、租赁服务	72,867.53	-	-
中外运久凌储运有限公司天津分公司	仓储、租赁服务	-	10,695,002.37	24,015,099.83
华祺投资有限责任公司	租赁服务	111,467.88	37,155.96	-

2）关联方资金拆入情况

表 2-8-9 项目公司与关联方资金拆入情况

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日	说明
2024 年度				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014/11/10	2025/6/30	天津建合，展期
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017/5/5	2025/12/31	天津建合，展期
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014/12/22	2025/3/10	瑞达无锡，展期
中国外运股份有限公司	29,988,935.44	2014/12/26	2025/3/10	瑞达昆山，展期
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2014/3/21	2025/3/10	瑞达金华，展期
2023 年度				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014/11/10	2024/6/30	天津建合，展期
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017/5/5	2023/12/31	天津建合，展期
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014/12/22	2024/6/30	瑞达无锡，展期
中国外运股份有限公	29,988,935.44	2014/12/26	2024/6/30	瑞达昆山，展

司				期
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2014/3/21	2024/6/30	瑞达金华，展期
2022 年度				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014/11/10	2023/11/10	天津建合
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017/5/5	2023/5/4	天津建合
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	2014/12/22	2023/6/30	瑞达无锡
中国外运股份有限公司	37,988,935.44	2014/12/26	2023/6/30	瑞达昆山
中国外运股份有限公司	75,000,000.00	2014/3/21	2023/6/30	瑞达金华
2021 年度				
诚创有限公司	美元 5,750,000.00	2014/11/10	2023/11/10	天津建合
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	2017/5/5	2023/5/4	天津建合
中国外运股份有限公司	20,000,000.00	2014/12/22	2023/6/30	瑞达无锡
中国外运股份有限公司	37,988,935.44	2014/12/26	2023/6/30	瑞达昆山
中国外运股份有限公司	75,000,000.00	2014/3/21	2023/6/30	瑞达金华

3）关联方存款

项目公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

表 2-8-10 项目公司在关联方的存款情况

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度	2021 年度
存款存入与支取净额	7,329,716.70	2,436,267.49	371,975.21	-3,469,723.92
利息收入	79,104.27	68,034.76	28,362.71	44,674.18

注：正数为净存入，负数为净支取。

4）应收、应付关联方等未结算项目情况

表 2-8-11 项目公司与关联方之间的应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	124,531.74	-	2,267,075.83	-
应收账款	无锡中外运物流有限公司	93,517.04	-	97,149.93	-
应收账款	昆山中外运物流有限公司	36,715.04	-	2,333,631.78	-
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	211,400,000.00	-	168,200,000.00	-
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93	-	549,689.93	-
其他应收款	无锡中外运物流有限公司	-	-	70,214.43	-

表 2-8-12 项目公司与关联方之间的应收项目（续）

单位：元

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中外运久凌储运有限公司天津分公司	2,152,551.49	-
应收账款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1,450,537.16	-
应收账款	中外运空运有限公司成都分公司	723,705.71	-
应收账款	无锡中外运物流有限公司	508,099.77	-
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	157,207.45	-
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	86,870,066.99	-
应收资金集中管理款	中国外运物流发展有限公司	36,252,324.32	-
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93	
其他应收款	无锡中外运物流有限公司	70,214.43	
其他应收款	中外运空运有限公司成都分公司	20,270.48	

表 2-8-13 项目公司与关联方之间的应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	招商局物业管理有限公司	198,136.31	-	-
预收款项	中外运空运有限公司成都分公司	-	-	109,355.56
其他应付款	中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00	-	-
其他应付款	金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	1,455,559.93	1,455,559.93
其他应付款	无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	1,217,417.48	1,217,417.48
其他应付款	昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司	-	-	1,140,650.39
其他应付款	中外运空运有限公司成都分公司	58,105.44	109,355.56	164,020.00
其他应付款	中外运-敦豪国际航空快件有限公司	65,606.99	32,208.10	32,208.10
其他应付款	中外运久凌储运有限公司天津分公司	-	1,860,000.00	1,860,000.00
应付利息	中国外运股份有限公司	-	-	35,063.49
一年内到期的其他非流动负债	中国外运股份有限公司	108,988,935.44	108,988,935.44	127,988,935.44
一年内到期的其他非流动负债	中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债	诚创有限公司	41,333,300.00	40,725,525.00	40,046,450.00

（4）关联交易符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求的情况

基础设施项目关联交易的内容主要包括接受关联方物业管理服务、接受关联方建设管理、运营管理服务、代垫关联方相关成本费用、关联方资金拆借。上述关联交易系依据企业内部相关制度及管理要求开展，并已经履行了项目公司及关联方相关内部审批流程，符合原始权益人及其关联方的内部管理和控制要求。同时，上述关联交易背景、交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。

交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。

（5）关联交易定价的公允性

就接受关联方租户而言，项目公司已按照法律法规、内部制度履行了相应的

业务审批程序，相关定价已经取得内部批准；就接受关联方物业管理服务而言，该机构通过公开招标选聘，项目目前的物业管理费参照仓储物流行业市场标准定价，具有公允性；就接受关联方运营管理服务而言，根据相关服务协议，其金额系在物业服务方为提供该等服务而发生的相关成本费用基础上，具有合理性；就关联方资金拆借而言，借款资金主要用于固定资产建设以及归还存量有息债务，拆借利率属于正常水平，资金用途及定价具备合理性。上述关联交易定价合理、公允，不存在利益输送的情况。

（6）基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

1）物业管理服务安排

截至 2024 年 12 月 31 日，本项目有 3 家项目公司聘请了关联方物业管理机构为基础设施项目提供物业管理服务，相关情况如下：

表 2-8-14 项目公司关联方物业管理机构情况

项目公司	物业管理机构	合同有效期
瑞达昆山	招商局物业管理有限公司	2024.9.19-2025.9.18
瑞达金华	招商局物业管理有限公司	2024.9.14-2025.9.13
昆山千灯	招商局物业管理有限公司	2024.9.1-2025.8.31

上述项目公司签署的物业管理服务协议期限为 1 年，到期后不自动续期。基金合同生效后，本基金将聘请运营管理机构提供运营管理服务，而运营管理机构则根据《运营管理协议》将履行内部供应商管理制度，为项目公司推荐继任物业管理机构，并向基金管理人出具推荐函。在经过基金管理人确认后，由项目公司以市场化价格与物业管理机构签订物业管理服务协议，若继任物业管理服务机构为关联方的，将在履行基金管理人内部关联交易审核程序后，以市场化价格与其签订物业管理服务协议。

2）运营管理服务安排

截至 2024 年 9 月 30 日，6 家项目公司由外运投控提供物业资产市场营销及品牌输出、日常管理及监督、财务管理及税务咨询等多个方面的服务。基金合同生效后，上述相关管理服务将终止，由基金管理人聘请上海瑞达作为运营管理机

构为基础设施项目提供运营管理服务。

3）关联方资金拆借安排

项目公司关联方资金拆借（即存量有息债务）将在基金合同生效前被全部清偿。

4）关联方借款安排

在本项目在基金合同生效日前，拟由成都空港向瑞达昆山和天津建合发放借款、由昆山供应链向瑞达金华发放借款，用以偿还上述三家项目公司的存量有息债务，相关《项目公司借款协议》将于基金合同生效日前签署、生效，该存量有息债务需在交割日前完成清偿。

5）关联方租赁

截至 2024 年 12 月 31 日，租户无锡中外运物流有限公司、昆山中外运物流有限公司、金华中外运国际物流有限公司、中外运物流供应链管理（昆山）有限公司、中外运物流（天津）有限公司、中外运空运有限公司成都分公司、中外运-敦豪国际航空快件有限公司、成都嘉航报关服务有限公司、华祺投资有限责任公司均为关联方租户，关联方定价公允，租赁合同正常履行。上述关联方具体情况，参见本尽调报告“第 2.2 基础设施项目基本情况及运营情况/2.2.3 基础设施项目运营概况/9.关联租户占比”。基金合同生效后，上述关联方租赁情况仍将存在直至租约到期。到期后，若无续租安排，则由基金管理人聘请的运营管理机构开展招商工作。

综上，本基金当前关联交易系资产正常运营产生，具备合理性和必要性，关联定价公允。本基金将严格按照关联交易的相关规定执行，根据累计发生交易金额大小履行必要的审批程序，且定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

2.本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 2-8-15 关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
中银资产管理有限公司	中银资产管理有限公司是基金管理人的全资子公司	本基金 80%以上基金资产投资于中银资产管理有限公司作为计划管理人而设立的基础设施资产支持专项计划
中国外运股份有限公司	本基金首次募集时，中国外运或其关联方持有本基金不低于 20%的基金份额	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让中国外运持有的 SPV 或项目公司 100%股权；

本基金将根据基金合同约定以及内部关联交易制度在认购专项计划份额前履行关联交易的内部程序。

3.基金运作期内基础设施基金的关联交易

根据《基金法》《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

（1）关联方认定

本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。

1）具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（a）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或者其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（b）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（c）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（d）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

（e）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（f）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2）具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（a）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（b）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（c）本条第（a）项和第（b）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（d）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

（2）关联交易的类型

本基金的关联交易是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

（a）基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构等；

（b）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权等；

（c）项目公司层面：购入、出售基础设施项目；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

（a）购买或者出售资产；

（b）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（c）提供财务资助；

（d）提供担保；

（e）租入或者租出资产；

（f）委托或者受托管理资产和业务；

（g）赠与或者受赠资产；

（h）债权、债务重组；

（i）签订许可使用协议；

（j）转让或者受让研究与开发项目；

（k）购买原材料、燃料、动力；

（l）销售产品、商品；

（m）提供或者接受劳务；

（n）委托或者受托销售；

（o）在关联方的财务公司存贷款；

（p）与关联方共同投资；

（q）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（r）法律法规及中国证监会规定的其他情形。

（3）关联交易的决策机制

1）需履行关联交易决策与审批的事项

基础设施基金成立后，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间连续12个月内累计发生金额低于基金净资产5%（不含5%）的交易，为一般关联交易，达到以下标准的需履行下列内部决策程序：

（a）对于连续12个月内累计发生金额低于基金净资产1%（不含1%）且在

1 亿元以下（不含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部决策。

（b）对于连续 12 个月内累计发生金额在基金净资产 1%及以上（含 1%）但在 3%以下（不含 3%）且在 1 亿元以下（不含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部发起流程，经由内控与法律合规部和风险管理部审批通过。

（c）对于连续 12 个月内累计发生金额在基金净资产 3%及以上（含 3%）但在 5%以下（不含 5%）且在 1 亿元以下（不含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部发起流程，经由内控与法律合规部、风险管理部、基础设施投资管理部分管领导审批通过。

（d）对于连续 12 个月内累计发生金额在基金净资产 5%以下（不含 5%）且在 1 亿元及以上（含 1 亿元）的一般关联交易，由基金管理人基础设施投资管理部发起流程，经由内控与法律合规部、风险管理部、基础设施投资管理部分管领导、督察长审批通过。

本基金重大关联交易包括以下情形：

（a）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券的交易；

（b）基金成立后，基金与基金的关联方之间连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%（含 5%）的交易（以下简称“其他重大关联交易”）；

（c）基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。前述行为应当按照相关法律法规关于重大关联交易要求履行适当程序、依法披露。

基金管理人运用基金财产从事重大关联交易的，应提交基金管理人董事会审议通过，并取得三分之二以上的独立董事，同时还需取得基金托管人的同意。基

金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，除履行上述重大关联交易的审批程序以外，还需提交基金份额持有人大会审议。其中，基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%（含 5%）且低于基金净资产 20%的关联交易，需经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过；基础设施基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易，需经参加基金份额持有人大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过。

2）无需另行决策与审批的关联交易事项

（a）关联方作为基金份额持有人参与基金的收益分配；

（b）关联方按照基金合同、托管协议、招募说明书等基金文件的约定向基金收取的相关费用，包括但不限于向基金管理人、基金托管人或关联方基金代销机构分别支付管理费、托管费、销售服务费等；

（c）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

（5）按照基金合同、托管协议、招募说明书等基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

（4）关联交易的内控措施

1）固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2）基础设施项目投资部分关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理的专项制度；其中，在专门的基础设施证券投资基金关联交易管理办法中，明确了基础设施证券投资基金的关联交易管理，应防范关联交易风险，保护投资者的合法权益。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理办法、风险管理办法等基金管理人制度履行内部审批程序。

针对此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

（5）关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提

供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

3）基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

（6）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

第三章 对业务参与人的尽职调查

3.1 对原始权益人的尽职调查

3.1.1 基本情况

表 3-1-1 中国外运基本情况表

注册名称	中国外运股份有限公司
英文名称	Sinotrans Limited
法定代表人	张翼
注册资本	7,294,216,875 元人民币
住所	北京市朝阳区安定路 5 号院 10 号楼 1 至 22 层 101 内十一层 1101
邮政编码	100029
统一社会信用代码	911100007109305601

设立时间	2002 年 11 月 20 日
电话	010-52295721
传真	010-52296519
股票简称	中国外运
股票代码	601598.SH、00598.HK
股票上市交易所	上交所、港交所
公司网址	www.sinotrans.com
经营范围	一般项目：无船承运业务；国内船舶代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；船舶租赁；信息技术咨询服务；咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；价格鉴证评估；包装服务；货物进出口；组织文化艺术交流活动；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动开展经营活动)许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；国际道路货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.1.2 历史沿革

中国外运股份有限公司成立于 2002 年 11 月 20 日。2003 年 2 月 13 日，中国外运在香港联合交易所上市，2019 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市，是国内首家境外上市的现代物流企业、招商局集团物流业务的统一运营平台和统一品牌。经营范围涵盖专业物流、代理及相关业务和电商业务等业务。

2002 年 11 月，根据中华人民共和国国家经济贸易委员会《关于设立中国外运股份有限公司的批复》（国经贸企改〔2002〕863 号），由中国对外贸易运输（集团）总公司独家发起设立中国外运股份有限公司，注入其在广东、福建、上海、浙江、江苏、湖北、连云港、山东、天津和辽宁地区子公司持有的货运代理、快递服务、船务代理业务和其他业务（仓储、码头、汽车运输和海运业务），以及相关的资产和负债;持有的中外运空运的股本权益和北京中外运网络科技有限

公司的股本权益；持有的中外运国际联运代理有限公司和中国船代的业务、资产和负债。上述资产折合股本 262,408.72 万股。

2003 年 2 月，根据中华人民共和国国家经济贸易委员会《关于设立中国外运股份有限公司的批复》（国经贸企改〔2002〕863 号）、《关于中国外运股份有限公司转为境外募集公司的批复》（国经贸企改〔2002〕870 号）和中国证券监督管理委员会《关于中国外运股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监国合字〔2002〕35 号），公司在境外首次公开发行 178,740.60 万股 H 股，其中 162,491.50 万股为公司增资发行的 H 股，16,249.10 万股为中国对外贸易运输（集团）总公司减持国有股售出而增加的 H 股股份，并在香港联交所上市交易（股票代码：00598.HK，简称：中国外运）。2003 年 11 月 26 日，公司增资后的股本变更为 424,900.22 万元，代表每股面值人民币 1 元的普通股 424,900.22 万股。

2009 年 3 月，中国对外贸易运输（集团）总公司与中国长江航运（集团）总公司重组成立中国外运长航集团有限公司，重组后的中国外运长航成为公司的第一大股东。

2014 年 7 月，中国外运在香港联合交易所以每股港币 4.80 元配售 H 股 35,748.1 万股，每股面值人民币 1.00 元，发行募集资金 171,590.88 万港币，扣除支付承销费等上市中介费用后，净募集资金 167,818.45 万港币。此次增发完成后，其股本变更为 460,648.32 万元，代表每股面值人民币 1 元的普通股 460,648.32 万股。

2017 年 8 月，中国外运与招商局订立收购协议，同意向招商局收购其持有的招商局物流集团有限公司全部股份，总对价人民币 5,450,000,000 元，通过发行 1,442,683,444 股内资股的方式予以偿付。2017 年 10 月 16 日，公司临时股东大会及 H 股类别股东会议经投票表决同意上述收购事项。同时，相关收购经国资委于 2017 年 10 月 11 日《关于中国外运股份有限公司资产重组有关问题的批复》（国资产权〔2017〕1052 号）批复同意，中国外运于 2017 年 11 月 3 日于中国证券登记结算有限责任公司完成 1,442,683,444 股内资股的登记及发行，新发

行股本占已发行股本的 31.32%，已发行的股本由 4,606,483,200 股增加至 6,049,166,644 股。据此，中国外运的注册资本变更为人民币 6,049,166,644 元。

中国外运于 2019 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市交易，公司股票简称为“中国外运”，股票代码为“601598.SH”，公司 A 股总股本为 5,255,916,875 股，其中本次上市的无限售流通股的数量为 1,351,637,231 股，限售流通股的数量为 3,904,279,644 股。2019 年 3 月 7 日，中国外运 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于增加本公司注册资本的议案》，注册资本由人民币 6,049,166,644 元增加至人民币 7,400,803,875 元。

2023 年 5 月 12 日，中国外运股东大会审议通过了《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》。根据股东大会的授权和董事会决议，中国外运于 2022 年 6 月 7 日—2023 年 1 月 20 日期间累计回购了 106,587,000 股 H 股股票。截至 2023 年 2 月 10 日，中国外运已全部注销上述已回购的 H 股股份。据此，中国外运总股本将减少 106,587,000 股至 7,294,216,875 股，注册资本将相应减少人民币 106,587,000 元至人民币 7,294,216,875 元。

中国外运 2024 年第二次临时股东大会、2024 年第二次 A 股类别股东大会及 2024 年第二次 H 股类别股东大会于 2024 年 11 月 15 日分别审议批准《关于以集中竞价方式回购公司 A 股股份方案的议案》。截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运已累计回购 11,381,122 股 A 股股份，占中国外运于 2024 年 12 月 31 日已发行股份总数约 0.16%及已发行 A 股总股数约 0.22%。截至 2025 年 3 月 25 日，中国外运已累计回购 63,653,917 股 A 股股份，占中国外运于 2025 年 3 月 25 日已发行股份总数约 0.87%及已发行 A 股总股数约 1.21%，回购金额 329,295,397.16 元（不含交易费用）。

中国外运 2023 年度股东大会、2024 年第一次 A 股类别股东大会及 2024 年第一次 H 股类别股东大会于 2024 年 6 月 7 日分别审议批准授予董事会回购公司 H 股的一般性授权。截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运已累计回购 3,055,000 股 H 股股份，占中国外运于 2024 年 12 月 31 日已发行股份总数约 0.04%及已发行 H 股总股数约 0.15%。截至 2025 年 3 月 25 日，中国外运已累计回购 22,019,000

股 H 股股份，约占中国外运于 2025 年 3 月 25 日已发行股份总数约 0.30%及已发行 H 股总股数约 1.08%，回购金额 79,908,450 港元（不含交易费用）。

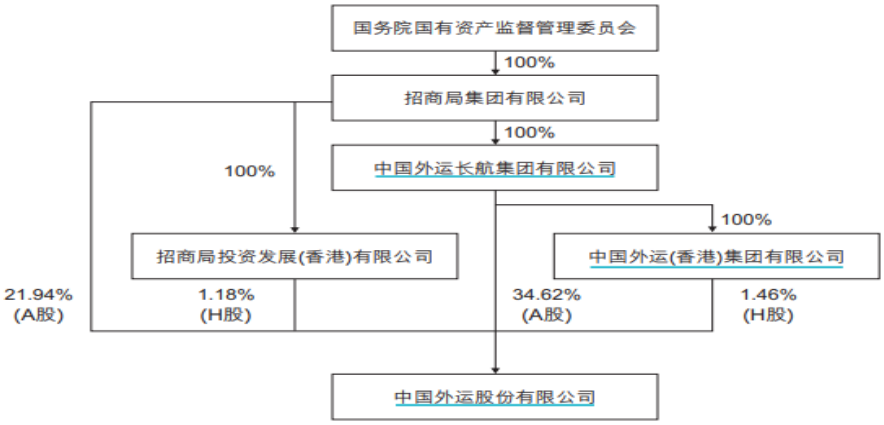
截至 2025 年 3 月 25 日，前述回购 A 股股份及 H 股股份将用于注销，但尚未注销。

3.1.3 控股股东及实际控制人情况

1. 股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运股权结构如下：

图 3-1-1 中国外运股权结构图



注：截止 2024 年 12 月 31 日

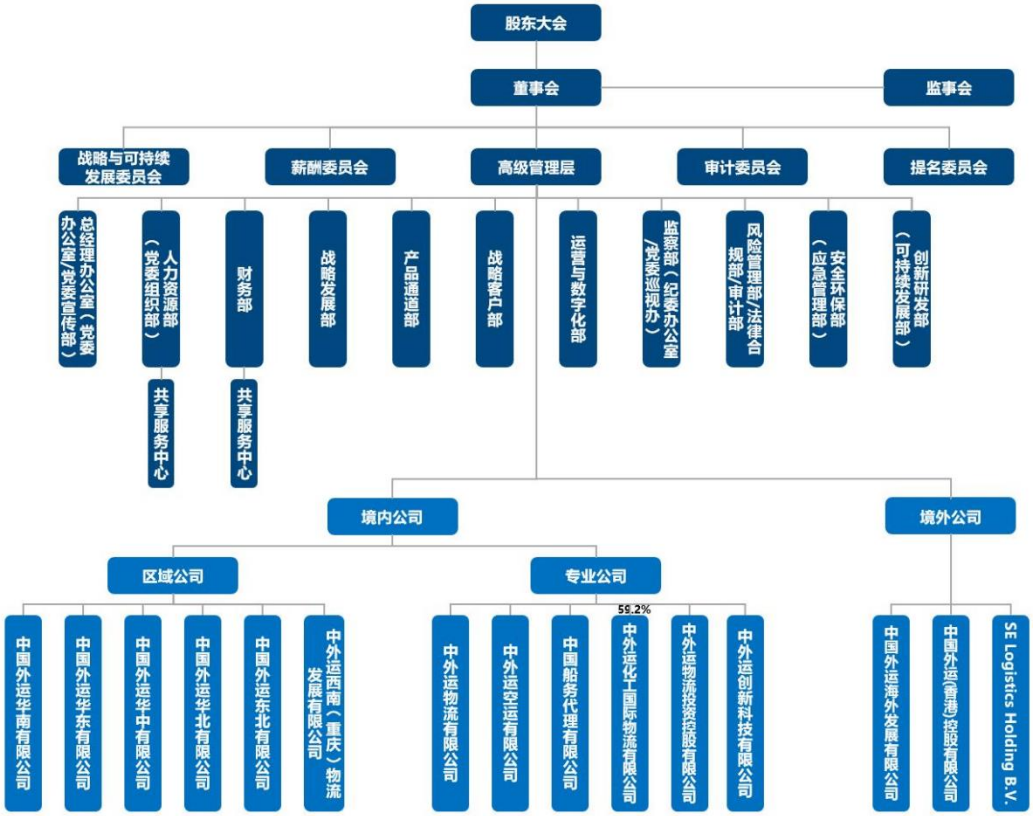
2. 控股股东及实际控制人

截至 2024 年 12 月末，中国外运的第一大股东为中国外运长航集团有限公司，持有公司 34.62%的 A 股股份，第二大股东为招商局集团有限公司（简称“招商局集团”），持有公司 21.94%的 A 股股份；中国外运长航集团有限公司为招商局集团的全资子公司。此外，招商局集团通过下属子公司间接持有公司 2.64%的 H 股股份。因此，招商局集团直接和间接合计持有公司 59.20%的股份，为公司的实际控制人。近三年，中国外运控制权未发生变化，实际控制人为招商局集团，最终实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

3.1.4 组织架构、治理结构及内部控制制度

1. 组织架构

图 3-1-2 中国外运组织结构图



中国外运的组织结构如上图所示。中国外运董事会下设 4 个专门委员会、公司组织结构的主体由 11 个管理部门组成。中国外运各专门委员会、管理部门职能如下：

（1）中国外运各专门委员会职能

1）战略与可持续发展委员会

战略与可持续发展委员会主要负责对公司发展战略、中长期发展规划和重大投资决策进行研究并提出建议；确立公司战略基本框架；组织制订公司中长期发展规划，指导并审定重要子公司的战略发展规划；对公司拓展新型市场、新型业务进行研究并提出建议；对公司可持续发展（ESG）战略规划、预期目标、政策方针以及相关风险和机遇进行研判指导；以及结合公司业务和管理需要，制定及检讨社会、环境及企业管治政策，评估公司治理结构和组织架构，检视公司在遵守法律及监管规定方面的政策情况等。

2）审计委员会

审计委员会主要负责审阅公司的财务报告并对其发表意见;监督及评估外部审计机构工作、内部审计工作、财务监控、风险管理（法律、合规风险等）及内部控制的有效性等。

3）薪酬委员会

薪酬委员会主要负责制定中国外运董事及《公司章程》规定的高级管理人员的考核标准并进行考核，并制定、审查中国外运董事及高级管理人员的薪酬政策与方案等。

4）提名委员会

提名委员会主要负责对中国外运董事、总经理及《公司章程》规定的其他高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议等事宜，以及评核独立董事的独立性等事宜。

（2）中国外运内设部门职能

1）总经理办公室

总经理办公室是统筹协调公司重点工作、党建工作的管理部门，是牵头组织公司企业文化、公共关系，内外宣传、品牌推广、舆情管理的管理部门，同时是负责落实公司行政办公、领导事务、群团事务的后勤保障部门，并在公司党委领导下开展党务、宣传、工会和共青团工作。

2）人力资源部

人力资源部是公司人力资源和组织人事工作的管理部门，负责公司人才的选用育留政策制定与落地执行。作为战略性人力资源，参与公司经营管理与用人决策，同时打造公司人才供应链的制度与资源基础。通过集中化的共享服务，为内部员工提供高质量的人力资源咨询与自主服务，提升员工满意度。在公司党委领导下开展组织人事相关工作。

3）财务部

财务部是公司财务管理和产权管理的主责部门，对公司的财务工作、财务资源、产权进行统一管理。围绕公司战略，通过财务专业性工作，规划公司财务管

理功能和模式，负责提供公司财务信息服务、管理会计、决策支持、财务资源管理、财务风险管控及其他财务综合服务内容，为公司发展提供财务保障及价值创造。

4）战略发展部

战略发展部是公司发展战略、组织机构、境内外投资、组织机构管理、市场研究、改革创新、海外发展、资本运营、公司治理及资本市场维护的综合统筹管理和协调推动部门。负责保障公司战略的顺利实施和达成，推进公司组织架构和组织绩效管理，优化公司资源配置和资本运作效率。

5）产品通道部

产品通道部是公司代理及相关业务、电商业务的业务管理部门，负责统筹制定代理及相关业务、电商业务战略并推动落地实施；负责公司标准化物流产品的建设、通道建设，推进主营业务线上化工作；同时统筹所负责板块的产品事业部、业务共享中心建设与管理，业务资源整合，相关资源配置需求，统筹相应业务信息系统建设需求并推进实施。

6）战略客户部

战略客户部是公司战略客户、央企事务、集团内部协同和政策研究应用的统筹管理部门，通过总体规划、建立机制、组织实施、统筹协调和跟踪评估，推动内外部重点客户和政策应用等工作取得实效。

7）运营与数字化部

运营与数字化部是公司数字化转型的统筹推进部门，是负责运营体系建设的职能管理部门。负责公司数字化转型的规划、统筹、协调推进和评估优化，负责整体产品体系建设、运营管理及优化、质效提升工作推进；制定统一的业务管控标准和流程，搭建统一的客户和供应商管理体系；推进跨业务板块及地区的业务协同和内部交易规则建立；对系统内单位的运营管理进行指导。

8）监察部

公司监察部、纪委办公室、党委巡察办公室合署办公，履行党的纪律检查和

行政监察两项职能，是负责公司纪检监察、巡视巡察工作的专职部门。

9）风险管理部/法律合规部/审计部

风险管理部/法律合规部/审计部是公司系统性风险预防及管理的主责部门。通过全面风险管理、内控管理、法律事务管理、内外部审计和保险管理等工作，优化推动风险管理体系在公司的全面实施。

10）安全环保部

安全环保部是公司安全生产监督管理、节能环保、职业健康、海外安保和应急管理的主责部门。通过建立完善安全管理体系、组织开展安全监督检查，推进各项安全管理和技术措施全面落实，防范各类安全生产事故，实现安全生产；统筹推进节能、生态环境保护、职业健康、海外安保相关工作；负责安全生产、自然灾害、环境保护、职业健康、海外员工生命安全领域突发事件应急救援工作。

11）创新研发部

创新研发部是公司整体信息化管理、IT 产品及解决方案管理、数据管理和科技创新管理的统筹管理部门。负责制订并实施信息化发展规划、科技创新及技术战略，建立信息化、科技创新及数据管理规范和制度，推进整体 IT 队伍建设及整合；牵头负责信息系统的建设、管理及质量监控，统一系统内 IT 资源，优化信息化建设流程；负责 IT 产品管理、科技创新管理；承担数字化转型任务中涉及科技赋能方面的工作职责；组织推进先进物流技术的研究与应用；负责科技创新投资的管理。负责对外运创科及各经营单位的信息化建设、科技研发与应用、科技创新的专业化管理。负责对接集团数字化中心和集团战略发展部/科技创新部的科技创新管理职能。

2. 治理结构

中国外运依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于股份有限公司境外募集股份及上市的特别规定》和国家有关法律、行政法规，制定了《中国外运股份有限公司章程》。根据章程规定，中国外运建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理及经营管理机构组成的较为健全的公司治理结构，并制定了股东大会议事规则、董事会议事规则及监事会议事规则明确各

自的职责范围、权利、义务以及工作程序，已建立起科学、规范的法人治理结构和现代企业制度。

（1）股东大会

根据中国外运的《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；

4）审议批准董事会的报告；

5）审议批准监事会的报告；

6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8）对公司增加或者减少注册资本做出决议；

9）对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式做出决议；

10）对公司发行债券做出决议；

11）对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所做出决议；

12）修改公司章程；

13）审议单独或合计持有公司 3%以上有表决权股份的股东的提案；

14）审议批准公司章程第四十六条规定的担保事项；

15）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

16）审议批准变更募集资金用途事项；

17）审议股权激励计划和员工持股计划；

18）审议法律、行政法规、部门规章、公司上市地上市规则或公司章程规定应当由股东大会做出决议的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

（2）董事会

中国外运设董事会，对股东大会负责。董事会应由十一名董事组成。外部董事（指不在公司内部任职的董事，下同）应占董事会人数的二分之一以上，独立董事不少于三分之一且不少于三人。

董事会设董事长一名，可以设立副董事长一名。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

中国外运董事会设立审计委员会、薪酬委员会及提名委员会，并根据需要设立战略与可持续发展委员会等专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照公司章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会成员应当为不在上市公司担任高级管理人员的董事，审计委员会召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2）执行股东大会的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制定公司增加或者减少注册资本、发行公司债券或其他证券及上市的方案；

7）拟定公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8）在股东大会的授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易、对外担保、对外捐赠等事项；

9）决定公司内部管理机构的设置；

10）决定聘任或者解聘公司总经理和董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项;根据总经理的提名,决定聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员，决定其报酬事项和奖惩事项；

11）制定公司的基本管理制度，包括合规管理基本制度；

12）制订公司章程修改方案；

13）管理公司信息披露事项；

14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15）听取公司总经理的工作报告，检查总经理的工作，并对公司合规管理的有效性进行评价；

16）法律、行政法规、部门规章、公司上市地的上市规则、公司章程或股东大会授予的其他职权。

（3）监事会

中国外运监事会应由 5 名监事组成，包括 1 名股东代表，2 名公司职工代表和 2 名独立监事。职工代表监事应占监事会人数的三分之一以上，外部监事（指不在公司内部任职的监事，含独立监事）应占监事会人数的二分之一以上。监事会设主席一名。监事任期三年，可连选连任。监事会主席的任免，应当经过半数监事会成员表决通过。

监事会行使下列职权：

1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2）检查公司的财务；

3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4）当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；

5）发现公司经营情况异常或对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料有疑问的，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

6）提议召开临时股东大会；在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

7）代表公司与董事交涉或对董事起诉；依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8）向股东大会提出提案；

9）公司章程规定的其他职权。

监事会行使上述职权所必需的费用，由公司承担。

（4）总经理及经营管理机构

中国外运设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。

中国外运设副总经理若干名、财务总监一名、首席数字官一名、总法律顾问（首席合规官）一名及若干工作需要的高级管理人员，协助总经理工作。副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员由总经理提名，董事会聘任或解聘。

公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告

工作；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）代表公司签署合同和协议，签发日常行政文件；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；根据经营需要，决定一般性机构调整方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的基本规章；

7）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员；

8）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

9）公司章程和董事会授予的其他职权。

3.内部控制制度

中国外运建立了比较健全的制度管理体系，已全面推行制度化的规范管理，制定了包括预算及财务管理制度、重大投融资决策、担保制度、风险控制与内部监控管理制度、环保制度、安全生产制度及对子公司的一系列管理制度等。

（1）投资管理制度

中国外运制定了《中国外运对外投资管理制度》和《中国外运股份有限公司投资管理规定》，以规范公司及其下属子、分公司的投资管理，投资项目按照类别、性质及涉及金额的不同分别由总经理办公会、董事会以及股东大会等投资决策审批，投资项目的报审程序为项目立项申报、项目立项审核、项目立项批复、项目可行性研究、项目可研申报、项目可研审核以及项目可研批复。

（2）财务管理制度

中国外运为加强财务信息管理，充分发挥财务信息的决策支持职能，满足外部监管及内部管控需求，制定了较为全面的财务内部管理制定，具体包括《全面预算管理办法》《投资资金管理办法》《流动资金贷款管理办法》《金融衍生业

务管理办法》等。

中国外运已建立了全面预算管理体系，并制定了《全面预算管理办法》，规定董事会，党委会 /总经理办公会和预算工作组作为预算组织机构，预算管理的环节包括预算的制定、过程控制、调整、总结和考核等。公司全面预算管理是集中长期发展规划、年度预算目标、年度经营计划、关键业绩指标考核为一体的有机结合。

（3）内部审计制度

中国外运制定了《中国外运股份有限公司内部审计管理制度》，从而加强内部审计工作，改善经营管理，促进提高经济效益。内部审计机构的审计范围包括中国外运及其下属公司，以及中国外运职能部门承担的重大项目或任务。

（4）子公司管理制度

中国外运制定了《中国外运股份有限公司子公司管理制度》；实行母子公司和职能部门管理体制。公司对下属子公司的日常监管主要通过以下措施：加强法人治理结构建设，下属子公司的管理层由总部统一聘免；建立资金集中的资金池管理体系。

（5）担保管理制度

为规范中国外运及其下属子公司的担保行为，降低公司经营风险，促进公司健康有序发展，中国外运制定了《中国外运股份有限公司对外担保管理制度》。本规定明确了对外担保出具时的申请审批流程，以及对担保事项的信息披露规定等内容。

（6）关联交易制度

为规范公司的关联交易行为，加强公司关联交易管理工作，保护投资者特别是中小投资者的合法权益，提高公司治理水平，中国外运制定了《中国外运股份有限公司关联交易管理制度》。本制度要求公司关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。

（7）信息披露制度

为了建立健全中国外运股份有限公司信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者的合法权益，依据《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——信息披露事务管理》等法律、法规、规范性文件及《中国外运股份有限公司章程》的相关规定，制定了《中国外运股份有限公司信息披露管理制度》。

综上，公募基金管理人和计划管理人认为中国外运最近三年内部控制制度完善、健全、高效，内部控制制度得到了有效地执行、监督和评价。

3.1.5 中国外运主营业务情况

1. 所处行业基本情况

2024 年，我国陆续出台了《交通运输大规模设备更新行动方案》《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》和《有效降低全社会物流成本行动方案》等多项行业政策，推进物流降本提质增效。2024 年，我国社会物流总额达 360.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%（上年同期为 5.2%）。分季度看，一至四季度分别增长 5.9%、5.7%、5.3%、5.8%。一季度开局良好，二季度延续稳定发展态势，三季度增速放缓，下行压力显现，在一揽子政策措施推动下，四季度企稳回升，全年物流需求增速稳中有进。在政策拉动、需求多样等因素影响下，新旧动能叠加、交替回升态势更趋明显，物流需求增长方式从粗放式向高品质加快转型；智能制造、高技术制造等高端产业保持高速增长，绿色化、数字化类型物流需求发展态势明显。从增长贡献看，工业品物流总额同比增长 5.8%，增长贡献率为 77%；单位与居民物品物流总额增长 6.7%，贡献率为 11%。

1、政策环境

作为支撑国民经济发展的基础性产业，我国对物流行业政策支持力度较大，各部委针对我国物流行业的发展规划、体系构建、组织管理、服务标准等方面出台了一系列政策，为我国物流行业发展提供了较好的政策环境。

具体相关政策环境可参考本尽调报告“第二章 对基础设施项目的尽职调查”之“2.3 基础设施项目所属行业及市场情况”之“所属行业监管体制及政策趋势”。

2、物流行业发展前景

近年来，我国物流行业快速发展，但目前仍面临着规模普遍较小、市场集中度较低及专业化程度不高等问题。随着我国产业结构日益走向规模化和专业化的格局，伴随信息技术的大量应用、电子商务的迅速兴起以及对成本控制要求的提升，网购市场规模快速扩大，加速了物流业从传统物流向现代物流转型，市场集中度将持续上升。具体行业发展前景可参考本尽调报告“第二章 对基础设施项目的尽职调查”之“2.3 基础设施项目所属行业及市场情况”之“行业发展前景及影响因素”。

3、竞争优势分析

1）拥有完善的服务网络和丰富的物流资源

中国外运拥有广泛而全面的国内服务网络和海外服务网络，国内服务网络覆盖全国 32 个省、自治区、直辖市及特别行政区，在国内拥有约 1,300 万平方米的土地资源，包括 470 余万平方米仓库、约 220 万平方米的场站，以及 11 个内河码头，4,400 余米岸线资源。中国外运的自有海外网络已覆盖 43 个国家和地区，在全球拥有 69 家自有机构，为客户提供通达全球的物流服务。

2）拥有清晰明确的战略路径，搭建强客户、强产品、强运营的全网运营体系

中国外运持续推动「十四五」规划实施，做智慧物流的引领者、做供应链生态的构建者、做中国高质量物流产业的推动者。在战略引领下，全面深化战略客户合作，提升服务客户能力，促进产品通道建设与创新，推动全面数字化转型，进一步构建强客户、强产品、强运营的全网运营体系。持续完善海外布局，推进产品通道建设，持续加大网点建设和资源投入。深化组织变革，加强总部能力建设，打造「新时代中国外运改革创新高质量发展先行示范区」。

3）有强大的专业物流方案解决能力

公司致力于构建具有高度适应性和灵活性的供应链物流服务体系，聚焦消费品、汽车及新能源、科技 电子、医疗健康、工业品、工程、能源、化工等重点产业， 为众多行业龙头企业及其上下游伙伴量身 打造全方位、全链条的全球贸易合规物流解决方案以及高效、可靠、韧性的供应链支撑。同时以数智 化与绿

色化赋能，为客户创造高附加值服务。在提升客户生产制造以及工程项目各个环节的货物、 设备调配效率方面，公司积累了丰富的运营经验，确保全球范围内的生产资源能够按时、准确地送达 目的地。中国外运在合同物流、项目物流、化工物流等领域，不仅积累了丰富的行业经验，更不断创 新，推行绿色服务理念，在产业全价值链物流服务中建立了领先优势，并为发挥头部物流企业担当、推动物流业与制造业“两业融合”发展做出了积极的探索与贡献。

4）有领先的供应链物流服务模式

中国外运根据行业发展趋势和客户需求变化，持续进行物流服务模式创新，加强产品研发与设计能力，强化通道能力建设，持续完善标准化的产品体系，改进产品运营方案，关注成本、效率、体验和服务形成解决方案，同时加强信息系统能力建设、通过数字化营销推广新产品，为国内及跨国企业提供端到端、一站式的全程供应链物流服务，快速、高效地满足客户的全方位物流需求。

5）具有领先的行业地位和良好的品牌形象，品牌客户与供应商资源深厚

中国外运承载了七十多年的历史与经验，已在国内外物流行业中树立了良好的品牌知名度，并多次获得行业重要奖项。从国际看，2024 年中国外运海运货代排名全球第二、亚洲第一，空运货代排名全球第五、亚洲第一。从国内看，中国外运被中国物流与采购联合会评为 AAAAA 级物流企业，蝉联中国物流百强第一名、中国国际货运代理百强第一名，多次获评“中国最具竞争力（影响力）物流企业”。作为中国领先的第三方物流服务商，公司在客户和供应商方面均具有良好的口碑和形象。一方面，中国外运与众多国内知名企业以及跨国公司形成了长期、稳定的合作关系，获得了较高的客户认可度；另一方面，中国外运依托自身稳定的客户资源与强大的物流服务能力，与国际知名船公司、航空公司等众多供应商也保持了良好且稳定的合作伙伴关系。

6）加强科技创新赋能与绿色物流发展，推动业务转型升级

中国外运持续深化全面数字化转型，充分发挥全球网络化、服务多元化的优势，推动业务重构与运营重塑，以科技创新驱动智慧物流建设，结合自身业务发展，把握行业趋势，持续开展面向业务价值的前沿技术布局，通过科技创新组织

变革及前沿技术应用，不断提高人效水平，提升运营／交付质量，以订单管理、技术赋能为核心实现与客户链接、协同、体验升级拉动物流服务的多样化与差异化，提升安全操作及管理能力助力供应链安全，致力于成为“绿色物流生态建设践行者与创新者”，以“数字化+绿色化”双轮驱动，积极探索绿色物流的技术应用与模式革新，持续深化绿色低碳实践举措，为客户提供高附加值的绿色物流综合服务，助力物流行业绿色低碳发展。目前中国外运累计获得 230 项专利及 428 项软件著作权，形成以人工智能大模型研发与自动驾驶技术突破为双支柱的技术架构，为行业智能化转型提供系统性解决方案。

3.1.6 主营业务情况

1. 业务概况

中国外运秉承“运万物、连世界、创生态，以物流成功推动产业进步”的企业使命，凭借完善的服务网络、丰富的物流资源、强大的专业物流能力与领先的供应链物流模式，为客户提供定制化的专业物流解决方案和一体化的全程供应链物流服务。

中国外运的主营业务包括专业物流、代理及相关业务和电商业务三大板块。专业物流作为公司核心业务，以解决方案带动全局，聚焦重点目标行业，做精做深产业链，服务纵向延伸，经验横向复制，形成在目标行业的专业能力和规模优势。代理及相关业务是业务发展的基石，注重价值创造和模式创新，延伸服务链条，深挖客户和供应商价值，推进平台化和产品化建设，逐步向全程供应链方向转型。电商业务包括跨境电商物流、物流电商平台和物流装备共享平台，公司将抓住物流电商和电商物流两条主线，以技术创新和商业模式创新整合内外部资源，在推动主营业务全面线上化的基础上，大力发展跨境电商业务，并积极探索物流电商平台模式；强化科技创新，推进产业链接。

2024 年，中国外运实现营业收入 1,056.21 亿元；公司各业务板块不断提升公司的核心竞争力和影响力，实现归属于上市公司股东的净利润 39.18 亿元。

2. 近三年主营业务情况

表 3-1-3 中国外运营业收入构成及变化情况

单位：万元

营业收入构成	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入合计	**10,562,077.34**	**10,170,456.28**	**10,881,672.35**
代理及相关业务	**6,717,024.29**	**6,191,943.18**	**6,948,631.86**
毛利率	5.25%	5.29%	5.07%
占比	63.60%	60.88%	63.86%
专业物流业务	**2,795,084.42**	**2,752,241.51**	**2,745,360.55**
毛利率	7.58%	9.20%	8.47%
占比	26.46%	27.06%	25.23%
电商业务	**1,049,968.62**	**1,226,271.60**	**1,187,679.93**
毛利率	-0.96%	0.05%	1.59%
占比	9.94%	12.06%	10.91%

（1）专业物流

中国外运根据客户的不同需求，为客户提供量身定制的、覆盖整个价值链的一体化物流解决方案并确保方案的顺利实施，包括合同物流、项目物流、化工物流以及其他专业物流服务。

合同物流主要为客户提供包括采购物流、生产物流、销售物流、逆向物流等供应链全程物流管理服务，同时还可提供物流方案设计咨询、供应链优化及供应链金融等增值服务。公司的合同物流业务按照目标行业进行管理，在消费品、汽车及新能源、科技电子、医疗健康、工业品等多个行业及领域具有领先的方案解决能力。公司已与境内外众多知名企业建立了良好的长期合作关系。合同物流受宏观经济和国内制造业、消费市场变化等因素的影响。

项目物流面向电力能源、石油化工、冶金矿业、基础设施、轨道车辆等行业的工程承包企业，提供工程设备及物资的门到门、一站式物流解决方案设计及执行服务，以服务出口工程项目为主。服务内容包括但不限于提供物流方案设计、海运、空运、陆运、仓储、包装、报关报检、港口中转、大件运输、进出口政策咨询等。公司已在全球操作了众多物流项目，具有丰富的项目经验。项目物流主要受中国对外承包工程以及世界各国及地区经济和政治、安全局势等因素的影响。

化工物流主要服务于精细化工行业客户，为客户提供供应链解决方案及物流服务，主要包括危险品及普通包装化工品的仓储、运输配送、国际货代和多式联运等。公司拥有集仓储、运输（含液体罐箱）、货代、多式联运及保税为一体的

综合服务体系，形成聚焦华东、华北及西南区域，协同东北、华南社会资源的全网布局。化工物流除受化工行业景气度的影响外，也与行业政策及安全监管要求等密切相关。

公司专业物流的经营目标是向价值链整合转型。作为公司核心业务，专业物流将以「方案客户化、销售行业化、服务集成化、运营一体化」为目标，以解决方案带动全局，聚焦重点目标行业，做精做深产业链，服务纵向延伸，经验横向复制，形成在目标行业的专业能力和规模优势。

近三年，中国外运专业物流业务量情况如下：

表 3-1-4 中国外运近三年专业物流业务量

单位：万吨

业务类别	2024 年	2023 年	2022 年
合同物流	4,989.7	4,681.9	4,133.7
项目物流	665.5	627.5	569.4
化工物流	422.3	382.9	368.2
冷链物流	-	98.0	97.7
合计	**6077.5**	**5,790.3**	**5,169.0**

注：根据中国外运内部调整，2024 年冷链物流并入合同物流

（2）代理及相关业务

中国外运代理及相关业务主要包括海运代理、空运代理、铁路代理、船舶代理和库场站服务等服务。中国外运是中国最大的货运代理公司，拥有覆盖中国、辐射全球的庞大服务网络。

海运代理方面，中国外运主要为客户提供订舱、安排货物出运、提箱、装箱、仓储、集疏港、报关报检、分拨、派送等与水路运输相关的多环节物流服务。中国外运是世界知名的海运代理服务商之一，年处理海运集装箱量超过 1,500 万标准箱，能够提供中国各主要港口与全球各国家和地区之间，以及全球第三国之间的全程供应链物流服务。

空运代理方面，中国外运主要为客户提供提派、报关报检、仓储、包装、订舱及操作、航空干线运输代理和卡车转运等专业化空运货运代理服务。作为全球

知名的空运全程物流服务商，中国外运积累了丰富的操作经验，为保障供应链的稳定性，与国内外重点航空公司、核心海外代理和国内物流服务商建立了稳定的战略合作关系。同时，中国外运持续推进“新型承运人”体系建设，截至 2024 年底，中国外运运营了 11 条定班全货机包机线路，航线包括欧洲线、美洲线、中东线、亚洲线等，通过可控运力和资源，为客户提供全程化、可视化、标准化的空运全供应链物流服务。

铁路代理方面，中国外运是国内领先的铁路货代服务商，可为客户提供散杂货和集装箱等多种方式的铁路代理服务，包括国内铁路代理服务、国际铁路代理服务（含过境铁路代理服务）以及海铁联运在内的全程供应链服务。截至 2024 年底，中国外运国际班列累计发运超过 1.3 万列、170 万标准箱。中国外运国际班列自营平台在长沙、沈阳、深圳、东莞、新乡、绵阳、赤峰等地累计开通线路 50 余条（其中周班常态化运行 15 条）；同时，中国外运积极参与中老泰通道建设，打造中老泰铁路快线产品，为客户提供中老铁路双向运输、跨境转运、箱管等综合服务。

船舶代理方面，中国外运是中国领先的船舶代理服务公司，在中国沿海、沿江 70 多个口岸设有分支机构，并在中国香港、日本、韩国、泰国等地设立代表处，为船公司提供船舶进出港、单证、船舶供应及其他船舶在港口相关业务等服务。

库场站服务方面，中国外运为客户提供货物储存及装拆箱、货物装卸、发运、分拨配送等相关服务。中国外运拥有丰富的仓库和集装箱场站资源，并在广东、江苏、安徽及广西壮族自治区拥有 11 个自营内河码头，是中国外运提供优质、高效的货运代理和综合物流服务的重要依托。中国外运近三年代理业务及相关业务量如下：

表 3-1-5 中国外运近三年代理业务量

业务类别	单位	2024 年	2023 年末	2022 年
海运代理	万 TEU	1,515.6	1,337.3	1,302.3
空运代理	万吨	102.8	90.2	78.1
其中：跨境电商物流	万吨	20.4	20.4	13.4
铁路代理	万 TEU	57.3	50.4	39.8

船舶代理	艘次	66,845.0	62,300.0	59,874.0
库场站服务	万吨	2,845.2	2,622.5	2,528.2

（3）电商业务

中国外运电商业务包括跨境电商物流、物流电商平台和物流装备共享平台。跨境电商物流业务主要指为满足跨境电商客户的物流需求，通过整合国内端、干线和海外端资源进行标准化产品的开发和设计，现已面向市场推出欧洲、美国、南美、非洲、日韩等国家和地区的 B2C 电商小包产品和 B2B 空派头程产品，并推出中亚方向的“中速卡航”整车及拼车产品，服务范围涵盖上门揽收、国内（保税）仓库管理、进出口清关、国际段运输、海外仓管理、末端配送等。跨境电商物流业务主要受跨境电商贸易、海关政策等因素的影响。物流电商平台指公司通过物流电商平台 – 运易通向客户提供各种线上化公共物流服务，包括海运、陆运、空运、关务等在线交易和服务以及在线保险、全程可视化等增值服务；目前已经上线的全链路服务产品覆盖中国往返日本、韩国主要城市以及东南亚、中亚主要国家等门到门服务。物流装备共享平台指公司提供集装箱和移动冷库等物流设备租赁及追踪、监控服务。

中国外运将抓住物流电商和电商物流两条主线，以技术创新和商业模式创新整合内外部资源，在推动主营业务全面线上化的基础上，大力发展跨境电商业务，并积极探索物流电商平台模式；强化科技创新，推进产业链接。近三年中国外运电商业务量情况如下：

表 3-1-6 中国外运近三年电商业务量

业务类别	2024 年	2023 年	2022 年
跨境电商物流（万票）	17,906.9	36,339.5	31,071.0
物流装备共享平台（万标准箱/天）	8.5	8.4	7.6
物流电商平台（万标准箱/天）	269.9	247.4	104.3

3. 发展战略

作为招商局集团物流业务的统一运营平台和统一品牌，中国外运秉承保障供应链安全稳定，运万物、连世界、创生态，以物流成功推动产业进步的企业使命，确立了打造“世界一流智慧物流平台企业”的战略愿景。“十四五”期间，公司

将坚持“质量第一、效益优先、规模适度”的发展理念，坚持以客户为中心，为客户提供端到端的全程供应链方案和服务，通过创新驱动和数字化赋能加快转型升级，增强市场竞争力，打造“整合、开放、共享、协同”的供应链物流生态圈，助力全球供应链稳定和国际国内双循环，实现高质量发展，力争实现物流业务在规模、效益、运管能力上达到世界一流水平的战略目标。同时，中国外运将持续关注市场和行业形势变化，重点加强海外市场拓展与资源布局，动态调整完善具体战略策略与举措，增强战略落地能力。

4.与基础设施项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

中国外运拥有广泛而全面的国内服务网络和海外服务网络，国内服务网络覆盖全国 32 个省、自治区、直辖市及特别行政区，在国内拥有约 1,300 万平方米的土地资源，包括 470 余万平方米仓库、约 220 万平方米的场站，以及 11 个内河码头，4,400 余米岸线资源。中国外运的自有海外网络已覆盖 43 个国家和地区，在全球拥有 69 家自有机构，为客户提供通达全球的物流服务。

2024 年，中国外运专业物流服务的对外营业额为 279.51 亿元，较上年的 275.22 亿元增加 1.56%，分部利润为 7.24 亿元，较上年的 10.61 亿元下降 31.81%。本年度国内需求不足，仓储等相关资产空置率增加，中国外运抢抓市场，扩大与客户的合作规模，使得收入稳中有升；但由于市场要素价格下降以及客户对物流成本管控更加严格导致新签合同服务价格下调，而专业物流业务部分成本刚性，所以业务利润有较大幅度下降。

3.1.7 财务情况

1.财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对中国外运 2022 年至 2024 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

2024 年末，中国外运合并范围内的重要子公司共计 26 家。

（1）合并资产负债表

表 3-1-7 中国外运近三年资产负债表

单位：万元

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	1,346,766.45	1,396,417.80	1,630,889.40
交易性金融资产	57.44	52.02	66.41
衍生金融资产			
应收票据	16,429.46	11,981.26	8,852.97
应收账款	1,305,180.05	1,232,749.29	1,334,778.13
应收款项融资	43,089.07	45,756.43	47,684.72
预付款项	519,859.10	477,138.19	574,968.06
其他应收款	279,918.49	246,031.37	186,178.59
其中：应收股利	908.00	3,750.75	3,822.31
存货	5,625.94	5,868.22	6,546.13
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,512.00	1,395.74
其他流动资产	46,573.77	44,630.85	42,199.27
流动资产合计	**3,563,499.76**	**3,462,137.41**	**3,833,559.42**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			3,649.50
长期股权投资	923,988.72	913,746.53	852,743.82
其他权益工具投资	41,686.77	41,522.34	3,057.67
其他非流动金融资产	121,526.61	97,684.11	70,841.78
投资性房地产	279,323.21	288,565.31	227,345.88
固定资产	1,549,282.49	1,475,421.79	1,474,870.96
在建工程	65,654.26	82,478.37	79,586.51
使用权资产	256,013.22	299,284.65	291,550.60
无形资产	626,243.89	622,503.76	626,162.87
开发支出	26,635.25	16,586.98	7,657.27
商誉	196,556.95	204,154.84	220,801.25
长期待摊费用	22,121.84	24,866.96	25,489.51
递延所得税资产	32,038.51	27,561.96	22,551.67
其他非流动资产	14,978.53	32,147.21	42,708.33
非流动资产合计	**4,156,050.25**	**4,126,524.81**	**3,949,017.63**
资产总计	**7,719,550.01**	**7,588,662.22**	**7,782,577.05**
流动负债：			
短期借款	329,419.16	61,021.78	58,276.42
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	18,355.43	8,082.73	7,283.73
应付账款	1,275,689.49	1,237,036.44	1,387,134.13

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预收款项			
合同负债	458,596.60	425,687.97	430,011.88
应付职工薪酬	229,694.40	236,063.50	226,595.75
应交税费	58,359.14	53,424.95	48,714.68
其他应付款	199,625.84	231,874.95	293,818.97
其中：应付股利	7,378.87	6,947.73	9,442.98
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	94,126.74	521,118.90	322,633.91
其他流动负债	28,862.83	29,433.90	29,998.28
流动负债合计	**2,692,729.63**	**2,803,745.12**	**2,804,467.74**
非流动负债：			
长期借款	326,829.14	235,500.46	534,770.19
应付债券	201,891.24	199,938.39	399,770.55
租赁负债	208,444.87	249,773.28	240,189.38
长期应付款	2,000.00	2,352.50	16,401.75
长期应付职工薪酬	356.41	455.26	252.00
预计负债	2,333.97	15,193.60	13,902.31
递延收益	52,523.61	40,618.70	40,350.01
递延所得税负债	28,373.31	23,899.17	19,110.66
其他非流动负债		5,257.65	26,518.05
非流动负债合计	**822,752.56**	**772,989.02**	**1,291,264.91**
负债合计	**3,515,482.19**	**3,576,734.14**	**4,095,732.65**
股东权益：			
股本	729,421.69	729,421.69	735,510.49
其他权益工具			
资本公积	663,344.84	663,779.10	606,429.18
减：库存股	17,494.43	19,395.16	30,075.22
其他综合收益	-12,400.65	-3,089.09	-19,968.32
专项储备	14,304.52	12,986.02	10,326.54
盈余公积	237,155.38	207,649.55	170,423.19
未分配利润	2,342,428.13	2,188,820.41	2,013,956.79
归属于母公司股东权益合计	**3,956,759.48**	**3,780,172.52**	**3,486,602.64**
少数股东权益	247,308.35	231,755.56	200,241.76
股东权益合计	**4,204,067.82**	**4,011,928.08**	**3,686,844.40**
负债和股东权益总计	**7,719,550.01**	**7,588,662.22**	**7,782,577.05**

（2）合并利润表

表 3-1-8 中国外运近三年利润表

单位：万元

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、营业总收入	**10,562,077.34**	**10,170,456.28**	**10,881,672.35**
其中:营业收入	10,562,077.34	10,170,456.28	10,881,672.35
二、营业总成本	**10,510,411.91**	**10,111,326.33**	**10,758,504.91**
其中：营业成本	10,007,747.51	9,589,121.41	10,278,266.90
税金及附加	32,959.71	27,426.69	25,601.37
销售费用	100,031.07	107,597.03	103,503.53
管理费用	332,891.55	337,954.41	335,917.65
研发费用	12,065.82	23,318.87	19,613.95
财务费用	24,716.24	25,907.93	-4,398.48
其中：利息费用	40,000.38	51,956.64	47,899.33
减：利息收入	14,135.88	27,764.21	18,003.45
加：其他收益	218,453.84	245,457.38	144,446.54
投资收益（损失以“-”号填列）	203,643.79	232,631.47	257,915.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	187,884.68	226,963.25	238,705.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,362.83	-1,976.84	-2,502.03
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	24,456.00	26,688.18	-10,493.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,514.19	-2,446.07	-3,110.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,566.99	-32,742.55	-11,126.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,843.47	18,625.60	19,588.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**493,981.35**	**547,343.95**	**520,387.63**
加：营业外收入	7,997.55	10,319.85	6,465.43
减：营业外支出	193.91	6,639.58	7,081.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**501,784.99**	**551,024.22**	**519,771.75**
减：所得税费用	83,820.33	105,755.43	95,705.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**417,964.66**	**445,268.79**	**424,066.05**
（一）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	391,765.14	422,184.25	406,826.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	26,199.52	23,084.54	17,240.04
（二）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-	417,964.66	445,268.79	424,066.05

号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	**-10,466.02**	**14,920.27**	**13,510.80**
七、综合收益总额	**407,498.64**	**460,189.06**	**437,576.84**
归属于母公司普通股东综合收益总额	382,509.05	439,020.39	418,416.82
归属于少数股东的综合收益总额	24,989.58	21,168.67	19,160.03
八、每股收益			
基本每股收益（元）	0.54	0.58	0.55
稀释每股收益（元）	0.54	0.58	0.55

（3）合并现金流量表

表 3-1-9 中国外运近三年现金流量表

单位：万元

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,133,631.86	10,826,597.27	11,415,827.54
收到的税费返还	33,950.22	16,241.84	8,205.15
收到其他与经营活动有关的现金	259,442.01	292,400.45	306,782.52
经营活动现金流入小计	**11,427,024.09**	**11,135,239.55**	**11,730,815.21**
购买商品、接受劳务支付的现金	9,857,583.12	9,508,631.03	10,147,581.84
支付给职工及为职工支付的现金	781,367.95	782,953.07	749,965.38
支付的各项税费	227,141.45	217,244.10	193,715.39
支付其他与经营活动有关的现金	149,805.58	242,699.29	127,727.85
经营活动现金流出小计	**11,015,898.11**	**10,751,527.48**	**11,218,990.45**
经营活动产生的现金流量净额	**411,125.98**	**383,712.08**	**511,824.76**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	390.82	745.83	955.80
取得投资收益收到的现金	177,341.78	220,074.63	235,116.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,280.91	38,819.23	27,558.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,938.86		19,720.92
收到其他与投资活动有关的现金	13,954.85	4,249.83	1,310.92
投资活动现金流入小计	**209,907.22**	**263,889.53**	**284,663.01**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	155,469.22	161,100.81	155,824.91
投资支付的现金	33,699.24	31,374.61	8,516.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		48,460.84	18,629.36
支付其他与投资活动有关的现金		1,950.83	

科目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资活动现金流出小计	**189,168.45**	**242,887.09**	**182,971.19**
投资活动产生的现金流量净额	**20,738.77**	**21,002.44**	**101,691.81**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	2,785.00	9,611.67	7,844.56
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,611.67	7,844.56
取得借款收到的现金	844,040.36	112,299.68	237,742.26
收到其他与筹资活动有关的现金	8,389.49		11,400.00
筹资活动现金流入小计	**855,214.85**	**121,911.35**	**256,986.83**
偿还债务支付的现金	934,968.59	433,124.11	324,356.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	272,681.95	237,261.22	261,989.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,147.38	15,685.77
支付其他与筹资活动有关的现金	121,484.44	122,007.63	130,672.77
筹资活动现金流出小计	**1,329,134.98**	**792,392.96**	**717,018.45**
筹资活动产生的现金流量净额	**-473,920.13**	**-670,481.61**	**-460,031.63**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,462.95	7,356.89	42,912.41
五、现金及现金等价物净增加额	**-38,592.43**	**-258,410.20**	**196,397.36**
加：年初现金及现金等价物余额	1,382,630.11	1,640,556.40	1,421,136.22
六、年末现金及现金等价物余额	**1,344,037.68**	**1,382,146.20**	**1,617,533.58**

2. 财务数据分析

（1）资产分析

2022 年至 2024 年末，中国外运总资产分别为 7,782,577.05 万元、7,588,662.22 万元和 7,719,550.01 万元。截至 2024 年末，中国外运总资产为 7,719,550.01 万元。

2022 年至 2024 年末，中国外运流动资产分别为 3,833,559.42 万元、3,462,137.41 万元和 3,563,499.76 万元，占总资产比重分别为 49.26%、45.62%和 46.16%。

2022 年至 2024 年末，中国外运非流动资产分别为 3,949,017.63 万元、4,126,524.81 万元和 4,156,050.25 万元，占总资产比重分别为 50.74%、54.38%和 53.84%。报告期内中国外运资产结构基本保持稳定。

（2）负债分析

2022 年至 2024 年末，中国外运负债总额分别为 4,095,732.65 万元、3,576,734.14 万元和 3,515,482.19 万元。截至 2024 年末，中国外运总负债为 3,515,482.19 万元。

（3）现金流量分析

1）经营性现金流分析

从经营活动产生的现金流量看，2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运经营活动产生的现金流量净额分别为 511,824.76 万元、383,712.08 万元和 411,125.98 万元。其中经营活动现金流入分别为 11,730,815.21 万元、11,135,239.55 万元和 11,427,024.09 万元；经营活动现金流出分别为 11,218,990.45 万元、10,751,527.48 万元和 11,015,898.11 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，经营活动产生的现金流入净额为 411,125.98 万元，较上年 383,712.08 万元增加 27,413.90 万元，主要是因为本年度业务量增长、加强资金管控及应收账款管理，经营活动产生的现金流量净额增加。

中国外运 2024 年度公司经营活动产生的现金净流量为 41.11 亿元。2024 年度，EBITDA 利息倍数为 19.65 倍。中国外运近三年度经营性现金流指标如下：

表 3-1-10 中国外运近三年经营性现金流指标

主要数据及指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营环节产生的现金流量净额（亿元）	41.11	38.37	51.18
EBITDA 利息倍数（倍）	19.65	16.51	16.74

2）投资性现金流分析

从投资产生的现金流量看，2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运投资活动产生的现金流量净额分别为 101,691.81 万元、21,002.44 万元和 20,738.77 万元。其中投资活动现金流入分别为 284,663.01 万元、263,889.53 万元和209,907.22万元;投资活动现金流出分别为182,971.19万元、242,887.09 万元和 189,168.45 万元。

2024 年度，投资活动产生的现金流量净额为 20,738.77 万元，较上年减少

263.67 万元，主要因为本年本集团收到的合联营公司分红减少。

表 3-1-11 中国外运 2022 至 2024 年末投资性现金流指标

单位：万元

主要数据及指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资活动产生的现金流量净额	20,738.77	21,002.44	101,691.81

3）筹资性现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运筹资活动产生的现金流量净额分别为-460,031.63 万元、-670,481.61 万元和-473,920.13 万元。其中筹资活动现金流入分别为 256,986.83 万元、121,911.35 万元和 855,214.85 万元；筹资活动现金流出分别为 717,018.45 万元、792,392.96 万元和 1,329,134.98 万元。

2024 年度，筹资活动产生的现金流出净额为 473,920.13 万元，较上年同期减少净流出 196,561.48 万元，主要是因为主要是本集团持续优化债务结构，本年偿还债务的现金净流出较去年有所减少。

（4）盈利能力分析

2024 年度，公司实现营业收入 1,056.21 亿元，同比增长 3.79%，主要为业务量增长所致；归属于上市公司股东的净利润为 39.18 亿元，同比下降 7.05%，主要是受市场需求不振、竞争加剧，客户加强对物流成本控制的影响。

2024 年度，中国外运投资净收益、营业外收入、其他收益、公允价值变动损益分别为 203,643.79 万元、7,997.55 万元、218,453.84 万元和 24,456.00 万元。

（5）偿债能力分析

中国外运最近三年偿债能力指标如下表所示：

表 3-1-12 中国外运近三年偿债能力指标

项目	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
资产负债率（%）	45.54	47.13	52.63

项目	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
EBITDA 利息倍数（倍）	19.65	16.51	16.74
流动比率（倍）	1.32	1.23	1.37
速动比率（倍）	1.32	1.23	1.36

注：

1.资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

2.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销(无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

3.EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

4.流动比率=流动资产/流动负债；

5.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

从长期偿债能力指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运资产负债率分别为 52.63%、47.13%、45.54%，呈逐年下降趋势。2022-2024 年，中国外运 EBITDA 利息倍数分别为 16.74、16.51 和 19.65。

从短期偿债能力指标来看，2022-2024 年，中国外运流动比率分别为 1.37、1.23 和 1.32，速动比率分别为 1.36、1.23 和 1.32。从整体来看，中国外运流动比率和速动比率均保持在 1.00 以上，流动性处于合理水平。报告期内流动比率和速动比率维持在较理想水平,流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有一定余额。

（6）其他财务指标分析

中国外运最近三年其他财务指标如下表所示：

表 3-1-13 中国外运近三年其他财务指标

项目	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
应收账款周转（次）	8.32	7.92	7.90
存货周转率（次）	1,741.36	1,544.85	1,528.84
营业毛利润率	5.25%	5.72%	5.55%
加权平均净资产收益率	10.05%	11.59%	11.93%

注：

1.应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

2.存货周转率=营业成本/平均存货；

3.营业毛利润率=（营业收入-营业成本）/营业收入

4.加权平均净资产收益率（%）=净利润/[（年初所有者权益总额+年末所有者权益总额）÷2]×100%。2022-2024 年度，公司加权平均净资产收益率均取自年度报告数据。

从经营效率指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运应收账款周转率（次）

分别为 7.90、7.92 和 8.32；存货周转率（次）分别为 1,528.84、1,544.85 和 1,741.36。

从盈利能力指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运营业毛利润率分别为 5.55%、5.72%和 5.25%,加权平均净资产收益率分别为 11.93%、11.59%和 10.05%。

3.1.8 合法经营情况

1.资信情况

（1）历史评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 11 月 14 日出具的《中国外运股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪企评〔2024〕010310 号），中国外运主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（2）公开市场融资情况

截至 2024 年末，中国外运存续债券有 24 中外运 MTN001 和 21 外运 01，存续债券规模合计 20.20 亿元，中国外运不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

表 3-1-14 中国外运债券存续情况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	发行期限（年）	发行时票面利率（%）	当期票面利率（%）	发行时间	债券信用状态
24 中外运 MTN001	20.00	20.00	3	2.08	2.08	2024 年 9 月	正常存续
21 外运 01	20.00	0.20	3+2	3.15	2.15	2021 年 7 月	正常存续

（3）对外担保情况

对外担保方面，截至 2024 年末，中国外运对外担保总额金额为 4.38 亿元。截至 2024 年末，中国外运无违规对外担保情况。

（4）授信情况

截至 2024 年 6 月末，中国外运及其下属公司拥有国家开发银行、中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司等多家金融机构的授信额度共计 264.10 亿元（折合人民币）。其中，尚未使用的授信额度为 193.25 亿元。中国外运无违约记录。

2.失信核查情况

截至 2024 年 12 月 31 日，经查询《企业信用报告》（授信机构版）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/honestyObj/query.do）中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、中华人民共和国交通运输部（https://www.mot.gov.cn/），截至 2024 年 12 月 31 日，基于前述信息渠道，中国外运不存在重大违法、违规或不诚信行为；不存在被认定为失信被执行人的情形；不存在受到过行政处罚以及被要求相应整改情况的情形。

3.1.9原始权益人对基础设施项目享受完全所有权情况

原始权益人对基础设施项目享受完全所有权情况可参考本尽调报告“第二章 对基础设施项目的尽职调查”之“2.5 基础设施项目合规情况”之“2.5.2 基础设施项目的资产范围和权属情况”及“2.5.3 基础设施项目的用地手续和土地使用情况”。

3.1.10基础设施项目转让的内部授权情况

基础设施项目转让的内部授权情况可参考本尽调报告“第二章 对基础设施项目的尽职调查”之“2.5 基础设施项目合规情况”之“2.5.5 基础设施项目转让行为合法性”之“6. 基础设施项目转让的内部决策程序”。

3.1.11 基础设施项目转让的外部有权机构审批情况

基础设施项目转让的外部有权机构审批情况可参考本尽调报告“第二章 对基础设施项目的尽职调查”之“2.5 基础设施项目合规情况”之“2.5.5 基础设施项目转让行为合法性”之“2.取得国有资产管理部门同意情况；3.联交所同意情况；4.原始权益人融资合同项下的转让限制及解除;5.合同协议项下设施项目转让限制及其解除”。

3.1.12基础设施基金可以合法取得基础设施项目的所有权情况

基础设施基金可以合法取得基础设施项目的所有权情况可参考本尽调报告“第二章 对基础设施项目的尽职调查”之“2.5 基础设施项目合规情况”之“2.5.5 基础设施项目转让行为合法性”。

3.2 对基础设施运营管理机构的尽职调查

3.2.1 基本情况

1.运营管理机构基本信息

表 3-2-1 运营管理机构基本信息

注册名称	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司（简称“上海瑞达”）
法定代表人	周建宁
成立日期	2022年1月27日
注册资本	1,000万人民币
统一社会信用代码	91310000MA7HL8JG3T
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路188号450室
经营范围	许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；物联网应用服务；软件开发；信息系统集成服务；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专用设备修理；道路货物运输站经营；会议及展览服务；单位后勤管理服务；停车场服务；装卸搬运；园林

	绿化工程施工；城市绿化管理；专业保洁、清洗、消毒服务；市场营销策划；供应链管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.设立、存续和历史沿革情况

（1）公司设立

上海瑞达于 2022 年 1 月 27 日在中国境内设立，注册资本 1,000 万元人民币，已全部实缴到位。上海瑞达主要从事仓储物流基础设施相关业务，为中外运物流投资控股有限公司（简称“外运投控”）全资子公司，定位为外运投控的资产管理平台，主要提供招商、运营、维护和园区管理等服务，致力于打造国内领先现代仓储物流资产管理平台。

（2）历史沿革

上海瑞达是由外运投控于 2022 年 1 月 27 日在中国（上海）自由贸易试验区临港新片区注册成立的全资子公司，注册资本为人民币 1,000 万元。上海瑞达经批准的经营期限为 2022 年 1 月 27 日至 2072 年 1 月 26 日，目前持有上海市自由贸易试验区临港新片区市场监督管理局于 2022 年 1 月 27 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000MA7HL8JG3T，注册资本人民币 1,000 万元，法定代表人为周建宁。

3.股权结构

上海瑞达的全资控股股东为外运投控，持股比例为 100%；外运投控的全资控股股东为中国外运股份有限公司，持股比例为 100%。

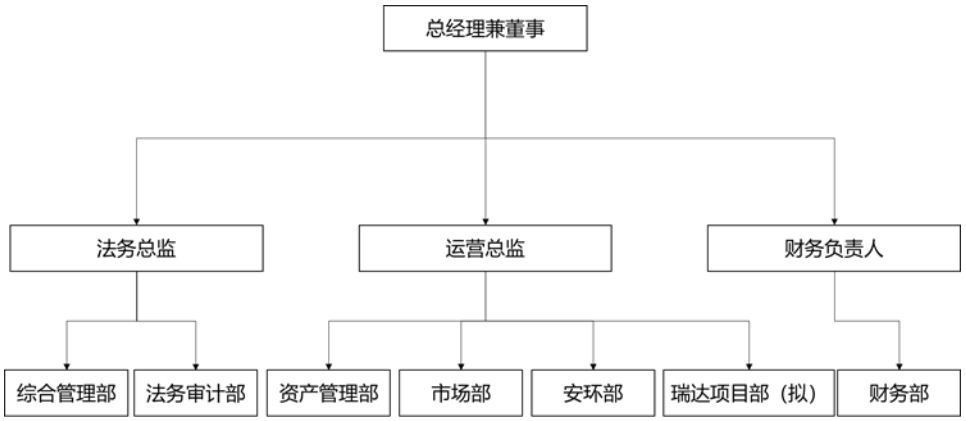
表 3-2-2 上海瑞达股权结构

公司	公司股东	持股比例
中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司	中外运物流投资控股有限公司	100%

4.组织架构

上海瑞达的组织结构如下图所示：

图 3-2-1 上海瑞达组织结构图



5.治理结构

（1）股东

公司不设股东大会，由股东行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）任免董事，决定有关董事的报酬事项；

3）批准董事的报告；

4）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）审议和批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

7）对发行公司债券作出决定；

8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

9）修改公司章程；

10）决定公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

11）为公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

12）对董事和高级管理人员与公司之间的关联交易、利用职务便利谋取属于公司的商业机会及为董事和高级管理人员从事与公司同类业务相关事项作出决定；

13）有关法律法规及公司章程规定的其他职权。

（2）执行董事

公司设董事一名，任期三年。董事任期届满，可以连任。董事由股东委派产生。董事对股东负责，行使下列职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项

10）制定公司的基本管理制度。

11）法律法规、公司章程规定或者股东授予的其他职权。

（3）经理

公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。经理对股东负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）股东授予的其他职权。

6. 内部控制制度

上海瑞达作为中国外运三级核心子公司，在内部组织架构方面沿用中国外运先进高效的管理经验和组织架构设计理念，整体沿用中国外运的管理制度。中国外运从全局总体把控制定相关制度和流程，从资产管理、采购管理、资金运作、安全管理、关联交易和内部控制管理等方面对上海瑞达进行约束和规范。

在资产管理方面，中国外运对上海瑞达的各类资产的运营等环节都进行了严格的规范。除了沿用部分中国外运的管理制度以外，上海瑞达也制定了适用于项目发行后一揽子公司管理制度。在物业管理方面，上海瑞达建立了完备的物业管理制度，其中包括设施设备养护管理、安保管理、保洁及绿化管理规范等事项。

在采购管理方面，上海瑞达沿用了外运投控的《采购管理实施细则》，明确规定了招标、询价、竞争性谈判等各类采购方式，并对采购相关环节、供应商数量和报价方式进行了详尽的规定。

在资金管理方面，上海瑞达执行中国外运的《资金管理办法》，中国外运通过资金集中管理模式，实现对上海瑞达内部资金集中管理和持续跟踪，同时加强内部流动管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证上海瑞达内部资金流动性，对短期资金调度提供支持，避免出现资金短缺的情况。

在应急管理方面，上海瑞达沿用外运投控的相关安全管理制度，包括电梯突发事故、水浸事故、停电、台风、高温天气、寒流冰冻大雪天气、火灾、人员伤害、公共卫生等各项应急处置预案，及应急预案演练流程，用以提升危机处理时效，控制风险产生，最大限度降低公司损失。

内部控制方面，为规范上海瑞达风险管理和内部控制，外运投控已将上海瑞达纳入外运投控内部控制管理体系，相应风险管理和内部控制制度沿用外运投控

本部制度。外运投控会按照相关内控管理体系要求定期开展上海瑞达内部控制检查。在内审制度上，上海瑞达沿用外运投控的相关内审制度，在上海瑞达总经理和法务审计部的领导下，依照相关制度，开展内审工作，发挥监督、评价和服务的功能，通过应用系统、规范的方法，评价和改善风险管理、控制和治理过程的效果。

为规范上海瑞达的关联交易，保证关联交易的公允性，维护上海瑞达及股东的合法权益，上海瑞达沿用了中国外运的《关联交易管理制度》。上述制度明确规定了上海瑞达开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准，并制定了关联交易的审议程序，以及执行与信息披露等。

3.2.2 上海瑞达与基础设施运营相关的业务情况

1.证监会备案情况

本基金申请注册过程中，上海瑞达将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

2.人员配备情况

上海瑞达配备了一支由 25 人组成的专业运营管理团队，包括：公司管理人员 5 人、成本采购管理人员 1 人、市场拓展人员 1 人、专职安全人员 3 人、资产运营人员 12 人、财务人员 3 人。上述人员按照职能部门管理岗、属地项目管理岗分工。团队具备丰富的专业知识和技能，能够在运营管理、人力资源、财务管理、市场推广等方面提供有针对性的建议和指导，有助于实现战略目标。上海瑞达团队中，研究生及以上学历 4 人、本科学历 17 人、大专学历 4 人；取得行业专业证书 25 人；具备高级职称 7 人、中级职称 16 人。

表 3-2-3 上海瑞达人员构成

姓名	职务	简介
周建宁	法定代表人、执行董事、总经理	49 岁，中国国籍，经济学硕士。现任上海瑞达法定代表人、执行董事、总经理，拥有 15 年以上物流地产经营管理经验，先后担任普洛斯、丰树、招商昆仑、玉柴产业基金、万科集团高级管理职务。

田波	运营总监（兼任安环部、瑞达项目部负责人）	43 岁，中国国籍，法学学士。现任上海瑞达运营总监，有超过 20 年中国外运内部工作经历。涉及资产管理、贸易投资、人力资源、安全管理等全方位经验。
周晓燕	法务总监（兼任综合管理部、审计法务部负责人）	41 岁，中国国籍，会计学硕士，中级会计师。现任上海瑞达法务总监，拥有 15 年财务管理、风险管理等多岗位工作经验，先后担任中外运空运发展有限公司、中外运跨境电商物流有限公司财务、风控高级管理职务。
关虹	财务负责人（兼任财务部负责人）	46 岁，中国国籍，无境外永久居住权，会计学学士，会计师、注册税务师。现任上海瑞达财务负责人，拥有 20 年以上财务、税务岗位工作经验。
刘松涛	市场部负责人	46 岁，中国国籍，工商管理学士，现任上海瑞达市场部负责人，拥有近 10 年物流地产行业市场招商工作经验，先后担任京东、廊坊中泰高级管理职务。
李克云	资产管理部负责人	39 岁，中国国籍，大学本科，高级消防工程师、中级物业管理师。现任上海瑞达资产管理部负责人，拥有 15 年以上资产管理工作经验，先后担任 ESR、荣盛、京东高级资产管理职务。
陶文灏	资产管理专员	41 岁，中国国籍，大学本科。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 10 年以上资产管理工作经验，先后担任南京新华海、万达、金鹰国际、招商积余资深资产管理职务。
李瀚	资产管理专员	37 岁，中国国籍，大学本科。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 10 年以上资产管理工作经验，先后担任京东、中海公司资深资产管理职务。
李岩	资产管理专员	42 岁，中国国籍，大学本科，一级建造师、一级注册消防工程师。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 15 年以上资产管理工作经验，先后担任天津乐威、江苏苏宁、天士力公司资深资产管理职务。
颜诗云	资产管理专员	40 岁，中国国籍，大学本科，中级电气工程师。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 15 年以上资产管理工作经验，先后担任中国神华、北京世邦、嘉民、成都天投公司资深资产管理职务。
徐雪	财务管理专员	37 岁，中国国籍，大学本科，中级会计师。现任上海瑞达财务管理专员，拥有 10 年以上财务工作经验，先后担任宝龙、绿地、安徽高速地产公司资深财务管理职务。

经核查，上述管理人员均未被列为失信被执行人。

3.同类基础设施项目运营管理经验

自上海瑞达成立以来，外运投控逐步将物流园区资产交由其管理，截至 2024 年 12 月 31 日，运营管理机构在管资产面积约 488,122.18 平方米，未来外运投控会将新建成的物流园区资产继续交由运营管理机构进行管理。除拟运营瑞达金

华、瑞达无锡、瑞达昆山、昆山供应链、成都空港、天津建合等项目外，同时运营其他同类项目，具体如下：

表 3-2-4 上海瑞达运营管理经验

项目公司名称	地址	起始运营时间	总建筑面积（平方米）
成都中外运物流有限公司	成都市龙泉驿区柏合街道经开区南 4 路 321 号	2020 年 1 月	76,685
中外运上海冷链物流有限公司	上海市嘉定区解放岛东环路 468 号	2020 年 8 月	60,677
中外运（青岛）空港物流有限公司	山东省青岛市城阳区天河路 70 号	2021 年 1 月	32,722
成都普菲斯仓储（成都）有限公司	成都市青白江区高泉东路	2022 年 4 月	33,000
宁波梅山保税港区中外运国际物流有限公司	北仑区梅山保税港区港通路 1 号	2022 年 12 月	127,098
中外运南京空港物流有限公司	江宁区横溪街道石坝路以东，凌霄路以北	2022 年 3 月	14,485
厦门逊达洪通仓储有限公司	同安区集安路与同源路交叉口东 200 米	2023 年 10 月	93,999
海南达通仓储有限公司	海南省澄迈县金马大道	2023 年 10 月	49,456

3.2.3 主要业务情况及持续经营能力

上海瑞达主要从事物流仓储的运营管理服务，主营业务包括物流园区的资产管理服务及运营支持服务等。自成立以来，按照中国外运轻重资产分离的既定方针，外运投控所持物流园区资产将逐步委托上海瑞达进行资产管理运营。上海瑞达在保持现有中国外运体系内资产管理业务的同时，预计未来将不断扩大其资产管理业务规模。

上海瑞达作为运营管理机构，具备良好的资信情况，其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系较为完善，业务团队具备丰富的专业运营管理经验；经核查，不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。

综上，上海瑞达具备持续经营能力，为其履行基础设施资产的运营管理服

务职责提供坚实的保障。

3.2.4 财务状况

根据上海瑞达 2022 年度和 2023 年度经审计的财务报表，以及 2024 年度未经审计的财务报表，上海瑞达近三年的财务数据如下：

1.财务报表

表 3-2-5 上海瑞达资产负债表

单位：元

项　　目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	2,019,971.21	624,397.99	20,001.67
其中：存放财务公司款项	1,676.85	20,678.63	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
应收资金集中管理款	9,100,000.00	-	-
其他应收款	-	6,307.00	-
其中：应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
其中：原材料	-	-	-
库存商品（产成品）	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	9,138.50	-	-
流动资产合计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**
二、非流动资产			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
其中：固定资产原价	-	-	-
累计折旧	-	-	-

固定资产减值准备	-	-	-
在建工程	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	-	-
资产总计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**
三、流动负债			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	393,726.48	197,077.80	-
其中：应付工资	376,388.57	178,809.00	-
应付福利费	-	-	-
其中：职工奖励及福利基金	-	-	-
应交税费	113,631.37	35,793.17	0.42
其中：应交税金	111,609.24	34,378.07	0.42
其他应付款	-	20,000.00	20,000.00
其中：应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
应付短期融资款	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**507,357.85**	**252,870.97**	**20,000.42**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-

其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**507,357.85**	**252,870.97**	**20,000.42**
五、所有者权益			
实收资本（或股本）	10,000,000.00	300,000.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	62,175.19	7,783.41	0.13
其中：法定公积金	62,175.19	7,783.41	0.13
任意公积金	-	-	-
未分配利润	559,576.67	70,050.61	1.12
所有者权益合计	**10,621,751.86**	**377,834.02**	**1.25**
负债和所有者权益总计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**

表 3-2-6 上海瑞达利润表

单位：元

项　　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,921,161.86**	**471,698.11**	-
减：营业成本	1,306,638.15		-
税金及附加	4,918.13	3,433.73	-
销售费用	32,464.10	387,252.47	-
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	184.27	-916.88	-1.67
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	1,496.23	1,596.88	1.67
汇兑净损失（净收益以“—”号填列）	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-

信用减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**576,957.21**	**81,928.79**	**1.67**
加：营业外收入	-	-	-
其中：政府补助	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	**576,957.21**	**81,928.79**	**1.67**
减：所得税费用	33,039.37	4,096.02	0.42
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**543,917.84**	**77,832.77**	**1.25**
持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	543,917.84	77,832.77	1.25
终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5.其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-	-
7.其他	-	-	-
六、综合收益总额	**543,917.84**	**77,832.77**	**1.25**

表 3-2-7 上海瑞达现金流量表

单位：元

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	115,269.71-	500,000.00	-
收到的税费返还	-	-	-

收到的其他与经营活动有关的现金	2,059,986.76	1,596.88	1.67
经营活动现金流入小计	2,175,256.47	501,596.88	1.67
购买商品、接受劳务支付的现金	1,533.97	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	1,108,710.35	190,174.67	-
支付的各项税费	77,965.66	38.89	-
支付其他与经营活动有关的现金	171,473.27	6,987.00	-
经营活动现金流出小计	1,359,683.25	197,200.56	-
经营活动产生的现金流量净额	815,573.22	304,396.32	1.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产及其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	9,100,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	9,100,000.00	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-9,100,000.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流量			-
吸收投资收到的现金	9,700,000.00	300,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	20,000.00
筹资活动现金流入小计	9,700,000.00	300,000.00	20,000.00
偿还债务支付的现金	20,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
集团存款/结算中心存款净增额	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	20,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	9,680,000.00	300,000.00	20,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,395,573.22	604,396.32	20,001.67
加：年初现金及现金等价物余额	624,397.99	20,001.67	-
六、年末现金及现金等价物余额	2,019,971.21	624,397.99	20,001.67

2.财务分析

上海瑞达于 2022 年 1 月成立，2022 年至 2024 年，上海瑞达资产规模实现较快增长，资产总额分别为 2.00 万元、63.07 万元和 1,112.91 万元。2023 年末较 2022 年末增长了 3053.50%，2024 年末较 2023 年末增长了 1664.55%，主要系上海瑞达 1,000 万注册资本金陆续实缴到位带来流动资产的增加。

2022 年至 2024 年，上海瑞达的营业收入分别为 0 元、47.17 万元和 192.12 万元，主要系公司 2022 年成立后尚未开展业务，2023 年以来公司业务逐渐步入正轨，收入主要来源于资产管理服务。

3.2.5 合法经营情况

1.失信核查情况

截至 2024 年 12 月 31 日，经查询《企业信用报告》（授信机构版）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/honestyObj/query.do）中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、中华人民共和国交通运输部（https://www.mot.gov.cn/），截至尽调基准日，上海瑞达不属于失信被执行人， 自成立以来在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不

存在重大违法违规记录。

2.诚信运营情况及资信水平

上海瑞达无公开市场融资情况、无对外负债、无对外担保。

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行2025年3月6日出具的《企业信用报告》，以及于2025年5月4日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判书网、全国法院被执行人信息查询网、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站等的查询结果，上海瑞达不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内上海瑞达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

上海瑞达2024年11月29日承诺，近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

3.2.6 防范关联交易和利益冲突的主要安排

1.运管机构独立部门设置安排

（1）独立部门设置

上海瑞达在原有架构下单独设立瑞达项目部，项目部独立配置市场专员负责瑞达项目外部业务拓展、承担多种经营增值服务与招商支持工作。同步辅助各基础设施项目收集区域市场信息，并统筹协调潜在客户资源，提供招商支持活动。

同时，将负责六家瑞达园区现场管理的负责人单独纳入瑞达项目部管理，全权负责各基础设施项目现场全流程运营管理（包括物业管理、设施维护等）。

（2）人员隔离机制

瑞达项目部配置的市场及运营人员，其工作内容仅针对本项目所持有的基础设施项目，未参与其他同类型基础设施项目运营。

（3）制度保障

有别于在管的其他项目，上海瑞达为本项目专门制定了《资产管理手册》，确保与项目公司及基金管理人做好协同管理工作。

2.相关业务同业竞争情况

经核查，运营管理机构上海瑞达同时运营的其他项目中，目前仅存在与本基础设施项目位于同一市级行政区的项目是成都中外运物流有限公司、中外运普菲斯（成都）有限公司分别持有的成都中外运项目、中外运普菲斯（成都）项目，上述两个项目与入池基础设施项目成都空港物流项目地区位置、交通条件、产品类型及客户定位均有不同，细分领域（航空物流 vs.汽车物流 vs.冷链物流）及地理覆盖范围不同，同业竞争情况较弱，同业竞争风险较低。入池基础设施项目成都空港物流项目与上海瑞达运营的同一市级行政区（成都）的两个项目具体比较情况如下：

表 3-2-8 同一市级行政区（成都）情况

同一市级行政区（成都）情况比较			
项目	**成都空港**	**成都中外运**	**中外运普菲斯（成都）**
区位	成都市双流区	成都市龙泉驿区	成都市青白江区
建筑面积	48,814.54㎡	76,685.33㎡	33,000㎡
库型结构	单层/双层常温库	单层常温库	单层/多层冷库

入池基础设施项目成都空港物流项目位于双流区，立足成都双流机场，主要定位是：服务于航空物流企业，为企业航空运输的物资提供中转平台；航空服务物资存储与周转；部分医药物流企业的中转需求。

成都中外运项目位于龙泉驿区，项目定位为结合龙泉驿区汽车产业聚集的优势，主要以汽车配件与消费品物流储存，干支线中转业务为主。

中外运普菲斯（成都）项目位于青白江区，立足中欧班列枢纽青白江国际陆路港，主要服务业务于专业冷链业务储存与中转。

从项目区位和定位情况来看，三个项目定位存在一定差异。因此业务竞争关系相对较弱。

3. 利益冲突缓释措施

上海瑞达作为运营管理机构，已于 2024 年 11 月 29 日出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺“1、本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的仓储物流项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。2、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司管理的中国外运股份有限公司和/或其同一控制下的关联方在中国境内所投资或管理的竞品项目及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会利用作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司所管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。”

此外，《运营管理服务协议》还设置了具有激励性质的运营服务费和考核机制，促使运营管理机构充分考虑基础设施项目的相关利益，能够缓释潜在的利益冲突风险。

3.3 对基金托管人及专项计划托管人的尽职调查

基金托管人为招商银行股份有限公司，专项计划托管人为招商银行股份有限公司北京分行，基金托管人与专项计划托管人为同一法人。

3.3.1 基本情况

1. 基金托管人基本信息

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

设立日期：1987 年 4 月 8 日

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

行长：王良

资产托管业务批准文号：证监基金字〔2002〕83 号

电话：4006195555

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张姗

2.专项计划托管人基本信息

表 3-3-1 专项计划托管人基本信息

企业名称	招商银行股份有限公司北京分行（以下简称“招商银行北京分行”）
成立日期	1994 年 4 月 4 日
统一社会信用代码	91110102801105478Y
法定代表人	徐明杰
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇担保；总行授权的代客外汇买卖；外汇信用卡的发行；代理国外信用卡的付款；资信调查、咨询、见证业务；经中国人民银行批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准

	的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.发展概况

招商银行成立于1987年4月8日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行,总行设在深圳。自成立以来,招商银行先后进行了三次增资扩股,并于2002年3月成功地发行了15亿A股，4月9日在上交所挂牌（股票代码:600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006年9月又成功发行了22亿H股，9月22日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10月5日行使H股超额配售，共发行了24.2亿H股。截至2024年9月30日，招商银行总资产116,547.63亿元人民币，高级法下资本充足率18.67%，权重法下资本充足率15.33%。

2002年8月，招商银行成立基金托管部；2005年8月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队10个职能团队，现有员工249人。2002年11月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格的上市银行;2003年4月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行之一，拥有证券投资基金托管资格、基本养老保险基金托管机构资格、受托投资管理托管业务托管资格、保险资金托管业务资格、企业年金基金托管业务资格、合格境外机构投资者托管（QFII）资格、合格境内机构投资者托管（QDII）资格、私募基金业务外包服务资格、存托凭证试点存托业务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕22年的专业能力和创新精神，推出“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为服务更佳、科技更强、协同更好的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见

微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，近年来获得业内各类奖项荣誉。2016 年 5 月 “托管通”荣获《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；7 月荣获中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”《21 世纪经济报道》“2016 最佳资产托管银行”。2017 年 5 月荣获《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”。2018 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖；同月，托管大数据平台风险管理系统荣获 2016—2017 年度银保监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣获《中国基金报》“最佳基金托管银行”奖；5 月荣获国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣获 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国境内最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》第二届中国公募基金英华奖“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”

奖项；同月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月，《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”。2022 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021 年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”奖项；9 月荣获《财资》“中国最佳托管银行”“最佳公募基金托管银行”“最佳理财托管银行”三项大奖；12 月荣获《证券时报》“2022 年度杰出资产托管银行天玑奖”。2023 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2022 年度优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司“2022 年度优秀托管机构”、全国银行间同业拆借中心“2022 年度银行间本币市场托管业务市场创新奖”三项大奖；2023 年 4 月，荣获《中国基金报》第二届中国基金业创新英华奖“托管创新奖”；2023 年 9 月，荣获《中国基金报》中国基金业英华奖“公募基金 25 年基金托管示范银行（全国性股份行）”；2023 年 12 月，荣获《东方财富风云榜》“2023 年度托管银行风云奖”。2024 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2023 年度优秀资产托管机构”“2023 年度估值业务杰出机构”“2023 年度债市领军机构”“2023 年度中债绿债指数优秀承销机构”四项大奖；2024 年 2 月，荣获泰康养老保险股份有限公司“2023 年度最佳年金托管合作伙伴”奖；2024 年 4 月，荣获中国基金报“中国基金业英华奖-ETF20 周年特别评选“优秀 ETF 托管人”奖；2024 年 6 月，荣获上海清算所“2023 年度优秀托管机构”奖；2024 年 8 月，在《21 世纪经济报道》主办的 2024 资产管理年会暨十七届 21 世纪【金贝】资产管理竞争力研究案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2024 卓越影响力品牌”奖项；2024 年 9 月，在 2024 财联社中国金融业“拓扑奖”评选中，荣获银行业务类奖项“2024 年资产托管银行‘拓扑奖’”。

招商银行北京分行成立于 1994 年 7 月。30 年来，分行各项业务持续、均衡、快速、健康发展，多项经营指标在招商银行系统内和北京金融同业中名列前茅，在首都树立了良好的形象。招商银行北京分行始终坚持效益、质量、规模协调发展，取得了良好的经营业绩。与此同时，经营效益和质量持续向好，分行的盈利能力、资产质量等核心指标已达到国际先进银行水准。

招商银行北京分行始终坚持“稳健经营，严格管理”的经营理念，大力营造风

险文化、管理文化和合规文化氛围，建立起了一套较为完善的风险管理和内部控制体系，为各项业务的协调快速发展提供了强有力的保障。二十六年来，分行规范的经营管理和优秀的资产质量得到了总行和监管单位的一致认可。招商银行北京分行始终坚持“科技领先型银行”的发展方向，积极运用现代科技手段、借鉴国际先进经验，不断开拓创新，为发展注入新的活力。在经营管理方面，招商银行北京分行在国内同业中较早地引入并实施了“经济资本管理”、“内部资金转移定价”、“企业信用评级”等先进的管理手段，推动管理水平不断提升；在产品和服务方面，分行更是创造了领跑首都金融市场的多项第一，树立起了“创新型银行”、“科技领先型银行”的良好形象。招商银行北京分行始终坚持“因您而变”的服务理念，致力于为客户提供亲情化、现代化、个性化、专业化的服务。建行之初，分行就在京推出了微笑服务、面对面服务、上门服务等举措，为首都金融服务带来了一股新风。多年来，分行不断深化服务内涵，提升服务质量，各项服务不断推陈出新，“一卡通”、“一网通”、“信用卡”、“金葵花理财”、“企业年金”、“集团现金管理”等特色品牌享誉京城，赢得了广大客户和社会各界的广泛赞誉。面对经济金融全球化、商业银行经营管理国际化带来的机遇与挑战，招商银行北京分行将进一步加快发展，强化管理，深化结构调整，推进战略转型，不断提升服务水平，继续把自身建设成为理念先进、经营稳健、管理严格、质量优秀、内控严密、服务优质、产品领先、业绩一流的现代商业银行。

3.3.2 主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020 年 9 月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险(集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险 集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行党委书记、执行董事、行长。中国人民大学经济学硕士，高级经济师。1995 年 6 月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012 年 6 月起历任招商银行行长助理、副行长、常务副行长，2022 年 4 月 18 日起全面主持招商银行工作，2022 年 5 月 19 日起任招商银行党委书记，2022 年 6 月 15 日起任招商银行行长。兼任招商银行香港上市相关事宜之授权代表、招银国际金融控股有限公司董事长、招银国际金融有限公司董事长、招商永隆银行董事长、招联消费金融有限公司副董事长、招商局金融控股有限公司董事、中国支付清算协会副会长、中国银行业协会中间业务专业委员会第四届主任、中国金融会计学会第六届常务理事、广东省第十四届人大代表。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士 1997 年 1 月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，招商银行行长助理。2023 年 11 月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有 20 余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

3.3.3 基金托管业务经营情况

截至 2024 年 9 月 30 日，招商银行股份有限公司累计托管 1518 只证券投资基金。

3.3.4 基础设施基金托管业务经营情况

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。

截至 2024 年 9 月，合计 15 单基础设施公募 REITs 基金托管人为招商银行，具体如下：

表 3-3-2 基金托管人基础设施基金托管业务情况

序号	项目名称	发行时间
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年11月
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024年2月
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024年4月
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024年6月
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024年9月

招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房等主流基础设施类型，覆盖京津冀、粤港澳大湾区、长江三角洲等重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

3.3.5 内部控制制度

1. 内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

2. 内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

3. 内部控制原则

（1）全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

（2）审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

（3）独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

（4）有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

（5）适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

（6）防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与招商银行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

（7）重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

（8）制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

4. 内部控制措施

（1）完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

（2）业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

（3）客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

（4）信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

（5）人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效地进行人力资源管理。

3.4 对 SPV 公司的尽职调查

根据交易安排，项目公司原股东拟将其分别持有的项目公司的 100%股权转让予 SPV；SPV 取得相应的项目公司的 100%股权后，中国外运拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的 SPV 的 100%股权转让予本基金投资的专项计划。

在专项计划存续期间，原则上，SPV 与相应的项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有基础设施资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

中国外运已在各项目公司所在地分别设立 6 家 SPV，具体情况如下：

3.4.1 无锡 SPV

1.基本情况

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于 2022 年 6 月 21 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统[76]的公示信息，无锡 SPV 的基本情况如下：

表 3-4-1 无锡 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320214MABRDFU8XP
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	无锡市新吴区新都路 18
法定代表人：	田波
注册资本：	5,267 万元人民币
成立日期：	2022 年 06 月 21 日
营业期限：	2022 年 06 月 21 日至 2072 年 06 月 20 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批

[76]国家企业信用信息公示系统：www.gsxt.gov.cn。

	的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.控股股东及实际控制人情况

截至2024年12月31日，中国外运直接持有无锡SPV的100%股权。中国外运对无锡SPV的具体出资情况如下：

表3-4-2 2024年12月31日无锡SPV股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	5,267万元	0元	100%

3.治理结构

根据无锡SPV提供的公司章程等资料，无锡SPV设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事1名，由股东委派产生；设经理1名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4.违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于2025年3月25日出具的《企业信用报告》，无锡SPV不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至2024年12月31日，未在前述网站公布的信息中发现无锡SPV在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站(www.mee.gov.cn)、国家市场监督管理总局网站(www.samr.gov.cn)、国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)、财政部网站(www.mof.gov.cn)、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信

息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至2024年2024年12月31日，于前述公开渠道，无锡SPV最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有无锡SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年2024年12月31日，中国外运持有的无锡SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

3.4.2 昆山SPV

1.基本情况

根据昆山市行政审批局于2022年7月7日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统[77]的公示信息，昆山SPV的基本情况如下：

表3-4-3 昆山SPV基本情况

名称：	瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320583MABT56UE2B
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	江苏省苏州市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号1、2号
法定代表人：	田波
注册资本：	4,933.3333万元人民币
成立日期：	2022年07月07日
营业期限：	2022年07月07日至2072年07月06日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.控股股东及实际控制人情况

[77] 国家企业信用信息公示系统：www.gsxt.gov.cn。

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有昆山 SPV 的 100%股权。中国外运对昆山 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-4-4　2024 年 12 月 31 日昆山 SPV 股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	4,933.3333 万元	0 元	100%

3.治理结构

根据昆山 SPV 提供的公司章程等资料，昆山 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事 1 名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4.违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，昆山 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现昆山 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站(www.mee.gov.cn)、国家市场监督管理总局网站(www.samr.gov.cn)、国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)、财政部网站(www.mof.gov.cn)、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，昆山 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有昆山 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截

至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的昆山 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

3.4.3 金华 SPV

1.基本情况

根据金华市金东区市场监督管理局于2022年7月7日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统[78]的公示信息，金华SPV的基本情况如下：

表 3-4-5 金华 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（金华）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91330703MABTTDULXW
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 2 幢附房（自主申报）
法定代表人：	田波
注册资本：	6,667 万元人民币
成立日期：	2022 年 7 月 7 日
营业期限：	2022 年 7 月 7 日至 2072 年 7 月 6 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有金华 SPV 的 100%股权。中国外运对金华 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-4-6 2024 年 12 月 31 日金华 SPV 股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	6,667 万元	0 元	100%

[78]国家企业信用信息公示系统：www.gsxt.gov.cn。

3.治理结构

根据金华SPV提供的公司章程等资料，金华SPV设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事一名，由股东委派产生；设经理1名，由董事兼任；不设监事。

4.违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于2025年3月25日出具的《企业信用报告》，金华SPV不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至2024年12月31日，未在前述网站公布的信息中发现金华SPV在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（https://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至2024年12月31日，于前述公开渠道，金华SPV最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有金华SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年12月31日，中国外运持有的金华SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

3.3.4千灯SPV

1.基本情况

根据昆山市行政审批局于2022年7月4日核发的《营业执照》以及国家企

业信用信息公示系统[79]的公示信息，千灯 SPV 的基本情况如下：

表 3-4-7 千灯 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91320583MABQJ8JA9P
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
法定代表人：	田波
注册资本：	6,900 万元人民币
成立日期：	2022 年 7 月 4 日
营业期限：	2022 年 7 月 4 日至 2072 年 7 月 3 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有千灯 SPV 的 100%股权。中国外运对千灯 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-4-8 2024 年 12 月 31 日千灯 SPV 股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	6,900 万元	0 元	100%

3.治理结构

根据千灯 SPV 提供的公司章程等资料，千灯 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事 1 名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4.违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

[79] 国家企业信用信息公示系统：www.gsxt.gov.cn。

经查询中国人民银行征信中心于2025年3月25日出具的《企业信用报告》，千灯 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至2024年12月31日，未在前述网站公布的信息中发现千灯 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站(www.mee.gov.cn)、国家市场监督管理总局网站(www.samr.gov.cn)、国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)、财政部网站(www.mof.gov.cn)、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至2024年12月31日，于前述公开渠道，千灯SPV最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有千灯SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年12月31日，中国外运持有的千灯SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

3.4.5 天津SPV

1.基本情况

根据天津市西青区市场监督管理局于2022年6月10日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统[80]的公示信息，天津SPV的基本情况如下：

表3-4-9 天津SPV基本情况

名称：	瑞运达通（天津）仓储服务有限公司

[80] 国家企业信用信息公示系统：www.gsxt.gov.cn。

统一社会信用代码：	91120111MABQR19M85
类型：	有限责任公司（法人独资）
住所：	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号
法定代表人：	田波
注册资本：	9,367 万元人民币
成立日期：	2022 年 06 月 10 日
营业期限：	2022 年 06 月 10 日至 2072 年 06 月 09 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有天津 SPV 的 100%股权。中国外运对天津 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-4-10 2024 年 12 月 31 日天津 SPV 股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	9,367 万元	0 元	100%

3.治理结构

根据天津 SPV 提供的公司章程等资料，天津 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；设董事 1 名，由股东委派产生；设经理 1 名，由董事聘任或者解聘，经理对董事负责；不设监事。

4.违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，天津 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现天津 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失

信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站(www.mee.gov.cn)、国家市场监督管理总局网站(www.samr.gov.cn)、国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)、财政部网站(www.mof.gov.cn)、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局天津市税务局网站（https://tianjin.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，天津 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有天津 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的天津 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

3.4.6 成都 SPV

1.基本情况

根据成都市双流区市场监督管理局于 2025 年 3 月 14 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统[81]的公示信息，成都 SPV 的基本情况如下：

表 3-4-11 成都 SPV 基本情况

名称：	瑞运达通（成都）仓储服务有限公司
统一社会信用代码：	91510116MA7G3HK12H
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号 2 栋 1 楼 1 号
法定代表人：	田波

[81] 国家企业信用信息公示系统：www.gsxt.gov.cn。

注册资本：	5,400 万元人民币
成立日期：	2021 年 12 月 30 日
营业期限：	2021 年 12 月 30 日至 2071 年 12 月 29 日
经营范围：	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运直接持有成都 SPV 的 100%股权。中国外运对成都 SPV 的具体出资情况如下：

表 3-4-12 2024 年 12 月 31 日成都 SPV 股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	5,400 万元	0 元	100%

3.治理结构

根据成都 SPV 提供的公司章程等资料，成都 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；成都 SPV 设董事 1 名，由股东委派产生，不设监事。

4.违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 22 日出具的《企业信用报告》，成都 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现成都 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 22 日出具的《企业信用报告》，成都 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2024 年 12 月 31 日，

未在前述网站公布的信息中发现成都 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站(www.mee.gov.cn)、国家市场监督管理总局网站(www.samr.gov.cn)、国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)、财政部网站(www.mof.gov.cn)、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至 2024 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，成都 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有成都 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运持有的成都 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

第四章 尽职调查结论性意见

公募基金管理人和计划管理人通过适当尽职调查程序，合理认为本基金相关业务参与人及相关基础设施项目符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

中银中外运仓储物流封闭式

基础设施证券投资基金

之

财务顾问报告

财务顾问

CMS 招商证券

二〇二五年五月

释义

与公募基金相关的定义		
基金/本基金/基础设施基金/公募基金/基础设施 REITs/REITs 基金/本项目	指	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs	指	基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）
原始权益人/中国外运	指	中国外运股份有限公司
基础设施基金/基金	指	依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》《基础设施基金指引》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》等适用法律规定，在中华人民共和国境内公开募集设立的，投资并持有专项计划全部资产支持证券，并通过专项计划等特殊目的载体持有基础设施项目的中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人	指	基础设施基金的基金管理人，即中银基金管理有限公司，或根据《基金合同》任命的作为基金管理人的继任机构
基金托管人	指	基础设施基金的基金托管人，即招商银行股份有限公司，或根据基础设施基金文件任命的作为基金托管人的继任主体
与专项计划有关的定义		
专项计划管理人/资产支持证券管理人	指	根据《标准条款》担任专项计划管理人的中银资产管理有限公司，或根据《标准条款》任命的作为专项计划管理人的继任机构
专项计划托管人/资产支持证券托管人	指	根据《托管协议》担任专项计划托管人的招商银行股份有限公司北京分行，或其继任机构
扩募项目公司	指	专项计划进行历次扩募时，拟收购其全部股权的主体的合称
与基础设施项目相关的定义		
项目公司	指	持有符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的基础设施项目的持有人，即持有瑞达无锡物流项目的瑞达无锡、持有瑞达昆山物流项目的瑞达昆山、持有瑞达金华物流项目的瑞达金华、持有昆山千灯项目的昆山供应链、持有天津建合物流项目的天津建合、持有成都空港物流项目的成都空港的单称及/或合称，视上下文而定
瑞达无锡	指	瑞达无锡仓储服务有限公司，本项目的项目公司之一

瑞达昆山	指	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司，本项目的项目公司之一
瑞达金华	指	瑞达（金华）仓储服务有限公司，本项目的项目公司之一
昆山供应链	指	昆山中外运供应链有限公司，本项目的项目公司之一
天津建合	指	天津中外运建合仓储服务有限公司，本项目的项目公司之一
成都空港	指	中外运（成都）空港物流有限公司，本项目的项目公司之一
基础设施项目	指	指瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目、成都空港物流项目的单称及/或合称，视上下文而定
瑞达无锡物流项目	指	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目
瑞达昆山物流项目	指	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目
瑞达金华物流项目	指	金华中外运国际物流中心仓储物流项目
昆山千灯物流项目	指	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目
天津建合物流项目	指	中外运天津西青王稳庄物流中心项目
成都空港物流项目	指	中外运成都空港物流中心仓储物流项目
整租方	指	指分别承租瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目的承租人，即无锡物流、昆山物流、金华物流、外运物流昆山、外运物流天津的单称及/或合称，视上下文而定
无锡物流	指	无锡中外运物流有限公司，分立出项目公司瑞达无锡后的存续公司，也是瑞达无锡物流项目的整租方
昆山物流	指	昆山中外运物流有限公司，分立出项目公司瑞达昆山后的存续公司，也是瑞达昆山物流项目的整租方
金华物流	指	金华中外运国际物流有限公司，分立出项目公司瑞达金华后的存续公司，也是瑞达金华物流项目的整租方
外运物流昆山	指	中外运物流供应链（昆山）有限公司，昆山千灯物流项目的整租方
外运物流天津	指	中外运物流（天津）有限公司，天津建合物流项目的整租方
上海瑞达	指	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司，本项目的运营管理机构
外运长江	指	中国外运长江有限公司，项目公司瑞达无锡、瑞达昆山的股东
其他相关定义		
SPV/SPV 公司	指	根据特殊目的载体的相关交易安排，由原始权益人设立的特殊目的公司。本项目交易安排中，SPV 拟受让项目公司股权。专项计划获取

		SPV 股权后，SPV 将于与对应的项目公司应吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（除项目公司股权外）、负债。 SPV 指无锡 SPV、昆山 SPV、金华 SPV、千灯 SPV、天津 SPV 和成都 SPV 的单称及合称，是上下文而定
无锡 SPV	指	瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司，拟受让项目公司瑞达无锡的股权
昆山 SPV	指	瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司，拟受让项目公司瑞达昆山的股权
金华 SPV	指	瑞运达通（金华）仓储服务有限公司，拟受让项目公司瑞达金华的股权
千灯 SPV	指	瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司，拟受让项目公司昆山供应链的股权
天津 SPV	指	瑞运达通（天津）仓储服务有限公司，拟受让项目公司天津建合的股权
成都 SPV	指	瑞运达通（成都）仓储服务有限公司，拟受让项目公司成都空港的股权
外运投控	指	中外运物流投资控股有限公司
监管银行	指	根据《资金监管协议》担任 SPV 和/或项目公司监管银行的招商银行股份有限公司北京分行或其继任机构
登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
法律顾问	指	北京市金杜律师事务所或其继任机构，本项目的法律顾问
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）或其继任机构，本项目的会计师事务所
评估机构	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司或其继任机构，本项目的资产评估机构
资产支持证券持有人	指	任何持有资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得资产支持证券的投资者
投资者/资产支持证券投资者	指	按照资产管理合同的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给专项计划管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划收益、承担专项计划资产风险的主体，即基础设施基金
尽调基准日	指	2024 年 12 月 31 日
报告期	指	2022 年度、2023 年度及 2024 年度

国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所

风险揭示

一、重大风险提示

公募基金主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，公募基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施资产价格波动。公募基金重大风险包括但不限于：

（一）发售失败风险

公募基金募集期限届满，出现以下任意情形之一的，可能会导致公募基金发售失败：

1.基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；

2.基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；

3.原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

4.扣除战略配售部分后，网下发售比例低于公开发售数量的 70%；

5.导致基金募集失败的其他情形。

（二）交易失败风险

1.相关交易未能完成的风险

在基础设施基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的全部资产支持证券。中银资管（代表中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划）经过适当交易程序后向 SPV 原股东支付股权转让价款。资产支持专项计划向 SPV 实缴、增资（或有）并发放股东借款。SPV 在取得上述款项后，向项目公司原股东支付股权转让价款。若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，基础设施基金将面临交易失败的风险。

2.股东工商变更无法如期完成的风险

根据《SPV 股权转让协议》和《项目公司股权转让协议》的约定，需在规定期限内完成工商变更登记。其中，昆山千灯物流项目与天津建合物流项目需要办理企业性质由外资转为内资的手续。若上述手续未按约定完成，导致项目公司无法在规定期限内完成工商变更登记，基础设施基金将面临交易失败的风险。

3.SPV 与项目公司之间的反向吸收合并无法如期完成的风险

根据交易安排，项目公司将反向吸收合并 SPV，若工商部门拒绝办理反向吸收合并工商变更登记，或税务部门不认可反向吸收合并的税务处理安排，反向吸收合并安排将无法按照约定完成，原设计的税收筹划架构将无法实现，项目公司税务成本会增加，从而产生基金份额持有人的投资收益下降的风险。

（三）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且公募基金符合上市交易条件后，基础设施基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规、交易所规则或触及停牌条件等原因导致基础设施基金停牌。投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如公募基金因各种原因暂停或终止上市，投资者将面临风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（四）整租方运营情况对本项目稳定性的风险

瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山千灯及天津建合五个项目均由整租方整租运营，五家整租方全部为中国外运全资及控股子公司。

1.外部风险

整租方为底层客户提供综合物流服务，综合物流服务企业普遍面临市场有效需求不足、行业增速放缓、市场竞争加剧、区域分化、客户转型等潜在市场不确定因素，以及中美贸易摩擦等外部政治经济环境风险。具体而言：

1）外部经济环境风险

本基础设施项目中有 2 个项目位于综合保税区内，整租方的底层客户可能涉及进出口贸易业务。底层客户的进出口贸易业务仅对整租方货运代理业务造成一定影响，从五家整租方收入贡献合计占比上看，五个整租项目的货运代理业收入合计贡献 5.58%，占比较小。2024 年我国货物进出口总额比上年增长 5.0%，当前外部环境更加复杂严峻，美国关税政策带来全球贸易和供应链扰动，海运和空运货代市场的需求和运价水平不确定性增加。

2）市场有效需求不足的风险

从五家整租方收入贡献合计占比上看，合同物流收入贡献 94.42%。合同物流业务

所涉及的货物主要服务于国内市场，该业务发展与中国 GDP 增速、国内消费需求密切相关。2024 年，全国社会物流总额达 360.6 万亿元，同比增长 5.8%，增速比上年提高 0.6 个百分点。 但也要看到，国内有效需求仍显不足，居民消费能力和意愿有待提升，部分商品销售和服务消费较为低迷。若国内或整租方所在区域内经济情况大幅下滑，一方面可能由于存量客户业务量下滑或新客户业务增长不及预期，影响整租方的业务量水平和仓储需求，增加提前退租和到期不续租的风险；另一方面底层客户的经营压力可能传导至物流企业，影响整租方的综合服务价格、收入和盈利能力。

3）市场竞争风险

货运代理和合同物流是市场化和充分竞争行业，行业竞争可能由于船公司延伸开展物流服务、部分平台企业拓展 to B 业务等进一步加剧。整租方涉及的部分同行业产品和服务同质化程度较高，行业内竞争较为激烈，同时若本项目周边出现新增同类项目供应、整租方未能根据市场变化及时调整经营策略，或未能通过提升服务质量、完善产品结构等方式实现差异化，可能面临现有客户流失、新签合同服务价格下调、业务量及市场份额下滑等风险，从而影响基础设施项目运营稳定性。

4）行业区域分化的风险

综合物流行业的区域需求与地方经济发展水平、产业布局特征及政策支持力度高度相关。若部分地区因产业结构单一化（如过度依赖传统制造或资源型产业）、人口及消费外流或基础设施配套滞后等因素，导致区域经济增长动能不足，可能影响企业对仓储设施及物流服务的有效需求。此外，地方政府对物流枢纽规划的调整、区域性产业扶持政策的变动或新兴城市群资源虹吸效应的强化，可能进一步加剧区域间供需错配，进而对整租方整体经营稳定性构成挑战，导致部分区域仓储设施空置率攀升，从而对基础设施项目的运营稳定性造成影响。

5）客户转型的风险

综合物流行业的市场需求与下游客户的业务模式及供应链战略调整高度关联。若多个主要客户群体（如制造业、电商平台、零售企业等）基于成本优化、效率提升或数字化转型需求，大幅调整其仓储物流策略（如自建仓储体系、向智能化仓储转型、缩短供应链层级或采用分布式仓配模式），且极端情况下，中国外运未能及时对其赋能引流，可能导致第三方仓储物流服务的需求结构性减少。整租方可能面临客户黏性下降、存量

订单流失及议价能力走弱等风险，进而对其盈利稳定性造成影响。

2.内部风险

1）整租方经营风险

整租方为区域内客户提供综合物流服务。本基金有五个项目目前采用整租模式运营，项目公司按签约时点市场价格（由第三方评估公司调研评估确定）将仓库租赁予整租方，由整租方向底层客户提供综合物流服务。以 2024 年度数据为例，五个整租项目所贡献的租金和物业管理费收入占本基金整体营业收入的 81.27%。若国内需求不能有效提振，甚至进一步低迷，部分底层客户结束与整租方的长期合作不再续约，同时储备的底层客户无法提供足额的业务量和收入支持，整租方可能出现经营风险，且极端情况下，原始权益人中国外运及下属子公司无法向整租方提供业务支持时，整租方不能有效履约，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

2）整租方到期不续租的风险

截至本财务顾问报告出具之日，五个整租项目已续签五年租约，租赁期将延续至 2032 年 1 月、3 月及 2033 年 3 月、7 月。若整租方出现较大经营风险，且极端情况下若中国外运经营情况恶化，导致无法为整租方提供有力支持，将可能出现整租方在租约到期后不续租的情况。由于整租方租赁面积较大，短期内项目公司若无法找到可替代承租人，可能产生空置面积，导致项目的租金收入、物业管理费收入下降，该等情况下将影响项目现金流稳定性，对基金投资收益造成不利影响。

3）整租方违约风险

整租方违约包括拒绝履行租金支付义务、延迟缴纳租金、提前退租、违法改造基础设施项目导致项目遭受损失等，该等情形下将影响基础设施项目运营稳定性，对本基金的投资收益带来不利影响。五个整租项目的整租方均为中国外运全资及控股子公司，若整租方经营下滑，对仓储物流需求降低，极端情况下，中国外运经营下滑，无法向整租方提供支持，可能导致整租方违约。整租方提前终止租赁合同，赔付 3 个月租金，但项目公司在 3 个月内仍未找到新的整租租户，则可能影响本项目运营稳定性。

二、与公募基金相关的风险

（一）集中投资风险

1、投资范围集中风险

基础设施基金存续期内 80%以上基金资产投资于仓储物流类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，基础设施基金将具有较高的集中投资风险。

2、基础设施项目收入来源单一风险

基础设施基金投资的基础设施项目收益大部分依赖于租赁收入，收入来源类型较为单一，或将会对基础设施基金造成不利影响。此等影响或风险的来源包括但不限于承租方无法按时缴纳租金及物业管理费、承租方违约、承租方续约但减少租赁面积等。

（二）基金价格波动风险

公募基金主要资产投资于基础设施项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起公募基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，基础设施基金在上海证券交易所上市，会因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（三）流动性风险

公募基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。此外按照《基础设施基金指引》要求，公募基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此公募基金上市初期可交易份额并非全部份额，公募基金面临因上市交易份额不充分，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现，并可能丧失其他投资机会的风险。

（四）管理风险

基础设施基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人对基金资产的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理。相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（五）利益冲突风险

基础设施基金的原始权益人为中国外运。原始权益人及其关联方、运营管理机构在个别基础设施项目同区域内持有或管理与基础设施基金投资的基础设施项目同类型的资产。基础设施基金在存续期间，可能继续向上述企业收购此类资产及委托其运营资产。因此，基础设施基金与原始权益人和运营管理机构之间存在潜在的利益冲突风险。

（六）新类型基金不达预期风险

基础设施 REITs 属于新的基金类型，市场缺乏用以判断其表现的历史数据，可能难以准确评价该类型基金的市场表现。基金管理人提供的资料未必能准确反映公募基金未来经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资者投资公募基金获得预期收益。

（七）税收等政策调整的风险

公募基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益，相关政策变动可能导致基础设施基金的各层级及相关参与方的纳税水平发生变化，进而导致公募基金的投资收益发生变动。

（八）市场风险

基础设施基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具以及中国证监会允许投资的其他金融工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使基础设施基金资产面临潜在的风险。主要风险如下：

1.信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或者由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2.利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动。如果市场利率上升，基础设施基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3.收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4.利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

5.市场供需风险

宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金规模和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6.购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有基础设施基金资产实际购买力下降。

（九）基金份额交易价格折溢价风险

基础设施基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。基础设施基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格。该交易价格可能受基础设施基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响。此外，基础设施基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行会计处理、估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十）基金份额解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。其他专业机构投资者可以参与基础设施基金份额战略配售，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能因为交易所《新购入基础设施项目指引》等监管规定和规则

导致限售，限售到期时将面临集中解禁。若投资者届时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

三、与专项计划相关的风险

公募基金成立时主要投资于中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券，并持有其全部份额。专项计划取得 SPV 股权后，SPV 与项目公司反向吸收合并，最终公募基金通过持有资产支持专项计划取得 6 家项目公司的全部股权。公募基金未来亦可投资于其他基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

（一）专项计划不能成功备案的风险

基金合同生效后，公募基金在扣除需预留的全部资金和费用后的剩余基金资产全部投资于中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划。如中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划未能成功备案，可能导致公募基金无法投资于中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划，公募基金面临提前终止的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即公募基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致专项计划、公募基金基金合同提前终止。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划托管账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划托管账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（四）资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构尽职履约风险

专项计划的正常运行依赖于资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等参与主体的尽责服务，存在资产支持证券管理人违约违规风险、资产支持证券托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

（五）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，上交所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（六）法律、政策环境改变的风险

专项计划为创新产品，专项计划运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如专项计划存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划的投资收益水平。

（七）流动性风险

如遇极端情况，在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

四、仓储物流行业的风险

（一）宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及电商、品牌零售、第三方物流等行业的增长，城市群的发展，以及行业相关政策的支持，为仓储物流行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素对仓储物流行业的发展趋势造成重大不利影响，对仓储物流资产产生的不利改变包括但不限于：

1.租户继续租赁以及及时支付租金的能力下降；

2.新增租户的拓展以及现有租户的留存更加困难，对维持高出租率及租金水平产生负面影响；

3.基础设施项目租金收入水平和收入面临下行压力；

4.基础设施资产的估值下跌；

5.基础设施项目出售处置的时间延长，难度增加；

6.基础设施项目寻求外部借款的条件恶化，可能无法获得充足必要融资或被动接受更苛刻的融资条件；

7.一家或多家保险公司无法兑现承诺；

8.交易对手风险增加（任何交易对手无法按照交易条款履行责任）。

（二）规划风险

仓储物流基础设施项目所在城市政府相关部门，可能会对全市整体的用地规划进行调整或升级，产业地理重心将随之发生变化，导致基础设施项目所在区域的产业结构改变。产业结构的改变可能会对基础设施项目的市场客户带来不利影响，造成租赁需求降低等对基础设施经营不利的结果。同时，基础设施项目的稳定运营亦依赖项目周边的社会化便利设施，若前述调整或升级造成社会化便利设施无法继续提供相应服务，特别是交通网络的不利变化，则会对基础设施项目的特点属性带来不利影响，降低基础设施项目在所在城市仓储物流市场的吸引力，对项目运营带来较大压力。

（三）相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、园区及管委会对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

（四）行业竞争加剧的风险

仓储物流是充分市场化的行业，行业整体竞争情况可能加剧。同时，基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。另外，仓储物流基础设施项目的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，可能对基础设施项目的设计和硬件配置提出特殊的要求，使现存项目需要通过改造升级以适应新的市场需求。

（五）国际贸易的风险

本基础设施项目中有部分项目位于综合保税区内，整租方客户的终端底层客户可能涉及进出口贸易业务。其运营表现可能受到出口贸易量减少、关税增加等因素的影响，进而导致基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动，将可能影响基金收益分配

水平的稳定。

五、与基础设施项目相关的风险

（一）基础设施项目运营风险

公募基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

公募基金投资的底层基础设施项目分别位于江苏省无锡市、江苏省苏州市昆山市、浙江省金华市、天津市西青区、四川省成都市，其运营表现可能受到当地经济发展不及预期、当地区域竞争力下降、当地仓储物流项目供应过剩等因素的影响。

极端情况下，若基础设施项目经营不善的，项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致项目公司破产清算，进而给公募基金的收益造成不利影响。

（二）基础设施项目运营、管理、改造相关的风险

基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，公募基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

公募基金存续期间，基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对公募基金的收益造成不利影响。

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致公募基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

（三）基础设施资产土地使用权年限无法覆盖公募基金预计存续期的风险

基础设施基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于 2056 年 12 月 30 日起至 2064 年 11 月 29 日止陆续到期。根据相关法律及证照，基础设施基金成立时拟投

资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2056 年 12 月 30 日（瑞达无锡物流项目）、2058 年 2 月 13 日（瑞达昆山物流项目）、2059 年 10 月 9 日（瑞达金华物流项目）、2063 年 12 月 22 日（昆山千灯物流项目）、2064 年 11 月 9 日（天津建合物流项目）及 2060 年 10 月 18 日（成都空港物流项目）到期。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的土地使用权剩余期限最短的瑞达无锡物流项目约为 32 年，最长的天津建合物流项目约为 40 年，基础设施基金产品的存续期限为 40 年。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权持有人可能须（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，公募基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收基础设施资产，则根据该计算基准向公募基金支付的补偿金额可能低于公募基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对公募基金造成重大不利影响。

（四）基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险

公募基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让专项计划份额、SPV 公司股权及债权、项目公司股权及债权、基础设施项目等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响公募基金获得的现金流规模，进而导致基金份额持有人投资收益降低，乃至导致投资本金损失。此外，由于基础设施项目流动性较弱，可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。

（五）基础设施项目用途不一致的风险

基础设施项目所属的土地使用权与部分房屋的实际用途之间存在差异，可能导致项目公司因违反规定用途而面临行政强制措施（包括罚款、整改及收回等），对公募基金造成不利影响。瑞达金华物流项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013）、《国有土地使用证》（金市两区国用（2009）第 3-89 号）、《不

动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号）载明土地用途为工业用地，因此可能存在瑞达金华物流项目实际用作于仓储用途与土地规划用途不一致的风险。

对应的风险缓释措施如下：

根据现行有效的《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》[1]第五十六条、第八十一条的相关规定，建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020修正）》[2]第二条的规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

根据《金东区工业地块出让条件预审表》，金东开发区 12 号地块用途为工业用地，产业类型为仓储业，且该项目符合《产业结构调整指导目录（2005 年本）》[3]鼓励类第二十五项第二条[4]，且金华市国土资源局于 2008 年 9 月 5 日发布《金华市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（金市工土让告字[2008]13 号），载明金东开发区 12 号地块用途为工业用地，产业类型为仓储。同时，根据金华市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 20 日出具的《金华市自然资源和规划局关于<中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示>的复函》，根据城市功能合理复合化发展、推进存量空间的精细化提升及控制性规划等相关要求，本地块按照工业用地性质出让，土地《出让

[1] 《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》，2019 年 8 月 26 日发布，2020 年 1 月 1 日实施。

[2] 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》，2020 年 12 月 29 日发布，2021 年 1 月 1 日实施。

[3] 《产业结构调整指导目录（2005 年本）》（国家发展和改革委员会令第 40 号），2005 年 12 月 2 日发布并实施，被 2011 年 3 月 27 日发布、2011 年 6 月 1 日实施的《产业结构调整指导目录（2011 修正）》、2013 年 2 月 16 日发布、2013 年 5 月 1 日实施的《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录（2011 年本）>有关条款的决定（2013）》相继修订，现已被 2019 年 10 月 30 日发布、2020 年 1 月 1 日实施的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》废止。

[4] 根据《产业结构调整指导目录（2005 年本）》，鼓励类第二十五项第二条系指粮食、棉花、食糖、食用油、化肥、石油等重要商品的现代化仓储等物流设施建设。

合同》用途为工业用地，不动产证号为浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号，登记权利人为瑞达（金华）仓储服务有限公司，证载土地用途为工业，并按照产业政策允许用于仓储物流。项目用地的土地性质及实际用途符合规划要求及规划相关法律法规。

（六）现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

公募基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，本项目中影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及基础设施项目运营方的运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，公募基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（七）关联交易及利益冲突风险

基金管理人将委托原始权益人及与整租方存在关联方的运营管理机构协助基金管理人，开展包含租约续签等工作在内的运营管理工作，存在关联交易风险，可能对基金份额持有人利益产生不利影响。

公募基金基础设施项目中 5 个项目的整租方均为原始权益人中国外运实际控制。原始权益人和整租方的主营业务包括：1）物流仓储服务；2）货运代理服务；3）物流运输服务；4）供应商管理（寄存）库存服务等。不排除原始权益人和整租方因业务需要租用本项目以外的仓储资产的情形，也不排除原始权益人和整租方在招租、项目收购等方面与公募基金存在竞争，由此可能产生相关利益冲突可能对公募基金的运营存在一定影响。

（八）基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

本项目评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用收益法对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，因此评估结论不应当被认为是基础设施项目可实现价格的保证，存在评估值高于基础设施资产公允价值的风险。

（九）基础设施项目的政策风险

政策风险所指的政策包括但不限于区域政策、产业政策和土地政策。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。产业政

策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。土地政策是指政府有关土地性质用途开发方面的政策。以上政策的重大变化可能对公募基金的运作产生负面影响。

（十）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

公募基金的业务过程中可能会发生意外事件。基础设施项目维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

（十一）重要现金流提供方风险

基础设施基金有 5 个项目采用整租模式运营，项目公司按签约时点市场价格（可由第三方评估公司调研评估确定）租赁予整租方，由整租方向底层客户提供综合物流服务。以 2024 年度数据为例，5 个独立的整租方所贡献的租金和物业管理费收入占基础设施基金整体营业收入的 81.27%。在基础设施基金存续期内，若整租方出现提前终止协议、减少租赁面积、拒绝履行租约或拖欠租金、经营陷入困境等情况时，可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

本项目 5 个整租方均为中国外运股份有限公司控股子公司，如基础设施基金存续期间内整租方发生股权变动，可能会导致其运营能力、获客能力下降，对于整租方的续约能力和续签意愿等产生不利影响。

（十二）租约集中到期风险

本次项目的四个项目公司，瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山千灯与整租方签订的租赁协议将在 2027 年 1 月至 3 月集中到期，并已续签五年租约。上述 4 个项目的已租赁面积占本产品项下仓储资产可租赁面积的 59.98%，存在因租约都集中在 2032 年到期后未能续租且未能获取新租户入驻而导致出租率下降的风险，导致基础设施基金的租金、物业管理费收入下降。

（十三）空置期风险

因成都空港物流项目直接与租户签订租赁合同，若承租人在租约到期后出现不续租情况，且短期内无法找到可替代的承租人，将产生空置面积和空置期。成都空港物流项目整体可出租面积占基础设施基金全部项目的比例约 16.13%，因此该项目空置情形将

影响基础设施基金租金和物业管理费收入的稳定性，对现金流产生不利影响。因瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目及天津建合物流项目均与原始权益人旗下的相关主体签订了 5 年的整租协议，截至 2024 年 12 月 31 日，在上述整租协议合同期限内，本项目整体平均出租率为 95.62%，空置期风险较低。

（十四）部分项目土地受让经济指标未达预期风险

瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目和天津建合物流项目在初始土地取得阶段，项目所涉土地出让文件中所明确约定出让宗地的经济指标，具体如下：1）根据金华物流与金华市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013）以及瑞达金华与金华市自然资源和规划局签订的《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补[2022]8 号），约定出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或备案登记的金额人民币 33,623.64 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,700 元，且达产后每亩产税收不低于人民币 5 万元；2）《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》（昆地（2013）工挂字第 86 号）中挂牌出让地块位置及规划指标概况的规定，投资强度为 55 万美元/亩；昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府签订的《千灯土地出让合同》的《补充条款》第四条的规定，合同项下宗地工业项目资产总投资，按昆商资审字[2013]15036 号项目批文核准额度为不低于 6,900 万美元；3）根据天津建合与天津西青区国土局签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016），约定出让宗地的项目固定资产总投资不低于备案金额人民币 31,009 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述三个项目未达到上述罗列的经济指标的要求，但项目所在地的金华市自然资源和规划局、昆山市自然资源和规划局和天津市规划和自然资源局西青分局分别出具相关函件，确认对中国外运拟以转让瑞达金华、昆山供应链和天津建合 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。

同时，原始权益人分别就瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目和天津建合物流项目未达到上述罗列的经济指标的要求的情况作出承诺如下：1）在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同项下有关瑞达金华物流项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运及中

国外运控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由中国外运及中国外运控股子公司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失；2）在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关昆山千灯物流项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失；3）在基础设施 REITs 存续期间，前述土地出让合同项下有关天津建合物流项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求天津建合按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施 REITs 带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

（十五）基础设施项目运营收入相关风险

1.承租人违约风险

基础设施项目的主要收入来源为租金收入。基础设施项目运营期间，虽然在租赁协议中已对可能面临的承租人违约情形，包括但不限于承租人出现租金欠缴、迟缴、提前退租甚至租金损失等情况做出了明确约定，造成出租方财产损失的，将直接扣划承租人应承担的违约金或者出租方由此遭受的实际损失，但存在上述违约金可能无法覆盖基础设施项目由于承租人的违约情形导致的全部租金损失，上述情况将对基础设施基金的投资收益带来不利影响。

2.区域仓储物流市场竞争风险

基础设施基金拟购入基础设施项目属于仓储物流行业，市场竞争激烈。宏观经济发展放缓，租户所属行业发展出现波动，当地政策和规划改变，以及电商和第三方物流企

业自建仓储物流项目增多等影响，都可能影响当地仓储物流市场的供需关系。基础设施基金各项目所在区域新增土地供应以及竞争对手的加入，可能增大基础设施项目周边可比仓库供给。若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，则对基础设施项目维持出租率、保持甚至提高租金水平方面产生压力。

3.基础设施项目未进行租赁登记备案风险

基础设施基金基础设施项目正在履行的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续，可能会受到处罚的风险。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，项目公司可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。本项目可能因上述租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

4. 保税区进出口贸易风险

本基础设施项目中的瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目分别位于无锡高新区综合保税区、昆山综合保税区，整租方与项目公司之间的仓库租赁业务不直接受进出口贸易影响，但整租方服务的终端客户可能涉及进出口贸易业务，整租方的运营业绩收入表现或可能受到出口贸易量减少、关税增加等因素的影响，进而导致其运营过程中租金、收费等收入的波动，若上述收入波动，造成整租方无法正常履约的，将可能影响本基金项下投资人获得的收益分配水平稳定。

（十六）基础设施项目处置风险

基础设施基金若对基础设施项目进行处置的方式包括转让资产支持证券、SPV 公司股权及债权、项目公司股权及债权、基础设施项目等。若未来基础设施基金处置基础设施项目，由于项目的公允价值可能受到市场景气程度、政策变化及其他不利因素等影响，导致处置收入存在不确定性；或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响基础设施基金的处置收入，导致基金投资收益下降，导致投资本金损失。此外，由于基础设施项目流动性较弱，可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。

此外，基础设施项目所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地或基础设施项目产权转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求都会

对项目处置构成影响。若出现前置审批等转让限制，基金管理人将积极促使基础设施项目达成转让条件，并推进相关方的审批流程，尽快解除转让限制。基金管理人还将积极协调运营管理机构和原始权益人的相关资源推进基础设施项目的处置进程。

六、与交易安排有关的风险

（一）相关交易未能完成的风险

详见一、重大风险揭示之（二）交易失败风险。

（二）公募基金要求或决定无法及时、有效传递的风险

公募基金通过特殊目的载体间接持有对应基础设施项目的完全所有权，公募基金将通过中间各层特殊目的载体向项目公司提出要求或传达决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关要求或决定无法及时、完全有效传递至项目公司，由此可能对项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响。

（三）股东工商变更无法如期完成的风险

根据《SPV 股权转让协议》和《项目公司股权转让协议》的约定，需在规定期限内完成工商变更登记。其中，昆山千灯物流项目与天津建合物流项目需要办理企业性质由外资转为内资的手续。若上述手续未按约定完成，导致项目公司无法在规定期限内完成工商变更登记，基础设施基金将面临交易失败的风险，

（四）SPV 与项目公司之间的反向吸收合并无法如期完成的风险

根据交易安排，项目公司将吸收合并 SPV，基金管理人在基金成立后尽快办理项目公司对 SPV 吸收合并事宜。吸收合并的工商变更安排需要得到工商部门的认可，吸收合并的税务处理安排需要得到税务部门的认可，但在实际操作中，当地工商部门可能无法或拒绝办理吸收合并的工商变更登记，或税务部门可能不认可吸收合并后的税务处理安排。因此，吸收合并安排存在无法完成工商变更登记、无法被税务部门认可的风险。届时，基金交易结构的设计可能达不到预计的税收筹划效果，从而降低基金份额持有人的收益。

（五）交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险

公募基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得公募基金和特殊目的载体的设立和存续面临法律风险。

（六）基金管理人及基金托管人更换的风险

公募基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的完全所有权，专项计划的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关规定需要更换的，是否可能会导致公募基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定；如根据届时适用的法律需要更换的，可能会对公募基金运作的稳定性造成不利影响。

（七）SPV 及项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

根据交易安排，SPV 和项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权前，SPV 和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让 SPV 及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响 SPV 和项目公司的正常运营，从而产生基金份额持有人的投资收益下降的风险。

七、公募基金其他风险

（一）信用风险

公募基金在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

（二）管理风险

在公募基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

（三）技术风险

在基金的日常交易中，基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等主体面临因技术系统的故障或者差错而影响交易的风险，可能导致基金份额持有人的利益受到影响。

（四）操作风险

基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等在业务操作过程中，可能发生因操作失误或违反操作规

程而引起的风险。

（五）合规性风险

指公募基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者公募基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

（六）政策变更风险

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制的因素的变化， 使公募基金或基金份额持有人利益受到影响的风险，例如，监管机构基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起公募基金净值波动的风险；相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起公募基金净值波动的风险等。

（七）其他风险

1.战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致公募基金资产的损失。

2.金融市场危机、行业竞争、代理商违约、基金托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致公募基金或者基金份额持有人利益受损。

3.因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

4.公募基金存续期间，如发生其他不可预知且基金管理人无法防范的风险，可能会对公募基金产生不利影响。

（八）公募基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

公募基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下公募基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对公募基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买公募基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

八、财务顾问提示

本财务顾问报告揭示的风险事项仅为列举事项，未能详尽列明公募基金的所有风险。投资人在参与公募基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施 REITs 相关规则，自主判断公募基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

目录

风险揭示 6

一、重大风险提示 6

二、与公募基金相关的风险 9

三、与专项计划相关的风险 13

四、仓储物流行业的风险 14

五、与基础设施项目相关的风险 16

六、与交易安排有关的风险 24

七、公募基金其他风险 25

八、财务顾问提示 26

第一章 尽职调查概况 31

一、财务顾问声明 31

二、财务顾问承诺 32

三、尽调基准日 32

第二章 尽职调查程序与方法 33

一、尽职调查程序 33

二、尽职调查方法 33

第三章 基础设施基金情况 36

一、基础设施基金整体架构 36

二、基础设施基金涉及的交易安排 37

第四章 业务参与人 44

一、原始权益人 44

二、运营管理机构 76

三、基金托管人.....44
四、资产支持专项计划托管人.....95
五、基金管理人.....96
六、资产支持证券管理人.....101
七、SPV.....102
第五章 项目公司.....114
一、基础设施项目的运营模式.....114
二、瑞达无锡仓储服务有限公司.....114
三、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司.....134
四、瑞达（金华）仓储服务有限公司.....154
五、昆山中外运供应链有限公司.....173
六、天津中外运建合仓储服务有限公司.....194
七、中外运（成都）空港物流有限公司.....217
第六章 基础设施资产.....237
一、基础设施资产基本信息.....237
二、基础设施资产的权属情况.....237
三、基础设施资产的抵质押情况.....238
四、基础设施资产的评估价值.....239
五、基础设施资产的合法合规性.....241
六、基础设施资产的流转条件和限制.....292
七、基础设施项目运营概况.....302
八、基础设施资产所在行业及区域情况分析.....316
九、基础设施资产的未来现金流情况.....335
十、原始权益人和/或其实际控制的关联方持有的竞品项目情况.....342

第七章 财务顾问内部审核程序及内部审核意见 346

一、立项审核流程 346

二、质控审核流程 346

三、内核审核流程 346

第一章 尽职调查概况

招商证券股份有限公司受中银基金管理有限公司委托，担任本次中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之财务顾问，就本项目出具财务顾问报告。

本财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》以及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》和其他法律、法规的有关规定，根据本项目各主要参与方提供的有关资料和承诺编制而成。本项目各主要参与方保证资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，发表财务顾问报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

一、财务顾问声明

（一）本财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具财务顾问报告；

（二）本财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。本财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

（三）截至尽调基准日，本财务顾问就本项目相关事宜进行了审慎核查，本财务顾问报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（四）本财务顾问同意将本财务顾问报告作为基金管理人本次交易的法定文件，报送相关监管机构，随招募说明书上报上交所并上网公告；

（五）对于本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断；

（六）本财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明；

（七）本财务顾问报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

二、财务顾问承诺

（一）本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与基金管理人和本项目各主要参与方披露的文件内容不存在实质性差异；

（二）有关本项目的财务顾问专业意见已提交内核机构审查，内核机构同意出具本财务顾问报告；

（三）本财务顾问在与基金管理人接触后至担任财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

三、尽调基准日

本基础设施基金尽调基准日为 2024 年 12 月 31 日。

第二章 尽职调查程序与方法

一、尽职调查程序

本次尽职调查程序分为：

（一）对基础设施项目的基本情况和项目资料进行审查，现场走访。

（二）对基础设施资产现金流的真实性、稳定性、分散度进行审核。

（三）对基础设施项目公司的高级管理人员及重要部门进行面对面访谈。

（四）项目进行过程中，与参与主体各方进行不定期的电话会议，确保参与主体各方及时、准确地获得与基础设施项目有关的信息。

二、尽职调查方法

（一）对各业务参与人的调查方法

1.取得各业务参与人的业务资质材料；

2.查阅行业资料；

3.通过网站、政府文件、专业报刊、专业机构报告等多渠道了解公司所在行业的产业政策、未来发展方向，查阅行业研究报告、借鉴行业权威部门资料；

4.查阅公司与基础资产相关的合同情况；

5.询问公司未来的发展计划和业务发展目标；

6.查阅报告期内公司章程、各项治理制度规定等文件资料；

7.查阅公司有关税收优惠、财政补贴的依据性文件等资料；

8.与评估机构、律师事务所、会计师事务所进行交流；

9.查阅公司业务流程文件；

10.计算主要财务指标，分析公司盈利能力、偿债能力及营运能力；

11.查询公司历史信用表现、主要债务情况、授信使用状况及对外担保情况；

12.取得主要业务参与人相关业务管理制度及风险控制制度，并判断其合理有效性；

13.对相关财务数据和财务指标进行对比分析，分析其变动趋势及原因；

14.查询公司在中国人民银行征信系统、工商行政管理部门的企业信用信息系统等公共诚信系统中的信用记录；

15.查阅公司出具的说明性文件。

（二）对基础设施资产的调查方法

1.基础设施资产的安全性及投资价值

调查基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况；基础设施资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况。

调查基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况；经营许可或其他经营资质的期限情况；工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况；是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

调查基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划；基础设施资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；基础设施资产各项设施设备现状；基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

调查基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对基础设施资产现金流稳定性的影响；基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；基础设施资产运营相关的客群分析；区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析；区域内可比竞品分析等；

2.基础设施资产的现金流真实性

调查基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效；价格或收费标准是否符合相关规定。

3.基础设施资产的现金流稳定性、分散度

调查项目运营是否满三年并对基础设施资产的现金流构成以及至少最近三年的资

产收益、盈利、经营性净现金流等历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性。

调查基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入；结合基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等因素，对现金流提供方的集中度风险进行分析。

4.基础设施资产的评估与现金流预测情况

结合可供分配金额测算报告及评估报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性。

5.重要现金流提供方

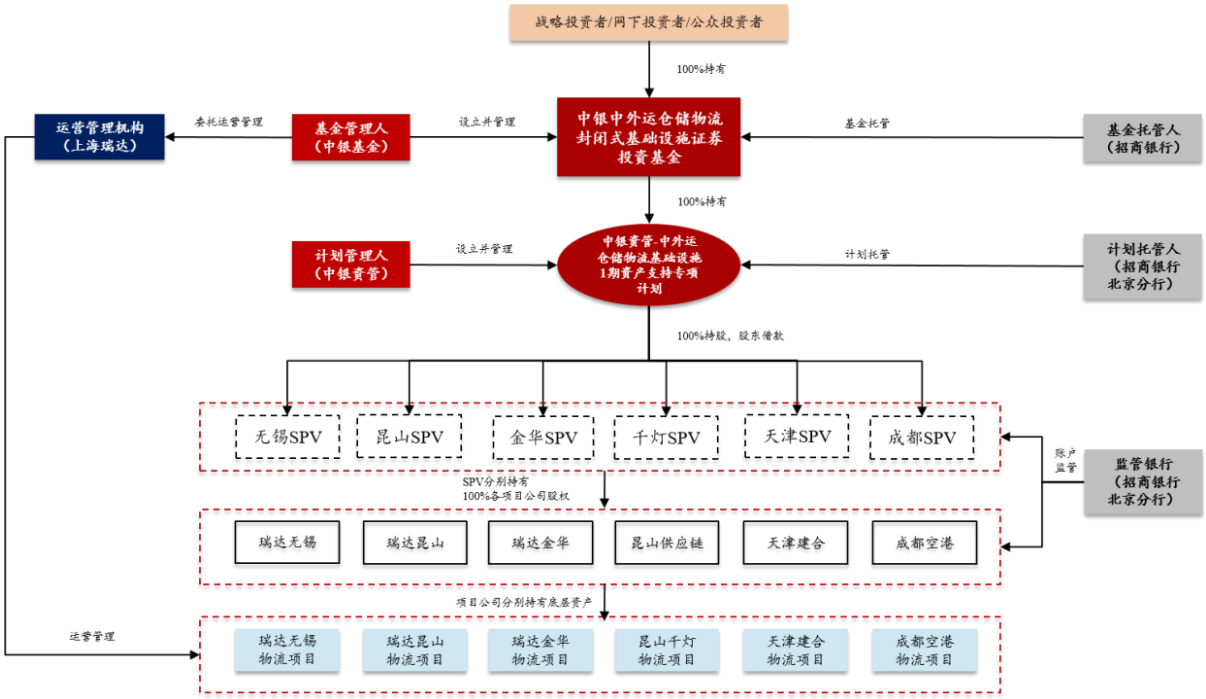
调查重要现金流提供方的主营业务、经营情况、财务情况、持续经营能力、公司主体评级情况（如有）、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况以及债务人历史偿付情况（如有）。

调查重要现金流提供方最近三年内是否存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形，核查是否影响重要现金流提供方的履约能力。

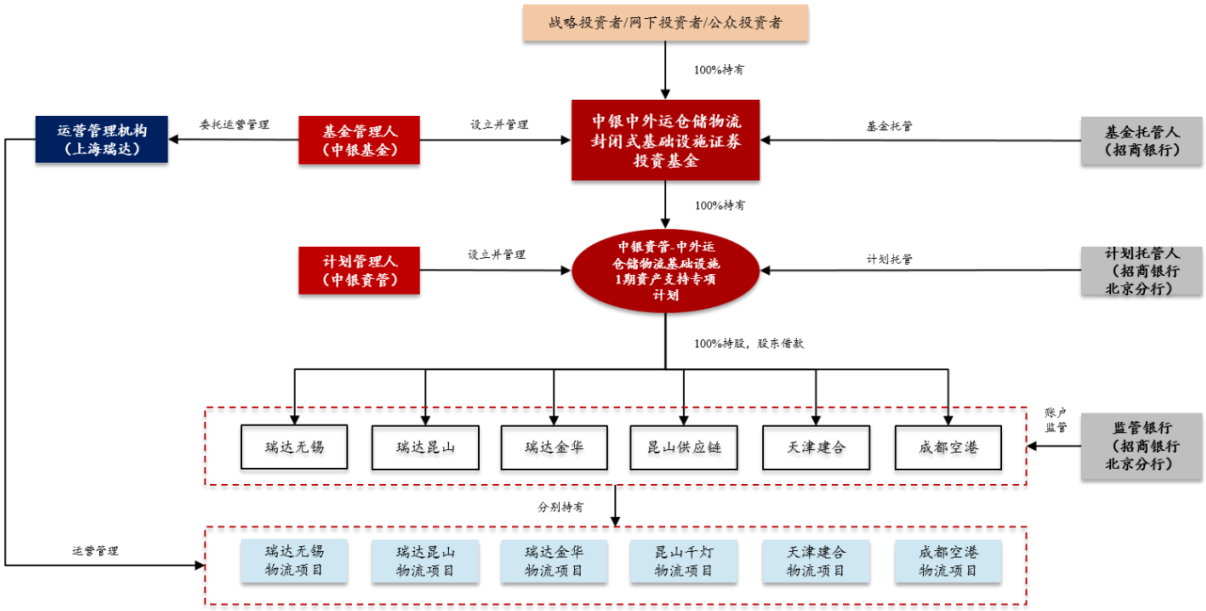
第三章 基础设施基金情况

一、基础设施基金整体架构

基础设施基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，在项目公司吸收合并 SPV 之前，形成的整体架构如下图：



基础设施基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划交易文件约定的交易，并在项目公司吸收合并 SPV、SPV 注销、项目公司的股东变更为中银资产管理有限公司（代表资产支持专项计划）后，所形成的整体架构如下图：



二、基础设施基金涉及的交易安排

（一）基金合同生效与基金投资

1.基础设施基金基金合同的生效

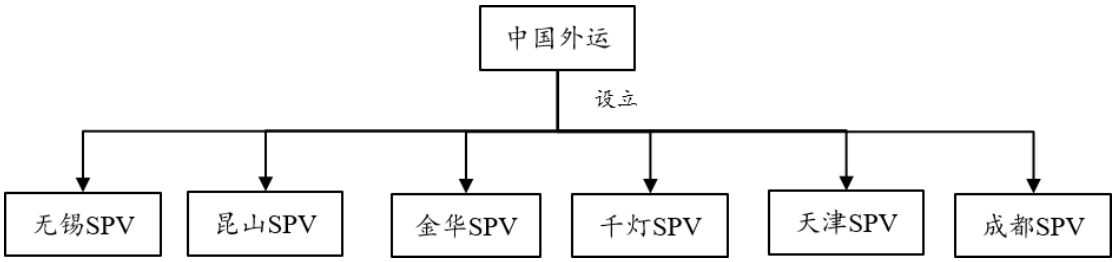
基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。基金合同的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

2.基础设施基金的初始投资

根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，基础设施基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟用于认购由中银资管设立的中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的全部份额，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，基础设施基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。基金层面预留费用约 212.35 万元。

（二）专项计划的设立与投资、SPV 股权与债权、项目公司股权与债权安排

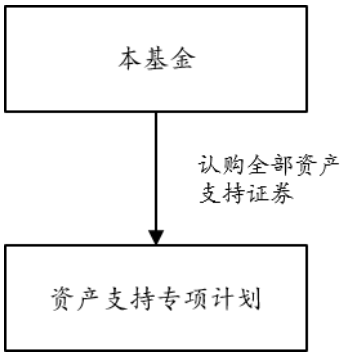
1.原始权益人在项目公司所在地分别设立 6 家 SPV。



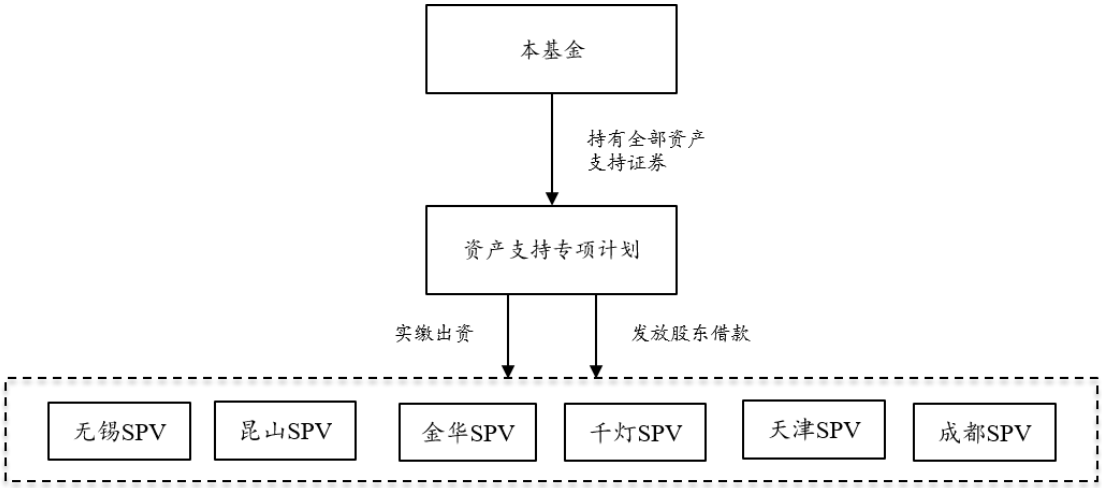
2.6 家 SPV 与持有标的基础设施项目的 6 家项目公司原股东，分别签署《项目公司股权转让协议》受让项目公司的 100%股权。最终股权转让价款将以各方一致认可的项目公司股权在股权转让基准日的评估值为依据，由各方在专项计划设立日后 5 个工作日内根据基础设施基金询价情况及专项计划实际募集规模协商一致确定。本步骤中 SPV 与项目公司原股东间暂不支付价款，待后续专项计划收购 SPV 后，再完成价款支付。

3.基金管理人根据与计划管理人签订的《认购协议》，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项

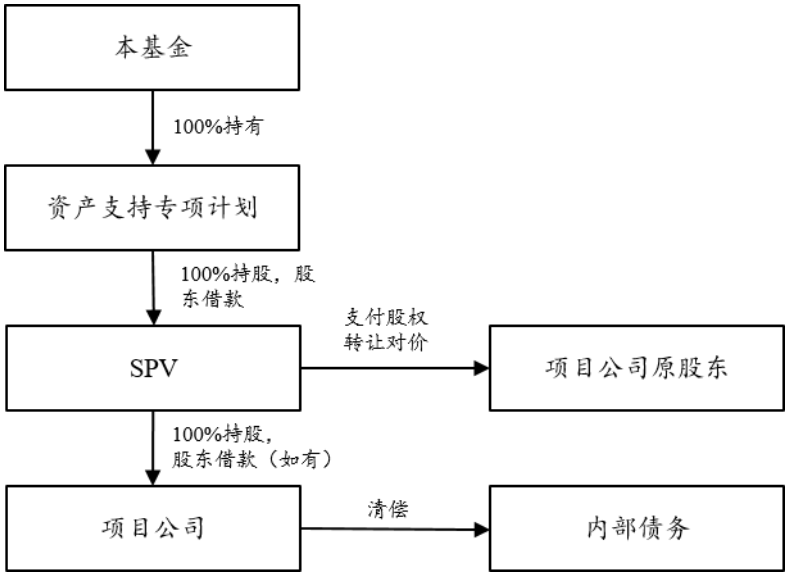
计划，基金管理人取得资产支持证券的全部份额，成为资产支持证券唯一持有人。



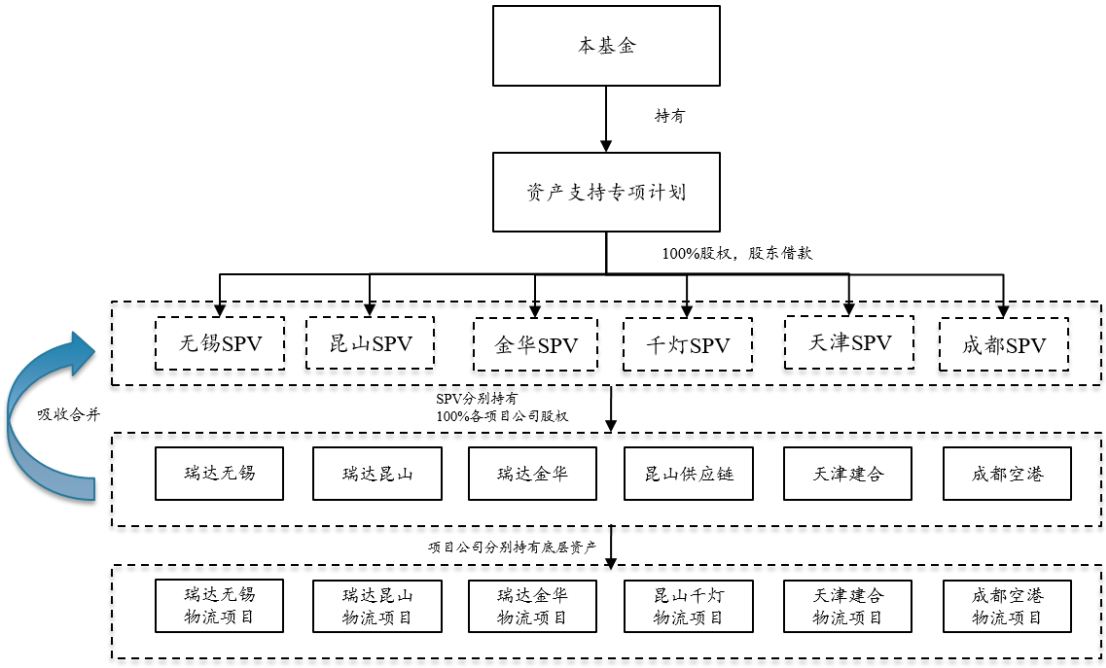
4.专项计划向原始权益人中国外运收购 SPV 股权，并实缴及增加（或有）注册资本。根据《SPV 股东借款协议》，通过股东借款的方式，向 SPV 发放借款并完成 SPV 层面的股债结构的搭建。



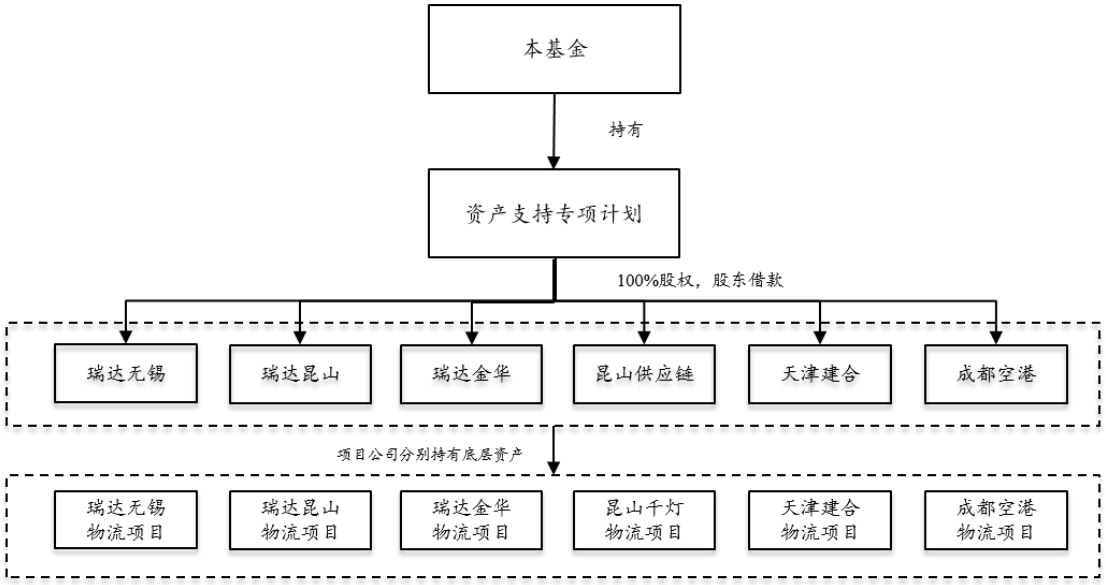
5.《项目公司股权转让协议》生效后、SPV 取得实缴资金及股东借款后，SPV 向项目公司原股东支付项目公司股权转让价款。



6.根据《吸收合并协议》及《债权债务确认协议》，在 SPV 完成收购项目公司后，项目公司吸收合并对应的 SPV，注销 SPV 的独立法人地位，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 的全部资产、负债、人员、合同及其他一切权利义务。



项目公司及 SPV 完成反向吸收合并后，股权结构如下：



（三）项目公司股权转让对价支付、股权交割、工商变更登记安排

1.《项目公司借款协议》相关安排

成都空港拟于交割日前分别同瑞达昆山和天津建合签署、昆山供应链拟于交割日前同瑞达金华签署《项目公司借款协议》，向其出借资金用于其偿还存量有息负债。除项目公司间关联资金借贷外，项目公司的其余存量有息负债需在交割日前清偿完毕。特别地，在计划管理人相继成为 SPV、项目公司（SPV 与项目公司吸收合并后）股东后，就项目公司之间的存量关联资金借贷，计划管理人有权根据届时适用的法律法规要求的范围内要求项目公司调整该等关联借贷的利率。

2.《SPV 股权转让协议》及《SPV 股东借款协议》相关安排

（1）SPV 股权转让价款支付及注册资本实缴

《SPV 股权转让协议》签署各方一致确认，6 家 SPV 的股权转让价款均为人民币 1 元。在《SPV 股权转让协议》约定的支付条件全部成就的情况下，计划管理人（代表专项计划）应在专项计划设立日后 10 个工作日内向中国外运指定的账户一次性支付完毕全部转让价款，并完成对 SPV 注册资本的全部或部分实缴。

（2）专项计划向 SPV 发放股东借款

根据《SPV 股东借款协议》的相关安排，计划管理人（代表专项计划）在取得 SPV 股权且专项计划设立日后的 10 个工作日内向 SPV 发放股东借款。各家 SPV 拟定借款金额=（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-专项计划

不可预见费用-6 家 SPV 股权转让价款）*资金分摊比例 *2/3。

（3）SPV 的增资

因专项计划实际募集规模按照基础设施基金询价情况及基础设施基金文件的约定进行调节，计划管理人应在专项计划设立日后 10 个工作日内向 SPV 实缴全部或部分注册资本。如果计划管理人在审计机构出具 SPV 交割审计的审计报告后 5 个工作日内确定无法就 SPV 注册资本完成全部实缴的，则计划管理人应在确定该等情形后 10 个工作日内启动减资程序，并应在 SPV 公司章程规定的出资期限之前完成减资，但由于登记机关等非因计划管理人原因导致无法在前述期限内完成减资的，各方届时可协商一致延长相应履行期限。

（4）交割审计安排

在专项计划设立日后的 3 个工作日之内，计划管理人应聘请审计机构对 SPV 进行交割审计，并由审计机构在专项计划设立日后 35 个工作日内出具审计报告。

（5）交割过渡期安排

根据《SPV 股权转让协议》，过渡期指股权评估基准日（不含该日）起至交割审计基准日（含该日），SPV 产生的过渡期损益归属于专项计划。过渡期损益的确定，以审计机构出具的 SPV 交割审计的审计报告记载的金额为准。在过渡期内，原始权益人应确保 SPV 的资产负债情况与股权评估基准日无实质变化，原始权益人不得因 SPV 资产增值而主张超过上述拟定股权转让价款的金额；除经计划管理人同意之外，如过渡期间 SPV 新增负债（因 SPV 的正常经营活动所需的费用除外），该等负债应当由原始权益人承担。

（6）工商变更登记安排

原始权益人应敦促 SPV 确保计划管理人在专项计划设立日当日取得以计划管理人为 SPV 新股东的股东名册和出资证明书、SPV 股权变更后的公司章程原件或复印件，以及确保在专项计划设立日后 10 个工作日内向市监局提交股权变更登记所需的全部申请资料，并于专项计划设立日后 60 个工作日内完成市监局的股权变更登记，原始权益人及计划管理人应予以配合。

3.《项目公司股权转让协议》相关安排

（1）股权转让价款

拟定股权转让价款=[（按照基础设施基金文件相关约定调节确认后的专项计划实际募集规模-SPV 股权转让价款-专项计划不可预见费用）*资金分摊比例]-SPV 预留费用。

最终股权转让价款根据基础设施基金实际募集规模、SPV 交割审计结果及 SPV 预留费用的实际使用情况确定。

（2）股权转让对价支付安排

除天津建合及昆山供应链两个项目公司外，在满足股权转让价款支付条件（不包括已在当地相应市监局办理完毕股权转让变更登记和交割审计办理完毕）后，且专项计划设立日后的 15 个工作日内，SPV 向项目公司原股东支付股权转让价款的首期款，为拟定转让价款的 90%。项目公司在当地市监局办理完毕股权转让变更登记、完成交割审计后，SPV 应在以下三个日期孰晚之日后 5 个工作日内支付第二期股权转让价款：1）在审计机构出具 SPV 交割审计的审计报告之日；2）计划管理人完成向 SPV 第二期实缴及/或增资（如涉及）之日；或 3）项目公司股权变更登记办理完毕之日。第二期股权转让价款=最终股权转让价款-首期款-等值于存量应收账款的金额。在项目公司原股东向 SPV 提供存量应收账款转化为现金资产的证明文件或凭证后 5 个工作日内，SPV 向项目公司原股东支付等额的款项，直至付清全部股权转让对价尾款（如有）。

就天津建合及昆山供应链两个项目公司，在股权转让价款支付条件全部成就的情况下，在项目公司外资转内资手续办理完毕之日后 5 个工作日，SPV 向项目公司原股东支付股权转让价款的首期款，首期股权转让价款=最终股权转让价款-等值于存量应收账款的金额。在项目公司原股东向 SPV 提供存量应收账款转化为现金资产的证明文件或凭证后 5 个工作日内，SPV 向项目公司原股东支付等额的款项，直至付清全部股权转让价款尾款（如有）。

（3）交割过渡期安排

根据《项目公司股权转让协议》的约定，在过渡期间，项目公司原股东应采取最大的商业性措施保证项目公司按照其惯常且正常的方式开展正常经营活动。SPV 承担并享有项目公司在过渡期间产生的损益，过渡期损益的确定，以审计机构出具的 SPV 交割审计的审计报告记载的金额为准。为实现本款所述过渡期损益的承担或享有，双方一致同意并确认，如下相关事项应根据审计机构对 SPV 作出的交割审计结果按照如下约

定进行处理：

1）如过渡期间项目公司既有负债发生调整变更的，则相应负债应以经交割审计的结果为准；

2）除经 SPV 同意之外，如过渡期间及交割日后，项目公司基于股权转让基准日之前发生的、非正常经营活动所产生盈利（如税收机关就项目公司在股权转让基准日前的纳税行为进行的退税、项目公司依据其签署的生效合同应当在股权转让基准日前收取的款项）及亏损（如非因正常经营活动导致的新增负债）的，则由各方协商一致确定该等收入的归属及支付安排。

（4）工商变更登记安排

项目公司原股东应敦促项目公司确保 SPV 在专项计划设立日当日取得以 SPV 为项目公司新股东的股东名册和出资证明书、项目公司股权变更后的公司章程原件或复印件，以及确保在专项计划设立日后 10 个工作日内向市监局提交股权变更登记所需的全部申请资料，并于专项计划设立日后 60 个工作日内完成市监局的股权变更登记，项目公司原股东及 SPV 应予以配合。

其中，昆山供应链、天津建合及成都空港在完成工商变更登记的同时进行项目公司更名工作，具体更名信息如下：

原公司名称	**拟更名公司名称**
昆山中外运供应链有限公司	瑞达昆山千灯仓储服务有限公司
天津中外运建合仓储服务有限公司	瑞达天津仓储服务有限公司
中外运（成都）空港物流有限公司	瑞达成都仓储服务有限公司

第四章 业务参与人

一、原始权益人

（一）基本情况

1.基本概况

本项目原始权益人为中国外运股份有限公司，是招商局集团物流业务统一运营平台和统一品牌。2003 年 2 月 13 日在香港联合交易所上市，2019 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市，是“A+H”两地上市公司（股票代码：00598.HK，601598.SH）。

截至尽调基准日，中国外运基本情况如下：

注册名称	中国外运股份有限公司
英文名称	Sinotrans Limited
法定代表人	王秀峰
注册资本	7,294,216,875 元人民币
住所	北京市朝阳区安定路 5 号院 10 号楼 1 至 22 层 101 内十一层 1101
邮政编码	100029
统一社会信用代码	911100007109305601
设立时间	2002 年 11 月 20 日
电话	010-52295721
传真	010-52296519
股票简称	中国外运
股票代码	601598.SH、00598.HK
股票上市交易所	上交所、港交所
公司网址	www.sinotrans.com
经营范围	无船承运业务（有效期至 2024 年 3 月 9 日）；普通货运；国内水路运输船舶代理及客货物运输代理业务；承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务，包括：订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务；办理国际多式联运业务；船舶租赁；信息技术服务和鉴证咨询服务；包装服务；货物进出口；代理进出口、组织文化艺术交流活动；承办展览展示活动。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2.中国外运历史沿革及股本变动情况

中国外运股份有限公司成立于 2002 年 11 月 20 日。2003 年 2 月 13 日，中国外运在香港联合交易所上市，2019 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市，是国内首家境外上市的现代物流企业、招商局集团物流业务的统一运营平台和统一品牌。经营范围涵盖专业物流、代理及相关业务和电商业务等业务。

2002 年 11 月，根据中华人民共和国国家经济贸易委员会《关于设立中国外运股份有限公司的批复》（国经贸企改〔2002〕863 号），由中国对外贸易运输（集团）总公司独家发起设立中国外运股份有限公司，注入其在广东、福建、上海、浙江、江苏、湖北、连云港、山东、天津和辽宁地区子公司持有的货运代理、快递服务、船务代理业务和其他业务（仓储、码头、汽车运输和海运业务），以及相关的资产和负债；持有的中外运空运的股本权益和北京中外运网络科技有限公司的股本权益;持有的中外运国际联运代理有限公司和中国船代的业务、资产和负债。上述资产折合股本 262,408.72 万股。

2003 年 2 月，根据中华人民共和国国家经济贸易委员会《关于设立中国外运股份有限公司的批复》（国经贸企改〔2002〕863 号）、《关于中国外运股份有限公司转为境外募集公司的批复》（国经贸企改〔2002〕870 号）和中国证券监督管理委员会《关于中国外运股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监国合字〔2002〕35 号），公司在境外首次公开发行 178,740.60 万股 H 股，其中 162,491.50 万股为公司增资发行的 H 股，16,249.10 万股为中国对外贸易运输（集团）总公司减持国有股售出而增加的 H 股股份，并在香港联交所上市交易（股票代码：00598.HK，简称：中国外运）。2003 年 11 月 26 日，公司增资后的股本变更为 424,900.22 万元，代表每股面值人民币 1 元的普通股 424,900.22 万股。

2009 年 3 月，中国对外贸易运输（集团）总公司与中国长江航运（集团）总公司重组成立中国外运长航集团有限公司，重组后的中国外运长航成为公司的第一大股东。

2014 年 7 月，中国外运在香港联合交易所以每股港币 4.80 元配售 H 股 35,748.1 万股，每股面值人民币 1.00 元，发行募集资金 171,590.88 万港币，扣除支付承销费等上市中介费用后，净募集资金 167,818.45 万港币。此次增发完成后，其股本变更为 460,648.32 万元，代表每股面值人民币 1 元的普通股 460,648.32 万股。

2017 年 8 月，中国外运与招商局订立收购协议，同意向招商局收购其持有的招商局物流集团有限公司全部股份，总对价人民币 5,450,000,000 元，通过发行 1,442,683,444

股内资股的方式予以偿付。2017 年 10 月 16 日，公司临时股东大会及 H 股类别股东会议经投票表决同意上述收购事项。同时，相关收购经国资委于 2017 年 10 月 11 日《关于中国外运股份有限公司资产重组有关问题的批复》（国资产权[2017]1052 号）批复同意，中国外运于 2017 年 11 月 3 日于中国证券登记结算有限责任公司完成 1,442,683,444 股内资股的登记及发行，新发行股本占已发行股本的 31.32%，已发行的股本由 4,606,483,200 股增加至 6,049,166,644 股。据此，中国外运的注册资本变更为人民币 6,049,166,644 元。

中国外运于 2019 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市交易，公司股票简称为“中国外运”，股票代码为“601598.SH”，公司 A 股总股本为 5,255,916,875 股，其中本次上市的无限售流通股的数量为 1,351,637,231 股，限售流通股的数量为 3,904,279,644 股。2019 年 3 月 7 日，中国外运 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于增加本公司注册资本的议案》，注册资本由人民币 6,049,166,644 元增加至人民币 7,400,803,875 元。

2023 年 5 月 12 日，中国外运股东大会审议通过了《关于减少公司注册资本暨修订<公司章程>的议案》。根据股东大会的授权和董事会决议，中国外运于 2022 年 6 月 7 日至 2023 年 1 月 20 日期间累计回购了 106,587,000 股 H 股股票。截至 2023 年 2 月 10 日，中国外运已全部注销上述已回购的 H 股股份。据此，中国外运总股本将减少 106,587,000 股至 7,294,216,875 股，注册资本将相应减少人民币 106,587,000 元至人民币 7,294,216,875 元。

中国外运 2024 年第二次临时股东大会、2024 年第二次 A 股类别股东大会及 2024 年第二次 H 股类别股东大会于 2024 年 11 月 15 日分别审议批准《关于以集中竞价方式回购公司 A 股股份方案的议案》。截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运已累计回购 11,381,122 股 A 股股份，占中国外运于 2024 年 12 月 31 日已发行股份总数约 0.16%及已发行 A 股总股数约 0.22%。截至 2025 年 3 月 25 日，中国外运已累计回购 63,653,917 股 A 股股份，占中国外运于 2025 年 3 月 25 日已发行股份总数约 0.87%及已发行 A 股总股数约 1.21%，回购金额 329,295,397.16 元（不含交易费用）。

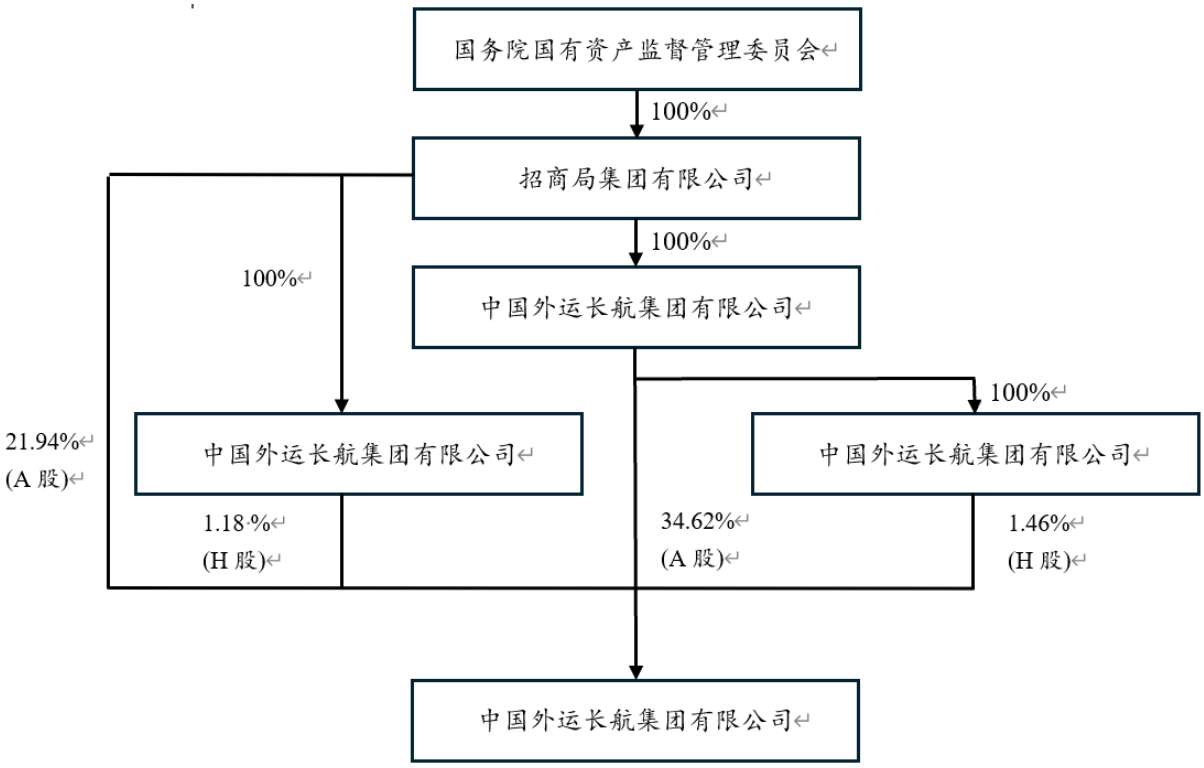
中国外运 2023 年度股东大会、2024 年第一次 A 股类别股东大会及 2024 年第一次 H 股类别股东大会于 2024 年 6 月 7 日分别审议批准授予董事会回购公司 H 股的一般性授权。截至 2024 年 12 月 31 日，中国外运已累计回购 3,055,000 股 H 股股份，占中国外运于 2024 年 12 月 31 日已发行股份总数约 0.04%及已发行 H 股总股数约 0.15%。截

至 2025 年 3 月 25 日，中国外运已累计回购 22,019,000 股 H 股股份，约占中国外运于 2025 年 3 月 25 日已发行股份总数约 0.30%及已发行 H 股总股数约 1.08%，回购金额 79,908,450 港元（不含交易费用）。

截至 2025 年 3 月 25 日，前述回购 A 股股份及 H 股股份将用于注销，但尚未注销。

3.中国外运控股股东及实际控制人情况

中国外运股权结构如下：



注：截至 2024 年 12 月 31 日

截至 2024 年 12 月末，中国外运的第一大股东为中国外运长航集团有限公司，持有公司 34.62%的 A 股股份，第二大股东为招商局集团有限公司（简称“招商局集团”），持有公司 21.94%的 A 股股份；中国外运长航集团有限公司为招商局集团的全资子公司。此外，招商局集团通过下属子公司间接持有公司 2.64%的 H 股股份。因此，招商局集团直接和间接合计持有公司 59.20%的股份，为公司的实际控制人。招商局集团的基本情况如下：

公司名称	招商局集团有限公司
成立时间	1986 年 10 月 14 日
法定代表人	缪建民

注册资本	1,690,000.00 万元
注册地址	北京市朝阳区安定路 5 号院 10 号楼 1 至 22 层 101 内十九层
经营范围	水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

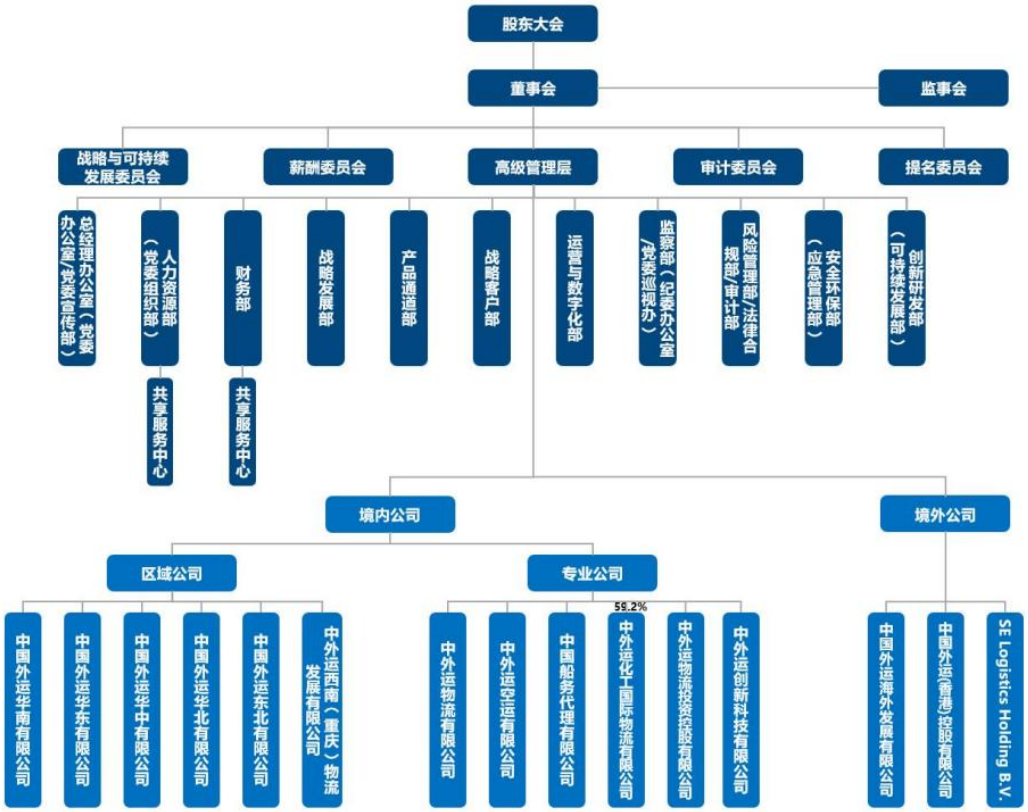
招商局集团是中央直接管理的国有重要骨干企业，总部位于香港，是在香港成立运营最早的中资企业之一，是百年央企、综合央企、驻港央企。2024 年，招商局集团年末总资产达到 14.7 万亿元、较年初增长 8.9%，实现利润总额 2272 亿元、净利润 1872 亿元。中国外运系招商局集团物流业务的统一运营平台和统一品牌，在招商局集团体系内地位较重要，同时，公司可与招商局集团旗下金融、贸易、园区开发、航运及遍布全球的港口业务板块实施产融结合与产业协同。

4.中国外运控制权变动情况

近三年，中国外运控制权未发生变化，实际控制人为招商局集团，最终实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

5.中国外运组织架构、治理结构及内部控制制度

（1）组织架构



中国外运的组织结构如上图所示。中国外运董事会下设 4 个专门委员会、公司组织结构的主体由 11 个管理部门组成，各专门委员会、管理部门职能如下：

1）战略与可持续发展委员会

战略与可持续发展委员会主要负责对公司发展战略、中长期发展规划和重大投资决策进行研究并提出建议；确立公司战略基本框架；组织制订公司中长期发展规划，指导并审定重要子公司的战略发展规划；对公司拓展新型市场、新型业务进行研究并提出建议；对公司可持续发展（ESG）战略规划、预期目标、政策方针以及相关风险和机遇进行研判指导；以及结合公司业务和管理需要，制定及检讨社会、环境及企业管治政策，评估公司治理结构和组织架构，检视公司在遵守法律及监管规定方面的政策情况等。

2）审计委员会

审计委员会主要负责审阅公司的财务报告并对其发表意见；监督及评估外部审计机构工作、内部审计工作、财务监控、风险管理（法律、合规风险等）及内部控制的有效性等。

3）薪酬委员会

薪酬委员会主要负责制定中国外运董事及《公司章程》规定的高级管理人员的考核

标准并进行考核，并制定、审查中国外运董事及高级管理人员的薪酬政策与方案等。

4）提名委员会

提名委员会主要负责对中国外运董事、总经理及《公司章程》规定的其他高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议等事宜，以及评核独立董事的独立性等事宜。

中国外运内设部门情况如下：

1）总经理办公室

总经理办公室是统筹协调公司重点工作、党建工作的管理部门，是牵头组织公司企业文化、公共关系，内外宣传、品牌推广、舆情管理的管理部门，同时是负责落实公司行政办公、领导事务、群团事务的后勤保障部门，并在公司党委领导下开展党务、宣传、工会和共青团工作。

2）人力资源部

人力资源部是公司人力资源和组织人事工作的管理部门，负责公司人才的选用育留政策制定与落地执行。作为战略性人力资源，参与公司经营管理与用人决策，同时打造公司人才供应链的制度与资源基础。通过集中化的共享服务，为内部员工提供高质量的人力资源咨询与自主服务，提升员工满意度。在公司党委领导下开展组织人事相关工作。

3）财务部

财务部是公司财务管理和产权管理的主责部门，对公司的财务工作、财务资源、产权进行统一管理。围绕公司战略，通过财务专业性工作，规划公司财务管理功能和模式，负责提供公司财务信息服务、管理会计、决策支持、财务资源管理、财务风险管控及其他财务综合服务内容，为公司发展提供财务保障及价值创造。

4）战略发展部

战略发展部是公司发展战略、组织机构、境内外投资、改革创新、海外发展、资本运营、公司治理及资本市场维护的统筹管理和协调推动部门。负责保障公司战略的顺利实施和达成，推进公司组织架构和组织绩效管理，优化公司资源配置和资本运作效率。

5）产品通道部

产品通道部是公司代理及相关业务、电商业务的业务管理部门，负责统筹制定代理及相关业务、电商业务战略并推动落地实施；负责公司标准化物流产品的建设、通道建设，推进主营业务线上化工作；同时统筹所负责板块的产品事业部、业务共享中心建设与管理，业务资源整合，相关资源配置需求，统筹相应业务信息系统建设需求并推进实施。

6）战略客户部

战略客户部是公司战略客户、央企事务、集团内部协同和政策研究应用的统筹管理部门，通过总体规划、建立机制、组织实施、统筹协调和跟踪评估，推动内外部重点客户和政策应用等工作取得实效。

7）运营与数字化部

运营与数字化部是公司数字化转型的统筹推进部门，是负责运营体系建设的职能管理部门。负责公司数字化转型的规划、统筹、协调推进和评估优化，负责整体产品体系建设、运营管理及优化、质效提升工作推进；制定统一的业务管控标准和流程，搭建统一的客户和供应商管理体系；推进跨业务板块及地区的业务协同和内部交易规则建立；对系统内单位的运营管理进行指导。

8）监察部

公司监察部、纪委办公室、党委巡察办公室合署办公，履行党的纪律检查和行政监察两项职能，是负责公司纪检监察、巡视巡察工作的专职部门。

9）风险管理部/法律合规部/审计部

风险管理部/法律合规部/审计部是公司系统性风险预防及管理的主责部门。通过全面风险管理、内控管理、法律事务管理、内外部审计和保险管理等工作，优化推动风险管理体系在公司的全面实施。

10）安全环保部

安全环保部是公司安全生产监督管理、节能环保、职业健康、海外安保和应急管理的主责部门。通过建立完善安全管理体系、组织开展安全监督检查，推进各项安全管理和技术措施全面落实，防范各类安全生产事故，实现安全生产；统筹推进节能、生态环境保护、职业健康、海外安保相关工作；负责安全生产、自然灾害、环境保护、职业健

康、海外员工生命安全领域突发事件应急救援工作。

11）创新研发部

创新研发部是公司整体信息化管理、IT 产品及解决方案管理、数据管理和科技创新管理的统筹管理部门。负责制订并实施信息化发展规划、科技创新及技术战略，建立信息化、科技创新及数据管理规范和制度，推进整体 IT 队伍建设及整合；牵头负责信息系统的建设、管理及质量监控，统一系统内 IT 资源，优化信息化建设流程；负责 IT 产品管理、科技创新管理；承担数字化转型任务中涉及科技赋能方面的工作职责；组织推进先进物流技术的研究与应用；负责科技创新投资的管理。负责对外运创科及各经营单位的信息化建设、科技研发与应用、科技创新的专业化管理。负责对接集团数字化中心和集团战略发展部/科技创新部的科技创新管理职能。

（2）治理结构

中国外运依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于股份有限公司境外募集股份及上市的特别规定》和国家有关法律、行政法规，制定了《中国外运股份有限公司章程》。根据章程规定，中国外运建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理及经营管理机构组成的较为健全的公司治理结构，并制定了股东大会议事规则、董事会议事规则及监事会议事规则明确各自的职责范围、权利、义务以及工作程序，已建立起科学、规范的法人治理结构和现代企业制度。

1．股东大会

根据中国外运的《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；

4）审议批准董事会的报告；

5）审议批准监事会的报告；

6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8）对公司增加或者减少注册资本做出决议；

9）对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式做出决议；

10）对公司发行债券做出决议；

11）对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所做出决议；

12）修改公司章程；

13）审议单独或合计持有公司 3%以上有表决权股份的股东的提案；

14）审议批准公司章程第四十六条规定的担保事项；

15）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

16）审议批准变更募集资金用途事项；

17）审议股权激励计划和员工持股计划；

18）审议法律、行政法规、部门规章、公司上市地上市规则或公司章程规定应当由股东大会做出决议的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

2．董事会

中国外运设董事会，对股东大会负责。董事会应由十一名董事组成。外部董事（指不在公司内部任职的董事，下同）应占董事会人数的二分之一以上，独立董事不少于三分之一且不少于三人。

董事会设董事长一名，可以设立副董事长一名。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

中国外运董事会设立审计委员会、薪酬委员会及提名委员会，并根据需要设立战略与可持续发展委员会等专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照公司章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会成员应当为不在上市公司担任高级管理人员的董事，审计委员会召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2）执行股东大会的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制定公司增加或者减少注册资本、发行公司债券或其他证券及上市的方案；

7）拟定公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8）在股东大会的授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易、对外担保、对外捐赠等事项；

9）决定公司内部管理机构的设置；

10）决定聘任或者解聘公司总经理和董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员，决定其报酬事项和奖惩事项；

11）制定公司的基本管理制度，包括合规管理基本制度；

12）制订公司章程修改方案；

13）管理公司信息披露事项；

14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15）听取公司总经理的工作报告，检查总经理的工作，并对公司合规管理的有效性进行评价；

16）法律、行政法规、部门规章、公司上市地的上市规则、公司章程或股东大会授予的其他职权。

3．监事会

中国外运监事会应由5名监事组成，包括1名股东代表，2名公司职工代表和2名独立监事。职工代表监事应占监事会人数的三分之一以上，外部监事（指不在公司内部任职的监事，含独立监事）应占监事会人数的二分之一以上。监事会设主席一名。监事任期三年，可连选连任。监事会主席的任免，应当经过半数监事会成员表决通过。

监事会行使下列职权：

1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2）检查公司的财务；

3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4）当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；

5）发现公司经营情况异常或对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料有疑问的，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

6）提议召开临时股东大会；在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

7）代表公司与董事交涉或对董事起诉；依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8）向股东大会提出提案；

9）公司章程规定的其他职权。

监事会行使上述职权所必需的费用，由公司承担。

4．总经理及经营管理机构

中国外运设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。

中国外运设副总经理若干名、财务总监一名、首席数字官一名、总法律顾问（首席合规官）一名及若干工作需要的高级管理人员，协助总经理工作。副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员由总经理提名，董事会聘任或解聘。

公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）代表公司签署合同和协议，签发日常行政文件；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；根据经营需要，决定一般性机构调整方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的基本规章；

7）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、首席数字官、总法律顾问（首席合规官）和其他高级管理人员；

8）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

9）公司章程和董事会授予的其他职权。

（3）内部控制制度

中国外运建立了比较健全的制度管理体系，已全面推行制度化的规范管理，制定了包括预算及财务管理制度、重大投融资决策、担保制度、风险控制与内部监控管理制度、环保制度、安全生产制度及对子公司的一系列管理制度等。

1．投资管理制度

中国外运制定了《中国外运对外投资管理制度》和《中国外运股份有限公司投资管理规定》，以规范公司及其下属子、分公司的投资管理，投资项目按照类别、性质及涉及金额的不同分别由总经理办公会、董事会以及股东大会等投资决策审批，投资项目的报审程序为项目立项申报、项目立项审核、项目立项批复、项目可行性研究、项目可研申报、项目可研审核以及项目可研批复。

2．财务管理制度

中国外运为加强财务信息管理，充分发挥财务信息的决策支持职能，满足外部监管及内部管控需求，制定了较为全面的财务内部管理制度，具体包括《全面预算管理办法》、

《投资资金管理办法》、《流动资金贷款管理办法》、《金融衍生品业务管理办法》等。

中国外运已建立了全面预算管理体系，并制定了《全面预算管理办法》，规定董事会，党委会/总经理办公会和预算工作组作为预算组织机构，预算管理的环节包括预算的制定、过程控制、调整、总结和考核等。公司全面预算管理是集中长期发展规划、年度经营计划、关键业绩指标考核为一体的有机结合。

3．内部审计制度

中国外运制定了《中国外运股份有限公司内部审计管理制度》，从而加强内部审计工作，改善经营管理，促进提高经济效益。内部审计机构的审计范围包括中国外运及其下属公司，以及中国外运职能部门承担的重大项目或任务。

4．子公司管理制度

中国外运制定了《中国外运股份有限公司子公司管理制度》；实行母子公司和职能部门管理体制。公司对下属子公司的日常监管主要通过以下措施：加强法人治理结构建设，下属子公司的管理层由总部统一聘免；建立资金集中的资金池管理体系。

5．担保管理制度

为规范中国外运及其下属子公司的担保行为，降低公司经营风险，促进公司健康有序发展，中国外运制定了《中国外运股份有限公司对外担保管理制度》。本规定明确了对外担保出具时的申请审批流程，以及对担保事项的信息披露规定等内容。

6．关联交易制度

为规范公司的关联交易行为，加强公司关联交易管理工作，保护投资者特别是中小投资者的合法权益，提高公司治理水平，中国外运制定了《中国外运股份有限公司关联交易管理制度》。本制度要求公司关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。

7．信息披露制度

为了建立健全中国外运股份有限公司信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者的合法权益，依据《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——信息披露事务管理》等法律、法规、规范性文件及《中国外

运股份有限公司章程》的相关规定,制定了《中国外运股份有限公司信息披露管理制度》。

综上，本财务顾问认为中国外运最近三年内部控制制度完善、健全、高效，内部控制制度得到了有效地执行、监督和评价。

（二）中国外运主营业务情况

1.经营范围及主要产品

中国外运的经营范围为：无船承运业务（有效期至 2024 年 3 月 9 日）;普通货运;国内水路运输船舶代理及客货物运输代理业务;承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务,包括:订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、相关的短途运输服务及运输咨询业务;办理国际多式联运业务;船舶租赁;信息技术服务和鉴证咨询服务;包装服务;货物进出口;代理进出口、组织文化艺术交流活动;承办展览展示活动。（市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2.所处行业基本情况

2024 年，我国陆续出台了《交通运输大规模设备更新行动方案》《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》和《有效降低全社会物流成本行动方案》等多项行业政策，推进物流降本提质增效。2024 年,我国社会物流总额达 360.6 万亿元,按可比价格计算,同比增长 5.8%（上年同期为 5.2%）。分季度看，一至四各季度分别增长 5.9%、5.7%、5.3%、5.8%。一季度开局良好，二季度延续稳定发展态势，三季度增速放缓，下行压力显现，在一揽子政策措施推动下，四季度企稳回升，全年物流需求增速稳中有进。在政策拉动、需求多样等因素影响下，新旧动能叠加、交替回升态势更趋明显，物流需求增长方式从粗放式向高品质加快转型；智能制造、高技术制造等高端产业保持高速增长，绿色化、数字化类型物流需求发展态势明显。从增长贡献看，工业品物流总额同比增长 5.8%，增长贡献率为 77%；单位与居民物品物流总额增长 6.7%，贡献率为 11%。

（1）政策环境

作为支撑国民经济发展的基础性产业，我国对物流行业政策支持力度较大，各部委针对我国物流行业的发展规划、体系构建、组织管理、服务标准等方面出台了一系列政策，为我国物流行业发展提供了较好的政策环境。

（2）物流行业发展前景

近年来，我国物流行业快速发展，但目前仍面临着规模普遍较小、市场集中度较低及专业化程度不高等问题。随着我国产业结构日益走向规模化和专业化的格局，伴随信息技术的大量应用、电子商务的迅速兴起以及对成本控制要求的提升，网购市场规模快速扩大，加速了物流业从传统物流向现代物流转型，市场集中度将持续上升。

3.竞争优势分析

（1）拥有完善的服务网络和丰富的物流资源

中国外运拥有广泛而全面的国内服务网络和海外服务网络，国内服务网络覆盖全国32个省、自治区、直辖市及特别行政区，在国内拥有约1,300万平方米的土地资源，包括470余万平方米仓库、约220万平方米的场站，以及11个内河码头，4,400余米岸线资源。中国外运的自有海外网络已覆盖43个国家和地区，在全球拥有69家自有机构，为客户提供通达全球的物流服务。

（2）拥有清晰明确的战略路径，搭建强客户、强产品、强运营的全网运营体系

中国外运持续推动“十四五”规划实施，做智慧物流的引领者、做供应链生态的构建者、做中国高质量物流产业的推动者。在战略引领下，全面深化战略客户合作，提升服务客户能力，促进产品通道建设与创新，推动全面数字化转型，进一步构建强客户、强产品、强运营的全网运营体系。持续完善海外布局，推进产品通道建设，持续加大网点建设和资源投入。深化组织变革，加强总部能力建设，打造“新时代中国外运改革创新高质量发展先行示范区”，先行示范作用突显。

（3）有强大的专业物流方案解决能力

公司致力于构建具有高度适应性和灵活性的供应链物流服务体系，聚焦消费品、汽车及新能源、科技电子、医疗健康、工业品、工程、能源、化工等重点产业，为众多行业龙头企业及其上下游伙伴量身打造全方位、全链条的全球贸易合规物流解决方案以及高效、可靠、韧性的供应链支撑。同时以数智化与绿色化赋能，为客户创造高附加值服务。在提升客户生产制造以及工程项目各个环节的货物、设备调配效率方面，公司积累了丰富的运营经验，确保全球范围内的生产资源能够按时、准确地送达目的地。中国外运在合同物流、项目物流、化工物流等领域，不仅积累了丰富的行业经验，更不断创新，推行绿色服务理念，在产业全价值链物流服务中建立了领先优势，并为发挥头部物流企

业担当、推动物流业与制造业两业融合发展做出了积极的探索与贡献。

（4）有领先的供应链物流服务模式

中国外运根据行业发展趋势和客户需求变化，持续进行物流服务模式创新，加强产品研发与设计能力，强化通道能力建设，持续完善标准化的产品体系，改进产品运营方案，关注成本、效率、体验和服务形成解决方案，同时加强信息系统能力建设、通过数字化营销推广新产品，为国内及跨国企业提供端到端、一站式的全程供应链物流服务，快速、高效地满足客户的全方位物流需求。

（5）具有领先的行业地位和良好的品牌形象，品牌客户与供应商资源深厚

中国外运承载了七十多年的历史与经验，已在国内外物流行业中树立了良好的品牌知名度，并多次获得行业重要奖项。从国际看，2024 年中国外运海运货代排名全球第二、亚洲第一，空运货代排名全球第五、亚洲第一。从国内看，中国外运被中国物流与采购联合会评为 AAAAA 级物流企业，连续蝉联中国物流百强第一名、中国国际货运代理百强第一名，多次获评“中国最具竞争力（影响力）物流企业”。作为中国领先的第三方物流服务商，公司在客户和供应商方面均具有良好的口碑和形象。一方面，中国外运与众多国内知名企业以及跨国公司形成了长期、稳定的合作关系，获得了较高的客户认可度；另一方面，中国外运依托自身稳定的客户资源与强大的物流服务能力，与国际知名船公司、航空公司等众多供应商也保持了良好且稳定的合作伙伴关系。

（6）加强科技创新赋能与绿色物流发展，推动业务转型升级

中国外运持续深化全面数字化转型，充分发挥全球网络化、服务多元化的优势，推动业务重构与运营重塑，以科技创新驱动智慧物流建设，结合自身业务发展，把握行业趋势，持续开展面向业务价值的前沿技术布局，通过科技创新组织变革及前沿技术应用，不断提高人效水平，提升运营/交付质量，以订单管理、技术赋能为核心实现与客户链接、协同、体验升级拉动物流服务的多样化与差异化，提升安全操作及管理能力助力供应链安全，致力于成为“绿色物流生态建设践行者与创新者”，以“数字化+绿色化”双轮驱动，积极探索绿色物流的技术应用与模式革新，持续深化绿色低碳实践举措，为客户提供高附加值的绿色物流综合服务，助力物流行业绿色低碳发展。目前中国外运累计获得 230 项专利及 428 项软件著作权，形成以人工智能大模型研发与自动驾驶技术突破为双支柱的技术架构，为行业智能化转型提供系统性解决方案。

4.主营业务情况

中国外运秉承“运万物、连世界、创生态，以物流成功推动产业进步”的企业使命，凭借完善的服务网络、丰富的物流资源、强大的专业物流能力与领先的供应链物流模式，为客户提供定制化的专业物流解决方案和一体化的全程供应链物流服务。

中国外运的主营业务包括专业物流、代理及相关业务和电商业务三大板块。专业物流作为公司核心业务，以解决方案带动全局，聚焦重点目标行业，做精做深产业链，服务纵向延伸，经验横向复制，形成在目标行业的专业能力和规模优势。代理及相关业务是业务发展的基石，注重价值创造和模式创新，延伸服务链条，深挖客户和供应商价值，推进平台化和产品化建设，逐步向全程供应链方向转型。电商业务包括跨境电商物流、物流电商平台和物流装备共享平台，公司将抓住物流电商和电商物流两条主线，以技术创新和商业模式创新整合内外部资源，在推动主营业务全面线上化的基础上，大力发展跨境电商业务，并积极探索物流电商平台模式；强化科技创新，推进产业链接。

2024 年，中国外运实现营业收入 1,056.21 亿元；公司各业务板块不断提升公司的核心竞争力和影响力，实现归属于上市公司股东的净利润 39.18 亿元。

近三年主营业务情况如下：

单位：万元

营业收入构成	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入合计	**10,562,077.34**	**10,170,456.28**	**10,881,672.35**
代理及相关业务	**6,717,024.29**	**6,191,943.18**	**6,948,631.86**
毛利率	5.25%	5.29%	5.07%
占比	63.60%	60.88%	63.86%
专业物流业务	**2,795,084.42**	**2,752,241.51**	**2,745,360.55**
毛利率	7.58%	9.20%	8.47%
占比	26.46%	27.06%	25.23%
电商业务	**1,049,968.62**	**1,226,271.60**	**1,187,679.93**
毛利率	-0.96%	0.05%	1.59%
占比	9.94%	12.06%	10.91%

（1）专业物流

中国外运根据客户的不同需求，为客户提供量身定制的、覆盖整个价值链的一体化物流解决方案并确保方案的顺利实施，包括合同物流、项目物流、化工物流、冷链物流以及其他专业物流服务。

合同物流主要为客户提供包括采购物流、生产物流、销售物流、逆向物流等供应链全程物流管理服务，同时还可提供物流方案设计咨询、供应链优化及供应链金融等增值服务。公司的合同物流业务按照目标行业进行管理，在消费品、汽车及新能源、科技电子、医疗健康、工业品等多个行业及领域具有领先的方案解决能力。公司已与境内外众多知名企业建立了良好的长期合作关系。合同物流受宏观经济和国内制造业、消费市场变化等因素的影响。

项目物流面向电力能源、石油化工、冶金矿业、基础设施、轨道车辆等行业的工程承包企业，提供工程设备及物资的门到门、一站式物流解决方案设计及执行服务，以服务出口工程项目为主。服务内容包括但不限于提供物流方案设计、海运、空运、陆运、仓储、包装、报关报检、港口中转、大件运输、进出口政策咨询等。公司已在全球操作了众多物流项目，具有丰富的项目经验。项目物流主要受中国对外承包工程以及世界各国及地区经济和政治、安全局势等因素的影响。

化工物流主要服务于精细化工行业客户，为客户提供供应链解决方案及物流服务，主要包括危险品及普通包装化工品的仓储、运输配送、国际货代和多式联运等。公司拥有集仓储、运输（含液体罐箱）、货代、多式联运及保税为一体的综合服务体系，形成聚焦华东、华北及西南区域，协同东北、华南社会资源的全网布局。化工物流除受化工行业景气度的影响外，也与行业政策及安全监管要求等密切相关。

公司专业物流的经营目标是向价值链整合转型。作为公司核心业务，专业物流将以“方案客户化、销售行业化、服务集成化、运营一体化”为目标，以解决方案带动全局，聚焦重点目标行业，做精做深产业链，服务纵向延伸，经验横向复制，形成在目标行业的专业能力和规模优势。

近三年，中国外运专业物流业务量情况如下：

单位：万吨

业务类别	2024 年	2023 年	2022 年
合同物流	4,989.7	4,681.9	4,133.7
项目物流	665.5	627.5	569.4
化工物流	422.3	382.9	368.2
冷链物流	-	98.0	97.7

合计	**6077.5**	**5,790.3**	**5,169.0**

注：根据中国外运内部调整，2024 年冷链物流并入合同物流

（2）代理及相关业务

中国外运代理及相关业务主要包括海运代理、空运代理、铁路代理、船舶代理和库场站服务等服务。中国外运是中国最大的货运代理公司，拥有覆盖中国、辐射全球的庞大服务网络。

海运代理方面，中国外运主要为客户提供订舱、安排货物出运、提箱、装箱、仓储、集疏港、报关报检、分拨、派送等与水路运输相关的多环节物流服务。中国外运是世界知名的海运代理服务商之一，年处理海运集装箱量超过 1,500 万标准箱，能够提供中国各主要港口与全球各国家和地区之间，以及全球第三国之间的全程供应链物流服务。

空运代理方面，中国外运主要为客户提供提派、报关报检、仓储、包装、订舱及操作、航空干线运输代理和卡车转运等专业化空运货运代理服务。作为全球知名的空运全程物流服务商，中国外运积累了丰富的操作经验，为保障供应链的稳定性，与国内外重点航空公司、核心海外代理和国内物流服务商建立了稳定的战略合作关系。同时，中国外运持续推进“新型承运人”体系建设，截至 2024 年末，中国外运运营了 11 条定班全货机包机线路，航线包括欧洲线、美洲线、中东线、亚洲线等，通过可控运力和资源，为客户提供全程化、可视化、标准化的空运全供应链物流服务。

铁路代理方面，中国外运是国内领先的铁路货代服务商，可为客户提供散杂货和集装箱等多种方式的铁路代理服务，包括国内铁路代理服务、国际铁路代理服务（含过境铁路代理服务）以及海铁联运在内的全程供应链服务。截至 2024 年底，公司国际班列累计发运超过 1.3 万列、170 万标准箱。中国外运国际班列自营平台在长沙、沈阳、深圳、东莞、新乡、绵阳、赤峰等地累计开通线路 50 余条（其中周班常态化运行 15 条）；同时，中国外运积极参与中老泰通道建设，打造中老泰铁路快线产品，为客户提供中老铁路双向运输、跨境转运、箱管等综合服务。

船舶代理方面，中国外运是中国领先的船舶代理服务公司，在中国沿海、沿江 70 多个口岸设有分支机构，并在香港、日本、韩国、泰国等地设立代表处，为船公司提供船舶进出港、单证、船舶供应及其他船舶在港口相关业务等服务。

库场站服务方面，中国外运为客户提供货物储存及装拆箱、货物装卸、发运、分拨

配送等相关服务。中国外运拥有丰富的仓库和集装箱场站资源，并在广东、江苏、安徽及广西壮族自治区拥有 11 个自营内河码头，是中国外运提供优质、高效的货运代理和综合物流服务的重要依托。中国外运近三年代理业务及相关业务量如下：

业务类别	单位	2024 年	2023 年末	2022 年
海运代理	万 TEU	1,515.6	1,337.3	1,302.3
空运代理	万吨	102.8	90.2	78.1
其中：跨境电商物流	万吨	20.4	20.4	13.4
铁路代理	万 TEU	57.3	50.4	39.8
船舶代理	艘次	66,845.0	62,300.0	59,874.0
库场站服务	万吨	2,845.2	2,622.5	2,528.2

（3）电商业务

中国外运电商业务包括跨境电商物流、物流电商平台和物流装备共享平台。跨境电商物流业务主要指为满足跨境电商客户的物流需求，通过整合国内端、干线和海外端资源进行标准化产品的开发和设计，现已面向市场推出欧洲、美国、南美、非洲、日韩等国家和地区的 B2C 电商小包产品和 B2B 空派头程产品，并推出中亚方向的“中速卡航”整车及拼车产品，服务范围涵盖上门揽收、国内（保税）仓库管理、进出口清关、国际段运输、海外仓管理、末端配送等。跨境电商物流业务主要受跨境电商贸易、海关政策等因素的影响。物流电商平台指公司通过物流电商平台–运易通向客户提供各种线上化公共物流服务，包括海运、陆运、空运、关务等在线交易和服务以及在线保险、全程可视化等增值服务；目前已经上线的全链路服务产品覆盖中国往返日本、韩国主要城市以及东南亚、中亚主要国家等门到门服务。物流装备共享平台指公司提供集装箱和移动冷库等物流设备租赁及追踪、监控服务。

中国外运将抓住物流电商和电商物流两条主线，以技术创新和商业模式创新整合内外部资源，在推动主营业务全面线上化的基础上，大力发展跨境电商业务，并积极探索物流电商平台模式；强化科技创新，推进产业链接。

近三年中国外运电商业务量情况如下：

业务类别	2024 年	2023 年	2022 年
跨境电商物流（万票）	17,906.9	36,339.5	31,071.0
物流装备共享平台（万标准箱/天）	8.5	8.4	7.6
物流电商平台（万标准箱/天）	269.9	247.4	104.3

5.发展战略

作为招商局集团物流业务的统一运营平台和统一品牌，中国外运秉承保障供应链安全稳定，运万物、连世界、创生态，以物流成功推动产业进步的企业使命，确立了打造“世界一流智慧物流平台企业”的战略愿景。“十四五”期间，公司将坚持“质量第一、效益优先、规模适度”的发展理念，坚持以客户为中心，为客户提供端到端的全程供应链方案和服务，通过创新驱动和数字化赋能加快转型升级，增强市场竞争力，打造“整合、开放、共享、协同”的供应链物流生态圈，助力全球供应链稳定和国际国内双循环，实现高质量发展，力争实现物流业务在规模、效益、运管能力上达到世界一流水平的战略目标。同时，中国外运将持续关注市场和行业形势变化，重点加强海外市场拓展与资源布局，动态调整完善具体战略策略与举措，增强战略落地能力。

6.与基础设施项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

中国外运拥有广泛而全面的国内服务网络和海外服务网络，国内服务网络覆盖全国32个省、自治区、直辖市及特别行政区，在国内拥有约1,300万平方米的土地资源，包括470余万平方米仓库、约220万平方米的场站，以及11个内河码头，4,400余米岸线资源。中国外运的自有海外网络已覆盖43个国家和地区，在全球拥有69家自有机构，为客户提供通达全球的物流服务。

2024年，中国外运专业物流服务的对外营业额为279.51亿元，较上年的275.22亿元增加1.56%，分部利润为7.24亿元，较上年的10.61亿元下降31.81%。本年度国内需求不足，仓储等相关资产空置率增加，中国外运抢抓市场，扩大与客户的合作规模，使得收入稳中有升；但由于市场要素价格下降以及客户对物流成本管控更加严格导致新签合同服务价格下调，而专业物流业务部分成本刚性，所以业务利润有较大幅度下降。

（三）中国外运最近三年主要财务数据及财务指标[5]

1.财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对中国外运2022年至2024年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

2024年末，中国外运合并范围内合计26家二级子公司，较上年末增加一家。

[5] 在本财务顾问报告中，除特别说明外数值保留2位小数,若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

1．合并资产负债表

单位：元

项　　目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	13,467,664,505.98	13,964,177,974.41	16,308,894,027.70
交易性金融资产	574,374.32	520,189.78	664,096.67
应收票据	164,294,636.42	119,812,566.60	88,529,670.89
应收账款	13,051,800,450.54	12,327,492,866.76	13,347,781,283.61
应收款项融资	430,890,739.48	457,564,278.87	476,847,200.59
预付款项	5,198,591,002.95	4,771,381,928.43	5,749,680,632.39
其他应收款	2,799,184,855.60	2,460,313,672.46	1,861,785,925.82
其中：应收股利	9,080,009.80	37,507,529.28	38,223,072.98
应收利息	1,243,805.82	1,160,913.17	1,736,849.64
其他应收款项	2,788,861,039.98	2,421,645,230.01	1,821,826,003.20
存货	56,259,409.64	58,682,194.17	65,461,260.17
一年内到期的非流动资产	-	15,120,000.00	13,957,417.55
其他流动资产	465,737,666.82	446,308,469.68	421,992,673.73
流动资产合计	**35,634,997,641.75**	**34,621,374,141.16**	**38,335,594,189.12**
二、非流动资产			
其他权益工具投资	416,867,662.27	415,223,441.98	30,576,728.20
其他非流动金融资产	1,215,266,140.98	976,841,095.30	708,417,806.54
长期应收款			36,495,000.00
长期股权投资	9,239,887,191.07	9,137,465,343.85	8,527,438,173.19
投资性房地产	2,793,232,058.42	2,885,653,066.58	2,273,458,834.63
固定资产	15,492,824,879.87	14,754,217,864.73	14,748,709,621.36
在建工程	656,542,638.70	824,783,662.00	795,865,087.48
使用权资产	2,560,132,246.21	2,992,846,534.37	2,915,505,989.99
无形资产	6,262,438,876.05	6,225,037,576.87	6,261,628,741.76
开发支出	266,352,514.14	165,869,779.23	76,572,692.86
商誉	1,965,569,500.96	2,041,548,400.08	2,208,012,523.24
长期待摊费用	221,218,439.51	248,669,625.21	254,895,122.83
递延所得税资产	320,385,056.30	275,619,584.39	225,516,679.37

其他非流动资产	149,785,291.62	321,472,116.06	427,083,331.88
非流动资产合计	**41,560,502,496.10**	**41,265,248,090.65**	**39,490,176,333.33**
资产总计	**77,195,500,137.85**	**75,886,622,231.81**	**77,825,770,522.45**
三、流动负债			
短期借款	3,294,191,564.22	610,217,777.09	582,764,215.31
应付票据	183,554,323.76	80,827,292.06	72,837,290.13
应付账款	12,756,894,871.90	12,370,364,373.41	13,871,341,279.32
合同负债	4,585,965,980.09	4,256,879,722.73	4,300,118,757.98
应付职工薪酬	2,296,944,005.93	2,360,635,022.87	2,265,957,538.70
应交税费	583,591,440.86	534,249,488.81	487,146,813.64
其他应付款	1,996,258,400.91	2,318,749,515.89	2,938,189,667.99
一年内到期的非流动负债	941,267,381.93	5,211,189,002.62	3,226,339,059.15
其他流动负债	288,628,327.10	294,338,994.75	299,982,820.63
流动负债合计	**26,927,296,296.70**	**28,037,451,190.23**	**28,044,677,442.85**
四、非流动负债			
长期借款	3,268,291,437.12	2,355,004,648.70	5,347,701,871.99
应付债券	2,018,912,428.80	1,999,383,890.41	3,997,705,534.28
租赁负债	2,084,448,674.98	2,497,732,805.59	2,401,893,794.83
长期应付款	20,000,000.00	23,525,000.00	164,017,516.89
长期应付职工薪酬	3,564,107.17	4,552,603.60	2,519,966.86
预计负债	23,339,731.15	151,935,993.70	139,023,113.63
递延收益	525,236,135.58	406,187,032.26	403,500,097.28
递延所得税负债	283,733,107.86	238,991,734.02	191,106,639.11
其他非流动负债		52,576,521.50	265,180,547.74
非流动负债合计	**8,227,525,622.66**	**7,729,890,229.78**	**12,912,649,082.61**
负债合计	**35,154,821,919.36**	**35,767,341,420.01**	**40,957,326,525.46**
五、所有者权益			
股本	7,294,216,875.00	7,294,216,875.00	7,355,104,875.00
资本公积	6,633,448,432.77	6,637,791,041.06	6,064,291,769.76
减：库存股	174,944,256.65	193,951,597.00	300,752,201.55
其他综合收益	-124,006,478.09	-30,890,925.81	-199,683,187.02
专项储备	143,045,162.87	129,860,229.97	103,265,377.89
盈余公积	2,371,553,765.05	2,076,495,475.54	1,704,231,858.65

未分配利润	23,424,281,261.35	21,888,204,114.36	20,139,567,944.29
归属于母公司所有者权益合计	39,567,594,762.30	37,801,725,213.12	34,866,026,437.02
少数股东权益	2,473,083,456.19	2,317,555,598.68	2,002,417,559.97
所有者权益合计	**42,040,678,218.49**	**40,119,280,811.80**	**36,868,443,996.99**
负债和所有者权益总计	**77,195,500,137.85**	**75,886,622,231.81**	**77,825,770,522.45**

2．合并利润表

单位：元

项　　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**105,620,773,355.43**	**101,704,562,839.01**	**108,816,723,455.02**
其中：营业收入	105,620,773,355.43	101,704,562,839.01	108,816,723,455.02
二、营业总成本	**105,104,119,142.05**	**101,113,263,349.61**	**107,585,049,116.38**
营业成本	100,077,475,111.46	95,891,214,057.80	102,782,668,974.61
税金及附加	329,597,143.82	274,266,920.76	256,013,692.47
销售费用	1,000,310,718.12	1,075,970,269.71	1,035,035,312.36
管理费用	3,328,915,531.87	3,379,544,140.33	3,359,176,460.06
研发费用	120,658,190.73	233,188,701.16	196,139,497.55
财务费用	247,162,446.05	259,079,259.85	-43,984,820.67
其中：利息费用	400,003,767.71	519,566,444.65	478,993,294.96
减：利息收入	141,358,846.67	277,642,089.18	180,034,532.25
加：其他收益	2,184,538,427.04	2,454,573,767.35	1,444,465,437.71
投资收益（损失以“-”列示）	2,036,437,928.31	2,326,314,659.31	2,579,152,122.20
公允价值变动收益（损失以“-”列示）	244,560,022.30	266,881,768.34	-104,938,658.96
资产减值损失（损失以“-”列示）	-25,669,890.95	-327,425,516.77	-111,261,705.40
信用减值损失（损失以“-”列示）	-85,141,884.39	-24,460,688.67	-31,101,379.05
资产处置收益（损失以“-”列示）	68,434,678.00	186,256,006.62	195,886,134.64
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**4,939,813,493.69**	**5,473,439,485.58**	**5,203,876,289.78**
加：营业外收入	79,975,520.37	103,198,529.84	64,654,338.13
减：营业外支出	1,939,119.48	66,395,830.72	70,813,171.89
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	**5,017,849,894.58**	**5,510,242,184.70**	**5,197,717,456.02**

减：所得税费用	838,203,294.38	1,057,554,294.88	957,056,979.34
五、净利润（亏损以“-”号填列）	**4,179,646,600.20**	**4,452,687,889.82**	**4,240,660,476.68**
（一）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,917,651,361.38	4,221,842,492.59	4,068,260,121.39
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	261,995,238.82	230,845,397.23	172,400,355.29
（二）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,179,646,600.20	4,452,687,889.82	4,240,660,476.68
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	-104,660,230.64	149,202,714.51	135,107,952.26
七、综合收益总额	4,074,986,369.56	4,601,890,604.33	4,375,768,428.94
归属于母公司普通股东综合收益总额	3,825,090,531.44	4,390,203,870.71	4,184,168,154.26
归属于少数股东的综合收益总额	249,895,838.12	211,686,733.62	191,600,274.68
八、每股收益			
基本每股收益（元）	0.54	0.58	0.55
稀释每股收益（元）	0.54	0.58	0.55

3．合并现金流量表

单位：元

科　　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	111,336,318,583.57	108,265,972,702.34	114,158,275,421.28
收到的税费返还	339,502,222.29	162,418,374.63	82,051,488.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,594,420,072.61	2,924,004,468.88	3,067,825,216.73
经营活动现金流入小计	**114,270,240,878.47**	**111,352,395,545.85**	**117,308,152,126.01**
购买商品、接受劳务支付的现金	98,575,831,209.11	95,086,310,268.59	101,475,818,370.10
支付给职工以及为职工支付的现金	7,813,679,525.52	7,829,530,650.61	7,499,653,840.20
支付的各项税费	2,271,414,491.98	2,172,440,992.29	1,937,153,884.33
支付其他与经营活动有关的现金	1,498,055,837.16	2,426,992,884.08	1,277,278,451.38
经营活动现金流出小计	**110,158,981,063.77**	**107,515,274,795.5**	**112,189,904,546.0**

科　　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
		7	1
经营活动产生的现金流量净额	**4,111,259,814.70**	**3,837,120,750.28**	**5,118,247,580.00**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	3,908,191.25	7,458,343.96	9,558,003.37
取得投资收益收到的现金	1,773,417,776.09	2,200,746,349.09	2,351,168,576.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	152,809,149.49	388,192,348.70	275,585,112.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	29,388,630.63		197,209,205.34
收到其他与投资活动有关的现金	139,548,475.48	42,498,274.85	13,109,170.38
投资活动现金流入小计	**2,099,072,222.94**	**2,638,895,316.60**	**2,846,630,068.61**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,554,692,154.69	1,611,008,060.19	1,558,249,108.25
投资支付的现金	336,992,352.47	313,746,097.78	85,169,183.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		484,608,440.05	186,293,644.60
支付其他与投资活动有关的现金		19,508,312.05	
投资活动现金流出小计	**1,891,684,507.16**	**2,428,870,910.07**	**1,829,711,936.15**
投资活动产生的现金流量净额	**207,387,715.78**	**210,024,406.53**	**1,016,918,132.46**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	27,850,000.00	96,116,729.15	78,445,625.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		96,116,729.15	78,445,625.25
取得借款收到的现金	8,440,403,579.52	1,122,996,754.38	2,377,422,629.65
收到其他与筹资活动有关的现金	83,894,927.00		114,000,000.00
筹资活动现金流入小计	**8,552,148,506.52**	**1,219,113,483.53**	**2,569,868,254.90**
偿还债务支付的现金	9,349,685,904.37	4,331,241,112.08	3,243,564,402.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,726,819,481.09	2,372,612,182.22	2,619,892,412.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		231,473,846.97	156,857,736.15
支付其他与筹资活动有关的现金	1,214,844,449.61	1,220,076,306.79	1,306,727,715.49
筹资活动现金流出小计	**13,291,349,835.07**	**7,923,929,601.09**	**7,170,184,530.62**
筹资活动产生的现金流量净额	**-4,739,201,328.55**	**-6,704,816,117.56**	**-4,600,316,275.72**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**34,629,481.99**	**73,568,947.31**	**429,124,143.81**

科　　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、现金及现金等价物净增加额	**-385,924,316.08**	**-2,584,102,013.44**	**1,963,973,580.55**
六、期初现金及现金等价物余额	**13,826,301,140.45**	**16,405,563,975.61**	**14,211,362,240.62**
七、期末现金及现金等价物余额	**13,440,376,824.37**	**13,821,461,962.17**	**16,175,335,821.17**

2.财务数据分析

（1）资产分析

截至报告期各期末，中国外运总资产分别为 7,782,577.05 万元、7,588,662.22 万元和 7,719,550.01 万元。截至 2023 年末，中国外运总资产较 2022 年末减少 193,914.83 万元，降幅 2.49%；截至 2024 年末，中国外运总资产为 7,719,550.01 万元，较 2023 年末增加 130,887.79 万元，增幅 1.72%。

截至报告期各期末，中国外运流动资产分别为 3,833,559.42 万元、3,462,137.41 万元和 3,563,499.76 万元，占总资产比重分别为 49.26%、45.62%和 46.16%。

截至报告期各期末，中国外运非流动资产分别为 3,949,017.63 万元、4,126,524.81 万元和 4,156,050.25 万元，占总资产比重分别为 50.74%、54.38%和 53.84%。报告期内中国外运资产结构基本保持稳定。

（2）负债分析

截至报告期各期末，中国外运负债总额分别为 4,095,732.65 万元、3,576,734.14 万元和 3,515,482.19 万元。截至 2023 年末，中国外运总负债较 2022 年末减少 518,998.51 万元，降幅为 12.67%；截至 2024 年末，中国外运总负债为 3,515,482.19 万元，较 2023 年末减少 61,251.95 万元，降幅为 1.71%。

（3）现金流量分析

1）经营性现金流分析

从经营活动产生的现金流量看，2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运经营活动产生的现金流量净额分别为 511,824.76 万元、383,712.08 万元和 411,125.98 万元。其中经营活动现金流入分别为 11,730,815.21 万元、11,135,239.55 万元和 11,427,024.09 万元；经营活动现金流出分别为 11,218,990.45 万元、10,751,527.48 万元和 11,015,898.11 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，经营活动产生的现金流入净额为 411,125.98 万元，较上年 383,712.08 万元增加 27,413.90 万元，主要是因为本年度业务量增长、加强资金管控及应收账款管理，经营活动产生的现金流量净额增加。

中国外运2024年度公司经营活动产生的现金净流量为411,125.98万元。2024年度，EBITDA 利息倍数为 19.65 倍。中国外运近三年度经营性现金流指标如下：

主要数据及指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额（万元）	411,125.98	383,712.08	511,824.76
EBITDA 利息倍数（倍）[6]	19.65	16.51	16.74

2）投资性现金流分析

从投资产生的现金流量看，2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运投资活动产生的现金流量净额分别为 101,691.81 万元、21,002.44 万元和 20,738.77 万元。其中投资活动现金流入分别为 284,663.01 万元、263,889.53 万元和 209,907.22 万元；投资活动现金流出分别为 182,971.19 万元、242,887.09 万元和 189,168.45 万元。

2023 年度，中国外运投资活动产生的现金流量净额较上年减少 80,689.37 万元，降幅为 79.35%，主要原因系中国外运股权收购和投资支出所致。2024 年度，中国外运投资活动产生的现金流量净额为 20,738.77 万元，较上年减少 263.67 万元，主要因为本年本集团收到的合联营公司分红减少。

单位：万元

主要数据及指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资活动产生的现金流量净额	20,738.77	21,002.44	101,691.81

3）筹资性现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，中国外运筹资活动产生的现金流量净额分别为 -460,031.63 万元、-670,481.61 万元和-473,920.13 万元。其中筹资活动现金流入分别为256,986.83万元、121,911.35万元和855,214.85万元；筹资活动现金流出分别为717,018.45万元、792,392.96 万元和 1,329,134.98 万元。

2023 年度，中国外运筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 210,449.98 万

[6] 引用自《中国外运股份有限公司 2024 年度报告》

元，降幅为 45.75%，主要原因是中国外运 2023 年积极优化债务结构，大幅降低负债规模所致。2024 年度，中国外运筹资活动产生的现金流出净额为 473,920.13 万元，较上年同期减少净流出 196,561.48 万元，主要是因为主要是本集团持续优化债务结构，本年偿还债务的现金净流出较去年有所减少。

（4）盈利能力分析

2024 年度，公司实现营业收入 1,056.21 亿元，同比增长 3.79%[7]，主要为业务量增长所致；归属于上市公司股东的净利润为 39.18 亿元，同比下降 7.05%[8]，主要是受市场需求不振、竞争加剧，客户加强对物流成本控制的影响。

2024 年度，中国外运投资净收益、营业外收入、其他收益、公允价值变动损益分别为 203,643.79 万元、7,997.55 万元、218,453.84 万元和 24,456.00 万元。

（5）偿债能力分析

中国外运最近三年偿债能力指标如下表所示：

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产负债率（%）	45.54	47.13	52.63
EBITDA 利息倍数（倍）	19.65	16.51	16.74
流动比率（倍）	1.32	1.23	1.37
速动比率（倍）	1.32	1.23	1.36

注：

1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

3、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

4、流动比率=流动资产/流动负债；

5、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

从长期偿债能力指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运资产负债率分别为 52.63%、47.13%、45.54%，呈逐年下降趋势。2022-2024 年，中国外运 EBITDA 利息倍数分别为

[7] 引用自《中国外运股份有限公司 2024 年度报告》

[8] 引用自《中国外运股份有限公司 2024 年度报告》

16.74、16.51 和 19.65。

从短期偿债能力指标来看，2022-2024 年，中国外运流动比率分别为 1.37、1.23 和 1.32，速动比率分别为 1.36、1.23 和 1.32。从整体来看，中国外运流动比率和速动比率均保持在 1.00 以上，流动性处于合理水平。报告期内流动比率和速动比率维持在较理想水平，流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有一定余额。

（6）其他财务指标分析

中国外运最近三年其他财务指标如下表所示：

项目	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
应收账款周转率（次）	8.32	7.92	7.90
存货周转率（次）	1,741.36	1,544.85	1,528.84
营业毛利润率	5.25%	5.72%	5.55%
加权平均净资产收益率	10.05%	11.59%	11.93%

注：

1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

2、存货周转率=营业成本/平均存货；

3、营业毛利润率=（营业收入-营业成本）/营业收入

4、加权平均净资产收益率（%）=净利润/[（年初所有者权益总额+年末所有者权益总额）÷2]×100%。2022-2024 年度，公司加权平均净资产收益率均取自年度报告数据。

从经营效率指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运应收账款周转率（次）分别为 7.90、7.92 和 8.32；存货周转率（次）分别为 1,528.84、1,544.85 和 1,741.36。

从盈利能力指标来看，2022 年至 2024 年，中国外运营业毛利润率分别为 5.55%、5.72%和 5.25%，加权平均净资产收益率分别为 11.93%、11.59%和 10.05%。

（四）中国外运合法经营情况

1.资信情况

（1）主体评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 11 月 14 日出具的《中国外运股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪企评（2024）010310 号），中国外运主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（2）重大合同履行情况

1）托管、承包、租赁事项情况

报告期内，中国外运不存在托管情况、承包情况及为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2）重大担保

对外担保方面，截至 2024 年末，中国外运对外担保总额金额为 4.38 亿元。

截至 2024 年末，中国外运无违规对外担保情况。

（3）委托他人进行现金资产管理情况

1）委托理财情况

截至 2024 年末，中国外运不存在委托理财情况。

2）委托贷款情况

截至 2024 年末，中国外运不存在委托贷款情况。

（4）日常经营重大合同

报告期内，中国外运不存在日常经营重大合同。

2.失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》（授信机构版）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/honestyObj/query.do）中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站

（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、中华人民共和国交通运输部（https://www.mot.gov.cn/），截至尽调基准日，中国外运不属于失信被执行人，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

（五）中国外运对基础设施项目享有的权利情况

截至尽调基准日，经查询各项目公司现有的营业执照及公司章程，以及登录国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网查询，中国外运合法持有项目公司 100%股权和其他附属权益及衍生权益；瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人分别为瑞达无锡、瑞达昆山、瑞达金华、昆山供应链、天津建合、成都空港。因此，中国外运间接享有基础设施项目完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷。

二、运营管理机构

（一）基本信息

1.基本概况

企业名称	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业状态	存续
成立日期	2022 年 1 月 27 日
统一社会信用代码	91310000MA7HL8JG3T
注册资本	1,000 万元人民币
法定代表人	周建宁
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 188 号 450 室
经营范围	许可项目:建设工程施工（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目:园区管理服务;非居住房地产租赁;物联网应用服务;软件开发;信息系统集成服务;物业管理;企业管理;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;专用设备修理;道路货物运输站经营;会议及展览服务;单位后勤管理服务;停车场服务;装卸搬运;园林绿化工程施工;城市绿化管理;专业保洁、清洗、消毒服务;市场营销策划;供应链管理服务（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2.上海瑞达历史沿革及股本变动情况

（1）公司设立

中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司（以下简称“上海瑞达”）于 2022 年 1 月 27 日在中国境内设立，注册资本 1,000 万元人民币，截至 2024 年 1 月，公司 1000 万注册资本金已全部实缴到位。上海瑞达主要从事仓储物流基础设施相关业务，为中外运物流投资控股有限公司全资子公司，为招商局集团旗下运营公司，定位为中外运物流投资控股有限公司的资产管理平台，主要提供招商、运营、维护和园区管理等服务，致力于打造国内领先现代仓储物流资产管理平台。

（2）历史沿革

上海瑞达是由中外运物流投资控股有限公司于 2022 年 1 月 27 日在中国（上海）自由贸易试验区临港新片区注册成立的有限责任公司，上海瑞达注册资本为人民币 10,000,000.00 元，经批准的经营期限为 2022 年 1 月 27 日至 2072 年 1 月 26 日，目前持有上海市自由贸易试验区临港新片区市场监督管理局于 2022 年 1 月 27 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000MA7HL8JG3T，注册资本人民币 1,000 万元，法定代表人为周建宁。

3.上海瑞达控股股东及实际控制人情况

上海瑞达的控股股东为中外运物流投资控股有限公司，持股比例为 100%，实际控制人为招商局集团。招商局集团基本情况详见本财务顾问报告“第四章业务参与人”。

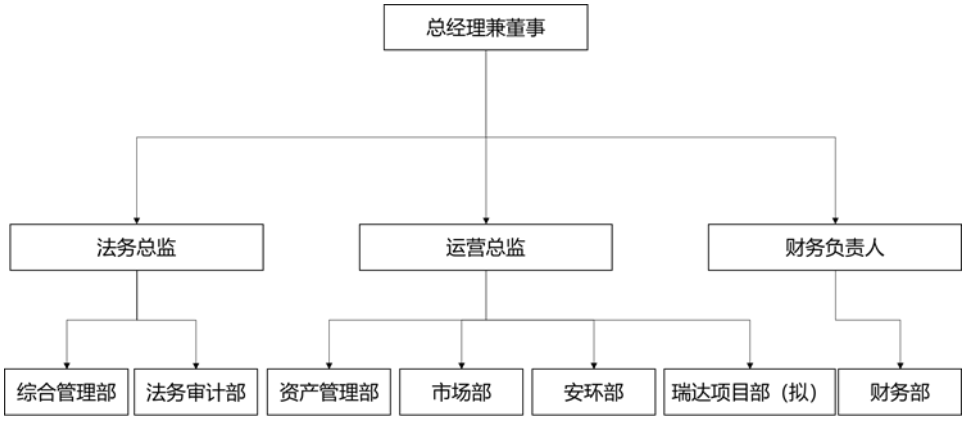
4.上海瑞达控制权变动情况

截至目前，上海瑞达未发生过控制权变动情况，控股股东为中外运物流投资控股有限公司，实际控制人为招商局集团。

5.上海瑞达组织架构、治理结构及内部控制制度

（1）组织架构

上海瑞达的组织结构如下图所示：



（2）治理结构

上海瑞达根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司不设股东大会，由股东行使职权。公司设董事一名，任期三年，董事任期届满，可以连任，董事由股东委派产生，董事对股东负责。公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘，经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。

（3）内部控制制度

上海瑞达作为中国外运三级核心子公司，在内部组织架构方面沿用中国外运先进高效的管理经验和组织架构设计理念，整体沿用中国外运的管理制度。中国外运从全局总体把控制定相关制度和流程，从资产管理、采购管理、资金运作、安全管理、关联交易和内部控制管理等方面对上海瑞达进行约束和规范。

在资产管理方面，中国外运对上海瑞达的各类资产的运营等环节都进行了严格的规范。除了沿用部分中国外运的管理制度以外，上海瑞达也制定了适用于项目发行后一揽子公司管理制度。在物业管理方面，上海瑞达建立了完备的物业管理制度，其中包括设施设备养护管理、安保管理、保洁及绿化管理规范等事项。

在采购管理方面，上海瑞达沿用了外运投控的《采购管理实施细则》，明确规定了招标、询价、竞争性谈判等各类采购方式，并对采购相关环节、供应商数量和报价方式进行了详尽的规定。

在资金管理方面，上海瑞达执行中国外运的《资金管理办法》，中国外运通过资金集中管理模式，实现对上海瑞达内部资金集中管理和持续跟踪，同时加强内部流动管理、大额资金及重点项目资金安排和动态监控管理，保证上海瑞达内部资金流动性，对短期资金调度提供支持，避免出现资金短缺的情况。

在应急管理方面，上海瑞达沿用外运投控的相关安全管理制度，包括电梯突发事故、水浸事故、停电、台风、高温天气、寒流冰冻大雪天气、火灾、人员伤害、公共卫生等各项应急处置预案及应急预案演练流程，用以提升危机处理时效，控制风险产生，最大限度降低公司损失。

内部控制方面，为规范上海瑞达风险管理和内部控制，外运投控已将上海瑞达纳入外运投控内部控制管理体系，相应风险管理和内部控制制度沿用外运投控本部制度。外运投控会按照相关内控管理体系要求定期开展上海瑞达内部控制检查。在内审制度上，上海瑞达沿用外运投控的相关内审制度，在上海瑞达总经理和法务审计部的领导下，依照相关制度，开展内审工作，发挥监督、评价和服务的功能，通过应用系统、规范的方法，评价和改善风险管理、控制和治理过程的效果。

为规范上海瑞达的关联交易，保证关联交易的公允性，维护上海瑞达及股东的合法权益，上海瑞达沿用了中国外运的《关联交易管理制度》。上述制度明确规定了上海瑞达开展关联交易的原则、内容、关联方的范围及确认标准，并制定了关联交易的审议程序，以及执行与信息披露等。

（二）上海瑞达与基础设施运营相关的业务情况

1.证监会备案情况

基础设施基金申请注册过程中，上海瑞达将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

2.人员配备情况

上海瑞达配备了一支由 25 人组成的专业运营管理团队，包括：公司管理人员 5 人、成本采购管理人员 1 人、市场拓展人员 1 人、专职安全人员 3 人、资产运营人员 12 人、财务人员 3 人。上述人员按照职能部门管理岗、属地项目管理岗分工。团队具备丰富的专业知识和技能，能够在运营管理、人力资源、财务管理、市场推广等方面提供有针对性的建议和指导，有助于实现战略目标。上海瑞达团队中，研究生及以上学历 4 人、本科学历 17 人、大专学历 4 人；取得行业专业证书 25 人；具备高级职称 7 人、中级职称 16 人。

姓名	职务	简介
周建宁	法定代表人、执行董事、总经理	49 岁，中国国籍，经济学硕士。现任上海瑞达法定代表人、执行董事、总经理，拥有 15 年以上物流地产经营管理经验，先后担任普洛斯、丰树、招商昆仑、玉柴产业基金、万科集团高级管理职务。

田波	运营总监（兼任安环部、瑞达项目部负责人）	43 岁，中国国籍，法学学士。现任上海瑞达运营总监，有超过 20 年中国外运内部工作经历。涉及资产管理、贸易投资、人力资源、安全管理等全方位经验。
周晓燕	法务总监（兼任综合管理部、审计法务部负责人）	41 岁，中国国籍，会计学硕士，中级会计师。现任上海瑞达法务总监，拥有 15 年财务管理、风险管理等多岗位工作经验，先后担任中外运空运发展有限公司、中外运空运有限公司、中外运跨境电商物流有限公司财务、风控高级管理职务。
关虹	财务负责人（兼任财务部负责人）	46 岁，中国国籍，无境外永久居住权，会计学学士，会计师、注册税务师。现任上海瑞达财务负责人，拥有 20 年以上财务、税务岗位工作经验。
刘松涛	市场部负责人	46 岁，中国国籍，工商管理学士，现任上海瑞达市场部负责人，拥有近 10 年物流地产行业市场招商工作经验，先后担任京东、廊坊中泰高级管理职务。
李克云	资产管理部负责人	39 岁，中国国籍，大学本科，高级消防工程师、中级物业管理师。现任上海瑞达资产管理部负责人，拥有 15 年以上资产管理工作经验，先后担任 ESR、荣盛、京东高级资产管理职务。
陶文灏	资产管理专员	41 岁，中国国籍，大学本科。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 10 年以上资产管理工作经验，先后担任南京新华海、万达、金鹰国际、招商积余资深资产管理职务。
李瀚	资产管理专员	37 岁，中国国籍，大学本科。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 10 年以上资产管理工作经验，先后担任京东、中海公司资深资产管理职务。
李岩	资产管理专员	42 岁，中国国籍，大学本科，一级建造师、一级注册消防工程师。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 15 年以上资产管理工作经验，先后担任天津乐威、江苏苏宁、天士力公司资深资产管理职务。
颜诗云	资产管理专员	40 岁，中国国籍，大学本科，中级电气工程师。现任上海瑞达资产管理部专员，拥有 15 年以上资产管理工作经验，先后担任中国神华、北京世邦、嘉民、成都天投公司资深资产管理职务。
徐雪	财务管理专员	37 岁，中国国籍，大学本科，中级会计师。现任上海瑞达财务管理专员，拥有 10 年以上财务工作经验，先后担任宝龙、绿地、安徽高速地产公司资深财务管理职务。

经核查，上述管理人员均未被列为失信被执行人。

3.同类基础设施项目运营管理经验

上海瑞达除运营瑞达金华、瑞达无锡、瑞达昆山、昆山供应链、成都空港、天津建合等项目外，同时运营其他同类项目，具体如下：

城市	项目公司名称	建筑面积（平方米）	种类	项目状态
成都	成都中外运物流有限公司	76,685	仓储物流	已建成
上海	中外运上海冷链物流有限公司	60,677	仓储物流	已建成
青岛	中外运（青岛）空港物流有限公司	32,722	仓储物流	已建成
成都	中外运普菲斯（成都）有限公司	33,000	仓储物流	已建成
宁波	宁波梅山保税港区中外运国际物流有限公司	127,098	仓储物流	已建成
南京	中外运南京空港物流有限公司	14,485	仓储物流	已建成
厦门	厦门逊达洪通仓储有限责任公司	93,999	仓储物流	已建成
海南	海南达通仓储有限责任公司	49,456	仓储物流	已建成

（三）上海瑞达财务状况

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对上海瑞达 2022 年度、2023 年度的财务报表进行了审计，出具了标准无保留审计意见的审计报告，2024 年度财务报告未经审计。

1.财务报表

资产负债表

单位：元

项　　目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一、流动资产			
货币资金	2,019,971.21	624,397.99	20,001.67
其中：存放财务公司款项	1,676.85	20,678.63	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
应收资金集中管理款	9,100,000.00	-	-
其他应收款	-	6,307.00	-
其中：应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
其中：原材料	-	-	-
库存商品（产成品）	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	9,138.50	-	-
流动资产合计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**
二、非流动资产			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-

长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
其中：固定资产原价	-	-	-
累计折旧	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-
在建工程	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	-	-
资产总计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**
三、流动负债			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	393,726.48	197,077.80	-
其中：应付工资	376,388.57	178,809.00	-
应付福利费	-	-	-
其中：职工奖励及福利基金	-	-	-
应交税费	113,631.37	35,793.17	0.42
其中：应交税金	111,609.24	34,378.07	0.42
其他应付款	-	20,000.00	20,000.00

其中：应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
应付短期融资款	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**507,357.85**	**252,870.97**	**20,000.42**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**507,357.85**	**252,870.97**	**20,000.42**
五、所有者权益			
实收资本（或股本）	10,000,000.00	300,000.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	62,175.19	7,783.41	0.13
其中：法定公积金	62,175.19	7,783.41	0.13
任意公积金	-	-	-
未分配利润	559,576.67	70,050.61	1.12

所有者权益合计	**10,621,751.86**	**377,834.02**	**1.25**
负债和所有者权益总计	**11,129,109.71**	**630,704.99**	**20,001.67**

利润表

单位：元

项　　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,921,161.86**	**471,698.11**	-
减：营业成本	1,306,638.15		-
税金及附加	4,918.13	3,433.73	-
销售费用	32,464.10	387,252.47	-
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	184.27	-916.88	-1.67
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	1,496.23	1,596.88	1.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**576,957.21**	**81,928.79**	**1.67**
加：营业外收入	-	-	-
其中：政府补助	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**576,957.21**	**81,928.79**	**1.67**

减：所得税费用	33,039.37	4,096.02	0.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**543,917.84**	**77,832.77**	**1.25**
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	543,917.84	77,832.77	1.25
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5.其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-	-
7.其他	-	-	-
六、综合收益总额	**543,917.84**	**77,832.77**	**1.25**

现金流量表

单位：元

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	115,269.71	500,000.00	-
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,059,986.76	1,596.88	1.67
经营活动现金流入小计	2,175,256.47	501,596.88	1.67
购买商品、接受劳务支付的现金	1,533.97	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	1,108,710.35	190,174.67	-
支付的各项税费	77,965.66	38.89	-

支付其他与经营活动有关的现金	171,473.27	6,987.00	-
经营活动现金流出小计	1,359,683.25	197,200.56	-
经营活动产生的现金流量净额	815,573.22	304,396.32	1.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产及其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	9,100,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	9,100,000.00	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-9,100,000.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流量			-
吸收投资收到的现金	9,700,000.00	300,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	20,000.00
筹资活动现金流入小计	9,700,000.00	300,000.00	20,000.00
偿还债务支付的现金	20,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
集团存款/结算中心存款净增额	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	20,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	9,680,000.00	300,000.00	20,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,395,573.22	604,396.32	20,001.67
加：年初现金及现金等价物余额	624,397.99	20,001.67	-
六、年末现金及现金等价物余额	2,019,971.21	624,397.99	20,001.67

2.财务分析

上海瑞达于 2022 年 1 月成立，2022 年至 2024 年，上海瑞达资产规模实现较快增长，资产总额分别为 2.00 万元、63.07 万元和 1,112.91 万元。2023 年末较 2022 年末增长了 3053.50%，2024 年末较 2023 年末增长了 1664.55%，主要系上海瑞达 1,000 万注册资本金陆续实缴到位带来流动资产的增加。

2022 年至 2024 年，上海瑞达的营业收入分别为 0 元、47.17 万元和 192.12 万元，主要系公司 2022 年成立后尚未开展业务，2023 年以来公司业务逐渐步入正轨，收入主要来源于资产管理服务。

（四）上海瑞达合法经营情况

1.失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》（授信机构版）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/honestyObj/query.do）中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、中华人民共和国交通运输部（https://www.mot.gov.cn/），截至尽调基准日，上海瑞达不属于失信被执行人，自成立以来在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.诚信运营情况及资信水平

上海瑞达无公开市场融资情况、无对外负债、无对外担保。

截至尽调基准日，根据对国家企业信用信息公示系统、中国裁判书网、全国法院被

执行人信息查询网、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站等的查询结果，上海瑞达不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内上海瑞达在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

上海瑞达最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

（五）防范关联交易和利益冲突的主要安排

1.防范利益冲突的主要安排

基金管理人、运营管理机构可能从事其他经营业务，从而与基础设施基金之间存在利益冲突。为识别、防范和妥善处理利益冲突，基金管理人与运营管理机构均建立了基础设施证券投资基金业务利益冲突审查及回避制度，防范基础设施证券投资基金业务的合规风险。

基金管理人、运营管理机构均设置合规部门对可能存在利益冲突的业务和人员进行审查，并对利益冲突审查结果发表意见。《运营管理协议》明确了运营管理机构应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。基金管理人将根据法律法规、规范性文件及内部利益冲突相关制度规定的利益冲突披露方式、内容、频率进行相关信息披露。

基金管理人和运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

2.防范关联交易的主要安排

运营管理机构作出了关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺，承诺内容如下：

“一、本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运

营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的仓储物流项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

二、基础设施基金发行后，如果发现任何与基础设施基金主营业务（基础设施基金主营业务指基础设施基金已管理和未来拟管理的仓储物流设施所提供的仓储租赁、物业管理服务）构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将公平地对待本公司管理的中国外运股份有限公司和/或其同一控制下的关联方在中国境内所投资或管理的竞品项目【竞品项目指位于基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施项目存在竞争关系的其他仓储物流项目。】（合称“竞品项目”）及基础设施基金所持有的基础设施项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金，不会将基础设施基金已取得的或本应由基础设施基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会利用作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于本公司所管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。”

（六）结论性意见

综上所述，上海瑞达目前有效存续，在运营管理协议等相关法律文件生效且上海瑞达按照《基金法》在中国证监会完成备案后，上海瑞达具备作为基础设施项目运营管理方的资质。上海瑞达公司治理、内部控制制度健全，财务状况良好，具备持续经营能力，且不属于失信被执行人，自成立以来在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录；上海瑞达资信情况良好，不存在未按期偿还大额债务的情况；上海瑞达配备了具有基础设施项目运营经验的专业人员，符合《基础设施基金指引》的规定。

三、基金托管人

本项目基金托管人为招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）。

（一）基金托管人概况

企业名称	招商银行股份有限公司

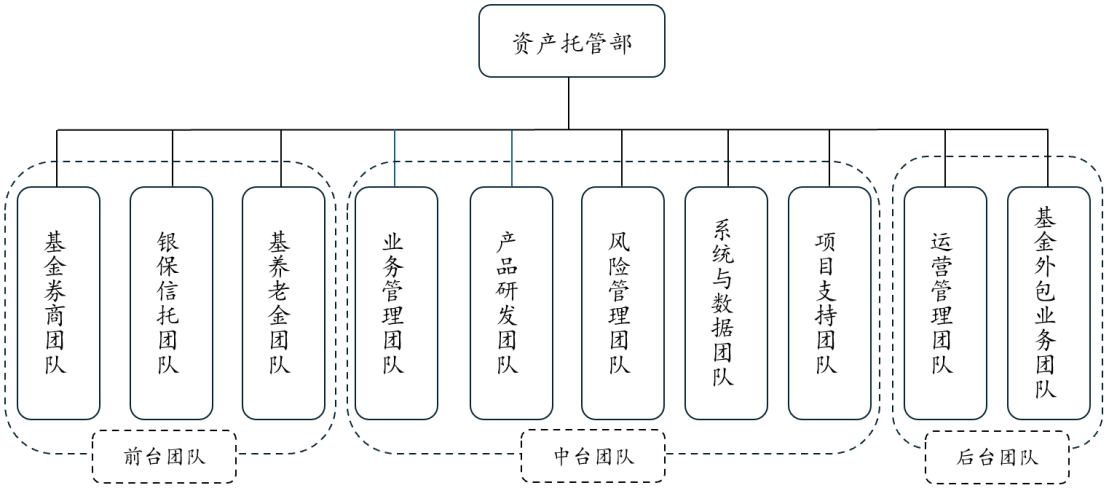
企业状态	存续
成立日期	1987 年 4 月 8 日
统一社会信用代码	9144030010001686XA
注册资本	2,521,984.56 万元
法定代表人	缪建民
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
经营范围	吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理结算;办理票据贴现;发行金融债券;代理发行、代理兑付、承销政府债券;买卖政府债券;同业拆借;提供信用证服务及担保;代理收付款项及代理保险业务;提供保管箱服务。外汇存款;外汇贷款;外汇汇款;外币兑换;国际结算;结汇、售汇;同业外汇拆借;外汇票据的承兑和贴现;外汇借款;外汇担保;买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券;发行和代理发行股票以外的外币有价证券;自营和代客外汇买卖;资信调查、咨询、见证业务;离岸金融业务。经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

（二）发展概况

招商银行成立于1987年4月8日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于2002年3月成功地发行了15亿A股，4月9日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006年9月又成功发行了22亿H股，9月22日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10月5日行使H股超额配售，共发行了24.2亿H股。截至2024年9月30日，招商银行总资产116,547.63亿元人民币，高级法下资本充足率18.67%，权重法下资本充足率15.33%。

（三）招商银行托管团队情况介绍

招商银行托管专业人员储备充足，专业水平位于业内前列。目前，总行资产托管部从业人员数量为194人，全行托管分部人员为430人。其中，75%的人员为硕士以上学历，90%的托管业务人员均具备基金执业资格。总行资产托管部团队架构如下：



1.关键人员简历

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020年9月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行党委书记、执行董事、行长。中国人民大学经济学硕士，高级经济师。1995年6月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起历任招商银行行长助理、副行长、常务副行长，2022年4月18日起全面主持招商银行工作，2022年5月19日起任招商银行党委书记，2022年6月15日起任招商银行行长。兼任招商银行香港上市相关事宜之授权代表、招银国际金融控股有限公司董事长、招银国际金融有限公司董事长、招商永隆银行董事长、招联消费金融有限公司副董事长、招商局金融控股有限公司董事、中国支付清算协会副会长、中国银行业协会中间业务专业委员会第四届主任、中国金融会计学会第六届常务理事、广东省第十四届人大代表。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士1997年1月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，招商银行行长助理。2023年11月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001年8月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有20余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

2.基础设施领域资产管理产品托管经验

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验,配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。截至2024年9月，合计15单基础设施公募REITs基金托管人为招商银行，具体如下：

序号	项目名称	发行时间
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年11月
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024年2月
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024年4月
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024年6月
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024年9月

3.托管业务管理制度介绍

招商银行资产托管部制定了《招商银行资产托管业务基本规定》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行托管资产清算业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。主要业务管理办法清单如下：

序号	项目名称
1	招商银行证券投资基金托管业务管理办法
2	招商银行托管资产清算业务操作规程
3	招商银行资产托管业务基本规定
4	招商银行托管资产账户管理办法
5	招商银行托管资产清算业务操作规程
6	招商银行托管资产清算权限管理规定
7	招商银行资产托管账户管理操作规程
8	招商银行托管证券投资基金信息披露管理办法
9	招商银行资产托管信息系统运行管理办法
10	招商银行托管业务内控管理办法
11	招商银行托管业务危机事件应急处理办法
12	招商银行资产托管部稽核监察工作规程
13	招商银行资产托管从业人员管理办法

4.托管人的内部控制制度

（1）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（2）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部门内部风险预防和控制；

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（3）内部控制原则

1）全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

2）审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

3）独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

4）有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

5）适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

6）防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

7）重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务事项和高风险环节。

8）制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置及权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（4）内部控制措施

1）完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

2）业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

3）客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中形成的客户资料，视同会计资料保管。客户资料不得泄露，根据法律法规和其他有关规定调用资料，须经总经理室成员审批，并做好调用登记。

4）信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统管理实行双人双岗双责。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

5）人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效地进行人力资源管理。

（5）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

四、资产支持专项计划托管人

本项目资产支持专项计划托管人为招商银行股份有限公司北京分行（以下简称“招行北分”）。截至尽调基准日，招行北分基本情况如下：

企业名称	招商银行股份有限公司北京分行
成立日期	1994 年 4 月 4 日
统一社会信用代码	91110102801105478Y
负责人	徐明杰

注册地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇担保；总行授权的代客外汇买卖；外汇信用卡的发行；代理国外信用卡的付款；资信调查、咨询、见证业务；经中国人民银行批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

五、基金管理人

（一）基本情况

本项目基金管理人为中银基金管理有限公司（以下简称“中银基金”）。截至尽调基准日，中银基金基本情况如下：

名称	中银基金管理有限公司
住所	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 45 楼
办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 10 楼、11 楼、26 楼、45 楼
法定代表人	章砚
批准设立机关及批准设立文号	中国证监会证监基金字〔2004〕93 号
组织形式	有限责任公司
注册资本	10,000 万元
联系人	高爽秋
联系电话	（021）38848999

截至尽调基准日，中银基金股权结构如下：

股东	**持股占总股本比例**
中国银行股份有限公司	83.5%
贝莱德投资管理（英国）有限公司	16.5%
合计	**100%**

（二）为管理基础设施基金专门设置的主要部门情况

根据《基础设施基金指引》要求，基金管理人已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施投资管理部，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等工作。基

础设施投资管理部目前已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的人员，其中至少 2 名具备 5 年基础设施项目运营经验，满足《基础设施基金指引》要求。

（三）主要人员情况

1.基金管理人董事、监事、经理及其他高级管理人员

（1）董事会成员

章砚（ZHANG Yan）女士，董事长。国籍：中国。英国伦敦大学伦敦政治经济学院公共金融政策专业硕士。2017 年加入中银基金管理有限公司，现任中银基金管理有限公司董事长。历任中国银行总行全球金融市场部总监，总行金融市场总部、投资银行与资产管理部总经理。兼任中国银行间市场交易商协会第四届信用评级专业委员会主任委员、上海资产管理协会会员代表。

张家文（ZHANG Jiawen）先生，董事。国籍：中国。西安交通大学工商管理硕士。2013 年加入中银基金管理有限公司，现任执行总裁，历任中国银行苏州分行太仓支行副行长，苏州分行风险管理处处长，苏州分行工业园区支行行长，苏州分行副行长、党委委员，中银基金管理有限公司副执行总裁、党委委员。兼任中银（新加坡）资产管理有限公司董事长、中国证券投资基金业协会理事、上海市基金同业公会理事。

韩尚武（HAN Shangwu）先生，董事。国籍：中国。对外经济贸易大学经济学硕士。现任中国银行党委组织部副部长、人力资源部副总经理。历任中国工商银行北京朝阳支行经理，中国银行稽核部、人力资源部（党委组织部）经理、高级经理、主管等职，兼任中银理财有限责任公司董事、中银金融资产投资有限公司董事。

梁晓钟（LIANG Xiaozhong）女士，董事。国籍：中国。康涅狄格大学经济学博士。现任中国银行总行风险管理部副总经理。历任中国银行法律合规部助理总经理，银保监会一部、审慎局、统信部副调研员、副处长、处长等职。

金贤泽（Hyun Taek Kim）先生，董事。国籍：韩国。杜克大学 MBA 学位，韩国延世大学建筑工程专业获学士学位。自 2007 年开始在贝莱德集团工作。曾先后在全球客户部负责管理亚洲机构客户，负责亚太地区主动股票、固定收益及多资产组合的风险管理。现任贝莱德董事总经理，亚太区风险量化分析部负责人，负责贝莱德亚太区的风险管理管理工作。兼任贝莱德建信理财有限责任公司董事、贝莱德证券投资信托股份有限

公司（台湾公司）监察人。

王志强（WANG Zhiqiang）先生，独立董事。国籍：中国。中欧国际工商学院 EMBA 研究生硕士。上海市固定资产投资建设研究会专家委员会主任，曾任上海城投（集团）有限公司副总裁，具有丰富的企业管理、金融和投资经验，多次获得上海市企业管理现代化创新成果奖，入选 2012 年上海领军人才；2013 年被评定为上海市首批正高级会计师，担任上海市正高级会计师专家评委，上海市高级经济师专家评委。兼任上海百联集团股份有限公司独立董事、上海国际机场股份有限公司独立董事、上海福赛特技术股份有限公司独立董事。

袁淳（YUAN Chun）先生，独立董事。国籍：中国。中国人民大学会计学博士。中央财经大学会计学院教授，现任中央财经大学创新发展学院常务副院长，在中央财经大学任职时间超过 20 年，并任中国会计学会财务与成本分会常务理事、教育部工商管理教学指导委员会会计分委员会副主任委员等。兼任亚太财产保险有限公司独立董事。

付磊（Fu Lei）先生，独立董事。国籍：中国。首都经济贸易大学管理学博士。现任首都经济贸易大学会计学院教授、博士生导师。兼任北京东方金信科技股份有限公司独立董事。

李祥林（Li, David Xianglin）先生，独立董事。国籍：加拿大。滑铁卢大学统计学博士。现任上海交通大学上海高级金融学院教授，中国金融研究院副院长、金融硕士项目联席主任。历任中国国际金融（CICC）有限公司首席风险官、花旗集团和巴克莱资本信贷衍生品研究和分析部门主管、AIG 投资分析部门主管、保诚金融风险方法和分析部门主管。兼任上海金开数科技术服务有限公司执行董事（法定代表人）、金砖凯普科技（上海）有限公司董事，以及陆金所控股有限公司、深圳农村商业银行股份有限公司、民生通惠资产管理有限公司、中环控股集团有限公司的独立董事。

（2）监事会成员

赵蓓青（ZHAO Beiqing）女士，职工监事，国籍：中国，研究生学历。历任辽宁省证券公司上海总部交易员、天治基金管理有限公司交易员、中银基金管理有限公司交易员、交易主管。现任中银基金管理有限公司交易部总经理。

卢井泉（LU Jingquan）先生，监事，国籍：中国。南京政治学院法学硕士。历任空军指挥学院教员、中国银行总行机关党委组织部副部长、武汉中北支行副行长、企业年

金理事会高级经理、投资银行与资产管理部高级交易员。

（3）管理层成员

张家文（ZHANG Jiawen）先生，董事、执行总裁。简历见董事会成员介绍。

陈卫星（CHEN Weixing）先生，督察长，副执行总裁。国籍：中国。中国人民大学会计学博士。2022 年加入中银基金管理有限公司，现任督察长，副执行总裁。历任中国银行总行金融市场总部（托管投资服务）助理总经理、中国银行深圳市分行党委委员、行长助理、副行长、中国银行总行养老金融部副总经理。

赵永东（ZHAO Yongdong）先生，副执行总裁。国籍：中国。安徽大学经济学学士。2021 年加入中银基金管理有限公司，现任副执行总裁、工会主席。历任中国银行安徽省分行公司业务部副总经理，马鞍山分行党委书记、分行行长，安徽省分行个人金融部总经理，公司金融部总经理，中国银行安徽省分行党委委员、分行副行长，中银基金管理有限公司产品研发部总经理、基础设施投资管理部总经理。兼任中银资产管理有限公司董事长。

宁瑞洁（NING Ruijie）女士，副执行总裁。国籍：中国。上海交通大学管理工程硕士，复旦大学高级管理人员工商管理硕士（EMBA），高级经济师。2025 年加入中银基金管理有限公司，现任副执行总裁。历任中国银行上海市分行资金业务部副总经理、公司业务部副总经理、中小企业业务部总经理、战略规划部总经理、中国银行总行投资银行与资产管理部副总经理、中银资产管理有限公司总经理。兼任中银（新加坡）资产管理有限公司董事。

李建（LI Jian）先生，投资总监（权益）。国籍：中国。江西财经大学经济学学士。2005 年加入中银基金管理有限公司，现任投资总监（权益）、权益投资部总经理、基金经理，历任中银基金管理有限公司固定收益投资部副总经理、多元投资部总经理。曾在深圳市有色金属财务有限公司研究部、联合证券有限公司上海总部、恒泰证券有限公司、上海远东证券有限公司工作。

程明（CHENG Ming）先生，业务总监（机构销售）。国籍：中国。英国布鲁内尔大学商业金融硕士。2003 年加入中银基金管理有限公司，现任业务总监（机构销售）、董事会秘书、机构客户三部总经理、市场管理部总经理、机构客户一部总经理，历任中银基金管理有限公司行政管理部总经理、 人力资源部总经理、 董事会办公室总经理、

国际业务部总经理、市场管理部总经理、北京分公司总经理、机构客户一部总经理、机构客户二部总经理、北京分公司总经理。曾在中银国际证券有限责任公司工作， 担任中银国际基金筹备组成员。

陈宇（CHEN Yu）先生，首席信息官。国籍：中国。上海交通大学高级金融学院 EMBA 工商管理硕士、复旦大学软件工程硕士。2021 年加入中银基金管理有限公司，现任首席信息官。历任申银万国证券股份有限公司软件高级项目经理，中银基金管理有限公司信息技术部总经理、职工监事，鑫元基金管理有限公司党委委员、副总经理兼首席信息官，中银基金管理有限公司科技创新部总经理、信息资讯部总经理。

邢科（XING Ke）先生，联席投资总监（固定收益）。国籍：中国。中国人民银行金融研究所经济学博士。2021 年加入中银基金管理有限公司，现任联席投资总监（固定收益）、基金经理。曾在国家外汇管理局中央外汇业务中心工作。历任国家外汇管理局中央外汇业务中心投资三处债券交易员，中国人民银行驻美洲代表处纽约交易室交易员，中央外汇业务中心投资部交易处交易员，中央外汇业务中心投资一处欧元区债券组合经理，中央外汇业务中心投资部投资一组副主管、主管，国家外汇管理局中央外汇业务中心委托投资部委托一组主管，中银基金管理有限公司信用研究部总经理、海外与量化指数部总经理。

2.基础设施基金主要负责人员

（1）基础设施基金的基金经理

董嘉杰先生，硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。2017 年起加入中银基金全资子公司中银资产管理有限公司工作，曾任资产管理部、资产证券化部高级项目经理，公司履职期间主要负责执行与基础设施项目相关的资管计划、资产支持专项计划项目报送、发行、存续期管理等投资管理工作。2023 年起任中银基金管理有限公司基础设施投资管理部助理副总裁。

杜羽先生，硕士，具有 5 年以上基础设施项目的运营管理经验。2021 年起加入中银基金管理有限公司，曾任中核集团中国中原对外工程有限公司信息资料部/巴基斯坦核电项目现场经理部项目管理职员、中国政企合作投资基金管理有限责任公司投后管理部经理（区域总监），现任中银基金管理有限公司基础设施投资管理部助理副总裁。

马越先生，硕士，具有 5 年以上基础设施项目的运营管理经验。2022 年起加入中

银基金管理有限公司，曾在艾奕康环境规划设计（上海）有限公司北京分公司任助理经济规划师，后就职于北京美库领珩企业管理有限公司投资部，主要负责常温及冷链物流仓储项目的投后运营管理工作。现任中银基金管理有限公司基础设施投资管理部高级经理。

（2）基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

基础设施基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员为董嘉杰、杜羽、马越，具体简历详见本节上述“基础设施基金的基金经理”。

以上基金经理不存在兼任其他 REITs 产品基金经理的情况。

3.基础设施投资运营委员会成员

中银基金设立的基础设施投资运营委员会是公司基础设施基金投资管理和运营管理日常决策机构，有权对基础设施基金重大事项进行审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

投资运营委员会设主任委员、委员，主任委员和委员按照《中银基金管理有限公司执行委员会会议工作规程》规定的程序决策产生。主任委员负责组织定期或不定期会议，监督落实投资运营委员会决议。投资运营委员会主任委员根据需要可以决定投资运营委员会的列席人员。

4.主要不动产专业研究人员的情况

郭毅，硕士。2020 年加入中银基金，担任房地产和建筑行业研究员。2017 年至 2020 年曾任兴业证券研究所任房地产行业研究员，长期跟踪房地产行业，对各类政策和行业数据保持跟踪，对上市房企股票和债券以及各类融资产品持续研究。

杨璨，硕士。2022 年加入中银基金，担任交通运输行业和银行行业研究员，覆盖范围包括航空、铁路、港口等交通运输企业以及上市商业银行。

5.上述人员之间均不存在近亲属关系。

六、资产支持证券管理人

本项目资产支持证券管理人为中银资产管理有限公司（以下简称“中银资管”）。截至尽调基准日，中银资管基本情况如下：

名称	中银资产管理有限公司
住所	上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室
办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号 26 楼
法定代表人	赵永东
设立日期	2014 年 9 月 10 日
联系人	何奔流
联系电话	021-38848643

中银资管现持有中国证监会于 2024 年 10 月 17 日核发的《经营证券期货业务许可证》，其经核准的经营范围为：私募资产管理。

根据中银资管 2024 年 12 月 5 日出具的《承诺及声明函》，中银资管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。通过国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn/index）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）进行的检索，截至尽调基准日，中银资管最近一年内不存在因证券资产管理业务方面的重大违法违规行为被行政处罚的情形。

综上所述，中银资管具备担任资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

七、SPV

（一）SPV 基本情况

根据交易安排，项目公司原股东拟将其分别持有的项目公司的 100%股权转让予 SPV；SPV 取得相应的项目公司的 100%股权后，中国外运拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的 SPV 的 100%股权转让予基础设施基金投资的专项计划。

在专项计划存续期间，原则上，SPV 与相应的项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。上述交易完成后，基础设施基金将通过投资并持有基础设施资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权

中国外运已在各项目公司所在地分别设立 6 家 SPV，具体情况如下：

1.瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司

瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司（以下简称“无锡 SPV”）为瑞达无锡物流项目的 SPV 公司。

（1）基本情况

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于 2022 年 6 月 21 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，无锡 SPV 的基本情况如下：

名称	瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司
统一社会信用代码	91320214MABRDFU8XP
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	无锡市新吴区新都路 18
法定代表人	田波
注册资本	5,267 万元人民币
成立日期	2022 年 06 月 21 日
营业期限	2022 年 06 月 21 日至 2072 年 06 月 20 日
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，中国外运直接持有无锡 SPV 的 100%股权。中国外运对无锡 SPV 的具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	5,267 万元	0 元	100%

（3）治理结构

根据无锡 SPV 提供的公司章程等资料，无锡 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；无锡 SPV 设董事一名，由股东委派产生；无锡 SPV 设经理，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；无锡 SPV 不设监事。

（4）违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，无锡

SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现无锡 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，无锡 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有无锡 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，中国外运持有的无锡 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

2.瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司

瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司（以下简称“昆山 SPV”）为瑞达昆山物流项目的 SPV 公司。

（1）基本情况

根据昆山市行政审批局于 2022 年 7 月 7 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司的基本情况如下：

名称	瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司
统一社会信用代码	91320583MABT56UE2B
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省苏州市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号

法定代表人	田波
注册资本	4,933.3333 万元人民币
成立日期	2022 年 07 月 07 日
营业期限	2022 年 07 月 07 日至 2072 年 07 月 06 日
经营范围	一般项目普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，中国外运直接持有昆山 SPV 的 100%股权。中国外运对昆山 SPV 的具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	4,933.3333 万元	0 元	100%

（3）治理结构

根据昆山 SPV 提供的公司章程等资料，昆山 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；昆山 SPV 设董事一名，由股东委派产生；昆山 SPV 设经理一名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；昆山 SPV 不设监事。

（4）违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，昆山 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现昆山 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站

（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，昆山 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有昆山 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，中国外运持有的昆山 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

3.瑞运达通（金华）仓储服务有限公司

瑞运达通（金华）仓储服务有限公司（以下简称“金华 SPV”）为瑞达金华物流项目的 SPV 公司。

（1）基本情况

根据金华市金东区市场监督管理局于 2022 年 7 月 7 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，金华 SPV 的基本情况如下：

名称	瑞运达通（金华）仓储服务有限公司
统一社会信用代码	91330703MABTTDULXW
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 2 幢附房（自主申报）
法定代表人	田波
注册资本	6,667 万元人民币
成立日期	2022 年 7 月 7 日
营业期限	2022 年 7 月 7 日至 2072 年 7 月 6 日
经营范围	一般项目普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，中国外运直接持有金华 SPV 的 100%股权。中国外运对金华 SPV

的具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	6,667 万元	0 元	100%

（3）治理结构

根据金华 SPV 提供的公司章程等资料，金华 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；金华 SPV 设董事一名，由股东委派产生；金华 SPV 设经理，由董事兼任；金华 SPV 不设监事。

（4）违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，金华 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现金华 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（https://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，金华 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有金华 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，中国外运持有的金华 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

4.瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司

瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司（以下简称“千灯 SPV”）为昆山千灯物流项目的 SPV 公司。

（1）基本情况

根据昆山市行政审批局于 2022 年 7 月 4 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司的基本情况如下：

名称	瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司
统一社会信用代码	91320583MABQJ8JA9P
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
法定代表人	田波
注册资本	6,900 万元人民币
成立日期	2022 年 7 月 4 日
营业期限	2022 年 7 月 4 日至 2072 年 7 月 3 日
经营范围	一般项目普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，中国外运直接持有千灯 SPV 的 100%股权。

中国外运对千灯 SPV 的具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	6,900 万元	0 元	100%

（3）治理结构

根据千灯 SPV 提供的公司章程等资料，千灯 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；千灯 SPV 设董事一名，由股东委派产生；千灯 SPV 设经理，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；千灯 SPV 不设监事。

（4）违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 25 日出具的《企业信用报告》，千灯 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网

（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现千灯 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，千灯 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有千灯 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，中国外运持有的千灯 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

5.瑞运达通（天津）仓储服务有限公司

瑞运达通（天津）仓储服务有限公司（以下简称“天津 SPV”）为天津建合物流项目的 SPV 公司。

（1）基本情况

根据天津市西青区市场监督管理局于 2022 年 6 月 10 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，天津 SPV 瑞运达通（天津）仓储服务有限公司的基本情况如下：

名称	瑞运达通（天津）仓储服务有限公司
统一社会信用代码	91120111MABQR19M85
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号

法定代表人	田波
注册资本	9,367 万元人民币
成立日期	2022 年 6 月 10 日
营业期限	2022 年 6 月 10 日至 2072 年 6 月 9 日
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，中国外运直接持有天津 SPV 的 100%股权。

中国外运对天津 SPV 的具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	9,367 万元	0 元	100%

（3）治理结构

根据天津 SPV 提供的公司章程等资料，天津 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；天津 SPV 设董事一名，由股东任命产生；天津 SPV 设经理 1 名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；天津 SPV 不设监事。

（4）违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，天津 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现天津 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局天津市税务局网站

（https://tianjin.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，天津 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有天津 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，中国外运持有的天津 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

6.瑞运达通（成都）仓储服务有限公司

瑞运达通（成都）仓储服务有限公司（以下简称“成都 SPV”）为成都空港物流项目的 SPV 公司。

（1）基本情况

根据成都市双流区市场监督管理局于 2021 年 12 月 30 日核发的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞运达通（成都）仓储服务有限公司的基本情况如下：

名称	瑞运达通（成都）仓储服务有限公司
统一社会信用代码	91510116MA7G3HK12H
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号 2 栋（自主申报）
法定代表人	田波
注册资本	5,400 万元人民币
成立日期	2021 年 12 月 30 日
营业期限	2021 年 12 月 30 日至 2071 年 12 月 29 日
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，中国外运直接持有成都 SPV 的 100%股权。

中国外运对成都 SPV 的具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中国外运股份有限公司	5,400 万元	0 元	100%

（3）治理结构

根据成都 SPV 提供的公司章程等资料，成都 SPV 设立登记时共一名股东，即中国外运；成都 SPV 设董事一名，由股东委派产生；成都 SPV 不设监事。

（4）违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 22 日出具的《企业信用报告》，成都 SPV 不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现成都 SPV 在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，成都 SPV 最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

中国外运持有成都 SPV100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，中国外运持有的成都 SPV100%股权不存在质押、查封或冻结的情形。

（二）吸收合并的时间安排

根据交易安排,吸收合并工作将于各项目公司股东分别变更为对应的SPV后启动，

各方将争取尽快完成各项目公司对各 SPV 的吸收合并事宜，并进行相应的工商注销、变更登记。

第五章 项目公司

一、基础设施项目的运营模式

（一）项目公司主营业务

项目公司的主营业务为出租仓储物流基础设施，营业收入主要来源于与各租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（二）资产运营模式

在基础设施基金购入基础设施项目前，外运投控对项目公司进行统一管理。待基金购入基础设施项目后，由基金管理人委托上海瑞达根据《运营管理协议》的服务范围，为基础设施项目提供运营管理服务。

（三）租赁模式

基础设施基金拟购入的基础设施中，有 5 个项目采用整租模式，1 个项目采用散租模式。其中，瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目及天津建合物流项目采用整租模式，即整租方向项目公司租赁整个仓库，满足其仓储环节的资源需求，从而实现对外向客户提供全程综合物流服务；成都空港物流项目采用散租模式，即项目公司向多家客户出租仓储及配套用房等基础设施。

二、瑞达无锡仓储服务有限公司

瑞达无锡物流项目的项目公司为瑞达无锡仓储服务有限公司（以下简称“瑞达无锡”），截至尽调基准日，瑞达无锡依法存续并独立运作。

（一）公司基本信息

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于 2022 年 12 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320214MA7GKL6Y7M）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，瑞达无锡的基本情况如下：

名称	瑞达无锡仓储服务有限公司
注册资本	2,500 万元
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期	2022 年 1 月 17 日
法定代表人	田波
住所	无锡市新吴区新都路 18
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）历史沿革和重大股权变动情况

2021 年 11 月 23 日，无锡中外运物流有限公司、中国外运长江有限公司与瑞达无锡仓储服务有限公司签署《公司分立协议》，约定在无锡中外运物流有限公司存续的前提下，分立出瑞达无锡仓储服务有限公司，注册资本为 2,500 万元人民币。

2022 年 1 月 17 日，无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局核发《营业执照》（统一社会信用代码为 91320214MA7GKL6Y7M），核准瑞达无锡仓储服务有限公司注册成立，注册资本为人民币 2,500 万元，由中国外运长江有限公司全资持有。住所为无锡市新吴区新都路 18，法定代表人为薛卓才，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。营业期限：自 2022 年 1 月 17 日至 2072 年 1 月 16 日。于设立时点，瑞达无锡董监高情况如下：

姓名	**职务**
薛卓才	执行董事、总经理
丁铮	监事

2022 年 12 月 14 日，外运长江做出《瑞达无锡仓储服务有限公司股东决定》，委派田波担任公司执行董事，免去薛卓才的公司执行董事职务。委派李克云担任公司监事，免去丁铮的公司监事职务。2022 年 12 月 16 日，瑞达无锡做出《执行董事决定》，决定聘用田波担任公司经理，解聘薛卓才经理职务。本次变更后，瑞达无锡董监高情况如下：

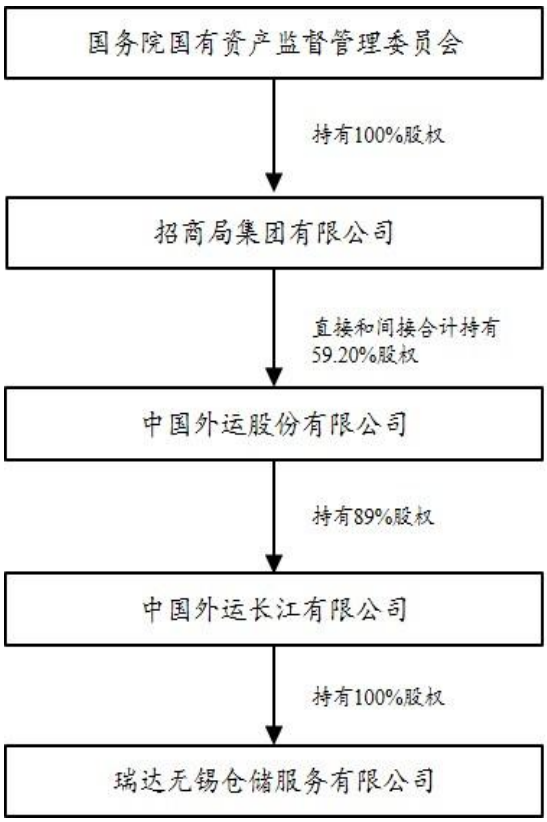
姓名	**职务**
田波	执行董事、总经理

李克云	监事

2022 年 12 月 20 日，瑞达无锡法定代表人由薛卓才变更为田波。

（三）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，瑞达无锡的控股股东为外运长江，实际控制人为中国外运。股权结构如下[9]：



（四）公司股权变动情况

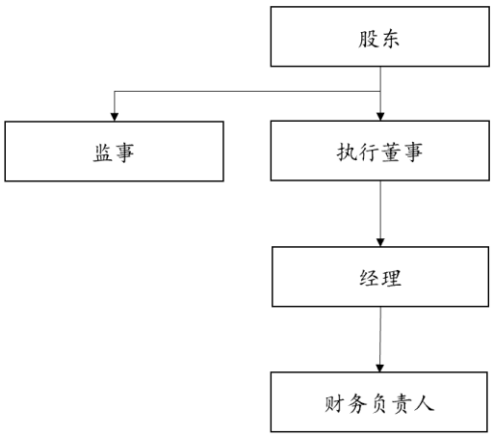
[9] 2022 年 6 月 15 日，中国外运出具董事会决议，同意中国外运将其间接持有的瑞达无锡和瑞达昆山 100%股权向专项计划及基础设施基金转让。2023 年 9 月，中国外运完成了原下属全资子公司外运长江的增资，增资完成后，中国外运持有外运长江 89%股权，长江轮船持有外运长江 11%股权。经核查上述《增资协议》，各方一致认可并同意，瑞达无锡和瑞达昆山的股权不在外运长江增资事项范围内，且瑞达无锡和瑞达昆山通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担。此外，外运长江于 2023 年 10 月 15 日出具的股东会决议并明确，瑞达无锡和瑞达昆山的股权价值不在增资所涉交易范围内且瑞达无锡和瑞达昆山的资产处置收益全部归属于中国外运。因此，瑞达无锡和瑞达昆山参与公募 REITS 的具体事宜由中国外运进一步决定及签署相关文件（如需）即可，长江轮船对此安排均认可并同意。因此，瑞达无锡物流项目和瑞达昆山物流项目的 100%所有权和所有权益仍由中国外运享有。

自成立日起至尽调基准日，瑞达无锡未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（五）组织结构、治理结构与内部控制调查

1.组织结构

瑞达无锡组织结构如下图所示：



公募基金发行后，上海瑞达受托作为基础设施项目运营方，根据运营管理协议的约定对基础设施项目进行经营和管理，具体负责基础设施项目的日常运营管理并协助监督物业管理。

2.治理结构与内部控制

瑞达无锡根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司不设立董事会，设执行董事 1 名，由股东委派产生。公司不设立监事会，设监事 1 名，由股东委派产生，公司执行董事、总经理、财务负责人不得兼任公司监事。公司设总经理 1 人，由股东提名，执行董事聘任，财务负责人由股东委派；执行董事为公司的法定代表人。

瑞达无锡按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《瑞达无锡仓储服务有限公司章程》，同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（六）董事、监事、高级管理人员情况

截至尽调基准日，瑞达无锡的董监高人员如下：

姓名	职务
田波	执行董事、总经理
李克云	监事
徐雪	财务负责人

（七）主营业务情况

1.所处行业情况

请见本财务顾问报告“第六章 基础设施资产”之“八、基础设施资产所在行业及区域情况分析”。

2.主营业务情况

瑞达无锡为无锡中外运物流有限公司于 2022 年 1 月 17 日派生分立新设公司，主营业务为仓储物流。瑞达无锡持有位于江苏省无锡市新吴区新都路 18 的无锡中外运物流中心，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。瑞达无锡已与整租方无锡中外运物流有限公司签订以下整租合同：

合同名称	瑞达无锡仓储服务有限公司与无锡中外运物流有限公司仓库租赁合同
甲方	瑞达无锡仓储服务有限公司
乙方	无锡中外运物流有限公司
签订时间	2022 年 2 月 1 日
租赁期限	2022 年 2 月 1 日-2027 年 1 月 31 日，共计 60 个月
计费面积	38,006.29 平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨 4%，具体如下：

租赁日期		仓库、雨棚及公摊		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.7347	0.3238	1.0585
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.7640	0.3367	1.1007
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.7946	0.3502	1.1448
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.8264	0.3642	1.1907
2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.8594	0.3788	1.2382

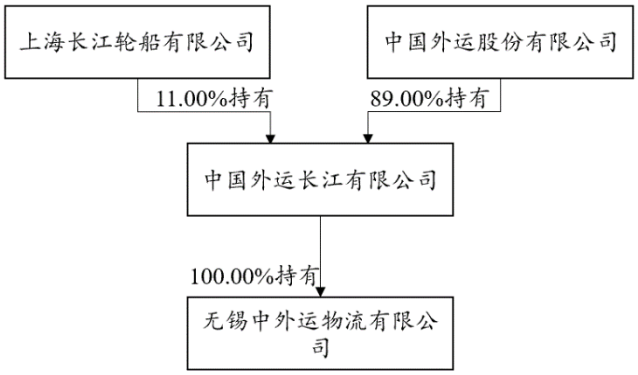
3.瑞达无锡整租方情况

（1）无锡中外运物流有限公司基本情况

截至尽调基准日，无锡中外运物流有限公司（简称“无锡物流”）为瑞达无锡物流项目的整租方。基本情况如下：

企业名称	无锡中外运物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	无锡市新区新都路18号
法定代表人	李军
注册资本	3,000.00万元整
设立（工商注册）日期	2007年4月9日
统一社会信用代码	9132021466009564XX
经营范围	许可项目:第三类医疗器械经营;海关监管货物仓储服务(不含危险化学品、危险货物)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目:总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输(除网络货运和危险货物);海上国际货物运输代理;国际货物运输代理;航空国际货物运输代理;陆路国际货物运输代理;国内集装箱货物运输代理;国内货物运输代理;货物进出口;技术进出口;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;信息技术咨询服务;金属制品修理;通用设备修理;专用设备修理;电气设备修理;包装服务;第二类医疗器械销售;装卸搬运;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

股权架构如下：



（2）财务情况

单位：元

项目	2024 年末/2024 年年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	82,038,622.37	90,617,832.44	101,411.790.10
总负债	46,191,541.55	58,625,111.22	71,989,957.49
所有者权益	35,847,080.82	31,992,721.22	29,421,832.61

营业收入	76,582,762.53	76,476,949.61	91,130,224.05
经营活动产生的现金流量净额	9,299,732.91	8,635,914.98	3,305,314.68
净利润	5,742,921.65	2,444,196.24	682,396.27
资产负债率（%）	56.30	64.69	70.99
营业毛利率（%）	14.57	11.29	5.15

2021 年至 2022 年，无锡物流采用公司分立方式进行重组，将拟纳入基础设施基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达无锡仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在无锡物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末至 2024 年末，无锡物流总资产分别为 10,141.18 万元、9,061.78 万元及 8,203.86 万元；总负债分别为 7,199.00 万元、5,862.51 万元及 4,619.15 万元；资产负债率分别为 70.99%、64.69%及 56.30%。

资产负债方面，无锡物流 2022 年至 2024 年总资产和总负债有一定下降，主要系 2022 年公司分立后，无锡物流将仓库资产剥离至项目公司，并租赁仓库无锡中外运物流中心，因此 2022 年新增使用权资产及租赁负债约 4,800 万元。2022 年至 2026 年，无锡物流每年支付租金 1200 万左右，相应减少使用权资产及租赁负债，因此总资产及负债有所下降。

资产负债率方面，2022 年末资产负债率为 70.99%，主要系公司分立时仓储相关固定资产转化为整租模式下的使用权资产，并同步新增了对应的租赁负债，后续年份资产负债率逐年下降，资产负债结构持续改善。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，无锡物流营业收入分别为 9,113.02 万元、7,647.69 万元及 7,658.28 万元；净利润分别为 68.24 万元、244.42 万元及 574.29 万元。

其中部分年度盈利能力波动的原因如下，无锡物流 2023 年度营业收入较 2022 年度下降 1,465.33 万元，主要系 2022 年公共卫生事件影响，市场货运代理价格大幅提高造成营业收入大幅增长，2023 年及以后整体市场价格恢复正常，营业收入整体回落，但净利润表现优于 2022 年。无锡物流毛利率逐年上升，经营情况持续向好。

3）现金流量分析

2022 年度至及 2024 年度，无锡物流经营活动产生的现金流量净额分别为 330.53 万元、863.59 万元及 929.97 万元，主要系企业生产经营提质增效形成的现金流逐年增长。

（3）关联关系

截至尽调基准日，无锡物流与项目公司及原始权益人均存在关联关系，具体如下：

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系
瑞达无锡仓储服务有限公司	无锡物流	中国外运长江有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制

（4）过往合作情况

经核查，无锡物流自 2022 年起在瑞达无锡物流项目起租，截至尽调基准日，历史履约情况正常。

（5）资信情况

经查询中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（zxgk.court.gov.cn/shixin/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/），截至尽调基准日，于前述公开渠道，无锡中外运物流有限公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现无锡中外运物流有限公司在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

（八）报告期内主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达无锡持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本财务顾问报告中瑞达无锡 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.报告期内主要财务数据

（1）备考资产负债表

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、流动资产			
货币资金	4,865,601.80	1,682,400.79	405,982.04
应收账款	93,517.04	97,149.93	508,099.77
预付款项	19,791.66	-	45,838.13
应收资金集中管理款	12,500,000.00	6,500,000.00	-
其他应收款	-	70,214.43	70,214.43
其他流动资产	-	-	17,979.60
流动资产合计	**17,478,910.50**	**8,349,765.15**	**1,048,113.97**
二、非流动资产			
投资性房地产	39,941,050.71	42,736,807.27	45,558,785.09
固定资产	913,053.98	1,000,641.18	1,236,115.41
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	1,816,364.51	2,293,320.01	2,857,631.01
非流动资产合计	**42,670,469.20**	**46,030,768.46**	**49,652,531.51**
资产总计	**60,149,379.70**	**54,380,533.61**	**50,700,645.48**
三、流动负债			
应付账款	274,932.92	224,874.21	1,627,575.99
预收款项	22,500.00	30,000.00	-

应付职工薪酬	-	69,424.00	2,000.00
应交税费	846,148.35	550,306.14	519,713.20
其他应付款	1,217,417.48	1,217,537.46	1,241,611.92
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
流动负债合计	**17,360,998.75**	**17,092,141.81**	**18,390,901.11**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**17,360,998.75**	**17,092,141.81**	**18,390,901.11**
所有者权益合计	**42,788,380.95**	**37,288,391.80**	**32,309,744.37**
负债及所有者权益合计	**60,149,379.70**	**54,380,533.61**	**50,700,645.48**

（2）备考利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**16,784,012.64**	**15,570,607.10**	**14,470,085.14**
减：营业成本	6,494,207.26	6,671,941.15	6,094,073.84
税金及附加	1,525,861.09	128,141.59	59,164.31
销售费用	-	-	-
管理费用	774,976.47	936,389.07	933,971.71
财务费用	532,073.72	492,214.54	674,993.22
其中：利息费用	533,750.00	493,513.90	674,902.78
利息收入	2,379.33	2,302.26	1,426.64
加：其他收益	3,679.35	13,713.69	17,577.86
二、营业利润	**7,460,573.45**	**7,355,634.44**	**6,725,459.92**
加：营业外收入	-	0.54	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	**7,460,573.45**	**7,355,634.98**	**6,725,459.92**
减：所得税费用	1,960,584.30	2,376,987.55	1,681,364.98
四、净利润	**5,499,989.15**	**4,978,647.43**	**5,044,094.94**
按经营持续性分类：			

1.持续经营净利润	5,499,989.15	4,978,647.43	5,044,094.94
2.终止经营净利润	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**5,499,989.15**	**4,978,647.43**	**5,044,094.94**

2.资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,747.89	29.06%	834.98	15.35%	104.81	2.07%
非流动资产	4,267.05	70.94%	4,603.08	84.65%	4,965.25	97.93%
资产总计	**6,014.94**	**100.00%**	**5,438.05**	**100.00%**	**5,070.06**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡资产总额分别为 5,070.06 万元、5,438.05 万元和 6,014.94 万元，呈上升趋势。资产结构方面，近三年，瑞达无锡流动资产占比逐年递增，分别为 2.07%、15.35%和 29.06%；非流动资产占比逐年递减，分别为 97.93%、84.65%和 70.94%。上述变化主要系非流动资产中投资性房地产累计折旧和摊销，且流动资产中货币资金、应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	486.56	27.84%	168.24	20.15%	40.60	38.73%
应收账款	9.35	0.54%	9.71	1.16%	50.81	48.48%
预付款项	1.98	0.11%	-	-	4.58	4.37%
应收资金集中管理款	1,250.00	71.51%	650.00	77.85%	-	-
其他应收款	-	-	7.02	0.84%	7.02	6.70%
其他流动资产	-	-	-	-	1.80	1.72%

流动资产总计	**1,747.89**	**100.00%**	**834.98**	**100.00%**	**104.81**	**100.00%**

2022 年至 2024 年，瑞达无锡流动资产分别为 104.81 万元、834.98 万元、1,747.89 万元，其中，2022 年流动资产主要由对无锡物流应收账款构成，占比为 48.48%。2023 年和 2024 年流动资产主要由应收资金集中管理款构成，占比分别为 77.85%、71.51%。

a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡货币资金总额分别为 40.60 万元、168.24 万元和 486.56 万元，占流动资产比例分别为 38.73%、20.15%和 27.84%。瑞达无锡货币资金逐年上涨，幅度较大，主要系租赁收现、资金逐年沉淀所致。

b）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡应收账款总额分别为 50.81 万元、9.71 万元和 9.35 万元，占流动资产比例分别为 48.48%、1.16%和 0.54%。瑞达无锡应收账款主要为收租存在账期所致。

c）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡应收资金集中管理款分别为 0.00 万元、650.00 万元和 1,250.00 万元，占流动资产比例分别为 0.00%、77.85%和 71.51%。应收资金集中管理款为瑞达无锡按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。由于瑞达无锡于 2022 年成立，2023 年起应中国外运要求进行资金归集，因此 2022 年无余额。

3）非流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	3,994.11	93.60%	4,273.68	92.84%	4,555.88	91.76%
固定资产	91.31	2.14%	100.06	2.17%	123.61	2.49%
长期待摊费用	181.64	4.26%	229.33	4.98%	285.76	5.76%
非流动资产总计	**4,267.05**	**100.00%**	**4,603.08**	**100.00%**	**4,965.25**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡非流动资产分别为 4,965.25 万元、4,603.08 万元和 4,267.05 万元，非流动资产金额整体呈现下降趋势。瑞达无锡非流

动资产主要由投资性房地产构成，投资性房地产变动主要系房屋、土地使用权的累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，瑞达无锡无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,736.10	100%	1,709.21	100.00%	1,839.09	100%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**1,736.10**	**100%**	**1,709.21**	**100%**	**1,839.09**	**100%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡负债总额分别为 1,839.09 万元、1,709.21 万元和 1,736.10 万元，2022 年至 2023 年总负债规模有所下降,2024 年总负债规模小幅上升。从负债构成来看，2022 年至 2024 年末，瑞达无锡负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	27.49	1.58%	22.49	1.32%	162.76	8.85%
预收款项	2.25	0.13%	3.00	0.18%	-	-
应付职工薪酬	-	-	6.94	0.41%	0.20	0.01%
应交税费	84.61	4.87%	55.03	3.22%	51.97	2.83%
其他应付款	121.74	7.01%	121.75	7.12%	124.16	6.75%
一年内到期的非流动负债	1,500.00	86.40%	1,500.00	87.76%	1,500.00	81.56%
流动负债总计	**1,736.10**	**100.00%**	**1,709.21**	**100.00%**	**1,839.09**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达无锡流动负债主要由一年内到期的非流动负债组成，分别占流动负债总计的 81.56%、87.76%和 86.40%。

无锡物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于 2014 年签订委托贷款合同，贷款金额 8,323.32 万元，贷款期限为 8 年（自 2014 年 12 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日），用于无锡中外运物流中心仓储物流项目建设。

2022 年 6 月 21 日，无锡物流、中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日，该笔贷款项下未偿还本金 2,000.00 万元及相应利息债务人变更为瑞达无锡。

2022 年 12 月 29 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 12 月 29 日及 2024 年 6 月 28 日，中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达无锡签订三方委托贷款展期合同，将原合同项下贷款到期日分别延长至 2023 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日和 2025 年 3 月 10 日。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，瑞达无锡不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，瑞达无锡不存在逾期未偿还债项情况。

3.营业收入及成本分析

（1）营业收入及营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,094.73	65.22%	288.33	44.40%	1,056.47	67.85%	305.75	45.83%
管理费收入	485.54	28.93%	266.40	41.02%	465.59	29.90%	282.40	42.33%
其他收入	98.13	5.85%	94.69	14.58%	35.00	2.25%	79.05	11.85%
合计	**1,678.40**	**100.00%**	**649.42**	**100.00%**	**1,557.06**	**100.00%**	**667.19**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	974.95	67.38%	307.40	50.44%
管理费收入	427.09	29.52%	257.04	42.18%
其他收入	44.96	3.11%	44.96	7.38%

合计	**1,447.01**	**100.00%**	**609.41**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业收入分别为 1,447.01 万元、1,557.06 万元和 1,678.4 万元，呈逐渐上升趋势。营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 67.38%、67.85%和 65.22%。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业成本分别为 609.41 万元、667.19 万元和 649.42 万元，主要由租金成本和管理费成本构成。

营业成本按性质分类如下：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧、摊销	288.33	44.40%	305.75	45.83%	307.40	50.44%
物业管理费	153.49	23.64%	173.97	26.07%	148.76	24.41%
水电能源费	94.69	14.58%	79.05	11.85%	44.96	7.38%
人员薪酬	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	47.70	7.34%	56.43	8.46%	34.18	5.61%
安全生产费	16.61	2.56%	13.36	2.00%	-	-
维修费	44.20	6.81%	35.20	5.28%	66.70	10.94%
保险费及其他	4.40	0.68%	3.45	0.52%	7.40	1.21%
合计	**649.42**	**100.00%**	**667.19**	**100.00%**	**609.41**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡营业成本分别为 609.41 万元、667.19 万元和 649.42 万元，主要由折旧、摊销和物业管理费构成。

（2）税金及附加

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	税项	占比	税项	占比	税项	占比
房产税	132.21	86.65%	-	-	-	-
城市维护建设税	8.14	5.34%	6.87	53.60%	2.41	40.71%
城镇土地使用税	5.32	3.48%	-	-	-	-

教育费附加、地方教育费附加	5.82	3.81%	4.91	38.29%	1.72	29.08%
印花税	1.10	0.72%	1.04	8.11%	1.79	30.20%
合计	**152.59**	**100.00%**	**12.81**	**100.00%**	**5.92**	**100.00%**

2022 年至 2023 年，税金及附加较低主要系瑞达无锡所在区域根据《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发〔2022〕1 号）、《省政府印发关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规〔2023〕1 号）、江苏省人民政府 2023 年 9 月印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》的规定，对受疫情影响的仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收房产税、城镇土地使用税，上述政策减免措施有效期至 2023 年 12 月 31 日。

根据《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 5 号第一条，自 2024 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

（3）财务费用

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息费用	53.38	49.35	67.49
减：利息收入	0.24	0.23	0.14
其他	0.07	0.10	0.15
合计	**53.21**	**49.22**	**67.50**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡财务费用由 67.50 万元下降至 53.38 万元。瑞达无锡的利息支出主要系贷款合同利息，随着逐年还本付息，2023 年度利息支出较 2022 年度有所减少。

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
毛利率	61.31%	57.15%	57.89%
净利率	32.77%	31.97%	34.86%

净资产收益率	13.74%	14.31%	16.93%

注：

（1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

（2）净利率=净利润/营业收入；

（3）净资产收益率=净利润/[（当期期末所有者权益+上一期期末所有者权益）/2]

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达无锡的毛利率分别为 57.89%、57.15%和 61.31%；净利率分别为 34.86%、31.97%和 32.77%；净资产收益率分别为 16.93%、14.31%和 13.74%。资产重组完成后，瑞达无锡盈利能力稳定增长。

（2）偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.01	0.49	0.06
速动比率	1.01	0.49	0.06
资产负债率	28.86%	31.43%	36.27%

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-0）/流动负债；

（3）资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%。

瑞达无锡重组后，流动比率及速动比率均有较大上升，资产负债率略有下降，偿债能力逐步提升。

5.日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达无锡备考财务报表，截至尽调基准日，瑞达无锡不存在承诺及或有事项。截至备考财务报表报出日，不存在资产负债表日后事项。

（九）关联交易情况

1.与瑞达无锡存在控制关系的关联方

单位：元

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
中国外运长江有限公司	控股股东	江苏省南京市	货运代理及专业物流	96,966.57	100.00	-
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00	-	100.00

中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69	-	-
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00	-	-

2.瑞达无锡的其他关联方情况

单位：元

其他关联方名称	其他关联方与瑞达无锡关系
无锡中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

3.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
无锡中外运物流有限公司	租赁业务	16,749,608.97	15,570,607.10	14,470,085.14
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	302,225.60	-	-

（2）关联方资金拆借

单位：元

关联方	2024 年 12 月 31 日余额	计提利息支出		
		2024 年度	2023 年度	2022 年度
拆入				
中国外运股份有限公司	15,000,000.00	533,750.00	493,513.90	674,902.78
合计	15,000,000.00	533,750.00	493,513.90	674,902.78

（3）关联方存款

瑞达无锡在招商局集团财务有限公司的存款利率为 0，2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额如下：

单位：元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	-	-24,194.44	24,194.44

注：正数为净存入，负数为净支取。

4.关联方应收应付款项

1）关联方应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	无锡中外运物流有限公司	93,517.04	-	97,149.93	-
其他应收款	无锡中外运物流有限公司	-	-	70,214.43	-
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	12,500,000.00	-	6,500,000.00	-

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	无锡中外运物流有限公司	508,099.77	-
其他应收款	无锡中外运物流有限公司	70,214.43	-

4）关联方应付项目

单位：元

科目	关联方名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款	无锡中外运物流有限公司	1,217,417.48	1,217,417.48	1,217,417.48
一年内到期非流动负债	中国外运股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
应付利息	中国外运股份有限公司	-	-	24,194.44

（十）最近三年重大资产重组情况

自成立以来，瑞达无锡未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（十一）资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，瑞达无锡无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

（十二）资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）行政审批局于2022年12月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320214MA7GKL6Y7M）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，瑞达无锡仓储服务有限公司于2022年1月17日成立，住所为无锡市新吴区新都路18，经营范围为一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达无锡确认，截至尽调基准日，瑞达无锡股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

瑞达无锡位于无锡市新吴区，截至尽调基准日瑞达无锡取得无锡市自然资源和规划局登记的《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第0100934号）。具体项目证照清单详见“第六章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”。

综上所述，瑞达无锡为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有瑞达无锡项目的不动产权属证书，为瑞达无锡项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

瑞达无锡已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；瑞达无锡已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

为规范瑞达无锡管理，基金管理人制定了完备的《运营管理服务协议》，对其中的运营管理成本、各方权利和义务、监督和检查、不可抗力因素等做了详细的规定，同时基金管理人会聘用专业的第三方机构，对瑞达无锡进行全方位检查，预防财务和运营风险。如遇未来发生税收调整等变化，基金管理人会根据协议科学规范的执行，最大程度上降低对中国外运的投资影响。

（十三）商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于2025年1月3日出具的《企业信用报告》，瑞达无锡不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网

（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达无锡在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，瑞达无锡最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

（十四）期后事项

根据本项目交易安排，公募基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，瑞达无锡将吸收合并其股东瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司，瑞运达通（无锡）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有瑞达无锡的全部股权。该交易安排仅为简化公募基金交易结构，瑞达无锡人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，公募基金存续期间，瑞达无锡不存在其他重组安排。

三、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

瑞达昆山物流项目的项目公司为瑞达智汇昆山仓储服务有限公司（以下简称“瑞达昆山”），截至尽调基准日，瑞达昆山依法存续并独立运作。

（一）公司基本信息

根据昆山市行政审批局于 2022 年 12 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583MA7FQM8X6M）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调

基准日，瑞达昆山的基本情况如下：

名称	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
注册资本	2,500 万元整
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2022 年 1 月 17 日
法定代表人	田波
住所	昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）历史沿革和重大股权变动情况

2022 年 1 月 17 日，昆山市行政审批局核发《营业执照》（统一社会信用代码为 91320583MA7FQM8X6M），核准瑞达智汇昆山仓储服务有限公司注册成立，注册资本为人民币 2,500 万元。于设立时点，瑞达昆山董监高情况如下：

姓名	职务
卞起宏	执行董事、总经理
王振邦	监事

2022 年 5 月 20 日，瑞达昆山股东中外运长江有限公司做出股东决定，公司监事人员不变；免去卞起宏公司执行董事职务，委派钟轩言为公司执行董事。解聘卞起宏经理职务，聘用钟轩言为公司经理。于 2022 年 5 月 20 日，瑞达昆山董监高情况如下：

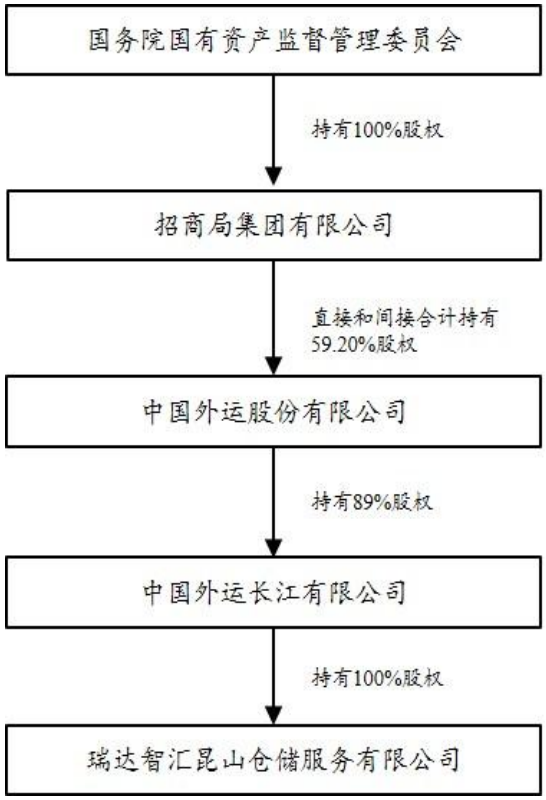
姓名	职务
钟轩言	执行董事、总经理
王振邦	监事

2022 年 12 月 14 日，瑞达昆山股东中外运长江有限公司做出股东决定，免去原组织机构人员职务；委派田波为公司执行董事，委派李克云为公司监事。解聘钟轩言经理职务，聘用田波为公司经理。于 2022 年 12 月 14 日，瑞达昆山董监高情况如下：

姓名	职务
田波	执行董事、总经理
李克云	监事

（三）控股股东及实际控制人情况

瑞达昆山为中国外运长江有限公司全资持有，实际控制人为中国外运。中国外运基本情况详见本财务顾问报告“第四节 原始权益人基本情况”。



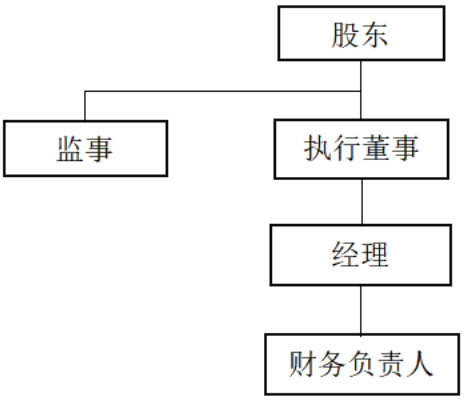
（四）公司股权变动情况

自成立日起至尽调基准日，瑞达昆山未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（五）组织结构、治理结构与内部控制调查

1.组织结构

瑞达昆山组织结构如下图所示：



公募基金发行后，上海瑞达受托作为基础设施项目运营方，根据运营管理协议的约定对基础设施项目进行经营和管理，具体负责基础设施项目的日常运营管理并协助监督物业管理。

2.治理结构与内部控制

瑞达昆山根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司不设立董事会，设执行董事 1 名，由股东委派产生。公司不设立监事会，设监事 1 名，由股东委派产生，公司执行董事、总经理、财务负责人不得兼任公司监事；公司设总经理 1 人，由股东提名，执行董事聘任，财务负责人由股东委派；执行董事为公司的法定代表人。

瑞达昆山按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《瑞达昆山仓储服务有限公司章程》，同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（六）董事、监事、高级管理人员情况

截至尽调基准日，瑞达昆山的董监高人员如下：

姓名	职务
田波	执行董事、总经理
李克云	监事
梁彦	财务负责人

（七）主营业务情况

1.所处行业情况

请见本财务顾问报告“第六章 基础设施资产”之“八、基础设施资产所在行业及区域情况分析”。

2.主营业务情况

瑞达昆山为昆山中外运物流有限公司于 2022 年 1 月 17 日派生分立新设公司，主营业务为仓储物流。瑞达昆山持有位于江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房的昆山中外运物流中心，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。瑞达昆山已与整租方昆山中外运物流有限公司签订以下整租合同：

合同名称	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司与昆山中外运物流有限公司仓库租赁合同
甲方	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
乙方	昆山中外运物流有限公司
签订时间	2022 年 2 月 1 日
租赁期限	2022 年 2 月 1 日-2027 年 1 月 31 日，共计 60 个月
计费面积	总计 35,465.32 平方米，包括仓库计费面积 35,465.32 平方米、办公室计费面积 0 平方米、雨篷计费面积 0 平方米以及公摊计费面积 0 平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨 4%，具体如下：

租赁日期		**仓库、雨棚及公摊**		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.6583	0.2845	0.9429
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.6847	0.2959	0.9806
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.7121	0.3077	1.0198
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.7406	0.3201	1.0606
2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.7702	0.3328	1.1030

3.瑞达昆山整租方情况

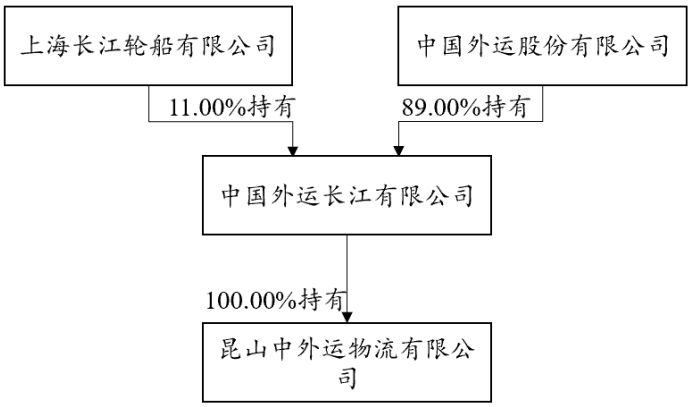
（1）昆山中外运物流有限公司基本情况

截至尽调基准日，昆山中外运物流有限公司（简称“昆山物流”）为瑞达昆山物流项目的整租方。基本情况如下：

企业名称	昆山中外运物流有限公司

公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山综合保税区B区中央大道169号1、2号房
法定代表人	钟轩言
注册资本	1,200.00万元人民币
设立（工商注册）日期	2007-09-11
统一社会信用代码	913205836668213319
经营范围	承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务,包括:揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务;办理国际多式联运业务;办理国际快递(邮政企业专营业务除外);仓储服务(除危险品);道路普通货物运输;商品及技术的进出口业务(法律、行政法规禁止经营、前置许可经营的除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般项目:非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

股权架构如下：



（2）财务情况

单位：元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	23,941,999.24	33,188,834.18	45,665,481.92
总负债	26,525,012.26	30,441,856.96	35,882,376.66
所有者权益	-2,583,013.02	2,746,977.22	9,783,105.26
营业收入	16,054,162.49	14,302,942.97	19,537,350.16
经营活动产生的现金流量净额	3,582,507.50	1,794,313.16	3,378,864.77
净利润	-5,294,109.17	-7,135,873.64	-2,917,522.28
资产负债率（%）	110.79	91.72	78.58
营业毛利率（%）	-15.33	-22.12	8.16

2021 年至 2022 年，昆山物流采用公司分立方式进行重组，将拟纳入基础设施基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达智汇昆山仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在昆山物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山物流总资产分别为 4,566.55 万元、3,318.88 万元及 2,394.20 万元；总负债分别为 3,588.24 万元、3,044.19 万元及 2,652.50 万元；资产负债率分别为 78.58%、91.72%及 110.79%。

昆山物流自重组后，总资产、总负债及所有者权益逐年下降，资产负债率逐年上升，主要系公司分立后，昆山物流的固定资产转换为使用权资产，且使用权资产会随租金支付逐年递减，此外由于租金支付，资产下降幅度大于负债下降幅度所致。

2）利润分析

2022 年度至及 2024 年度，昆山物流营业收入分别为 1,953.74 万元、1,430.29 万元及 1,605.42 万元；净利润分别为-291.75 万元、-713.59 万元及-529.41 万元。

2023 年度，昆山物流净利润较 2022 年下降 421.84 万元，主要系该年度当地物流地产市场由于产业转移导致波动，终端客户的租金下调所致。2024 年末，昆山物流经过降本增效、积极拓展客源的相关措施，叠加所在区域及时引入新产业效应，运营情况已有改善，营业收入、净利润、毛利率已较 2023 年有所提升。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，昆山物流经营活动产生的现金流量净额分别为 337.89 万元、179.43 万元及 358.25 万元。

2022 年度至 2024 年度，昆山物流经营活动产生的现金流量存在波动，主要系当地产业调整而引起的物流业务波动。

（3）关联关系

截至尽调基准日，昆山物流与项目公司及原始权益人均存在关联关系，具体如下：

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系
瑞达智汇昆山仓	昆山物流	中国外运长江有	中国外运股份有	项目公司和关联

储服务有限公司		限公司	限公司	方租户受同一控股股东或最终控制方控制

（4）过往合作情况

经核查，昆山物流自 2022 年起在瑞达昆山物流项目起租，截至尽调基准日，历史履约情况正常。

（5）资信情况

经查询中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（zxgk.court.gov.cn/shixin/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/），截至尽调基准日，于前述公开渠道，昆山中外运物流有限公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现昆山中外运物流有限公司在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

（八）报告期内主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本财务顾问报告中瑞达昆山

2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.主要财务数据及财务指标

（1）备考资产负债表

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	3,884,522.75	1,019,863.37	7,321,505.35
应收账款	36,715.04	2,333,631.78	-
预付款项	-	-	-
应收资金集中管理款	9,000,000.00	3,000,000.00	-
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**12,921,237.79**	**6,353,495.15**	**7,321,505.35**
非流动资产			
投资性房地产	42,695,439.19	45,897,860.81	49,161,496.71
固定资产	37,967.50	56,383.98	30,455.80
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
非流动资产合计	**42,733,406.69**	**45,954,244.79**	**49,191,952.51**
资产总计	**55,654,644.48**	**52,307,739.94**	**56,513,457.86**
流动负债			
应付账款	209,951.35	266,445.99	151,823.63
预收款项	13,333.33	-	-
应付职工薪酬	-	50,000.00	-
应交税费	511,252.11	474,395.07	89,012.25
其他应付款	1,012,095.12	1,012,095.12	1,022,964.17
一年内到期的非流动负债	29,988,935.44	29,988,935.44	37,988,935.44

流动负债合计	31,735,567.35	31,791,871.62	39,252,735.49
非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	31,735,567.35	31,791,871.62	39,252,735.49
所有者权益合计	23,919,077.13	20,515,868.32	17,260,722.37
负债及所有者权益合计	55,654,644.48	52,307,739.94	56,513,457.86

（2）备考利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**13,642,910.28**	**12,935,121.08**	**11,671,661.21**
减：营业成本	6,148,137.68	5,852,128.92	5,661,573.23
税金及附加	1,273,360.37	338,265.04	1,033,920.55
销售费用	-	-	-
管理费用	633,467.73	479,344.63	351,172.36
财务费用	1,066,097.98	1,078,773.09	1,329,863.04
其中：利息费用	1,067,106.30	1,085,610.19	1,338,265.76
利息收入	1,944.25	7,987.88	10,506.52
加：其他收益	745.24	12,940.05	14,331.23
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**4,522,591.76**	**5,199,549.45**	**3,309,463.26**
加：营业外收入	40,000.00	-	-
减：营业外支出	-	-	26,089.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**4,562,591.76**	**5,199,549.45**	**3,283,373.53**
减：所得税费用	1,159,382.95	1,944,403.50	820,843.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**3,403,208.81**	**3,255,145.95**	**2,462,530.15**
按经营持续性分类：			

1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	3,403,208.81	3,255,145.95	2,462,530.15
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**3,403,208.81**	**3,255,145.95**	**2,462,530.15**

2.财务指标分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,292.12	23.22%	635.35	12.15%	732.15	12.96%
非流动资产	4,273.34	76.78%	4,595.42	87.85%	4,919.20	87.04%
资产总计	**5,565.46**	**100.00%**	**5,230.77**	**100.00%**	**5,651.35**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达昆山资产总额分别为 5,651.35 万元、5,230.77 万元和 5,565.46 万元，报告期内保持稳定。资产结构方面，近三年，瑞达昆山流动资产占比逐年递增，分别为 2.96%、12.15%和 23.22%；非流动资产占比逐年递减，分别为 87.04%、87.85%和 76.78%。上述变化主要系非流动资产中投资性房地产累计折旧和摊销，且货币资金及应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	388.45	30.06%	101.99	16.05%	732.15	100.00%
应收账款	3.67	0.28%	233.36	36.73%	-	-
预付款项	0.00	0.00%	-	-	-	-
应收资金集中管理款	900.00	69.65%	300.00	47.22%	-	-
流动资产总计	**1,292.12**	**100.00%**	**635.35**	**100.00%**	**732.15**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达昆山流动资产分别为 732.15 万元、635.35 万元及 1,292.12 万元，增长幅度较大，主要因重组完成后，瑞达昆山正常经营所

得货币资金及应收资金集中管理款逐年增加累计所致。

a）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山应收账款金额分别为 0.00 万元、233.36 万元及 0.00 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、36.73%和 0.00%。其中 2023 年末应收账款金额较大，主要因为租金收入存在一定账期，2023 年末尚未回款。2024 年末应收账款较 2023 年末减少 233.36 万元，主要系租金收入回款所致。

b）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山应收资金集中管理款金额分别为 0.00 万元、300.00 万元和 900.00 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、47.22%和 69.65%。应收资金集中管理款为瑞达昆山按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。由于瑞达昆山于 2022 年成立，2023 年起应中国外运要求进行资金归集，因此 2022 年无余额。

3）非流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	4,269.54	99.91%	4,589.79	99.88%	4,916.15	99.94%
固定资产	3.80	0.09%	5.64	0.12%	3.05	0.06%
非流动资产总计	**4,273.34**	**100.00%**	**4,595.42**	**100.00%**	**4,919.20**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山非流动资产分别为 4,919.20 万元、4,595.42 万元和 4,273.34 万元，主要由投资性房地产组成。近三年，瑞达昆山投资性房地产整体呈下降趋势系房屋、土地使用权的累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，瑞达昆山无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,173.56	100.00%	3,179.19	100.00%	3,925.27	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**3,173.56**	**100.00%**	**3,179.19**	**100.00%**	**3,925.27**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山负债总额分别为 3,925.27 万元、3,179.19 万元和 3,173.56 万元，总负债规模有所下降。瑞达昆山负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	21.00	0.66%	26.64	0.84%	15.18	0.39%
预收款项	1.33	0.04%	-	-	-	-
应付职工薪酬			5.00	0.16%	-	-
应交税费	51.13	1.61%	47.44	1.49%	8.90	0.23%
其他应付款	101.21	3.19%	101.21	3.18%	102.30	2.61%
一年内到期的非流动负债	2,998.89	94.50%	2,998.89	94.33%	3,798.89	96.78%
流动负债总计	**3,173.56**	**100.00%**	**3,179.19**	**100.00%**	**3,925.27**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，瑞达昆山流动负债总额分别为 3,925.27 万元、3,179.19 万元和 3,173.56 万元。近三年，瑞达昆山流动负债主要由一年内到期的非流动负债构成。该负债系与昆山物流、中国外运和招商局集团财务有限公司约定的委托贷款：

昆山物流于 2014 年自中国外运股份有限公司取得的专门借款 7,048.89 万元，用于置换中国外运对昆山出口加工区中外运物流中心项目内部借款，借款期限自 2014 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 31 日。

2022 年 6 月 21 日，昆山物流、中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山签订四方委托贷款补充协议，将截至合同生效日未偿还贷款本金 37,988,935.44 元及相应利息债务人变更为瑞达昆山。

2022 年 12 月 29 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 12 月 29 日及 2024 年 6 月 28 日，

中国外运、招商局集团财务有限公司、瑞达昆山分别三方委托贷款展期合同，分别将原合同项下贷款到期日延长至 2023 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日和 2025 年 3 月 10 日。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，瑞达昆山不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，瑞达昆山不存在逾期未偿还债项情况。

3.盈利能力分析

（1）营业收入及营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	921.32	67.53%	314.51	51.15%	883.41	68.30%	323.77	55.33%
管理费收入	398.15	29.18%	259.04	42.13%	381.84	29.52%	233.18	39.85%
其他收入	44.81	3.28%	41.26	6.71%	28.26	2.18%	28.26	4.83%
合计	**1,364.29**	**100.00%**	**614.81**	**100.00%**	**1,293.51**	**100.00%**	**585.21**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	830.13	71.12%	323.69	57.17%
管理费收入	337.04	28.88%	242.46	42.83%
合计	**1,167.17**	**100.00%**	**566.16**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山营业收入分别为 1,167.17 万元、1,293.51 万元和 1,364.29 万元，呈逐渐上升趋势。营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 71.12%、68.30%和 67.53%。

营业成本按性质分类如下：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	322.08	52.39%	323.77	55.33%	323.69	57.17%
物业管理费	182.02	29.61%	175.79	30.04%	133.71	23.62%

水电能源费	41.26	6.71%	28.26	4.83%	-	-
维修费	44.95	7.31%	38.09	6.51%	100.36	17.73%
安全生产费	21.97	3.57%	16.24	2.78%	-	-
保险费及其他	2.52	0.41%	3.06	0.52%	8.39	1.48%
合计	**614.81**	**100.00%**	**585.21**	**100.00%**	**566.16**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山营业成本分别为 566.16 万元、585.21 万元和 614.81 万元。

a）折旧、摊销

折旧、摊销为瑞达昆山营业成本构成第一大项。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山折旧、摊销总额分别为 323.69 万元、323.77 万元和 322.08 万元，占营业成本比例分别为 57.17%、55.33%和 52.39%。

b）物业管理费

物业管理费为瑞达昆山营业成本构成第二大项。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山物业管理费总额分别为 133.71 万元、175.79 万元和 182.02 万元，占营业成本比例分别为 23.62%、30.04%和 29.61%。

（2）税金及附加

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	税项	占比	税项	占比	税项	占比
房产税	110.56	86.82%	20.95	61.95%	85.23	82.43%
城市维护建设税	6.54	5.13%	5.70	16.85%	4.75	4.60%
教育费附加、地方教育费附加	4.67	3.67%	4.07	12.04%	3.39	3.28%
土地使用税	4.62	3.63%	2.31	6.83%	9.24	8.93%
印花税	0.95	0.75%	0.79	2.34%	0.78	0.75%
合计	**127.34**	**100.00%**	**33.83**	**100.00%**	**103.39**	**100.00%**

2023 年，税金及附加费用较 2022 年度大幅下降，主要系根据江苏省政府印发《关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规〔2023〕1 号），及中共江苏省委、江苏省人民政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》的规定，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税

人，暂免征收 2023 年房产税、城镇土地使用税，瑞达昆山 2023 年 4 月至 2023 年 12 月免征房产税、土地使用税所致。2024 年税金及附加费用较 2023 年度大幅上升，主要系 2023 年年末免征房产税、土地使用税政策到期所致。

（3）管理费用

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山管理费用总额分别为 35.12 万元、47.93 万元和 63.35 万元。2024 年度，瑞达昆山管理费用较 2023 年度增加 15.41 万元，主要系职工薪酬的增加所致。瑞达昆山近三年管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	63.16	47.19	34.79
业务招待费	-	0.15	-
其他	0.19	0.59	0.32
合计	**63.35**	**47.93**	**35.12**

（4）财务费用

2022 年度、2023 年度及 2024 年度财务费用呈下降趋势，利息费用支出逐年减少，主要因为瑞达昆山还本付息所致。瑞达昆山近三年财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息费用	106.71	108.56	133.83
减：利息收入	0.19	0.80	1.05
其他	0.09	0.12	0.21
合计	106.61	107.88	132.99

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

项目	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
毛利率	54.94%	54.76%	51.49%
净利率	24.94%	25.17%	21.10%
净资产收益率	15.32%	17.23%	15.36%

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达昆山项目公司的毛利率分别为 51.49%、54.76%和 54.94%；净资产收益率分别为 15.36%、17.23%和 15.32%。报告期内项目公司

盈利能力稳中有进。

（2）偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.41	0.20	0.19
速动比率	0.41	0.20	0.19
资产负债率	57.02%	60.78%	69.46%

报告期内，瑞达昆山流动比率及速动比率均有较大上升，资产负债率逐渐下降，偿债能力逐步提升。

5.日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达无锡备考财务报表，截至尽调基准日，瑞达昆山不存在承诺及或有事项。截至备考财务报表报出日，不存在资产负债表日后事项。

（九）关联交易情况

1.与瑞达昆山存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
中国外运长江有限公司	控股股东	南京	交通运输、仓储	96,966.57	100.00	-
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00	-	100.00
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69	-	-
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00	-	-

2.瑞达昆山的其他关联方情况

单位：元

其他关联方名称	其他关联方与瑞达昆山关系
昆山中外运物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

3.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
昆山中外运物流有限公司	租赁业务	13,607,436.26	12,899,300.22	11,671,661.21
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	437,285.43	-	-
招商局物业管理有限公司	物业管理	450,342.61	-	-

（2）关联方资金拆借

单位：元

关联方	2024 年 12 月 31 日余额	计提利息支出		
		2024 年度	2023 年度	2022 年度
拆入				
中国外运股份有限公司	29,988,935.44	1,067,106.30	1,085,610.19	1,338,265.76
合计	**29,988,935.44**	**1,067,106.30**	**1,085,610.19**	**1,338,265.76**

4.关联方应收应付款项

1）关联方应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆山中外运物流有限公司	36,715.04	-	2,333,631.78	-	-	-
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	9,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-	-

2）关联方应付项目

单位：元

科目	关联方名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	招商局物业管理有限公司	198,136.31	-	-
其他应付款	昆山中外运物流有限公司	1,012,095.12	1,012,095.12	1,012,095.12
一年内到期的非流动负债	中国外运股份有限公司	29,988,935.44	29,988,935.44	37,988,935.44
应付利息	中国外运股份有限公司	-	-	10,869.05

（十）最近三年重大资产重组情况

自成立以来，瑞达昆山未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（十一）资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，瑞达昆山无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

（十二）资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据昆山市行政审批局于 2022 年 12 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583MA7FQM8X6M）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，瑞达无锡仓储服务有限公司于 2022 年 1 月 17 日成立，住所为昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房，经营范围为一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达昆山确认，截至尽调基准日，瑞达昆山股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

瑞达昆山位于昆山市昆山开发区，截至尽调基准日瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得了昆山市自然资源和规划局于2023年3月23日登记的《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第3023006号）。具体项目证照清单详见“第六章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”。

综上所述，瑞达昆山为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有瑞达昆山项目的不动产权属证书，为瑞达昆山项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

瑞达昆山已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

共用银行账户的情况；瑞达昆山已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

为规范瑞达昆山管理，基金管理人制定了完备的《运营管理服务协议》，对其中的运营管理成本、各方权利和义务、监督和检查、不可抗力因素等做了详细的规定，同时基金管理人会聘用专业的第三方机构，对瑞达昆山进行全方位检查，预防财务和运营风险。如遇未来发生税收调整等变化，基金管理人会根据协议科学规范的执行，最大程度上降低对中国外运的投资影响。

（十三）商业信用情况

1.失信核查情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，瑞达昆山不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达昆山在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，瑞达昆山最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.公司诚信情况说明

报告期内，瑞达昆山不存在履行合同重大违约、未按期偿还大额债务、未履行重大承诺或受过证券交易所公开谴责的情况。

（十四）期后事项

根据本项目交易安排，公募基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，瑞达昆山将吸收合并其股东瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司，瑞运达通（昆山）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有瑞达昆山的全部股权。该交易安排仅为简化公募基金交易结构，瑞达昆山人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，公募基金存续期间，瑞达昆山不存在其他重组安排。

四、瑞达（金华）仓储服务有限公司

瑞达金华物流项目的项目公司为瑞达（金华）仓储服务有限公司（以下简称“瑞达金华”），截至尽调基准日，瑞达金华依法存续并独立运作。

（一）公司基本信息

根据金华市金东区市场监督管理局于 2022 年 12 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330703MA7GKFBY2E）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，瑞达金华的基本情况如下：

企业名称	瑞达（金华）仓储服务有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业状态	存续
成立日期	2022 年 1 月 17 日
统一社会信用代码	91330703MA7GKFBY2E
注册资本	7,290 万元人民币
法定代表人	田波
注册地址	中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 4 幢（自主申报）
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

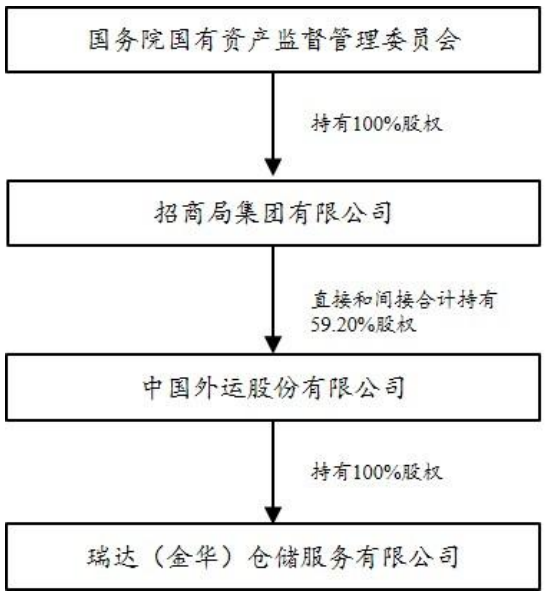
（二）历史沿革和重大股权变动情况

瑞达金华成立于 2022 年 1 月 17 日，由金华中外运国际物流有限公司（以下简称“金华物流”）派生分立设立，注册资本为：7,290 万元人民币，法定代表人为李伟。公司股东为中国外运股份有限公司。

2022 年 12 月 19 日，经公司唯一股东中国外运股份有限公司决定，免去李伟执行董事、法定代表人职务，委派田波为执行董事任法定代表人，同时免去李君监事职务，委派李克云为公司监事。

（三）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，瑞达金华的控股股东为中国外运，实际控制人为中国外运。股权结构如下：



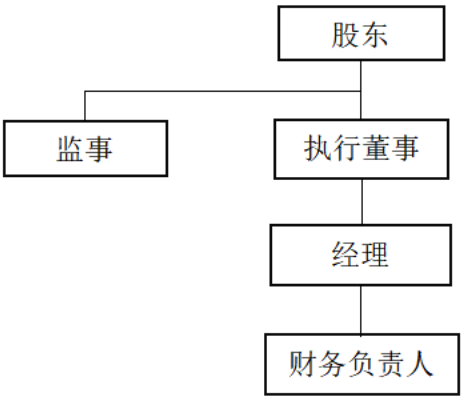
（四）公司股权变动情况

自成立日起至尽调基准日，瑞达金华未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（五）组织结构、治理结构与内部控制调查

1.组织结构

瑞达金华组织结构如下图所示：



公募基金发行后，上海瑞达受托作为基础设施项目运营方，根据运营管理协议的约定对基础设施项目进行经营和管理，具体负责基础设施项目的日常运营管理并协助监督物业管理。

2.治理结构与内部控制

瑞达金华根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司不设立董事会，设执行董事 1 名，由股东委派产生。公司不设立监事会，设监事 1 名，由股东委派产生，公司执行董事、总经理、财务负责人不得兼任公司监事；公司设总经理 1 人，由股东提名，执行董事聘任，财务负责人由股东委派。执行董事为公司的法定代表人。

瑞达金华按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《瑞达（金华）仓储服务有限公司章程》，同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（六）董事、监事、高级管理人员情况

截至尽调基准日，瑞达金华的董监高人员如下：

姓名	职务
田波	执行董事、总经理
李克云	监事
徐雪	财务负责人

（七）主营业务情况

1.所处行业情况

请见本财务顾问报告“第六章 基础设施资产”之“八、基础设施资产所在行业及区域情况分析”。

2.主营业务情况

瑞达金华为金华物流于 2022 年 1 月 17 日派生分立新设公司，主营业务为仓储物流。

瑞达金华持有位于浙江省中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 1-8 幢的金华中外运国际物流中心，采取整租模式并获取租金收入及物业管理费收入。瑞达金华已与整租方金华中外运国际物流有限公司签订以下整租合同：

合同名称	瑞达（金华）仓储服务有限公司与金华中外运国际物流有限公司仓库租赁合同
甲方	瑞达（金华）仓储服务有限公司
乙方	金华中外运国际物流有限公司
签订时间	2022 年 2 月 1 日
租赁期限	2022 年 2 月 1 日-2027 年 1 月 31 日，共计 60 个月
计费面积	总计 69,113.01 平方米，包括仓库计费面积 60,990.01 平方米、办公室计费面积 3000 平方米、雨篷计费面积 2561.5 平方米（雨棚实际面积 5123 平方米）以及公摊计费面积 0 平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨 3%，具体如下：

租赁日期		**仓库、雨棚及公摊**		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.5103	0.2332	0.7435
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.5256	0.2402	0.7658
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.5414	0.2475	0.7888
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.5576	0.2548	0.8124

2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.5743	0.2625	0.8368

租赁日期		办公区域及公摊		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	0.1984	0.0875	0.2859
2023 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	0.2044	0.0901	0.2945
2024 年 2 月 1 日	2025 年 1 月 31 日	0.2106	0.0927	0.3033
2025 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	0.2169	0.0956	0.3124
2026 年 2 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	0.2233	0.0984	0.3217

3.瑞达金华整租方情况

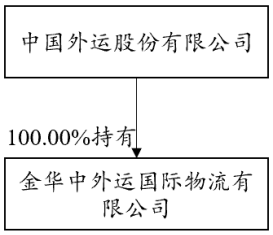
（1）金华中外运国际物流有限公司基本情况

截至尽调基准日，金华中外运国际物流有限公司（简称“金华物流”）为瑞达金华物流项目的整租方。基本情况如下：

企业名称	金华中外运国际物流有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	浙江省金华市金东区金港大道东988号
法定代表人	王彤
注册资本	人民币1,210万元
设立（工商注册）日期	2007-12-28
营业期限	2007-12-28至2027-12-28
统一社会信用代码	91330703670278642P
经营范围	货运：普通货物运输、货物专用运输（集装箱）；站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）；国际运输：国际货物运输（国际货物运输），提供海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品和过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报验及运输咨询，符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活

	动）

股权架构如下：



（2）财务情况

单位：元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	54,104,248.63	76,648,305.49	80,141,654.75
总负债	38,630,858.86	61,678,856.90	65,575,470.86
所有者权益	15,473,389.77	14,969,448.59	14,566,183.89
营业收入	25,563,491.37	25,871,537.69	23,819,795.02
经营活动产生的现金流量净额	13,098,443.59	15,411,533.70	4,002,095.59
净利润	413,656.38	574,826.51	-675,134.32
资产负债率（%）	71.40	80.47	81.82
营业毛利率（%）	18.85	20.60	21.81

2021 年至 2022 年，金华物流采用公司分立方式进行重组，将拟纳入基础设施基金的资产及负债剥离至新项目公司瑞达（金华）仓储服务有限公司，其他人员、业务及经营资质保留在金华物流。

1）资产及负债分析

截至 2022 年末至 2024 年末，金华物流总资产分别为 8,014.17 万元、7,664.83 万元及 5,410.42 万元；总负债分别为 6,557.55 万元、6,167.89 万元及 3,863.09 万元；资产负债率分别为 81.82%、80.47%及 71.40%。

资产重组过程中，金华物流剥离资产，导致 2023 年度与 2024 年度总额资产负债持续下降，主要因为根据 16 号租赁准则确认的资产和负债会随着使用权资产累计折旧和租赁负债摊销逐渐下降所致。

2022 年至 2024 年末，金华物流资产负债率较高，主要系根据 16 号会计准则核算，同时确认使用权资产和租赁负债，分子分母同时增加，导致资产负债率增高

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，金华物流营业收入分别为 2,381.98 万元、2,587.15 万元及 2,556.35 万元；净利润分别为-67.51 万元、57.48 万元及 41.37 万元。

2022 年度，金华物流净利润为负，主要因为新租赁准则影响当年损益-172 万元，导致 2022 年度亏损。2023 至 2024 年度，金华物流净利润已恢复到正常经营水平。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，金华物流经营活动产生的现金流量净额分别为 400.21 万元、1,541.15 万元及 1,309.84 万元。

2022 年度金华物流经营活动产生的现金流量净额较低，主要系 2022 年资产重组后仓库入账成本由自持转变为承租，需向项目公司支付租金，营业成本增加导致净流出所致，上述情况系整租方资产重组导致，主要为经营模式转化所致，对于整租方的实际经营情况影响较小。2023 年度经营活动产生的现金流量净额恢复正常水平。

（3）关联关系

截至尽调基准日，金华物流与项目公司及原始权益人均存在关联关系，具体如下：

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系
瑞达（金华）仓储服务有限公司	金华物流	中国外运股份有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制

（4）过往合作情况

经核查，金华物流自 2022 年起在瑞达金华物流项目起租，截至尽调基准日，历史履约情况正常。

（5）资信情况

经查询中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网

站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（https://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（zxgk.court.gov.cn/shixin/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/），截至尽调基准日，于前述公开渠道，金华中外运国际物流有限公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现金华中外运国际物流有限公司在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

（八）最近三年主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务的备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度、2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本财务顾问报告中瑞达金华 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.报告期内主要财务数据

（1）备考资产负债表

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、流动资产			
货币资金	2,001,653.66	326,616.53	10,547,617.70
应收账款	124,531.74	2,267,075.83	157,207.45
预付款项	6,188.78	103,543.99	-
应收资金集中管理款	14,500,000.00	4,000,000.00	-
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	-	22,278.10	-

流动资产合计	**16,632,374.18**	**6,719,514.45**	**10,704,825.15**
二、非流动资产			
投资性房地产	89,003,718.55	93,525,363.44	98,901,982.16
固定资产	7,140,309.50	8,755,061.04	8,673,773.91
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	327,709.25	423,940.73	-
非流动资产合计	**96,471,737.30**	**102,704,365.21**	**107,575,756.07**
资产总计	**113,104,111.48**	**109,423,879.66**	**118,280,581.22**
三、流动负债			
应付账款	113,700.63	510,638.84	81,860.56
预收款项	88,500.00	88,500.00	-
应付职工薪酬	-	-	4,913.22
应交税费	960,119.38	623,862.51	2,145,266.08
其他应付款	1,455,559.93	1,456,115.89	1,458,957.33
一年内到期的非流动负债	64,000,000.00	64,000,000.00	75,000,000.00
流动负债合计	**66,617,879.94**	**66,679,117.24**	**78,690,997.19**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**66,617,879.94**	**66,679,117.24**	**78,690,997.19**
所有者权益合计	**46,486,231.54**	**42,744,762.42**	**39,589,584.03**
负债及所有者权益合计	**113,104,111.48**	**109,423,879.66**	**118,280,581.22**

（2）备考利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**19,975,123.78**	**19,540,830.13**	**17,261,121.05**
减：营业成本	10,103,197.39	10,180,112.98	7,996,216.98

税金及附加	2,042,300.12	1,997,188.87	2,230,345.95
销售费用	-	-	-
管理费用	514,557.38	374,196.05	380,019.81
财务费用	2,274,894.45	2,284,095.68	2,607,876.53
其中：利息费用	2,277,333.34	2,293,375.00	2,620,624.99
利息收入	3,246.27	10,600.42	14,180.11
加：其他收益	73.45	21,442.30	15,134.16
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**5,040,247.89**	**4,726,678.85**	**4,061,795.94**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	7.44	519,774.33	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**5,040,240.45**	**4,206,904.52**	**4,061,795.94**
减：所得税费用	1,298,771.33	1,051,726.13	1,738,569.20
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**3,741,469.12**	**3,155,178.39**	**2,323,226.74**
按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	**3,741,469.12**	3,155,178.39	2,323,226.74
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**3,741,469.12**	**3,155,178.39**	**2,323,226.74**

2.资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,663.24	14.71%	671.95	6.14%	1,070.48	9.05%
非流动资产	9,647.17	85.29%	10,270.44	93.86%	10,757.58	90.95%

资产总计	**11,310.41**	**100.00%**	**10,942.39**	**100.00%**	**11,828.06**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华资产总额分别为 11,828.06 万元、10,942.39 万元和 11,310.41 万元，资产总额呈波动趋势，其中，主要原因系货币资金变动和投资性房地产累计折旧和摊销导致；从资产结构看，非流动资产在公司资产的占比较高，分别为 90.95%、93.86%和 85.29%。

2）流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	200.17	12.03%	32.66	4.86%	1,054.76	98.53%
应收账款	12.45	0.75%	226.71	33.74%	15.72	1.47%
预付款项	0.62	0.04%	10.35	1.54%	-	-
应收资金集中管理款	1,450.00	87.18%	400.00	59.53%	-	-
其他流动资产	-	-	2.23	0.33%	-	-
流动资产总计	**1,663.24**	**100.00%**	**671.95**	**100.00%**	**1,070.48**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华流动资产分别为 1,070.48 万元、671.95 万元和 1,663.24 万元，流动资产波动较大。从资产构成来看，2022 年末，瑞达金华流动资产主要由货币资金构成，金额为 1,054.76 万元，占比 98.53%。2023 年末和 2024 年末，瑞达金华流动资产主要由应收资金集中管理款构成，金额分别为 400.00 万元和 1,450.00 万元，占比 59.53%和 87.18%。

a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华货币资金总额分别为 1,054.76 万元、32.66 万元和 200.17 万元，占流动资产比例分别为 98.53%、4.86%和 12.03%。瑞达金华货币资金来源主要为经营中收取的租金及水电费等收入，货币资金总额呈一定波动主要系归集至应收资金集中管理款所致。

b）应收账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华应收账款总额分别为 15.72 万元、226.71 万元和 12.45 万元，占流动资产比例分别为 1.47%、33.74%和 0.75%。应收

账款存在一定波动，主要系部分租金款项未在当年回款，于次年年初收回导致。

c）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华应收资金集中管理款总额分别为 0.00 万元、400.00 万元和 1,450.00 万元，占流动资产比例分别为 0.00%、59.53%和 87.18%。应收资金集中管理款为瑞达金华按照中国外运要求进行归集的资金，其来源为租金收入。由于瑞达金华于 2022 年成立，2023 年起应中国外运要求进行资金归集，因此 2022 年无余额。

3）非流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	8,900.37	92.26%	9,352.54	91.06%	9,890.20	91.94%
固定资产	714.03	7.40%	875.51	8.52%	867.38	8.06%
长期待摊费用	32.77	0.34%	42.39	0.41%	-	-
非流动资产总计	**9,647.17**	**100.00%**	**10,270.44**	**100.00%**	**10,757.58**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华非流动资产分别为 10,757.58 万元、10,270.44 万元和 9,647.17 万元，主要由投资性房地产构成，非流动资产整体呈现稳定下降趋势，系累计折旧和摊销增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，瑞达金华无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	6,661.79	100.00%	6,667.91	100.00%	7,869.10	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-

负债总计	**6,661.79**	**100.00%**	**6,667.91**	**100.00%**	**7,869.10**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华负债总额分别为 7,869.10 万元、6,667.91 万元和 6,661.79 万元，总负债规模逐渐下降。从负债构成来看，2022 年末至 2024 年末，瑞达金华负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	11.37	0.17%	51.06	0.77%	8.19	0.10%
预收款项	8.85	0.13%	8.85	0.13%	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	0.49	0.01%
应交税费	96.01	1.44%	62.39	0.94%	214.53	2.73%
其他应付款	145.56	2.18%	145.61	2.18%	145.90	1.85%
一年内到期的非流动负债	6,400.00	96.07%	6,400.00	95.98%	7,500.00	95.31%
流动负债总计	**6,661.79**	**100.00%**	**6,667.91**	**100.00%**	**7,869.10**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，瑞达金华流动负债分别为 7,869.10 万元、6,667.91 万元和 6,661.79 万元。瑞达金华流动负债绝大部分由一年内到期的非流动负债构成，主要为金华物流与中国外运股份有限公司、招商局集团财务有限公司于 2014 年签订委托贷款合同，贷款期限展期至 2025 年 3 月 10 日，资金用途为固定资产投资以及相关基础设施建设。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，瑞达金华不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，瑞达金华不存在逾期未偿还债项情况。

3.营业收入及成本分析

（1）营业收入及营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度

	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,279.24	64.04%	613.35	60.71%	1,238.47	63.38%	595.85	58.53%
管理费收入	584.40	29.26%	273.93	27.11%	565.64	28.95%	274.16	26.93%
其他收入	133.87	6.70%	123.05	12.18%	149.97	7.67%	148.01	14.54%
合计	**1,997.51**	**100.00%**	**1,010.32**	**100.00%**	**1,954.08**	**100.00%**	**1,018.01**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,163.18	67.39%	592.55	74.10%
管理费收入	529.57	30.68%	173.71	21.72%
其他收入	33.36	1.93%	33.36	4.17%
合计	**1,726.11**	**100.00%**	**799.62**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华营业收入分别为 1,726.11 万元、1,954.08 万元和 1,997.51 万元。从营业收入构成来看，瑞达金华营业收入主要由租金收入和管理费收入构成。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华营业成本分别为 799.62 万元、1,018.01 万元和 1,010.32 万元，主要由租赁成本和管理费成本构成。

a）租赁收入

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华租赁收入分别为 1,163.18 万元、1,238.47 万元和 1,279.24 万元，占营业收入的比例分别为 67.39%、63.38%和 64.04%。报告期内瑞达金华租赁收入保持稳定。

b）管理费收入

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华管理费收入分别为 529.57 万元、565.64 万元和 584.40 万元，占营业收入的比例分别为 30.68%、28.95%和 29.26%。报告期内保持稳定。

营业成本按性质分类如下：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	613.35	60.71%	595.85	58.53%	592.55	74.10%
物业管理费	201.85	19.98%	191.24	18.79%	124.71	15.60%

水电能源费	123.05	12.18%	148.01	14.54%	33.36	4.17%
园区维修、维护费	50.39	4.99%	60.49	5.94%	45.60	5.70%
保险费及其他	16.89	1.67%	9.23	0.91%	3.40	0.43%
安全生产费	4.80	0.48%	13.19	1.30%	-	-
人员薪酬	-	-	-	-	-	-
合计	**1,010.32**	**100.00%**	**1,018.01**	**100.00%**	**799.62**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华营业成本分别为 799.62 万元、1,018.01 万元和 1,010.32 万元，主要由折旧摊销费构成。在瑞达金华在 2022 年重组完成前，公司备考利润表中营业成本无法准确区分与基础设施项目相关的成本，仅根据备考利润表与基础设施相关营业收入占相应备考期间无锡物流公司总营业收入的比例分摊确定，在 2022 年重组完成后，上述科目则为实际发生值。

a）折旧、摊销

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华折旧、摊销金额分别为 592.55 万元、595.85 万元和 613.35 万元，占营业成本的比例分别为 74.10%、58.53%和 60.71%。报告期内保持稳定，主要为瑞达金华投资性房地产折旧所致。

b）人员薪酬

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华人员薪酬金额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。报告期内人员薪酬均为 0，主要系职工薪酬列示至管理费用所致。

c）物业管理费

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华物业管理费金额分别为 124.71 万元、191.24 万元和 201.85 万元，占营业成本的比例分别为 15.60%、18.79%和 19.98%。其中，2023 年度较 2022 年度增加 66.54 万元，主要系人员成本费用增加所致。

（2）税金及附加

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	165.10	161.12	159.04
土地使用税	24.91	24.91	49.81
城市维护建设税	6.33	6.23	6.36

教育费附加、地方教育费附加	6.33	6.23	6.36
印花税	1.56	1.23	1.46
合计	**204.23**	**199.72**	**223.03**

2022 年至 2024 年瑞达金华税金及附加整体较为稳定。

（3）财务费用

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	227.73	229.34	262.06
减：利息收入	0.32	1.06	1.42
其他	0.08	0.13	0.14
合计	**227.49**	**228.41**	**260.79**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华财务费用主要由利息支出组成，整体比较平稳。

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
毛利率	49.42%	47.90%	53.67%
净利率	18.73%	16.15%	13.46%
净资产收益率	8.39%	7.66%	6.05%

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，瑞达金华项目公司的毛利率分别为 53.67%、47.90%和 49.42%；净利润分别为 232.32 万元、315.52 万元和 374.15 万元；净利率分别为 13.46%、16.15%和 18.73%；净资产收益率分别为 6.05%、7.66%和 8.39%，报告期内项目公司盈利情况表现较好。

（2）偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.25	0.10	0.14
速动比率	0.25	0.10	0.14
资产负债率	58.90%	60.94%	66.53%

5.日后事项、承诺及或有事项

根据瑞达金华备考财务报表，截至尽调基准日，瑞达金华不存在承诺及或有事项。截至备考财务报表报出日，不存在资产负债表日后事项。

（九）关联交易情况

1.与瑞达金华存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69	100.00	-
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00	-	100.00
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00	-	-

2.瑞达金华的其他关联方情况

本期与瑞达金华发生关联方交易，或前期与瑞达金华发生关联方交易形成余额的其他关联企业情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与瑞达金华关系
金华中外运国际物流有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

3.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
金华中外运国际物流有限公司	租赁业务	19,866,866.90	19,513,765.91	17,261,121.05
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	304,068.67	-	-
招商局物业管理有限公司	物业管理	383,147.28		

（2）关联方资金拆借

单位：元

关联方	2024 年 12 月 31 日余额	计提利息支出		
		2024 年度	2023 年度	2022 年度
拆入：				
中国外运股份有限公司	64,000,000.00	2,277,333.34	2,293,375.00	2,620,624.99
合计	64,000,000.00	2,277,333.34	2,293,375.00	2,620,624.99

4.关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	金华中外运国际物流有限公司	124,531.74	2,267,075.83	157,207.45
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	14,500,000.00	4,000,000.00	-

（2）应付项目

单位：元

科目	关联方名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的非流动负债	中国外运股份有限公司	64,000,000.00	64,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	金华中外运国际物流有限公司	1,455,559.93	1,455,559.93	1,455,559.93

（十）最近三年重大资产重组情况

自成立以来，瑞达金华未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（十一）资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，瑞达金华无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

（十二）资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据金华市金东区市场监督管理局于 2022 年 12 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330703MA7GKFBY2E）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞达（金华）仓储服务有限公司于 2022 年 1 月 17 日成立，住所为中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 4 幢，经营范围为一般项目：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达金华确认，截至尽调基准日，瑞达金华股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

瑞达金华位于浙江省金华市,截至尽调基准日瑞达金华持有金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 29 日登记的《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号），《不动产权证书》。具体项目证照清单详见“第六章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”。

综上所述，瑞达金华为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有瑞达金华项目的不动产权属证书，为瑞达金华项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

瑞达金华已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；瑞达金华已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

为规范瑞达金华管理，基金管理人制定了完备的《运营管理服务协议》，对其中的运营管理成本、各方权利和义务、监督和检查、不可抗力因素等做了详细的规定，同时基金管理人会聘用专业的第三方机构，对瑞达金华进行全方位检查，预防财务和运营风险。如遇未来发生税收调整等变化，基金管理人会根据协议科学规范的执行，最大程度上降低对中国外运的投资影响。

（十三）商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，瑞达

金华不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现瑞达金华在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局浙江省税务局网站（https://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，瑞达金华最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

（十四）期后事项

根据本项目交易安排，公募基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，瑞达金华将吸收合并其股东瑞运达通（金华）仓储服务有限公司，瑞运达通（金华）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有瑞达金华的全部股权。该交易安排仅为简化公募基金交易结构，瑞达金华人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，公募基金存续期间，瑞达金华不存在其他重组安排。

五、昆山中外运供应链有限公司

昆山千灯物流项目的项目公司为昆山中外运供应链有限公司（以下简称“昆山供应链”），截至尽调基准日，昆山供应链依法存续并独立运作。

（一）公司基本信息

根据昆山市市场监督管理局于 2022 年 12 月 23 日核发的《营业执照》（统一社会

信用代码：91320583067626024H）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，昆山供应链的基本情况如下：

企业名称	昆山中外运供应链有限公司
注册资本	2,300 万美元
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
成立日期	2013 年 6 月 4 日
法定代表人	田波
住所	江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
统一社会信用代码	91320583067626024H
经营范围	供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）历史沿革和重大股权变动情况

昆山供应链成立于 2013 年 6 月 4 日，由中国外运（香港）控股有限公司（以下简称“香港控股”，曾用名中国外运（香港）物流有限公司）独资设立，注册资本为：2,300.00 万美元，法定代表人为李仁志，经营范围为“许可经营项目：无。一般经营项目：供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。”成立至日，公司执行董事、总经理为李仁志，监事为倪树奎。

2014 年 3 月 24 日，苏州市昆山工商行政管理局出具《外商投资公司准予变更登记通知书》，昆山供应链住所由“江苏省昆山市千灯镇圣祥东路 25 号 2 号房”变更为“江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧”。

2018 年 3 月 7 日，昆山供应链经营范围新增“道路普通货物运输”；法定代表人由李仁志变更为武靖。

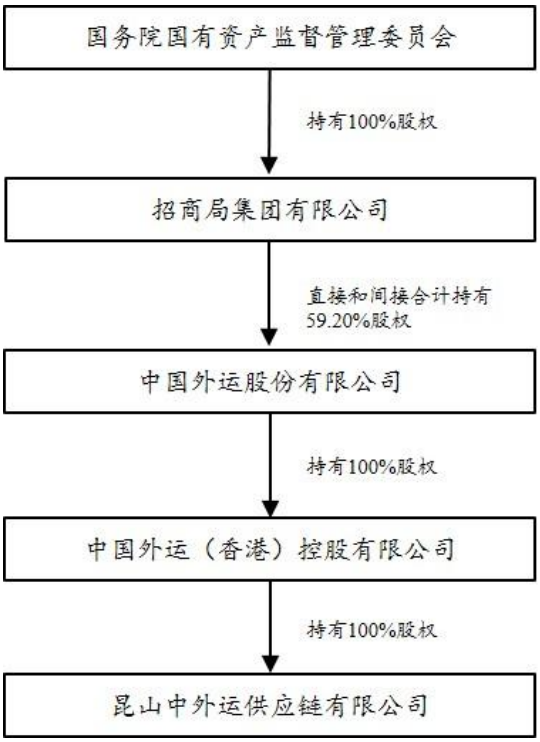
2020 年 5 月 29 日，昆山供应链法定代表人由武靖变更为汤波，总经理由李仁志变更为高雪。

2021 年 3 月 31 日，昆山市市场监督管理局核发《营业执照》，经营范围新增“一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

2022 年 12 月 19 日，昆山供应链法定代表人由汤波变更为田波，同时免去高雪经理职务，聘任田波为公司经理。

（三）控股股东及实际控制人情况

昆山供应链为中国外运（香港）控股有限公司全资持有，实际控制人为中国外运。股权结构如下：



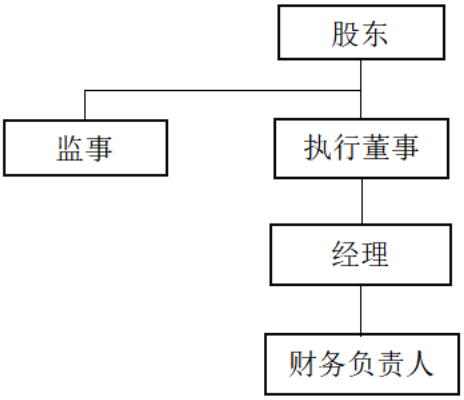
（四）公司股权变动情况

自成立日起至尽调基准日，昆山供应链未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

（五）组织结构、治理结构与内部控制调查

1.组织结构

昆山供应链组织结构如下图所示：



公募基金发行后，上海瑞达受托作为基础设施项目运营方，根据运营管理协议的约定对基础设施项目进行经营和管理，具体负责基础设施项目的日常运营管理并协助监督物业管理。

2.治理结构与内部控制

昆山供应链根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司不设立董事会，设执行董事 1 名，由股东委派产生。公司不设立监事会，设监事 1 名，由股东委派产生，执行董事、高级管理人员不得兼任监事；公司设总经理 1 人，由股东提名，执行董事聘任，财务负责人由股东委派。

昆山供应链按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《昆山供应链仓储服务有限公司章程》，同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（六）董事、监事、高级管理人员情况

截至尽调基准日，昆山供应链的董监高人员如下：

姓名	职务
田波	董事、经理

李克云	监事
梁彦	财务负责人

（七）主营业务情况

1.所处行业情况

请见本财务顾问报告“第六章 基础设施资产”之“八、基础设施资产所在行业及区域情况分析”。

2.主营业务情况

昆山供应链持有位于昆山市千灯镇瞿家路 666 号，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。昆山供应链已与整租方中外运物流供应链管理（昆山）有限公司签订以下整租合同：

合同名称	昆山中外运供应链有限公司与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司仓库租赁合同
甲方	昆山中外运供应链有限公司
乙方	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司
签订时间	2022 年 4 月 1 日
租赁期限	2022 年 4 月 1 日-2027 年 3 月 31 日，共计 60 个月
计费面积	总计 39,701.23 平方米，包括仓库计费面积 38,166.5 平方米、办公室计费面积 1534.73 平方米、雨篷计费面积 0 平方米以及公摊计费面积 0 平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨 4%，具体如下：

租赁日期		**仓库、雨棚及公摊**		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 4 月 1 日	2023 年 3 月 31 日	0.7538	0.3336	1.0874
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.7839	0.3469	1.1308
2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.8153	0.3608	1.1761
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.8479	0.3753	1.2232

2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.8818	0.3903	1.2721

租赁日期		办公区域及公摊		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2022 年 4 月 1 日	2023 年 3 月 31 日	0.7538	0.3336	1.0874
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.7839	0.3469	1.1308
2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.8153	0.3608	1.1761
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.8479	0.3753	1.2232
2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.8818	0.3903	1.2721

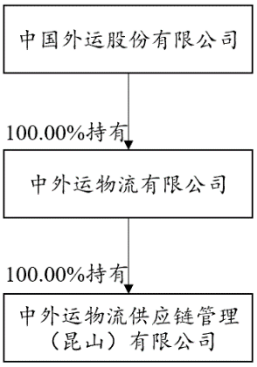
3.昆山千灯物流整租方情况

（1）中外运物流供应链管理（昆山）有限公司基本情况

截至尽调基准日，中外运物流供应链管理（昆山）有限公司（简称“外运物流昆山”）为昆山千灯物流项目的整租方。基本情况如下：

企业名称	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山市千灯镇瞿家路666号
法定代表人	汤波
注册资本	人民币5,000.00万元
设立日期（工商注册）	2022-01-14
营业期限	2022-01-14至2042-01-13
统一社会信用代码	91320583MA7FMWR53F
经营范围	许可项目:道路货物运输(不含危险货物)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目:供应链管理服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);装卸搬运;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);海上国际货物运输代理;陆路国际货物运输代理;航空国际货物运输代理;文具用品批发;汽车零配件批发;化工产品销售(不含许可类化工产品);建筑材料销售;金属材料销售;五金产品批发;非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

股权架构如下：



（2）外运物流昆山财务情况

单位：元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	173,077,337.28	131,099,572.29	162,369,963.56
总负债	115,013,106.64	125,356,729.58	177,205,813.04
所有者权益	58,064,230.64	5,742,842.71	-14,835,849.48
营业收入	340,544,191.15	318,874,515.46	208,372,258.35
经营活动产生的现金流量净额	61,930,428.97	79,506,882.94	-28,372,920.23
净利润	7,008,589.93	20,038,125.70	-15,095,483.84
资产负债率（%）	66.45	95.62	109.14
营业毛利率（%）	4.04	7.72	-6.61

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末，外运物流昆山总资产分别为 16,237.00 万元、13,109.96 万元及 17,307.73 万元；总负债分别为 17,720.58 万元、12,535.67 万元及 11,501.31 万元；资产负债率分别为 109.14%、95.62%及 66.45%，资产负债结构逐年优化。

2022 年末，外运物流昆山所有者权益为负，主要因股东未实缴注册资本，所有者权益等于计提的安全费加净利润。2023 年末，外运物流昆山总资产、总负债有所下降，主要系使用权资产与租赁负债的正常摊销使资产、负债双方均同比减少 1,042 万元。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流昆山营业收入分别为 20,837.23 万元、31,887.45 万元及 34,054.42 万元；净利润分别为-1,509.55 万元、2,003.81 万元及 700.86 万元。

2022 年度，外运物流昆山净利润为负，主要由于资产重组后外运物流昆山租入昆山千灯物流中心，经营模式有所改变，仓库入账成本由原自持转变为承租，需向外支付租金。此外，为应对公共卫生事件，外运物流昆山 2022 年度出车、移仓、消杀等成本均有所上升，客户已于 2023 年年初就上述服务支付额外补贴。2023 年度外运物流昆山恢复增长，主要系新增客户带来的营收增长和 2022 年度为客户提供应对公共卫生事件导致的出车、移仓、消杀服务，因此客户在 2023 年度支付额外费用。

2024 年度，外运物流昆山净利润下降的主要原因受到整体宏观大环境影响，外运物流昆山的服务供应商报价提升，服务的客户希望在原有的报价中包含更多的服务，故营业收入虽维持小幅增长，但成本端支出增加，因此，净利润、毛利率有较明显下降。

3）现金流量分析

2022 年至 2024 年度，外运物流昆山经营活动产生的现金流量净额分别为-2,837.29 万元、7,950.69 万元及 6,193.04 万元。

2022 年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要因为购入昆山中外运供应链有限公司资产是通过中外运物流有限公司总部借款 3,694 万元支付，借款流入计入筹资活动，购入资产的支出计入经营活动。

（3）关联关系

截至尽调基准日，外运物流昆山与项目公司及原始权益人均存在关联关系，具体如下：

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系
昆山中外运供应链有限公司	外运物流昆山	中外运物流有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制

（4）过往合作情况

经核查，外运物流昆山自 2022 年起在昆山千灯物流项目起租，截至尽调基准日，历史履约情况正常。

（5）资信情况

经查询中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站

（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（zxgk.court.gov.cn/shixin/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/），截至尽调基准日，于前述公开渠道，中外运物流供应链管理（昆山）有限公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现中外运物流供应链管理（昆山）有限公司在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

（八）报告期内主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇瞿家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。未经特别说明，本财务顾问报告中昆山供应链 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.报告期内主要财务数据

（1）备考资产负债表

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	7,505,419.62	2,080,516.65	2,544,165.44
应收账款	-	-	1,450,537.16

预付款项	34,047.16	32,400.00	32,923.51
应收资金集中管理款	55,000,000.00	49,000,000.00	36,252,324.32
其他应收款	549,689.93	557,089.93	557,089.93
其他流动资产	-	1,317,419.46	740,772.54
流动资产合计	63,089,156.71	52,987,426.04	41,577,812.90
非流动资产			
投资性房地产	81,934,734.28	85,902,399.13	89,870,063.98
固定资产	2,434,122.22	3,066,581.88	3,678,854.93
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
非流动资产合计	84,368,856.50	88,968,981.01	93,548,918.91
资产总计	147,458,013.21	141,956,407.05	135,126,731.81
流动负债			
应付账款	15,533.98	254,925.15	170,958.66
预收款项	22,629.97	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	925,512.90	829,076.41	595,890.82
其他应付款	-	-	183,125.18
其中：应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	963,676.85	1,084,001.56	949,974.66
非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	963,676.85	1,084,001.56	949,974.66
所有者权益合计	146,494,336.36	140,872,405.49	134,176,757.15
负债及所有者权益合计	147,458,013.21	141,956,407.05	135,126,731.81

（2）备考利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**17,626,469.18**	**16,789,476.66**	**15,881,370.25**

减：营业成本	7,683,802.60	8,097,930.01	7,402,871.06
税金及附加	1,944,496.81	43,533.68	572,252.16
销售费用	-	-	
管理费用	432,295.18	566,367.08	207,206.14
财务费用	-1,192.40	-23,893.76	-71,899.96
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	5,144.40	15,462.17	9,234.98
加：其他收益	-	794,892.79	-
投资收益（损失以“一”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“一”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“一”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“一”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	**7,567,066.99**	**8,900,432.44**	**7,770,940.85**
加：营业外收入	-	1.69	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	**7,567,066.99**	**8,900,434.13**	**7,770,940.85**
减：所得税费用	1,876,443.54	2,273,478.37	1,967,949.25
四、净利润（净亏损以“一”号填列）	**5,690,623.45**	**6,626,955.76**	**5,802,991.60**
按经营持续性分类：	-		
1.持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	5,690,623.45	6,626,955.76	5,802,991.60
2.终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**5,690,623.45**	**6,626,955.76**	**5,802,991.60**

2.资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

单位：万元

	2024 年末	2023 年末	2022 年末

项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,308.92	42.78%	5,298.74	37.33%	4,157.78	30.77%
非流动资产	8,436.89	57.22%	8,896.90	62.67%	9,354.89	69.23%
资产总计	**14,745.80**	**100.00%**	**14,195.64**	**100.00%**	**13,512.67**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链资产总额分别为 13,512.67 万元、14,195.64 万元和 14,745.80 万元，资产总额整体呈上升趋势；近三年，非流动资产占比分别为 69.23%、62.67%和 57.22%，其中占比较高的为投资性房地产累计折旧和摊销，而流动资产的上升主要系应收资金集中管理款逐年增加所致。

2）流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	750.54	11.90%	208.05	3.93%	254.42	6.12%
应收账款	-	-	-	-	145.05	3.49%
预付款项	3.40	0.05%	3.24	0.06%	3.29	0.08%
应收资金集中管理款	5,500.00	87.18%	4,900.00	92.47%	3,625.23	87.19%
其他应收款	54.97	0.87%	55.71	1.05%	55.71	1.34%
其他流动资产	-	-	131.74	2.49%	74.08	1.78%
流动资产总计	**6,308.92**	**100.00%**	**5,298.74**	**100.00%**	**4,157.78**	**100.00%**

a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链货币资金总额分别为 254.42 万元、208.05 万元和 750.54 万元，占流动资产的比例分别为 6.12%、3.93%和 11.90%。报告期内昆山供应链的货币资金的来源为租金收入。2024 年末货币资金较 2023 年末增加 542.49 万元，主要系租金收入逐年沉淀所致。

b）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应收资金集中管理款总额分别为 3,625.23 万元、4,900.00 万元和 5,500.00 万元，占流动资产比例分别为 87.19%、92.47%和 87.18%。昆山供应链于 2013 年成立，2022 年将与项目无关的资产剥离，2022 年应收资金集中管理款余额为向中国外运物流发展有限公司归集的资金，2023 年起应

收资金集中管理款余额为向中外运物流投资控股有限公司归集的资金。

c）其他流动资产

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链其他流动资产总额分别为 74.08 万元、131.74 万元及 0.00 万元，占流动资产比例分别为 1.78%、2.49%及 0.00%。2024 年末，昆山供应链其他流动资产较 2023 年末减少 131.74 万元，主要系预交税费减少所致。

3）非流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	8,193.47	97.11%	8,590.24	96.55%	8,987.01	96.07%
固定资产	243.41	2.89%	306.66	3.45%	367.89	3.93%
非流动资产总计	**8,436.89**	**100.00%**	**8,896.90**	**100.00%**	**9,354.89**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链非流动资产分别为 9,354.89 万元、8,896.90 万元和 8,436.89 万元，逐年下降。昆山供应链非流动资产主要由投资性房地产构成，整体呈现下降趋势，系累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，昆山供应链无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	96.37	100.00%	108.40	100.00%	95.00	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**96.37**	**100.00%**	**108.40**	**100.00%**	**95.00**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链负债总额分别为、95.00 万元、108.40 万元和 96.37 万元，总负债规模最近三年趋于平稳；从负债构成来看，昆山供应链负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.55	1.61%	25.49	23.52%	17.10	18.00%
预收款项	2.26	2.35%	-	-	-	-
应交税费	92.55	96.04%	82.91	76.48%	59.59	62.73%
其他应付款	-	-	-	-	18.31	19.28%
流动负债总计	**96.37**	**100.00%**	**108.40**	**100.00%**	**95.00**	**100.00%**

截至、2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链流动负债分别为 95.00 万元、108.40 万元和 96.37 万元，最近三年趋于平稳。

a）应付账款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应付账款金额分别为 17.10 万元、25.49 万元和 1.55 万元，占流动负债比例分别为 18.00%、23.52%和 1.61%。昆山供应链应付账款主要为应付水电费，2024 年末应付账款较 2023 年末减少 23.94 万元，主要系清缴水电费所致。

b）应交税费

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，昆山供应链应交税费金额分别为 59.59 万元、82.91 万元和 92.55 万元，占流动负债的比例分别为 62.73%、76.48%和 96.04%。报告期内昆山供应链应交税费占比呈上升趋势，主要系租金收入逐年增加，增值税增加所致。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，昆山供应链不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，昆山供应链不存在逾期未偿还债项情况。

3.营业收入及营业分析

（1）营业收入及营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,173.34	66.57%	463.56	60.33%	1,125.19	67.02%	462.85	57.16%
管理费收入	519.24	29.46%	253.08	32.94%	497.94	29.66%	291.51	36.00%
其他收入	70.06	3.97%	51.74	6.73%	55.82	3.32%	55.43	6.85%
合计	**1,762.65**	**100.00%**	**768.38**	**100.00%**	**1,678.95**	**100.00%**	**809.79**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,086.24	68.40%	461.98	62.41%
管理费收入	476.76	30.02%	253.18	34.20%
其他收入	25.13	1.58%	25.13	3.40%
合计	**1,588.14**	**100.00%**	**740.29**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链营业收入分别为 1,588.14 万元、1,678.95 万元和 1,762.65 万元，报告期内呈稳步上升趋势；从营业收入构成来看，公司营业收入主要由租金收入构成，占比分别为 68.40%、67.02%和 66.57%。整体来看，近三年度昆山供应链营业收入稳健增长，盈利能力稳定。

营业成本按性质分类如下：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧、摊销	463.56	60.33%	462.85	57.16%	461.98	62.41%
物业管理费	190.63	24.81%	193.56	23.90%	152.77	20.64%
水电能源费	53.42	6.95%	51.27	6.33%	25.13	3.40%
维修费	26.94	3.51%	81.92	10.12%	70.46	9.52%
安全生产费	21.55	2.81%	12.94	1.60%	13.41	1.81%
保险费及其他	12.27	1.60%	7.26	0.90%	16.54	2.23%
合计	**768.38**	**100.00%**	**809.79**	**100.00%**	**740.29**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链营业成本分别为 740.29 万元、809.79 万元和 768.38 万元。2024 年度营业成本较 2023 年度有所下降，主要系维修费支出下降所致。

（2）税金及附加

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	143.66	-	65.36
土地使用税	38.33	-	-21.40
城市维护建设税	6.21	2.14	3.01
教育费附加、地方教育费附加	6.21	2.14	3.01
印花税	0.04	0.06	7.26
合计	**194.45**	**4.35**	**57.23**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链税金主要由房产税为主，其中，2023 年度房产税为 0.00 万元，主要系根据《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》（苏政规〔2023〕1 号）及中共江苏省委江苏省人民政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施的通知》（苏发〔2023〕9 号）规定，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收 2023 年房产税、城镇土地使用税。2024 年度房产税、土地使用税较 2023 年大幅上升，主要系 2024 年房产税、城镇土地使用税恢复征收所致。

（3）其他收益

2024 年，昆山供应链其他收益较 2023 年下降 77.58 万元，主要系房产、土地税退税、进项税加计扣除及个税手续费返还下降所致。近三年，昆山供应链其他收益具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产、土地税退税	-	77.58	-
进项税加计扣除	-	1.87	-
个税手续费返还	-	0.04	-
合计	-	**79.49**	-

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
毛利率	56.41%	51.77%	53.39%
净利率	32.28%	39.47%	36.54%

净资产收益率	3.96%	4.82%	5.01%

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，昆山供应链毛利率较为稳定。2024 年度净利率较 2023 年有所下降，主要系 2024 年房产税、城镇土地使用税恢复征收导致税金及附加大幅上升所致。净资产收益率逐年下降，主要系昆山供应链净利润较为稳定，但净资产增加幅度较大所致。

（2）偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	65.47	48.88	43.77
速动比率	65.47	48.88	43.77
资产负债率	0.65%	0.76%	0.70%

5.日后事项、或有事项以及其他重要事项

根据昆山供应链备考财务报表，截至尽调基准日，昆山供应链不存在承诺及或有事项。截至备考财务报表报出日，不存在资产负债表日后事项。

（九）关联交易情况

1.与昆山供应链存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
中国外运（香港）控股有限公司	控股股东	香港	货运代理及专业物流	港币 60.00	100.00	
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		100.00
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69		
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

2.昆山供应链的其他关联方情况

单位：元

其他关联方名称	其他关联方与昆山供应链关系
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中国外运物流发展有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

3.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	租赁业务	17,510,567.04	16,789,476.66	8,135,829.47

注：备考期间昆山供应链与关联方发生的采购、销售交易金额难以在合理且一致的基础上分配至基础设施项目，备考财务报告未予列示

2）采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年 7-12 月
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	413,427.26	561,411.07	183,125.18
招商局物业管理有限公司	接受劳务	429,375.42	-	-

（2）关联方存款

昆山供应链2022年1月1日至2024年12月31日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	6.12	397.50	-
利息收入	6.12	8,609.43	1,744.00

4.关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93	-	549,689.93	-

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	55,000,000.00	-	49,000,000.00	-

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1,450,537.16	-
其他应收款	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	549,689.93	-
应收资金集中管理款	中国外运物流发展有限公司	36,252,324.32	-

（2）应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司	-	-	183,125.18

（十）最近三年重大资产重组情况

2022 年 6 月 30 日，昆山供应链与外运物流昆山签订《昆山中外运供应链有限公司与中外运物流供应链管理（昆山）有限公司之资产划转协议》，约定昆山供应链将截至 2022 年 6 月 30 日资产负债表中的部分流动资产、相关流动负债按照账面价值整体划转至外运物流昆山，划转标的具体范围（包括目标资产、目标负债、与划转标的相关的员工（以下简称“目标人员”）及与划转标的经营相关的业务合同。

2022 年 6 月 30 日，中国外运物流发展有限公司、昆山供应链与外运物流昆山共同签署《债务承担协议》，约定昆山供应链将其对中国外运物流发展有限公司的全部标的债务以免责债务承担的方式转让给外运物流昆山，昆山供应链不再承担标的债务项目项下付款义务。

（十一）资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，昆山供应链无资产抵押、质押等资产受限情形，其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

（十二）资产、财务是否独立情况的说明

1.资产独立性

根据昆山市市场监督管理局于2022年12月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583067626024H）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，瑞达无锡仓储服务有限公司于2013年6月4日成立,住所为江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧，经营范围为供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及瑞达昆山确认，截至尽调基准日，昆山供应链股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

昆山供应链位于昆山市千灯镇,截至尽调基准日昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得了昆山市国土资源局于2016年12月9日核发的《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第0090511号）。具体项目证照清单详见“第六章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”。

综上所述，昆山供应链为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有昆山千灯项目的不动产权属证书，为昆山千灯项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

昆山供应链已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；昆山供应链已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

为规范昆山供应链管理，基金管理人制定了完备的《运营管理服务协议》，对其中的运营管理成本、各方权利和义务、监督和检查、不可抗力因素等做了详细的规定，同时基金管理人会聘用专业的第三方机构，对昆山供应链进行全方位检查，预防财务和运

营风险。如遇未来发生税收调整等变化，基金管理人会根据协议科学规范的执行，最大程度上降低对中国外运的投资影响。

（十三）商业信用情况

1.失信核查情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 21 日出具的《企业信用报告》，昆山供应链不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现昆山供应链在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，昆山供应链最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

2.公司诚信情况说明

报告期内，昆山供应链不存在履行合同重大违约、未按期偿还大额债务、未履行重大承诺或受过证券交易所公开谴责的情况。

（十四）期后事项

根据本项目交易安排，公募基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，昆山供应链将吸收合并其股东瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司，瑞运达通千灯（昆山）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）

将直接持有昆山供应链的全部股权。该交易安排仅为简化公募基金交易结构，昆山供应链人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，公募基金存续期间，昆山供应链不存在其他重组安排。

六、天津中外运建合仓储服务有限公司

天津建合物流项目的项目公司为天津中外运建合仓储服务有限公司（以下简称“天津建合”），截至尽调基准日，天津建合依法存续并独立运作。

（一）公司基本信息

根据天津市西青区市场监督管理局于 2023 年 1 月 4 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911201110796290890）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，天津建合的基本情况如下：

企业名称	天津中外运建合仓储服务有限公司
企业类型	有限责任公司（外国法人独资）
企业状态	存续
成立日期	2013 年 10 月 30 日
统一社会信用代码	911201110796290890
注册资本	贰仟万美元
法定代表人	王宇
注册地址	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）历史沿革和重大股权变动情况

2013 年 10 月 12 日，天津市工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》（（西青）登记外名预核字[2013]第 092262 号），预先核准公司名称为“天津中外运建合仓储服务有限公司”。

2013 年 10 月 23 日，天津市西青区商务委员会下发《关于同意设立外商独资企业天津中外运建合仓储服务有限公司的批复》（津西商务外字（2013）231 号），同意运盛（香港）物流有限公司出资设立天津中外运建合仓储服务有限公司。天津建合投资总额为 5,000 万美元，注册资本为 2,000 万美元。

2013 年 10 月 30 日，天津中外运建合仓储服务有限公司在天津市西青区成立，注册资本为 2,000 万美元，由运盛（香港）物流有限公司 100%投资设立，委派范端炜为法定代表人。

2013 年 10 月 30 日，天津中外运建合仓储服务有限公司在天津市市场监督管理委员会登记，领取了《营业执照》，统一社会信用代码为 911201110796290890，住所为天津市西青经济技术开发区盛兴路与新源道交口，法定代表人为范端炜，公司类型为有限责任公司（港澳台法人独资），经营范围：仓储服务；自有物业租赁；自有物业管理；商务信息咨询；物流应用技术的开发、咨询及服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。营业期限：自 2013 年 10 月 30 日至 2063 年 10 月 29 日。

2017 年 6 月 22 日，天津中外运建合仓储服务有限公司召开股东会议并作出决议：同意运盛（香港）物流有限公司将其持有公司 100%的股权转让给诚创有限公司；转股后，企业类型变更为有限责任公司（外国法人独资）；同意就上述变更事项修订《天津中外运建合仓储服务有限公司章程》。

2017 年 7 月 21 日，天津中外运建合仓储服务有限公司股东由运盛（香港）物流有限公司变更为诚创有限公司，企业类型由有限责任公司（港澳台法人独资）变更为有限责任公司（外国法人独资）。

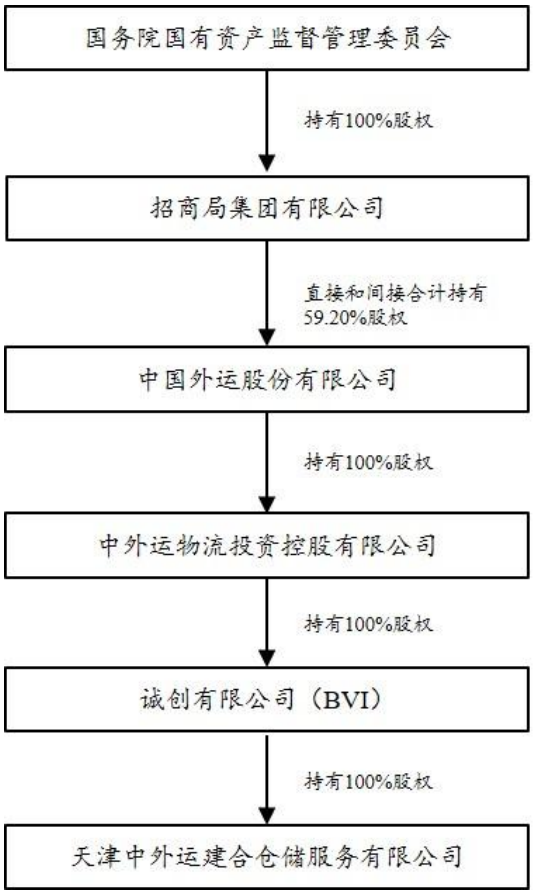
2019 年 3 月 31 日，天津中外运建合仓储服务有限公司召开股东会议并作出决议：解散公司原董事会，免去范端炜的董事长兼法定代表人职务，免去王宇、林昊的原董事职务，任命王宇为公司新的执行董事兼法定代表人；同意就上述变更事项重新制定《天津中外运建合仓储服务有限公司章程》。

2019 年 4 月 9 日，天津中外运建合仓储服务有限公司正式解散公司原董事会，免去范端炜的董事长兼法定代表人职务，免去王宇、林昊的原董事职务，任命王宇为公司新的执行董事兼法定代表人。

2023 年 1 月 4 日，天津中外运建合仓储服务有限公司召开股东会议并作出决议，同意监事成员人数由 2 人变为 1 人，免去熊奕军、陈能样的监事职务，任命连桂兰为公司监事；同时投资方的有权签字人由范端炜变为周建宁；同意就上述变更事项重新制定《天津中外运建合仓储服务有限公司章程》。经天津市市场监督管理委员会核发，天津中外运建合仓储服务有限公司取得新的《营业执照》，统一社会信用代码为 91120111079629089O，住所变更为天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室，法定代表人为王宇，公司类型为有限责任公司（外国法人独资），经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，天津建合控股股东为诚创有限公司，实际控制人为中国外运。股权结构如下：



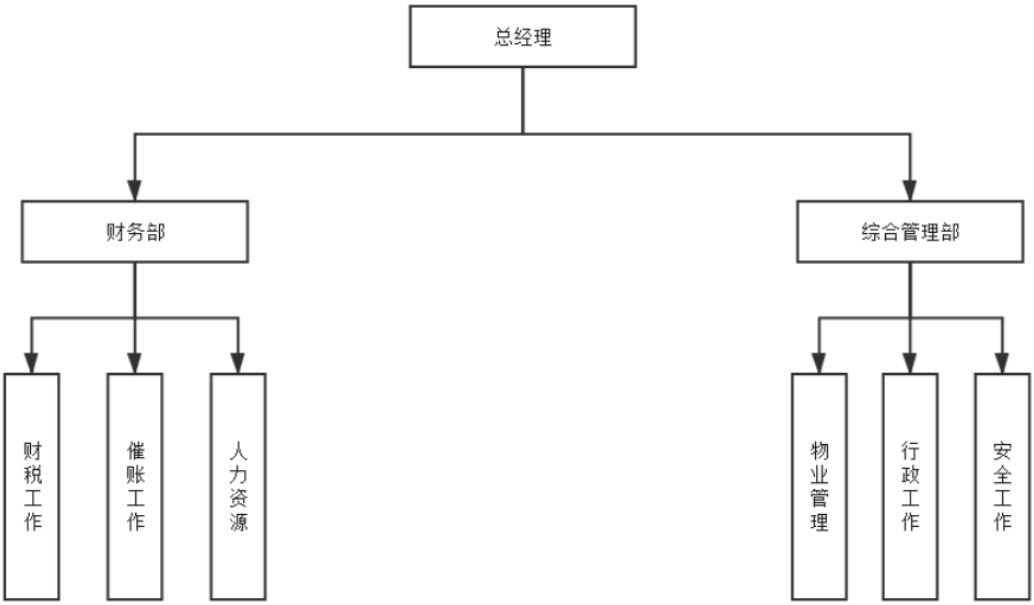
（四）公司控制权变动情况

2017 年 6 月 22 日，天津建合召开股东会，同意运盛（香港）物流有限公司将其所持有的天津建合公司 100%股权转让给诚创有限公司。

（五）组织结构、治理结构与内部控制调查

1.组织结构

天津建合组织结构如下图所示：



公募基金发行后，上海瑞达受托作为基础设施项目运营方，根据运营管理协议的约定对基础设施项目进行经营和管理，具体负责基础设施项目的日常运营管理并协助监督物业管理。

2.治理结构及内部控制

天津建合根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司不设董事会，设一名执行董事，执行董事由股东委派和更换；公司不设监事会，设两名监事，监事由股东委派和撤换。公司设总经理一人、副总经理一人，总经理由执行董事兼任，总经理、副总经理由执行董事聘任。

天津建合按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《天津中外运建合仓储服务有限公司章程》，同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（六）董事、监事、高级管理人员情况

截至尽调基准日，天津建合的董监高人员如下：

姓名	职务
王宇	法定代表人、执行董事、公司总经理
连桂兰	监事
关虹	财务负责人

（七）主营业务情况

1.所处行业情况

请见本财务顾问报告“第六章 基础设施资产”之“八、基础设施资产所在行业及区域情况分析”。

2.主营业务情况

天津建合持有位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室的天津西青王稳庄物流中心，采取整租模式并获取租金收入及管理费收入。天津建合已与中外运物流（天津）有限公司签订以下整租合同：

合同名称	天津中外运建合仓储服务有限公司与中外运物流（天津）有限公司仓库租赁合同
甲方	天津中外运建合仓储服务有限公司
乙方	中外运物流（天津）有限公司
签订时间	2023 年 3 月 31 日
租赁期限	3#、4#仓库及办公楼第一、二、三、四、五层：2023 年 4 月 1 日-2028 年 3 月 31 日，共计 60 个月；1#、2#仓库：2023 年 8 月 1 日-2028 年 7 月 31 日
计费面积	总计 65,044.16 平方米，包括仓库计费的面积 58,760.82 平方米、办公室计费面积 6,283.34 平方米、雨篷计费面积 0 平方米以及公摊计费面积 0 平方米

整租合同租赁期每满一年，日租金及物业管理费上涨 4%，具体如下：

租赁日期		**3#、4#仓库、雨棚及公摊**		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.6440	0.2760	0.9200

2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.6698	0.2870	0.9568
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.6966	0.2985	0.9951
2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.7245	0.3104	1.0349
2027 年 4 月 1 日	2028 年 3 月 31 日	0.7535	0.3228	1.0763

租赁日期		**办公楼一、二、三、四、五层办公区域及公摊**		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2023 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 31 日	0.6440	0.2760	0.9200
2024 年 4 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	0.6698	0.2870	0.9568
2025 年 4 月 1 日	2026 年 3 月 31 日	0.6966	0.2985	0.9951
2026 年 4 月 1 日	2027 年 3 月 31 日	0.7245	0.3104	1.0349
2027 年 4 月 1 日	2028 年 3 月 31 日	0.7535	0.3228	1.0763

租赁日期		**1#、2#仓库、雨棚及公摊**		合计（每日每平方米计租面积，元，不含税）
自（含当日）	至（含当日）	租金（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 9%）	物业管理费（每日每平方米计租面积，元，不含税，税率 6%）	
2023 年 8 月 1 日	2024 年 7 月 31 日	0.6440	0.2760	0.9200
2024 年 8 月 1 日	2025 年 7 月 31 日	0.6698	0.2870	0.9568
2025 年 8 月 1 日	2026 年 7 月 31 日	0.6966	0.2985	0.9951
2026 年 8 月 1 日	2027 年 7 月 31 日	0.7245	0.3104	1.0349
2027 年 8 月 1 日	2028 年 7 月 31 日	0.7535	0.3228	1.0763

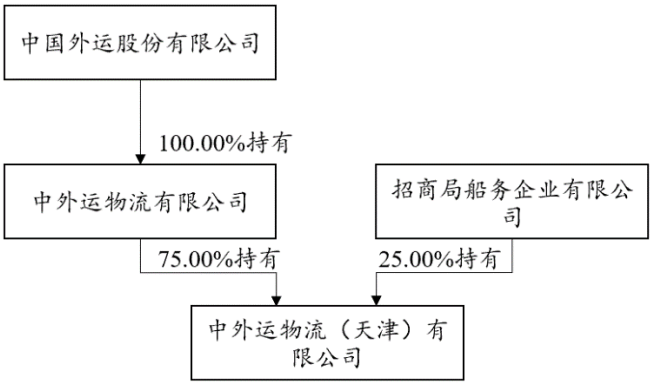
3.天津建合项目整租方情况

（1）中外运物流（天津）有限公司基本情况

截至尽调基准日，中外运物流（天津）有限公司（简称“外运物流天津”）为天津建合物流项目的整租方。基本情况如下：

企业名称	中外运物流（天津）有限公司
公司类型	有限责任公司
住所	天津空港经济区经四路217号
法定代表人	苑闻宇
注册资本	1,768万美元
设立（工商注册）日期	2009-03-26
统一社会信用代码	91120116684733298P
经营范围	许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；报关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；装卸搬运；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）

股权架构如下：



（2）财务情况

单位：元

项目	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
总资产	435,782,195.85	498,623,899.34	400,508,432.21
总负债	315,341,657.72	382,197,252.26	284,364,112.29

所有者权益	120,440,538.13	116,426,647.08	116,144,319.92
营业收入	405,635,726.12	360,944,347.90	301,432,505.60
经营活动产生的现金流量净额	112,468,124.93	4,537,312.42	-3,193,863.82
净利润	4,005,999.47	-206,242.27	4,256,174.92
资产负债率（%）	72.36	76.65	71.00
营业毛利率（%）	7.52	6.71	6.99

1）资产及负债分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末，外运物流天津总资产分别为 40,050.84 万元、49,862.39 万元及 43,578.22 万元；总负债分别为 28,436.41 万元、38,219.73 万元及 31,534.17 万元；资产负债率分别为 71.00%、76.65%及 72.36%。外运物流天津总资产、总负债随业务规模扩大而增加，资产负债率保持稳定。

2）利润分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流天津营业收入分别为 30,143.25 万元、36,094.43 万元及 40,563.57 万元；净利润分别为 425.62 万元、-20.62 万元及 400.60 万元。

2023 年，外运物流天津净利润为负，主要因为整租方业务扩张，于 2023 年下半年新增约 9 万平米、期限在 5 年以上的使用权资产，按新会计准则使用权资产前期成本较平均成本明显增加所致，因会计准则原因导致账面净利润暂时亏损也是 2023 年亏损重要原因之一，2024 年营业收入已迅速恢复，到达 2022 年同期水平。

3）现金流量分析

2022 年度至 2024 年度，外运物流天津经营活动产生的现金流量净额分别为-319.39 万元、453.73 万元及 11,246.81 万元。

2022 年度，外运物流天津经营活动产生的现金流量净额为负，主要系外运物流天津与总部关联方间应收款回款周期较长，且外协付款按照合同期正常支付，造成占用资金增加所致。2024 年度，外运物流天津加大力度收回了长账龄的应收账款，并加快了年内应收账款回收进度，因此现金流较往年呈现较为明显的增加。

（3）关联关系

截至尽调基准日，外运物流天津与项目公司及原始权益人均存在关联关系，具体如下：

项目公司	关联方租户	租户控股股东	租户实际控制人	关联关系
天津中外运建合仓储服务有限公司	外运物流天津	中外运物流有限公司	中国外运股份有限公司	项目公司和关联方租户受同一控股股东或最终控制方控制

（4）过往合作情况

经核查，外运物流天津自 2023 年起在天津建合物流项目起租，截至尽调基准日，历史履约情况正常。

（5）资信情况

经查询中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局天津市税务局网站（https://tianjin.chinatax.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（zxgk.court.gov.cn/shixin/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/），截至尽调基准日，于前述公开渠道，中外运物流（天津）有限公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现中外运物流（天津）有限公司在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

（八）报告期内主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了天津中外运建合仓储服务有限公司财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的资产负债

表，2024 年度、2023 年度及 2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。未经特别说明，本财务顾问报告中天津建合 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.报告期内主要财务数据

（1）资产负债表

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、流动资产			
货币资金	9,914,651.66	3,194,990.19	1,322,626.00
应收账款	-	-	2,152,551.49
预付款项	-	200,000.00	364,062.00
应收资金集中管理款	70,000,000.00	62,000,000.00	49,570,066.99
其他应收款	-	-	-
其他流动资产	201,761.80	355,993.36	8,231.25
流动资产合计	**80,116,413.46**	**65,750,983.55**	**53,417,537.73**
二、非流动资产			
投资性房地产	129,243,791.11	137,320,123.18	141,987,193.54
固定资产	4,520,583.92	5,049,694.01	9,495,879.09
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	426,100.31	306,725.57	-
非流动资产合计	**134,190,475.34**	**142,676,542.76**	**151,483,072.63**
资产总计	**214,306,888.80**	**208,427,526.31**	**204,900,610.36**
三、流动负债			
应付账款	11,531.41	16,999.87	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	127,740.12	87,082.77	153,089.02
其他应付款	1,970,200.00	1,860,000.00	2,170,802.36
一年内到期的非流动负债	91,333,300.00	90,725,525.00	90,046,450.00
流动负债合计	**93,442,771.53**	**92,689,607.64**	**92,370,341.38**
四、非流动负债			

长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
递延收益	2,963,368.74	3,156,631.86	3,349,894.98
非流动负债合计	**2,963,368.74**	**3,156,631.86**	**3,349,894.98**
负债合计	**96,406,140.27**	**95,846,239.50**	**95,720,236.36**
所有者权益合计	**117,900,748.53**	**112,581,286.81**	**109,180,374.00**
负债及所有者权益合计	**214,306,888.80**	**208,427,526.31**	**204,900,610.36**

（2）利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**25,136,936.51**	**24,773,127.96**	**24,015,099.83**
减：营业成本	14,531,370.34	15,391,892.12	15,180,888.70
税金及附加	2,204,155.00	2,410,536.87	2,549,881.93
销售费用	0.00	-	-
管理费用	500,484.18	607,100.98	432,988.42
研发费用	-	-	-
财务费用	2,696,023.26	2,811,764.95	5,631,276.11
其中：利息费用	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
利息收入	49,005.63	24,856.75	16,790.15
加：其他收益	197,106.48	224,555.89	255,134.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	49,717.77
二、营业利润	**5,402,010.21**	**3,776,388.93**	**524,917.01**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	6,033.06	-	-
三、利润总额	**5,395,977.15**	**3,776,388.93**	**524,917.01**
减：所得税费用	87,415.22	-	-
四、净利润	**5,308,561.93**	**3,776,388.93**	**524,917.01**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**5,308,561.93**	**3,776,388.93**	**524,917.01**

（3）现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金	27,294,846.30	29,121,809.45	25,913,855.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,023,048.15	24,856.75	16,868.36
经营活动现金流入小计	**29,317,894.45**	**29,146,666.20**	**25,930,724.19**
购买商品、接受劳务支付的现金	5,872,364.94	7,046,345.63	6,869,154.32
支付给职工以及为职工支付的现金		-	161,383.67
支付的各项税费	3,734,437.81	4,402,227.07	3,899,863.85
支付其他与经营活动有关的现金	2,621,754.24	921,163.73	1,032,187.18
经营活动现金流出小计	**12,228,556.99**	**12,369,736.43**	**11,962,589.02**
经营活动产生的现金流量净额	**17,089,337.46**	**16,776,929.77**	**13,968,135.17**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	94,902.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	**94,902.65**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	234,693.25	320,346.26	163,722.31
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,000,000.00	12,429,933.01	11,790,066.99
投资活动现金流出小计	**8,234,693.25**	**12,750,279.27**	**11,953,789.30**
投资活动产生的现金流量净额	**-8,234,693.25**	**-12,750,279.27**	**-11,858,886.65**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

筹资活动现金流出小计	**2,134,999.98**	**2,154,305.55**	**2,258,750.01**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,134,999.98**	**-2,154,305.55**	**-2,258,750.01**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**17.24**	**19.24**	**95.87**
五、现金及现金等价物净增加额	**6,719,661.47**	**1,872,364.19**	**-149,405.62**
加：期初现金及现金等价物余额	3,194,990.19	1,322,626.00	1,472,031.62
六、期末现金及现金等价物余额	**9,914,651.66**	**3,194,990.19**	**1,322,626.00**

2.资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	8,011.64	37.38%	6,575.10	31.55%	5,341.75	26.07%
非流动资产	13,419.05	62.62%	14,267.65	68.45%	15,148.31	73.93%
资产总计	**21,430.69**	**100.00%**	**20,842.75**	**100.00%**	**20,490.06**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合资产总额分别为 20,490.06 万元、20,842.75 万元和 21,430.69 万元，公司资产总额呈上升趋势。从资产结构看，非流动资产为公司资产在总资产中占比较高，占比分别为 73.93%、68.45%和 62.62%。

2）流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	991.47	12.38%	319.50	4.86%	132.26	2.48%
应收账款	-	-	-	-	215.26	4.03%
预付款项	0.00	0.00%	20.00	0.30%	36.41	0.68%
应收资金集中管理款	7,000.00	87.37%	6,200.00	94.30%	4,957.01	92.80%
其他应收款	0.00	0.00%	-	-	-	-
其他流动资产	20.18	0.25%	35.60	0.54%	0.82	0.02%
流动资产总计	**8,011.64**	**100.00%**	**6,575.10**	**100.00%**	**5,341.75**	**100.00%**

a）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合货币资金总额分别为 132.26 万元、319.50 万元和 991.47 万元，占流动资产的比例分别为 2.48%、4.86%和 12.38%。报告期内昆山供应链的货币资金总额快速上升，主要来源为租金收入。2024 年末货币资金较 2023 年末增加 671.97 万元，主要系租金收入逐年沉淀所致。

b）应收资金集中管理款

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合流动资产分别为 5,341.75 万元、6,575.10 万元和 8,011.64 万元。从流动资产构成来看，天津建合流动资产主要由应收资金集中管理款构成，占比分别为 92.80%、94.30%和 87.37%，应收资金集中管理款逐年上升主要系公司在结算中心存款逐年增加所致。

3）非流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	12,924.38	96.31%	13,732.01	96.25%	14,198.72	93.73%
固定资产	452.06	3.37%	504.97	3.54%	949.59	6.27%
长期待摊费用	42.61	0.32%	30.67	0.21%	-	-
非流动资产总计	**13,419.05**	**100.00%**	**14,267.65**	**100.00%**	**15,148.31**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合非流动资产分别为 15,148.31 万元、14,267.65 万元和 13,419.05 万元，主要由投资性房地产构成，整体呈现下降趋势，主要系折旧摊销所致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，天津建合无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,344.28	96.93%	9,268.96	96.71%	9,237.03	96.50%
非流动负债	296.34	3.07%	315.66	3.29%	334.99	3.50%

负债总计	**9,640.61**	**100.00%**	**9,584.62**	**100.00%**	**9,572.02**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合负债总额分别为 9,572.02 万元、9,584.62 万元和 9,640.61 万元，总负债规模基本保持稳定。从负债构成来看，2022 年末、2023 年末和 2024 年末，负债主要由流动负债构成，最近三年占比分别为 96.50%、96.71%和 96.93%。

2）流动负债分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.153141	0.01%	1.70	0.02%	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	12.774012	0.14%	8.71	0.09%	15.31	0.17%
其他应付款	197.02	2.11%	186.00	2.01%	217.08	2.35%
一年内到期的非流动负债	9,133.33	97.74%	9,072.55	97.88%	9,004.65	97.48%
流动负债总计	**9,344.28**	**100.00%**	**9,268.96**	**100.00%**	**9,237.03**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合流动负债总额分别为 9,237.03 万元、9,268.96 万元和 9,344.28 万元，报告期内保持平稳。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合一年内到期的非流动负债总额分别为 9,004.65 万元、9,072.55 万元和 9,133.33 万元，占流动负债的比例分别为 97.48%、97.88%和 97.74%。报告期内，天津建合一年内到期的非流动负债保持稳定，主要为一年内到期的长期应付款。

3）非流动负债分析

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，天津建合非流动负债分别为 334.99 万元、315.66 万元和 296.34 万元。报告期内，天津建合非流动负债全部由递延收益构成，主要为因物流标准化项目扶植资金形成的政府补助。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，天津建合不存在逾期未偿还债项情况。

3.营业收入及成本分析

（1）营业收入及营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,570.04	62.46%	871.67	59.99%	1,745.01	70.44%	911.33	59.21%
管理费收入	672.79	26.77%	329.40	22.67%	456.79	18.44%	346.18	22.49%
其他收入	270.86	10.78%	252.07	17.35%	275.51	11.12%	281.69	18.30%
合计	**2,513.69**	**100.00%**	**1,453.14**	**100.00%**	**2,477.31**	**100.00%**	**1,539.19**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	1,491.72	62.12%	689.87	45.44%
管理费收入	115.01	4.79%	237.55	15.65%
其他收入	198.48	8.26%	209.1	13.77%
仓储服务收入	596.29	24.83%	381.57	25.13%
合计	**2,401.51**	**100.00%**	**1,518.09**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合营业收入分别为 2,401.51 万元、2,477.31 万元和 2,513.69 万元，呈上升趋势。从营业收入构成来看，2021 年，公司与租户签订的是仓储合同，故全部按照仓储服务收入计入报表；自 2022 年起，公司统一调整与租户签订租赁合同，故按照租赁合同内租赁收入、管理费和其他收入拆分计入报表，部分 2021 年的在执行合同仍按照仓储服务收入计入报表。报告期内，天津建合营业收入主要由租金收入构成。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合营业成本保持稳定。2021 年，公司与租户签订的是仓储合同，因此产生的相应业务成本均为仓储服务成本。自 2022 年起，公司统一调整与租户签订租赁合同，故按照租赁合同内租赁成本、管理费成本和其他成本拆分计入报表，部分 2021 年的在执行合同仍按照仓储服务成本计入报表。报告期内，天津建合营业成本主要为租金成本构成。

其中营业成本按性质分类如下：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	871.67	59.99%	911.33	59.21%	919.68	60.58%

水电能源费	270.42	18.61%	313.80	20.39%	312.17	20.56%
物业管理费	221.77	15.26%	186.84	12.14%	167.98	11.07%
修理费	60.52	4.16%	100.76	6.55%	96.04	6.33%
安全生产费	17.39	1.20%	17.01	1.10%	16.27	1.07%
保险费	10.43	0.72%	8.38	0.54%	5.72	0.38%
其他	0.94	0.06%	1.08	0.07%	0.24	0.02%
合计	**1,453.14**	**100.00%**	**1,539.19**	**100.00%**	**1,518.09**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合营业成本分别为 1,518.09 万元、1,539.19 万元和 1,453.14 万元。其中折旧、摊销费占比较高，分别为 919.68 万元、911.33 万元和 871.67 万元。

a）折旧摊销

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合折旧摊销金额分别为 919.68 万元、911.33 万元和 871.67 万元，占营业成本比例分别为 60.58%、59.21%和 59.99%，天津建合折旧摊销费波动较为稳定。

b）水电能源费

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合水电能源费金额分别为 312.17 万元、313.80 万元和 270.42 万元，占营业成本比例分别为 20.56%、20.39%和 18.61%。

（2）税金及附加

单位：万元

项目	**2024 年度**		**2023 年度**		**2022 年度**	
	税项	**占比**	**税项**	**占比**	**税项**	**占比**
房产税	190.91	86.61%	212.33	88.08%	220.60	86.51%
城镇土地使用税	8.24	3.74%	8.24	3.42%	15.71	6.16%
城市维护建设税	11.46	5.20%	10.83	4.49%	9.70	3.80%
教育费附加	8.19	3.72%	7.74	3.21%	6.93	2.72%
印花税	1.61	0.73%	1.92	0.80%	1.90	0.75%
车船使用税	0.00	0.00%	-	-	0.15	0.06%
合计	**220.42**	**100.00%**	**241.05**	**100.00%**	**254.99**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合税金及附加金额分别为 254.99 万元、241.05 万元和 220.42 万元，基本保持稳定。报告期内，天津建合税金及附加主要由房

产税构成，占税金及附加的比例分别为 86.51%、88.08%和 86.61%，占比基本保持稳定。

（3）财务费用

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息费用	213.50	215.43	225.88
减：利息收入	4.90	2.49	1.68
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	60.78	67.91	338.61
其他	0.23	0.33	0.32
合计	**269.60**	**281.18**	**563.13**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，公司财务费用波动幅度较大，主要系汇兑净损益变动所致，天津建合为美元注资设立，汇兑损失为一年内到期的非流动负债美元余额汇率变动形成。

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
毛利率	42.19%	37.87%	36.79%
净利率	21.12%	15.24%	2.19%
净资产收益率	4.61%	3.41%	0.48%

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合项目公司毛利率分别为 36.79%、37.87%和 42.19%，毛利率保持稳定增长趋势；净利润分别为 52.49 万元、377.64 万元和 530.86 万元，呈快速增长态势。公司净资产收益率分别为 0.48%、3.41%和 4.61%，报告期内项目公司盈利情况表现良好。

（2）偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	0.86	0.71	0.58
速动比率	0.86	0.71	0.58
资产负债率	44.99%	45.99%	46.72%

报告期内，天津建合项目公司流动比率、速动比率同步保持稳定增长，资产负债率

小幅下降，偿债能力加强。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,708.93	1,677.69	1,396.81
投资活动产生的现金流量净额	-823.47	-1,275.03	-1,185.89
筹资活动产生的现金流量净额	-213.50	-215.43	-225.88
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.01
现金及现金等价物净增加额	671.97	187.24	-14.94
期末现金及现金等价物余额	991.47	319.50	132.26

1）经营活动产生的现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合经营活动产生的现金流量净额分别为 1,396.81 万元、1,677.69 万元和 1,708.93 万元，报告期内保持净流入，主要为租赁业务收到的现金较多所致。

2）投资活动产生的现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,185.89 万元、-1,275.03 万元和-823.47 万元，报告期内保持净流出，主要为日常经营需要购建固定资产支付的现金较多所致。

3）筹资活动产生的现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，天津建合筹资活动产生的现金流量净额分别为 -225.88 万元、-215.43 万元和-213.50 万元，报告期内保持净流出，主要为偿付借款利息支付的现金较多所致。

5.日后事项、承诺及或有事项

根据财务报表及审计报告，截至尽调基准日，天津建合不存在承诺及或有事项。截至备考财务报表报出日，不存在资产负债表日后事项。

（九）关联交易情况

1.与天津建合存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
诚创有限公司	控股股东	英属维尔京群岛	仓储物流;装卸搬运和运输代理业	美元 2.00	100.00	100.00
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00		
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69		
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00		

2.其他关联方情况

其他关联方名称	与天津建合关系
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
华祺投资有限责任公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运久凌储运有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
招商局物业管理有限公司天津分公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业
中外运物流（天津）有限公司	受同一控股股东或最终控制方控制的其他企业

3.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
招商局物业管理有限公司天津分公司	物业管理	-	-	258,653.50
中外运物流投资控股有限公司	利息支出	2,134,999.98	2,154,305.55	2,258,750.01
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	484,351.08	585,497.01	310,802.36

2）出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运久凌储运有限公司天津分公司	仓储、租赁服务	-	10,695,002.37	24,015,099.83

中外运物流（天津）有限公司	租赁服务	25,024,819.96	14,040,969.63	-
华祺投资有限责任公司	租赁服务	111,467.88	37,155.96	-

（2）关联方资金拆借

单位：元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
诚创有限公司[10]	5,750,000.00（美元）	5,750,000.00（美元）	5,750,000.00（美元）
中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00

3.关联方存款

（3）关联方存款

天津建合 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	-622,873.99	1,693,836.06	-3,237.95
利息收入	47,976.21	23,030.57	15,543.42

注：正数为净存入，负数为净支取。

4.应收、应付关联方等未结算项目情况

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	中外运久凌储运有限公司天津分公司	-	-	2,152,551.49
应收资金集	中外运物流投资控股	70,000,000.00	62,000,000.00	49,570,066.99

[10]诚创有限公司的账面拆借资金余额为美元。

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
中管理款	有限公司			

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款	中外运久凌储运有限公司天津分公司	-	1,860,000.00	1,860,000.00
其他应付款	中外运物流（天津）有限公司	1,970,200.00	-	-
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司	-	-	310,802.36
一年内到期其他非流动负债	诚创有限公司	41,333,300.00	40,725,525.00	40,046,450.00
一年内到期其他非流动负债	中外运物流投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00

（十）最近三年重大资产重组情况

自成立以来，天津建合未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（十一）资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，天津建合无资产抵押、质押等资产受限情形，无其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

（十二）资产、财务独立情况

1.资产独立性

根据天津市西青区市场监督管理局于 2023 年 1 月 4 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91120111079629089O）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，天津中外运建合仓储服务有限公司于 2013 年 10 月 30 日成立，住所为天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室号，经营范围为一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类

信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及天津建合确认，截至尽调基准日，天津建合股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

天津建合位于天津市西青区，截至尽调基准日天津建合持有西青区国土局于 2014 年 12 月 18 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111051400276 号）及天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 9 月 21 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111011522791 号）。具体项目证照清单详见“第六章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”。

综上所述，天津建合为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有天津建合项目的不动产权属证书，为天津建合项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

根据《天津中外运建合仓储服务有限公司章程》第二十七条，天津建合应当依照中国的法律、法规和财政机关的规定，在总经理的负责下，建立财务会计制度，实行公司的财务管理。

天津建合已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；天津建合已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

为规范天津建合管理，基金管理人制定了完备的《运营管理服务协议》，对其中的运营管理成本、各方权利和义务、监督和检查、不可抗力因素等做了详细的规定，同时基金管理人会聘用专业的第三方机构，对天津建合进行全方位检查，预防财务和运营风险。如遇未来发生税收调整等变化，基金管理人会根据协议科学规范的执行，最大程度上降低对中国外运的投资影响。

（十三）商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 3 日出具的《企业信用报告》，天津建合不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台

（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现天津建合在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局天津市税务局网站（https://tianjin.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，天津建合最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

（十四）期后事项

根据本项目交易安排，公募基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，天津建合将吸收合并其股东瑞运达通（天津）仓储服务有限公司，瑞运达通（天津）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有天津建合的全部股权。该交易安排仅为简化公募基金交易结构，天津建合人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，公募基金存续期间，天津建合不存在其他重组安排。

七、中外运（成都）空港物流有限公司

成都空港物流项目的项目公司为中外运（成都）空港物流有限公司（以下简称“成都空港”），截至尽调基准日，成都空港依法存续并独立运作。

（一）公司基本信息

根据成都市双流区行政审批局于 2023 年 1 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510122686328827A）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，截至尽调基准日，成都空港的基本情况如下：

企业名称	中外运（成都）空港物流有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2009 年 4 月 8 日
统一社会信用代码	91510122686328827A
注册资本	12,600 万元人民币
法定代表人	田波
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
经营范围	国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

（二）历史沿革和重大股权变动情况

2009 年 2 月 27 日，成都市双流区工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》（企业名称预先核准通知书（成）登记内名预核字 2009 第 004217 号），预先核准公司名称为“中外运（成都）空港物流有限公司”。

2009 年 4 月 3 日，成都空港在四川省成都市双流区成立，注册资本为 3,000 万，由中外运空运发展股份有限公司 100%投资设立，委派郭盛为法定代表人，委派多毓虹为公司监事。

2009 年 4 月 8 日，成都空港在成都市双流区行政审批局登记，领取了《营业执照》，统一社会信用代码为 91510122686328827A，住所为双流县西航港街道办事处寺圣社区，法定代表人为郭盛，公司类型为有限责任公司，经营范围：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；仓储（危险品除外）；经营国际快递业务（不含私信函和县以上党政军和机关文件）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（以上项目法律、法规禁止的项目除外，法律法规限止的取得许可后方可经营）。

2010 年 7 月 12 日，成都空港注册资本变更为 8,000.00 万元人民币，实收资本为

8,000.00 万元人民币。同时修订公司章程相应内容。

2011 年 6 月 16 日，成都空港法定代表人由郭盛变更为王晓征。

2011 年 8 月 12 日，成都空港注册资本变更为 12,600.00 万元人民币，实收资本为 12,600.00 万元人民币。同时修订公司章程相应内容。

2011 年 12 月 20 日，成都空港法定代表人由王晓征变更为周涛。

2012 年 6 月 21 日，成都空港企业住所变更为双流县西航港街道办事处口岸路 155 号。

2014 年 2 月 7 日，成都空港法定代表人由周涛变更为陈强；经营范围变更为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（以上项目法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限止的取得许可后方可经营）。

2018 年 12 月 28 日，成都空港住所变更为中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号。

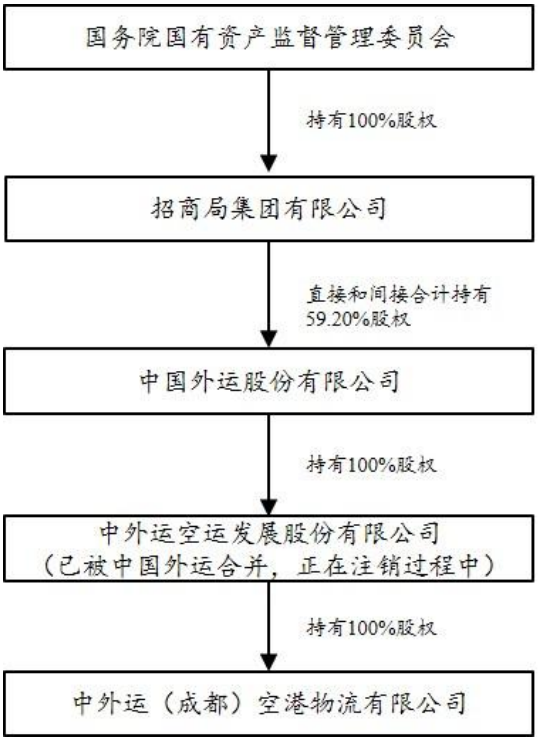
2019 年 3 月 22 日，成都空港经营范围中添加“报关、报检服务；普通货运”，变更为：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。

2020 年 4 月 27 日，成都空港法定代表人由陈强变更为王雷生。

2023 年 1 月 20 日，成都空港法定代表人、执行董事由王雷生变更为田波，总经理由贾斌变更为田波，监事由姚军变更为李克云。

（三）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，成都空港的控股股东为中外运空运发展股份有限公司，实际控制人为中国外运。股权结构如下：



（四）公司控制权变动情况

自成立日起至尽调基准日，成都空港未发生过股权变动情况，控股股东、实际控制人未发生变动。

2018 年 11 月 1 日，经中国证券监督管理委员会出具的《关于核准中国外运股份有限公司吸收合并中外运空运发展股份有限公司申请的批复》（证监许可〔2018〕1772 号），中国外运发行 1,351,637,231 股股份吸收合并外运发展。2018 年 12 月 21 日，上交所出具了《关于中外运空运发展股份有限公司股票终止上市的决定》（上海证券交易所自律监管决定书〔2018〕160 号）决定对外运发展股票予以终止上市。中国外运于 2019 年 1 月 18 日在上交所上市交易。外运发展与中国外运已于 2018 年 2 月 28 日签署《换股吸收合并协议》，约定中国外运以换股吸收合并外运发展，吸收合并完成后，中国外运作为存续公司，将通过接收方承继及承接外运发展的全部资产、负债、业务、合同、人员及其他一切权利和义务，外运发展终止上市并注销法人资格。双方于 2019 年 9 月 23 日签署《换股吸收合并补充协议》，约定外运发展各控股公司（包括但不限于项目公司成都空港）归属于中国外运。

外运发展就成都空港股权转让事宜已出具《中外运空运发展股份有限公司关于中外运（成都）空港物流有限公司股权转让事宜确认函》，并确认“在《合并协议》签署后，本公司所持有的成都空港股权已全部划转至中国外运名下，由中国外运持有成都空港的

全部股权，并就该等股权享有权利和承担义务；中国外运有权转让其持有的成都空港的全部股权，本公司对中国外运对外转让成都空港的股权以及以成都空港持有的成都物业资产开展本项目的相关安排无任何异议。”据此，虽然中国外运及外运发展尚在项目公司股东股权变更登记手续办理过程中，中国外运已经外运发展确认取得项目公司实际股东的身份。

（五）组织结构、治理结构与内部控制调查

1.组织结构

截至尽调基准日，成都空港组织结构如下图所示：



公募基金发行后，上海瑞达受托作为基础设施项目运营方，根据运营管理协议的约定对基础设施项目进行经营和管理，具体负责基础设施项目的日常运营管理并协助监督物业管理。

2.治理结构及内部控制

成都空港根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构。公司不设董事会，设一名执行董事，执行董事由股东委派和更换；公司不设监事会，设一名监事，监事由股东委派和撤换。公司设总经理 1 人，主持公司的生产经营管理工作。

成都空港按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《中外运（成都）空港物流有限公司章程》，同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（六）董事、监事、高级管理人员情况

截至尽调基准日，成都空港的董监高人员如下：

姓名	职务

田波	法定代表人、执行董事、公司总经理
李克云	监事
涂燕	财务负责人

（七）主营业务情况

1.所处行业情况

请见本财务顾问报告“第六章 基础设施资产”之“八、基础设施资产所在行业及区域情况分析”。

2.主营业务情况

成都空港持有位于四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号的中外运成都空港物流中心仓储物流项目，采取散租模式对外出租仓库并获取租金收入及管理费收入。截至尽调基准日，成都空港物流项目共有签约租户 25 个，出租率为 84%。

（八）报告期内主要财务数据及财务指标分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了中外运（成都）空港物流有限公司财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度、2023 年度、2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注，并出具了标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，本财务顾问报告中成都空港 2022 年-2024 年的财务数据均引自上述财务报表。

1.报告期内主要财务数据

（1）资产负债表

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、流动资产			
货币资金	1,819,881.78	1,290,772.32	707,207.58
应收账款	1,170,711.41	1,101,585.53	924,906.18
预付款项	112,405.99	82,539.10	83,078.20
应收资金集中管理款	50,400,000.00	43,700,000.00	37,300,000.00
其他应收款	-	18,877.66	22,749.72

其他流动资产	6,109.96	5,923.55	2,948.79
流动资产合计	**53,509,109.14**	**46,199,698.16**	**39,040,890.47**
二、非流动资产			
投资性房地产	69,880,635.61	77,296,226.82	77,108,349.82
固定资产	11,593,062.38	9,297,257.20	14,609,994.71
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	10,613.46	24,764.34
非流动资产合计	**81,473,697.99**	**86,604,097.48**	**91,743,108.87**
资产总计	**134,982,807.13**	**132,803,795.64**	**130,783,999.34**
三、流动负债			
应付账款	21,163.68	168,514.62	129,090.71
预收款项	26,936.58	7,436.58	376,984.96
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	435,746.17	326,533.04	53,326.58
其他应付款	1,561,280.81	1,318,416.60	2,320,778.84
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**2,045,127.24**	**1,820,900.84**	**2,880,181.09**
四、非流动负债			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**2,045,127.24**	**1,820,900.84**	**2,880,181.09**
所有者权益合计	**132,937,679.89**	**130,982,894.80**	**127,903,818.25**
负债及所有者权益合计	**134,982,807.13**	**132,803,795.64**	**130,783,999.34**

（2）利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**13,874,243.83**	**14,470,483.50**	**11,855,300.95**

减：营业成本	8,415,900.72	7,911,217.42	7,874,465.97
税金及附加	2,158,891.95	2,205,446.77	2,060,759.94
销售费用	-	-	-
管理费用	669,699.18	588,928.06	780,641.48
研发费用	-	-	-
财务费用	-27,297.28	-32,499.22	-10,149.59
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	31,561.51	37,066.74	14,488.27
加：其他收益	642.33	10,854.86	18,534.03
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,017.07	-13,147.07	759.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	33,601.42
二、营业利润	**2,656,674.52**	**3,795,098.26**	**1,202,478.13**
加：营业外收入	48,190.13	299,423.55	8,737.83
减：营业外支出	63,659.42	-	222,155.78
三、利润总额	**2,641,205.23**	**4,094,521.81**	**989,060.18**
减：所得税费用	674,221.65	1,027,643.75	1,391.18
四、净利润	**1,966,983.58**	**3,066,878.06**	**987,669.00**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**1,966,983.58**	**3,066,878.06**	**987,669.00**

（3）现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	14,143,684.58	15,304,136.84	11,636,979.25
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	568,799.82	84,752.86	246,821.47

经营活动现金流入小计	**14,712,484.40**	**15,388,889.70**	**11,883,800.72**
购买商品、接受劳务支付的现金	488,740.00	2,759,376.86	2,950,104.98
支付给职工以及为职工支付的现金			191,540.84
支付的各项税费	3,840,907.63	3,958,365.42	2,998,504.42
支付其他与经营活动有关的现金	3,153,727.31	1,687,582.68	188,517.41
经营活动现金流出小计	**7,483,374.94**	**8,405,324.96**	**6,328,667.65**
经营活动产生的现金流量净额	**7,229,109.46**	**6,983,564.74**	**5,555,133.07**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	1,406,308.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计			**1,406,308.71**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	6,700,000.00	6,400,000.00	7,300,000.00
投资活动现金流出小计	**6,700,000.00**	**6,400,000.00**	**7,300,000.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-6,700,000.00**	**-6,400,000.00**	**-5,893,691.29**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**529,109.46**	**583,564.74**	**-338,558.22**
加：期初现金及现金等价物余额	1,290,772.32	707,207.58	1,045,765.80
六、期末现金及现金等价物余额	**1,819,881.78**	**1,290,772.32**	**707,207.58**

2.资产负债分析

（1）资产分析

1）资产构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	5,350.91	39.64%	4,619.97	34.79%	3,904.09	29.85%
非流动资产	8,147.37	60.36%	8,660.41	65.21%	9,174.31	70.15%
资产总计	**13,498.28**	**100.00%**	**13,280.38**	**100.00%**	**13,078.40**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港资产总额分别为 13,078.40 万元、13,280.38 万元和 13,498.28 万元，公司资产总额呈稳定趋势。从资产结构看，成都空港资产结构较为稳定，非流动资产在总资产中占比较高。2022-2024 年末，非流动资产占比分别为 70.15%、65.21%和 60.36%，非流动资产占比呈下降趋势。

2）流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	181.99	3.40%	129.08	2.79%	70.72	1.81%
应收账款	117.07	2.19%	110.16	2.38%	92.49	2.37%
预付款项	11.24	0.21%	8.25	0.18%	8.31	0.21%
应收资金集中管理款	5,040.00	94.19%	4,370.00	94.59%	3,730.00	95.54%
其他应收款	-	-	1.89	0.04%	2.27	0.06%
其他流动资产	0.61	0.01%	0.59	0.01%	0.29	0.01%
流动资产总计	**5,350.91**	**100.00%**	**4,619.97**	**100.00%**	**3,904.09**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港流动资产为 3,904.09 万元、4,619.97 万元和 5,350.91 万元，流动资产主要由应收资金集中管理款构成。

3）非流动资产分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	6,988.06	85.77%	7,729.62	89.25%	7,710.83	84.05%
固定资产	1,159.31	14.23%	929.73	10.74%	1,461.00	15.92%
长期待摊费用	-	-	1.06	0.01%	2.48	0.03%
非流动资产总计	**8,147.37**	**100.00%**	**8,660.41**	**100.00%**	**9,174.31**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港非流动资产分别为 9,174.31 万元、8,660.41 万元和 8,147.37 万元，非流动资产金额整体呈现下降趋势。成都空港非流动资产主要由投资性房地产构成，投资性房地产变动主要系累计折旧和摊销逐年增加导致。

4）资产受限情况

截至尽调基准日，成都空港无资产受限情形。

（2）负债分析

1）负债构成及变动情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	204.51	100.00%	182.09	100.00%	288.02	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总计	**204.51**	**100.00%**	**182.09**	**100.00%**	**288.02**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港负债总额分别为 288.02 万元、182.09 万元和 204.51 万元。从负债构成来看，2022 年末至 2024 年末，成都空港负债全部由流动负债构成。

2）流动负债分析

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

应付账款	2.12	1.03%	16.85	9.25%	12.91	4.48%
预收款项	2.69	1.32%	0.74	0.41%	37.70	13.09%
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	43.57	21.31%	32.65	17.93%	5.33	1.85%
其他应付款	156.13	76.34%	131.84	72.40%	232.08	80.58%
流动负债总计	**204.51**	**100.00%**	**182.09**	**100.00%**	**288.02**	**100.00%**

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，成都空港流动负债分别为 288.02 万元、182.09 万元和 204.51 万元，其中，占比较大的其他应付款主要为关联方租户的租赁保证金。

3）非流动负债分析

截至尽调基准日，成都空港不存在非流动负债。

4）逾期未偿还债项情况

截至尽调基准日，成都空港不存在逾期未偿还债项情况。

3.营业收入及成本分析

（1）营业收入及营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年度				2023 年度			
	收入	占比	成本	占比	收入	占比	成本	占比
租赁收入	936.38	67.49%	511.98	60.83%	973.87	67.30%	512.49	64.78%
管理费收入	403.55	29.09%	276.56	32.86%	418.59	28.93%	221.71	28.02%
其他收入	47.49	3.42%	53.05	6.30%	54.59	3.77%	56.93	7.20%
合计	**1,387.42**	**100.00%**	**841.59**	**100.00%**	**1,447.05**	**100.00%**	**791.12**	**100.00%**

项目	2022 年度			
	收入	占比	成本	占比
租金收入	781.13	65.89%	519.19	65.93%
管理费收入	353.96	29.86%	213.07	27.06%
其他收入	50.44	4.25%	55.19	7.01%
仓储服务收入	-	-	-	-
合计	**1,185.53**	**100.00%**	**787.45**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港营业收入分别为 1,185.53 万元、1,447.05 万元和 1,387.42 万元。

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港营业成本分别为 787.45 万元、791.12 万元和 841.59 万元。

营业成本按性质分类如下：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比
折旧、摊销	511.98	60.83%	512.49	64.78%	519.19	65.93%
物业费	181.11	21.52%	154.35	19.51%	156.39	19.86%
水电能源费	53.05	6.30%	56.93	7.20%	55.19	7.01%
修理费	37.40	4.44%	49.71	6.28%	29.17	3.70%
安全生产费	27.69	3.29%	10.93	1.38%	15.43	1.96%
办公费	15.09	1.79%				
租赁费	5.18	0.62%	-	-	-	-
劳务费	-	-	-	-	5.63	0.71%
其他	10.10	1.20%	6.73	0.85%	6.45	0.82%
合计	**841.59**	**100.00%**	**791.12**	**100.00%**	**787.45**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港营业成本呈现上升趋势，其中，固定资产折旧和物业费支出部分占比较高，报告期内，成都空港的折旧、摊销费分别为 519.19 万元、512.49 万元和 511.98 万元，占营业成本的比重分别为 65.93%、64.78%和 60.83%。

（2）税金及附加

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	税项	占比	税项	占比	税项	占比
房产税	150.10	69.53%	154.54	70.07%	146.38	71.03%
土地使用税	53.33	24.70%	53.33	24.18%	53.33	25.88%
城市维护建设税	6.66	3.09%	6.82	3.09%	3.22	1.56%

教育费附加	4.76	2.20%	4.87	2.21%	2.30	1.11%
印花税	1.03	0.48%	0.98	0.44%	0.85	0.41%
车船使用税	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	**215.89**	**100.00%**	**220.54**	**100.00%**	**206.08**	**100.00%**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港税金以房产税为主，各项税金费用支出较为稳定。

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息费用	-	-	-
减：利息收入	3.16	3.71	1.45
其他	0.43	0.46	0.43
合计	**-2.73**	**-3.25**	**-1.01**

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港财务费用为负，主要系银行存款产生利息收入所致。

4.财务指标分析

（1）盈利能力分析

项目	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
毛利率	39.34%	45.33%	33.58%
净利率	14.18%	21.19%	8.33%
净资产收益率	1.49%	2.37%	0.78%

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港项目公司的毛利率分别为 33.58%、45.33%和 39.34%；净利润分别为 98.77 万元、306.69 万元和 196.70 万元；净资产收益率分别为 0.78%、2.37%和 1.49%，报告期内项目公司盈利情况趋势向好。

（2）偿债能力分析

指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	26.16	25.37	13.56
速动比率	26.16	25.37	13.56
资产负债率	1.52%	1.37%	2.20%

（3）现金流量分析

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	722.91	698.36	555.51
投资活动产生的现金流量净额	-670.00	-640.00	-589.37
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	52.91	58.36	-33.86
期末现金及现金等价物余额	181.99	129.08	70.72

1）经营活动产生的现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港经营活动产生的现金流量净额分别为 555.51 万元、698.36 万元和 722.91 万元，报告期内保持净流入，主要为租赁业务收到的现金较多所致。

2）投资活动产生的现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港投资活动产生的现金流量净额分别为 -589.37 万元、-640.00 万元和-670.00 万元，报告期内保持净流出，主要为日常经营需要支付其他与投资活动有关的现金较多所致。

3）筹资活动产生的现金流分析

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，成都空港筹资活动产生的现金流量净额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

5.日后事项、或有事项以及其他重要事项

根据成都空港审计报告，截至尽调基准日，成都空港不存在承诺及或有事项。截至备考财务报表报出日，不存在资产负债表日后事项。

（九）关联交易情况

1.存在控制关系的关联方

控制方名称	控制关系	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
中外运空运发展股份有限公司	控股股东	北京	航空货代及快递服务	90,548.17	100.00	-
中外运物流投资控股有限公司	实际控制人	北京	投资与资产管理	43,311.00	-	100.00
中国外运股份有限公司	实际控制人	北京	综合物流	729,421.69	-	-
招商局集团有限公司	最终控制方	北京	兴办交通事业等	1,690,000.00	-	-

2.其他关联方情况

其他关联方名称	与成都空港关系
中外运空运有限公司成都分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都嘉航报关服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	其他关联方

注：中外运-敦豪国际航空快件有限公司系中国外运股份有限公司合营企业。

3.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运物流投资控股有限公司	接受劳务	640,648.68	502,211.35	646,722.85

2）出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
中外运空运有限公司成都分公司	仓库租赁及仓储服务	767,861.96	978,511.16	3,711,253.86
中外运-敦豪国际航空快件有限公司	仓库租赁及仓储服务	573,94.65	357,595.20	356,442.00
成都嘉航报关服务有限公司	仓库租赁及仓储服务	72,867.53	-	-

（2）关联方存款

成都空港 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日在招商局集团财务有限公司的存入存款和支取存款的差额及利息收入如下：

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存款存入与支取净额	552,584.57	766,228.37	351,018.72
利息收入	31,121.94	36,394.76	11,075.29

4.应收、应付关联方等未结算项目情况

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	中外运空运有限公司成都分公司	-	-	723,705.71
应收资金集中管理款	中外运物流投资控股有限公司	50,400,000.00	43,700,000.00	37,300,000.00
其他应收款	中外运空运有限公司成都分公司	-	-	20,270.48

（2）应付项目

单位：元

科目	关联方名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款	中外运-敦豪国际航空快件有限公司	65,606.99	32,208.10	32,208.10
其他应付款	中外运空运有限公司成都分公司	58,105.44	109,355.56	164,020.00
其他应付款	成都嘉航报关服务有限公司	6,052.00	-	-
其他应付款	中外运物流投资控股有限公司	-	-	646,722.85
预收款项	中外运空运有限公司成都分公司	-	-	109,355.56

（十）最近三年重大资产重组情况

自成立以来，成都空港未发生过合并、收购或处置资产、资产置换、重大增资或减资、债务重组等重大重组事项。

（十一）资产受限及对外担保情况

截至尽调基准日，成都空港无资产抵押、质押等资产受限情形，无其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况，未发生对外担保。

（十二）资产、财务独立情况

1.资产独立性

根据成都市双流区行政审批局于 2023 年 1 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510122686328827A）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中外运（成都）空港物流有限公司于 2009 年 4 月 8 日成立，住所为中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号，经营范围为国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）及成都空港确认，截至尽调基准日，成都空港股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

成都空港位于四川省成都市,截至尽调基准日成都空港持有双流县人民政府于2011年 4 月 28 日核发的《国有土地使用证》（双国用（2011）第 5429 号）和成都市双流区规划和自然资源局于 2020 年 7 月 16 日核发的《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第 0034948 号）。具体项目证照清单详见“第六章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”。

综上所述，成都空港为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有成都空港物流项目的不动产权属证书，为成都空港物流项目的合法使用权人和/或所有权人。

2.财务独立性

根据《中外运（成都）空港物流有限公司章程》第三十四条，成都空港应当依照中国的法律、法规和财政机关的规定建立财务会计制度，公司财务制度、会计准则的重大变化须股东批准后方可实施。

成都空港已制定规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策；已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；成都空港已依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

为规范成都空港管理，基金管理人制定了完备的《运营管理服务协议》，对其中的运营管理成本、各方权利和义务、监督和检查、不可抗力因素等做了详细的规定，同时基金管理人会聘用专业的第三方机构，对成都空港进行全方位检查，预防财务和运营风险。如遇未来发生税收调整等变化，基金管理人会根据协议科学规范的执行，最大程度上降低对中国外运的投资影响。

（十三）商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2025 年 3 月 22 日出具的《企业信用报告》，成都空港不存在未结清的不良贷款信息；查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至尽调基准日，未在前述网站公布的信息中发现成都空港在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）和证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixnchaxun/）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing/）进行检索，截至尽调基准日，于前述公开渠道，成都空港最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记

录。

（十四）期后事项

根据本项目交易安排，公募基金成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，成都空港将吸收合并其股东瑞运达通（成都）仓储服务有限公司，瑞运达通（成都）仓储服务有限公司将注销，资产支持证券管理人（代表专项计划）将直接持有成都空港的全部股权。该交易安排仅为简化公募基金交易结构，成都空港人员情况、财务状况及运营状况等不会发生重大变化，不会对公募基金正常运作产生重大不利影响。

除上述吸收合并安排外，公募基金存续期间，成都空港不存在其他重组安排。

第六章 基础设施资产

一、基础设施资产基本信息

基础设施基金通过特殊目的载体持有项目公司股权实现对基础设施资产的控制，基础设施资产包括瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目、瑞达金华物流项目和成都空港物流项目。

瑞达无锡物流项目位于无锡市新吴区新都路 18 号，项目总建筑面积 38,006.29 平方米，土地用途为仓储用地；瑞达昆山物流项目位于昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号，项目总建筑面积 35,465.32 平方米，土地用途为仓储用地；瑞达金华物流项目位于金华市金东开发区，项目总建筑面积 76,371.08 平方米，土地用途为工业用地；昆山千灯物流项目位于江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧，项目总建筑面积 40,575.55 平方米，土地用途为仓储用地；天津建合物流项目位于天津市西青经济技术开发区盛兴路与新源道交口，项目建筑面积 66,167.83 平方米，土地用途为仓储用地；成都空港物流项目位于四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号，项目总建筑面积 48,814.54 平方米，土地用途为仓储用地。

二、基础设施资产的权属情况

根据无锡市自然资源和规划局于 2022 年 6 月 20 日登记的《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第 0100934 号），瑞达无锡物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于瑞达无锡仓储服务有限公司。瑞达无锡物流项目的土地用途为仓储用地/工业、交通、仓储，使用期限为至 2056 年 12 月 30 日止。

根据昆山市国土资源局于 2023 年 3 月 23 日核发的《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号），瑞达昆山物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于瑞达智汇昆山仓储服务有限公司。瑞达昆山物流项目的土地用途为仓储用地，使用期限为至 2058 年 02 月 13 日止。

根据金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 29 日登记的《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号），瑞达金华物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于瑞达（金华）仓储服务有限公司。瑞达金华物流项目的土地用途为工业用地/工业，使用期限为至 2059 年 10 月 9 日止。

根据昆山市国土资源局于2016年12月9日核发的《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第0090511号），昆山千灯物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于昆山中外运供应链有限公司。昆山千灯物流项目的土地用途为仓储用地/仓储，使用期限为至2063年12月22日止。

根据天津市国土资源和房屋管理局于2014年12月18日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第111051400276号）、2015年9月21日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第111011522791号），天津建合物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于天津中外运建合仓储服务有限公司。天津建合物流项目的土地用途为仓储用地，使用期限为至2064年11月9日止。

根据成都市双流区规划和自然资源局于2020年7月16日核发的《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第0034948号）、双流县人民政府2011年4月28日核发的《国有土地使用证》（双国用（2011）第5429号），成都空港物流项目的房屋所有权及相应的土地使用权属于中外运（成都）空港物流有限公司。成都空港物流项目的土地用途为仓储用地/办公、仓储用地/消防水泵房、仓储用地/仓库、仓储用地/门卫、仓储用地/办公楼，使用期限为至2060年10月18日止。

三、基础设施资产的抵质押情况

根据无锡市自然资源和规划局于2025年3月25日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》（编号：20250325001929），截至尽调基准日，瑞达无锡物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据昆山市自然资源和规划局于2025年3月21日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开2025区号8302714307），截至尽调基准日，瑞达昆山物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据金华市自然资源和规划局于2025年3月21日出具的《不动产权属查询结果单》（编号：2025-522910），截至尽调基准日，瑞达金华物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据昆山市自然资源和规划局于2025年3月21日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开2025区号8302713920），截至尽调基准日，昆山千灯物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据天津市规划和自然资源局于 2025 年 3 月 21 日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》，截至尽调基准日，天津建合物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

根据成都市双流区规划和自然资源局于 2025 年 3 月 21 日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》（查询编号：JT20250321089），截至尽调基准日，成都空港物流项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

四、基础设施资产的评估价值

1.估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构分析了标的基础设施项目资产的特点和实际状况，并研究了项目公司提供的资料以及评估机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑标的基础设施项目所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用 100%“收益法”评估基础设施资产之市场价值。

2.价值预测模型中主要参数的确定

（1）收益期的确定

本次评估采用有限年期作为收益期，价值时点为 2024 年 12 月 31 日。

瑞达无锡物流项目土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 30 日，于价值时点剩余使用年期为 32.00 年；估价对象于 2009 年建成，主要为钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 15 年，估价对象剩余经济耐用年限约为 45 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为 32.00 年。

瑞达昆山物流项目所在土地的使用权终止日期为 2058 年 2 月 13 日，于价值时点，其土地剩余使用年期为 33.12 年；估价对象于 2010 年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 14 年，估价对象剩余经济耐用年限为 46 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为 33.12 年。

瑞达金华物流项目所在土地的使用权终止日期为 2059 年 10 月 9 日，于价值时点，其土地剩余使用年期分别为 34.77 年；估价对象于 2011-2018 年建成，主要为钢结构，钢结构非生产用房最高经济耐用年限为 70 年，至价值时点，已使用约 6-13 年，估价对

象剩余经济耐用年限为 57-64 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为 34.77 年。

昆山千灯物流项目所在土地的使用权终止日期为 2063 年 12 月 22 日，于价值时点，其土地剩余使用年期为 38.97 年；估价对象于 2016 年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 8 年，估价对象剩余经济耐用年限为 52 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为 38.97 年。

天津建合物流项目土地使用权终止日期为 2064 年 11 月 09 日，于价值时点剩余使用年期为 39.86 年；估价对象于 2015 年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，已使用约 9 年，估价对象剩余经济耐用年限约为 51 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为 39.86 年。

成都空港物流项目土地使用权终止日期为 2060 年 10 月 18 日，于价值时点，其土地剩余使用年期为 35.80 年；估价对象于 2013 年-2019 年建成，框架/门式钢架/混合结构非生产用房最高经济耐用年限为 60-80 年，至价值时点，已使用约 5-11 年，估价对象剩余经济耐用年限为 49-75 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为 35.80 年。

（2）运营净收益

运营净收益=运营收入–成本费用–资本性支出–税金及附加

（3）报酬率的求取

报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

瑞达无锡物流项目本次评估测算确定的折现率为 7.75%；瑞达昆山物流项目本次估价测算采用 7.25%的折现率；瑞达金华物流项目本次评估测算确定的折现率为 8.00%；昆山千灯物流项目本次评估测算采用 7.25%的折现率；天津建合物流项目本次评估测算确定的折现率为 7.50%。成都空港物流项目本次评估测算确定的折现率为 7.50%。

3.估价结果

在各项目持续经营假设前提下，经收益法评估，截至评估基准日 2024 年 12 月 31

日，瑞达无锡物流项目评估价值为 15,100 万元；瑞达昆山物流项目资产评估价值为 14,400 万元；瑞达金华物流项目资产评估价值为 21,000 万元；昆山千灯物流项目资产评估价值为 20,500 万元；天津建合物流项目资产评估价值为 24,800 万元；成都空港物流项目资产评估价值为 13,900 万元。基础设施资产合计评估值为 109,700 万元。

五、基础设施资产的合法合规性

（一）基础设施资产用地手续

1.瑞达无锡物流项目

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《无锡市建设项目用地预审管理实施细则》[11]（简称“**《无锡用地预审细则》**”）第六条的规定，“实行备案制的企业投资项目，在取得备案通知书后提出书面用地预审申请”；同时，《无锡用地预审细则》第八条明确，“必须实行招标、拍卖、挂牌出让（租赁）取得土地的建设项目用地使用权的，其与国土资源管理部门签订的土地使用权出让合同即为建设项目用地预审，不再另行出具用地预审意见”。瑞达无锡物流项目于 2007 年 5 月 30 日取得无锡市人民政府新区管理委员会出具的《企业投资项目备案通知书》，属于实行备案制的企业投资项目；且瑞达无锡物流项目占地范围内的建设用地系通过招标拍卖挂牌出让取得，无锡中外运物流有限公司（简称“**无锡物流**”）已就前述建设用地与无锡市国土资源局签署《无锡土地出让合同》（定义见下文）。基于上述并根据《无锡市用地预审细则》的规定，《无锡土地出让合同》即为建设用地预审，瑞达无锡物流项目无需另行取得用地预审意见。

2）建设用地批准书

无锡物流持有无锡市国土资源局于 2006 年 10 月 17 日核发的《建设用地批准书》（无锡市（县）[2006]锡新国土资准字第 90 号），具体情况如下：

用地单位名称	江苏中外运有限公司
建设项目名称	工业仓储

[11] 《无锡市建设项目用地预审管理实施细则》（锡国土资发（2007）第 101 号），2007 年 4 月 15 日发布，现已被 2021 年 1 月 29 日发布的《关于公布 2020 年文件清理结果的通知》（锡自然资规发〔2021〕19 号）废止。

土地用途	工业仓储
土地座落	无锡出口加工区 J2 号地块，高浪路南侧、锡钦路西侧、新都路北侧
批准用地面积	35,441.9 平方米
批准建设工期	2006 年 10 月至 2008 年 12 月
批准书有效期	2006 年 10 月至 2008 年 12 月

3）土地取得

根据无锡市国土资源局新区分局于 2006 年 9 月 22 日发布的《无锡市国土资源局新区分局国有土地使用权公开出让公告》《国有土地使用权挂牌出让须知》及双方于 2006 年 10 月 11 日签署的《无锡市国有土地使用权挂牌出让成交确认书》，编号为锡国土 2006-3 号地块由江苏中外运有限公司[12]经招标拍卖挂牌出让取得。

根据无锡市国土资源局与外运长江于 2006 年 10 月 17 日就坐落于无锡出口加工区 J2 号地块签署的《无锡市国有土地使用权出让合同》（锡新国土资出合（2006）第 3 号）及无锡市国土资源局、外运长江及无锡物流签署的《关于锡新国土资出合（2006）第 3 号<无锡市国有土地使用权出让合同>的补充合同》（合称“**《无锡土地出让合同》**”），出让土地面积为 35,441.90 平方米，出让地块的用途为工业仓储用地，出让价款为人民币 1,600 万元，且受让方由外运长江调整为无锡物流。江苏中外运有限公司无锡分公司[13]已足额缴付前述土地使用权出让价款。

（2）房屋所有权

根据无锡物流、外运长江与瑞达无锡于 2021 年 11 月 23 日签署的《公司分立协议》（简称“**《无锡分立协议》**”），无锡物流已根据《无锡分立协议》的约定向瑞达无锡划转了瑞达无锡物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达无锡已就瑞达无锡物流项目取得了无锡市自然资源和规划局于 2022 年 6 月 20 日登记的《不动产权证书》（苏（2022）无锡市不动产权第 0100934 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人	瑞达无锡仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新都路 18

[12] 江苏中外运有限公司现已更名为中国外运长江有限公司，为无锡物流的唯一股东。

[13] 江苏中外运有限公司无锡分公司现已更名为中国外运长江有限公司无锡分公司。

不动产单元号	320292001200GB00002F00000001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/工业、交通、仓储
面积	-/房屋建筑面积：38,006.29m^2
使用期限	国有建设用地使用权-至 2056 年 12 月 30 日止
权利其他状况	独有土地使用权面积：35,441.9m^2
附记	登记类型：其他转移登记（包括划拨、调拨等） 业务小类：其他转移登记 登记日期：2022-06-20 阴影部分为少批多占部分，面积为 292 平方米

基于上述，经核查瑞达无锡物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据无锡市自然资源和规划局于 2024 年 10 月 10 日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》（编号：WZ202411822730），瑞达无锡物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

2.瑞达昆山物流项目

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，昆山中外运物流有限公司（简称“**昆山物流**”）未办理瑞达昆山物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目用地预审相关事宜的请示>的复函》，瑞达昆山物流项目属于《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》、自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）及《江苏省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部“多审合一、多证合一”改革要求的通知》（苏自然资规发〔2019〕2 号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合昆山物流的确认，截至尽调基准日，昆山物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。

根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示>的复函》，瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得相应的建设证照及不动产权属证书，瑞达昆山物流项目未取得建设用地批准书的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故瑞达昆山物流项目不用再另行办理建设用地批准书。

3）土地取得

根据昆山市国土资源局于 2007 年 6 月 29 日签发的《国有土地使用权出让成交通知书》，出口加工区经六路西 2 号地块由江苏中外运有限公司[14]经招标拍卖挂牌出让取得。

昆山物流与昆山市国土资源局于 2007 年 11 月 14 日就坐落于开发区出口加工区经六路西 2 号的宗地签订《昆山市国有土地使用权出让合同》（昆地让存合（2007）字第 80 号），约定出让土地面积为 30,784 平方米，出让宗地的土地用途为仓储用地，出让价款为人民币 13,852,800 元。昆山物流已足额缴付前述土地使用权出让价款。

（2）房屋所有权

根据昆山物流、外运长江与瑞达昆山签署的《公司分立协议》（简称“**《昆山分立协议》**”），昆山物流已根据《昆山分立协议》的约定向瑞达昆山划转了瑞达昆山物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达昆山已就瑞达昆山物流项目取得了昆山市自然资源和规划局于 2023 年 3 月 23 日登记的《不动产权证书》（苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昆山开发区中央大道 169 号
不动产单元号	320583 400240 GB00022 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

[14] 江苏中外运有限公司现已更名为中国外运长江有限公司，为昆山物流的唯一股东。瑞达昆山物流项目所涉土地《国有土地使用权出让成交通知书》载明竞得人为江苏中外运有限公司，昆山物流确认，参与相关土地招标拍卖挂牌出让时，昆山物流处于筹建过程中，尚未设立（昆山物流于 2007 年 9 月 11 日正式成立），因此由母公司作为昆山市国土资源局下发的《国有土地使用权出让成交通知书》项下竞得人。

权利性质	出让
用途	仓储用地/详见多幢项目信息列表
面积	土地使用权面积 30,784.00m²/房屋建筑面积 35,465.32m²
使用期限	国有建设用地使用权 2058 年 02 月 13 日止
权利其他状况	多幢情况详见附页 独有土地使用权面积 30,784.00 平方米 登记日期：2023 年 03 月 23 日

基于上述，经核查瑞达昆山物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 10 月 8 日出具的《不动产登记簿查询记录》（编号：公开 2024 区号 8302546737），瑞达昆山物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

3.瑞达金华物流项目

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，金华中外运国际物流有限公司（简称“**金华物流**”）未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据金华市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 16 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示>的复函》（金自然资规函〔2024〕252 号），瑞达金华物流项目属于自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）所述“不涉及新增建设用地，使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合金华物流的确认，截至尽调基准日，金华物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。根据金华市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 20 日出具的《金华市自然资源和规划局关于<中国外运股份有限公司关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示>的复函》，项目通过供地和出让环节，取得《建设用地规划许可证》，已经获得土地使用权，根据自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）要求，因此无需再单独办理建设用地批准书。结合金华物流的确认，截至尽调基准日，金华物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被

要求承担任何法律责任。

3）土地取得

根据《金东区工业地块出让条件预审表》，就位于金港大道以北、东华街以东、甬金高速公路以西、长堰水渠以南的工业用地（浙江金东经济开发区）12 号地块，金华市金东区工业用地招标拍卖挂牌出让工作领导小组予以同意报审。

根据金市工土让告字[2008]13 号的《金华市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（简称“**《金华土地出让公告》**”）及金华物流与金华市国土资源局于 2008 年 11 月 28 日签署的《成交确认书》，金东开发区 12 号地块由金华物流经招标拍卖挂牌出让取得。金华物流与金华市国土资源局于 2008 年 11 月 28 日就坐落于金港大道以北、华东街以东、甬金高速公路以南的宗地编号为金东开发区 12 号地块的宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307032008A21013，简称“**《金华土地出让合同》**”），约定出让土地面积为 124,532.00 平方米，出让宗地的用途为工业用地，出让价款为人民币 31,382,064.00 元。金华物流已足额缴付土地使用权出让价款。

金华物流已根据《金华分立协议》（定义见下文）的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。在金华物流根据《金华分立协议》的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目之后，瑞达金华与金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 24 日签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（金市（新区）补[2022]8 号，简称“**《金华土地出让合同补充协议》**”）。

根据《金华土地出让公告》及《金华土地出让合同》第十二条第（一）项、第三十四条以及《金华土地出让合同补充协议》的相关规定，出让宗地的项目固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等）不低于经批准或备案登记的金额人民币 33,623.64 万元，投资强度不低于每平方米人民币 2,700 元，且达产后每亩产税收不低于 5 万元。项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的，出让人可以按照差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对《金华土地出让合同》《金华土地出让合同补充协议》、土地出让金支付凭证、竣工报告及《房屋建筑工程竣工验收备案表》等材料的核查，同时结合金华物流的确认，截至尽调基准日，瑞达金华物流项目未达到前述项目固定资产总投资、投资强度

及每亩产税收的要求，但金华物流尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据金华市自然资源和规划局于 2024 年 5 月 20 日出具的《金华市自然资源和规划局关于<关于瑞达金华物流项目相关事宜的请示>的复函》（金自然资规函〔2024〕149 号），确认对中国外运拟以转让瑞达金华 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，原始权益人承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关瑞达金华物流项目固定资产总投资、投资强度及年亩产税收等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运及中国外运控股子公司金华物流承接；如果瑞达金华和/或金华物流因未达到相关经济指标而被主管部门要求并先行承担缴纳违约金等赔偿责任的，则由中国外运及中国外运控股子公司金华物流向相关责任承担主体进行全额经济补偿；如出让人要求金华物流和/或瑞达金华按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度及每亩产税收义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

（2）房屋所有权

根据金华物流、中国外运与瑞达金华于 2021 年 11 月 23 日签署的《公司分立协议》（简称“**《金华分立协议》**”），金华物流已根据《金华分立协议》的约定向瑞达金华划转了瑞达金华物流项目不动产及其占用范围内的国有土地使用权。瑞达金华已就瑞达金华物流项目取得了金华市自然资源和规划局于 2022 年 8 月 29 日登记的《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人	瑞达（金华）仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	金东开发区金港大道东 988 号
不动产单元号	330703102804GB00070F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 124,532.00m^2/房屋建筑面积 76,371.08m^2
使用期限	国有建设用地使用权 2059 年 10 月 09 日止

权利其他状况	宗地面积：124,532.00m^2 土地使用权面积：124,532.00m^2，其中独有土地使用权面积124,532.00m^2，分摊土地面积0m^2
附记	法定代表人：李伟 2幢附房：300.22平方米 3幢附房：300.4平方米

基于上述，经核查瑞达金华物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据金华市自然资源和规划局于2024年10月8日出具的《不动产权属查询结果单》，瑞达金华物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

4.昆山千灯物流项目

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据昆山市自然资源和规划局于2024年8月22日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于瑞达昆山物流项目及昆山千灯物流项目用地预审相关事宜的请示>的复函》，昆山千灯物流项目属于《江苏省建设项目用地预审管理实施办法》、自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）及《江苏省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部“多审合一、多证合一”改革要求的通知》（苏自然资规发〔2019〕2号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，无需办理建设项目用地预审手续。结合昆山供应链的确认，截至尽调基准日，昆山供应链尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的建设用地批准书。根据昆山市自然资源和规划局于2023年6月16日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示>的复函》，昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得相应的建设证照及不动产权属证书，昆山千灯物流项目未取得建设用地批准书不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故昆山千灯物流项目不用再另行办理建设用地批准书。

3）土地取得

根据昆地（2013）工挂字第 86 号的《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》《千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧地块国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知》及昆山市国土资源局于 2013 年 10 月 11 日签发的《国有土地使用权出让成交通知书》，位于千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧地块由昆山供应链经招标拍卖挂牌出让取得。

昆山供应链与昆山市国土资源局于 2013 年 11 月 11 日就坐落于千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧、宗地编号为昆山市工挂[2013]86 号的宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3205832013CR0209），约定出让土地面积为 76,667.1 平方米，出让宗地的土地用途为仓储用地，出让价款为人民币 25,760,146 元。根据昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府于 2016 年 11 月 23 日签署的《关于调整 3205832013CR0209 号合同中受让面积的协议》（与《国有建设用地使用权出让合同》合称“**《千灯土地出让合同》**”），昆山市国土资源局同意在地块红线内增加地下一层空间建设用地使用权，建筑面积为 440.4 平方米，出让金共计 62,536.8 元。昆山供应链已足额缴付上述土地使用权出让价款。

根据昆地（2013）工挂字第 86 号的《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》中挂牌出让地块位置及规划指标概况的规定，投资强度为 55 万美元/亩。根据昆山供应链与昆山市国土资源局、昆山市千灯镇人民政府签订的《千灯土地出让合同》的《补充条款》第四条的规定，合同项下宗地工业项目资产总投资，按昆商资审字【2013】15036 号项目批文核准额度为不低于大写陆仟玖佰万美元（小写 6900 万美元）。同时，根据《千灯土地出让合同》第三十四条的规定，项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对《千灯土地出让合同》、土地出让金支付凭证、建设工程施工竣工报告及《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》等材料的核查，同时结合昆山供应链的确认，截至尽调基准日，昆山千灯物流项目未达到上述项目资产总投资及投资强度的要求，但昆山供应链尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 8 月 7 日出具的《关于中国外运股份有限

公司昆山千灯物流项目相关事宜的复函》，确认对中国外运拟以转让昆山供应链 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，原始权益人承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同及招拍挂文件项下有关昆山千灯物流项目资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求昆山供应链按照上述约定继续履行项目资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

（2）房屋所有权

昆山供应链已就昆山千灯物流项目取得了昆山市国土资源局于 2016 年 12 月 9 日核发的《不动产权证书》（苏（2016）昆山市不动产权第 0090511 号），《不动产权证书》具体信息如下：

权利人	昆山中外运供应链有限公司
共有情况	/
坐落	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
不动产单元号	320583 108171 GB00001 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/仓储
面积	土地使用权面积 76,667.10m^2/房屋建筑面积 40,575.55m^2
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 12 月 22 日止

基于上述，经核查昆山千灯物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据昆山市自然资源和规划局于 2024 年 10 月 15 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：公开 2024 区号 8302552205），昆山千灯物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

5.天津建合物流项目

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见

经核查，天津建合未办理天津建合物流项目占地范围内建设用地的用地预审。根据

天津市规划和自然资源局西青分局于 2024 年 8 月 22 日出具的《关于<中国外运股份有限公司关于天津建合物流项目用地预审相关事宜的请示>的回复》，天津建合物流项目属于《天津市土地管理条例》以及自然资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）所述“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”情况，无需办理建设项目用地预审手续。结合天津建合的确认，截至尽调基准日，天津建合尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）建设用地批准书

天津建合持有天津市西青区人民政府与天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局（简称“**西青区国土局**”）于 2014 年 11 月 19 日共同核发的《建设用地批准书》（天津市西青区市（县）[2014]字第 58 号），具体情况如下

用地单位名称	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设项目名称	新建项目
土地用途	仓储用地
土地坐落	天津市西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
批准用地面积	104,745 平方米/10.475 公顷
批准建设工期	2015 年 10 月至 2019 年 10 月
批准书有效期	2014 年 11 月至 2019 年 10 月

3）土地取得

根据天津市规划和自然资源局于 2014 年 8 月 6 日在其官方网站上公布的《津西青（挂）G2014-02 号等共 5 宗地块的国有建设用地使用权挂牌出让公告》及天津建合与天津土地交易中心、西青区国土局于 2014 年 9 月 4 日签署的《挂牌地块成交确认书》，位于西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西、面积为 104,745 平方米、宗地编号为津西青（挂）G2014-02 号的土地由天津建合经招标拍卖挂牌出让取得。

根据天津建合与西青区国土局于 2014 年 10 月 8 日就坐落于西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西的编号为津西青（挂）G2014-02 号宗地签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同（工业建设类）》（合同编号：TJ10162014016，电子监管号：1201112014B01696，简称“**《天津土地出让合同》**”），约定该宗出让土地面积为 104,745

平方米，出让价为 3,855 万元，出让宗地的用途为仓储。根据天津市西青区财政局出具的《土地出让金专用票据》，天津建合已足额缴付土地使用权出让价款。

根据《天津土地出让合同》第十四条第（三）项、第三十七条的相关规定，出让宗地的项目固定资产总投资(包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让金）不低于经批准或登记备案的金额人民币 310,090,000 元，投资强度不低于每平方米人民币 2,960 元。项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例土地出让金的违约金，并可要求受让人继续履约。根据对《天津土地出让合同》、土地出让金支付凭证、工程竣工报告及《天津市建设工程竣工验收备案书》等材料的核查，同时结合天津建合的确认，截至尽调基准日，天津建合物流项目未达到上述项目固定资产总投资及投资强度的要求，但天津建合尚未因此被出让人要求支付违约金或承担任何法律责任。

根据天津市规划和自然资源局西青分局于 2024 年 4 月 28 日出具的《关于对<中国外运股份有限公司关于天津建合物流项目相关事宜的请示>的复函》，确认对中国外运拟以转让天津建合 100%股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。同时，原始权益人承诺，在基础设施基金存续期间，前述土地出让合同项下有关天津建合物流项目固定资产总投资及投资强度等经济指标的责任和义务（包括但不限于缴纳违约金的义务）均由中国外运承接；如出让人要求天津建合按照上述约定继续履行固定资产总投资、投资强度义务的，中国外运将积极与出让人进一步沟通、协商其他可由中国外运替代履行的补救方案，并承担任何由此带来的相关责任；如因此给基础设施基金带来任何损失的，中国外运承诺赔偿全部损失。

（2）房屋所有权

天津建合已就天津建合物流项目取得了天津市国土资源和房屋管理局于 2015 年 9 月 21 日核发的《天津市房地产权证》（房地证津字第 111011522791 号），《天津市房地产权证》具体信息如下：

权利人	天津中外运建合仓储服务有限公司
坐落	西青区王稳庄镇新源道 16 号
地号	1201111060060740000 西青字 17-47
图号	4306-523-13.14.15,4305-523-2.3

土地状况	权属性质	国有
	用途	仓储用地
	使用权类型	出让
	使用权面积	104,745M^2，其中独用面积 104,745M^2
	终止日期	2064-11-09
房屋状况		幢号：1，结构：钢混，房屋总层数：1，建筑面积：98.41M^2，设计用途：非居住； 幢号：2，结构：钢混，房屋总层数：5，建筑面积：5,920.38M^2，设计用途：非居住； 幢号：3，结构：钢混，房屋总层数：1，建筑面积：577.96M^2，设计用途：非居住； 幢号：4，结构：钢混，房屋总层数：2，建筑面积：666.44M^2，设计用途：非居住； 幢号：5，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：17,658.36M^2，设计用途：非居住； 幢号：6，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：17,658.36M^2，设计用途：非居住； 幢号：7，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：11,793.96M^2，设计用途：非居住； 幢号：8，结构：钢，房屋总层数：1，建筑面积：11,793.96M^2，设计用途：非居住。

基于上述，经核查天津建合物流项目的《天津市房地产权证》等材料，并根据天津市规划和自然资源局于 2024 年 10 月 10 日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》，天津建合物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

6.成都空港物流项目

（1）国有建设用地使用权

1）用地预审意见及建设用地批准书

经核查，成都空港未办理成都空港物流项目占地范围内建设用地的用地预审和建设用地批准书。根据成都市双流区规划和自然资源局于 2023 年 7 月 6 日出具的《成都市双流区规划和自然资源局关于中外运成都空港物流中心用地相关情况的复函》，中外运成都空港物流中心有清晰的不动产权属证书、合法的建设用地规划许可证，项目存在的无建设项目用地预审意见、建设用地批准书的问题不影响项目的权属及合法性，故无须另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书。截至尽调基准日，成都空港尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

2）土地取得

根据双流县国土资源局于2010年9月19日在四川日报上发布的《双流县挂牌出让国有建设用地使用权公告》（双国土挂告（2010）014号）及成都空港与双流县国土资源局于2010年10月19日签署的《双流县国有建设用地使用权挂牌成交确认书》，位于西街办寺圣社区5组、星月社区6组、面积为100亩、地块编号为SLG-（2010）-077、土地用途为仓储的土地由成都空港经招标拍卖挂牌出让取得。

双流县国土资源局与成都空港于2010年10月27日和2010年11月3日分别签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：510106-2010-C-198（双））和《<国有建设用地使用权出让合同>补充协议》（合称"**《成都土地出让合同》**"），出让宗地编号为SL3-5-59，宗地面积为66,663.84平方米，坐落于双流县西航港星月社区6组、寺圣社区5组，出让宗地用途为仓储用地，出让价款为22,239,057.00元，定金为15,570,000.00元（定金抵作土地出让价款）。成都空港已足额缴付前述地价。

（2）房屋所有权

成都空港已就成都空港物流项目取得了成都市双流区规划和自然资源局于2020年7月16日核发的《不动产权证书》（川（2020）双流区不动产权第0034948号）[15]，《不动产权证书》具体信息如下：

权利人	中外运（成都）空港物流有限公司
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/普通
用途	仓储用地/办公、仓储用地/消防水泵房、仓储用地/仓库、仓储用地/门卫、仓储用地/办公楼
面积	共用宗地面积66,663.84平方米/房屋建筑面积48,814.54平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060年10月18日止
房屋状况	栋号：1，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31m^2； 栋号：1，楼层：2，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：

[15] 成都空港原于2014年1月26日取得双流县房地产管理交易中心颁发的《房屋所有权证》（编号：双房权证监证字第1296711号），房屋坐落于西航港街道口岸路155号，规划用途为仓库、门卫、消防水泵房、办公，总层数为4（含地下1层），建筑面积为44,787.94平方米。川（2020）双流区不动产权第0034948号《不动产权证书》系扩建项目竣工验收后换发而得。

	7,478.31m^2； 栋号：2，楼层：1，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,175.06m^2； 栋号：2，楼层：3，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,220.06m^2； 栋号：2，楼层：2，房号：1，用途：办公，结构：框架，建筑面积：1,227.36m^2； 栋号：2，楼层：-1，房号：1，用途：消防水泵房，结构：框架，建筑面积：116.90m^2； 栋号：3，楼层：2，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31m^2； 栋号：3，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：框架，建筑面积：7,478.31m^2； 栋号：4，楼层：1，房号：1，用途：门卫，结构：混合，建筑面积：318.01m^2； 栋号：5，楼层：1，房号：1，用途：门卫，结构：混合，建筑面积：32.71m^2； 栋号：6，楼层：1，房号：1，用途：仓库，结构：门式钢架，建筑面积：10,784.60m^2； 栋号：7，楼层：1，房号：1，用途：办公楼，结构：框架，建筑面积：4,026.60m^2

基于上述，经核查成都空港物流项目的《不动产权证书》等材料，并根据成都市双流区规划和自然资源局于2024年10月10日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2410102203787），成都空港物流项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

（二）基础设施资产的立项、规划、施工、验收手续

1.瑞达无锡物流项目

（1）立项备案

无锡市人民政府新区管理委员会于2007年5月30日出具《企业投资项目备案通知书》（备案号：3202170007011），原则准予出口加工区J2号地块工业仓储物流项目备案，项目总占地面积35,441.9平方米。

（2）环境影响评价

根据无锡市新区规划建设环保局于2007年6月20日出具的审批意见，从环境保护角度分析，同意无锡中外运物流项目在新区出口加工区J2号地块建设，总建筑面积约33,885平方米，其中1号仓库建筑面积约19,385平方米，2号仓库建筑面积14,500平方米。

（3）节能审查

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《国务院关于加强节能工作的决定》[16]，建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《关于印发江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法的通知》[17]第三条及第四条的相关规定，新增年综合用能三千吨标准煤以下的固定资产投资项目，含新建、扩建和改建项目的可行性研究报告或项目申请报告必须包括节能分析篇（章）；咨询评估单位的评估报告必须包括对节能分析篇（章）的评估意见；项目批复文件或请示文件必须包括对节能分析篇（章）的批复或请示内容；节能评估意见是项目审批部门对固定资产投资项目进行审批、核准、备案的重要依据。经核查，无锡物流当时未就瑞达无锡物流项目取得单独的节能批复文件。

根据无锡高新区（新吴区）发展和改革委员会于 2023 年 6 月 14 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司出口加工区 J2 号地块工业仓储物流项目节能评估手续相关情况的复函》，瑞达无锡物流项目已在项目取得备案文件前按规定完成了项目节能评估审查手续，无需另行取得单独的节能审查文件。项目节能手续的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，且不存在因此而受到无锡高新区管委会以及区内相关节能主管部门处罚或承担其他责任的情形。

（4）规划许可

1）选址意见书

根据瑞达无锡物流项目开发建设时适用的《无锡市城市规划条例》[18]第十五条的规定，“需要新增用地的单位或者个人，必须向城市规划行政主管部门申请办理选址意见书和建设用地规划许可证...通过招标、拍卖等方式取得国有土地使用权的单位或者个人，

[16] 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号），2006 年 8 月 6 日发布并实施。

[17] 《关于印发江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法的通知》（苏经贸环资〔2007〕212 号），2007 年 3 月 2 日发布并实施，现已被 2017 年 4 月 21 日发布并实施的《关于印发<江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》废止。

[18] 《无锡市城市规划条例》，2005 年 4 月 1 日发布并实施，现已被 2011 年 9 月 23 日发布、2012 年 1 月 1 日实施的《无锡市城乡规划条例》废止。

凭国有土地使用权出让合同，可以直接申请办理建设用地规划许可证”。如前所述，瑞达无锡物流项目系通过招标拍卖挂牌出让取得国有土地使用权的项目，根据《无锡市城市规划条例》的规定，无锡物流可以凭其已取得的《无锡土地出让合同》申请办理建设用地规划许可证，根据当时适用的相关规定无需申请办理选址意见书。

2）建设用地规划许可证

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 6 月 13 日核发的《建设用地规划许可证》（锡新规地许（2007）第 87 号），具体情况如下：

用地单位	无锡中外运物流有限公司
用地项目名称	建设仓储物流项目
用地位置	无锡新区出口加工区 J2 号地块
用地面积	建设用地面积约为 35,346 平方米

3）建设工程规划许可证

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2007 年 9 月 25 日核发的《建设工程规划许可证》[19]（锡新规建许：（2007）第 228 号），具体情况如下：

建设单位	无锡中外运物流有限公司
建设项目名称	建设 1 号、2 号仓库及门卫、水泵房
建设位置	无锡出口加工区 J2 号地块
建设规模	地上建筑约 38,080 平方米，地下建筑约 135 平方米

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会于 2008 年 10 月 23 日核发的《建设工程规划许可证》[20]（建字第 3202012008X0234 号），具体情况如下:

建设单位（个人）	无锡中外运物流有限公司
建设项目名称	门卫（设计变更）

[19] 《建设工程规划许可证》（锡新规建许：（2007）第 228 号）附记载明其中门卫相应作废（记录时间为 2008 年 10 月 23 日）。

[20] 《建设工程规划许可证》（建字第 3202012008X0234 号）附记载明原锡新规建许（2007）第 228 号建设工程规划许可证中门卫一项相应作废，建设规模相应变更。

建设位置	出口加工区 J2 号地块
建设规模	约 78.3 平方米

（5）施工许可

无锡物流持有无锡市人民政府新区管理委员会规划建设环保局于 2008 年 3 月 6 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：320299200803040000 1A 号），具体情况如下：

建设单位	无锡中外运物流有限公司
工程名称	1#-2#仓库、门卫、地下水泵房
建设地址	无锡出口加工区 J2 地块
建设规模	地上建筑约 38,080 平方米，地下建筑约 135 平方米
设计单位	无锡轻大建设计研究院有限公司
施工单位	江苏龙海建工集团有限公司
监理单位	江苏省经纬建设监理中心
合同开工日期	2007 年 12 月 18 日
合同竣工日期	2008 年 6 月 16 日

（6）竣工验收

1）消防竣工备案

根据无锡市公安消防支队于 2009 年 4 月 3 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司新建 1 号、2 号仓库及办公楼装修消防验收合格的意见》(锡公消验[2009]第 0242 号)，认定该工程（1 号仓库地上二层，高度 23.5 米，建筑面积 21,379 平方米，丙类仓库；2 号仓库地上二层，高度 22.6 米，建筑面积 16,641 平方米，丙类仓库；办公区装修区域地上 4 层，装修面积 3,000 平方米）消防验收合格，在消防方面具备使用条件。根据无锡市新区公安消防大队于 2012 年 12 月 11 日出具的《关于无锡中外运物流有限公司内部装修工程竣工验收消防备案抽查合格的意见》，认定二号楼一区、三区内部装修工程竣工验收消防备案抽查合格。

2）环保竣工验收

根据编号为 2009-土建验 093 号的《新区建设项目环保基础工程（土建）竣工验收意见》，无锡市新区规划建设环保局于 2009 年 8 月 7 日出具意见，同意无锡中外运物

流有限公司建筑面积 38,233.3 平方米 1#-2#仓库、门卫和地下水泵房建设项目通过环保基础工程土建验收。

3）规划验收

根据无锡市人民政府新区管理委员会于 2009 年 8 月 10 日核发的编号为锡新规建证字[2009]第 142 号的《无锡新区管委会建设工程竣工规划验收合格证》，1 号、2 号仓库、门卫及水泵房已验收合格。

4）竣工证明

无锡物流持有无锡市建设局于 2009 年予以备案的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

建设单位名称	无锡中外运物流有限公司
工程名称	无锡中外运物流有限公司出口加工区新建物流仓储项目
建筑面积	38,080 平方米
工程地点	无锡出口加工区 J2 地块

2.瑞达昆山物流项目

（1）立项批复

江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2007 年 9 月 21 日出具《关于昆山中外运物流有限公司新建库房、办公及辅助用房项目的批复》（昆开基[2007]119 号），经研究同意昆山物流按照规划要求，在开发区银杏路西，中央大道南地块上建造，该项目占地面积 30,784 平方米，建筑面积 38,000 平方米，其中库房面积 36,000 平方米，办公及辅助用房面积 2,000 平方米，总投资 13,000 万元人民币，建设资金自筹。

（2）环境影响评价

昆山市环境保护局于 2007 年 10 月 16 日出具《关于对昆山中外运物流有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（昆环建[2007]4098 号），同意昆山物流按申报内容建设，不得擅自从事危险品仓储、物流业务，不得有生产废水和废气排放。

（3）节能审查

根据瑞达昆山物流项目开发建设时适用的《中华人民共和国节约能源法（1997）》

[21]，无固定资产投资项目单独节能审查意见相关要求，且根据国家发展改革委有关负责同志就《固定资产投资项目节能审查办法》答记者问明确，2010 年 9 月，国家发展改革委出台《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令 2010 年第 6 号），正式建立并实施节能审查制度。如前所述，江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2007 年 9 月 21 日就瑞达昆山物流项目出具立项批复，因此，在瑞达昆山物流项目在 2010 年 9 月前进行相关立项申请时，固定资产投资项目节能审查制度尚未正式实施。

根据现行有效的《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》[22]第十二条的相关规定，对于年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目及涉及国家秘密的固定资产投资项目以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定公布并适时更新）的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告；项目建设单位在项目可行性研究报告或项目申请报告中应对项目能源利用、节能措施和能效水平等进行分析；节能审查机关不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。瑞达昆山物流项目属于上述无须单独进行节能审查的固定资产投资项目，昆山物流已填写《固定资产投资项目节能承诺表》（填表日期：2022 年 8 月 10 日）并已向当地节能审查机关报送，且截至尽调基准日，昆山物流尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，昆山物流未办理瑞达昆山物流项目占地范围内的建设用地的选址意见书。根据昆山市自然资源和规划局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于<中国外运股份有限公

[21] 《中华人民共和国节约能源法（1997）》，1997 年 11 月 1 日发布，1998 年 1 月 1 日实施，被 2007 年 10 月 28 日发布、2008 年 4 月 1 日实施的《中华人民共和国节约能源法（2007 修订）》、2016 年 7 月 2 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国节约能源法>等六部法律的决定》、2018 年 10 月 26 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国野生动物保护法>等十五部法律的决定》相继修订。

[22] 《关于印发<江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》（苏发改规发〔2023〕8 号），2023 年 12 月 27 日发布，2024 年 2 月 1 日实施。

司关于昆山中外运物流中心及中外运昆山千灯仓库相关事宜的请示>的复函》，瑞达昆山物流项目已取得相应的建设证照及不动产权属证书，项目涉及的选址意见书的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形，故瑞达昆山物流项目不用再另行办理选址意见书。

2）建设用地规划许可证

昆山物流持有昆山市规划局于 2007 年 11 月 28 日核发的《建设用地规划许可证》（编号昆开（07）267 号），具体情况如下：

用地单位	昆山中外运物流有限公司
用地项目名称	新建库房办公楼等
用地位置	出口加工区经六路西 2 号
用地面积	30,784.00 平方米

3）建设工程规划许可证

昆山物流持有昆山市规划局于 2008 年 5 月 7 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第昆开规（08）211、212 号），具体情况如下：

建设单位	昆山中外运物流有限公司
建设项目名称	昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库
建设位置	出口加工区经六路西 2 号
建设规模	35,465.32 平方米 2 层

（5）施工许可

昆山物流持有昆山市建设局于 2008 年 7 月 2 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：3205832008070205），具体情况如下：

建设单位	昆山中外运物流有限公司
工程名称	昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库
建设地址	开发区银杏路西，中央大道南
建设规模	35,324.00
设计单位	大地建筑事务所（国际）

施工单位	昆山市盛新建筑工程有限公司
监理单位	昆山新意建设咨询有限公司
合同开工日期	2008-7-2
合同竣工日期	2009-1-21

（6）竣工验收

1）消防竣工备案

根据苏州市公安消防支队于 2009 年 5 月 25 日出具的《关于昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库工程消防验收合格的意见》（苏公公消验[2009]第 0871 号），此次验收的工程符合原消防设计及我支队“苏公消审（2008）第 1406 号”《建筑工程消防设计审核意见书》的要求，验收结论为合格。

2）环保竣工验收

根据当时负责验收环保行政主管部门[23]于 2009 年 7 月 1 日予以同意的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》，同意昆山物流新建仓库 35,000 平方米（2#、3#仓库）的建设项目通过环保验收。

3）规划验收

根据昆山市规划局于 2009 年 6 月 3 日核发的编号为昆开规验（09）085 号的《昆山市规划局建设工程规划验收合格证》，2#、3#仓库已验收合格。

4）竣工证明

昆山物流持有昆山市住房和城乡建设局于 2010 年 4 月 14 日核发的《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2010 第 K0035 号），具体情况如下：

工程名称	2#、3#仓库
工程面积	35,465.32 平方米
工程地址	银杏路西，中央大道南

[23] 经于昆山市档案馆调取材料，《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》上负责验收环保行政主管部门登记意见栏加盖公章处较为模糊，无法辨认出具单位。另外，昆山物流于 2009 年 6 月 8 日向昆山市环境保护局发送《建设项目竣工环境保护验收申请报告》，就昆山出口加工区保税物流园 2#、3#仓库申请验收。

备注	2#仓库面积为：17,682.89 平方米； 3#仓库面积为：17,782.43 平方米。

3.瑞达金华物流项目

（1）立项备案

根据金华市金东区发展和改革局于 2009 年 10 月 26 日予以备案的《金华市金东区企业投资项目备案通知书（基本建设）》（备案号：330703091026314009），就新建金华中外运国际物流中心建设项目予以备案，新建仓储、物流用房，总建筑面积 70,000 平方米，总投资额 20,000 万元。

根据浙江金义都市经济开发区招商发展局于 2016 年 5 月 20 日予以备案的《浙江金义都市经济开发区企业投资项目备案通知书（基本建设）》（备案号：07031605204060831472），准予新建金华中外运国际物流中心项目备案，新建仓储、物流用房，总建筑面积 11 万平方米，其中仓库 9 万平方米，总投资额 18,147 万元。

（2）环境影响评价

金华市环境保护局于 2009 年 1 月 19 日出具《关于金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目环境影响报告表的批复》（金环建〔2009〕5 号），同意新建仓库、办公综合楼、辅楼和配套公用工程等，占地面积 139,453.65 平方米，总建筑面积 139,687 平方米。

（3）节能审查

根据瑞达金华物流项目开发建设时适用的《浙江省发改委关于印发<浙江省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法>的通知》[24]第二条及第四条的相关规定，该办法适用于全省各级发展改革部门备案的年综合耗能超过 3000 吨标准煤或年用电量 300 万千瓦时的固定资产投资项目；各级发展改革部门审批、核准或备案的年综合耗能超过 3000 吨标准煤或年用电量 300 万千瓦时的固定资产投资项目，审批、核准时应附具有节能评估资格的咨询评估机构出具的包括节能评估内容的评估意见；备案时应附节能方案和具

[24]《浙江省发改委关于印发<浙江省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法>的通知》（浙发改投资〔2007〕419 号），2007 年 4 月 16 日发布并实施，现已被 2010 年 12 月 24 日发布的《浙江省发展和改革委员会关于公布浙江省发展改革委规范性文件清理情况的通知》（浙发改法规〔2010〕1198 号）废止。

备节能评估资格的咨询评估机构出具的节能评估报告。

根据金华科力节能评估检测有限公司出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司用能现状核查报告》及金华市金东区发展和改革局于 2023 年 10 月 9 日出具的《关于瑞达（金华）仓储服务有限公司金华市中外运国际物流中心项目节能审查情况的说明》，瑞达金华物流项目的能耗标准根据投资建设时适用的规定及现行有效的法律法规，无需单独进行节能审查，且瑞达金华不存在违反节能审查管理相关法律、法规、规章和规范性文件的行为或受到金华市金东区发展和改革局立案调查或行政处罚的情形。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，金华物流未办理瑞达金华物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据瑞达金华物流项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2007）》[25]（简称“**《城乡规划法》**”）第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据金华市金东区发展和改革局出具的《金华市金东区企业投资项目备案通知书（基本建设）》，瑞达金华物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）建设用地规划许可证

金华物流持有金华市规划局于 2008 年 12 月 12 日核发的《建设用地规划许可证》（编号地字第 330704200800029 号），具体情况如下：

用地单位	金华中外运国际物流有限公司
用地项目名称	新建金华中外运国际物流中心 A 区块

[25] 《中华人民共和国城乡规划法（2007）》，2007 年 10 月 28 日发布，2008 年 1 月 1 日实施，被 2015 年 4 月 24 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》、2019 年 4 月 23 日发布并实施的《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》相继修订。

用地位置	金东经济开发区金港大道以北、东华街以东、长堰水渠南
总用地面积	124,532.00m^2

3）建设工程规划许可证

金华物流持有金华市规划局于 2009 年 10 月 26 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 330704200900051 号），具体情况如下：

用地单位名称	金华中外运国际物流有限公司
建设项目名称	#1~#6 仓库、1#~2#物流辅助用房及配套设施（门卫、自用加油站、卡口、配电房）
建设位置	金东经济开发区金港大道以北、东华街以东
建设规模	74,975.41 平方米

金华物流持有金华市规划局于 2016 年 8 月 1 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 330704201600026 号），具体情况如下：

用地单位名称	金华中外运国际物流有限公司
建设项目名称	#7 仓库
建设位置	金义都市新区金港大道北侧、东华街东侧
建设规模	占地面积 2,265.74 平方米 建筑面积 2,265.74 平方米

（5）施工许可

金华物流持有金华市建设局于 2010 年 11 月 16 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 33070220101116A101 号），具体情况如下：

建设单位	金华中外运国际物流有限公司
工程名称	#1~#6 仓库、1#~2#物流辅助用房及门卫、自用加油站等配套设施
建设地址	浙江金东经济开发区金港大道以北、东华街以东
建设规模	74,975.41 平方米
设计单位	浙江华宇建筑设计有限公司
施工单位:	浙江省东阳第三建筑工程有限公司
监理单位:	浙江中环建设监理有限公司

合同工期	以开工报告及竣工报告为准

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2016 年 12 月 30 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 330703201612300201），具体情况如下：

建设单位	金华中外运国际物流有限公司
工程名称	金华中外运国际物流中心#7 仓库
建设地址	金华市金义都市新区金港大道北侧
建设规模	2,265.74 平方米
勘察单位	核工业金华工程勘察院
设计单位	浙江华宇建筑设计有限公司
施工单位	展望园林建设有限公司
监理单位	浙江致远工程管理有限公司
合同工期	80 天

（6）竣工验收

1）消防竣工备案

根据金华市公安局金东分局消防大队于 2012 年 1 月 13 日出具的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，金华中外运国际物流中心一期工程已于 2012 年 1 月 13 日经网上备案受理系统进行了竣工验收消防备案，备案号为 330000WYS120001373，未被确定为抽查对象，无需消防部门出具相关验收意见。

根据金华市公安消防支队金东区大队出具的备案号为 33005203NYS170044 的《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》，备案时间为 2017 年 5 月 2 日，金华中外运国际物流有限公司 7#仓库占地面积及建筑面积为 2,265.74 平方米，未被确定为检查对象，无需消防部门出具相关验收意见。

2）环保竣工验收

根据金华市环境保护局于 2013 年 3 月 13 日出具的《金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环保验收组验收意见》（金环验（2013）16 号），金华市环保局于 2013 年 2 月 6 日组织有关人员对金华中外运国际物流有限公司中外运国际物流中心建设项目进行竣工环保验收。整改后项目配套的环保治理设施及其他环保措

施基本符合验收条件，同意通过竣工环保验收。

就金华中外运国际物流中心 7#仓库项目，根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》[26]第二十条、第二十三条、第二十八条的相关规定及当时适用的《建设项目竣工环境保护验收管理办法》[27]第九条、第二十三条的相关规定，建设项目竣工后，建设单位应当向有审批权的环境保护行政主管部门，申请该建设项目竣工环境保护验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。经核查，金华物流当时并未办理项目竣工环境保护验收手续，存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处 10 万元以下的罚款的风险。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》[28]及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》[29]的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。同时，根据金华市生态环境局金东分局于 2023 年 6 月 6 日出具的《情况说明》，依据现行环保验收政策及法律法规，7#仓库已无需办理环保验收手续。瑞达金华已委托浙江正诚检测技术有限公司就瑞达金华物流项目进行企业自主环保验收监测，并已于 2023 年 9 月收到浙江正诚检测技术有限公司出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环境保护验收监测报告》及《瑞达（金华）仓储服务有限公司中外运国际物流中心建设项目竣工环境保护验收意见》，原则同意通过项目的竣工环保验收，且瑞达金华已按照相应文件和规范要求完成 7#仓库自主验收并在全国建设项目环境信息公示平台完成填报。经核查，截至尽调基准日，瑞达金华不存在因前述事宜

[26] 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第二百五十三号），1998 年 11 月 29 日发布并实施，被 2017 年 10 月 1 日实施的《国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定》修订，下同。

[27] 《建设项目竣工环境保护验收管理办法》（国家环境保护总局令第 13 号），2001 年 12 月 27 日发布，2002 年 2 月 1 日实施，被 2010 年 12 月 22 日发布并实施的《环境保护部关于废止、修改部分环保部门规章和规范性文件的决定》修订，现已被 2021 年 1 月 4 日发布并实施的《生态环境部关于废止、修改部分生态环境规章和规范性文件的决定》废止，下同。

[28] 《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》，2017 年 7 月 16 日发布，2017 年 10 月 1 日实施，下同。

[29] 《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），2020 年 11 月 30 日发布，2021 年 1 月 1 日实施。

违反环保法律法规而受到金华市生态环境局金东分局行政处罚的情形。

3）规划验收

根据金华市规划局于 2012 年 4 月 6 日核发的编号为浙规核字第 330704201200031 号的《浙江省建设工程规划核实确认书》及 2017 年 12 月 8 日核发的编号为浙规核字第 330704201700042 号的《浙江省建设工程规划核实确认书》，1#-6#仓库、1#、2#物流辅助用房及 7#仓库均已验收合格。

4）竣工证明

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2012 年 5 月 9 日核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号 32100020120509101），具体情况如下：

工程名称	金华中外运国际物流中心 1#-6#仓库、2#辅房
建设单位	金华中外运国际物流有限公司
建筑面积	73,809.53 平方米

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2013 年 7 月 17 日就 1#辅房核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》[30]（编号：32103720130717101），具体情况如下：

建设单位	金华中外运国际物流有限公司
工程名称	金华中外运国际物流中心
工程质量监督机构	金华市建设工程质量监督站

金华物流持有金华市住房和城乡建设局于 2018 年 7 月 17 日予以备案的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（编号：32103720180717101），具体情况如下：

建设单位	金华中外运国际物流有限公司
工程名称	金华中外运国际物流中心 7#仓库
建筑面积	计容积率面积 2,267.14 平方米

4.昆山千灯物流项目

[30] 根据《房屋建筑工程竣工验收备案表》备案文件目录中载明的《工程质量监督报告》，金华中外运国际物流中心 1#辅房经业主组织各方建设责任主体进行竣工验收，程序合法。各方责任主体评定质量等级为合格。结合金华物流的确认，金华市住房和城乡建设局于 2013 年 7 月 17 日核发的《房屋建筑工程竣工验收备案表》为金华中外运国际物流中心 1#辅房的验收备案文件。

（1）立项备案

昆山市发展和改革委员会于 2014 年 10 月 8 日出具《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司新建仓储用房项目备案的通知》（昆发改投备案〔2014〕174 号），准予新建仓储用房项目备案，项目建造仓储用房 39,920 平方米、办公用房 1,523 平方米、辅助用房 872 平方米，项目总投资 3,000 万美元。

昆山市发展和改革委员会于 2015 年 10 月 29 日出具《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司变更项目名称及建设内容的备案的通知》（昆发改投备案〔2015〕405 号），同意变更项目名称为“新建物流仓储用房项目”；建设内容变更为“项目建造物流仓储用房 39,920 平方米、办公用房 1,523 平方米、辅助用房 872 平方米”，其余不变。

根据昆山千灯物流项目完成立项备案时适用的《外商投资产业指导目录（2011 修订）》和《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，昆山千灯物流项目的立项备案手续符合当时适用的《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关要求。

（2）环境影响评价

昆山市环境保护局于 2014 年 4 月 18 日出具《关于对昆山中外运供应链有限公司仓储贸易新建项目环境影响报告表修编报告的审批意见》（昆环建[2014]0950 号），同意昆山供应链按申报内容建设，有关建设内容调整为：租赁仓库占地面积 76,667.10 平方米，总建筑面积 42,596.76 平方米。

（3）节能审查

根据昆山市发展和改革委员会于 2014 年 9 月 29 日予以备案的《固定资产投资项目节能登记表》，同意昆山中外运供应链项目节能审查登记备案。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，昆山供应链未办理昆山千灯物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据昆山千灯物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据昆山市发展和改革委员会出具的《市发展改革委关于昆山中外运供应链有限公司新建仓储用房项目备案的通知》，昆山千灯物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）建设用地规划许可证

昆山供应链持有昆山市规划局于2013年12月18日核发的《建设用地规划许可证》（地字第320583201320301号），具体情况如下:

用地单位	昆山中外运供应链有限公司
用地项目名称	中外运供应链项目
用地位置	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
用地性质	工业用地（M）
用地面积	76,667.10平方米

就上述《建设用地规划许可证》载明用地性质为工业用地的情况，根据昆山市规划局于2015年9月10日出具的《关于昆山中外运供应链有限公司地块用途的复函》，工业仓储用地可有条件兼容物流仓储用地，建议用于一类物流仓储，并且须符合产业政策及周边环境的控制要求。

3）建设工程规划许可证

昆山供应链持有昆山市规划局于2014年10月24日核发的《建设工程规划许可证》（建字第3205835201430609号至第3205835201430612号），具体情况如下:

编号	建字第3205835201430609号
建设单位（个人）	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称	1#仓库
建设位置	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模	17,645.60平方米（1F），其中办公570.00平方米

编号	建字第3205835201430610号

建设单位（个人）	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称	2#仓库
建设位置	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模	22,263.60 平方米（1F），其中办公 611.40 平方米

编号	建字第 3205835201430611 号
建设单位（个人）	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称	食堂及办公楼
建设位置	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模	1,523.60 平方米（2F）

编号	建字第 3205835201430612 号
建设单位（个人）	昆山中外运供应链有限公司
建设项目名称	设备综合用房
建设位置	昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模	872.40 平方米（地上 1F,地下 1F）,其中地下水池、泵房 440.40 平方米

（5）施工许可

昆山供应链持有昆山市住房和城乡建设局于 2015 年 3 月 11 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号 3205832015031102），具体情况如下：

建设单位	昆山中外运供应链有限公司
工程名称	仓储贸易新建项目一期 1#仓库、2#仓库、食堂及办公楼、设备综合用房工程（桩基、土建、钢结构、水暖、消防、弱电、强电及室外道路及室外配套、围墙）
建设地址	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧
建设规模	42,305.20 平方米

设计单位	上海勘测设计研究院有限公司[31]
施工单位	江苏省住建集团有限公司
监理单位	昆山开发区工程项目管理有限公司
合同开工日期	2015 年 3 月 11 日
合同竣工日期	2016 年 2 月 11 日

（6）竣工验收

1）消防竣工备案

根据备案号为 32005210NYS151035 的《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》与昆山市公安消防大队于 2015 年 12 月 14 日出具的《建设工程竣工验收消防备案凭证》（苏昆公消竣备字〔2015〕第 1035 号），昆山中外运供应链有限公司新建一、二、食堂及办公楼等建设工程未被确定为抽查对象，无需消防部门出具相关验收意见，且已完成建设工程竣工验收消防备案。

2）环保竣工验收

根据当时适用的《建设项目环境保护管理条例》第二十条、第二十三条、第二十八条的相关规定及当时适用的《建设项目竣工环境保护验收管理办法》第九条、第二十三条的相关规定，建设项目竣工后，建设单位应当向有审批权的环境保护行政主管部门申请该建设项目竣工环境保护验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。经核查，昆山供应链当时并未办理项目竣工环境保护验收手续，存在被环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用、处 10 万元以下的罚款的风险。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》第十七条的规定及

[31] 根据昆山供应链出具的《昆山市建筑工程施工许可证变更申请表》（变更号：0141453-001），设计单位由上海勘测设计研究院有限公司变更为上海勘测设计研究院有限公司及苏州东港装璜装饰有限公司。

《环境保护部关于发布<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的公告》[32]第四条、第十三条的规定，建设单位是建设项目竣工环境保护验收的责任主体，应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，组织对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告，公开相关信息。根据对昆山供应链提供的全国建设项目竣工环境保护验收信息平台[33]截屏的核查，并结合昆山供应链的确认，截至尽调基准日，昆山供应链已完成建设项目基本信息、环境保护设施验收情况等相关信息的填报，且截至尽调基准日，昆山供应链尚未因当时未办理环保竣工验收手续受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

根据苏州市昆山生态环境局于 2024 年 5 月 6 日出具的《关于中外运昆山千灯仓库环保验收相关事宜的说明》，确认对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，昆山供应链变动后的昆山千灯仓库不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理项目环境影响评价和验收手续。同时，原始权益人承诺，如昆山供应链因主体工程未经验收而正式投入生产或者使用而被环境保护行政主管部门处以行政处罚或承担其他法律责任的，原始权益人将承担由此为基础设施基金带来的全部损失。

3）规划验收

根据昆山市规划局于 2016 年 3 月 7 日核发的编号为 3205831201640027 号的《昆山市规划局建设工程规划核实合格证》，1#仓库、2#仓库、食堂及办公楼、设备综合用房已验收合格。

4）竣工证明

昆山供应链持有昆山市住房和城乡建设局于 2016 年 8 月 15 日核发的《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》（2016 第 0253 号），具体情况如下：

工程名称	1#、2#仓库、设备综合用房、食堂及办公楼
工程面积	40,575.55 平方米
工程地址	千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧

[32] 《环境保护部关于发布<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的公告》（国环规环评〔2017〕4 号），2017 年 11 月 20 日发布并实施。

[33] 全国建设项目竣工环境保护验收信息平台网址：https://cepc.lem.org.cn。

5.天津建合物流项目

（1）立项备案

天津市西青区发展和改革委员会于 2014 年 9 月 12 日出具《天津市外商投资项目备案通知书》（西青发改外资备字〔2014〕第 20 号），同意对新建项目予以备案。具体情况如下：

项目名称	新建项目
项目实施地址	西青区高端金属制品工业区盛达一支路以西
项目申请单位	天津中外运建合仓储服务有限公司
备案类别	新项目
投资方式	外商独资
项目内容	项目占地面积 104,745 平方米，总建筑面积 69,224 平方米，其中地下建筑面积 656 平方米，主要建设仓库及附属用房等，共投资 31,009 万元

根据天津建合物流项目完成立项备案时适用的《外商投资产业指导目录（2011 修订）》和《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，天津建合物流项目的立项备案手续符合当时适用的《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关要求。

（2）环境影响评价

天津市西青区环境保护局于 2014 年 9 月 16 日出具《关于对天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目环境影响报告表的批复》（西青环保许可表[2014]74 号），在严格落实报告表的各项环保措施的前提下，同意该项目建设。

（3）节能审查

天津市西青区工业经济委员会于 2014 年 6 月 9 日出具《关于准予天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目合理用能审批的决定》（津西工经许可[2014]63 号），确认收悉天津建合申报的新建项目合理用能审查材料，经审核，符合规定的条件、标准，已审批同意。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，天津建合未办理天津建合物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据天津建合物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据天津市西青区发展和改革委员会出具的《天津市外商投资项目备案通知书》，天津建合物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）建设用地规划许可证

天津建合持有天津市规划局西青区规划分局于 2014 年 10 月 17 日核发的《建设用地规划许可证》（编号：2014 西青地证 0048 号），具体情况如下：

用地单位	天津中外运建合仓储服务有限公司
用地项目名称	新建项目
用地性质	仓储用地
用地位置	西青区赛达工业园
用地面积	104,743.90 平方米

（c）建设工程规划许可证

天津建合持有天津市规划局西青区规划分局于 2014 年 12 月 8 日核发的《建设工程规划许可证》（编号：2014 西青建证 0140），具体情况如下：

建设单位（个人）	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设项目名称	新建项目
建设位置	西青区王稳庄镇新源道 16 号
建设规模	67,203.36 平方米（地下 655.26 平方米，地上 67,203.36 平方米，计容建筑面积 125,395.81 平方米）

（5）施工许可

天津建合持有天津市西青区行政审批局于 2015 年 4 月 9 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：1201112015040903111），具体情况如下：

建设单位	天津中外运建合仓储服务有限公司
工程名称	新建项目（1#仓库、消防水泵房及消防水池、2#仓库、3#仓库、4#仓库、办公楼、配套用房、次门卫）
建设地址	西青区王稳庄镇新源道 16 号
建设规模	67,858.62 平方米
勘察单位	天津市勘察院
设计单位	中国建筑标准设计研究院有限公司
施工单位	中建一局集团第五建筑有限公司
监理单位	天津开发区泰达国际咨询监理有限公司
合同工期	139 天

（6）竣工验收

1）消防竣工备案

根据天津市公安局消防局于 2015 年 6 月 15 日出具的《建设工程竣工验收消防备案凭证》（津公消竣备字〔2015〕第 0015 号），天津建合已于 2015 年 6 月 15 日申报了新建项目建设工程的竣工验收消防备案并提供了备案材料，经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。

2）环保竣工验收

根据天津市西青区行政审批局于 2015 年 6 月 29 日出具的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》（津西审环许可验〔2015〕10 号），中外运天津西青王稳庄物流中心项目的厂房已通过环保验收，具体如下：

项目名称	天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目
建设单位	天津中外运建合仓储服务有限公司
建设地点	天津市西青区高端金融制品工业区盛兴路与新源道交口（新源道 16 号）
建设项目开工日期、试运行日期	2014 年 9 月、2015 年 9 月
工程占地	104,743.9 平方米
使用面积	67,858.62 平方米

项目实施内容及规模	总占地面积 104,743.9 平方米，建设仓储仓库房 4 座，办公楼 1 栋，配套用房 1 栋，次门卫 1 间、消防水泵房及消防水池。

3）规划验收

根据西青区规划分局于 2015 年 6 月 24 日核发的编号为 2015 西青建验证 0033 的《建设工程规划验收合格证》,天津中外运建合仓储服务有限公司新建项目已验收合格。

4）竣工证明

天津建合持有天津市西青区城乡建设管理委员会于 2015 年 8 月 7 日核发的《天津市建设工程竣工验收备案书》（编号：（西青）备字第 2015-026 号），具体情况如下：

工程名称	新建项目（1#仓库、消防水泵房及消防水池、2#仓库、3#仓库、4#仓库、办公楼、配套用房、次门卫）
建设单位	天津中外运建合仓储服务有限公司
建筑面积	67,858.62 ㎡
结构类型	钢排架/框架
勘察单位	天津市勘察院
设计单位	中国建筑标准设计研究院有限公司
监理单位	天津开发区泰达国际咨询监理有限公司
施工单位	中建一局集团第五建筑有限公司

6.成都空港物流项目

（1）立项备案

双流县发展和改革局于 2009 年 6 月 4 日出具《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目登记备案的通知》（双发改投资备案〔2009〕067 号），准予备案成都空港物流中心外运项目，项目具体信息如下：

项目名称	成都空港物流中心外运项目
建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
建设地点	拟在双流西南航空港经济开发区按规划要求选址
建设内容及规模	修建办公楼、仓库及其他配套设施，总建筑面积 42,500 平方米
建设周期	2009 年 11 月至 2010 年 12 月

成都市双流区发展和改革局于 2016 年 11 月 4 日出具《成都市双流区发展和改革局关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目登记备案的通知》（双发改投资备案〔2016〕168 号），准予备案中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目，项目具体信息如下：

项目名称	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
建设地点	成都市西航港口岸路 155 号
建设内容及规模	仓储配套用房建设，建筑面积约 8,500 平方米
建设周期	12 个月

（2）环境影响评价

成都空港持有双流县环境保护局于 2010 年 10 月 21 日出具的《双流县环境保护局关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目环境影响报告表的批复》（双环建[2010]337 号），经审核同意成都空港物流中心外运项目（该项目占地面积 100 亩，总建筑面积 42,500 平方米）按照环境影响报告表内容建设。

成都空港持有填报时间为 2019 年 8 月 28 日、备案号为 201951012200001184 的《建设项目环境影响登记表》，已就中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目的环境影响登记表完成备案。

（3）节能审查

根据成都市双流区发展和改革局分别于 2016 年 11 月 11 日、2023 年 4 月 7 日出具的《固定资产投资项目节能登记表》及《成都市双流区固定资产投资建设项目节能审查备案》，成都空港物流中心冷库改建项目已填写节能登记表且成都空港物流中心外运项目已提交节能报告并予以备案。

（4）规划许可

1）选址意见书

经核查，成都空港未办理成都空港物流项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据成都空港物流项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单

位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。根据双流县发展和改革局出具的《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目登记备案的通知》，成都空港物流项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

2）建设用地规划许可证

成都空港持有双流县规划管理局 2011 年 7 月 12 日核发的《建设用地规划许可证》（地字第 510122201121053 号），具体情况如下：

用地单位	中外运（成都）空港物流有限公司
用地位置	双流县西航港
用地性质	仓储用地
用地面积	净用地面积 100 亩[34]，另代征 22.40 亩

3）建设工程规划许可证

成都空港持有成都市双流区规划管理局于 2011 年 11 月 24 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 510122201131132 补号），具体情况如下：

建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
建设项目名称	仓库、办公室及门卫等配套设施
建设位置	双流县西航港街道
建设规模	总建筑面积 44,787.94 平方米（其中地下 116.90 平方米） 消防水池面积 405.67 平方米不计入总建筑面积

成都空港持有成都市双流区规划建设局于 2018 年 10 月 22 日核发的《建设工程规划许可证》（建字第 510122201830596 号），具体情况如下：

建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
建设项目名称	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目

[34] 根据成都空港确认，《建设用地规划许可证》载明净用地面积 100 亩，略大于《国有建设用地使用权出让合同》《国有土地使用证》记载宗地面积以及不动产权证宗地面积 66,663.84 平方米，前述面积误差系测量误差导致。

建设位置	双流区西航港
建设规模:	4,033.98 平方米

（5）施工许可

成都空港持有双流县城乡建设局于 2012 年 4 月 17 日核发的《建筑工程施工许可证》（双施【2012】编号 043 号），具体情况如下：

建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称	成都空港物流中心外运项目 2#、3#、5#建筑
建设地址	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设规模	29,945.95 ㎡
设计单位	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位	四川贵通建设集团有限公司
监理单位	四川泰兴建设管理有限责任公司
合同工期	2010 年 3 月-2011 年 2 月

成都空港持有双流县城乡建设局于 2012 年 4 月 17 日核发的《建筑工程施工许可证》（双施[2012]编号 044 号），具体情况如下：

建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
工程名称	成都空港物流中心外运项目 1a#、1b#、4#建筑
建设地址	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设规模	14,841.99 ㎡
设计单位	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位	四川省建筑机械化工程公司
监理单位	四川泰兴建设管理有限责任公司
合同工期	2010 年 3 月-2011 年 1 月

成都空港持有成都市双流区规划建设局于 2018 年 11 月 12 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：510116201811120201），具体情况如下：

建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司

工程名称	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
建设地址	双流区西航港街道星月社区 6 组、寺圣社区 5 组
建设规模	4,033.98（平方米）
勘察单位	中冶成都勘察研究总院有限公司
设计单位	四川中颐建筑设计院有限责任公司
施工单位	四川招港建设有限公司
监理单位	晨越建设项目管理集团股份有限公司
合同工期	289 天（日历天）

（6）竣工验收

1）消防竣工验收

双流县公安消防大队于 2011 年 10 月 9 日出具《关于中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目工程消防验收是否符合有关消防规范的复函》（双公消函[2011]104 号），载明中外运（成都）空港物流有限公司外运项目竣工图纸已收悉，消防大队对该工程进行了消防验收，符合国家相关技术标准。

双流区住房建设和交通局于 2019 年 11 月 27 日出具《成都市双流区住房建设和交通局建设工程消防验收意见书》（双住建交消验字〔2019〕第 027 号），中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目经进行实体抽查后认为该项目消防设施设备符合项目消防设计、验收规范要求，综合评定该工程消防验收合格。

2）环保竣工验收

双流县环境保护局于 2013 年 3 月 28 日出具《中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心外运项目项目环保正式验收批复》（双环建验[2013]11 号），对成都空港物流中心外运项目验收合格，同意正式投产。

根据扩建部分开发建设时适用的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》第十七条的规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》也明确其适用范围为编制环境影响报告书（表）并根据环保法律法规的规定由建设单位实施环境保护设施竣工

验收的建设项目以及相关监督管理。因此，编制环境影响登记表的项目无需进行竣工环保验收。因成都空港物流项目的扩建部分持有填报时间为 2019 年 8 月 28 日备案号为 201951012200001184 的《建设项目环境影响登记表》，属于编制环境影响登记表的项目，因此根据其开发建设时适用的规定，无需进行竣工环保验收。

3）规划验收

根据双流县规划管理局于 2012 年 3 月 19 日核发的编号为验字第 510122201251014 号的《建设工程规划合格证》及成都市双流区规划和自然资源局于 2019 年 12 月 3 日核发的编号为成规核字第 510122201950374 号的《成都市建设工程规划核实意见书》，仓库、办公楼及门卫等配套设施、扩建项目均已验收合格。

4）竣工证明

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 8 月 20 日出具的编号为 2013-303 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称	成都空港物流中心外运项目 2#、5#建筑
工程地点	双流空港物流园口岸路 155 号
建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模	14,989.33 平方米
结构类型	框架
工程用途	仓储
报建日期	2010 年 4 月 24 日
竣工验收日期	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号	510122201131132
施工许可证号	双施 2012-043
勘察单位	成都双流县地质勘察队
设计单位	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
施工单位名称	四川贵通建设集团有限公司
监理单位	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期	2013 年 8 月 20 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 8 月 20 日出具的编号为 2013-304 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称	成都空港物流中心外运项目 3#

工程地点	双流空港物流园口岸路 155 号
建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模	14,956.62 平方米
结构类型	框架
工程用途	仓储
报建日期	2010 年 4 月 24 日
竣工验收日期	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号	510122201131132
施工许可证号	双施 2012-043
勘察单位名称	成都双流县地质勘察队
设计单位名称	信息产业电子第十一设计研究院有限公司
监理单位名称	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期	2013 年 8 月 20 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 9 月 10 日出具的编号为 2013-310 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称	成都空港物流中心外运项目 1#a、4#建筑
工程地点	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模	4,057.39 平方米
结构类型	框架
工程用途	工业
报建日期	2010 年 4 月 8 日
竣工验收日期	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号	建字第 51012220113113 号
施工许可证号	双施[2012]044
勘察单位名称	成都市双流县地质勘察队
设计单位名称	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司

施工单位名称	四川省建筑机械化工程公司
监理单位名称	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期	2013 年 9 月 10 日

成都空港持有双流县城乡建设局于 2013 年 9 月 10 日出具的编号为 2013-311 的《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称	成都空港物流中心外运项目 1#b 仓库
工程地点	西航港经济开发区口岸路 155 号
建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司
工程规模	10,784.6 平方米
结构类型	钢结构
工程用途	工业
报建日期	2010 年 4 月 8 日
竣工验收日期	2011 年 10 月 27 日
规划许可证号	建字第 51012220113113 号
施工许可证号	双施[2012]044
勘察单位名称	成都市双流县地质勘察队
设计单位名称	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
施工单位名称	四川省建筑机械化工程公司
监理单位名称	四川泰兴建设管理有限责任公司
备案日期	2013 年 9 月 10 日

就成都空港物流中心扩建项目，成都空港持有成都市双流区住房建设和交通局于 2019 年 12 月 31 日出具的《并联竣工验收通知书》，规划、人防、国安、消防、质量并联竣工验收通过，具体情况如下：

工程名称	中外运（成都）空港物流有限公司成都空港物流中心扩建项目
工程地点	双流区西航港街道星月社区 6 组、寺圣社区 5 组
建设单位	中外运（成都）空港物流有限公司

建筑面积	4,050.51 平方米
项目类型	房屋建筑
施工单位	四川招港建设有限公司
建筑性质及用途	仓储物流

（三）基础设施资产的投保情况

1.瑞达无锡物流项目

经核查瑞达无锡提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，截至尽调基准日，相关投保人已就瑞达无锡物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下:

（1）财产一切险

险种	财产一切险
保单号	PQYC202444030000008058-04
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	瑞达无锡仓储服务有限公司
投保标的名称	无锡中外运国际物流中心
投保标的范围	1#门卫、2#仓库（A 库）、3#仓库（B 库）、4#水泵房
标的地址	江苏省无锡市新吴区 18 号
投保金额	RMB160,000,000.00
免赔设定	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）

地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种	公众责任险
保单号	PZAB202444030000002644
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	瑞达无锡仓储服务有限公司
保险责任	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

2.瑞达昆山物流项目

经核查瑞达昆山提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任保险单》，截至尽调基准日，相关投保人已就瑞达昆山物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下:

（1）财产一切险

险种	财产一切险
保单号	PQYC202444030000008058-04
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
投保标的名	昆山中外运国际物流中心

称	
投保标的范围	1 号仓库、2 号仓库
标的地址	中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号
投保金额	RMB153,000,000.00
免赔设定	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种	公众责任险
保单号	PZAB202444030000002644
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
保险责任	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔	人身伤害免赔额：无 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

3.瑞达金华物流项目

经核查瑞达金华提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》、保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，截至尽调基准日，相关投保人已就瑞达金华物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司

投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种	财产一切险
保单号	PQYC202444030000008058-04
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	瑞达（金华）仓储服务有限公司
投保标的名称	金华中外运国际物流中心
投保标的范围	1 号库、2 号库、3 号库、4 号库、5 号库、6 号库、7 号库、办公、食堂
标的地址	浙江省金华市金东区金港大道东 988 号
投保金额	RMB211,000,000.00
免赔设定	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种	公众责任险
保单号	PZAB202444030000002644
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	瑞达（金华）仓储服务有限公司
保险责任	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
免赔额	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二

	十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

4.昆山千灯物流项目

经核查昆山供应链提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 号的《财产一切险保险单》及保单号为 PZAB202444030000002644 号的《公众责任险保险单》，截至尽调基准日，相关投保人已就昆山千灯物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保了财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种	财产一切险
保单号	PQYC202444030000008058-04
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	昆山中外运供应链有限公司
投保标的名称	中外运昆山千灯仓库
投保标的范围	1 号仓库、2 号仓库、办公楼、物业及设备用房
标的地址	昆山市千灯镇瞿家路 666 号
投保金额	RMB223,000,000.00
免赔设定	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种	公众责任险
保单号	PZAB202444030000002644
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	昆山中外运供应链有限公司
保险责任	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失

	时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔	人身伤害免赔额：无 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

5.天津建合物流项目

根据天津建合提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》以及保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，截至尽调基准日，相关投保人已就天津建合物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保财产一切险以及公众责任险，主要约定如下:

（1）财产一切险

险种	财产一切险
保单号	PQYC202444030000008058-04
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	天津中外运建合仓储服务有限公司
投保标的名称	中外运天津西青王稳庄物流中心
投保标的范围	1 号次门卫、2 号配套办公、3 号配套用房、4 号地下消防水泵房、5 号高标仓、6 号高标仓、7 号高标仓、8 号高标仓
标的地址	天津市西青区王稳庄镇开发区新源道 16 号
投保金额	RMB248,000,000.00
免赔设定	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

（2）公众责任险

险种	公众责任险
保单号	PZAB202444030000002644
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	天津中外运建合仓储服务有限公司
保险责任	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔	(1) 人身伤害免赔额：无 (2) 第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

6.成都空港物流项目

根据成都空港提供的保单号为 PQYC202444030000008058-04 的《财产一切险保险单》以及保单号为 PZAB202444030000002644 的《公众责任险保险单》，截至尽调基准日，相关投保人已就成都空港物流项目向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司投保财产一切险及公众责任险，主要约定如下：

（1）财产一切险

险种	财产一切险
保单号	PQYC202444030000008058-04
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	中外运（成都）空港物流有限公司
投保标的名称	中外运成都空港物流中心
投保标的范	A 号库、B 号库、C 号库、1 号办公楼、2 号办公楼、门卫、消防水泵房

围	
标的地址	中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号
投保金额	RMB161,000,000.00
免赔设定	本保险合同的每次事故免赔额为 RMB5,000
保险期限	从 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

2）公众责任险

险种	公众责任险
保单号	P PZAB202444030000002644
保险人	中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司
被保险人	中外运（成都）空港物流有限公司
保险责任	被保险人在经营业务过程中发生意外事故，造成第三者人身伤亡和财产损失时所应承担的法律责任；依据“主条款”、“附加条款”、“特别约定”等确定，以及保险人书面同意的诉讼费用
责任限额	单次及累计责任限额：RMB5,000,000.00
保险免赔	（1）人身伤害免赔额：无 （2）第三者财产损失免赔额：RMB1,000 （如果某次事故涉及多个免赔额，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。除非另有规定，该免赔额不适用于保单项下的补充赔偿项目。）
保险期限	自 2025 年 1 月 1 日零时或原保单终止日期第二天零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止（包括首尾两天）
地域范围	中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾）

截至本财务顾问报告出具日，基础设施项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买财产一切险和公众责任险。

六、基础设施资产的流转条件和限制

（一）中国法律规定及相关文件约定的转让限制及批准

1.中国法律及相关文件对股权转让的规定及批准

（1）根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，中国外运直接或间接持有项目

公司 100%股权及/或权益。根据中国外运的股权结构，中国外运为一家国有控股企业。中国外运以转让项目公司 100%股权及/或权益的方式申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金应属于《企业国有资产交易监督管理办法》[35]中规定的企业产权转让行为，原则上通过产权市场公开进行。同时，根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》[36]第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》[37]第三条的相关规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。中国外运的实际控制人招商局集团已向国务院国有资产监督管理委员会申请批准本项目所涉及的国有产权非公开协议转让事宜，并于 2023 年 9 月 11 日取得国务院国有资产监督管理委员会出具的《关于中国外运股份有限公司部分仓储物流资产开展基础设施公募 REITs 项目试点有关事项的批复》（国资产权〔2023〕448 号），原则同意以非公开协议转让方式实施所涉及的产权转让事项；

（2）中国外运系香港联合交易所有限公司（简称“**联交所**”）主板上市公司，根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（简称“**《香港上市规则》**”）第 15 项应用指引，中国外运将其现有集团全部或部分资产或业务在其他地方分拆作独立上市（简称“**分拆上市**”）的建议须呈交联交所审批。2022 年 12 月 2 日，联交所上市委员会向中国外运出具书面通知，同意中国外运根据《香港上市规则》第 15 项应用指引进行本次分拆上市，附条件豁免严格遵守《香港上市规则》第 15 项应用指引第 3（f）段项下有关本次分拆上市的保证配额的适用规定，并保留撤回和修改该等同意和豁免的权利；

（3）根据对中国外运 2025 年 4 月 1 日的企业信用报告、瑞达无锡 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、瑞达昆山 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、瑞达金华 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、昆山供应链 2025 年 3 月 21 日的企业信用报告、天津建合 2025 年 1 月 3 日的企业信用报告、成都空港 2025 年 3 月 22 日的企业信用报告以及原始权益人、项目公司提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，就项目公司股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

---

[35] 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号），2016 年 6 月 24 日发布并实施。

[36] 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），2022 年 5 月 19 日发布并实施。

[37] 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），2022 年 5 月 16 日发布并实施。

1）原始权益人与中国银行股份有限公司北京分行于 2024 年 7 月 18 日签署了《流动资金借款合同》（编号：2024001RL005）。根据《流动资金借款合同》第十一条第 2 款的约定，原始权益人在进行可能影响其偿债能力的重大资产和债权转让等重大事项前，须事先征得贷款人的书面同意。贷款中国银行股份有限公司北京分行已于 2024 年 12 月 9 日出具书面同意，同意原始权益人以转让控股子公司 100%股权和/或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜，并确认前述行为不违反《流动资金借款合同》的约定，不会构成《流动资金借款合同》项下的违约事件或触发相关违约责任；

2）原始权益人与招商银行股份有限公司北京分行分别于 2020 年 8 月 4 日、2023 年 9 月 26 日签署两份《授信协议》（编号：2020 战略八授信 713、2023 战略八授信 1061）。根据《授信协议》第 6.2.8 款的规定，原始权益人在进行产（股）权转让、对外投资等重大事项前时须先征得贷款人的书面同意。贷款人招商银行股份有限公司北京分行已于 2024 年 6 月 6 日出具书面同意，在符合法律法规、中国外运内部决议且基础设施 REITs 项目发行规模不超过人民币 15 亿的条件下，同意原始权益人以转让控股子公司股权和/或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜并确认前述行为不违反《授信协议》的约定；

3）原始权益人与中外运长航财务有限公司[38]于 2016 年 8 月 31 日签署《中外运长航财务有限公司保函合同》（编号：BH2016010，简称“**《保函合同》**”）。根据《保函合同》第十八条的规定，原始权益人在进行重大资产和债权转让、重大对外投资等行动时，须事先征得财务公司的书面同意。招商局集团财务有限公司已于 2023 年 1 月 5 日出具书面同意，同意原始权益人以转让子公司股权或资产的方式开展基础设施 REITs 项目相关事宜并确认前述行为不违反《保函合同》的约定；

4）原始权益人在其发行的 2024 年度第一期中期票据项下的《中国外运股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》中明确，发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议。原始权益人将其持有

[38] 中外运长航财务有限公司现已更名为招商局集团财务有限公司。

的项目公司100%的股权及/或权益转让予中银资管（代表专项计划。受限于基金最终募集规模及原始权益人实际收到的转让对价金额，项目公司股权转让应未触发上述持有人会议可由受托管理人、发行人或增进机构书面提议召集的约定情形。

2.中国法律及相关文件对资产转让的规定及批准

（1）瑞达无锡物流项目

1）根据现行有效的《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》[39]（简称“**《城市房地产管理法》**”）第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《无锡土地出让合同》第十九条的规定，受让人按照合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权后，有权将合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让人认定符合按照合同约定进行投资开发，并完成开发投资总额的百分之二十五以上之条件。经核查，无锡物流已就《无锡土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，瑞达无锡物流项目已经全部建成，已满足上述法规及《无锡土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

2）瑞达无锡物流项目位于无锡新吴区综合保税区内并实行封关运行。根据《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》的规定，位于由海关等部门批准设立的保税区，实行封关运行的，属于保税区内涉及有关保税仓库等不动产参与 REITs 的，还须征得有管辖权的海关等部门同意。截至本财务顾问报告出具之日，就中国外运申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金尚未取得相关海关部门的意见。根据中国外运出具的承诺，如因海关主管部门

[39] 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》，2019 年 8 月 26 日发布，2020 年 1 月 1 日实施，下不同赘。

的监管原因，导致基础设施基金发行完成后未能完成瑞达无锡的交割的，中国外运将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保基础设施基金及投资者的权益；

（2）瑞达昆山物流项目

1）根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。经核查，昆山物流已就《昆山市国有土地使用权出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，瑞达昆山物流项目已经全部建成，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

2）瑞达昆山物流项目位于昆山综合保税区内并实行封关运行。根据《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》的规定，位于由海关等部门批准设立的保税区，实行封关运行的，属于保税区内涉及有关保税仓库等不动产参与 REITs 的，还须征得有管辖权的海关等部门同意。截至本财务顾问报告出具之日，就中国外运申请募集注册公开募集基础设施证券投资基金尚未取得相关海关部门的意见。根据中国外运出具的承诺，如因海关主管部门的监管原因，导致基础设施基金发行完成后未能完成瑞达昆山的交割的，中国外运将回购未能完成交割的基础设施项目权益，以确保基础设施基金及投资者的权益；

3）瑞达昆山与江苏昆山经济技术开发区管理委员会于 2023 年 1 月 18 日就瑞达昆山物流项目签署《昆山市工业用地项目投资发展监管协议》（简称“**《昆山监管协议》**”），约定瑞达昆山“确保在监管期内达产，达产年销售收入不低于 1,200 万元，年税收不低于 200 万元。另外，本次发行瑞达智汇昆山基础设施公募 REITs 项目将发生约 2,400 万元的纳税金额，将一次性完成缴纳。”且如瑞达昆山因自身原因，未能在监管期内达到约定销售、税收贡献，则由瑞达昆山与江苏昆山经济技术开发区管理委员会进一步友好协商解决。根据对《昆山监管协议》的核查，《昆山监管协议》不存在限制转让土地使用权、瑞达昆山股权的约定；

（3）瑞达金华物流项目

1）根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《金华土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照合同约定进行投资开发，完成开发投资总额（不包括出让价款）的百分之二十五以上；…。经核查，金华物流已就《金华土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，瑞达金华物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《金华土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

2）根据《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》[40]第七条的规定，转让工业用地的，园区和开发区等有关部门应收回优惠政策和政府基础设施配套的投入，否则，国土资源部门不予办理土地使用权过户手续。具体办法由市国土资源局会同相关部门制定。同时，根据《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》[41]第四条第 3 项的规定，加强工业用地的转让管理，项目开发投资必须达到总投资额的 25%以上（不含土地出让金），工业用地依法转让应按规定缴纳相关税费，并由政府收回原土地使用者取得该宗土地时所享受的优惠政策资金。原始权益人承诺，瑞达金华物流项目不涉及优惠政策和政府基础设施配套的投入，如因瑞达金华物流项目不动产权变更导致相关政府主管部门要求收回优惠政策及配套投入（如有）的，原始权益人将承担相应的支付义务；

（4）昆山千灯物流项目

[40] 《金华市人民政府关于加强工业项目用地管理切实提高集约用地水平的意见》（金政发〔2003〕190 号），2003 年 12 月 31 日发布。

[41] 《金华市人民政府关于加强全市工业项目集约用地管理的若干意见》（金政发〔2007〕48 号），2007 年 7 月 4 日发布。

根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据《千灯土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；…。经核查，昆山供应链已就《千灯土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，昆山千灯物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《千灯土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

（5）天津建合物流项目

1）根据对外运投控与西青经济技术开发区管理委员会（简称“**西青管委会**”）已签署的《购地协议》的核查，如外运投控未能履行上述协议项下的义务以达到转让土地使用权的条件，则其应在征得西青管委会同意的前提下进行土地使用权的转让，否则其应向西青管委会承担相应的违约责任。根据津西党发〔2020〕11 号《天津市西青区委天津市西青区人民政府关于印发<西青开发区管理运营体制改革方案>的通知》，西青管委会承担的主要职能已经交由西青经济开发总公司（现为天津市西青经济开发集团有限公司，简称“**西青经开集团**”）承担，包括招商引资、企业运营与服务、融资建设等，西青管委会不再承担西青开发区的管理运营任务。据此并根据西青经开集团于 2023 年 8 月 22 日出具的《关于中国外运股份有限公司申报发行基础设施 REITs 的意见》，西青经开集团对中国外运以转让天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权的方式、以天津建合物流项目作为基础设施项目申报发行基础设施 REITs 之事项无异议，如后续在执行《购地协议》过程中涉及任何义务履行事项，同意由外运投控进一步履行；

2）根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用

地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。根据天津建合与西青区国土局签订的《天津土地出让合同》第二十四条的规定，受让人按照合同约定支付土地出让金，办理国有建设用地使用权登记，取得出让国有建设用地使用权后，有权将合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押，首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期国有建设用地使用权的，应当经出让人认定符合下列第（一）项规定之条件：（一）受让人应按照合同约定进行投资开发，并经出让人认定完成开发投资总额的25%以上，方可转让；…。经核查，天津建合已就《天津土地出让合同》项下出让用地取得《房地产权证》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，天津建合物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《天津土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；

（6）成都空港物流项目

1）根据对外运发展与成都航空物流园区管理委员会于2009年2月12日就外运发展成都空港物流中心的开发建设及投资合作签署的《投资协议书》（简称“**《投资协议书》**”）的核查，《投资协议书》中不存在限制转让土地使用权、成都空港股权的约定；

2）根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。根据成都空港与双流县国土资源局签订的《成都土地出让合同》第二十一条的规定，受让人按照合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定之条件：（一）按照合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；…。经核查，成都空港已就《成都土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，成都空港物流项目已经全部建成，已满足上述法规和对应《成都土地出让合同》约定的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件。

（二）基础设施项目转让的内部决策程序

就项目公司及SPV股权转让事宜，已取得的内部授权文件情况如下：

1.中国外运

原始权益人中国外运于2022年6月15日召开第三届董事会第十二次会议，并出具《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募REITs申请发行工作的议案》，同意中国外运作为发起人及原始权益人，以其下属公司分别持有的6处仓储物流资产[42]作为底层基础设施项目，开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其直接或间接（如通过其新设特殊目的载体SPV公司持有各项目公司100%股权等方式）持有的各项目公司（即其下属公司或其通过包括但不限于派生分立等方式所形成的持有相应仓储物流资产的公司）100%股权向专项计划及本项目转让；此外，原始权益人中国外运另于2024年6月11日召开第四届董事会第一次会议，并出具《中国外运股份有限公司第四届董事会第一次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募REITs申请发行工作相关授权续期的议案》，同意继续授权公司经营管理层在符合法律法规及监管政策要求的前提下，根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理基础设施公募REITs申报、注册及发行相关事宜，授权有效期自公司董事会审议通过议案之日起24个月，具体授权范围与2022年6月15日董事会审议通过的内容一致。

2.瑞达无锡

就瑞达无锡的股权重组事宜，瑞达无锡的唯一股东外运长江于2023年10月15日出具《中国外运长江有限公司股东会决议》，同意以无锡物业资产（即瑞达无锡物流项目）作为底层基础设施项目开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其持有的项目公司和/或分立公司（即届时持有相应物业资产的公司）100%股权直接或间接向专项计划及本项目转让的方式，具体实施方案以中国外运和相关监管机构最终确认为准。

[42] 根据《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，6处仓储物流资产包括：
(1) 位于昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号的昆山中外运物流中心；
(2) 位于昆山市千灯镇瞿家路666号的中外运昆山千灯仓库；
(3) 位于无锡市新吴区新都路18号的无锡中外运物流中心；
(4) 位于金华市金东开发区金港大道东988号的金华中外运国际物流中心；
(5) 位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号的中外运天津西青王稳庄物流中心；及
(6) 位于成都市双流区西航港街道口岸路155号的中外运成都空港物流中心。

3.瑞达昆山

就瑞达昆山的股权重组事宜，瑞达昆山的唯一股东外运长江于 2023 年 10 月 15 日出具《中国外运长江有限公司股东会决议》，同意以昆山保税物流园资产（即瑞达昆山物流项目）作为底层基础设施项目开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其持有的项目公司和/或分立公司（即届时持有相应物业资产的公司）100%股权直接或间接向专项计划及本项目转让的方式，具体实施方案以中国外运和相关监管机构最终确认为准。

4.瑞达金华

就瑞达金华的股权重组事宜，瑞达金华的唯一股东中国外运于 2022 年 6 月 15 日召开第三届董事会第十二次会议，并出具《中国外运股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作的议案》，同意中国外运作为发起人及原始权益人，以其下属公司分别持有的 6 处仓储物流资产作为底层基础设施项目，开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，通过包括但不限于将其直接或间接（如通过其新设特殊目的载体 SPV 公司持有各项目公司 100%股权等方式）持有的各项目公司（即其下属公司或其通过包括但不限于派生分立等方式所形成的持有相应仓储物流资产的公司）100%股权向专项计划及本项目转让。此外，原始权益人中国外运另于 2024 年 6 月 11 日召开第四届董事会第一次会议，并出具《中国外运股份有限公司第四届董事会第一次会议决议》，会议通过《关于开展基础设施公募 REITs 申请发行工作相关授权续期的议案》，同意继续授权公司经营管理层在符合法律法规及监管政策要求的前提下，根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理基础设施公募 REITs 申报、注册及发行相关事宜，授权有效期自公司董事会审议通过议案之日起 24 个月，具体授权范围与 2022 年 6 月 15 日董事会审议通过的内容一致。

5.昆山供应链

就昆山供应链的股权重组事宜，根据《香港境外法律意见书》，受限于《香港境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，香港境外律师认为：（i）根据外运香港的公司注册证书，昆山供应链唯一股东外运香港为一家于 2003 年 1 月 15 日根据《公司条例》（香港法例第 32 章）于香港注册成立之有限公司；根据公司注册处于 2025 年 5 月 6 日发出之《公司迄今仍注册证书》，外运香港截至 2025 年 5 月 6 日仍有效存续；根

据在破产管理署日期为 2025 年 5 月 6 日获得之报告，截至该等报告出具之日，并无任何针对外运香港而做出的接管、破产、解散或清盘程序纪录；（ii）外运香港签署、交付和履行其为缔约方的交易文件及其项下拟进行之股权转让都已依法履行必要的公司授权程序，无须取得任何香港政府部门的命令、同意、许可、证照或批准，且在任何方面都不会违反香港的适用法律及其组织章程大纲及细则。因此，昆山供应链境外股东外运香港进行昆山供应链 100%股权转让已取得有效的内部授权。

6.天津建合

根据《BVI 境外法律意见书》，受限于《BVI 境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，BVI 境外律师认为：（i）天津建合唯一股东诚创公司系根据《英属维尔京群岛商业公司法（2004 年）》合法成立的有限责任公司，并根据英属维尔京群岛法律有效存续；（ii）诚创公司具备所有必需的能力和权力，以签署和交付股权转让协议，并已采取一切必要行动，以授权签署和交付股权转让协议，且签署和交付股权转让协议以及履行其项下的义务不会违反英属维尔京群岛的适用法律及其公司章程。因此，天津建合境外股东诚创公司进行天津建合 100%股权转让已取得有效的内部授权。

7.成都空港

根据中国外运总经理办公室于 2021 年 9 月 18 日出具的《中国外运股份有限公司 2021 年第 14 期（总第 365 期）总经理办公会会议决议》[（2021）运股办字（总经理办公会）14 号]及招商局集团有限公司于 2021 年 10 月 25 日出具的《关于瑞达项目设立 15 家法人企业的批复》（招发战略字〔2021〕530 号），并结合外运发展的确认，其均同意成都空港的股权重组。

七、基础设施项目运营概况

（一）基础设施项目历史运营情况

瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目分别于 2009 年 9 月、2010 年 5 月、2012 年 6 月、2016 年 9 月、2015 年 8 月和 2013 年 9 月投入运营，均已稳定运营超过 3 年，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第 8 条第（3）项关于基础设施项目原则上运营 3 年以上的要求。

基础设施资产历史的营业收入主要包括租约合同约定产生的租金收入、管理费收入

和其他收入，其他收入主要包括光伏收入等；营业成本及费用主要包括物业费、折旧与摊销、水电能源费、修理费、安全生产费、增值税附加、房产税等。

基础设施项目历史现金流情况如下表：

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
瑞达无锡			
营业收入	1,678.40	1,557.06	1,447.01
营业成本	649.42	667.19	609.41
净利润	550.00	497.86	504.41
经营性净现金流	971.70	826.99	681.41
瑞达昆山			
营业收入	1,364.29	1,293.51	1,167.17
营业成本	614.81	585.21	566.16
净利润	340.32	325.51	246.25
经营性净现金流	993.18	578.40	855.14
瑞达金华			
营业收入	1,997.51	1,954.08	1,726.11
营业成本	1,010.32	1,018.01	799.62
净利润	374.15	315.52	232.32
经营性净现金流	1,445.24	873.94	1,333.11
昆山供应链			
营业收入	1,762.65	1,678.95	1,588.14
营业成本	768.38	809.79	740.29
净利润	569.06	662.70	580.30
经营性净现金流	1,146.04	1,233.26	278.12
天津建合			
营业收入	2,513.69	2,477.31	2,401.51
营业成本	1,453.14	1,539.19	1,518.09
净利润	530.86	377.64	52.49
经营性净现金流	1,708.93	1,677.69	1,396.81
成都空港			
营业收入	1,387.42	1,447.05	1,185.53
营业成本	841.59	791.12	787.45

净利润	196.70	306.69	98.77
经营性净现金流	722.91	698.36	555.51
汇总			
营业收入	10,703.96	10,407.96	9,515.47
营业成本	5,337.66	5,410.51	5,021.02
净利润	2,561.09	2,485.92	1,714.54
经营性净现金流	6,988.00	5,888.64	5,100.10

合并口径下，2022 年度、2023 年度和 2024 年营业收入分别为 9,515.47 万元、10,407.96 万元和 10,703.96 万元，营业收入稳步提升，项目运营情况良好。2022 年度、2023 年度、2024 年净利润分别为 1,714.54 万元、2,485.92 万元和 2,561.09 万元，EBITDA 分别为 6,189.41 万元、7,132.44 万元及 6,997.73 万元，净利润随营业收入稳步提升。

（二）免租期协定

采用整租模式的 5 个项目在已签署的整租协议中未约定免租期；采用散租模式的成都空港与承租人在商务谈判后对免租期等相关条款进行确定，一般免租期结合租户是否需要装修、租赁合同期限、租赁面积、租金水平、租金增长率、市场供求关系等综合因素考虑，具体条款在租赁协议中约定。

（三）基础设施项目历史出租率和收缴率情况

1.基础设施项目历史出租率

截至 2024 年 12 月 31 日，6 个基础设施项目整体出租率为 95.62%，存续租户数量 29 个，除成都空港物流项目外，其余 5 个基础设施项目均采用整租模式。

2024 年 12 月末时点出租率情况如下：

项目名称	2024 年 12 月末租户数量（个）	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	2024 年末已出租面积（平方米）	2024 年末出租率[43]
瑞达无锡物流项目	1	38,006.29	37,471.88	38,006.29	100%
瑞达昆山物流项目	1	35,465.32	35,291.16	35,465.32	100%
瑞达金华物流项目	1	76,371.08	73,809.58	66,551.51	90%
昆山千灯物流项目	1	40,575.55	39,701.23	39,701.23	100%
天津建合物流项目	1	66,167.83	65,044.16	65,044.16	100%

[43] 根据项目已签署的租约统计项目出租率；除瑞达无锡和瑞达昆山物流项目按建筑面积签署整租协议，其余项目均按照可租赁面积签署，两种签约方式均符合市场惯例。

成都空港物流项目	24	48,814.54	48,346.92	41,770.05	86%
合计	**29**	**305,400.61**	**299,664.93**	**286,538.56**	**95.62%**

历史三年平均出租率[44]情况如下：

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年[45]
瑞达无锡物流项目	100%	100%	100%
瑞达昆山物流项目	100%	100%	100%
瑞达金华物流项目	90%	90%	90%
昆山千灯物流项目	100%	100%	100%
天津建合物流项目	100%	99.7%	97.4%
成都空港物流项目	87%	88%	89%

2.基础设施项目历史收缴率

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目报告期内的租金收缴情况具体如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
瑞达无锡物流项目	100%	100%	100%	100%
瑞达昆山物流项目	100%	100%	100%	100%
瑞达金华物流项目	100%	100%	100%	100%
昆山千灯物流项目	100%	100%	100%	100%
天津建合物流项目	100%	100%	100%	100%
成都空港物流项目	100%	100%	100%	100%

其中，成都空港物流项目 2024 年 12 月 31 日有五个商户存在推迟付款的情况，截至 2025 年 3 月 7 日，所有租户款项均已收齐。同时，本项目在签署的合同中会约定一定金额的保证金，可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租金损失。本项目上市后，运营管理机构将协助收缴延迟支付的租金，如项目发生租金推迟付款的情况，将按推迟付款的租金占年应收租金的比例暂扣运营管理机构的基本管理费，直至推迟付款的租金收齐后支付。

（四）基础设施项目租金水平及租金增长率

1.整租项目

[44] 同上。

[45] 2022 年平均出租率仅计算整租协议开始履行后的平均出租率，因为签订整租协议之前，业务模式不同，无法单独统计项目出租率

项目名称	整租方	行业	租赁面积（平方米）	合同起始日期（年/月/日）	合同终止日期（年/月/日）	2024 年 12 月末综合租金单价（每日每平方米计租面积，元，不含税）	合同期内租金单价年增长率
瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	物流业	38,006.29	2022/2/1	2027/1/31	1.1448	4%
瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	物流业	35,465.32	2022/2/1	2027/1/31	1.0198	4%
瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	物流业	66,551.51	2022/2/1	2027/1/31	仓库、雨棚：0.7888；办公区域：0.3033	3%
昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	物流业	39,701.23	2022/4/1	2027/3/31	1.1761	4%
天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	物流业	35,735.66	2023/4/1	2028/3/31	0.9568	4%
			29,308.50	2023/8/1	2028/7/31	0.9568	

2.散租项目

截至尽调基准日，按在执行合同统计，成都空港物流项目的平均租金及管理费（不含税）合计为 0.90 元/平方米/天，合同租赁年期一般为 1 至 3 年，现有租赁合同的最晚到期日为 2028 年 4 月。24 个租户中，有 7 个客户在执行租约中约定的租期内租金增长率约为 1%-3%，其余租户租期内租金不增长。

（五）租户集中度

截至尽调基准日，基础设施项目签约租户共计 29 个，5 个整租方的租赁面积合计占基础设施总可出租面积比例为 81.68%，单一客户租赁面积占比最高为 22.21%，5 个整租项目的营业收入占基础设施项目总营业收入的比例为 87.04%。单个项目面积及收入占总体项目的比例来看，租户集中度相对较低，现金流来源较为分散。

项目名称	租户名称	租户数量（个）	可租赁面积（平方米）	已出租面积（平方米）	面积占比（已出租面积/总可出租	2024 年度营业收入（万元）	2024 年收入贡献占比（单个项目营业收入/基础设施项目

					面积）[46]		总营业收入）
瑞达无锡物流项目	无锡中外运物流有限公司	1	37,471.88	38,006.29	12.68%	1,678.40	15.68%
瑞达昆山物流项目	昆山中外运物流有限公司	1	35,291.16	35,465.32	11.83%	1,364.29	12.75%
瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流有限公司	1	73,809.58	66,551.51	22.21%	1,997.51	18.66%
昆山千灯物流项目	中外运物流供应链管理（昆山）有限公司	1	39,701.23	39,701.23	13.25%	1,762.65	16.47%
天津建合物流项目	中外运物流（天津）有限公司	1	65,044.16	65,044.16	21.71%	2,513.69	23.48%
成都空港物流项目	-	24	48,346.92	41,770.05	13.94%	1,387.42	12.96%
合计		**29**	**299,664.93**	**286,538.56**	**95.62%**	**10,703.96**	**100.00%**

1.整租项目及底层客户情况

中国外运是中国领先的第三方物流服务商，成立于 1950 年，拥有七十五年运营经验，积累了丰富的战略客户储备，本基金涉及五家整租方全部为中国外运全资及控股子公司。在中国外运的支持下，整租方拥有强大的市场开发和服务能力，能最大程度提升基础设施 REITs 入池整租项目的表现，有能力持续补充储备客户，具备比较高的安全边际，项目运营稳定性较高。整租方所在区域均为中国外运深耕多年、实力较强且持续做强做大的市场，仓储资源作为整租方提供综合物流服务的核心资源，有广泛且持续的需求，且长期以来整租方与项目公司坚持市场化定价机制，保障入池资产与整租方具备市场化合作的能力。针对基础设施项目中的五个整租项目，整租方和项目公司已续签五年租约，五个整租项目的租赁期将延续至 2032 年 1 月、3 月及 2033 年 3 月、7 月，保证了整租方和项目公司的长期稳定合作。同时中国外运出具了同业竞争和利益冲突防范措施承诺，承诺基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目[47]，并通过设置十二个月不通知即自动续约，以及设置提前退租违约金条款等一系列缓释措施在一定程度上深度绑定了整租方和入池资产，整租方到期不续租风险较小，保证了项目运营

[46]根据项目已签署的租约统计项目出租率；除瑞达无锡和瑞达昆山物流项目按建筑面积签署整租协议，其余项目均按照可租赁面积签署，两种签约方式均符合市场惯例。

[47] 中国外运出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺基础设施基金发行后，中国外运及下属公司在开展业务过程中如需租赁仓储基础设施的，将公平地对待中国外运直接或间接持有的在中国境内所投资或管理的竞品项目 （合称“竞品项目”）、基础设施基金所持有的基础设施项目以及基础设施项目的直接持有人所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治区等）范围内的第三方持有的竞品项目。基于合理和公平的条款在同等条件下将优先承租基础设施项目。

的稳定性。

（1）整租方综合物流服务运营情况

1）商业模式

整租方均为中国外运全资及控股子公司，主要为客户提供综合物流服务。根据所提供服务内容不同，可划分为合同物流服务与货运代理服务。合同物流主要为客户提供“仓干配一体化综合服务”，定制化较高；货运代理服务为客户提供包括报关、清关、仓储、提送货、装箱、集疏港等在内的全程供应链服务，服务同质化较高。仓储资源作为提供合同物流和货运代理的重要节点，对于提供稳定服务来说是不可或缺的。整租方以仓库为基础，配合强大的物流网络支持，为底层客户提供综合物流服务。

a）合同物流服务

合同物流服务基于客户需求，深入了解客户所在行业及客户本身的业务特质为客户提供量身定制物流解决方案，并通过其自有或可控的资源（仓储物流资源、运输资源、人工）将上述方案顺利实施落地。服务内容主要包括为客户提供包括采购物流、生产物流和销售物流等全程物流服务，同时还提供物流方案设计咨询，供应链优化等增值服务。服务环节一般包括仓储物流服务（库内操作包括但不限于储存、库存管理、盘点、贴标、包装、查验等）、干线运输服务及城市配送服务，即“仓干配一体化服务”。该类业务公司主要按照目标行业进行管理，公司目前在消费品及零售、汽车及新能源、电子及高科技等多个行业及领域具有领先的方案解决能力，已与境内外众多知名企业建立了良好的长期合作关系。合同物流服务主要受宏观经济、国内制造业和消费市场变化等因素影响，即该服务与国内需求变化的相关度较高。

具体而言，以本次入池的昆山千灯项目整租方的底层客户国内某零售业龙头企业为例，该企业需要管理不同品类的零售商品，并依据全国 100 多家门店的库存储备状况，动态规划补货与货品调配方案，并确保将货品按时、准确地运送至各个门店。中国外运通过规划最优物流运输路径的方式将核心存储仓库选定在了昆山千灯项目，并为客户在昆山千灯的仓库搭建了 24 小时不间断运行的物流分拣线，以提升货物分拣效率。同时，以昆山千灯项目为核心枢纽，为客户提供整车运输与零担运输服务，成功构建起覆盖全国 100 余家门店的综合定制化供应链体系。

b）货运代理服务

货运代理是为客户提供端到端的全程（或部分）物流的服务，具体包括报关、清关、报检、制单、订舱配载（订舱即指申请预订运输舱位，配载即根据货物和运输工具情况

合理安排货物装载位置）、仓储、提送货、装箱、集疏港等与货运相关的多环节物流服务等。中国外运的货运代理业务以进出口货运代理业务为主，主要服务于国内进出口贸易商以及其他中小型的货运代理企业，该类服务与货物进出口对外贸易密切相关。

具体而言，以本次入池的瑞达昆山项目整租方的底层客户国内某贸易公司为例，该企业主要经营印刷电路板、金属制品、塑料制品、液晶显示器（LCD）/液晶显示模组（LCM）等业务；应用领域涵盖工业、电信、医疗、新能源等多个行业。瑞达昆山项目整租方与该客户签订了长期合作协议，为其提供国际物流运输服务，包括进出口货物的订舱配载、报关、提送货、装箱等与货运相关服务

2）盈利模式

a）合同物流

合同物流业务收入端主要根据公司所投入的资源和提供的服务环节予以收费，不同客户根据服务的内容，收费方式会有所差异，一般而言收费报价主要包括以下四种：其一，整租方提供货物存储服务，该项服务依据货物占用仓库面积大小、占用时间长短进行收费。其二，整租方提供一系列库内操作服务，其中主要包含货物的出入库搬运操作、库内货架搬运上下作业、货物拆装箱作业、分拣作业以及其他人工服务等，收费标准按照操作的货箱数量、货箱体积、货箱重量抑或是操作所耗费的时间来确定；其三，整租方为客户提供货物运送服务，按货物的重量、运输次数、路线长度收费；其四，增值服务，整租方可为客户提供基于供应商的管理库存服务，即整租方可以为客户的供应商定期提供不限于销售数据、库存水平等信息，从而可以让供应商主动地管理和控制客户的库存，以达到优化供应链库存管理、提高供应链效率和效益的目的。成本端主要就是所投入的自有或外采可控的仓储资源、运输资源以及人力资源成本。

b）货运代理

货运代理服务根据客户不同需求组合不同环节的服务能力，单一环节标准化程度较高、定制化服务较少。收费方面，根据与客户签订合同的不同，收费方式也有所差异，总体来说整租方会依据货物的批次数量，或者货物的实际重量、体积等货量指标，抑或是货物的具体件数来收取相应的报关报检费用、单证操作费用、提箱费用以及各类地面操作及代理费用。

c）收费方式及盈利模式

各项服务的价格，通常会在整租方与客户签订的综合服务合同中予以明确约定。每当产生服务行为后，整租方会按照既定的周期，一般是以月为单位，向客户发送结算清

单。客户在收到结算单后，会对其中的服务内容、数量、单价及总价等各项信息进行仔细核对确认。待客户确认结算单内容无误后，便会依照约定，向整租方支付相应的服务费用。

成本端，两种业务模式主要业务成本包括仓库、车辆、人员等固定投入，以及支付给供应商（如车队、铁路公司、港口、航空公司等）的浮动运费成本。整租方利用中国外运总部与关键供应商的战略合作，可获取更优惠的运价、仓储费率及各类增值服务，有效降低运营成本、保持盈利能力稳定。

d）整租方两种业务收入占比

从五家整租方收入贡献合计占比上看，本项目五家整租方合同物流收入贡献94.42%，货运代理收入贡献5.58%。合同物流业务占主导也与目前国内物流供应商业务模式一致，因中国外运是全球领先的货运代理提供商，因此本项目三个整租方根据客户需要开展货运代理业务。本项目涉及的五家整租方的合同物流及货运代理收入占整租方营业收入的比例情况如下：

整租方名称	整租方2024年度收入（万元）	合同物流服务收入	货运代理服务收入	合计
无锡物流	7,658.28	54.06%	45.93%	100.00%
昆山物流	1,605.42	66.82%	33.18%	100.00%
金华物流	2,556.35	100.00%	0.00%	100.00%
外运物流昆山	34,054.42	100.00%	0.00%	100.00%
外运物流天津	40,563.57	98.09%	1.91%	100.00%
合计	**86,438.03**	**94.42%**	**5.58%**	**100.00%**

（2）整租方收益稳定

5个整租项目的项目公司在2022-2024年期间，合计产生营业收入分别为8,329.93万元、8,960.91万元和9,316.54万元。而5个整租方在2022-2024年期间，合计产生营业收入分别为64,429.22万元、79,647.01万元和86,438.03万元。项目公司的主要收入来源于向整租方收取的租金及管理费，对整租方而言则构成了相应的成本与开支。通过比较分析，项目公司当年向整租方收取的租金和管理费占整租方同期营业收入的比例约为10.78%-12.93%，而整租方营业收入对5个项目公司的营业收入的覆盖倍数约为7.73-9.28倍，由此反映出整租方较强的履约能力。具体详见下表。

单位：万元

整租项目	2024年	2023年	2022年

项目公司营业收入	9,316.54	8,960.91	8,329.93
整租方营业收入	86,438.03	79,647.01	64,429.22
项目公司收入占整租方收入的比例	10.78%	11.25%	12.93%
整租方收入对项目公司收入的覆盖倍数（倍）	9.28	8.89	7.73

（3）整租方的底层客户分布情况

整租方的底层客户即整租方实际服务的底层客户。

在整租模式下，除了整租方向项目公司直接贡献收入外，为整租方贡献仓储收入、物流操作收入、运输收入、增值服务收入的底层客户同样对项目现金流产生影响。

整租方一方面通过与项目公司签署整租合同支付租金及物业管理费，获取仓库的使用权，另一方面通过向外部企业客户提供仓储、操作、运输等一体化综合物流服务，收取综合物流服务费用。

2024 年期间，5 家整租方合计产生收入 86,438.03 万元，服务底层客户约 398 家，涵盖零售业、化学原料和化学制品制造业、食品制造业、医药制造业、道路运输业等行业客户。

各整租方在 2024 年度所服务的底层客户整体情况如下：

单位：万元

整租方名称	**整租方 2024 年年收入**	**底层客户数**	**提供的服务**	**收入贡献占比超过 5%的底层客户数量[48]**	**超 5%的客户合计收入贡献**	**收入贡献占比**
无锡物流	7,658.28	121	货运代理、物流仓储、物流运输	5	4,778.18	62.39%
昆山物流	1,605.42	40	物流仓储、货运代理及与货运代理相关的运输服务	5	1,484.06	92.44%
金华物流	2,556.35	31	物流仓储	5	2,084.04	81.52%
外运物流昆山	34,054.42	60	货运代理、物流仓储、物流运输、供应商管理	4	27,824.05	81.70%
外运物流天津	40,563.57	150	物流仓储、物流运输	6	24,025.88	59.23%
合计	**86,438.03**	**402[49]**			**60,196.21**	**69.64%**

[48] 数据口径包括截至本报告出具日已经到期的 2024 年度整租方服务的底层客户。

49实际客户为 398 家，外运物流昆山和外运物流天津有两家重复客户，无锡物流和金华物流有两家重复客户。

分散度方面，2024 年 5 家整租方的 398 家底层客户收入贡献超过 1%的有 17 家，其余 381 家客户的收入贡献均不超过 1%。整体收入来源多元，可替代性较强，故单一客户的变动对整体的收入稳定性影响小。

稳定性方面，如下表所示，2024 年排名前十的底层客户合计贡献的收入分别占 5 家整租方整体收入的 59.60%。其中，客户 1、客户 3 和客户 5 为中国外运的战略客户，合作业务范围广、程度深；与客户 1 的合作年期超过 19 年；客户 6、客户 9 等客户也同各整租方合作超过 7 年，均为整租方提供稳定的业务收入；部分客户还在仓库内进行了固定资产投资和改建且成本较高，如客户 6 在天津建合项目及客户 1 在昆山千灯物流项目上进行改造，短期内搬离仓库和更换服务商的可能性低。综上可以看出整租方与重要客户的合作稳定，客户黏性高。

2024 年月收入贡献占所有整租方当期收入排名前十（剔除已到期客户）的整租方底层客户情况如下：

序号	整租方的主要底层客户	2024 年收入（元）	合同收入占所有整租方当期收入比	客户产业类别
1	客户 1	149,889,042.91	17.34%	是某商品零售业外资企业在中国设立的独资公司，提供专业的食品与非食品商品品类服务。
2	客户 2	99,707,650.31	11.54%	是某全球食品生产商龙头在中国设立的公司，主要业务涉及零食类（糖果巧克力）、宠物类、主食和电子产品的制造和营销。
3	客户 3	80,699,725.65	9.34%	是某北美石油和石化企业在中国设立的独资公司，主要经营与石油、石油化工、化工、气体、基础油、采矿等有关的技术进出口以及相关技术咨询服务等业务。
4	客户 4	34,168,203.97	3.95%	是某港股上市日化龙头企业在中国设立的独资公司，主要经营日用化学产品制造、化工产品生产（不含许可类化工产品）、家用电器制造等业务。
5	客户 5	33,379,634.28	3.86%	是某欧洲汽车安全系统供应商在中国设立的独资公司，主要经营企业管理、货物进出口、市场营销策划、采购代理服务、财务咨询等业务。
6	客户 6	31,168,015.33	3.61%	是某全球食品生产商龙头在中国设立的公司，主要业务涉及零食类（糖果巧克力）、宠物类、主食和电子产品的制造和营销。
7	客户 7	24,102,439.30	2.79%	是某欧洲国际能源和化工集团在中国设立的独资公司，专门从事一体化天然气、可再生能源和能源解决方案业务，下游业务以及项目和技术。

8	客户 8	23,542,945.50	2.72%	是某主板上市大型工程机械公司的全资子公司，主要经营国内货物运输代理、道路货物运输站经营、陆路国际货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、国内船舶代理、装卸搬运等业务。
9	客户 9	20,582,356.77	2.38%	是某欧洲医学营养品牌在中国设立的独资公司，主营肠内营养制剂、肠内营养输注产品。
10	客户 10	17,925,897.77	2.07%	是以租赁和商务服务为主的供应链管理服务公司，主要经营仓储设备租赁服务、汽车零配件零售批发、园区管理服务、国内货物运输代理、国内集装箱货物运输代理、普通货物仓储服务等业务。
	合计	**51,516,591.18**	**59.60%**	-

2.散租项目

成都空港物流项目采用散租模式。截至 2024 年 12 月 31 日，项目可出租面积 48,346.92 平方米，已出租面积为 41,770.05 平方米，出租率为 86%，当期平均租金为 0.63 元/平方米/天，平均管理费为 0.27 元/平方米/天。

（1）租户分布情况

项目签约租户共计 24 个，行业分布涵盖供应链/第三方物流、航空、批发和零售等。仓库租户中租户行业比例（按租户面积统计）情况为供应链/第三方物流占比 76%，批发和零售占比 24%。配套办公租户中租户行业比例(按租户面积统计)情况为供应链/第三方物流占比 76%，建筑占比 18%，商务服务占比 5%，批发和零售占比 1%。

（2）前十大租户的租赁面积占比

上述仓库租户中，前十大租户的租赁面积占成都空港物流项目可租赁面积的百分比为 70.91%，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁起始日期	租赁终止日期	占项目可租赁面积比例
1	租户 1	12,812.48	2.41	2023/10/1	2026/2/28	26.50%
			1.33	2024/11/1	2026/2/28	
			2.41	2023/10/1	2026/2/28	
			1.33	2024/11/1	2026/2/28	
			2.70	2023/6/15	2026/2/28	
			2.70	2023/6/15	2026/2/28	
2	租户 2	3,842.80	1.00	2024/11/1	2025/10/30	7.95%
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
			1.00	2024/12/1	2025/11/30	

			1.00	2024/6/1	2025/5/31	
3	租户 3	3,158.43	2.58	2023/6/1	2025/12/31	6.53%
			3.00	2023/1/1	2025/12/31	
4	租户 4	2,960.20	2.00	2024/1/2	2026/1/1	6.12%
5	租户 5	2,682.50	3.00	2023/11/1	2026/10/31	5.55%
6	租户 6	2,159.19	5.00	2023/1/1	2027/12/31	4.47%
			3.63	2024/5/16	2027/12/31	
7	租户 7	2,000.00	0.91	2024/12/20	2025/11/19	4.14%
			0.67	2024/10/1	2025/5/31	
			0.91	2024/11/1	2025/9/30	
8	租户 8	1,800.00	1.42	2023/11/1	2025/3/31	3.72%
			1.35	2023/9/26	2025/1/31	
9	租户 9	1,500.00	0.83	2024/8/1	2025/5/31	3.10%
			1.00	2024/12/1	2025/11/30	
10	租户 10	1,368.68	1.00	2024/12/21	2025/12/20	2.83%
			1.00	2024/12/21	2025/12/20	

上述办公租户中，前五大的租户的租赁面积占成都空港物流项目可租赁面积的百分比为7.68%，具体情况如下：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租期起始日期	租期终止日期	占项目可租赁面积比例
1	租户 11	1,650.16	2.00	2024/1/1	2025/12/31	3.41%
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
			2.00	2024/1/1	2025/12/31	
2	租户 12	1,136.65	2.00	2024/5/1	2026/4/30	2.35%
			5.08	2023/4/1	2028/4/30	
3	租户 13	478.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30	0.99%
			1.00	2024/7/1	2025/6/30	
4	租户 14	349.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30	0.72%
5	租户 5	187.61	3.00	2023/11/1	2026/10/31	0.39%
			3.00	2023/11/1	2026/10/31	

（六）租赁合同期限分布

1.整租项目

5 个整租项目的租赁合同一般按 5 年一个周期进行签署。截至尽调基准日，5 个整租项目在执行的租赁合同的期限分布情况具体如下：

序号	项目名称	租赁合同期限	租赁面积占单个项目可租赁面积的比例
1	瑞达无锡物流项目	5 年	100%
2	瑞达昆山物流项目	5 年	100%
3	瑞达金华物流项目	5 年	90%
4	昆山千灯物流项目	5 年	100%
5	天津建合物流项目	5 年	100%

2.散租项目

截至尽调基准日，成都空港物流项目的租赁合同期限按对应期限内租赁面积占单个项目已出租面积的比例计算，1 年（含）以内、1 年至 3 年（含 3 年）、3 年至 5 年（含 5 年）和 5 年以上的租赁合同期限占比分别为 25.1%、67.3%、5.2%及 2.4%。其中，1 年（含）以内、1 年至 3 年（含 3 年）租赁合同期限占比较大。

序号	租赁年期	租赁面积占单个项目已出租面积的比例
1	1 年（含）以内	25.1%
2	1-3 年（含）	67.3%
3	3-5 年（含）	5.2%
4	5 年以上	2.4%

（七）租约剩余期限分布

（1）整租项目

截至尽调基准日，5 个整租项目的租赁合同期限按对应期限内租赁面积占基础设施项目总可租赁面积的比例计算，到期租约的详细情况如下表：

序号	租赁到期日	到期的租赁面积（平方米）	租赁面积占总可租赁面积的比例
1	2027/1/31	140,023.12	46.73%
2	2027/3/31	39,701.23	13.25%
3	2028/3/31	35,735.66	11.93%
4	2028/7/31	29,308.50	9.78%

（2）散租项目

成都空港物流项目在 2025 年-2028 年期间到期租约的详细情况如下表：

类型 / 年份	仓库		办公	
	租约到期面积（平方米）	占成都空港物流项目仓库部分已出租面积的比例	租约到期面积（平方米）	占成都空港物流项目办公部分已出租面积的比例
2025	15,950.41	43%	3,198.49	68%
2026	18,954.67	51%	374.89	8%

2027	2,158.94	6%	126.00	3%
2028	-	-	1,006.65	21%
合计	**37,064.02**	**100%**	**4,706.03**	**100%**

成都空港物流项目的租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会于现有租约到期前三至六个月向项目公司发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘若租户并未于规定的时间内向项目公司发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金需经租户与项目公司根据当前市场标准磋商确定。

（八）重要现金流提供方

自尽调基准日前的一个完整自然年度，即 2024 年度中，对于基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%，同时该现金流提供方及其关联方在尽调基准日仍为基础设施资产承租方的，则认定该收入贡献方为重要现金流提供方。

经核查，瑞达无锡涉及的重要现金流提供方为无锡中外运物流有限公司，且为该项目的单一承租人。瑞达昆山涉及的重要现金流提供方为昆山中外运物流有限公司，且为该项目的单一承租人。瑞达金华涉及的重要现金流提供方为金华中外运国际物流有限公司，且为该项目的单一承租人。昆山供应链涉及的重要现金流提供方为中外运物流供应链管理（昆山）有限公司，且为该项目的单一承租人。天津建合涉及的重要现金流提供方为中外运物流（天津）有限公司，且为该项目的单一承租人。

经核查，成都空港的任一租户在以 2024 年 12 月 31 日为基准日的上一自然年度作为单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流收入均未超过本次基础设施资产同一时期现金流总额的 10%。因此，成都空港物流项目不存在重要现金流提供方。

因此，经核查，2024 年度基础设施项目重要现金流提供方一共有 5 家，即本项目的 5 家整租方。相关情况详见本报告“第五章项目公司”之“（二）瑞达仓储服务有限公司……（六）瑞达（金华）仓储服务有限公司”之“（七）主营业务情况”之“整租方情况”。

八、基础设施资产所在行业及区域情况分析

（一）基础设施资产所在行业情况

根据国家统计局起草，国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会批准发布的《国民经济行业分类》国家标准，项目公司所处行业为“59 装卸搬运和仓储业”，即

“装卸搬运活动和专门从事货物仓储、货物运输中转仓储，以及以仓储为主的货物送配活动，还包括以仓储为目的的收购活动”的行业。在实际市场环境中，仓储物流开发运营商会根据客户需求，在合适的地点建设、运营并管理专业仓储物流设施，或通过租赁库房、场地，以储存、保管、装卸搬运、配送货物。随着我国经济发展，供应链管理的重要性逐渐提高，仓储物流公司的角色也从简单的货物存储转变为集货物存储、库存控制、供应链调度、供应链增值等多种功能于一体的仓储物流开发运营商。因此，仓储物流基础设施已成为支撑社会经济发展的重要组成部分。

在基础设施证券投资基金（REITs）领域中，中国证监会、国家发改委于 2020 年 4 月 24 日印发了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号），要求聚焦包括仓储物流在内的重点行业，以补足基础设施短板行业，2024 年 7 月 6 日，国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知(发改投资〔2024〕1014 号)提出全面推动基础设施 REITs 常态化发行。

1.仓储物流行业的发展规划和政策法规

仓储物流行业是实体经济的重要组成部分，可以有效提高货物流通速度、降低物流成本、保障产品质量。因此推动仓储物流行业高质量发展，可以降低上下游行业的物流成本，促进居民消费，增强实体经济活力。21 世纪初，为应对经济全球化和加入世界贸易组织，在多部委的协同配合下，我国形成了符合国情的监管体系和政策法规。随着经济产业不断升级、社会各行各业的需求不断演变，监管体系和政策法规也随之演变并逐步完善，为仓储物流行业的发展奠定了基础、指明了方向。

（1）行业监管体系

2004 年 8 月 5 日，国家发展改革委、商务部、公安部、铁道部、交通部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局联合制定了《关于促进我国现代物流业发展的意见》，指出“促进现代物流业发展是一项跨行业、跨地区、跨部门的综合性工作，涉及面广、政策性强，需要各地政府和各有关部门协同配合，形成合力。大力发展现代物流业，对于推动和提升相关产业的发展，提高经济运行质量和效益，增强综合国力和企业竞争力具有十分重要的意义”。

监管层面，由于仓储物流行业有明显的“跨行业、跨部门”的特征，因此监管工作由

国家发改委牵头，商务部主管，公安部、铁道部、交通部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局等有关部门和协会参与协调。行业监管旨在营造有利于现代物流业发展的良好环境、采取切实有效措施，促进现代物流业发展、加强基础性工作，为现代物流发展提供支撑和保障、并对现代物流工作进行综合组织协调。

社会组织方面，仓储物流行业的主要全国性行业组织为中国物流与采购联合会，是经国务院批准设立的中国唯一一家物流与采购行业综合性社团组织。联合会的主要任务是推动中国物流业的发展，推动政府与企业采购事业的发展，推动生产资料流通领域的改革与发展，完成政府委托交办事项。政府授予联合会外事、科技、行业统计和标准制修订等项职能。中国物流与采购联合会是全国现代物流工作部际联席会议成员单位，是亚太物流联盟和国际采购联盟的中国代表，并与许多国家的同行有着广泛的联系与合作。此外，中国仓储与配送协会是全国仓储配送行业的非营利性社团组织，该协会以“立足仓储、完善服务，抓住重点、办出品牌”为工作方针，执行加强行业自律、完善行业管理、推动仓储配送业的持续健康发展和促进现代物流业的整体发展的目标。

（2）政策法规与趋势分析

经过多年发展，我国已成为物流大国、全球最大的物流市场。2023 年，社会物流总额超过 352.4 万亿元，同比增长 5.2%，增速比上年提高了 1.8 个百分点。货运量、货物周转量、快递业务量等位居世界前列，物流业总收入为 13.2 万亿元，同比增长 3.9%。国务院和各国家部委也相继出台了一系列涉及物流领域的发展规划、指导意见和支持政策，为仓储物流行业的发展持续提供支持。

2022 年 5 月 17 日，国务院办公厅印发了《“十四五”现代物流发展规划》，这是我国物流领域第一个五年规划，标志着我国物流业已进入到系统整合、转型发展、功能提升的新阶段。

近年来，仓储物流领域行业重要政策法规如下：

文件名称	成文/发布日期	发文单位	支持仓储物流行业发展的有关内容
《“十四五”现代物流发展规划》	2022 年 5 月 17 日	国务院	到 2025 年，基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系； 物流创新发展能力和企业竞争力显著增强、物流服务质量效率明显提升、“通道+枢纽+网络”运行体系基本形成、安全绿色发展水平大幅提高、现代物流发展制度环境更加完善； 到 2035 年，现代物流体系更加完善，具有国际竞争力的一流物流企业成长壮大，通达全球的物流服务网络更加健全，对区域协调发展和实体经济高质量发展的支撑引领更加有力，为基本实现社会主义现代化提供坚实保障。
《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》	2022 年 3 月 25 日	中共中央、国务院	建设现代流通网络。优化商贸流通基础设施布局，加快数字化建设，推动线上线下融合发展，形成更多商贸流通新平台新业态新模式。推动国家物流枢纽网络建设，大力发展多式联运，推广标准化托盘带板运输模式。大力发展第三方物流，支持数字化第三方物流交付平台建设，推动第三方物流产业科技和商业模式创新，培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效。加强应急物流体系建设，提升灾害高风险区域交通运输设施、物流站点等设防水平和承灾能力，积极防范粮食、能源等重要产品供应短缺风险。完善国家综合立体交通网，推进多层次一体化综合交通枢纽建设，推动交通运输设施跨区域一体化发展。建立健全城乡融合、区域联通、安全高效的电信、能源等基础设施网络。
《“十四五”现代流通体系建设规划》	2022 年 1 月 23 日	发改委	构建现代物流基础设施网络。建设国家物流枢纽网络、完善区域物流服务网络、健全冷链物流设施体系； 拓展物流服务新领域新模式。加快发展多种形式铁路快运、推进物流与相关产业融合创新发展、推广集约智慧绿色物流发展新模式； 培育充满活力现代物流企业。提升物流企业网络化经营能力、提高物流企业专业化服务水平； 提升多元化国际物流竞争力、加强高效应急物流体系建设。
《国务院办公厅关于促进内外贸一体化发展的意见》	2021 年 12 月 30 日	国务院	完善内外联通物流网络。加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力，推动中欧班列高质量发展，加快推进国际道路运输便利化。引导外贸企业、跨境电商、物流企业加强业务协同和资源整合，加快布局海外仓、配送中心等物流基础设施网络，提高物流运作和资产利用效率。优化城市物流配送网络，补齐城市配送“最后一公里”短板。持续支持中西部地区、县域商贸物流基础设施建设，强化协同共享，畅通区域间、城乡间流通网络，降低内外贸商品流通成本，促进高效通达国内国际市场。

《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》	2021 年 12 月 9 日	国务院	优先利用现有物流园区以及货运场站等设施，规划建设多种运输方式高效融合的综合货运枢纽，引导冷链物流、邮政快递、分拨配送等功能设施集中布局。推进 120 个左右国家物流枢纽建设； 强化国家骨干冷链物流基地功能，完善综合货运枢纽冷链物流服务设施，加强不同运输方式冷链设施衔接，补齐集配装备和仓储设施短板，推动铁路集装箱冷链服务模式创新，强化分级分类质量监管，提升冷链物流服务品质。优化重点制造业供应链物流组织，提升交通运输对智能制造、柔性制造的服务支撑能力。 完善以物流园区、配送中心、末端配送站为支撑的城市三级物流配送网络，加强与干线运输、区域分拨有效衔接。 降低物流制度成本，优化证照和许可办理程序，完善铁路货运价格市场化灵活调整机制。降低物流要素成本，保障重大物流基础设施建设用地需求。落实物流减税降费措施，规范和降低港口航运、公路铁路运输等物流收费，全面清理规范涉企收费。
《“十四五”冷链物流发展规划》	2021 年 11 月 26 日	发改委	提出现代冷链物流体系总体布局，明确通过完善产地冷链物流设施布局、构建产地冷链物流服务网络、创新产地冷链物流组织模式以夯实农产品产地冷链物流基础，通过强化冷链运输一体化运作、推动冷链运输设施设备升级、发展冷链多式联运以提高冷链运输服务质量，通过加快城市冷链物流设施建设、健全销地冷链分拨配送体系、创新面向消费的冷链物流模式以完善销地冷链物流网络。提出优化冷链物流全品类服务，推进冷链物流全流程创新、强化冷链物流全方位支撑、加强冷链物流全链条监管。
《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》	2021 年 8 月 6 日	商务部、财政部等	明确了优化商贸物流网络布局、建设城乡高效配送体系、促进区域商贸物流一体化、提升商贸物流标准化水平、推广应用现代信息技术、发展商贸物流新业态新模式、提升供应链物流管理水平、加快推进冷链物流发展、健全绿色物流体系、保障国际物流畅通、推进跨境通关便利化、培育商贸物流骨干企业等重点任务。
《城乡冷链和国家物流枢纽建设中央预算内投资专项管理办法》	2021 年 6 月 7 日	发改委	专项支持物流基础设施补短板项目及冷链物流设施项目。
《粮食等重要农产品仓储设施中央预算内投资专项管理办法》	2021 年 4 月 22 日	发改委、粮食和储备局	重点支持中央储备粮食仓储物流设施项目、中央储备棉花、食糖直属库仓储设施项目及与地方政府粮食储备配套的粮食仓储物流设施项目，政策性粮食收购有仓容缺口区域的粮食仓储设施项目，以及位于粮食物流重点线路、节点上的粮食仓储物流项目。

《国家综合立体交通网规划纲要》	2021 年 2 月 24 日	中共中央、国务院	推进交通与现代物流融合发展。加强现代物流体系建设，优化国家物流大通道和枢纽布局，加强国家物流枢纽应急、冷链、分拣处理等功能区建设，完善与口岸衔接，畅通物流大通道与城市配送网络交通线网连接，提高干支衔接能力和转运分拨效率。加快构建农村物流基础设施骨干网络和末端网络。发展高铁快运，推动双层集装箱铁路运输发展。加快航空物流发展，加强国际航空货运能力建设。培育壮大一批具有国际竞争力的现代物流企业，鼓励企业积极参与全球供应链重构与升级，依托综合交通枢纽城市建设全球供应链服务中心，打造开放、安全、稳定的全球物流供应链体系。
《推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案》	2020 年 8 月 22 日	发改委、工信部、公安部等	促进物流业制造业融合创新。促进企业主体融合发展、促进设施设备融合联动、促进业务流程融合协同、促进标准规范融合衔接、促进信息资源融合共享； 提高物流业制造业融合水平。对大宗商品物流、生产物流、消费物流、绿色物流、国际物流、应急物流分别提出支持措施； 优化融合发展的政策环境。营造良好市场环境、加大政策支持力度、创新金融支持方式、发挥示范引领作用、强化组织协调保障。
《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	2020 年 2 月 28 日	发改委、中宣部、教育部等	加强消费物流基础设施建设。推动电商物流节点与铁路、公路、水运、航空运输网络统筹布局、融合发展，建设一批综合物流中心。完善城市物流配送停靠、装卸等作业设施，优化城市配送车辆通行管理，简化通行证办理流程，推广网上申请办理，对纯电动轻型货车不限行或少限行。完善农村物流基础设施网络，加快特色农产品优势区生产基地、公益性农产品批发市场、区域性商贸物流配送中心、社区菜市场、末端配送网点等建设，加大对农产品分拣、加工、包装、预冷等一体化集配设施建设支持力度。
《关于积极推进“互联网＋”行动的指导意见》	2015 年 07 月 01 日	国务院	加快建设跨行业、跨区域的物流信息服务平台，提高物流供需信息对接和使用效率。鼓励大数据、云计算在物流领域的应用，建设智能仓储体系，优化物流运作流程，提升物流仓储的自动化、智能化水平和运转效率，降低物流成本。

《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	2019 年 2 月 26 日	发改委、网信办、工信部等	构建高质量物流基础设施网络体系。推动国家物流枢纽网络建设、加强联运转运衔接设施短板建设、完善城乡消费物流体系、建立资源共享的物流公共信息平台； 提升高质量物流服务实体经济能力。促进现代物流业与制造业深度融合、积极推动物流装备制造业发展、提升制造业供应链智慧化水平、发挥物流对农业的支撑带动作用； 增强物流高质量发展的内生动力。发展物流新服务模式、实施物流智能化改造行动、推进多式联运发展、促进物流供应链创新发展、加快国际物流发展、加快绿色物流发展、促进标准化单元化物流设施设备应用； 完善促进物流高质量发展的营商环境。深化物流领域“放管服”改革、推进铁路货运服务提质增效、降低车辆通行和港口物流成本、提升城市物流管理水平； 建立物流高质量发展的配套支撑体系。完善现代物流业统计制度、健全物流标准规范体系、构建物流高质量发展评价体系、健全完善物流行业信用体系； 健全物流高质量发展的政策保障体系。创新用地支持政策、加强投融资支持方式创新。
《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》	2018 年 01 月 02 日	国务院	提出强化制度创新，优化协同发展政策法规环境、强化规划引领，完善电子商务快递物流基础设施、强化规范运营，优化电子商务配送通行管理、强化服务创新，提升快递末端服务能力、强化标准化智能化，提高协同运行效率、强化绿色理念，发展绿色生态链。
《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》	2017 年 08 月 07 日	国务院	深化“放管服”改革，激发物流运营主体活力。加大降税清费力度，切实减轻企业负担； 加强重点领域和薄弱环节建设，提升物流综合服务能力。加强对物流发展的规划和用地支持。布局和完善一批国家级物流枢纽。加强重要节点集疏运设施建设。提升铁路物流服务水平。推动多式联运、甩挂运输发展取得突破。完善城乡物流网络节点。拓展物流企业融资渠道。 加快推进物流仓储信息化标准化智能化，提高运行效率。推广应用高效便捷物流新模式。开展仓储智能化试点示范。加强物流装载单元化建设。推进物流车辆标准化。 深化联动融合，促进产业协同发展。推动物流业与制造业联动发展。加强物流核心技术和装备研发。提升制造业物流管理水平。 打通信息互联渠道，发挥信息共享效用。加强物流数据开放共享。推动物流活动信息化、数据化。建立健全物流行业信用体系。 推进体制机制改革，营造优良营商环境。探索开展物流领域综合改革试点。
《商贸物流发展“十三五”规划》	2017 年 1 月 19 日	商务部	提出了构建多层次商贸物流网络、加强商贸物流基础设施建设、加强商贸物流标准化建设、加强商贸物流信息化建设、推动商贸物流集约化发展、推动商贸物流专业化发展、推动商贸物流国际化发展、促进商贸物流绿色化转型、建设商贸物流信用体系。

《物流业降本增效专项行动方案（2016—2018年）》	2016年9月13日	发改委	提出重点行动包括优化行业行政审批、深化公路、铁路、民航等领域改革、优化货运车辆通行管控、推动货物通关便利化；完善物流领域增值税政策、降低物流企业运输收费水平、规范物流领域收费行为、调整完善相关管理政策；建立与现代产业体系相匹配的国家级物流枢纽体系、健全有效衔接的物流标准体系、构建高效运行的多式联运体系、完善城市物流配送体系、健全农村物流配送网络；促进物流信息互联共享、鼓励信息平台创新发展、完善物流行业诚信体系、加强物流业网络安全保障；推动物流业与制造业联动发展、促进交通物流融合发展、促进商贸业与物流业融合发展； 保障措施包括加大对重要物流基础设施建设的投资支持、完善落实支持物流业发展的用地政策、拓宽物流企业投资融资渠道、发挥好行业协会作用、加强组织协调和督促检查。
《降低实体经济企业成本工作方案》	2016年8月8日	国务院	改善物流业发展环境，大力发展运输新业态。健全现代物流标准体系，强化物流标准实施，推动物流业与制造业等产业联动发展。完善城市物流配送体系，优化资源配置，提高物流效率。推广多式联运，加快构建国家交通运输物流公共信息平台，推进跨部门、跨区域、跨国界、跨运输方式物流相关信息互联共享，鼓励企业间运力资源共享，提高运输车辆实载率。
《全国电子商务物流发展专项规划（2016-2020年）》	2016年3月17日	商务部、发改委、交通运输部等	提出建设支撑电子商务发展的物流网络体系、提高电子商务物流标准化水平、提高电子商务物流信息化水平、推动电子商务物流企业集约绿色发展、加快中小城市和农村电商物流发展、加快民生领域的电商物流发展、构建开放共享的跨境电商物流体系。
《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	2015年11月19日	国务院	合理规划城乡流通基础设施布局，鼓励发展商贸综合服务中心、农产品批发市场、集贸市场以及重要商品储备设施、大型物流（仓储）配送中心、农村邮政物流设施、快件集散中心、农产品冷链物流设施。积极发展冷链物流、仓储配送一体化等物流服务新模式，推广使用智能包裹柜、智能快件箱。
《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》	2014年10月24日	国务院	支持商贸物流园区、仓储企业转型升级，经认定为高新技术企业的第三方物流和物流信息平台企业，依法享受高新技术企业相关优惠政策。
《物流业发展中长期规划（2014—2020年）》	2014年9月12日	国务院	提出发展重点为着力降低物流成本、着力提升物流企业规模化、集约化水平、着力加强物流基础设施网络建设； 主要任务为大力提升物流社会化、专业化水平、进一步加强物流信息化建设、推进物流技术装备现代化、加强物流标准化建设、推进区域物流协调发展、积极推动国际物流发展、大力发展绿色物流； 明确多式联运工程、园区物流工程、农产品物流工程、制造业物流与供应链管理工程、资源型产品物流工程、城乡物流配送工程、电子商务物流工程、物流标准化工程、物流信息平台工程、物流新技术开发应用工程、再生资源回收物流工程、应急物流工程等重点工程。

《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》	2023 年 3 月 26 日	财政部、税务局	自 2015 年起，连续多年发布优惠政策，目前政策优惠周期为自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。
《关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的通知》	2012 年	财政部、税务局	自 2012 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

从顶层规划到具体的用地、融资、税收、交通等方面，我国仓储物流行业受到了全方位的政策支持，到 2025 年，将基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系。

2.仓储物流行业的市场背景与分析

仓储物流业是连接着生产端和消费端，并集成运输、仓储、分拨、配送、信息等多项功能、对国民经济具有重大战略意义的行业。“十三五”以来，我国现代物流发展取得积极成效，服务质量效益明显提升，政策环境持续改善，对国民经济发展的支撑保障作用显著增强。“十四五”期间，有关部委在政策层面为仓储物流业提供持续保障，且疫情之后的市场反弹为行业注入了新的能量。

我国仓储物流行业正处于规模效益持续提高、资源整合提质增速、结构调整加快推进的发展时期，且面临成本高、结构失衡、大而不强等较为突出的问题。在本项目运营期间，需对突出问题提出解决方案、把握行业发展趋势、规避行业风险，以保证投资人利益。

（1）中国物流企业市场概要

宏观经济方面，自 2008 年以来，中国对全球经济增长的贡献稳步上升，成为主要的货物出口国以及货物和商品进口国。2024 年上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，2024 年一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，2024 年二季度国内生产总值增长 0.7%。

仓储物流行业方面，2023 年实物商品网上零售额 130,174 亿元，按可比口径计算，比上年增长 8.4%，占社会消费品零售总额的比重为 27.6%，比上年提高了 0.4 个百分点。网络零售的持续快速增长推动了仓储物流的持续发展。

2022 年《“十四五”现代物流发展规划》印发出台，精准聚焦构建供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系，是我国现代物流领域第一份国家级五年发展规划。同时，移动互联网的深度渗透，大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度的技术发展，将成为物流仓储行业未来实现进一步快速发展的新的引擎。

作为衡量物流产业效率的关键指标，中国社会物流总费用占 GDP 比重在 2015-2023 年整体呈现下降趋势，2023 年社会物流总费用与 GDP 的比率为 14.4%，比 2022 年下降 0.3 个百分点。反映出国内物流效率有所改善，但与欧美发达国家 8%左右的水平相比，仍有较大差距，表明中国在提高物流效率方面仍拥有巨大潜力。物流效率的差异主要来自高库存及管理成本。然而，在旺盛消费力的推动下，未来几年物流企业的物流配送速度将会提升，随着库存周转率的提高，库存和管理成本将会降低，由此提高我国物流业的效率。

中国在 2016 年至 2023 年间物流总费用及占 GDP 的比率情况如下：

年份	社会物流总费用（万亿）	占 GDP 比率（%）
2016	11.1	14.9
2017	12.1	14.6
2018	13.3	14.8
2019	14.6	14.7
2020	14.9	14.7
2021	16.7	14.6
2022	17.8	14.7
2023	18.2	14.4

强劲的消费需求、蓬勃发展的 O2O 零售行业以及日益成熟的大数据技术正在重塑中国物流业的格局。同时，中国正在飞速发展，在全国范围内大力普及基础设施。华南地区（即珠江三角洲）、华东地区（即长江三角洲）和华北地区（即环渤海地区）的重点港口和物流中心正在同时发展其连通性和吞吐量。这将大幅提升城市之间的协调性，增加物流中心的规模和配送能力。

当前中国主要的零售商与第三方物流企业均围绕一线城市布置了大量仓储物流设施，以满足区域内日益增长的消费能力。但随着仓储空置面积与物流用地变得极为有限，对仓储物流的需求被不断推向距离更远的城市，如成都、重庆、武汉、郑州、长沙、青岛、济南、福州、厦门、东莞、佛山等中产阶级人口巨大且消费能力充足的二线城市，或物流用地充足、仓储成本较低的三线城市。

（2）仓储物流行业的市场细分

技术层面上，仓储物流基础设施根据建设标准可分为现代物流设施（高标库）和非现代物流设施（非高标库）。高标库能够满足安全仓储、最大化空间利用以及高效运行

等现代化物流操作要求。非高标库则在结构、面积、净高、载重等技术参数方面落后于高标仓，二者对比如下：

	现代物流设施（高标库）	非现代物流设施（非高标库）
结构	单层：高品质钢结构 多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯	非标准混凝土/钢结构 多层：无通道
总建筑面积	≧8,000 平方米	<8,000 平方米
净高	≧9 米	4-7 米
承载力	1 层：≧3 吨/平方米	1 层：<3 吨/平方米 其他楼层：<2 吨/平方米
立柱间距	≧12 米	5-7 米
消防设施	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/金刚砂耐磨地坪	非标准，如水泥地面或素填土
监控系统	24 小时安保及集中监控服务	保卫室或无该设施
采光顶	装备条形照明灯天花板	非标准
集中供热（可选）	办公室及仓库装置（可选）	无该设施
通风设备（可选）	每小时两次（可选）	手通空气或无该设施

供需层面上，我国高标仓供给长期稀缺。根据戴德梁行统计，相较于其他类型的土地出让，由于物流类型土地出让金较少，带动的税收较低，近几年在土地资源快速消耗的情况下，物流土地供给较为有限。同时，我国城市建设用地面积中，仓储物流用地占比较低且呈下滑趋势。因此，我国高标仓将处于长期供不应求的状态。

（二）基础设施资产所在区域情况

1.无锡市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，确立了 70 个二级物流园区布局城市，其中包括无锡市。

《无锡市“十四五”现代物流业发展规划》提出到 2025 年，基本形成枢纽引领、智慧高效、集聚集约、绿色安全的现代物流服务体系。物流规模效益实现加速增长，社会物流总额达 3.5 万亿，社会物流总费用与 GDP 的比率降至 11.5%左右，物流业在服务国家战略、提升城市能级、引领产业升级、更好服务民生等领域发挥更强有力作用。到 2035 年，无锡市形成“枢纽+园区+配送中心”的物流空间格局以及高质量发展、高效能治理的现代物流体系，以将无锡建设成为具有国际竞争力的物流枢纽城市，打造成为长三角枢

纽经济创新高地、江苏物流高质量发展示范区。

《市政府办公室印发关于推进建设电子商务与快递物流协同发展示范区实施方案的通知》指出依托长三角区域一体化发展，围绕“一圈、三核、六体系”示范区总体布局。到 2025 年，电子商务和快递物流协同发展更加高效，全市快递物流基础设施建设成效明显，城乡快递物流服务网络布局更加优化，科技应用水平显著提升，末端服务能力明显增强，电子商务和快递物流协同服务地方实体经济更加深入。到 2025 年，乡镇快递网点和村级快递服务覆盖率达到 100%，快递服务用户业务量超 40 亿件，航空快件占货邮吞吐量比重达到 85%，快递服务制造业产值 200 亿元，快递服务农业产值 33 亿元，快递物流支撑网络零售交易规模超过 1,200 亿元。

《无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出到 2025 年，全市社会物流总费用占地区生产总值比率降至 13%。统筹推进现代流通体系软硬件建设，发展流通新技术新业态新模式，加快形成内外联通、安全高效的物流网络，为融入新发展格局提供基础支撑。到 2025 年，全市社会物流总费用占地区生产总值比率降至 13%。

无锡市良好的区位以及与上海在长三角一体化中的“联动”带动了当地的高标仓需求。截至 2024 年上半年，无锡市高标仓存量约为 315.0 万平方米；其中，新吴区高标仓聚集度最高，存量约为 130.8 万平方米，锡山区存量紧随其后，约为 83.0 万平方米，惠山区存量 41.3 万平方米，江阴市存量 43.5 万平方米，四地合计占全市高标仓存量面积九成以上。

无锡市预计未来三年入市 7 个高标仓项目，建筑面积约为 72.9 万平方米，于 2024Q4-2026 年之间陆续交付，主要位于惠山区子市场，新增供应较平稳。从开发商类型来看，以自用为主的物流园区约有 19.5 万平方米，市场化运营商的新增供应面积约为 53.4 万平方米。

良好的区位及长三角经济与产业的发展促进了无锡市仓储物流市场的不断发展，仓储需求稳定。至 2024 年上半年，无锡市高标仓平均租金约为 1.00 元/平方米/天（含税含管理费）。

无锡市高标仓需求稳定，2024 年上半年，无锡市平均空置率为 8.4%。除宜兴市及江阴市以外，其余子市场空置率均在 10.0%以内。宜兴市及江阴市区位优势不明显，空

置率水平较高，达到 20-25%。新吴区空置水平低于全市平均空置水平，约为 7.3%。未来无锡市高标仓供需较稳定，预计空置率将维持在低位。

2.昆山市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设,提高仓储、中转设施建设水平,改善物流园区投融资环境，确立了 29 个一级物流园区布局城市，其中包括苏州市。

《昆山市“十四五”综合交通运输发展规划》提出十四五期间，昆山将着力打造现代高效的货运服务体系。依托陆家浜货运场，大力发展多式联运，优化多元物流发展，推动运输结构调整。发展绿色高效物流，推动绿色配送体系，完善物流运输网络，构建集约、高效、绿色、智能的现代化物流运输体系。根据市场调研，瑞达昆山物流项目所在区域产业基础较好，区域内仓储物流用房需求稳定，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在，区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-5%。昆山千灯物流项目所在区域产业基础较好，区域内仓储物流用房需求稳定。千灯镇近年几乎无新增一手物流用地供应，区域内高标仓出租率长期处于高位，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 90%左右，区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-5%。

《关于促进现代商贸流通业加快发展的政策实施细则》提出为促进内贸流通业高质量发展，推动流通体系建设。对企业新建成并投入使用的冷链配送设施设备，给予实际建设投资（不含基建）最高 50%的补助，每家企业不超过 100 万元。

《关于印发〈2022 年昆山市转型升级创新发展(现代物流)专项资金项目申报指南〉的通知》提出专项资金支持对象为在昆山注册设立并依法经营，从事交通运输、供应链管理、综合物流服务等业务的物流企业。申报的物流企业年物流营业收入原则上不低于 2,000 万元，成长性较强。鼓励物流企业加快发展。引导促进物流企业积极拓展市场，加快发展壮大，对发展情况良好，经营规模和经济效益有较大增长的企业，纳入政策支持范围，经评审后，给予一定奖励。

昆山市东接上海，西邻苏州市区，凭借良好的区位优势，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求。目前昆山市仓储物流市场已发展至较成熟的阶段，高标仓储物流设施存量较高。截至 2024 年上半年，高标仓总存量约为 432.1 万平方米，主要聚集在花桥镇、千灯镇、陆家镇和高新区，主要租户类型为电商及第三方物流等。其中，花桥镇高标仓

存量约为 122.3 万平方米，千灯镇存量约为 95.4 万平方米，陆家镇存量约为 59.0 万平方米，高新区存量约为 49.0 万平方米，四地合计占全市存量面积七成以上。

由于昆山市近几年仓储物流用地一手供应稀缺，部分开发商寻求通过收购二手工业/仓储用地后改建高标仓的方式开发新项目，未来项目供给有限。据不完全统计，预计未来三年仅有 1 个新增高标仓项目入市，新增供应量约为 22.2 万平方米，位于花桥镇。

受益于昆山市良好的区位，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求，昆山市仓储物流市场需求长期维持在较高水平。2024 年上半年，因短期内上海供应量的增加，外溢趋势有所减弱，市场租金承压，平均租金调整为 1.15 元/平方米/天（含税含管理费）。但随着自身及周边新增供给有效放缓，昆山市的租金可见回升趋势，预计将逐渐平稳增长。

受上海新增供应影响，昆山高标仓市场的空置率有所波动，随着周边城市新增供给逐步放缓，至 2024 年上半年，昆山市高标仓平均空置率约为 19.5%。各子市场中，陆家镇因新增供应影响，空置率短期波动升高为 47.4%，区域内成熟稳定运营的项目出租率在 70%-80%之间，新增项目出租率约为 20%；其他子市场空置率也出现波动升高趋势。但昆山良好的区位优势，整体高标仓市场仍然有一定需求，随着新增供应量的放缓，预计空置率将稳步下降。

3.天津市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，并确立了 29 个一级物流园区布局城市，其中包括天津市。

《天津市物流业空间布局规划（2017-2035 年）》提出要规划布局集中式仓储物流服务，提高仓储、中转设施建设水平，提高物流仓储用地投资强度和产出效益。

《天津市推进现代流通体系建设的实施方案》提出到 2025 年，全市流通网络和服务体系更加健全，流通业态模式更加丰富多元，流通市场主体不断壮大，现代流通秩序更加有序规范，北方国际航运枢纽地位更加凸显，区域商贸流通枢纽功能显著增强，金融信用支撑能力明显提升。根据市场调研，天津建合物流项目所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。由于目前北京将物流需求向外挤压，同时随着全国人均消费水平的提高，居民对于消费品、线上购物的需求呈快速增长趋势，仓储物流需求将保持高速增长，天津成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 80%-100%。天津建合物流项目及区

域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-5%。

《天津市综合交通运输“十四五”规划》提出，“十四五”期间交通运输发展目标是基本建成海空两港链接全球、世界一流，公铁两网密接京冀、覆盖城乡，城市交通快慢有序、公交优先的现代化高质量综合立体交通网，形成枢纽国际化、京津同城化、津滨便捷化、城乡一体化的交通格局，交通强市建设取得明显成效。

《天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，十四五期间，天津将深入推进京津冀协同发展，基本实现“一基地三区”功能定位，要加快建设北方国际航运核心区、提升区域商贸流通枢纽功能。

天津市在过去的二十多年经历了经济和工业的快速发展，从主要满足本地工业品的配送仓储，到配合京津冀协同发展，确立“北方国际航运核心区”的定位，承接首都的高标仓需求外溢，推动了天津市现代物流业的发展。天津市物流市场已发展进入较成熟阶段，高标仓物流设施存量较高，截至 2024 年上半年，天津市高标仓总存量达 933.0 万平方米。

天津市在过去 6 年间有较充足的仓储物流用地供应，在 2019-2023 年间迎来较多高标仓供应，入市面积约 470 万平方米。目前，天津市在建及待建高标仓项目供应量有所下降，根据不完全统计，未来三年预计将有 8 个项目新增入市，供应量约 82.87 万平方米，多位于武清及蓟州。

受大量新增供应影响，天津高标仓空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现下降趋势，2024 年上半年平均租金约为 0.68 元/平方米/天（含税含管理费）。随着经济逐渐回暖，电商、第三方物流及制造业需求预计可稳定增长，带动空置面积稳步去化，租金可见回升趋势。

受新增供应量影响，天津市空置水平整体有所上升，至 2024 年上半年约为 29.1%。天津市未来新增供应有所减少，随着需求逐步回暖，空置面积可稳步去化，空置率也将稳中有降。

4.金华市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，确立了 70 个二级物流园区布局城市，其中包括金华市。

《加快金华市现代物流业高质量发展十条措施》中提出，为进一步促进金华市现代物流业高质量发展，特制定如下措施：支持物流企业园区化、支持物流企业做大做强、支持物流企业购置车辆、支持企业联动融合发展、支持网络货运平台发展、支持海铁联运发展、支持船务功能前移、支持集装箱拼箱业务、支持企业提还箱以及支持货运代理业务发展。根据市场调研，瑞达金华物流项目所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求较稳定，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 90%-100%。瑞达金华及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。

金华优越的地理位置以及其电子商务的蓬勃发展带来了较高的高标仓需求。截至 2024 年上半年，金华市高标仓存量约为 225.4 万平方米，主要聚集于金义新区、义乌西及义乌东三个子市场中，主要租户类型为电商及第三方物流等。从各子市场情况来看，金义新区及义乌西高标仓存量分别约为 99.5 万平方米及 83.1 万平方米，存量大幅领先其他区域，约占总存量的 81%；紧随其后的义乌东存量约为 38.3 万平方米；婺城区高标仓起步较晚，存量约 4.5 万平方米。

未来三年预计仅有 1 个新增高标仓项目入市，新增供应量约为 5.8 万平方米，供应来源于物流企业自建园区。分区域看，项目位于金义子市场，预计在 2025 年入市。

金华市高标仓市场需求较稳定，至 2024 年上半年，金华市高标仓平均租金为 1.04 元/平方米/天（含税含管理费）。

金华市高标仓市场受短期新增供应影响，空置水平整体有所下降。2024 年上半年，全市平均空置率为 18.6%，其中，义乌东及义乌西子市场空置率在 5%-20%之间，婺城区子市场均为新入市项目，空置率较高约为 45%。2020 年设立中国（浙江）自由贸易试验区金义片区，将打造国际物流枢纽港、现代智造产业区、数字贸易创新区，成为浙江中西部对外开放的重要门户，金义子市场仍处于发展阶段，竞争优势较弱，空置率约为 24%，随着自由贸易试验区的发展，需求将逐步提升，空置面积预计可稳步去化。

5.成都市基础设施发展情况

《全国物流园区发展规划（2013-2020 年）》（发改经贸[2013]1949 号）提出，要加强物流园区基础设施建设，提高仓储、中转设施建设水平，改善物流园区投融资环境，并确立了 29 个一级物流园区布局城市，其中包括成都市。

《成都市国际铁路港大港区发展“十四五”规划》提出要强化国际铁路港大港区枢纽

功能，提升辐射带动能力。依托陆港型国家物流枢纽、成都国际铁路港经济开发区和综合保税区的政策优势，充分发挥成都国际铁路港核心优势，进一步强化物流枢纽能级、拓展口岸功能，加快构建亚蓉欧陆海联运战略大通道，打造国际一流的陆港门户枢纽。根据市场调研，成都空港物流项目所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 90%-100%。成都空港物流项目及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。

《成都市“十四五”综合交通运输和物流业发展规划》中指出主要任务之一是建设经济高效的现代物流体系，完善多层次物流节点体系、建高效能物流运行体系、推动物流与三次产业深度融合、推进区域物流协同发展。

《成渝地区双城经济圈综合交通运输发展规划》指出成渝地区的重点任务之一为构建高效率物流体系。以重庆、成都国家物流枢纽为核心，建设多层次物流枢纽，合力强化国际物流服务网络，提升多式联运和城乡货运物流服务水平，推动物流与制造业融合发展。

《精准支持现代供应链体系发展政策措施》指出为贯彻落实市委、市政府建设“一带一路”供应链枢纽城市战略部署，全面改善供应链营商环境，加快推进现代供应链创新应用，持续构建现代化、全球化、智能化供应链体系，现结合成都市现代供应链体系发展实际，制定本政策措施。

成都市作为我国西南地区的经济发展核心区域，加之政府对于成都物流中心定位的政策支持，经过多年发展，目前成都市高标仓市场成熟度较高，高标仓存量较多。截至 2024 年上半年，高标仓存量约为 645.9 万平方米，主要聚集在龙泉驿区、青白江区、新都区及双流区，主要租户类型为电商及第三方物流等。其中，龙泉驿区存量最高，约为 222.9 万平方米，青白江区存量约为 156.8 万平方米，新都区存量约为 107.4 万平方米，双流区存量约为 94.6 万平方米，四地合计面积占全市高标仓存量的近九成。

成都市在过去 6 年间有较充足的仓储用地供应，高标仓项目在 2019、2020 年间迎来一段集中供应时期，2 年间入市面积超 160 万平方米；目前新增供应节奏已放缓，预计未来 3 年成都高标仓市场将有 7 个项目入市，供应量共计约为 61.7 万平方米，多位于双流区、温江区及新津区。

受供应量及近年宏观政策影响，成都高标仓空置面积去化承压，租金议价空间增大，

全市平均租金呈现小幅下降趋势，2024 年上半年平均租金在 0.76 元/平方米/天（含税含管理费）。2021 年以来，成都市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，供大于求的情况将有所缓解。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

近年来，随着成都市高标仓市场供应放缓，空置率呈现下降趋势。2024 年上半年，全市平均空置率约为 8.6%。未来新增供应量较为有限，预计随着空置面积稳步去化，空置率也将进一步下降。

九、基础设施资产的未来现金流情况

中银基金管理有限公司作为基金管理人编制了合并可供分配金额预测表，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审核后出具了大信专审字[2025]第 1-03431 号的《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金合并可供分配金额测算审核报告》，预测期间为 2025 年度及 2026 年度（以下合称“预测期”）。

具体情况如下：

（一）可供分配金额测算报告的基本假设

以下是合并可供分配金额测算表的基本假设，这些基本假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此合并可供分配金额的实际结果可能与合并可供分配金额测算表的预测存在差异。

1.基金及基金合并范围内主体在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2.基金及基金合并范围内主体的经营计划将如期实现，不会因政府行为、劳工短缺、劳资纠纷、第三方服务和其他供应中断、资源短缺而受到不利影响。

3.基金及基金合并范围内主体适用的企业会计准则及相关财务报告规定，执行的重要会计政策和会计估计不会发生重大变化。

4.基金及基金合并范围内主体所涉及的税收政策不会有实质性的变化。

5.基金及基金合并范围内主体所处行业及相关市场状况不会有实质性变化。

6.现行通货膨胀率及利率水平将不会发生重大变化。

7.基金及基金合并范围内主体不会因任何不可抗力或不可预计因素产生重大不利影响

（二）可供分配金额测算报告的特定假设

1. 假设本基金于 2025 年 1 月 1 日成立，募集资金规模为人民币 1,128,381,311.38 元，全部用于收购标的基础设施项目和支付相关费用。假设预测期内本基金不会扩募，不会新增购买或处置基础设施项目。

2.根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定及基金向战略投资者

定向配售的相关安排，中国外运将认购基金发行的一定份额。假设中国外运合计持有基金的份额不会构成其对基金的控制，并且基金的基金管理人将根据相关协议和证监会的相关规定主动履行其运营、管理基础设施项目的职责，包括对运营管理机构履职情况的监督和考核，从而中国外运或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其对项目公司的控制。基于上述假设，基金在持有和运营项目公司期间，基金及项目公司均不受中国外运或其关联方控制，基金通过专项计划收购 SPV100%股权从而间接取得项目公司 100%股权的交易构成非同一控制下企业合并。

3.假设本次交易的具体步骤于 2025 年 1 月 1 日全部完成。各项目公司应收资金集中管理款于基金成立之前已回收；项目公司存量有息债务（不含专项计划股东借款）均于 2025 年 1 月 1 日前以项目公司资金（包括账面货币资金及回收应收资金集中管理款流入资金）及项目公司间资金拆借结清，项目公司于预测期期初的其他债权债务（不包含未到期的各类押金、保证金，包含其他往来款项、应交税费余额、应付职工薪酬余额）均于 2025 年 1 月 1 日以项目公司资金结清。SPV 购买项目公司 100%股权的对价及其他债权债务估值金额均以募集资金规模确定。

4.预测合并利润表相关假设

（1）营业收入

营业收入主要为项目公司出租仓储设施取得的租金、向租户收取的物业管理费、屋顶光伏收入。对于股权转让后的项目公司，假设已有租约不会因项目公司股权转让发生变更。

预测期，已签约租金、物业管理费、光伏收入根据已有租约、重新签订租约、整租租约的约定预测；未签约租金、物业管理费收入在考虑基础设施项目历史运营情况基础上，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告中所使用的出租率、比准市场租金、租金增长率、免租期及租赁空闲期等进行预测。

（2）营业成本

营业成本主要包括基础设施项目的运营服务费、物业管理费（含小项维修费）及投资性房地产的折旧摊销。

运营服务费根据基金拟签署的运营管理协议的具体约定预测。

物业管理费（含小项维修费）参考基础设施项目历史运营相关支出水平，并充分考虑基础设施项目未来经营模式后，以建筑面积乘以固定单价（元/日/㎡）进行预测。

投资性房地产的折旧摊销系以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的基础设施项目基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告确定的投资性房地产的评估值作为初始入账成本，收益年限为预计使用年限，假设预计净残值率和折旧摊销方法保持不变进行预测。

（3）税项

增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市维护建设税、城镇土地使用税、房产税、所得税等根据预测期相关纳税主体适用的税率及预测的计税基础计算并假设各项收入、成本、费用均能取得合法税务凭据。

预测所得税费用及应交所得税时考虑了项目公司及基金合并层面资产、负债账面价值与计税基础差异产生的应纳税或可抵扣暂时性差异的影响。

鉴于与资产管理专项计划相关的所得税政策尚不明确，基金编制合并可供分配金额测算表时假设专项计划层面无需缴纳企业所得税，专项计划向基金分配收益时亦无需代扣代缴个人所得税。

（4）管理人报酬、托管费

管理人报酬主要包含基金和专项计划的管理费、托管费按照基金合同、专项计划托管协议的具体约定进行预测，相关计算方法于预测期内保持不变。

（5）利息支出

项目公司支付专项计划的借款利息已于基金合并层面抵消，因项目公司支付利息取得的增值税进项税不可抵扣，而专项计划及项目公司间资金拆借取得利息收入需缴纳增值税，两者不能完全抵消产生的差异在利息支出列示。

（6）其他费用

其他费用主要包括基金后续运行相关的审计费、评估费、律师费等专业服务费、基础资产相关保险费、自用资产折旧、存续期基金及专项计划相关登记、结算、信息披露等费用，按照市场询价结果及中国证券登记结算有限责任公司、上海证券交易所、报社等机构相关服务的收费标准预测。

5．可供分配金额测算表相关假设

（1）应收、应付项目的收回、支付

假设基金的租金收入、物业管理费等均能由租户按照租赁合同约定或预计的支付方式支付，不会出现重大延误；当期营业成本、费用中的付现成本、费用均按合同约定或预计的方式支付或退回；除租赁合同到期或新增租赁合同外，应付已签约租户的租赁保证金于预测期保持不变，预测的未签约租金收入对应的未签约租户的租赁保证金按照项目公司对已签约租户收取的租赁保证金水平测算；各项税费（含增值税）当期发生当期缴纳；当期基金应分配的收益于下期支付。

（2）资本性支出的预留和使用

基金的资本性支出主要包括对已有基础设施项目的大修支出及更新改造支出，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司出具的项目公司基准日 2024 年 12 月 31 日的评估报告及项目公司提供的预测数据，2025 年度和 2026 年度均按 1,870,836.26 元进行预留。基于基础设施项目以往的维护修理情况及目前的实际状况，于预测期，基金预测不会实际发生重大的资本性支出。

6．基金收益分配

基金预计每期（年）将上期（年）合并可供分配金额全部以现金形式分配给投资者且在符合分配条件的情况下，每年至少分配一次。

（三）未来预测情况

1.合并可供分配金额计算表

单位：元

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
一、合并净利润	**27,183,575.25**	**32,576,318.36**
折旧和摊销	35,146,742.12	33,888,091.62
利息支出（未抵消）	2,411,190.18	2,524,022.37
所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
二、息税折旧及摊销前利润	**66,075,369.07**	**71,102,496.69**
三、其他调整	**-3,322,775.72**	**-6,545,033.88**
基础设施基金发行份额募集的资金	1,128,381,311.38	-

购买基础设施项目的支出	-1,124,961,516.64	-
支付的利息及所得税	-3,745,051.70	-4,638,086.71
应收应付项目的变动	-1,126,682.50	-36,110.91
期初/年初现金余额	41,069,495.83	103,822,089.18
本期/本年分配金额	-	-62,752,593.35
未来合理的相关支出预留	-42,940,332.09	-42,940,332.09
其中：重大资本性支出	-1,870,836.26	-1,870,836.26
不分配期初现金余额	-41,069,495.83	-41,069,495.83
四、本年可供分配金额	**62,752,593.35**	**64,557,462.81**

2.预测合并利润表

单位：元

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
一、营业总收入	**104,235,920.08**	**107,577,465.15**
营业收入	104,235,920.08	107,577,465.15
利息收入	-	-
投资收益	-	-
二、营业总成本	**75,718,483.31**	**72,887,082.45**
其中:营业成本	52,676,422.74	51,843,472.56
税金及附加	12,518,846.71	11,819,289.36
基金管理费	4,400,687.12	4,400,687.12
基金托管费	112,838.13	112,838.13
利息支出	2,411,190.18	2,524,022.37
其他费用	3,598,498.43	2,186,772.91
三、利润总额	**28,517,436.77**	**34,690,382.70**
减：所得税费用	1,333,861.52	2,114,064.34
四、净利润	**27,183,575.25**	**32,576,318.36**
五、综合收益	**27,183,575.25**	**32,576,318.36**

3.预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	111,541,568.08	116,243,231.07

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
收到的其他与经营活动有关的现金	-	-
经营活动现金流入小计	**111,541,568.08**	**116,243,231.07**
购买商品、接受劳务支付的现金	18,962,921.32	19,363,483.43
支付各项税费	21,181,999.79	21,509,518.26
支付的其他与经营活动有关的现金	7,781,821.92	6,417,907.94
经营活动现金流出小计	**47,926,743.03**	**47,290,909.63**
经营活动产生的现金流量净额	**63,614,825.05**	**68,952,321.44**
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付现金	1,870,836.26	1,870,836.26
收购基础设施项目公司股权支付的现金净额	1,124,961,516.64	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	**1,126,832,352.90**	**1,870,836.26**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,126,832,352.90**	**-1,870,836.26**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,128,381,311.38	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,128,381,311.38**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-
偿付利息支付的现金	2,411,190.18	2,524,022.37
向基金份额持有人分配支付的现金	-	62,752,593.35
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**2,411,190.18**	**65,276,615.72**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,125,970,121.20**	**-65,276,615.72**
四、现金及现金等价物净增加额	**62,752,593.35**	**1,804,869.46**
加：期初现金及现金等价物余额	**41,069,495.83**	**103,822,089.18**
五、期末现金及现金等价物余额	**103,822,089.18**	**105,626,958.64**

4.未来两年净现金流分派率

单位：元

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
可供分配金额	62,752,593.35	64,557,462.81
拟募集资金金额	1,128,381,311.38	
净现金流分派率[50]（年化）	5.56%	5.72%

[50] 净现金流分派率=可供分配金额/拟募集资金规模

十、原始权益人和/或其实际控制的关联方持有的竞品项目情况

原始权益人直接或间接持有或运营的物流园项目，与本项目6个物流项目所在同一县级行政区的竞品项目共计3个，分别为富昌物流中心项目、金华中外运国际物流中心项目以及浙江中外运金华分公司项目，但因仓库规模、配套设施、目标客户等差异，相关同业竞争关系较弱，具体分析如下：

（一）瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目比较

项目	瑞达无锡物流项目	富昌物流中心项目
区位	无锡市新吴区新都路 18 号	无锡市新吴区锡钦路 1 号
建筑面积	38,006.29 平方米	20,637.86 平方米
项目定位	仓储物流中心	办公和辅助物流仓储
建设情况	高质量现代化仓储中心，拥有 46 个装卸平台，匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	仅提供 12 个卸货平台，相应的道路空间仅 10 米。

1.项目概况比较

瑞达无锡物流项目位于江苏省无锡市新吴区新都路18号，富昌物流中心项目位于江苏省无锡市新吴区锡钦路1号，两项目中间相隔锡钦路，交通便利度及周边配套相同。富昌物流中心项目建筑面积为2.06万平方米，主要为1栋双层电梯库，于2007年投入运营。主要租户包括电商、快运等行业客户。

2.同业竞争分析

瑞达无锡物流项目与富昌物流中心项目同处于同一区域，但两项目仓库从面积到配套设施均存在差异，面向不同的客群，具体情况如下：

瑞达无锡物流项目作为高质量现代化仓储中心，建筑面积38,006.29平方米，是富昌物流中心项目的1.84倍；拥有46个装卸平台，是富昌物流中心项目的近4倍；并匹配了超过40米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。富昌物流中心项目建筑面积20,637.86平方米，仅提供12个卸货平台，相应的道路空间为10米。

从仓库面积及配套设施考虑，瑞达无锡物流项目更适合高库存、高周转率、对专业化仓储要求高的中大型、有规模化业务需求的物流仓储客户；而富昌物流中心项目周转能力相对较弱，不适合低频率出入货物的储存，客户群体面向对租赁面积需求相对小、灵活性高的中小型客户。

综上，虽然在地理位置上富昌物流中心项目与瑞达无锡物流项目接近，但富昌物流中心项目更适合开展辅助性、临时性的仓储业务，而瑞达无锡物流项目整租方服务的客户主要是对于仓库平台、园区内道路空间、仓库内部存储空间存在较高要求的货运代理公司，大型电气、精密仪器设备供应商，瑞达无锡物流项目更适合为这类客户提供综合性物流服务，两项目的目标客群存在差异。因此，两者之间的同业竞争关系较弱。

（二）瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目比较

项目	瑞达金华物流项目	金华中外运国际物流中心项目
区位	金华市金东开发区金港大道东 988 号	金华市金东开发区常春东路 899 号
建筑面积	76,371.08 平方米	7,998.31 平方米
项目定位	仓储物流中心	小规模仓储物流中心
建设情况	作为高质量现代化仓储中心，地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	地面承重能力为 2 吨/平方米，净高为 8 米，仅提供 11 个卸货平台，相对应的道路空间仅为 10 米。更适合存放一些低周转率和小体积的商品货物周转。

1.项目概况比较

瑞达金华物流项目位于浙江省金华金东开发区金港大道东988号、金华中外运国际物流中心项目位于常春东路899号，两个项目位于同一区域。交通便利度及周边配套相同。金华中外运国际物流中心项目建筑面积为7,998.31平方米，主要为1栋丙二类钢结构仓库，于2023年投入运营。主要租户包括电商、零售等行业客户。

2.同业竞争分析

瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心项目同处于同一区域，具体情况如下：

瑞达金华物流项目作为高质量现代化仓储中心，建筑面积76,371.08平方米，是金华中外运国际物流项目面积的近9.6倍；地面承重能力达到3吨/平方米，净高达9米，拥有65个装卸平台，是金华中外运国际物流项目的5.91倍；并匹配了超过40米的道路空间，是金华中外运国际物流项目的4倍；可允许大量货车同时进行货物装卸操作。

从仓库面积及配套设施考虑，瑞达金华物流项目在存储大型货物、货车的装载便利性和物流运行效率等方面具有明显的优势，更适合于需要大规模仓储空间、高承重能力和高效物流的企业租户。而金华中外运国际物流中心项目面积较小，周转能力相对较弱，适合低频率出入货物的存储，不适合开展规模化的物流仓储业务。

综上，虽然瑞达金华物流项目与金华中外运国际物流中心在地理位置上临近，但在仓库容量、配套设施等方面存在较大差异，导致两项目目标客群存在差异。因此，两项目间的同类业务竞争关系有限。

（三）瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司物流项目比较

项目	瑞达金华物流项目	浙江中外运金华分公司物流项目
区位	金华市金东开发区金港大道东 988 号	金华市金东人民东路 1188 号
建筑面积	76,371.08 平方米	13,760.70 平方米
项目定位	仓储物流中心	小规模仓储物流中心
建设情况	作为高质量现代化仓储中心，地面承重能力达到 3 吨/平方米，净高达 9 米，拥有 65 个装卸平台，并匹配了超过 40 米的道路空间，可允许大量货车同时进行货物装卸操作。	该项目建成于 80 年代，土地性质为划拨地，地面承重能力为 3 吨/平方米，净高为 8 米，提供 4 个卸货平台，相对应的道路空间仅为 6 米，平库设计，无高货架。

1.项目概况比较

瑞达金华物流项目位于金华金东开发区金港大道东988号，建筑面积为76,371.08平方米，具备65个装卸平台和40米宽的道路空间，适合大规模、高承重货物的存储和物流操作。相比之下，浙江中外运金华分公司项目位于金华市人民东路1188号，建筑面积为13,760.70平方米，建成于80年代，主要服务于电商和零售行业的小体积、高周转率商品存储。尽管两项目在同一区域内，但相隔近30公里，周边配套和交通便利度差异较大。

2.同业竞争分析

瑞达金华物流项目的规模和设施使其更适合大规模仓储及高效物流需求。其76,371.08平方米的仓储面积（是浙江中外运金华分公司物流项目5.55倍）、65个装卸平台（是浙江中外运金华分公司物流项目16.25倍）、9米的净高和40米宽的道路空间（是浙江中外运金华分公司6.67倍），使其对于存储大型货物、货车装载便利性和物流效率上有明显优势，更适合于需要大规模仓储空间、高效物流的企业租户。而浙江中外运金华分公司项目坐落于市中心（与瑞达金华物流项目相距约30公里），其建筑面积仅为13,760.70平方米，提供40个停车位和6米宽的道路空间，更适合高周转率的小规模存储，且无法满足大规模仓储需求。两个项目的设施差异，使其目标客户群体存在明显区别。

综上，尽管瑞达金华物流项目与浙江中外运金华分公司项目位于金华市同一区域，但两者在仓储规模、设施配套和目标客户方面存在显著差异。瑞达金华物流项目更适合

需要大规模、高效物流的企业，而浙江中外运金华分公司项目则主要服务于小体积、高周转率的快消品存储。因此，基于两者之间不同的目标客户群体，竞争关系较为有限。

第七章 财务顾问内部审核程序及内部审核意见

根据中国证监会的相关要求，招商证券成立了内部审核工作小组，组织专人对本财务顾问报告进行了严格内部审核。

内部审核程序包括以下阶段：

一、立项审核流程

2024 年 11 月 27 日，项目组发起立项申请，经招商证券投资银行立项委员会立项审议，本项目于 2024 年 12 月 2 日完成立项流程。

二、质控审核流程

2024 年 12 月 3 日，项目进入质控审核阶段，项目组提出质控申请。投资银行委员会投资银行质量控制部（以下简称“质量控制部”）等相关部门通过材料审阅等方式对项目进行审阅，并出具项目审核意见，项目组对质量控制部出具的审核意见进行书面答复和会议答复。质量控制部对项目底稿进行验收并出具验收意见。本项目于 2024 年 12 月 19 日完成质量控制流程。

三、内核审核流程

2024 年 12 月 20 日，在完成本项目质量控制流程后，项目组向内核部提出正式的内核申请。参与项目内核审议的相关部门根据项目组提供的内核申请材料，通过材料审阅、问题沟通和反馈等方式进行项目内核审议，并分别由债券销售部出具项目适销性意见、风险管理部出具项目风险评估意见、内核部出具项目内核审核意见，由内核部汇总各部门意见后发出给项目组。项目组对内核部汇总意见进行书面回复，并根据汇总意见提出解决方案、说明解决情况、完善内核申请材料和信息披露。各部门的审核意见和项目组回复，将作为内核会材料供内核委员会委员决策参考。

内核部于 2024 年 12 月 20 日启动本项目问核程序，通过电话会议方式对项目组的尽职调查执行情况和质量控制等内部控制过程中发现的风险和问题进行问核。

内核部于 2024 年 12 月 23 日召开现场内核会议，通过现场表决方式进行审议和表决。本次应参加内核会议的委员代表的有效表决票为 7 票，实际有效表决票为 7 票，达到规定票数。经表决，内核委员 7 票同意，表决结果有效。

（本页无正文，为《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之财务顾问报告》之盖章页）

尽调小组成员：

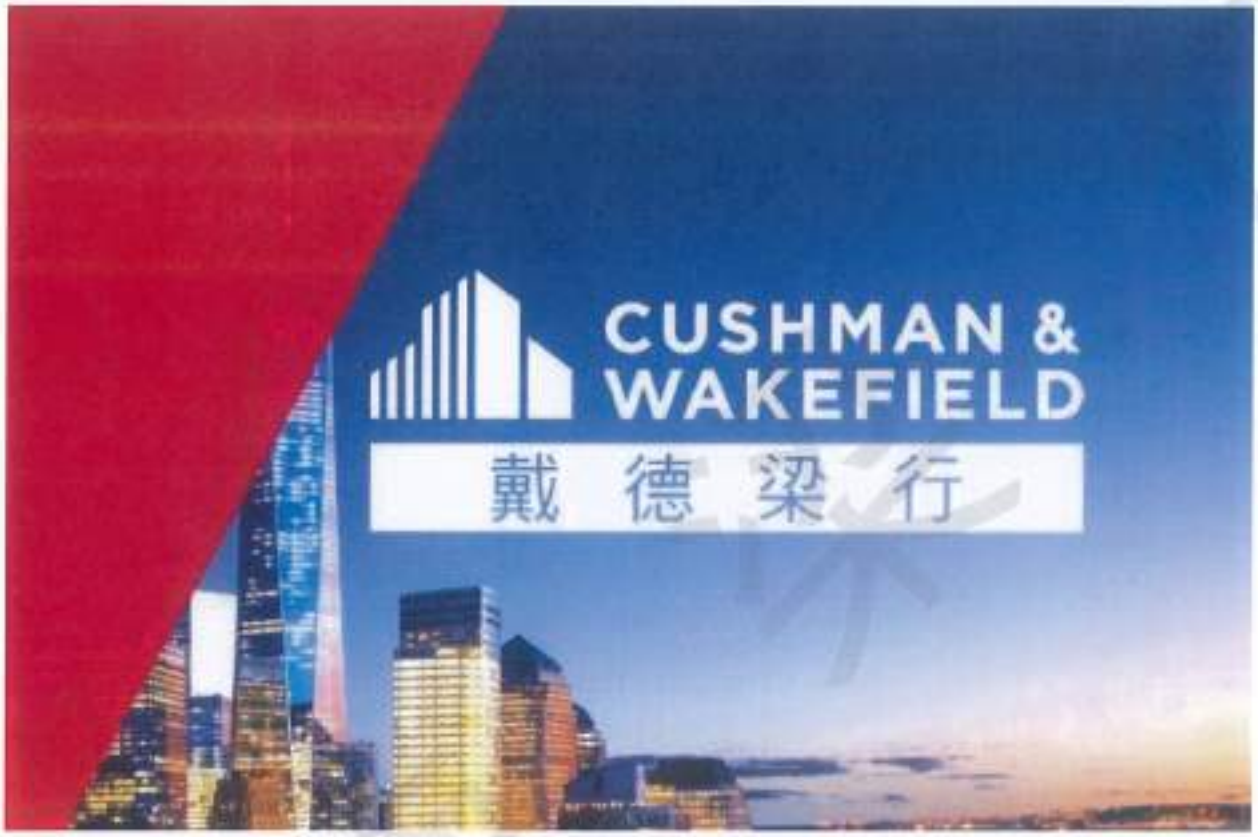
尹帅　　邹建炜　　李夏木

马涛　　杨忆川　　梅锦涵

招商证券股份有限公司

2025 年 5 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 05 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

中银基金管理有限公司

中银资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

周婷（3120150020）　　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

2025 年 05 月 13 日

估价报告编号：

粤戴德梁行 F/BJD2/2505/1093-1/MW/MZ

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中银基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区银城中路 200 号中银大厦 45 层
中银资产管理有限公司
上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室

敬启者：

关于：中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为 38,006.29 平方米，土地使用权面积为 35,441.90 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 151,000,000 元（大写人民币壹亿伍仟壹佰万元整），折合单价为 3,973 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	38,006.29	35,441.90	收益法	151,000,000	3,973

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位，单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 05 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目		
估价委托人	：	中银基金管理有限公司 中银资产管理有限公司
评估目的	：	为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	瑞达无锡仓储服务有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目，包含《不动产权证书》【苏（2022）无锡市不动产权第 0100934 号】项下建筑面积为 38,006.29 平方米用途为工业、交通、仓储的房屋所有权及共计 35,441.90 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	估价对象由一宗土地构成，土地用途为仓储用地，终止日期为 2056 年 12 月 30 日
物业概况	：	估价对象于 2009 年建成，由 2 栋双层电梯仓库、门卫和配套用房组成
土地使用权面积	：	35,441.90 平方米
建筑面积	：	38,006.29 平方米
可租赁面积	：	37,471.88 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 151,000,000 元 (大写人民币壹亿伍仟壹佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 6
   - 3.1 委托人概况 6
   - 3.2 产权方概况 7
   - 3.3 委托人与产权方之间的关系 7
   - 3.4 报告使用人 7
   - 3.5 估价机构 7
   - 3.6 估价目的 8
   - 3.7 估价对象 8
   - 3.8 价值时点 11
   - 3.9 价值类型 11
   - 3.10 估价依据 11
   - 3.11 估价原则 13
   - 3.12 估价方法 14
   - 3.13 估价结果 15
   - 3.14 注册估价师 16
   - 3.15 协助估价的人员 16
   - 3.16 实地查勘期 16
   - 3.17 估价作业日期 16
4. 估价技术报告 17
   - 4.1 估价对象描述与分析 17
   - 4.2 市场背景分析 20
   - 4.3 最高最佳利用分析 28
   - 4.4 估价方法适用性分析 30
   - 4.5 估价测算过程 32
   - 4.6 估价结果确定 44
5. 附录 45
   - 5.1 估值敏感性分析及压力测试 45
   - 5.2 委托评估函 46
   - 5.3 企业关于评估的有关事项说明 47
   - 5.4 委托人和产权方营业执照 48
   - 5.5 物业位置图 49
   - 5.6 估价对象内外部状况及周围环境 50
   - 5.7 估价对象权属证明 52
   - 5.8 估价机构营业执照 53
   - 5.9 估价机构相关资质证明 54
   - 5.10 估价人员相关专业执业资格 55

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、产权方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划
中银基金/委托人/基金管理人	指	中银基金管理有限公司
中银资管/委托人/计划管理人	指	中银资产管理有限公司
运营服务机构	指	中外运瑞达(上海)供应链管理有限公司
原始权益人	指	中国外运股份有限公司
戴德梁行/本公司/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
瑞达无锡/产权方/项目公司	指	瑞达无锡仓储服务有限公司
瑞达无锡物流项目/估价对象/基础设施项目	指	产权方持有的位于中国江苏省无锡市新吴区新都路18号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国江苏省无锡市新吴区新都路18号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

瑞达无锡仓储服务有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、仓库、门卫及配套用房的房屋权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，产权方依法拥有估价对象的合法产权，并有权在土地到期按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年10月8日，根据贵公司指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑物楼层、建筑面积明细等以产权方提供之《不动产权证书》【苏（2022）无锡市不动产权第0100934号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表及租赁合同扫描件等资料为准。

根据产权方提供资料，于价值时点估价对象已对外出租，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

根据产权方提供的资料，产权方与承租方于2025年5月12日签署的《仓库租赁合同》之补充协议二，租赁双方确认将提前续期。续期期限为2027年2月1日至2032年1月31日止，续期租赁期内的租金确定及租金调整标准以届时双方认可的第三方评估机构出具的市场租金及租金增长率为依据。由于续期租赁期内市场租金、租金增长率存在不确定性，基于谨慎原则，本次评估测算中未考虑上述《仓库租赁合同》之补充协议二对市场价值产生的影响，特提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年10月8日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况事项，故无背离实际情况假设。

2.5 不相一致假设

本次估价对象证载土地用途为仓储用地，房屋用途为工业、交通、仓储，实际用途为仓储物流及配套用房。根据《房地产估价规范》要求，当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价。

综上，在取得相关自然资源主管部门出具的对于估价对象土地及规划用途无异议的说明材料的前提下，本次按照实际用途进行估价，特此提醒估价说明使用人注意。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中银基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层

法定代表人：章砚

注册资本：人民币10,000.0000万

成立日期：2004年8月12日

营业期限：2004年8月12日至不约定期限

统一社会信用代码：9131000071785197XF

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业名称：中银资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

法定代表人：赵永东

注册资金：人民币85,000.0000万元整

成立日期：2014年9月10日

统一社会信用代码：913101013123075548

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3.2 产权方概况

企业名称：瑞达无锡仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：无锡市新吴区新都路18

法定代表人：田波

注册资本：2,500万元整

成立日期：2022年01月17日

统一社会信用代码：91320214MA7GKL6Y7M

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）;仓储设备租赁服务;装卸搬运;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司，物业产权方为瑞达无锡仓储服务有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地　　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象无锡中外运国际物流中心，坐落于江苏省无锡市新吴区新都路18号，由2栋双层电梯仓库、门卫和配套用房构成的不动产，建筑面积共计38,006.29平方米，国有土地使用权面积35,441.90平方米。

3.7.1 实物状况

估价对象坐落于江苏省无锡市新吴区新都路18号，土地使用权面积合计为35,441.90平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块现状东侧临锡软路，南侧临新都路，西侧临锡秀路，北侧邻高浪路高架绿化带。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象位于江苏省无锡市新吴区新都路18号，南距离无锡硕放机场约6公里，地处无锡市综合保税区内。估价对象于2009年建成，现作为高标仓使用。由2栋双层电梯仓库、门卫和配套用房组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
2#仓库（A库）	20,993.76	20,993.76	高标仓	钢混结构	2009	防火等级：丙二类； 净高：一层10.5米/二层10.5米； 地面荷载：一层3吨/平方米，二层2吨/平方米； 消防系统：自动喷淋系统、消防栓系统； 附属设施：包含升降平台、电梯，一层配有雨棚。
3#仓库（B库）	16,478.12	16,478.12	高标仓	钢/钢混结构	2009	
1#门卫	79.55	——	门卫	钢混结构	2009	——

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
4#水泵房	454.86	——	水泵房	钢混结构	2009	——
合计	38,006.29	37,471.88	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	苏（2022）无锡市不动产权第0100934号
权利人	瑞达无锡仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新都路18
不动产单元证	320292001200GB00002F00000001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/工业、交通、仓储
面积	-/房屋建筑面积：38,006.29平方米
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2056年12月30日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：35,441.9平方米
附记	登记类型：其他转移登记（包括划转、调拨等）

	业务小类：其他转移登记 登记日期：2022-06-20 阴影部分为少数多占部分，面积为292平方米。
填发单位	无锡市自然资源和规划局
登记时间	2022年6月20日

不动产权证书附页

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	幢号	总层数	面积（㎡）	性质	结构	用途
1	320292001200GB00002F00000002	320201001008740140002000008	新都路18	2	2	20,993.76	自建房	钢筋混凝土结构	工业、交通、仓储
2	320292001200GB00002F00000004	320201001008740310081000006	新都路18	4	1	454.86	自建房	钢筋混凝土结构	工业、交通、仓储
3	320292001200GB00002F00000003	320201001008740140003000009	新都路18	3	2	16,478.12	自建房	钢和钢筋混凝土结构	工业、交通、仓储
4	320292001200GB00002F00000001	320201001008740140001000007	新都路18	1	1	79.55	自建房	钢筋混凝土结构	工业、交通、仓储

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积37,471.88平方米，于价值时点全部对外出租，已出租面积为38,006.29平方米（包含设备间及门卫534.41平方米），出租率为100%。

（2）历史经营情况

根据委托人提供的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03385号】及相关资料，估价对象近三年营业收入、营业成本、税金及附加、管理费用情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入（元）	15,837,134	15,229,784	14,020,439
营业成本（元）	2,187,030	2,259,710	2,228,577
税金及附加（元）	1,525,861	128,142	59,164
管理费用（元）	774,976	936,389	933,972

备注：

1.上表营业收入中不含增值税收入；营业收入仅包含租金、管理费、光伏收入；

2.上述营业成本不包含折旧、摊销、长期待摊费用摊销，水电能源费；

3. 根据《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03385号】及产权方介绍，2023较2022年税金及附加增加，主要原因为增值税计价扣除标准调整影响。依据相关政策，2022年纳税人可以按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减增值税应纳税额，2023年上述加计比例调整为5%，2023年税金及附加随增值税金额增加而增大；2024年较2023年税金及附加增加，主要原因为2023年纳税人免缴房产税及城镇土地使用税。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为工业、交通、仓储，实际用途为仓储物流及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为32.00年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(3) 原始权益人及产权方提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【苏（2022）无锡市不动产权第0100934号】复印件

(d) 《分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：ZWY-WX-2023-02】及补充协议复印件

(e) 《仓库租赁合同》复印件

(f) 原始权益人及产权方提供的其他资料

(4) 委托人提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(5) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03385号】

(b) 北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为工业、交通、仓储，实际用途为仓储物流及配套，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国江苏省无锡市新吴区新都路18号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目，总房屋建筑面积为38,006.29平方米，土地使用权面积为35,441.90平方米，于2024年12月31日之不动产市场价值为人民币151,000,000（大写人民币壹亿伍仟壹佰万元整），折合单价为3,973元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	38,006.29	35,441.90	收益法	151,000,000	3,973

备注：总估值取整至百万位，单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周婷	3120150020		2025年05月13日
田兴	1120210003		2025年05月13日

3.15 协助估价的人员

王超岳、杨涵

3.16 实地查勘期

二〇二四年十月八日

3.17 估价作业日期

二〇二四年九月十五日至二〇二五年五月十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于江苏省无锡市新吴区新都路18号，土地使用权面积合计为35,441.90平方米，所在宗地由一宗土地构成。该地块出让合同约定四至为：东至出口加工区监管场地，南至新都路，西至锡秀路，北至巡逻道路，现状四至为：东侧临锡钦路，南侧临新都路，西侧临锡秀路，北侧邻高浪路高架绿化带。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于江苏省无锡市新吴区新都路18号，南距离无锡硕放机场约6公里，地处无锡市综合保税区内。



★ 估价对象位置示意图

估价对象于2009年建成，现作为高标仓使用，由2栋双层电梯仓库、门卫和配套用房组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
2#仓库（A库）	20,993.76	20,993.76	高标仓	钢混结构	2009	防火等级：丙二类； 净高：一层10.5米/二层10.5米； 地面荷载：一层3吨/平方米，二层2吨/平方米； 消防系统：自动喷淋系统、消防栓系统； 附属设施：包含升降平台、电梯，一层配有雨棚。月台高度1.2米。
3#仓库（B库）	16,478.12	16,478.12	高标仓	钢/钢混结构	2009	
1#门卫	79.55	——	门卫	钢混结构	2009	——
4#水泵房	454.86	——	水泵房	钢混结构	2009	——
合计	**38,006.29**	**37,471.88**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于中国江苏省无锡市新吴区新都路18号，地处吴新区范围内，属无锡高新区综合保税区范围内，距无锡市中心约10公里；距无锡站距离约14公里，驾车约20分钟；距无锡硕放机场距离约6公里，驾车约10分钟。

无锡高新区综合保税区包括中外运、易商、捷普电子（无锡）有限公司、敦南微电子、江苏佳利达国际物流股份有限公司等，产业氛围浓厚。

估价对象临锡钦路，项目周边主干道包括高浪路高架、锡兴路等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

无锡高新区综合保税区周边公共服务配套设施较为完善，中国海关、电信、新洲生态园、新区分局园区派出所等皆在三公里辐射范围内。区域内教育配套有新洲小学、无锡科技职业学院等；医疗配套有梅村街道社区卫生服务中心、无锡市第八人民医院分院等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积37,471.88平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为38,006.29平方米（包含设备间及门卫534.41平方米），出租率为100%。截至价值时点2024年12月31日，估价对象签约租户共计1个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1) 租金分析

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为3.02万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.79元/平方米/天。

2) 物业管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为1.33万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.35元/平方米/天。

3) 其他收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象于2023年8月15日签订光伏协议，后续再次签订补充协议，于2023年10月1日起租，租期为20年，租金单价为4元/平方米/年（含增值税），第一年（2023年10月1日至2024年9月30日）出租面积为10,000平方米，自第二年（2024年10月1日）开始出租面积变更为7,500平方米。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计 1 个，为物流业，详情如下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户 1	38,006.29	5.00	2022/2/1	2027/1/31

备注：上述租赁面积中包含设备间及门卫 534.41 平方米，本次评估租赁期限内已考虑上述租约面积的影响，租赁期外按照可出租面积 37,471.88 平方米进行测算。

4.1.5.3 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期为 5 年，于 2027 年到期。根据产权方提供《仓库租赁合同》补充协议，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期，续期期限与租赁合同原租赁期限相同（下称"续租期"，自 2022 年 2 月 1 日起每 5 年为一个"租赁期"）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与租赁合同保持一致。自动续期次数不限，但原租赁期限加续租期限的总年限不得超过 20 年，否则租赁合同到期后自动失效。自第一个起租日起至租赁合同终止之日止，各租赁期内适用租金调整机制，租金调整标准以届时产权方及承租人认可的第三方评估机构出具的上一租赁期内市场租金的增长率为依据，对当个租赁期内自首个起租日起的租金标准进行调整，之后在该租赁期内继续按该增长率每年增长，以此类推。

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

无锡市位于北纬31°07′～32°02′，东经119°33′～120°38′之间，长江三角洲江湖间走廊部分，江苏省的东南部。东邻苏州，距上海128千米；南和西南与浙江省湖州市和安徽省宣城市交界；西接常州，距江苏省省会南京183千米；北临长江，与泰州市所辖靖江市隔江相望。



★无锡市地理位置

无锡地处中国华东地区、江苏省南部、长江三角洲平原，位于长江三角洲的几何中心，是批复确定的中国长江三角洲的中心城市之一，其北倚长江、南滨太湖，京杭大运河穿城而过，是典型的江南水乡，素有"太湖明珠"的美称。2024 年上半年，经初步核算，无锡市实现地区生产总值 7,437.39 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.9%。其中，第一

产业增加值 48.66 亿元，同比增长 2.0%；第二产业增加值 3,478.42 亿元，同比增长 6.7%；第三产业增加值 3,910.31 亿元，同比增长 5.2%。社会消费品零售总额 1,907.30 亿元，比上年增长 4.7%。

《无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，今后五年，无锡经济社会发展要锚定二〇三五年远景目标，综合考虑未来趋势和条件，坚持目标导向和问题导向相结合，坚持守正和创新相统一。到 2025 年，经济高质量发展迈上新台阶，保持经济运行在合理区间，地区生产总值年均增速在 6%左右，人均地区生产总值超过 3 万美元，继续保持全国大中城市前列；在外贸方面，无锡市政府计划实现全市实际使用外资五年累计达到 190 亿美元，实现全市开发区利用外资占全市利用外资比重达到 90%，开发区货物贸易占全市货物贸易比重达到 85%；无锡市积极提升工业活力，计划到 2025 年实现千亿级产业集群数量增加至 10 个，科技进步贡献率达到 68%，工业增加值率较 2020 年提高 2.1%。全市经济实力、科技实力、综合竞争力大幅提升，成为长三角世界级城市群的重要中心城市，成为新时代社会主义现代化建设先行示范区，"强富美高"新无锡展现出现代化新图景。

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
地区生产总值（亿元）	11,203	11,803	12,340	14,003	14,851	15,456	7,437
实质 GDP 增长率	7.4%	6.6%	3.7%	8.8%	3.0%	6.0%	5.9%
人均 GDP（元）	151,260	158,659	165,449	187,415	198,400	206,300	-
第一产业增加值（亿元）	123	118	123	130	134	137	49
第二产业增加值（亿元）	5,310	5,583	5,726	6,711	7,177	7,377	3,478
第三产业增加值（亿元）	5,770	6,102	6,491	7,162	7,540	7,943	3,910
规模以上工业增加值增速	9.0%	7.8%	6.6%	12.9%	5.4%	7.8%	7.2%
社会消费品零售总额（亿元）	2,785	3,024	2,994	3,306	3,338	3,568	1,907
进口额（亿美元）	370	370	365	404	379	342	-
进口额增速	15.5%	-0.8%	-1.2%	10.4%	-6.2%	-9.7%	11.1%
出口额（亿美元）	568	555	512	654	728	662	-
出口额增速	14.7%	-1.3%	-7.6%	27.5%	11.4%	-8.9%	8.5%
居民消费价格指数	2.3%	2.9%	2.3%	1.7%	2.1%	0.6%	0.3%

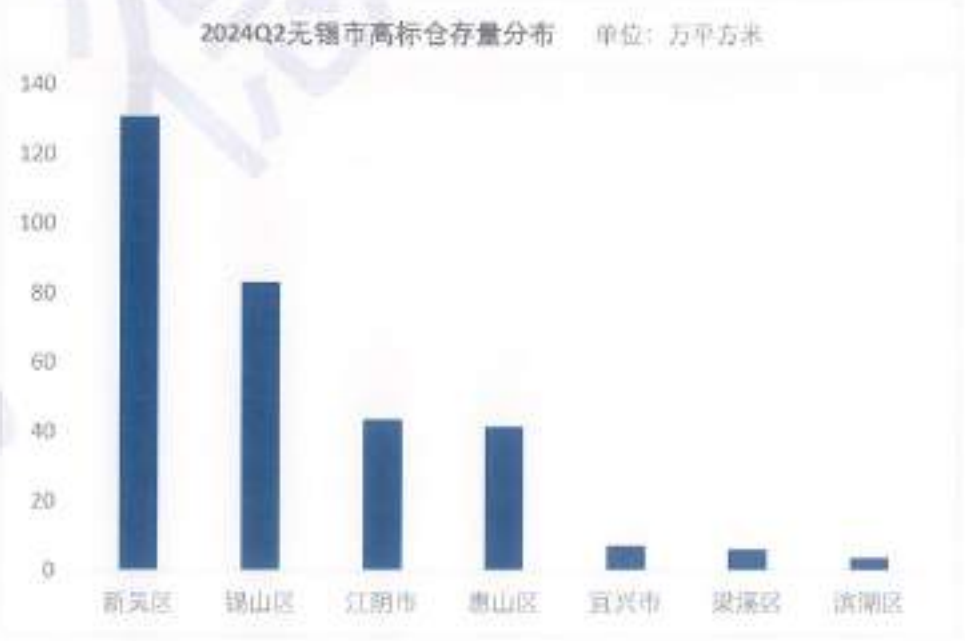
经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
常住人口（万人）	743	745	746	748	749	750	-
常住人口增速	0.3%	0.3%	0.1%	0.2%	0.15%	0.06%	-
城镇人均可支配收入（元）	56,989	61,915	64,714	70,483	73,332	76,644	41,009
城镇人均可支配收入增速	8.2%	8.6%	4.5%	8.9%	4.0%	4.5%	4.0%
人均消费支出（元）	31,593	33,840	33,443	39,820	41,381	44,450	-
人均消费支出增速	6.5%	7.1%	-1.2%	19.1%	3.9%	7.4%	-

数据来源：无锡市统计局

4.2.2 无锡市仓储物流不动产市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

无锡市良好的区位以及与上海在长三角一体化中的"联动"带动了当地的高标仓需求。截至 2024 年上半年，无锡市高标仓存量约为 315.0 万平方米；其中，新吴区高标仓聚集度最高，存量约为 130.8 万平方米，锡山区存量紧随其后，约为 83.0 万平方米，惠山区存量 41.3 万平方米，江阴市存量 43.5 万平方米，四地合计占全市高标仓存量面积九成以上。



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场新增供应及分布

据不完全统计，截至 2024 年上半年，无锡市预计未来三年入市 7 个高标仓项目，建筑面积约为 72.9 万平方米，于 2024Q4-2026 年之间陆续交付，主要位于惠山区子市场，新增供应较平稳。从开发商类型来看，以自用为主的物流园区约有 19.5 万平方米，市场化运营商的新增供应面积约为 53.4 万平方米。

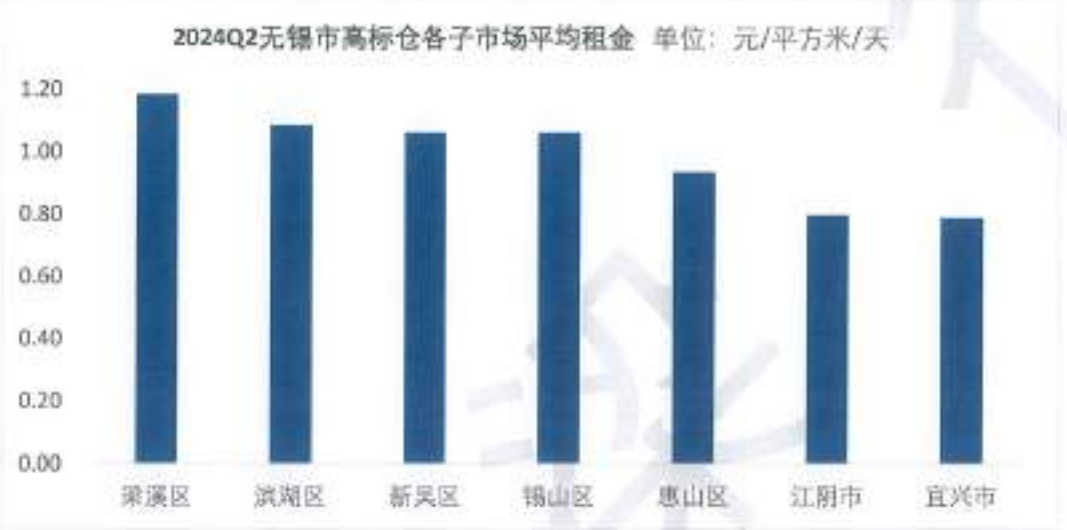
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付时间（年）
贝莱特无锡物流园	贝莱特	江阴市	约 137,000	2025
正创智慧新零售华东产业基地分拨结算中心	正创	惠山区	约 77,000	2024Q4
易商锡山物流园	易商	锡山区	约 100,000	2025
宝湾惠山宝祁物流园	宝湾	惠山区	约 150,000	2026
无锡惠山京东智能供应链产业园（一期）	京东	惠山区	约 75,000	2024Q4
无锡惠山京东智能供应链产业园（二期）	京东	惠山区	约 120,000	2025
天虹无锡新吴物流园	天虹	新吴区	约 70,000	2024Q4

数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

良好的区位及长三角经济与产业的发展促进了无锡市仓储物流市场的不断发展，仓储需求稳定。至 2024 年上半年，无锡市高标仓平均租金约为 1.00 元/平方米/天（含税含管理费，下同）。

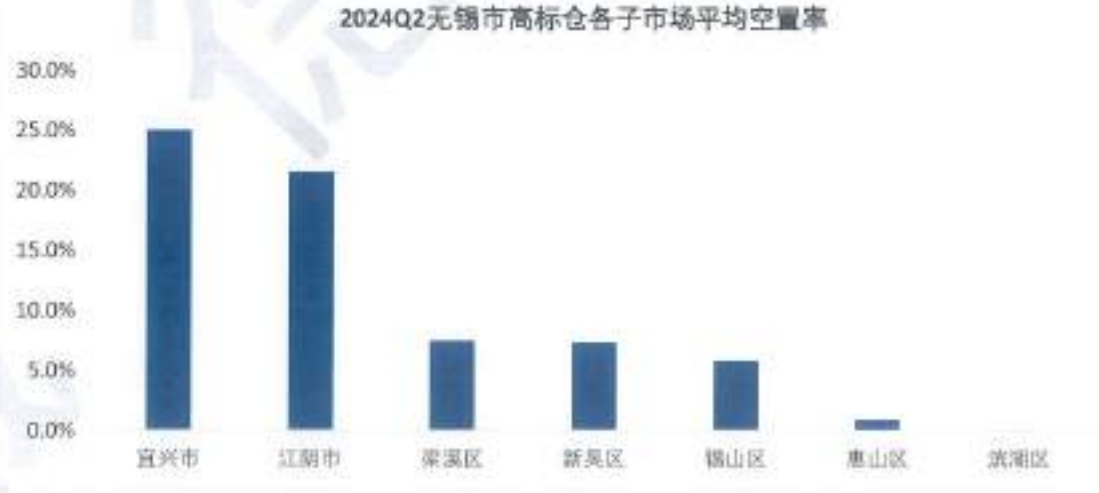
具体到各子市场来看，无锡市区内租金水平较为均衡，县级市租金水平略微偏低。其中，得益于良好的区位优势，梁溪区平均租金领先全市，约为 1.18 元/平方米/天，滨湖区、新吴区及锡山区平均租金水平紧随其后，分别约为 1.08 元/平方米/天、1.06 元/平方米/天和 1.06 元/平方米/天。新吴区区内机场、高铁、高速、港口等交通基础设施较齐全，良好的交通优势下，未来租金将稳步增长。



数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

无锡市高标仓需求稳定，2024 年上半年，无锡市平均空置率为 8.4%。除宜兴市及江阴市以外，其余子市场空置率均在 10.0%以内。宜兴市及江阴市区位优势不明显，空置率水平较高，达到 20-25%。新吴区空置水平低于全市平均空置水平，约为 7.3%。未来无锡市高标仓供需较稳定，预计空置率将维持在低位。



数据来源：戴德梁行

4.2.3 仓储物流市场相关政策及发展规划

《市政府办公室印发关于推进建设电子商务与快递物流协同发展示范区实施方案的通知》

锡政办发〔2021〕57号；发文日期：2022年2月

依托长三角区域一体化发展，围绕"一圈、三核、六体系"示范区总体布局。到2025年，电子商务和快递物流协同发展更加高效，全市快递物流基础设施建设成效明显，城乡快递物流服务网络布局更加优化，科技应用水平显著提升，末端服务能力明显增强，电子商务和快递物流协同服务地方实体经济更加深入。到2025年，乡镇快递网点和村级快递服务覆盖率达到100%，快递服务用户业务量超40亿件，航空快件占货邮吞吐量比重达到85%，快递服务制造业产值200亿元，快递服务农业产值33亿元，快递物流支撑网络零售交易规模超过1,200亿元。

健全电子商务快递物流基础设施体系。加强基础设施网络建设。紧抓建设全国性综合交通枢纽城市、快递示范城市、国家电子商务示范城市、中国（无锡）跨境电子商务综合试验区，加强快件处理中心、航空与陆运集散中心、县级物流共配中心、乡镇配送节点及村级公共服务点、智能快递末端服务设施及场所、基层网点等网络节点建设。

推进园区建设与升级。聚焦国家级示范园区苏南快递产业园，把产业园打造成为立足苏锡常、服务长三角、辐射全国、对接"一带一路"的区域性物流枢纽。紧抓无锡硕放机场打造区域性枢纽机场契机，发挥作为无锡数字经济、总部经济、枢纽经济"三大经济"的策源中心优势，大力发展航空物流、电商物流、智慧物流、跨境电商、临空经济，重点打造"三中心一集群"：即国际航空货运集散中心、华东地区快递集散中心、临空产业供应链组织中心、跨境电商物流产业集群。

提升行业数字化应用水平。一是要借助物联网、大数据、云计算、5G、区块链等新一代信息技术手段，推进信息要素集聚，实现电商与快递物流线上线下互通，建设电商快递物流综合信息服务平台，推动商贸与流通环节信息互联，主动融入"数字长三角"建设，为终端客户提供供应链管理、仓储管理、销售预测、结算管理等现代化商贸流通服务。二是要立足无锡在物联网、云计算等产业的先发优势，支持电商物流企业建设立体化、智能化仓库，推进物流机器人、自动分拣设备、无人配送车、自动或高级辅助驾驶物流车等智能化物流装备的研发创新和推广应用。

构建新型对外开放体系。发挥航空枢纽优势，打造货运枢纽机场，支持航空货运加快发展，大力发展全货机运营，织密航运网络，加大国际、国内全货机航班运力投放，鼓励和支持顺丰、京东、圆通、DHL等国内外专业货运航空公司驻场运营，加强货运寄递航空公司建设，增辟东南亚、东北亚、欧美等洲际货运航线。提升跨境服务能力，加快推进中国（无锡）跨境电子商务综合试验区建设。

提升跨境服务能力。加快推进中国（无锡）跨境电子商务综合试验区建设，支持邮政公司建设跨境电商产业园，为跨境电子商务、跨境快递物流企业经营提供业务指导、技术支持、创业孵化、人才培训、信息交流等配套服务。

完善产业协同发展体系。推进电商快递物流与制造企业集聚共享，以产业链为纽带，在快递企业与制造企业间建立配套协作体系，实现集聚共享。引导快递企业与制造企业开展合作，帮助快递企业深入制造企业承接更多的物流外包服务，提升生产效率和合作粘性。支持快递企业联合制造企业研发供应链一体化运营系统，加快利用现代信息技术升级改造传统仓储和作业处理设施，推进装备设施自动化、智能化建设。

《关于进一步推进工业用地提质增效的若干政策措施》

锡政办发〔2022〕10号；发文日期：2022年1月

为不断提高工业用地精准配置和利用效率，增强自然资源保障发展能力，加快打造现代产业新高地和国内一流、具有国际影响力的科技创新高地，制定以下政策措施：

实施工业用地容积率限低。提高工业项目用地容积率。新上工业项目用地容积率一般不低于1.5。对于高标准厂房，科创产业项目用地（如生产研发用地、新型产业用地）等，一般不低于2.0。

支持混合产业用地供给。在符合国土空间规划、用途管制要求的前提下，支持混合产业用地供给，鼓励同一地块内工业、仓储、研发、办公、商服等用途互利的功能混合布置，促进土地用途混合利用和建筑复合使用。

加强土地立体开发利用。鼓励地下空间复合利用。在确保生产安全、公共安全和环境安全的前提下，鼓励工业项目利用地下空间建设仓储、停车设施以及生活配套等设施。工业项目用地、科研设计用地、生产研发用地、新型产业用地结建的地下空间建筑面积可不计容，不收取相应地下空间土地出让金。

盘活工业用地空间。结合工业用地更新调查等工作，编制低效用地再开发专项规划和年度实施计划，建立低效工业用地再开发项目库，实施动态管理，形成存量工业用地盘活地图，引导低效用地主动退出。结合无锡市产业用地控制线，开展低效用地腾挪盘活和改造提升专项行动，对低效存量资源盘活实施差别化引导，推动开发区、工业园区高质量发展。允许土地使用权人自主再开发，或以转让、入股、联营等方式开发低效工业用地。

《无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

锡政发〔2021〕10号；发文日期：2022年1月

统筹推进现代流通体系软硬件建设，发展流通新技术新业态新模式，加快形成内外联通、安全高效的物流网络，为融入新发展格局提供基础支撑。到2025年，全市社会物流总费用占地区生产总值比率降至13%。

大力发展枢纽经济。充分发挥全国性综合交通枢纽优势，依托机场、高铁、港口、公路等交通枢纽，加快发展高质量枢纽经济，促进枢纽、产业、城市融合发展，打造华东地区重要物流与供应链枢纽、长三角枢纽经济创新高地。推进空港枢纽发展，围绕航空货运业态，培育壮大临空产业，提高苏南硕放机场枢纽能级。推进高铁枢纽发展，依托"2+4"高铁枢纽群，聚焦发展商务商贸、高端服务、先进制造等临铁经济。推进无锡（江阴）港枢纽建设发展，整合岸线资源，拓展综合保税区服务领域，加快发展集装箱多式联运，聚力培育航运物流、临港先进制造、国际分拨分销等特色产业集群。推进陆港枢纽发展，结合公路货运通道优化，调整农副产品、钢贸、快递物流布局，实现集聚集约发展。

提升发展现代物流业。巩固区域物流枢纽地位，优化物流业空间布局，完善货运通道网络，构建新型物流运作体系，推动传统物流向现代物流转型升级，促进物流用地节约高效利用。支持传统物流企业信息化智能化改造，提高现代物流企业竞争力。积极发展智慧物流、供应链物流、口岸物流、快递物流、冷链物流等新业态，建设物流综合信息服务平台，推动货运车联网与物流园区、仓储设施、配送网点实现信息互联互通。

《无锡市"十四五"现代物流业发展规划》

锡政办发〔2021〕89号；发文日期：2021年12月

到2025年，基本形成枢纽引领、智慧高效、集聚集约、绿色安全的现代物流服务体系。物流规模效益实现加速增长，社会物流总额达3.5万亿，社会物流总费用与GDP的比率降至11.5%左右，物流业在服务国家战略、提升城市能级、引领产业升级、更好服务民生等领域发挥更强有力作用。到2035年，无锡市形成"枢纽+园区+配送中心"的物流空间格局以及高质量发展、高效能治理的现代物流体系，以将无锡建设成为具有国际竞争力的物流枢纽城市，打造成为长三角枢纽经济创新高地、江苏物流高质量发展示范区。

强化枢纽集聚辐射能力。加强资源要素整合集聚，整合市域范围内物流园区、货运场站、配送中心、仓储基地等物流设施，推进要素资源向物流枢纽、示范物流园区内集聚。同时，加

强枢纽运营组织能力，推进枢纽服务运作平台建设。依托一类口岸、综合保税区、跨境电商综合试验区等平台，做大做强区域分销分拨、大宗物资交易、跨境贸易、保税通关、产业金融、创新协同等平台服务功能。

培育壮大特色枢纽产业集群。推进临空产业迭代升级，着力构建航空物流、临空先进制造、跨境电商、高端商务商贸等特色产业集群。同时，放大枢纽核心引领作用，重点吸引企业总部和研发、销售、物流、结算、营运中心等功能性机构落户，培育引进一批全球领先的平台型供应链企业，提升枢纽经济发展层次。

加快多式联运设施建设。打破多式联运"中梗阻"，补齐多式联运节点设施短板，完善西站物流园、高新空港物流园、无锡（江阴）港、宜兴北站货场等节点的铁路专用线、联运转运设施体系，加强铁水联运、公铁联运的干支衔接、标准对接和组织协同，提升多式联运一体化组织运作水平。

进一步畅通国际物流通道。适应全球产业链深入融合和跨国供应链加速重构趋势，推进国际物流通道布局优化。强化出海通道建设，增辟加密无锡（江阴）港至日韩、东南亚的近洋航线，有效对接上海港、宁波港等的远洋航线，增强货物出海能力。

推进物流与制造业深度融合。围绕无锡国家高新技术产业开发区、锡山经济技术开发区、江阴国家高新技术产业开发区等产业集聚区，优化物流园区和配送中心空间布局，加快布局与产业发展紧密关联的一站式联托运、公共外库、分拨配送等设施，推进完善保税、冷链、快递、云仓、包装等物流服务功能。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、

造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为工业、交通、仓储，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处无锡高新区综合保税区园内，仓储物流集聚度高，产业氛围较好，公共配套设施较完备，对第三方物流企业、制造业企业等企业有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，房屋证载用途为工业、交通、仓储，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状的价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储，房屋用途为工业、交通、仓储，现状用途为仓储物流及配套用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，无锡市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

仓储物流基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有活跃的交易市场，从区域布局来看，一线城市及其周边的交通枢纽地区，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃，但由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象于2009年建成，周边区域为成熟物流园区，难以提取近期类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用本方法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进

行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 仓储收入

➢ **仓储收入确定方法**

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积37,471.88平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为38,006.29平方米（包含设备间及门卫534.41平方米），出租率为100%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ **市场租金**

正常客观情况下仓储物流的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于无锡市综保区内，区域内以自用项目为主，仓库出租资源有限。考虑到周边案例充足，我们将可比实例的选取范围控制在估价对象所在区域，选取的案例均为无锡市代表性仓储物流项目，在新吴区范围内与估价对象具有可比性。此外，考虑到估价对象靠近交通枢纽项目，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）业态类型

估价对象仓库建筑面积达3.8万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称"高标仓"），建筑标准高，外观大气，承重一般一层大于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比实例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得业态类型具有较强可比性。

3）客群定位

在客群定位层面，估价对象可满足无锡市区、长三角地区以及长江经济带的需求。近年来估价对象所在无锡市大力发展物流业，核心租户主要为第三方物流企业、制造业企业。可比实例与估价对象类似，客群以第三方物流企业、制造业企业租户为主，客群定位具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称/坐落			无锡中外运国际物流中心	长江东路某物流园	新鸿路某物流园	锡山大道某物流园
所在区（县）			新吴区	新吴区	新吴区	新吴区
交易时间			——	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	1.11	1.01	1.11
交易情况			——	正常交易	正常交易	正常交易
不动产状况	区位状况	产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络非常成熟	交通网络非常成熟	交通网络非常成熟	交通网络非常成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	临支路，通达性较差	邻次干道，通达性较好	临支路，通达性较差	邻次干道，通达性较好
	实体状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积（平方米）	10,000 平方米及以上	2,000-10,000 平方米	10,000 平方米及以上	10,000 平方米及以上
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9米及以上	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理较完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间无锡仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然及人文环境、公共服务设施状况、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、租赁面积、建筑物外观、建筑物结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、单层净高、地面承重力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

- 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	1.11	1.01	1.11
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	0.97	1.00	0.97
	实体状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积	1.00	0.98	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.98	0.98	0.98
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.05	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	0.93	1.03	0.95
修正价格(元/平方米/天)			——	1.03	1.04	1.06

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准单价租金为（1.03+1.04+1.06）/3=1.04元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约。此外根据市场调研，不同楼层租金定价有所差异，二层约为一层的90%，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
高标仓-一层	0.73	0.31
高标仓-二层	0.66	0.28

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

➢ 出租率

估价对象于2009年建成。根据产权方提供资料，估价对象2022年2月至2024年12月出租率均为100%。截至价值时点，估价对象共签约租户1个，出租率为100%。

根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

估价对象所在区域出租率情况

根据市场调研，估价对象地处无锡市东南方向，所在区域产业基础较好，南距离无锡硕放机场约6公里，区域内仓储物流用房需求稳定。估价对象坐落于无锡市综保区内，区域内以自用项目为主，仓库资源有限，出租率较稳定。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、产权方访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。同时根据对估价对象自身签约情况，本次评估预计估价对象预测期内在执行租赁合同到期后，出租率按照95%[1]测算。

➢ 租金损失

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。根据原始权益人提供资料，估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2022 年	100%
2023 年	100%
2024 年	100%

备注：上述收缴率考虑了截至2024年12月31日的期后收缴情况。

综上，估价对象历史期后收缴率均达100%，且本项目在签署合同会约定一定金额的保

[1] 预测期内在执行租赁合同期间（2027 年 1 月 31 日之前）出租率按照 100%测算，在执行租赁合同到期后（2027 年 2 月 1 日及以后），出租率按照 95%测算。

证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。评估机构本着谨慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

➢ **增长率分析**

在执行租约租期内租金增长率

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金增长率均为4%。

周边市场情况

估价对象位于无锡市新吴区，所在区域为产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为3%-4%。

综上，根据估价对象在执行租约情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，预计估价对象预测期内首年租金增长率为0%，第2年起租金增长率每年为3%。

4.5.1.2 光伏收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象于2023年8月15日签订光伏协议，第一年（2023年10月1日至2024年9月30日）出租面积为10,000平方米，自第二年（2024年10月1日）开始出租面积改为7,500平方米，于2023年10月1日起租，租期为20年，租金单价为4元/平方米/年（含增值税）。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

物业管理费支出

单位：万元	2025 年	支出标准
物业管理费	218.76	2025 年全年物业管理费支出标准为 218.76 万元，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%。

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供的预测数据，2025年全年物业管理费支出标准为218.76万元，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%。

运营管理费

单位：万元	2025 年	收入占比
运营管理费	32.65	预测期内按照"不含增值税运营收入"的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税。

结合委托人提供的相关资料及同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次运营管理费按照不含增值税运营收入的2.0%测算。

保险费

单位：万元	2025 年	——
保险费	5.53	根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险预计按照 1.00 万元/年缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照 5.53 万元/年测算

备注：上述成本费用含增值税。

根据估价委托人介绍及产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险及公共责任险。根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险按照每年1.00万元缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照5.53万元/年测算，其中财产一切险4.53万元/年，公共责任险1.00万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

资本性支出

单位：万元	2025-2034 年	支出标准
资本性支出	29.12	2025-2034 年资本性支出均为 29.12 万元。

备注：上述费用含增值税。

结合产权方提供的相关资料及结合同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次测算中参考产权方提供的预测数据，经整理，2025-2034年资本性支出按29.12万元/年测算。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得房屋租金收入、物业管理费收入和屋顶光伏收入。一般纳税人取得房屋租金收入、屋顶光伏收入的增值税税率为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即产权方购买服务如支付物业费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。本次测算估价对象运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税，增值税税额仅用于计算附加税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征，税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为3元/平方米/年，本项目土地使用权面积为35,441.90平方米。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路18号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03385号】、《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第5号）规定，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

根据产权方提供的资料，本次测算中，至2027年12月31日，土地使用税为5.32万元/年。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的0.1%估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 资本性支出 – 税金及附加

4.5.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入（元）	16,325,018	17,141,536
成本费用（元）	2,569,356	2,625,063
税费及附加（元）	1,390,526	1,463,407
运营收入-成本费用-税费及附加（元）	**12,365,136**	**13,053,066**
资本性支出（元）	291,226	291,226
运营收入-成本费用-税费及附加-资本性支出（元）	**12,073,910**	**12,761,840**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

资产周边市场分析：

项目位于江苏省无锡市新吴区新都路18号，南距离无锡硕放机场约6公里，地处无锡市综合保税区内，地理位置优越，交通发达。无锡高新区综合保税区包括中外运、易商、捷普电子（无锡）有限公司、敦南微电子、江苏佳利达国际物流股份有限公司等国内外知名工业企业，产业氛围浓厚。截至2024年，无锡市新吴区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为3%-4%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2009年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象所在宗地的土地使用权终止日期为2056年12月30日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为32.00年；估价对象于2009年建成，主要为钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2024年12月31日，已使用约15年，估价对象剩余经济耐用年限约为45年；根据孰短原则，估价对象收益年期为32.00年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.75%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68％进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于无锡市新吴区，区域整体仓储物流园区品质较高，工业氛围良好，对仓储租赁需求较为稳定，区域内整体仓储物流项目租赁情况良好，周边同类竞品项目较少，项目竞争风险小。此外，估价对象临近无锡硕放机场，交通网络较成熟，有一定区位及交通优势，客群辐射范围较广。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调2.38%，综合风险报酬率取值为5.88%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	2.38%
报酬率	**7.75%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币151,000,000元，单价为人民币3,973元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国江苏省无锡市新吴区新都路18号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目，总房屋建筑面积为38,006.29平方米，土地使用权面积为35,441.90平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币151,000,000元（大写人民币壹亿伍仟壹佰万元整），折合单价为3,973元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	38,006.29	35,441.90	收益法	151,000,000	3,973

备注：总估值取整至百万位，单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。"基准NOI"情景为本次估值1.51亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：1.51 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.36	-10%
下降 5%	1.44	-5%
基准	**1.51**	**0%**
增长 5%	1.59	5%
增长 10%	1.66	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。"基准长期增长率"情景为本次估值1.51亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：1.51 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	1.48	-2%
下降 0.25%	1.49	-1%
基准	**1.51**	**0%**
增长 0.25%	1.53	1%
增长 0.5%	1.55	3%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据，对委托事项作如下说明：

1. **价值时点：**2024 年 12 月 31 日；按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。

2. **经济行为：**委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. **估价对象范围明细：**

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运高铁物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运高铁物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运高铁物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金湾大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇夏驾路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青三特工物流中心项目	天津市西青区三特庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口镇段 155 号	48,814.54	86,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

4. **产权方：**「无锡中外运高铁物流中心」产权方为中外运无锡仓储服务有限公司；

「昆山中外运高铁物流中心」产权方为海运普汇昆山仓储服务有限公司；

「金华中外运高铁物流中心」产权方为中外运（金华）仓储服务有限公司；

「中外运昆山千灯仓库」产权方为昆山中外运仓储有限公司；

「中外运天津西青三特物流中心」产权方为天津中外运建业仓储服务有限公司；

「中外运成都空港物流中心」产权方为中外运（成都）空港物流有限公司。

5. 委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金，委托人与产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

（1）《企业法人营业执照》

（2）《北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所上海分所关于中国外运股份有限公司开展基础设施 REITs 试点项目申报的法律意见书》》

（3）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03385 号】》

（4）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03387 号】》

（5）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金湾大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03459 号】》

（6）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇霖家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03371 号】》

（7）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03742 号】》

（8）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03728 号】》

委托人一：中银基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

委托人二：中银资产管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围：

瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、昆山中外运供应链有限公司、天津中外运建合仓储服务有限公司及中外运（成都）空港物流有限公司分别持有的六处基础设施项目具体范围见下表：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇霍家路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青王稳庄物流中心项目	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

3、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

5、原始权益人与产权方之间的关系：

截至价值时点，原始权益人通过中国外运长江有限公司间接持有瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 89%股权、瑞达无锡仓储服务有限公司 89%股权（2023 年 9 月，原始权益人完成了原下属全资子公司中国外运长江有限公司的增资，增资完成后，原始权益人持有中国外运长江有限公司 89%股权，上海长江轮船有限公司持有中国外运长江有限公司 11%股权。但因增资时交易各方约定 REITs 公司的股权不在中国外运长江有限公司增资事项范围内，REITs 项下项目公司通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担，因此中国外运仍享有 REITs 项下项目公司(瑞达智汇昆山仓储服务有限公司和瑞达无锡仓储服务有限公司)100%的权益）；

瑞达（金华）仓储服务有限公司由原始权益人直接持有 100%股权；

原始权益人通过中国外运（香港）控股有限公司间接持有昆山中外运供应链有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运物流投资控股有限公司和诚创有限公司（BVI）间接持有天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运空运发展股份有限公司间接持有中外运（成都）空港物流有限公司 100%股权。

6、原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）其他相关资料

中国外运股份有限公司

2025 年 [illegible] 月 [illegible] 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、产权方概况：

企业名称：瑞达无锡仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：无锡市新吴区新都路 18

法定代表人：田波

注册资本：2,500 万元整

成立日期：2022 年 01 月 17 日

统一社会信用代码：91320214MA7GKL6Y7M

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

中国江苏省无锡市新吴区新都路 18 号「无锡中外运国际物流中心」仓储物流项目。具体范围见下表：

项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90

4、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

5、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

6、产权单位承诺：

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）《不动产权证书》【苏（2022）无锡市不动产权第 0100934 号】复印件

（3）《分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：ZWY-WX-2023-02】及补充协议复印件

（4）《仓库租赁合同》复印件

（5）其他相关资料

无锡交易仓储服务有限公司

2025 年 1 月 3 日

5.4 委托人和产权方营业执照

戴德梁行 未经许可 不得翻录

营业执照

(副本)

中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 91310000717851973F

证照编号 00000002201711150008

名　　称	中银基金管理有限公司
类　　型	有限责任公司(中外合资)
住　　所	中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层
法定代表人	章砚
注册资本	人民币10000.0000万
成立日期	2004年8月12日
营业期限	2004年8月12日 至不约定期限
经营范围	基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关 上海市工商行政管理局

2017年 11月 15日

统一社会信用代码

91310101312307554B

营业执照

（副本）

证照编号：01000000202409130070

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中银资产管理有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　赵永未

经营范围　特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　人民币85000.0000万元整

成立日期　2014年09月10日

住　　所　上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2024 年 09 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91320214MA7GK16Y7M (1/1)

营业执照

（副本）

编号 320214666202212200271

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　瑞达无锡仓储服务有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　[redacted]

经营范围　一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　2500万元整

成立日期　2022年01月17日

住　　所　无锡市新吴区新都路18

登记机关　无锡市新吴区行政审批局

2022 年 12 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

5.5 物业位置图



估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况及周围环境



项目外观



项目外观



仓库内部



仓库内部



配套用房内部



门卫用房



北侧高浪路



东侧锡钦路



西侧锡秀路



南侧新都路

5.7 估价对象权属证明

戴德梁行

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

中华人民共和国自然资源部监制

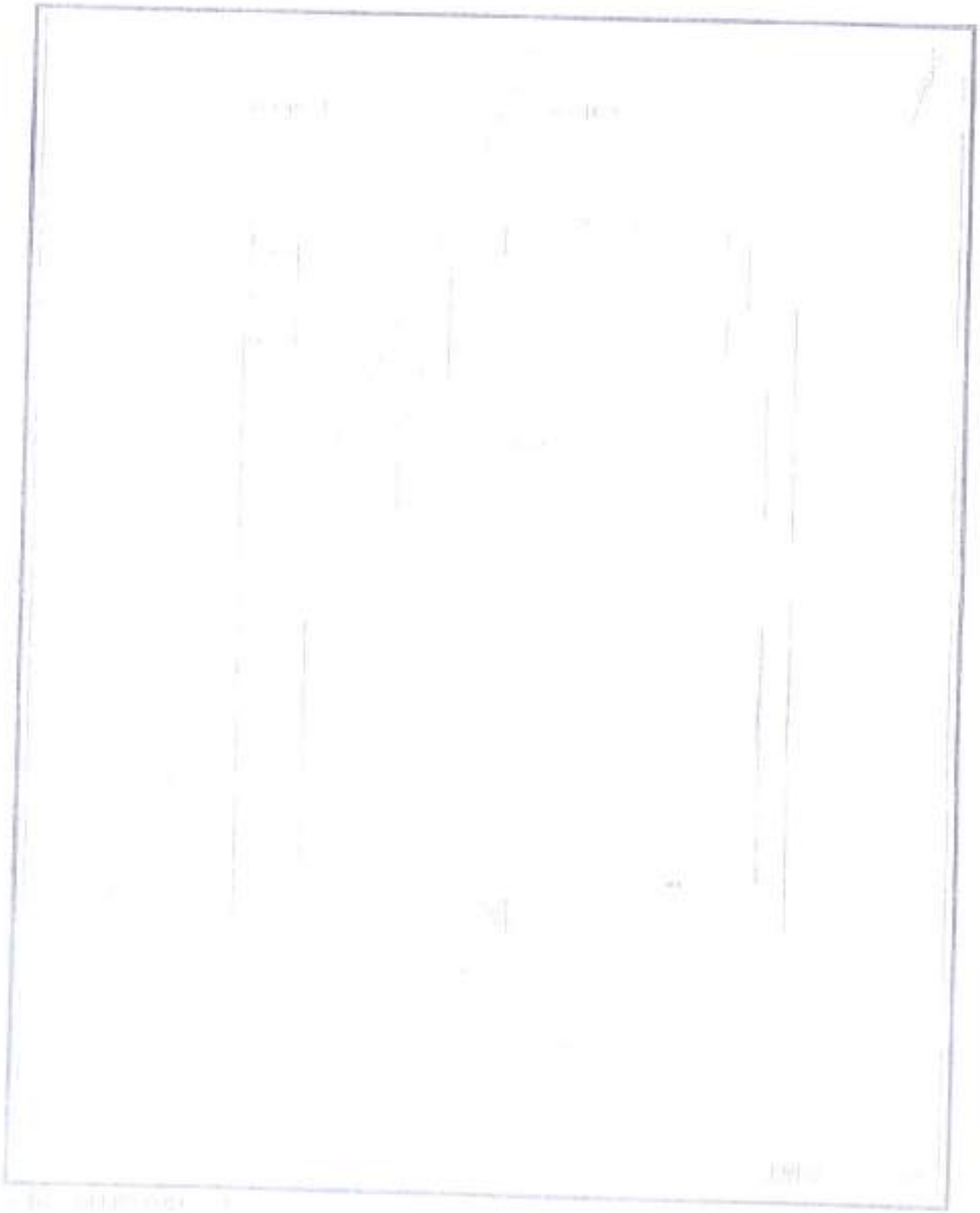
编号NO 320275941139

瑞达无锡仓储服务有限公司

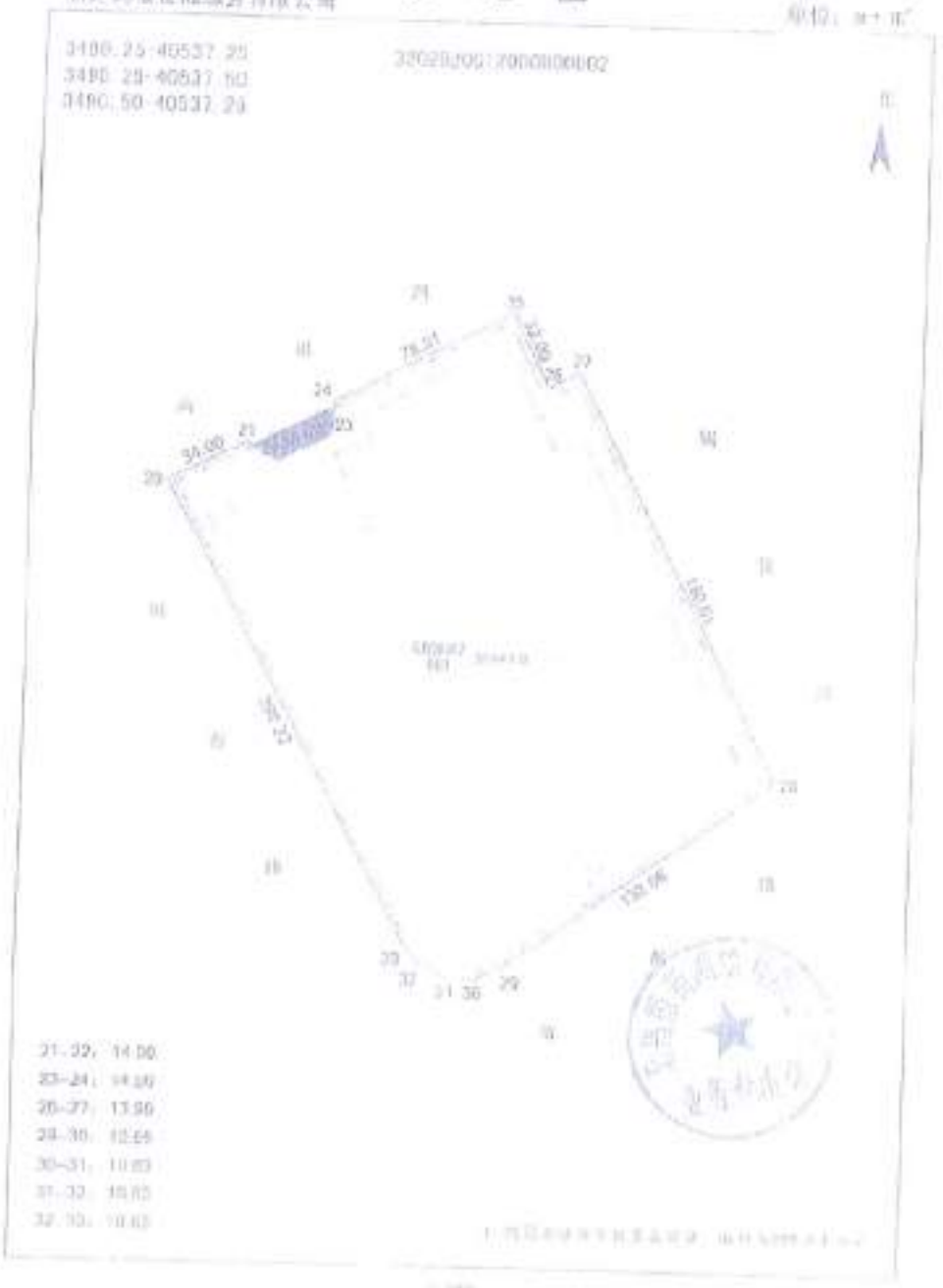
不动产权证 0100934 号

附 记

房产平面图



宗 地 图


3490.25 40537.25
3490.25 40537.50
3490.50 40537.25
N
21-22: 14.50
23-24: 14.50
26-27: 13.50
28-30: 15.64
30-31: 10.83
31-32: 15.83
32-33: 10.83

附 记 页

不动产权证书附页

5.8 估价机构营业执照



5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字[illegible]0200022

企业名称：[illegible]

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：[illegible]

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[illegible]

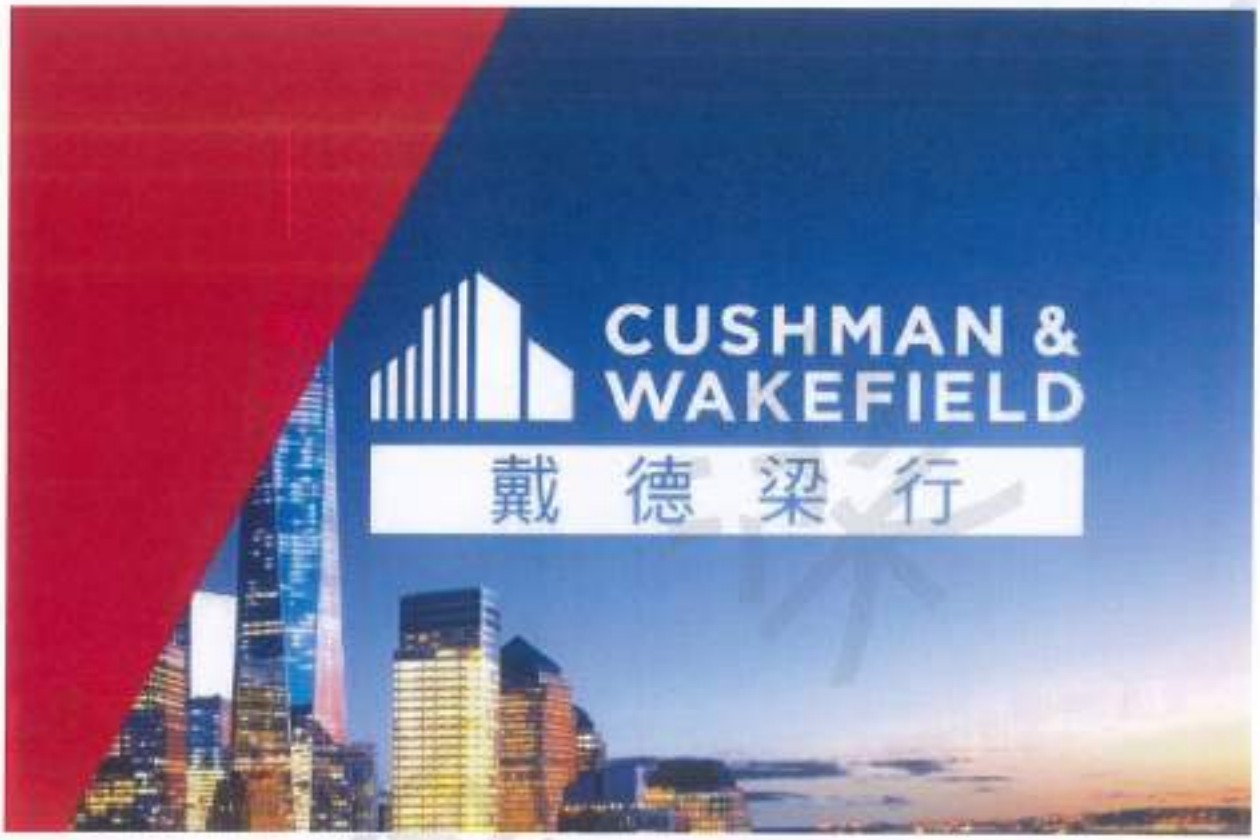
发证日期：[illegible]

5.10 估价人员相关专业执业资格





CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 05 月 13 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

中银基金管理有限公司

中银资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

牛会新（1220080020）　　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

2025 年 05 月 13 日

估价报告编号：

粤戴德梁行 F/BJD2/2505/1093-2/JL/NN

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中银基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区银城中路 200 号中银大厦 45 层
中银资产管理有限公司
上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室

敬启者：

关于：中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为 35,465.32 平方米，土地使用权面积为 30,784.00 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 144,000,000 元（大写人民币壹亿肆仟肆佰万元整），折合单价为 4,060 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	35,465.32	30,784.00	收益法	144,000,000	4,060

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 05 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目		
评估委托人	：	中银基金管理有限公司 中银资产管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于昆山市昆山开发区中央大道 169 号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目，包含《不动产权证书》【苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号】项下建筑面积为 35,465.32 平方米用途为仓储的房屋所有权及共计 30,784.00 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	估价对象由一宗地构成，土地用途为仓储用地，终止日期为 2058 年 2 月 13 日
物业概况	：	估价对象于 2010 年建成，由 2 栋仓库组成
土地使用权面积	：	30,784.00 平方米
建筑面积	：	35,465.32 平方米
可租赁面积	：	35,291.16 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 144,000,000 元 (大写人民币壹亿肆仟肆佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 6
3.1 委托人概况 6
3.2 产权方概况 7
3.3 委托人与产权方之间的关系 7
3.4 报告使用人 7
3.5 估价机构 7
3.6 估价目的 8
3.7 估价对象 8
3.8 价值时点 11
3.9 价值类型 11
3.10 估价依据 11
3.11 估价原则 13
3.12 估价方法 14
3.13 估价结果 15
3.14 注册估价师 16
3.15 协助估价的人员 16
3.16 实地查勘期 16
3.17 估价作业日期 16
4. 估价技术报告 17
4.1 估价对象描述与分析 17
4.2 市场背景分析 20
4.3 最高最佳利用分析 27
4.4 估价方法适用性分析 29
4.5 估价测算过程 31
4.6 估价结果确定 42
5. 附录 43
5.1 估值敏感性分析及压力测试 43
5.2 委托评估函 44
5.3 企业关于评估的有关事项说明 45
5.4 委托人和产权方营业执照 46
5.5 物业位置图 47
5.6 估价对象内外部状况及周围环境 48
5.7 估价对象权属证明 50
5.8 估价机构营业执照 51
5.9 估价机构相关资质证明 52
5.10 估价人员相关专业执业资格 53

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划
中银基金/委托人/基金管理人	指	中银基金管理有限公司
中银资管/委托人/计划管理人	指	中银资产管理有限公司
运营服务机构	指	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司
原始权益人	指	中国外运股份有限公司
戴德梁行/本公司/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
瑞达昆山/产权方/项目公司	指	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
瑞达昆山物流项目/估价对象/基础设施项目	指	产权方持有的位于中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、仓库及配套用房的房屋权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年10月9日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑物楼层、建筑面积明细等以产权方提供之《不动产权证书》【苏（2023）昆山市不动产权第3023006号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表及租赁合同复印件等资料为准。

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积35,291.16平方米，于价值时点估价对象已全部对外出租，已出租面积为35,465.32平方米（含设备间面积174.16平方米），本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用人注意。

根据产权方提供的资料，产权方与承租方于2025年5月12日签署的《仓库租赁合同》之补充协议二，租赁双方确认将提前续期，续期期限为2027年2月1日至2032年1月31日止，续期租赁期内的租金确定及租金调整标准以届时双方认可的第三方评估机构出具的市场租金及租金增长率为依据。由于续期租赁期内市场租金、租金增长率存在不确定性，基于谨慎原则，本次评估测算中未考虑上述《仓库租赁合同》之补充协议二对市场价值产生的影响，特提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年10月9日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况事项，故无背离实际情况事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价对象证载土地用途为仓储用地，房屋用途为仓库，实际用途为仓储物流及配套用房。根据《房地产估价规范》要求，当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价。

综上，在取得相关自然资源主管部门出具的对于估价对象土地及规划用途无异议的说明材料的前提下，本次按照实际用途进行估价，特此提醒估价说明使用人注意。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中银基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层

法定代表人：章砚

注册资本：人民币10,000.0000万

成立日期：2004年8月12日

营业期限：2004年8月12日至不约定期限

统一社会信用代码：9131000071785197XF

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业名称：中银资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

法定代表人：赵永东

注册资金：人民币85,000.0000万元整

成立日期：2014年9月10日

统一社会信用代码：913101013123075548

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3.2 产权方概况

企业名称：瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：昆山开发区出口加工区B区中央大道169号1、2号房

法定代表人：田波

注册资金：2,500万元整

成立日期：2022年1月17日

统一社会信用代码：91320583MA7FQM8X6M

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司，物业产权方为瑞达智汇昆山仓储服务有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地　　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象昆山中外运国际物流中心坐落于江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号，由2栋仓库组成，建筑面积共计35,465.32平方米，国有土地使用权面积30,784.00平方米。

3.7.1 实物状况

估价对象坐落于江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号，土地使用权面积为30,784.00平方米，所在宗地为一宗土地，估价对象现状东侧邻万纬物流，南侧邻空地，西侧邻新宁物流，北临中央大道。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象位于江苏省昆山市昆山开发区，属于保税区范围内，地理位置优越，交通发达。估价对象于2010年建成。项目由2栋双层仓库组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	楼层及用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号仓库	8,337.04	8,337.04	高标仓（1层）	钢混结构	2010	防火等级：丙二类； 净高：一层 9.6 米，二层 6.8 米； 地面荷载：一层 3 吨/平方米，二层 2 吨/平方米； 消防系统：喷淋泵、稳压泵、消火栓泵、稳压泵、防火卷帘门； 附属设施：包含电梯 6 台，12 台电动液压升降台，3 台电动托盘堆高机，平台高度 1.4 米； 1 号仓库夹层办公为精装；2 号仓库夹层办公为毛坯
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2层）	钢混结构	2010	
小计	**17,682.89**	**17,682.89**	——	——	——	
2号仓库	8,262.42	8,262.42	高标仓（1层）	钢混结构	2010	
	85.92	——	夹层设备	钢混结构	2010	
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2层）	钢混结构	2010	
	88.24	——	2层设备	钢混结构	2010	
小计	**17,782.43**	**17,608.27**	——	——	——	
合计	**35,465.32**	**35,291.16**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号
权利人	瑞达智汇昆山仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昆山开发区中央大道 169 号
不动产权单元号	320583 400240 GB00022 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/详见多幢项目信息列表
面积	土地使用权面积 30,784.00 平方米/房屋建筑面积 35,465.32 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2058 年 02 月 13 日止
权利其他状况	多幢情况详见附页 独用土地使用权面积 30,784.00 平方米 登记日期：2023 年 03 月 23 日
登记机构	昆山市自然资源和规划局

多幢信息附页

幢号	项目名称	建筑面积（平方米）	总层数（层）
001	仓库	17,682.89	2
002	仓库	17,782.43	2

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积35,291.16平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为35,465.32平方米（含设备间面积174.16平方米），出租率为100%，本次评估租赁期限内已考虑上述租约面积的影响，租赁期外按照可出租面积35,291.16平方米进行测算。

（2）历史经营情况

根据委托人提供的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03387号】及相关资料，估价对象近三年营业收入、营业成本、销售费用和管理费用、税金及附加情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入（元）	13,230,264	12,652,502	11,671,661
营业成本（元）	2,514,653	2,331,802	2,424,639
税金及附加（元）	1,273,360	338,265	1,033,921
管理成本（元）	633,468	479,345	351,172

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；营业收入仅包含租金、管理费、光伏收入；
2. 上述营业成本不包含折旧、摊销，水电能源费；
3. 根据《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03387号】及产权方介绍，2023年税金及附加较2022年级2024年减少，主要原因为房产税及土地使用税减免。依据相关政策，估价对象自2023年4月起免征房产税、土地使用税。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为仓库，实际用途为仓储物流及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为33.12年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(3) 原始权益人及产权方提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【苏（2023）昆山市不动产权第3023006号】复印件

(d) 《分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：KSZG-RDBS-2024】】复印件

(e) 《仓库租赁合同》复印件

(f) 原始权益人及产权方提供的其他资料

(4) 委托人提供的相关资料

(a) 《委托人营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03387号】

(b) 北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓库，实际用途为仓储物流及配套用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目，总房屋建筑面积为35,465.32平方米，土地使用权面积为30,784.00平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币144,000,000 元（大写人民币壹亿肆仟肆佰万元整），折合单价为4,060元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	35,465.32	30,784.00	收益法	144,000,000	4,060

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
牛会新	1220080020	牛会新	2025年05月13日
田兴	1120210003	田兴	2025年05月13日

3.15 协助估价的人员

李杰、许航

3.16 实地查勘期

二〇二四年十月九日

3.17 估价作业日期

二〇二四年九月十五日至二〇二五年五月十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号，土地使用权面积合计为30,784.00平方米，所在宗地为一宗土地，该地块《不动产权证书》约定四至为：东侧邻万昆物流，南侧邻昆山综合保税区管理局，西侧邻昆山新宁物流有限公司、昆山恒莱亦禾物流仓储有限公司，北侧临中央大道，现状四至为：东侧邻万纬物流，南侧邻空地，西侧邻新宁物流，北侧临中央大道。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号，属于保税区范围内，地理位置优越，交通发达。



★ 估价对象位置示意图

估价对象于2010年建成，现作为高标仓使用，由2栋双层仓库及组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	楼层及用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号仓库	8,337.04	8,337.04	高标仓（1层）	钢混结构	2010	防火等级：丙二类； 净高：一层 9.6 米，二层 6.8 米； 地面荷载：一层 3 t/平方米，二层 2 t/平方米； 消防系统：喷淋泵、稳压泵、消火栓泵、稳压泵、防火卷帘门； 附属设施：包含电梯 6 台，12 台电动液压升降台，3 台电动托盘堆高机，平台高度 1.4 米 1 号仓库夹层办公为精装；2 号仓库夹层办公为毛坯
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2层）	钢混结构	2010	
小计	**17,682.89**	**17,682.89**	——	——	——	
2号仓库	8,262.42	8,262.42	高标仓（1层）	钢混结构	2010	
	85.92	——	夹层设备	钢混结构	2010	
	1,083.43	1,083.43	夹层办公	钢混结构	2010	
	8,262.42	8,262.42	高标仓（2层）	钢混结构	2010	
	88.24	——	2 层设备	钢混结构	2010	
小计	**17,782.43**	**17,608.27**	——	——	——	
合计	**35,465.32**	**35,291.16**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号，属昆山综合保税区，距昆山市中心约7公里，距离昆山站火车站约8.6公里，驾车约20分钟；距离昆山南站火车站约7公里，驾车约20分钟。

昆山综合保税区包括中外运、新宁物流、世远物流、江苏飞力达现代物流有限公司、精密机械产业园等，产业氛围浓厚。

估价对象临中央大道，项目所在区域有G312中环南线、G2京沪高速、中央大道等多条城市交通主干道，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，医疗配套有昆山市陆家镇合丰社区卫生服务中心、昆山市第四人民医院等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积35,291.16平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为35,465.32平方米（含设备间面积174.16平方米）。截至价值时点2024年12月31日，估价对象签约租户共计1个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金分析

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为2.53万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.71元/平方米/天。

2）物业管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为1.09万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.31元/平方米/天。

3）其他收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象已签订光伏协议，出租面积为8,000平方米，计算租金面积5,000平方米，于2024年9月1日起支付租赁费用，租期为20年，租金单价为4元/平方米/年（含增值税）。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约并起租租户共计1个，为物流业，详情请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户1	35,465.32	5.00	2022/2/1	2027/1/31

备注：上述租赁面积中包含设备间174.16平方米，本次评估租赁期限内已考虑上述租约面积的影响，租赁期外按照可出租面积35,291.16平方米进行测算。

4.1.5.3 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期为 5 年，并且将于 2027 年到期。根据产权方提供《仓库租赁合同》补充协议，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期，续期期限与租赁合同原租赁期限相同（下称"续租期"，自 2022 年 2 月 1 日起每 5 年为一个"租赁期"）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与租赁合同保持一致。自动续期次数不限，但原租赁期限加续租期限的总年限不得超过 20 年，否则租赁合同到期后自动失效。自第一个起租日起至租赁合同终止之日止，各租赁期内适用租金调整机制，租金调整标准以届时产权方及承租人认可的第三方评估机构出具的上一租赁期内市场租金的增长率为依据，对当个租赁期内自首个起租日起的租金标准进行调整，之后在该租赁期内继续按该增长率每年增长，以此类推。

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

昆山位于东经120°48′～121°09′、北纬31°06′～31°32′，处江苏省东南部、上海与苏州之间。北至东北与常熟、太仓两市相连，南至东南与上海嘉定、青浦两区接壤，西与吴江、苏州交界。东西最大直线距离33公里，南北48公里，总面积931平方公里，其中超过17.51%是水面。



★ 昆山市地理位置

昆山地处中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的长江三角洲，历史悠久，物产丰饶，素有"江南鱼米之乡"美称。昆山是上海经济圈中一个重要的新兴工商城市。根据昆山市统计局，2023年昆山市经济整体呈现稳步增长态势，主导产业支撑有力、服务经济持续增长、新兴动能活跃强劲。2024年上半年实现地区生产总值2,510.88亿元，同比增长6.3%，其中，规上工业总产值达5,530.79亿元，同比增长9.1%，规上工业增加值同比增长11.4%；固定资产投资达536.4亿元，同比增长9.2%；社会消费品零售总额846.35亿元，同比增长3.5%。

《昆山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，"十四五"期间，昆山市将以"产业科创构筑新优势、现代城市支撑新跨越"为主线，从制造之城转型为科创之城；构筑临沪对台桥头堡，把握长三角"一体化"发展国家战略机遇，积极对接长三角生态绿色一体化发展示范区，推进锦淀周一体化发展，打造一体化发展示范区协调区、虹桥商务区配套合作区，主动承接上海功能外溢，推动跨区域协同发展；深化昆山试验区和昆山金改区建设，以产业、金融合作为重点，探索两岸融合发展新路。到2025年，昆山市目标实现地区生产总值达6,000亿元，一般公共预算收入与经济增长基本同步，年均增长6%以上；全社会研发支出占地区生产总值比重达4.5%，累计高新技术企业数超4,000家，全力打造"强富美高"新图景的社会主义现代化建设标杆城市，成为在长三角城市群中具有鲜明特色和影响力的开放创新之城、智慧生态之城、人文魅力之城、和谐幸福之城。

经济运行指标	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
地区生产总值（亿元）	4,045	4,277	4,748	5,007	5,141	2,511
实质 GDP 增长率	6.1%	4.0%	7.8%	1.8%	5.0%	6.3%
人均 GDP（元）	242,576	204,737	225,856	236,330	——	——
第一产业增加值（亿元）	30	31	31	31	31	——
第二产业增加值（亿元）	2,072	2,149	2,463	2,614	2,634	——
第三产业增加值（亿元）	1,942	2,097	2,254	2,361	2,476	——
规模以上工业总产值增速	3.8%	7.8%	12.4%	4.1%	4.5%	9.1%
社会消费品零售总额（亿元）	1,392	1,398	1,626	1,638	1,718	846
进口额（亿美元）	270	295	357	331	352	173
进口额增速	-13.2%	9.2%	21.2%	-7.3%	6.4%	——
出口额（亿美元）	557	574	709	702	727	340
出口额增速	-4.1%	3.0%	23.6%	-1.0%	3.5%	9.2%
居民消费价格指数	——	——	——	——	——	——
常住人口（百万人）	209	209	211	213	214.85	——
常住人口增速	0.3%	0.4%	0.9%	0.6%	1.1%	——

经济运行指标	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
城镇人均可支配收入（元）	69,168	71,519	77,699	80,138	83,921	——
城镇人均可支配收入增速	8.0%	8.2%	3.4%	8.6%	3.1%	——
人均消费支出（元）	32,248	34,291	33,768	40,402	41,116	——
人均消费支出增速	6.3%	6.3%	-1.5%	19.6%	1.8%	——

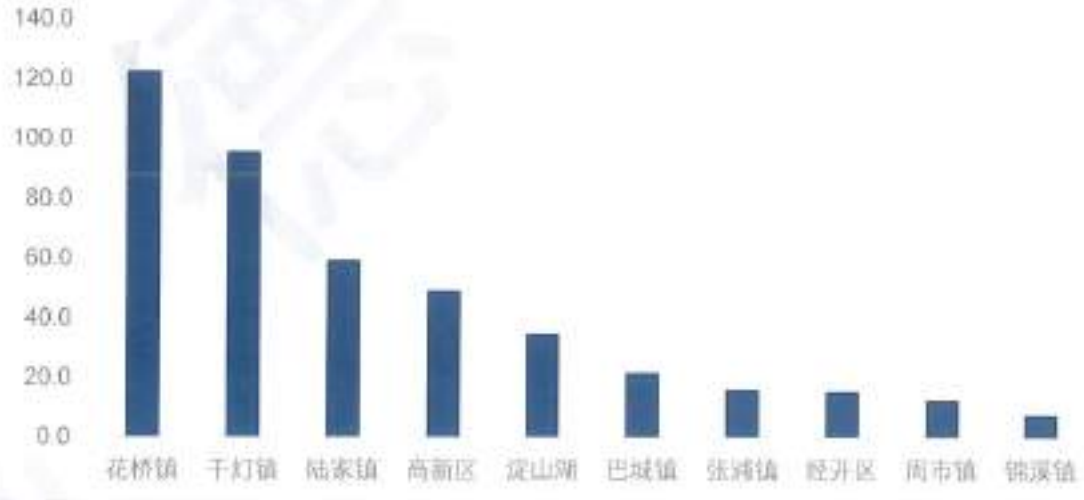
数据来源：昆山市统计局

4.2.2 昆山市仓储物流不动产市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

昆山市东接上海，西邻苏州市区，凭借良好的区位优势，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求。目前昆山市仓储物流市场已发展至较成熟的阶段，高标仓储物流设施存量较高。截至2024年上半年，高标仓总存量约为432.1万平方米，主要聚集在花桥镇、千灯镇、陆家镇和高新区，主要租户类型为电商及第三方物流等。其中，花桥镇高标仓存量约为122.3万平方米，千灯镇存量约为95.4万平方米，陆家镇存量约为59.0万平方米，高新区存量约为49.0万平方米，四地合计占全市存量面积七成以上。

2024Q2昆山市高标仓存量分布 单位：万平方米



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场新增供应及分布

由于昆山市近几年仓储物流用地一手供应稀缺，部分开发商寻求通过收购二手工业/仓储用地后改建高标仓的方式开发新项目，未来项目供给有限。据不完全统计，截至2024

年上半年，未来三年仅有1个新增高标仓项目入市，新增供应量约为22.2万平方米，位于花桥镇。

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付时间（年）
易商花桥产业园	易商	花桥镇	约 222,000	2024Q4

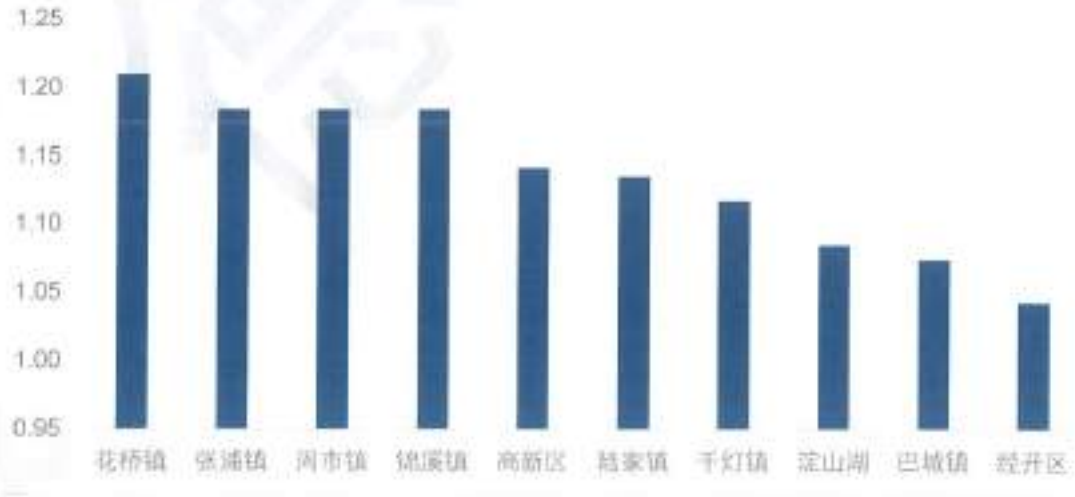
数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

受益于昆山市良好的区位，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求，昆山市仓储物流市场需求长期维持在较高水平，签约租金年度涨幅在4-5%左右。2024年上半年，因短期内上海供应量的增加，外溢趋势有所减弱，市场租金承压，平均租金调整为1.15元/平方米/天（含税含管理费，下同）。但随着自身及周边新增供给有效放缓，昆山市的租金可见回升趋势，预计将逐渐平稳增长。

具体到各子市场来看，花桥镇区位优势明显，需求稳定，平均租金居全市前列，可达到1.21元/平方米/天。千灯镇作为昆山市高标仓主要聚集区之一，平均租金约为1.12元/平方米/天。

2024Q2昆山市各子市场高标仓平均租金　单位：元/平方米/天

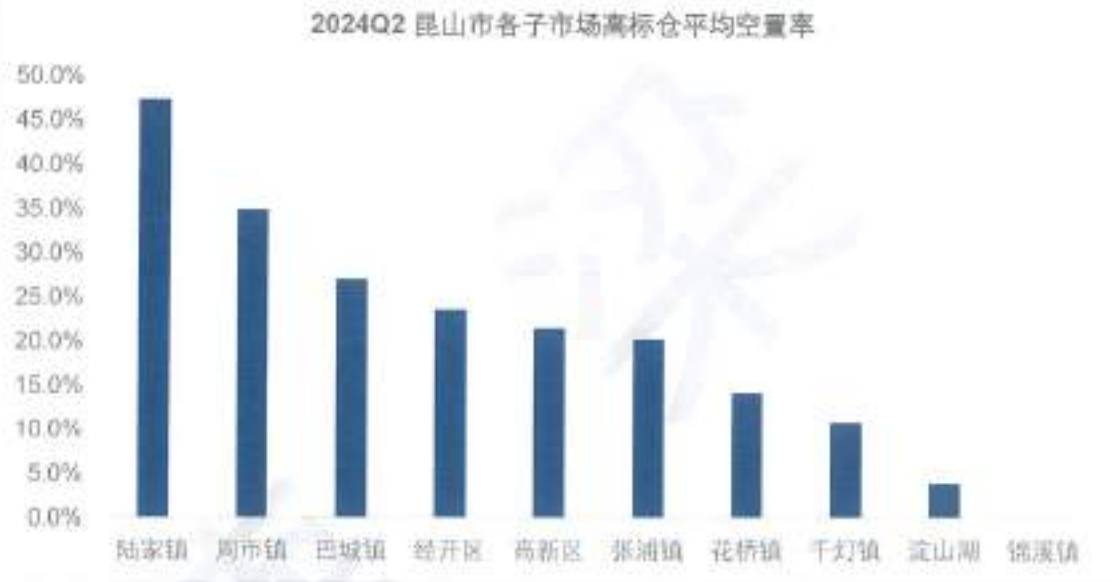


数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

受上海新增供应影响，昆山高标仓市场的空置率有所波动，随着周边城市新增供给逐步放缓，至2024年上半年，昆山市高标仓平均空置率约为19.5%。各子市场中，陆家镇因

新增供应影响，空置率短期波动升高为47.4%，区域内成熟稳定运营的项目出租率在70%-80%之间，新增项目出租率约为20%；其他子市场空置率也出现波动升高趋势。但昆山良好的区位优势，整体高标仓市场仍然有一定需求，随着新增供应量的放缓，预计空置率将稳步下降。



数据来源：戴德梁行

4.2.3 仓储物流市场相关政策及行业发展规划

《关于促进现代商贸流通业加快发展的政策实施细则》

昆山市商务局；发文时间：2022年12月18日

促进内贸流通业高质量发展：推动流通体系建设。对企业新建成并投入使用的冷链配送设施设备，给予实际建设投资（不含基建）最高50%的补助，每家企业不超过100万。

推动电子商务加快发展：

- 鼓励示范创建。电子商务企业被评为国家级、省级电子商务示范企业的，分别给予20万元、10万元奖励；被认定为国家级、省级电子商务示范性园区（基地）的，分别给予50万元、25万元奖励。
- 培育重点企业。鼓励成长型和规模型电子商务企业发展。在本市注册的独立法人电子商务企业当年经审计的营业收入超过1亿元、5亿元、10亿元、100亿元，并当年实现正增长的，经评审后分别给予10万元、20万元、30万元、100万元奖励。在本市注册的独立法人电子商务企业当年经审计的营业收入超100亿元，同比增幅20%

以上的（含）额外一次性奖励50万元，同比增幅50%以上的（含）额外一次性奖励100万元。

- 发展直播电商。支持企业加强直播能力建设，鼓励企业利用短视频、线上直播进行行业、企业和品牌宣传，带动线上销售，营造多元化直播应用场景。对企业新建直播间按照当年度综合投入的30%，给予最高100万元的一次性奖励。

《关于印发<2022年昆山市转型升级创新发展（现代物流）专项资金项目申报指南>的通知》

昆山市发展和改革委员会；发文时间：2022年9月

专项资金支持对象：在昆山注册设立并依法经营，从事交通运输、供应链管理、综合物流服务等业务的物流企业。申报的物流企业年物流营业收入原则上不低于2,000万元，成长性较强。

专项资金奖励标准：

- 鼓励物流企业加快发展。引导促进物流企业积极拓展市场，加快发展壮大，对发展情况良好，经营规模和经济效益有较大增长的企业，纳入政策支持范围，经评审后，给予一定奖励。
- 鼓励物流企业做大做强。对企业当年度营业收入首超3,000万元的，奖励10万元；首超5,000万元的，奖励20万元；首超1亿元的，奖励40万元；首超2亿元的，奖励80万元；首超3亿元的，奖励120万元；首超5亿元的，奖励200万元。（以上两项政策不同时享受。）
- 鼓励物流企业创建品牌。按照国家《物流企业分类与评估指标》标准，对当年评为国家AAA、AAAA和AAAAA的物流企业分别给予一次性20万元、30万元和50万元奖励。对已获奖励的A级企业取得更高级别认证的，采取补差奖励。

《昆山市"十四五"综合交通运输发展规划》

昆山市人民政府办公室；发文时间：2021年11月

十四五期间，昆山将着力打造现代高效的货运服务体系。依托陆家浜货运场，大力发展多式联运，优化多元物流发展，推动运输结构调整。发展绿色高效物流，推动绿色配送体系，完善物流运输网络，构建集约、高效、绿色、智能的现代化物流运输体系。

完善枢纽加快区域融合

依托区域与城市交通设施的优势，结合昆山城镇产业分布特征，以物流园区为重点，推进各方式物流联运，构建功能完整、层次分明的现代物流体系，形成快速畅达的货运物流集疏运体系。

（1）规划形成"一主十一节点"的货运枢纽布局。货运主枢纽为货场，主要承担市域对外铁路货运集散功能，打造昆山公铁联运主枢纽。十一个物流节点包括4个物流园区、4个物流中心和3个物流站点。其中物流园区包括周市综合物流园区、综保区物流园区、城南冷链物流园区、千灯商贸物流园区，结合市域进出口贸易、产业基地布局，主要服务全市产业集聚区和商贸集聚区对外货运集散需求；物流中心包括花桥商务城物流中心、城西物流中心、城东物流中心、巴城石牌物流中心，主要服务市域范围内物流需求相对较大地区的货运集散要求；物流站点包括锦溪、周庄和淀山湖物流站，作为物流主枢纽、物流园区和物流中心在城镇生产生活功能、服务上的补充。



货运枢纽示意图

（2）利用高速公路、区域铁路和航道，构筑昆山物流网，加快融入区域物流体系。开展周市作业区内河集装箱码头的前期研究，利用高等级内河航道，大力开行内河港口至太仓港的内河集装箱公共驳运支线，形成干支衔接的内河集装箱航线体系。与苏州西站加强衔接，融入苏州中欧班列的枢纽节点。加强与虹桥、浦东机场以及苏州自贸区的衔接，推进通关贸易的便利性，全面构建与上海之间水陆空联动的立体化物流体系，提升航空贸易便利化水平。

大力发展货物多式联运

积极推动公铁联运发展。依托陆家浜货场发展公铁联运，加快高效转运场站等配套设施建设，将货场定位为服务全市域的大型铁路综合物流园区，集仓储配送、流通加工、电子商务、展示交易、信息平台、物流金融等功能于一体。

积极推动海江河联运发展。探索与太仓港、上海外高桥保税区港、洋山港等区域港口的海江河联运。

发展多元物流绿色配送

积极推动电商、冷链、危险品和应急物流的发展。畅通线上线下物流服务，提升全市电商物流服务水平，探索放开物流市场限制，提升电商物流国际化水平，加快农村电商物流发展。加快完善冷链物流配套设施，构建食品冷链物流服务体系，培育冷链物流市场，推进冷链全过程管控。

畅通国际进出口物流通道。依托"国家级进出口贸易促进创新示范区"，扶持国际物流产业链和供应链的发展。提升企业货物进出口效率，鼓励江苏飞力达、恒联物流、亚东朗升等重点国际物流企业持续拓展进出口物流全环节服务，利用信息化手段，提升昆山企业货物进出口效率。优化进出口货物运输环境，依托飞力达打造"昆盟通"跨境贸易平台，整合长三角与东盟产业链、供应链资源，优化进出口货物运输环境。

加强配送网络建设。完善三级配送网络，加快构建以综合物流中心、公共配送中心、末端配送网点为支撑的城市配送网络。建立健全以市域物流配送中心、乡镇配送节点和村级末端公共服务站点为支撑的农村配送网络。推动网络、配送中心、末端综合服务网点和自助提货设施的共享共用。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓库，实际用途为仓储物流及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象所在地为物流聚集区，周边高速公路较为密集。估价对象所在工业聚集区域对第三方物流企业、制造业企业有一定吸引力。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓库，实际用途为仓储物流、办公及配套用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状的价值大于重新立项新建的价值减去

拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地，房屋用途为仓库，现状用途为仓储物流及配套用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。		行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，昆山市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象于2010年建成，周边区域为成熟物流园区，难以提取近期类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用本方法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现。预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 仓储收入

➢ **仓储收入确定方法**

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积35,291.16平方米，于价值时点已全部对外出租，于价值时点已出租面积为35,465.32平方米（含设备间面积174.16平方米）。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ **市场租金**

正常客观情况下仓储物流的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于昆山市昆山开发区，区域内产业聚集度高，氛围好，是头部开发商选址的首选区位。考虑到周边案例充足，我们将可比实例的选取范围控制在估价对象所在区域，选取的案例均为昆山市代表性仓储物流项目，与估价对象具有可比性。此外，考虑到估价对象靠近交通枢纽项目，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）业态类型

估价对象仓库建筑面积达约3.5万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称"高标仓"），建筑标准高，外观大气，承重一般一层大于3吨/平方米，净高不低于9米，配备喷淋泵、稳压泵、消火栓泵、防火卷帘门。我们在选取可比实例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得业态类型具有较强可比性。

3）客群定位

在客群定位层面，估价对象可满足昆山市区的需求。近年来估价对象所在开发区大力发展光伏产业集群，核心租户主要为制造业及第三方物流企业。可比实例与估价对象类似，客群以制造业及第三方物流租户为主，客群定位具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称/坐落			昆山中外运国际物流中心	陆家镇某物流园	保税区某物流园	新生路某物流园
所在区（县）			保税区	陆家镇	保税区	花桥镇
交易时间			——	2024年12月	2024年12月	2024年12月
交易价格（元/平方米/天）			——	1.10	1.13	1.23
交易情况			——	正常交易	正常交易	正常交易
不动产状况	区位状况	产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络非常成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
	实体状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积（平方米）	10,000平方米及以上	2,000-10,000平方米	2,000-10,000平方米	2,000-10,000平方米
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施较完备	配套设施较完备	配套设施较完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9.6米	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力

因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间昆山市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、租赁面积、建筑物外观、结构、楼龄及保养、设备设施、装饰装修、净高、承重、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	1.10	1.13	1.23
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	0.97
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实体状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积（平方米）	1.00	0.95	0.95	0.95
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.97	1.00	0.97
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	0.95
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	0.92	0.95	0.85
修正价格（元/平方米/天）			——	1.02	1.07	1.04

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象首层的比准单价租金为（1.02+1.07+1.04）/3=1.04元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，此外，根据市场调研，不同楼层租金定价有所差异，二层约为一层的85%；精装配套办公为仓库的一部分，一般整体考虑，其租金水平与仓库一致；本项目另有部分配套办公为毛坯状态，租金定价有所差异，按精装配套办公的90%考虑，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/月）	比准管理费单价（元/平方米/月）
高标仓 – 一层	0.73	0.31
高标仓 – 二层	0.62	0.27
办公 – 精装	0.67	0.29
办公 – 毛坯	0.61	0.26

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

- 出租率

<u>历史出租率及价值时点出租率情况</u>

估价对象于2010年建成。根据产权方提供资料，估价对象2022年2月至2024年12月出租率均为100%。截至价值时点，估价对象共签约租户1个，出租率为100%。

截至价值时点，估价对象共签约租户1个，出租率为100%。根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

<u>估价对象所在区域出租率情况</u>

根据市场调研，估价对象位于昆山市昆山开发区，所在区域产业氛围好，交通较便利，物流运输需求稳定。依托着优越的地理位置、高质量的制造业、高新技术产业、多元便捷的交通方式等，出租率长期处于较稳定。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、产权方访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。同时根据对估价对

象自身签约情况，本次评估预计估价对象预测期内在执行租赁合同到期后，仓库出租率按照95%[1]、办公出租率按照90%[2]测算。

➢ **收租损失**

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。根据原始权益人提供资料估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2022 年	100%
2023 年	100%
2024 年	100%

备注：上述收缴率考虑了截至2024年12月31日的期后收缴情况。

综上，估价对象历史期后收缴率均达100%，且本项目在签署合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。评估机构本着谨慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

➢ **增长率分析**

<u>在执行租约租期内租金增长率</u>

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金增长率均为4%。

<u>周边市场情况</u>

估价对象位于昆山市昆山开发区，周边工业氛围浓厚，紧邻重要交通枢纽，区位优势明显、产业聚集度高，可满足昆山市各类制造企业及第三方物流的需求，竞争优势明显。根据市场调研，估价对象所在区域为产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为3%-4%。

[1] 预测期内在执行租赁合同期间（2027 年 1 月 31 日之前）出租率按照 100%测算，在执行租赁合同到期后（2027 年 2 月 1 日及以后），出租率按照 95%测算

[2] 预测期内在执行租赁合同期间（2027 年 1 月 31 日之前）出租率按照 100%测算，在执行租赁合同到期后（2027 年 2 月 1 日及以后），出租率按照 90%测算

综上，根据估价对象在执行租约租期情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，预计估价对象预测期内首年租金增长率为0%，第2年起租金增长率每年为3%。

4.5.1.2 光伏收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象已签订光伏协议，出租面积为8,000平方米，计算租金面积5,000平方米，于2024年9月1日起支付租赁费用，租期为20年，租金单价为4元/平方米/年（含增值税）。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

物业管理费支出

单位：万元	2025 年	支出标准
物业管理费	208.83	2025 年全年物业管理费支出标准为 208.83 万元，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供的预测数据，2025年全年物业管理费支出标准为208.83万元，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%。

运营管理费

单位：万元	2025 年	收入占比
运营管理费	27.13	预测期内按照"不含增值税运营收入"的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税。

结合委托人提供的相关资料及同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次运营管理费按照不含增值税运营收入的2.0%测算。

保险费

单位：万元	2025 年	——
保险费	5.32	根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险预计按照1.00 万元/年缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照 5.32 万元/年测算

备注：上述成本费用含增值税。

根据估价委托人介绍及产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险及公共责任险。根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险按照每年1.00万元缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照5.32万元/年测算，其中财产一切险4.32万元/年，公共责任险1.00万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

资本性支出

单位：万元	2025-2034 年	支出标准
资本性支出	27.74	2025-2034 年资本性支出均为 27.74 万元。

备注：上述费用含增值税。

结合产权方提供的相关资料及结合同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次测算中参考产权方提供的预测数据，经整理，2025-2034年资本性支出按27.74万元/年测算。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得房屋租金收入、物业管理费收入和屋顶光伏收入。一般纳税人取得房屋租金收入、屋顶光伏收入的增值税税率为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。本次测算估价对象运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税，增值税税额仅用于计算附加税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为3元/平方米/年，本项目土地使用权面积为30,784.00平方米。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区B区中央大道169号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03387号】、《财政部税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》财政部税务总局公告2023年第5号第一条，自2024年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

根据产权方提供的资料，本次测算中，至2027年12月31日，土地使用税为4.62万元/年。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的0.1%估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 资本性支出– 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入（元）	13,566,936	14,244,543
成本费用（元）	2,412,868	2,464,010
税金及附加（元）	1,144,049	1,204,709
运营收入-成本费用-税金及附加（元）	**10,010,019**	**10,575,824**
资本性支出（元）	277,358	277,358
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出（元）	**9,732,661**	**10,298,466**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化，上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

资产周边市场分析：

项目位于昆山市昆山开发区中央大道169号，紧临京沪高速，临近新南东路、保通路、桂林路等重要交通枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如新宁物流、普洛斯昆山川石物流园、普洛斯昆山青淞物流园等，工业聚集度高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金平稳增长。截至2024年，昆山开发区多数以仓储物流项目签约租金年增长率约为3-4%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2010年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象所在宗地的土地使用权终止日期为2058年2月13日，于价值时点，其土地剩余使用年期为33.12年；估价对象于2010年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点，已使用约14年，估价对象剩余经济耐用年限为46年；根据孰短原则，估价对象收益年期为33.12年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.25%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于昆山市昆山开发区，区域整体仓储物流园区品质较高，工业氛围良好，仓储租赁需求较为稳定，区域内整体仓储物流项目租赁情况良好，周边有一定数量同类竞品项目，有一定项目竞争风险。此外，估价对象临近京沪高速，交通网络较成熟，区位及交通优势显著，客群辐射范围广。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调1.85%，综合风险报酬率取值为5.35%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.85%
报酬率	**7.25%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币144,000,000元，单价为人民币4,060元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道169号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目，总房屋建筑面积为35,465.32平方米，土地使用权面积为30,784.00平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币144,000,000 元（大写人民币壹亿肆仟肆佰万元整），折合单价为4,060元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	35,465.32	30,784.00	收益法	144,000,000	4,060

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。"基准NOI"情景为本次估值1.44亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：1.44 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.29	-10%
下降 5%	1.36	-6%
基准	**1.44**	**0%**
增长 5%	1.51	5%
增长 10%	1.58	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。"基准长期增长率"情景为本次估值1.44亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：1.44 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	1.40	-3%
下降 0.25%	1.42	-1%
基准	**1.44**	**0%**
增长 0.25%	1.45	1%
增长 0.5%	1.47	2%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据，对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2021 年 12 月 31 日，按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。

2. 经济行为：委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	天津中外运空行航空中心仓储物流项目	天津自贸试验区空港经济区中都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运空行航空中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中兵大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运空行航空中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金帝大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯分拨仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇富春路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津滨海空港二期空中一项目	天津市滨海新区空港经济区通航道 16 号	66,167.89	104,746.00
6	中外运成都空港航空中心仓储物流项目	四川省成都市双流区空港开发区空港二号路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

4. 产权方：「天津中外运空行航空中心」产权方为外运大田仓储服务有限公司；

「昆山中外运空行航空中心」产权方为河北智汇昆山仓储服务有限公司；

「金华中外运空行航空中心」产权方为外运（金华）仓储服务有限公司；

「中外运昆山千灯分拨」产权方为昆山中外运仓储有限公司；

「中外运天津滨海空港经济区中一」产权方为天津中外运仓储服务有限公司；

「中外运成都空港物流中心」产权方为中外运（成都）空港物流有限公司。

5. 委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金，委托人与产权方之间不存在关联关系，但不存在利益冲突。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

（1）《企业法人营业执照》

（2）《北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所上海分所关于中国外运股份有限公司开展基础设施 REITs 试点项目事项的法律意见书》》

（3）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区长都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03385 号】》

（4）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区北口红工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03387 号】》

（5）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金源大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03459 号】》

（6）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯浦置家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03371 号】》

（7）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《大津中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03742 号】》

（8）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03728 号】》

委托人一：中银基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

委托人一：中银资产管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围：

瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、昆山中外运供应链有限公司、天津中外运建合仓储服务有限公司及中外运（成都）空港物流有限公司分别持有的六处基础设施项目具体范围见下表：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金港大道东 986 号	76,371.68	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇盟家路 666 号	40,575.55	78,667.10
5	中外运天津西青王稳庄物流中心项目	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.51	438,833.84

3、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5、原始权益人与产权方之间的关系：

截至价值时点，原始权益人通过中国外运长江有限公司间接持有瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 89%股权、瑞达无锡仓储服务有限公司 89%股权（2023 年 9 月，原始权益人完成了原下属全资子公司中国外运长江有限公司的增资，增资完成后，原始权益人持有中国外运长江有限公司 89%股权，上海长江轮船有限公司持有中国外运长江有限公司 11%股权。但因增资时交易各方约定 REITs 公司的股权不在中国外运长江有限公司增资事项范围内，REITs 项下项目公司通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担，因此中国外运仍享有 REITs 项下项目公司(瑞达智汇昆山仓储服务有限公司和瑞达无锡仓储服务有限公司)100%的权益）；

瑞达（金华）仓储服务有限公司由原始权益人直接持有 100%股权；

原始权益人通过中国外运（香港）控股有限公司间接持有昆山中外运供应链有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运物流投资控股有限公司和诚创有限公司（BVI）间接持有天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运空运发展股份有限公司间接持有中外运（成都）空港物流有限公司 100%股权。

6、原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）其他相关资料

中国外运股份有限公司

2025 年 [illegible] 月 [illegible] 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、产权方概况：

企业名称：瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号 1、2 号房

法定代表人：田波

注册资金：2,500 万元整

成立日期：2022 年 1 月 17 日

统一社会信用代码：91320583MA7FQM8X6M

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

中国江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号「昆山中外运国际物流中心」仓储物流项目。具体范围见下表：

项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00

4、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

5、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

6、产权单位承诺：

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）《不动产权证书》【苏（2023）昆山市不动产权第 3023006 号】复印件

（3）《分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：KSZG-RDBS-2024】复印件

（4）《仓库租赁合同》复印件

（5）其他相关资料



项目负责人：昆山仓储服务有限公司

2025 年 1 月 1 日

5.4 委托人和产权方营业执照

营业执照

（副 本）

中国（上海）自由贸易试验区

统一社会信用代码 91310000717856197X

证照编号 00000002201711150006

名　　称	中银基金管理有限公司
类　　型	有限责任公司(中外合资)
住　　所	中国（上海）自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层
法定代表人	章砚
注册资本	人民币10000.0000万
成立日期	2004年8月12日
营业期限	2004年8月12日 至不约定期限
经营范围	基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关 上海市工商行政管理局

2017年 11月 15日

统一社会信用代码

91310101312307554S

证照编号：01000000202409130070

营业执照

（副本）

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中银资产管理有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　赵永乐

经营范围　特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本　人民币850000.0000万元整

成立日期　2014年09月10日

住　　所　上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2024 年 09 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码

91320583MA7PQM8X6M

营业执照

名　　称　瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　田波

经营范围　一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），托盘仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目），仓储设备租赁服务。装卸搬运。信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　2500万元整

成立日期　2022年01月17日

住　　所　昆山开发区出口加工区B区中央大道169号1、2号房

登记机关

2022年02月28日

国家市场监督管理总局监制

5.5　物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6　估价对象内外部状况及周围环境



园区入口



仓库外观



仓库外观



仓库内部



仓库内部



仓库内部



北至中央大道



西至新宁物流



南至空地



东至万纬物流

5.7　估价对象权属证明

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（盖章）

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 32029188824

苏（ ）[illegible]不动产权第[illegible]号

权利人	[illegible]
共有情况	[illegible]
坐落	[illegible]
不动产单元号	[illegible]
权利类型	[illegible]
权利性质	[illegible]
用途	[illegible]
面积	[illegible]
使用期限	[illegible]
权利其他状况	[illegible]

附记

[illegible]

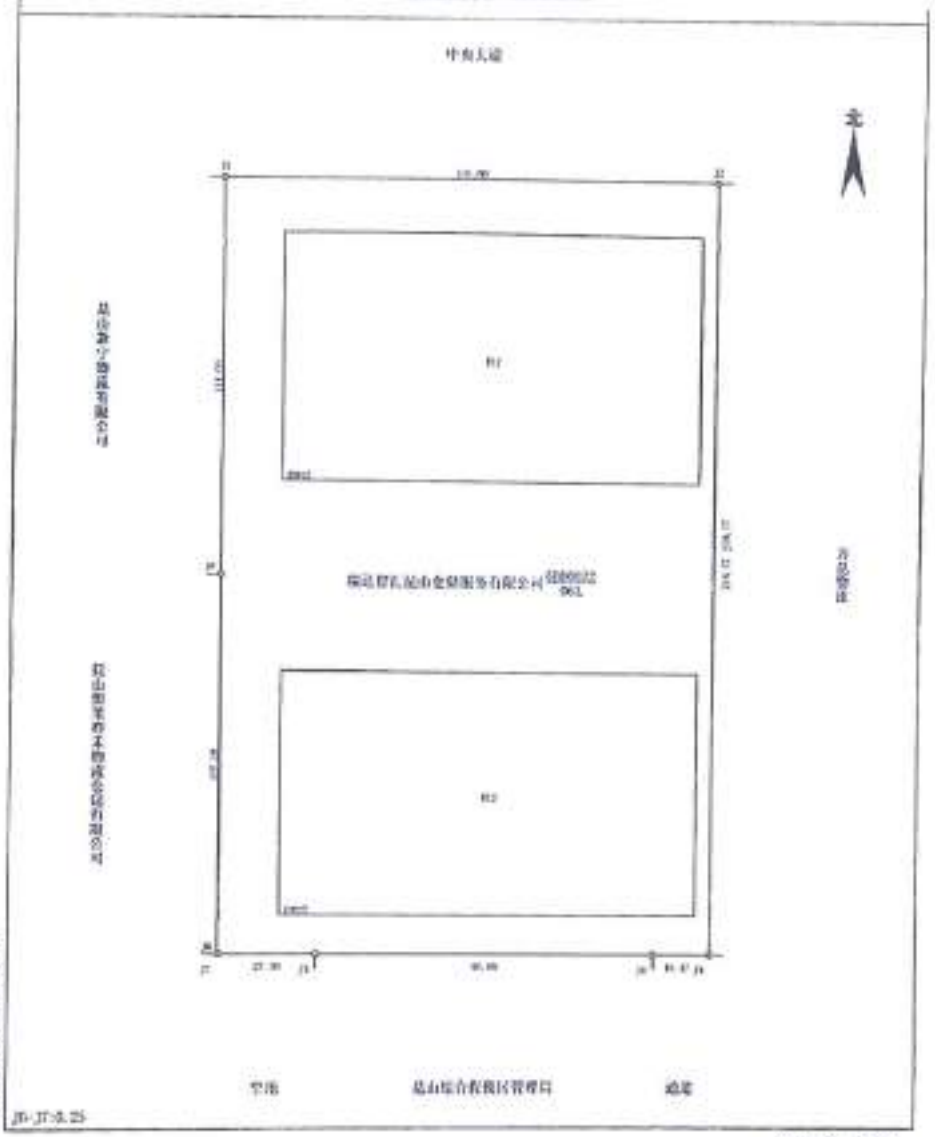
多幢信息附页

幢号	项目名称	建筑面积(平方米)	总层数(层)
001	仓库	17682.89	2
002	仓库	17782.43	2

宗 地 图

宗地代码：320583400240GB00022　　土地权利人：瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

宗地面积：30784.00



制图者：王丽琴

审核者：周 森

瑞达智汇昆山仓储服务有限公司

5.8　估价机构营业执照


营业执照

5.9　估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字[illegible]0200022

企业名称：[illegible]

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：[illegible]

注册地址：[illegible]

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

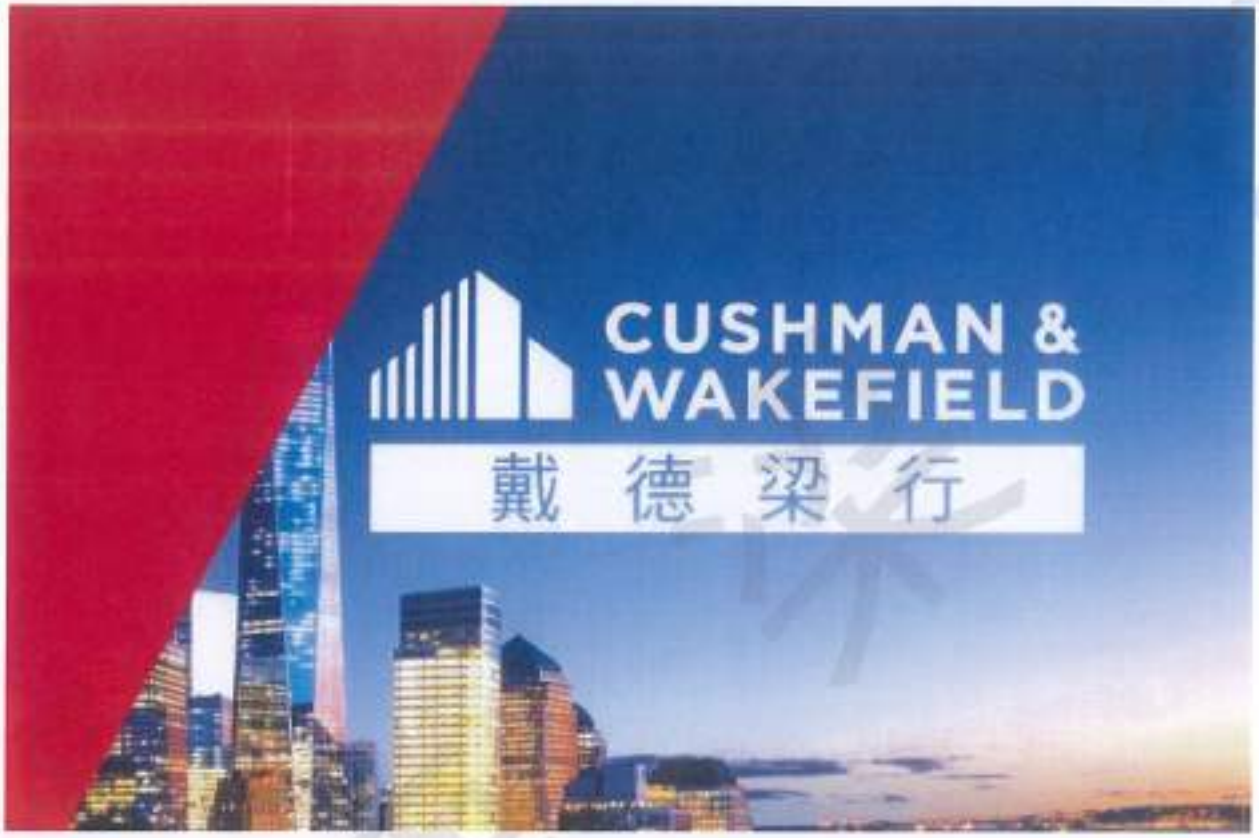
发证机关：[illegible]

发证日期：[illegible]

5.10 估价人员相关专业执业资格



CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 05 月 13 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

中银基金管理有限公司

中银资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

周婷（3120150020）　　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

2025 年 05 月 13 日

估价报告编号：

粤戴德梁行 F/BJD2/2505/1093-3/MW/MZ

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中银基金管理有限公司
中国（上海）自由贸易试验区银城中路 200 号中银大厦 45 层
中银资产管理有限公司
上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室

敬启者：

关于：中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为 76,371.08 平方米，土地使用权面积为 124,532.00 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 210,000,000 元（大写人民币贰亿壹仟万元整），折合单价为 2,750 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
金华中外运国际物流中心仓储物流项目	76,371.08	124,532.00	收益法	210,000,000	2,750

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 05 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目		
估价委托人	：	中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	瑞达（金华）仓储服务有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于金华市金东开发区金港大道东 988 号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目，包含《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号】项下建筑面积为 76,371.08 平方米用途为工业的房屋所有权及共计 124,532.00 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	估价对象由一宗土地构成，土地用途为工业用地，终止日期为 2059 年 10 月 9 日
物业概况	：	估价对象于 2011 年至 2018 年分两期建成，由 7 栋单层仓库、1 栋办公楼及 1 栋配套辅房组成，其中 1-6 号库为单层高标仓库，7 号库为单层普通仓库
土地使用权面积	：	124,532.00 平方米
建筑面积	：	76,371.08 平方米
可租赁面积	：	73,809.58 平方米
价值时点出租率	：	90%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 210,000,000 元 (大写人民币贰亿壹仟万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
   3.1 委托人概况 7
   3.2 产权方概况 8
   3.3 委托人与产权方之间的关系 8
   3.4 报告使用人 8
   3.5 估价机构 8
   3.6 估价目的 9
   3.7 估价对象 9
   3.8 价值时点 12
   3.9 价值类型 12
   3.10 估价依据 12
   3.11 估价原则 14
   3.12 估价方法 15
   3.13 估价结果 16
   3.14 注册估价师 17
   3.15 协助估价的人员 17
   3.16 实地查勘期 17
   3.17 估价作业日期 17
4. 估价技术报告 18
   4.1 估价对象描述与分析 18
   4.2 市场背景分析 21
   4.3 最高最佳利用分析 28
   4.4 估价方法适用性分析 29
   4.5 估价测算过程 31
   4.6 估价结果确定 43
5. 附录 44
   5.1 估值敏感性分析及压力测试 44
   5.2 委托评估函 45
   5.3 企业关于评估的有关事项说明 46
   5.4 委托人和产权方营业执照 47
   5.5 物业位置图 48
   5.6 估价对象内外部状况及周围环境 49
   5.7 估价对象权属证明 51
   5.8 估价机构营业执照 52
   5.9 估价机构相关资质证明 53
   5.10 估价人员相关专业执业资格 54

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、产权方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划
中银基金/委托人/基金管理人	指	中银基金管理有限公司
中银资管/委托人/计划管理人	指	中银资产管理有限公司
运营服务机构	指	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司
原始权益人	指	中国外运股份有限公司
戴德梁行/本公司/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
瑞达金华/产权方/项目公司	指	瑞达（金华）仓储服务有限公司
瑞达金华物流项目/估价对象/基础设施项目	指	产权方持有的位于金华市金东开发区金港大道东988号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国浙江省金华市金东开发区金港大道东988号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

瑞达（金华）仓储服务有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、工业用房的房屋权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年10月10日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑物楼层、建筑面积明细等以产权方提供之《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第0047126号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表及租赁合同扫描件等资料为准。

根据产权方提供的资料，于价值时点估价对象已部分对外出租，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

根据产权方提供的资料，产权方与承租方于2025年5月12日签署的《仓库租赁合同》之补充协议二，租赁双方确认将提前续期，续期期限为2027年2月1日至2032年1月31日止，续期租赁期内的租金确定及租金调整标准以届时双方认可的第三方评估机构出具的市场租金及租金增长率为依据。由于续期租赁期内市场租金、租金增长率存在不确定性，基于谨慎原则，本次评估测算中未考虑上述《仓库租赁合同》之补充协议二对市场价值产生的影响，特提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。

该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年10月10日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况事项，故无背离实际情况假设。

2.5 不相一致假设

本次估价对象证载土地用途为工业用地，房屋用途为工业，实际用途为仓储物流、办公及配

套用房。根据《房地产估价规范》要求，当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价。

综上，在取得相关自然资源主管部门出具的对于估价对象土地及规划用途无异议的说明材料的前提下，本次按照实际用途进行估价，特此提醒报告使用人注意。

根据产权方提供的《房屋建筑工程竣工验收备案表》【编号：321000201205091O1】，估价对象1-6号库建设单位组织勘查单位等5方单位申请竣工验收日期为2011年，备案机关同意竣工验收日期为2012年；根据产权方提供的《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第0047126号】及附件，估价对象1-6号库建成年代为2012年。本次评估以建设单位组织勘查单位等5方单位申请竣工验收日期为依据，设定估价对象1-6号库竣工日期为2011年，特此提醒报告使用人注意。

根据产权方提供的《房屋建筑工程竣工验收备案表》【编号：321037201807171O1】，估价对象7号库建设单位组织勘查单位等5方单位申请竣工验收日期以及备案机关同意竣工验收日期均为2018年。根据产权方提供的《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第0047126号】及附件，估价对象7号库建成年代为2017年。本次评估以建设单位组织勘查单位等5方单位申请竣工验收日期为依据，设定估价对象7号库竣工日期为2018年，特此提醒报告使用人注意。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报

告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中银基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层

法定代表人：章硕

注册资本：人民币10,000.0000万

成立日期：2004年8月12日

营业期限：2004年8月12日至不约定期限

统一社会信用代码：9131000071785197XF

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业名称：中银资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

法定代表人：赵永东

注册资金：人民币85,000.0000万元整

成立日期：2014年9月10日

统一社会信用代码：913101013123075548

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3.2 产权方概况

企业名称：瑞达（金华）仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东988号4幢（自主申报）

法定代表人：田波

注册资本：柒仟贰佰玖拾万元整

成立日期：2022年1月17日

统一社会信用代码：91330703MA7GKFBY2E

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司，物业产权方为瑞达（金华）仓储服务有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地　　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象金华中外运国际物流中心，坐落于金华市金东开发区，由7栋单层仓库、1栋办公楼和1栋配套辅房构成的不动产，建筑面积共计76,371.08平方米，国有土地使用权面积124,532.00平方米。

3.7.1 实物状况

估价对象位于浙江省金华市金东开发区金港大道东988号，土地使用权面积为124,532.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧邻众一塑胶制品有限公司，南侧临金港大道，西侧临东华街，北侧临甬金高速公路。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象位于金华市金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，紧临甬金高速、沪昆高速，交通较为便利。估价对象于2011年至2018年分两期建成。项目由7栋单层仓库（部分含少量办公）、1栋办公楼和1栋配套辅房组成，其中1-6号库为单层高标仓库，7号库为单层普通仓库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号库	5,007.44	4,682.44	高标仓	钢结构	2011	防火等级：丙二类； 净高：9米 地面荷载：3吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：雨棚、液压升降平台、1.3米月台
2号库	13,316.94	12,931.94	高标仓、办公	钢结构	2011	
3号库	13,531.72	13,018.22	高标仓、办公	钢结构	2011	
4号库	14,496.96	14,111.96	高标仓、办公	钢结构	2011	
5号库	13,032.81	12,492.31	高标仓	钢结构	2011	

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
6号库	7,379.62	7,116.12	高标仓	钢结构	2011	
7号库	2,267.14	2,118.14	普通仓	钢结构	2018	防火等级：丁类； 净高：9米； 地面荷载：3吨/平方米； 消防系统：消防栓系统； 附属设施：雨棚、液压升降平台，1.3米月台
办公	6,326.60	6,326.60	办公	钢混结构	2013	——
食堂	1,011.85	1,011.85	食堂	钢混结构	2011	——
合计	**76,371.08**	**73,809.58**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号
权利人	瑞达（金华）仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐　落	金东开发区金港大道东 988 号
不动产单元号	330703102804GB00070F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 124,532.00 m²/房屋建筑面积 76,371.08 m²
使用期限	国有建设用地使用权 2059 年 10 月 9 日止
权利其他状况	宗地面积：124,532.00 m² 土地使用权面积：124,532.00 m²，其中独用面积 124,532.00 m²，分摊土地面积 0 m²
附记	法定代表人：李伟 2 幢附房：300.22 平方米 3 幢附房：300.4 平方米

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	竣工年份	房屋结构
1	1	1	工业	7,379.62 m²	——	钢结构
2	1-6	6	工业	6,326.60 m²	——	钢筋混凝土结构
3	1	1	工业	5,007.44 m²	——	钢结构
4	1	1	工业	13,032.81 m²	——	钢结构
5	1-3	3	工业	13,531.72 m²	——	钢结构
6	1-4	4	工业	14,496.96 m²	——	钢结构
7	1-3	3	工业	1,011.85 m²	——	钢筋混凝土结构
8	1-3	3	工业	13,316.94 m²	——	钢结构
9	1	1	工业	2,267.14 m²	2017	钢结构

填发单位	金华市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 8 月 29 日

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积73,809.58平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为66,551.51平方米，出租率为90%。

（2）历史经营情况

根据委托人提供的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东988号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03459号】及相关资料，估价对象近三年营业收入、营业成本、税金及附加、管理费用情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入（元）	18,744,650	18,068,201	16,927,493
营业成本（元）	2,739,271	2,741,555	1,737,120
税金及附加（元）	2,042,300	1,997,189	2,230,346
管理费用（元）	511,614	371,253	379,529

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；营业收入仅包含租金、管理费、光伏收入；
2. 上述营业成本不包含折旧、摊销费，水电能源费；管理费不包含折旧费；
3. 根据《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东988号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03459号】及产权方介绍，2022-2023年营业成本增加，主要原因为物业管理费增大，导致营业成本有所增加。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为工业，实际用途为仓储物流、办公及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为工业用地，土地剩余使用年限为34.77年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(3) 原始权益人及产权方提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第0047126号】复印件

(d) 《瑞达（金华）仓储服务有限公司分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：KF-2022-11-18】及补充协议复印件

(e) 《仓库租赁合同》复印件

(f) 原始权益人及产权方提供的其他资料

(4) 委托人提供的相关资料

(a) 《委托人营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东988号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03459号】

(b) 北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋规划用途为同业，实际用途为仓储物流、办公及配套用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

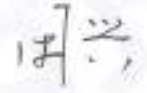
中国浙江省金华市金东开发区金港大道东988号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为76,371.08平方米，土地使用权面积为124,532.00平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币210,000,000元（大写人民币贰亿壹仟万元整），折合单价为2,750元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
金华中外运国际物流中心仓储物流项目	76,371.08	124,532.00	收益法	210,000,000	2,750

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周婷	3120150020		2025年05月13日
田兴	1120210003		2025年05月13日

3.15 协助估价的人员

王超岳

3.16 实地查勘期

二〇二四年十月十日

3.17 估价作业日期

二〇二四年九月十五日至二〇二五年五月十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于金华市金东开发区金港大道东988号，土地使用权面积为124,532.00平方米，所在宗地由一宗土地构成。该地块《国有土地使用证》【金市（两区）国用（2009）第3-89号】（原土地证）约定四至为：东至众一塑胶制品有限公司，南至金港大道，西至东华街，北至甬金高速公路。该地块现状四至为：东侧邻众一塑胶制品有限公司，南侧临金港大道，西侧临东华街，北侧临甬金高速公路。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于金华市金东开发区金港大道东988号，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，紧临甬金高速、沪昆高速，交通较为便利。



★ 估价对象位置示意图

估价对象于2011年至2018年分两期建成。项目由7栋单层仓库（部分含少量办公）、1栋办公楼和1栋配套辅房组成，其中1-6号库为单层高标仓库，7号库为单层普通仓库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号库	5,007.44	4,682.44	高标仓	钢结构	2011	防火等级：丙二类； 净高：9米 地面荷载：3吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：雨棚，液压升降平台，1.3米月台
2号库	13,316.94	12,931.94	高标仓、办公	钢结构	2011	
3号库	13,531.72	13,018.22	高标仓、办公	钢结构	2011	
4号库	14,496.96	14,111.96	高标仓、办公	钢结构	2011	
5号库	13,032.81	12,492.31	高标仓	钢结构	2011	
6号库	7,379.62	7,116.12	高标仓	钢结构	2011	
7号库	2,267.14	2,118.14	普通仓	钢结构	2018	防火等级：丁类； 净高：9米； 地面荷载：3吨/平方米； 消防系统：消防栓系统； 附属设施：雨棚，液压升降平台，1.3米月台
办公	6,326.60	6,326.60	办公	钢混结构	2013	——
食堂	1,011.85	1,011.85	食堂	钢混结构	2011	——
合计	**76,371.08**	**73,809.58**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于金华市金东开发区金港大道东988号，属金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，距离义乌机场直线距离约20公里，驾车约30分钟；距离金华站直线距离约28公里，驾车约50分钟；距离金华南站直线距离约19公里，驾车约40分钟；距离义乌西站直线距离约13公里，驾车约25分钟。

估价对象周边工业企业及园区集聚程度较好，如菜鸟金华电商产业园、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚。

估价对象南侧紧临金港大道，周边主干道包括甬金高速、沪昆高速、金港大道、华丰路等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，邮局、电信、银行、超市等皆在3公里辐射范围内。区域内教育配套有金义尚雅实验学校、金华市金东区鞋塘初级中学、金华市金东区博文学校等；医疗配套有顺义区金华金东金三角医院、金华田氏医院等。估价对象距离金满湖公园约2.5公里，周边居住小区有红星金义天铂、天山龙城、龙庭一品等。估价对象周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积73,809.58平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为66,551.51平方米，出租率为90%。截至价值时点2024年12月31日，估价对象签约租户共计1个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金分析

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为3.50万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.53元/平方米/天。

2）物业管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为1.60万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.24元/平方米/天。

3）其他收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象于2022年11月30日签订光伏合作协议，于2023年8月31日及2023年9月25日分别签订补充协议，出租面积为59,000平方米，于2023年10月1日起租，租期为20年，租金单价为2元/平方米/年（含增值税）。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计1个，为物流业，详情请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户1	66,551.51	5.00	2022/2/1	2027/1/31

备注：租赁面积以租赁合同计费面积明细加和为准，与合同总计费面积有所差异。

4.1.5.3 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期为5年，于2027年到期。根据产权方提供《仓库租赁合同》补充协议，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期，续期期限与租赁合同原租赁期限相同（下称"续租期"，自2022年2月1日起每5年为一个"租赁期"）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与租赁合同保持一致。自动续期次数不限，但原租赁期限加续租期限的总年限不得超过20年，否则租赁合同到期后自动失效。自第一个起租日起至租赁合同终止之日止，各租赁期内适用租金调整机制，租金调整标准以届时产权方及承租人认可的第三方评估机构出具的上一租赁期内市场租金的增长率为依据，对当个租赁期内自首个起租日起的租金标准进行调整，之后在该租赁期内继续按该增长率每年增长，以此类推。

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

金华市位于浙江省中部，为省辖地级市。界于东经119°14′～120°46′，北纬28°32′～29°41′。东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接绍兴、杭州。南北跨度129公里，东西跨度151公里，土地面积10,942平方公里。市区位于东阳江、武义江和金华江交汇处，面积2,049平方公里，建成区面积104.3平方公里。



★金华市地理位置

金华市具有独特的区位特点，作为"世界小商品之都"以及浙江省"四大都市区"之一，金华北接沪杭、东联甬舟、辐射内陆。根据地区生产总值统一核算结果，2024年上半年，金华市地区生产总值2,946.56亿元，按不变价格计算，增长6.4%，其中，第一产业增加值67.71亿元，增长4.2%；第二产业增加值1,156.43亿元，增长6.9%；第三产业增加值1,722.42亿元，增长6.1%。2024年上半年，金华全市规模以上工业增加值624.0亿元，增长9.3%；全市进出口总额4,236.0亿元，增长14.7%。

《金华市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，"十四五"期间，作为与全球经济深度融合的经济大省，以数字经济为引领的新经济快速发展注入新活力，新发展格局释放新需求，"一带一路"、长三角一体化发展等战略红利加快转化为新动能，改革开放将增创新优势。在剧烈变革的时代背景下审视金华，作为全省内陆开放高地与经济高质量发展新增长极，金华将迎来新发展格局、全国性综合交通枢纽、长三角一体化发展、全面深化改革等多重机遇。到2025年，金华市目标完成生产总值超过6,600亿元，内外贸易突破万亿规模，营商环境便利度达90%，网络零售额4,600亿元以上，交通物流业增加额200亿元以上，跨境电商零售出口额达1,400亿元，规上工业企业数达7,000家以上并实现总产值超8,000亿元。同时，金华市旨在建立国际物流枢纽港，并在2025年，实现多式联运率达到10%。现代化、一体化省域第四大都市区建设取得决定性成就，高层次现代产业、高能级组团城市、高效能政务服务、高品质美好生活全面建成，体现中国气派、金华韵味、令人向往的创新、开放、人文、生态、幸福的浙江中西部中心城市功能更加彰显，基本实现高水平现代化，成为全省发展的重要增长极和"重要窗口"的重要板块，实现"浙中崛起"。

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
地区生产总值（亿元）	4,244	4,569	4,706	5,355	5,563	6,011	2,947
实质 GDP 增长率	5.6%	6.5%	2.8%	9.8%	2.5%	6.8%	6.4%
人均 GDP（元）	63,177	66,752	67,356	76,136	78,086	——	——
第一产业增加值（亿元）	136	147	155	150	162	156	68
第二产业增加值（亿元）	1,731	1,824	1,848	2,209	2,328	2,367	1,156
第三产业增加值（亿元）	2,377	2,599	2,703	2,996	3,072	3,487	1,722
规模以上工业增加值增速	6.0%	6.6%	3.8%	21.3%	3.6%	4.4%	9.3%
社会消费品零售总额（亿元）	2,529	2,723	2,612	2,882	2,965	3,142	1,600
进口额（亿元）	111	185	253	554	882	1,067	476
进口额增速	18.1%	66.8%	37.2%	118.6%	59.4%	20.9%	-9.5%

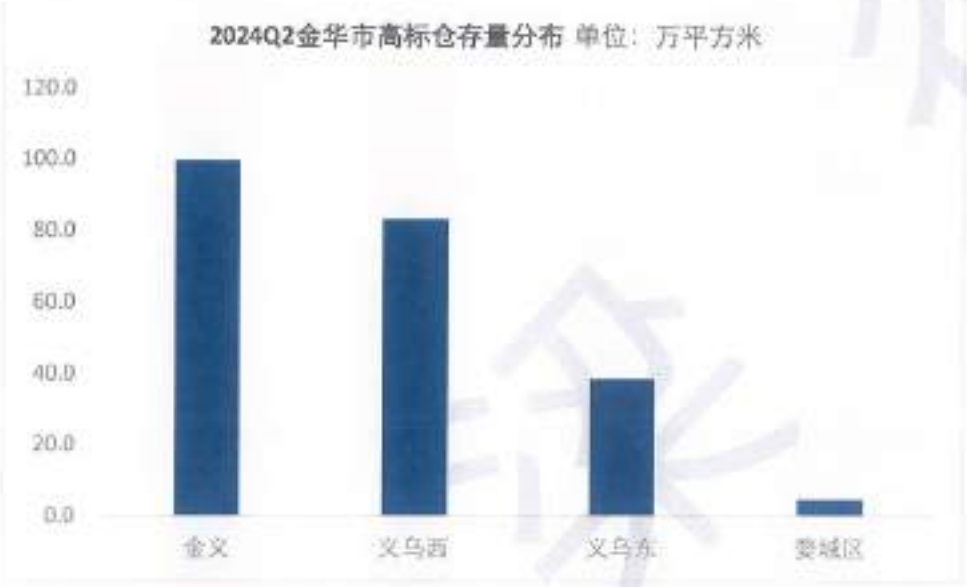
经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
出口额（亿元）	3,658	4,034	4,613	5,326	5,957	6,631	3,760
出口额增速	11%	10.3%	14.3%	15.5%	11.8%	11.3%	18.8%
居民消费价格指数	2.3%	3.1%	2.4%	1.4%	1.9%	0.4%	0%
常住人口（万人）	678	691.1	706.2	712	712.7	716.3	——
常住人口增速	——	1.93%	2.18%	0.82%	0.10%	0.51%	——
城镇人均可支配收入（元）	54,883	59,348	61,545	67,374	69,626	73,639	34,949
城镇人均可支配收入增速	8.4%	8.1%	3.7%	9.5%	3.3%	5.8%	5.3%
人均消费支出（元）	28,628	30,911	30,949	36,471	38,371	41,807	——
人均消费支出增速	7.4%	8.0%	0.1%	17.8%	5.2%	9.0%	——

数据来源：金华市统计局

4.2.2 金华市仓储物流不动产市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

金华优越的地理位置以及其电子商务的蓬勃发展带来了较高的高标仓需求。截至2024年上半年，金华市高标仓存量约为225.4万平方米，主要聚集于金义新区、义乌西及义乌东三个子市场中，主要租户类型为电商及第三方物流等。从各子市场情况来看，金义新区及义乌西高标仓存量分别约为99.5万平方米及83.1万平方米，存量大幅领先其他区域，约占总存量的81%；紧随其后的义乌东存量约为38.3万平方米；婺城区高标仓起步较晚，存量约4.5万平方米。



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场新增供应及分布

据不完全统计，截至2024年上半年，金华市未来三年预计仅有1个新增高标仓项目入市，新增供应量约为5.8万平方米，供应来源于物流企业自建园区。分区域看，项目位于金义子市场，预计在2025年入市。

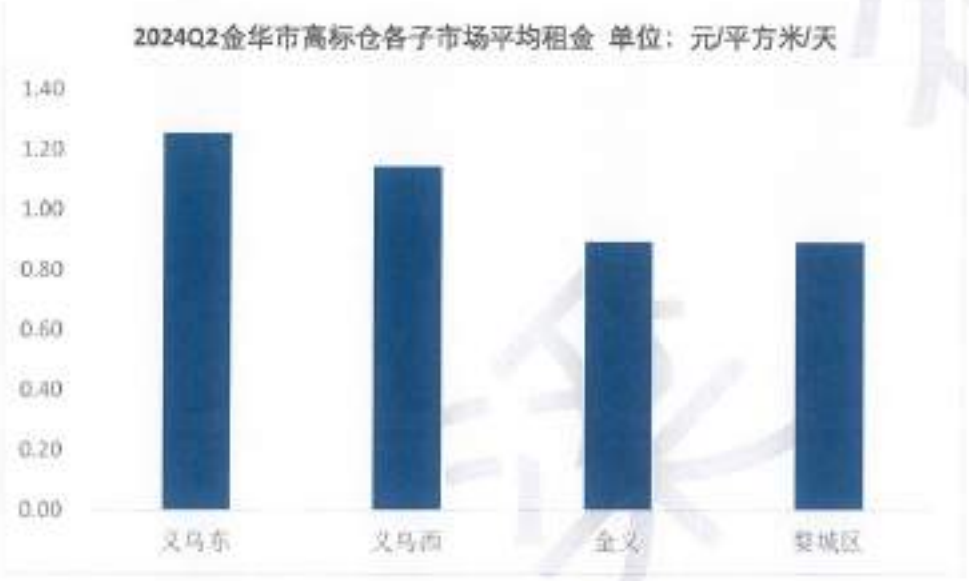
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付时间（年）
顺丰丰泰产业园-金义（二期）	顺丰	金义	约 58,000	2025

数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

金华市高标仓市场需求较稳定，至2024年上半年，金华市高标仓平均租金为1.04元/平方米/天（含税含管理费，下同）。

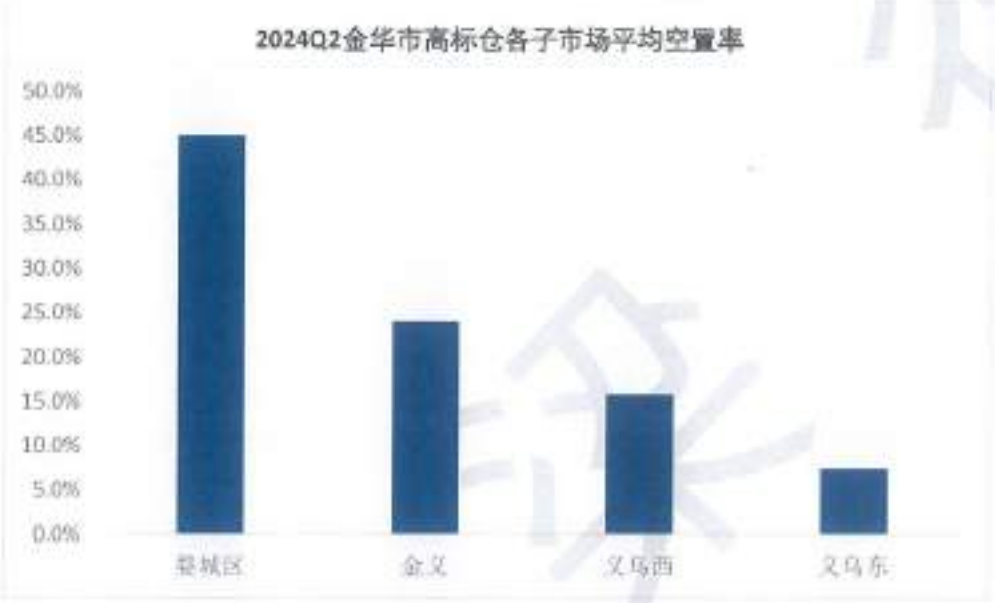
具体到各子市场来看，义乌东、义乌西得益于其区位优势，平均租金领先全市，平均租金分别约为1.25元/平方米/天及1.14元/平方米/天；金义区及婺城区位置弱于义乌东及义乌西，平均租金均为0.89元/平方米/天。金义市场需求较稳定，预计租金水平将保持平稳，长期来看可随电商及消费市场的增长迎来进一步提升，预计将逐渐平稳增长。



数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

金华市高标仓市场受短期新增供应影响，空置水平整体有所下降。2024年上半年，全市平均空置率为18.6%，其中，义乌东及义乌西子市场空置率在5%-20%之间，婺城区子市场均为新入市项目，空置率较高约为45%。2020年设立中国（浙江）自由贸易试验区金义片区，将打造国际物流枢纽港、现代智造产业区、数字贸易创新区，成为浙江中西部对外开放的重要门户，金义子市场仍处于发展阶段，竞争优势较弱，空置率约为24%，随着自由贸易试验区的发展，需求将逐步提升，空置面积预计可稳步去化。



数据来源：戴德梁行

4.2.3 仓储物流市场相关政策及发展规划

《加快金华市现代物流业高质量发展十条措施》

金政办发〔2023〕49号；发文时间：2023年10月

为进一步促进金华市现代物流业高质量发展，特制定如下措施：

支持物流企业园区化。鼓励企业入园集聚发展，园区平台和入驻企业亩均综合贡献总额达到10万元及以上、20万元及以上、30万元及以上的，分别给予300万元、1,000万元、2,000万元的一次性奖励。

支持物流企业做大做强。对物流企业年营业额首超2,000万元、5,000万元、1亿元、3亿元、5亿元的，分别给予10万元、20万元、40万元、120万元、200万元的一次性奖励。

支持物流企业购置车辆。对物流企业年实际购置营运货车、冷链运输车、新能源运输车的费用（以销售发票为依据）达到100万元及以上、200万元及以上、300万元及以上的，分别按实际购置费用的5%、7.5%、10%给予补助。

支持企业联动融合发展。对物流企业承担制造、商贸、快递类企业年度物流服务费用达到500万元及以上、1,000万元及以上、2000万元及以上的，分别给予20万元、40万元、70万元的一次性奖励。

支持网络货运平台发展。对引进和培育的网络货运平台企业，以企业前三年度营业额最高值为基数，当年营收增长率达到10%、20%、30%的，分别给予300万元、400万元、500万元的一次性奖励。

支持海铁联运发展。对从事海铁联运集装箱运输且多式联运全程提单业务规模全年达到3,000标箱及以上的运营平台，根据实际到发的集装箱重箱数量，2023年度、2024年度、2025年度分别按280元/标箱、220元/标箱、180元/标箱的标准给予补助。

支持船务功能前移。对与金华堆场签订箱管协议并建立独立编码的集装箱班轮公司，年度空箱进场量达到2,000标箱及以上、5,000标箱及以上、10,000标箱及以上的，分别给予20万元、50万元、100万元的一次性奖励。

支持集装箱拼箱业务。对在金华报关、进入金华海关监管场所（金义综保区除外）出口施封、进口验封箱量全年达到1000标箱及以上的物流企业，给予每标箱50元的补助。其中，对在海关监管场所（金义综保区除外）开展集装箱拼箱业务全年达到1,000标箱及以上、2,000标箱及以上、5,000标箱及以上的物流企业，分别给予20万元、50万元和80万元的一次性奖励。

支持企业提还箱。对在金华堆场拆空还箱年还箱量达到500标箱及以上的物流企业，2023年度、2024年度、2025年度分别按每标箱200元、140元、100元的标准给予补助。对在金华堆场年提箱量达到2000标箱及以上、5,000标箱及以上、10000标箱及以上的物流企业，分别按每标箱40元、60元、80元的标准给予补助。

支持货运代理业务发展。对直接与集装箱班轮公司签订海运订舱代理协议，全年订舱量达到3,000标箱及以上、5,000标箱及以上、10,000标箱及以上的物流企业，分别给予10万元、30万元、50万元的一次性奖励。

《金华市工业用地全生命周期管理办法》

金市规综〔2022〕27号；发文时间：2022年5月

为进一步提升工业用地节约集约和高效利用水平，充分发挥市场在土地资源要素配置中的决定性作用，推进工业用地管理模式创新，优化营商环境，特制定本办法。

强化工业用地规划管控。优化工业用地布局，推动产业入园聚集发展，工业园区外原则上不再安排新增建设用地指标用于工业用途；学划定工业控制线，全市划定工业用地规模不少于40万亩，保障制造业发展用地空间；优先保障重大产业项目用地，每年工业用地出让面积占土地出让面积比例不低于30%。

优化工业用地出让。加强工业用地指标管控，将容积率（一般不低于2.0，特殊行业除外）、亩均税收（一般不低于30万元）、投资强度（一般不低于400万元）、亩均产出（一般不低于500万元）、单位排放标准、单位能耗标准、R&D经费支出占营业收入之比等指标，作为控制性指标一并纳入出让方案。

加强低效工业用地整治。深入开展低效工业用地专项整治，聚焦供而未用工业用地、低效工业企业用地、低效工业仓储物流用地、工业用地临时改变房屋用途和低效工业用地集中连片等专项整治。

规范工业用地收回管理。工业用地收回评估应当坚持独立、客观、公正原则，一般应采用基准地价系数修正法和市场比较法。加强全市工业用地收回补偿统筹。土地出让合同或工业项目投资建设合同对工业用地收回作出明确约定的，按照土地出让合同或工业项目投资建设合同约定收回。鼓励工业企业退还剩余土地和无能力开发的土地，根据剩余土地使用年限、土地开发利用程度、周边土地价格等因素，综合确定收回补偿金额。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物规划用途为工业，实际用途为仓储物流、办公及配套辅房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象周边工业企业及园区集聚程度较好，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟，周边公共服务配套设施较为完善，对第三方物流企业、制造业企业等企业有一定吸引力。估价对象土地用途为工业用地，房屋证载用途为工业，实际用途为仓储物流、办公及配套辅房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状的价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为工业用地，房屋用途为工业，现状用途为仓储物流、办公及配套用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	处理后得到估价对象价值或价格的方法。	到估价对象价值或价格的方法。	价对象价值或价格的方法。	要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或

两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，金华市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象于2011-2018年建成，周边区域工业企业及园区集聚程度较好，难以提取近期类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用本方法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 仓储收入

- **仓储收入确定方法**

根据原产权方提供资料，估价对象可出租面积73,809.58平方米，于价值时点已出租面积为66,551.51平方米，出租率为90%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

- **市场租金**

正常客观情况下仓储物流的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。可比实例选取依据的具体分析如下：

1） 区位条件

估价对象位于金华市金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区。估价对象周边工业企业及园区集聚程度较好，区域内有一定数量同类型的高标准仓储物流项目，选取的案例分别位于为金东区及义乌市代表性仓储物流项目，在金华市范围内与估价对象具有可比性。此外，考虑到估价对象靠近高速公路，本次选取的可比实例均为临近高速公路或交通主干道项目，交通便利可达性强，区位条件具备可比性。

2） 业态类型

估价对象仓库建筑面积约6.4万平方米，其中1-6号库定位属于高标准仓储物流项目（简称"高标仓"），建筑标准高，承重一般一层不小于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比实例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得业态类型具有较强可比性。

3） 客群定位

在客群定位层面，估价对象可满足金华市、长三角地区以及长江经济带的需求。估价对象所处位置为浙江省重点物流枢纽园区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，区域租赁客户以第三方物流、快递企业为主。可比实例与估价对象类似，客群以第三方物流租户为主，客群定位具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称/坐落			金华中外运国际物流中心	金华市金东区广渠街某物流园	义乌市物流园路某物流园	金华市金东区宏业路某物流园
所在区（县）			金华市金东开发区	金华市金东区	金华市义乌市	金华市金东区
交易时间			——	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	0.91	1.11	0.88
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	产业聚集度	产业集聚度较高	产业集聚度较高	产业集聚度高	产业集聚度较高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络非常成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	一般	一般	一般	一般
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好
	实体状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积（平方米）	10,000 平方米及以上	2,000 平方米以下	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
		建筑物外观	外观一般	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄新，保养好
		配套设施设备	配套设施较完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间金华市、义乌市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施状况、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、租赁面积、建筑物外观、结构、楼龄及保养、配套设施设备、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、单层净高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	0.91	1.11	0.88
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	产业聚集度	1.00	1.00	0.95	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	0.95	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实体状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积（平方米）	1.00	0.96	0.98	0.98
		建筑物外观	1.00	0.95	0.95	0.95
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.98	0.96	0.96
		配套设施设备	1.00	0.97	0.97	0.97
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	0.87	0.78	0.87
修正价格（元/平方米/天）			——	0.79	0.87	0.76

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准单价租金为（0.79+0.87+0.76）/3=0.81元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，且不同防火等级租金定价有所差异。丁类普通仓为丙二类高标仓租金的90%，办公及配套为丙二类高标仓租金的40%，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
高标仓-丙二类	0.57	0.24
普通仓-丁类	0.51	0.22
办公及配套	0.22	0.10

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

➢ 出租率

估价对象于2011年至2018年分两期建成。根据产权方提供资料，估价对象2022年2月至2024年12月出租率均为90%。截至价值时点，估价对象共签约租户1个，出租率为90%。

根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

估价对象所在区域出租率情况

根据市场调研，估价对象位于金华市金东开发区，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，所在区域产业基础较好，交通较便利，物流运输需求稳定。目前估价对象所在区域内对外租赁的高标准仓储物流项目较为稀缺，依托着优越的地理位置、高质量的现代物流产业、多元便捷的交通方式等，出租率较稳定。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、产权方访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。同时根据对估价对象自身签约情况，本次估价按照估价对象预测期内在执行租赁合同到期后，仓库出租率按照95%[1]，办公出租率按照29%[2]测算。

➢ 收租损失

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。根据原始权益人提供资料估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

[1] 预测期内在执行租赁合同期间（2027年1月31日之前）出租率按照100%测算，在执行租赁合同到期后（2027年2月1日及以后），出租率按照95%测算。

[2] 预测期内在执行租赁合同期间（2027年1月31日之前）出租率按照29%测算，在执行租赁合同到期后（2027年2月1日及以后），出租率按照29%测算。

年份	收缴率（%）
2022 年	100%
2023 年	100%
2024 年	100%

备注：上述收缴率考虑了截至2024年12月31日的期后收缴情况。

综上，估价对象历史期后收缴率均达100%，且本项目在签署合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。评估机构本着谨慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

➢ **增长率分析**

<u>在执行租约租期内租金增长率</u>

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金增长率均为3%。

<u>周边市场情况</u>

估价对象位于金华市金东开发区，所在区域产业基础较好，交通较便捷，仓储物流用房需求稳定，具有一定的竞争优势。同时，估价对象所在金东开发区子市场未来供应有限，且估价对象周边目前同类仓储物流项目在建较少，项目竞争风险小。估价对象及区域内、临近区域其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为2%-4%。

综上，根据估价对象在执行租约情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，预计估价对象预测期内首年租金增长率为0%，第2-5年高标仓租金增长率每年为3%，第6-10年租金增长率每年为2.75%；第2年起普通仓及办公租金增长率每年为2%。

4.5.1.2 光伏收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象于2022年11月30日签订光伏协议，于2023年8月31日及2023年9月25日分别签订补充协议，出租面积为59,000平方米，于2023年10月1日起租，租期为20年，租金单价为2元/平方米/年（含增值税）。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

物业管理费支出

单位：万元	2025 年	支出标准
物业管理费	236.69	2025 年全年物业管理费支出标准为 236.69 万元，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%。

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供的预测数据，2025年全年物业管理费支出标准为236.69万元，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%。

运营管理费

单位：万元	2025 年	收入占比
运营管理费	38.11	预测期内按照不含增值税运营收入的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税。

结合委托人提供的相关资料及同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次运营管理费按照不含增值税运营收入的2.0%测算。

保险费

单位：万元	2025 年	——
保险费	7.30	根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险预计按照 1.00 万元/年缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照 7.30 万元/年测算

备注：上述成本费用含增值税。

根据估价委托人介绍及产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险及公共责任险。根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险按照每年1.00万元缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照7.30万元/年测算，其中财产一切险6.30万元/年，公共责任险1.00万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

资本性支出

单位：万元	2025-2034 年	支出标准
资本性支出	37.86	2025-2034 年资本性支出均为 37.86 万元

备注：上述费用含增值税；

结合产权方提供的相关资料及结合同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次测算中参考产权方提供的预测数据，经整理，2025-2034年资本性支出按37.86万元/年测算。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得房屋租金收入、物业管理费收入和屋顶光伏收入。一般纳税人取得房屋租金收入、屋顶光伏收入的增值税税率为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。本次测算估价对象运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税，增值税税额仅用于计算附加税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的10%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为4元/平方米/年，本项目土地使用权面积为124,532.00平方米。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东988号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03459号】、《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第5号）规定，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

根据产权方提供的资料，本次测算中，至2027年12月31日，土地使用税为24.91万/年。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的0.1%估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 资本性支出– 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入（元）	19,055,487	19,816,514
成本费用（元）	2,821,047	2,878,872
税费及附加（元）	1,883,807	1,949,363
运营收入-成本费用-税费及附加（元）	**14,350,633**	**14,988,279**
资本性支出（元）	378,649	378,649
运营收入-成本费用-税费及附加-资本性支出（元）	**13,971,984**	**14,609,630**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

资产周边市场分析：

项目位于金华市金东开发区金港大道东988号，地处金华义乌经济走廊的中间节点区域，毗邻金满湖城市核心区，紧临甬金高速、沪昆高速，交通较便利。估价对象周边工业企业及园区集聚程度较好，如菜鸟金华电商产业园、金华传化公路港、金三角神州创业园等，产业氛围较为浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至2024年，估价对象及区域内、临近区域其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为2%-4%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2011-2018年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达3%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象所在宗地的土地使用权终止日期为2059年10月9日，于价值时点，其土地剩余使用年期分别为34.77年；估价对象于2011-2018年建成，主要为钢结构，钢结构非生产用房最高经济耐用年限为70年，至价值时点，已使用约6-13年，估价对象剩余经济耐用年限为57-64年；根据孰短原则，估价对象收益年期为34.77年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用8.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，本次估价对象位于金华市金东开发区，区域整体仓储物流园区品质较高，工业氛围良好，对仓储租赁存在一定需求，区域内整体仓储物流项目租赁情况良好，周边有一定数量同类竞品项目，有一定项目竞争风险。此外，估价对象临近勇金高速，交通网络较成熟，有一定区位及交通优势，客群辐射范围较广。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调2.65%，综合风险报酬率取值为6.15%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	2.65%
报酬率	**8.00%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币210,000,000元，单价为人民币2,750元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国浙江省金华市金东开发区金港大道东988号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目，总房屋建筑面积为76,371.08平方米，土地使用权面积为124,532.00平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币210,000,000元（大写人民币贰亿壹仟万元整），折合单价为2,750元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
金华中外运国际物流中心仓储物流项目	76,371.08	124,532.00	收益法	210,000,000	2,750

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。"基准NOI"情景为本次估值2.10亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：2.10 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.89	-10%
下降 5%	2.00	-5%
基准	**2.10**	**0%**
增长 5%	2.21	5%
增长 10%	2.31	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。"基准长期增长率"情景为本次估值2.10亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：2.10 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	2.05	-2%
下降 0.25%	2.08	-1%
基准	**2.10**	**0%**
增长 0.25%	2.13	1%
增长 0.5%	2.16	3%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人。按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2024 年 12 月 31 日。按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。

2. 经济行为：委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人。按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运空行物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运空行物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运空行物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金香大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇夏驾路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津滨海空港工物流中心项目	天津市滨海区空港经济通道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区空港街道口维环 155 号	46,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

4. 产权方：「无锡中外运空行物流中心」产权方为科达无锡仓储服务有限公司；

「昆山中外运空行物流中心」产权方为科达昆山仓储服务有限公司；

「金华中外运空行物流中心」产权方为科达（金华）仓储服务有限公司；

「中外运昆山千灯仓库」产权方为昆山中外运仓储有限公司；

「中外运天津滨海空港物流中心」产权方为天津中外运建合仓储服务有限公司；

「中外运成都空港物流中心」产权方为中外运（成都）空港物流有限公司。

5. 委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金，委托人与产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

（1）《企业法人营业执照》

（2）《北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所上海分所关于中国外运股份有限公司开展基础设施 REITs 试点项目申报的法律意见书》》

（3）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03385 号】》

（4）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03387 号】》

（5）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03459 号】》

（6）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇蠡溪路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03371 号】》

（7）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《大连中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03742 号】》

（8）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03728 号】》

委托人一：中银基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

委托人二：中银资产管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围：

瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、昆山中外运供应链有限公司、天津中外运建合仓储服务有限公司及中外运（成都）空港物流有限公司分别持有的六处基础设施项目具体范围见下表：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇智家路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青王稳庄物流中心项目	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

3、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

5、原始权益人与产权方之间的关系：

截至价值时点，原始权益人通过中国外运长江有限公司间接持有瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 89%股权、瑞达无锡仓储服务有限公司 89%股权（2023 年 9 月，原始权益人完成了原下属全资子公司中国外运长江有限公司的增资，增资完成后，原始权益人持有中国外运长江有限公司 89%股权，上海长江轮船有限公司持有中国外运长江有限公司 11%股权。但因增资时交易各方约定 REITs 公司的股权不在中国外运长江有限公司增资事项范围内，REITs 项下项目公司通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担，因此中国外运仍享有 REITs 项下项目公司(瑞达智汇昆山仓储服务有限公司和瑞达无锡仓储服务有限公司)100%的权益）；

瑞达（金华）仓储服务有限公司由原始权益人直接持有 100%股权；

原始权益人通过中国外运（香港）控股有限公司间接持有昆山中外运供应链有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运物流投资控股有限公司和诚创有限公司（BVI）间接持有天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运空运发展股份有限公司间接持有中外运（成都）空港物流有限公司 100%股权。

6、原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）其他相关资料

中国外运股份有限公司

2025 年 [illegible] 月 [illegible] 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、产权方概况：

企业名称：瑞达（金华）仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（浙江）自由贸易试验区金华市金东区傅村镇金港大道东 988 号 4 幢（自主申报）

法定代表人：田波

注册资本：柒仟贰佰玖拾万元整

成立日期：2022 年 1 月 17 日

统一社会信用代码：91330703MA7GKFBY2E

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

中国浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号「金华中外运国际物流中心」仓储物流项目。具体范围见下表：

项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号	78,371.08	124,532.00

4、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

5、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

6、产权单位承诺：

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第 0047126 号】复印件

（3）《瑞达（金华）仓储服务有限公司分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：KF-2022-11-18】及补充协议复印件

（4）《仓库租赁合同》复印件

（5）其他相关资料

瑞达（金华）仓储服务有限公司

2025 年 1 月 1 日

5.4 委托人和产权方营业执照

营业执照

(副 本)

中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 91310000717853197XF

证照编号 00000002201711150008

名　　称	中银基金管理有限公司
类　　型	有限责任公司(中外合资)
住　　所	中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层
法定代表人	章硕
注册资本	人民币10000.0000万
成立日期	2004年8月12日
营业期限	2004年8月12日 至不约定期限
经营范围	基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关 上海市工商行政管理局

2017年 11月 15日

统一社会信用代码

91310101312307554S

营业执照

（副 本）

证照编号：01000000202409130070

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中银资产管理有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　赵永东

经营范围　特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本　人民币85000.0000万元整

成立日期　2014年09月10日

住　　所　上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2024 年 09 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

中国工商行业协会每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

名　　称

类　　型

经营范围

法定代表人

注册资本

成立日期

住　　所

营业期限

登记机关

年　月　日

5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况及周围环境



园区入口



仓库外观



仓库外观



办公楼外观



配套辅房外观



仓库屋顶



仓库内部



办公楼内部



东侧邻众一塑胶制品有限公司



南侧临金港大道



西侧临东华街



北侧临甬金高速公路

5.7 估价对象权属证明

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 （章）

2022 年 08 月 29日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D 33010801404

浙江省编号：BC3307031202290460045e2

浙（2022）金华市 不动产权第 0047136 号

权利人	锦浩（金华）工程建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	金华开发区金源大道西988号
不动产单元号	330703102804603020708F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积124532.00㎡/房屋建筑面积76371.08㎡
使用期限	国有建设用地使用权2019年10月08日止
权利其他状况	宗地面积：*24532.00㎡ 土地使用权面积：124532.00㎡，其中独用土地面积124532.00㎡，分摊土地面积0㎡

附 记

[redacted]

宗地图

地图单位：米/平方米

宗地代码：　　土地权利人：

所在图幅编号：　　图纸面积：124532

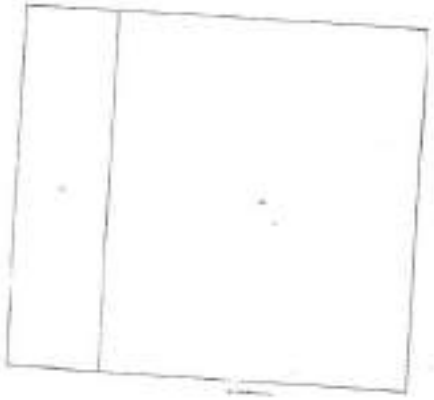


2022/08/19　从系统国标测绘1:1000下载　　1:3850　　打印人员：

房产幢平面图

丘号	2012100852	结构	钢	建成年份	2012
幢号	1	层数	1	建筑面积, m²	9007.44
房态					

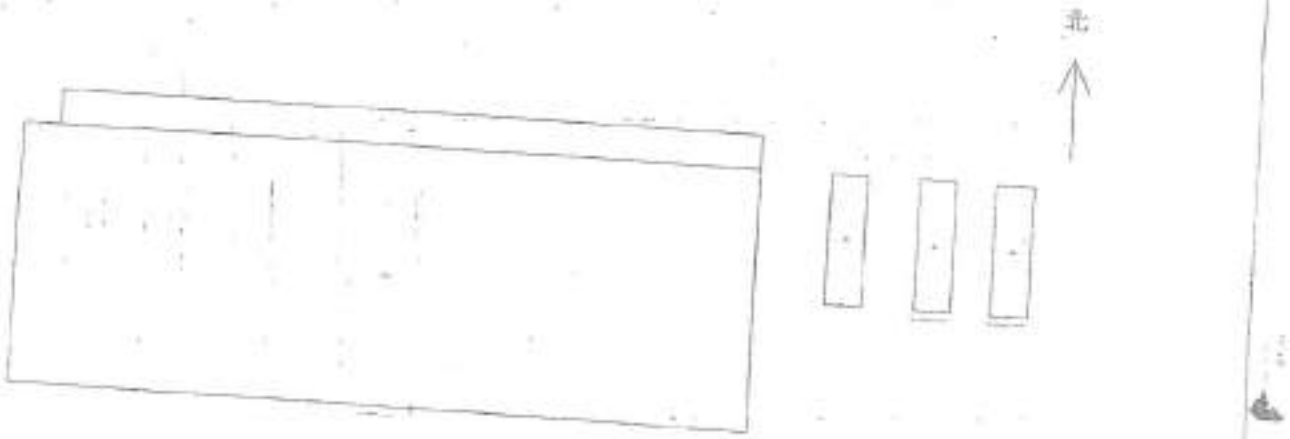
北



宅地立面图

房产幢平面图

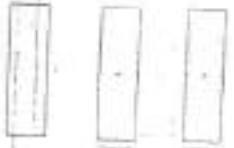
证号	201210263	结构	钢	建成年份	2012
幢号	2	层数	3	建筑面积, m²	13316.94
座落					



房产幢平面图

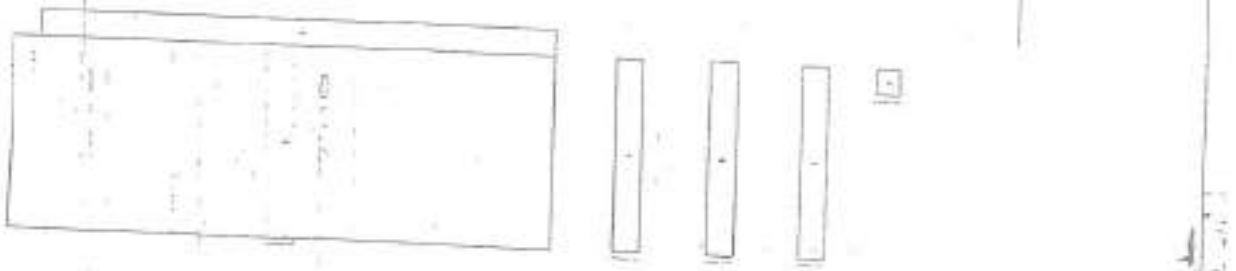
丘号	201210291	结构		建成年份	2012
幢号	3	层数	3	建筑面积, m²	1331.72
座落					





房产幢平面图

证号	2012:0222	结构		建成年份	2012
幢号	4	层数	4	建筑面积, m²	14046.9E
坐落					



2012年10月21日

房产幢平面图

	2012.0293		结 构		建成年份	201
	5		层 数	1	建筑面积, m²	13032.81

北

房产幢平面图

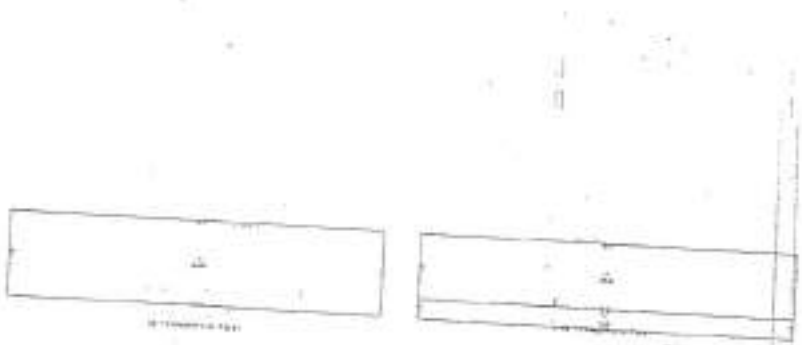
201210204	结 构		建成年份	201[illegible]
6	层 数	1	建筑面积 ㎡	7379.42

北



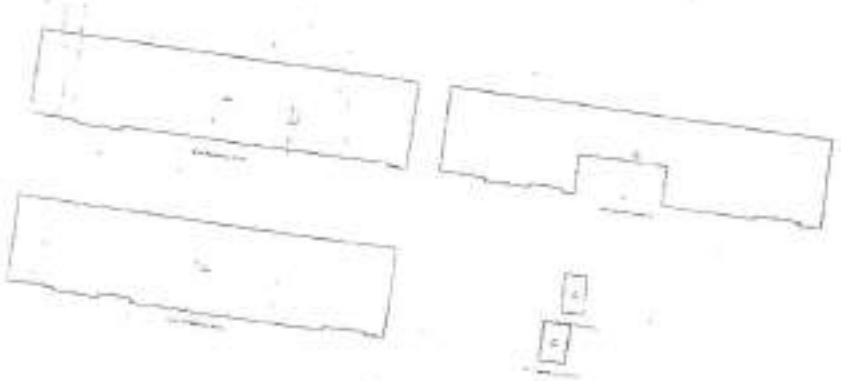
房产幢平面图

2012102955	结构	钢筋混凝土	建成年份	2012
7	层数	3	建筑面积, m²	1011.35



房产幢平面图

40136B1		结 构	钢筋混凝土	建成年份	2013
		层 数	6	建筑面积, m²	6326.60



不动产单元清单

面积单位：平方米

业务号：20220825-010518

序号	房屋类型	不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	原产权证号
1	门面	330703102804028030F0002001	金东开发区金港大道东988号	3997.44	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢结构	1/1	浙(2018)金华市不动产权证第0054161号	浙(2018)金华市不动产权第0054161号
2	锅炉	330703102804028040F0002002	金东开发区金港大道东988号	310.22	0.00	0.00	工业用地/划拨	自建房	混合结构	2	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
3	消防	330703102804028050F0002003	金东开发区金港大道东988号	306.92	0.00	0.00	工业用地/划拨	自建房	其他结构	2	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
4	危废	330703102804028060F0002004	金东开发区金港大道东988号2幢	15316.84	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢结构	1-3/3	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
5	宿舍	330703102804028070F0002005	金东开发区金港大道东988号3幢	13531.72	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢结构	1-3/3	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
6	饭堂	330703102804028080F0002006	金东开发区金港大道东988号4幢	4496.26	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢结构	1-4/4	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
7	门面	330703102804028090F0002007	金东开发区金港大道东988号5幢	13032.53	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢结构	1/1	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
8	垃圾	330703102804028100F0002008	金东开发区金港大道东988号6幢	1279.62	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢结构	1/1	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
9	门卫	330703102804028110F0002009	金东开发区金港大道东988号7#仓库	3262.15	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢结构	1/1	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
10	锅炉	330703102804028120F0002010	金东开发区金港大道东988号7#1	1911.45	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-2/2	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	
11	门卫	330703102804028130F0002011	金东开发区金港大道东988号8幢	4226.60	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-6/7	浙(2022)金华市不动产权第0047136号	

5.8 估价机构营业执照


营业执照

5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字窗0200022

企 业 名 称：[redacted]

统一社会信用代码：91440300748659253X

法 定 代 表 人：[redacted]

注 册 地 址：[redacted]

有 效 期：至2026年10月11日

备 案 等 级：一级

发证机关：[redacted]

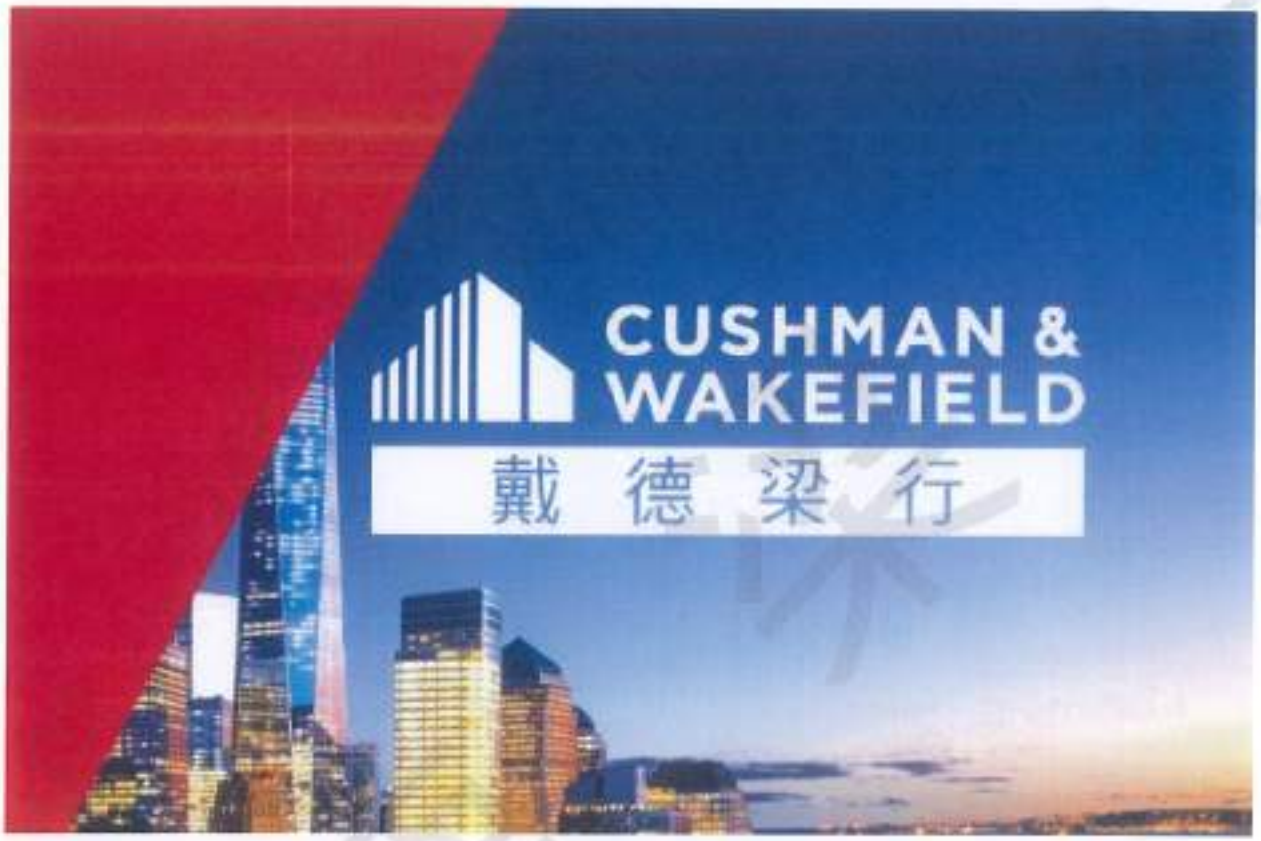
发证日期：[redacted]

5.10 估价人员相关专业执业资格





CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 05 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国江苏省昆山市千灯镇翟家路 666 号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

中银基金管理有限公司

中银资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

牛会新（1220080020）　　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

2025 年 05 月 13 日

估价报告编号：

粤戴德梁行 F/BJD2/2505/1093-4/JL/NN

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中银基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区银城中路 200 号中银大厦 45 层
中银资产管理有限公司
上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室

敬启者：

关于：中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目，总建筑面积为 40,575.55 平方米，土地使用权面积为 76,667.10 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 205,000,000 元（大写人民币贰亿零伍佰万元整），折合单价为 5,052 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	40,575.55	76,667.10	收益法	205,000,000	5,052

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位，单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 05 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国江苏省昆山市千灯镇翟家路 666 号 「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目		
评估委托人	：	中银基金管理有限公司 中银资产管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	昆山中外运供应链有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于昆山市千灯镇翟家路 666 号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目，包含《不动产权证书》【苏（2016）昆山市不动产权第 0090511 号】项下建筑面积为 40,575.55 平方米用途为仓储的房屋所有权及共计 76,667.10 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	估价对象由一宗地构成，土地用途为仓储用地，终止日期为 2063 年 12 月 22 日
物业概况	：	估价对象于 2016 年建成，由 2 栋单层仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成
土地使用权面积	：	76,667.10 平方米
建筑面积	：	40,575.55 平方米
可租赁面积	：	39,701.23 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 205,000,000 元 (大写人民币贰亿零伍佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 6
   3.1 委托人概况 6
   3.2 产权方概况 7
   3.3 委托人与产权方之间的关系 7
   3.4 报告使用人 7
   3.5 估价机构 7
   3.6 估价目的 8
   3.7 估价对象 8
   3.8 价值时点 11
   3.9 价值类型 11
   3.10 估价依据 11
   3.11 估价原则 13
   3.12 估价方法 14
   3.13 估价结果 15
   3.14 注册估价师 16
   3.15 协助估价的人员 16
   3.16 实地查勘期 16
   3.17 估价作业日期 16
4. 估价技术报告 17
   4.1 估价对象描述与分析 17
   4.2 市场背景分析 20
   4.3 最高最佳利用分析 27
   4.4 估价方法适用性分析 29
   4.5 估价测算过程 31
   4.6 估价结果确定 42
5. 附录 43
   5.1 估值敏感性分析及压力测试 43
   5.2 委托评估函 44
   5.3 企业关于评估的有关事项说明 45
   5.4 委托人和产权方营业执照 46
   5.5 物业位置图 47
   5.6 估价对象内外部状况及周围环境 48
   5.7 估价对象权属证明 50
   5.8 估价机构营业执照 51
   5.9 估价机构相关资质证明 52
   5.10 估价人员相关专业执业资格 53

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划
中银基金/委托人/基金管理人	指	中银基金管理有限公司
中银资管/委托人/计划管理人	指	中银资产管理有限公司
运营服务机构	指	中外运瑞达（上海）供应链管理有限公司
原始权益人	指	中国外运股份有限公司
戴德梁行/本公司/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
昆山供应链/产权方/项目公司	指	昆山中外运供应链有限公司
昆山千灯物流项目/估价对象/基础设施项目	指	产权方持有的位于中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

昆山中外运供应链有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、仓库及配套用房的房屋权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年10月10日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑物楼层、建筑面积明细等以产权方提供之《不动产权证书》【苏（2016）昆山市不动产权第0090511号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表及租赁合同复印件等资料为准。

根据产权方提供的资料，于价值时点估价对象已全部对外出租，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

根据产权方提供的资料，产权方与承租方于2025年5月12日签署的《仓库租赁合同》之补充协议二，租赁双方确认将提前续期，续期期限为2027年4月1日至2032年3月31日止，续期租赁期内的租金确定及租金调整标准以届时双方认可的第三方评估机构出具的市场租金及租金增长率为依据。由于续期租赁期内市场租金、租金增长率存在不确定性，基于谨慎原则，本次评估测算中未考虑上述《仓库租赁合同》之补充协议二对市场价值产生的影响，特提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年10月10日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况事项，故无背离实际情况假设。

2.5 不相一致假设

本次估价对象证载土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套用房。根据《房地产估价规范》要求，当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价。

综上，在取得相关自然资源主管部门出具的对于估价对象土地及规划用途无异议的说明材料的前提下，本次按照实际用途进行估价，特此提醒估价说明使用人注意。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中银基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层

法定代表人：章硯

注册资本：人民币10,000.0000万

成立日期：2004年8月12日

营业期限：2004年8月12日至不约定期限

统一社会信用代码：91310000717851 97XF

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业名称：中银资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

法定代表人：赵永东

注册资金：人民币85,000.0000万元整

成立日期：2014年9月10日

统一社会信用代码：913101013123075548

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3.2 产权方概况

企业名称：昆山中外运供应链有限公司

企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

注册地址：江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧

法定代表人：田波

注册资金：2,300万美元

成立日期：2013年6月4日

统一社会信用代码：91320583067626024H

经营范围：供应链服务业务设计咨询，物流管理服务。承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司，物业产权方为昆山中外运供应链有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地　　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5028I

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象中外运昆山千灯仓库，坐落于江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号，由2栋单层仓库、1栋办公楼和物业用房等配套组成，建筑面积共计40,575.55平方米，国有土地使用权面积76,667.10平方米。

3.7.1 实物状况

估价对象坐落于江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号，土地使用权面积为76,667.10平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块现状东侧邻农田，南侧临瞿家路，西侧临黄浦江南路，北侧邻河道。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象地处长三角核心城市苏州东南部，南至东南与上海市接壤，西南与浙江省嘉兴市交界，交通便利。估价对象于2016年建成，现作为高标仓使用，由2栋单层仓库、1栋办公楼和物业用房等配套组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号仓库	16,941.66	16,941.66	高标仓	钢混结构	2016	防火等级：丙二类； 净高：11-13米； 地面荷载：3.0吨/平方米 消防系统：全自动喷淋系统，烟雾报警系统，火灾报警显示仪，可燃气体报警控制器，防爆控制开关等安保设施； 附属设施：包含内置升降平台，外置1.3米升降平台，外置平台宽度5米。
2号仓库	21,224.84	21,224.84	高标仓	钢混结构	2016	
办公楼	1,534.73	1,534.73	办公	钢混结构	2016	共2层，其中L1为简装，L2为毛坯
物业及设备用房	874.32	——	物业及设备用房	钢混结构	2016	——
合计	**40,575.55**	**39,701.23**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	苏（2016）昆山市不动产权第0090511号
权利人	昆山中外运供应链有限公司
共有情况	/
坐落	昆山市千灯镇瞿家路666号
不动产权单元号	320583 108171 GB00001 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/仓储
面积	土地使用权面积76,667.10㎡/房屋建筑面积40,575.55㎡
使用期限	国有建设用地使用权2063年12月22日止
权利其他状况	其中独用土地使用权面积：76,667.10㎡ 制证日期：2016年12月09日
附记	换发证
登记机构	昆山市国土资源局

多幢信息附页

序号	幢编号	幢坐落	规划用途	建筑面积（平方米）	总层数（层）
1	001	昆山市千灯镇瞿家路 666 号	食堂及办公	1,534.73	2
2	003	昆山市千灯镇瞿家路 666 号	设备综合用房	874.32	2
3	004	昆山市千灯镇瞿家路 666 号	2#仓库	21,224.84	1
4	005	昆山市千灯镇瞿家路 666 号	1#仓库	16,941.66	1

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积39,701.23平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为39,701.23平方米，出租率为100%。

（2）历史经营情况

根据委托人提供的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇瞿家路666号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03371号】及相关资料，估价对象近三年营业收入、营业成本、销售费用和管理费用、税金及附加情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入（元）	17,038,984	16,231,292	15,630,023
营业成本（元）	2,513,944	2,956,794	2,531,759
税金及附加（元）	1,944,497	43,534	572,252
管理成本（元）	432,295	566,367	207,206

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；营业收入仅包含租金、管理费、光伏收入；
2. 上述营业成本不包含折旧、摊销，水电能源费；
3. 根据《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇翟家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03371 号】及产权方介绍，2024 年税金及附加较 2022 年及 2023 年增加，主要原因为 2022 年及 2023 年房产税及土地使用税减免。依据相关政策，免征收 2022 年及 2023 年房产税、城镇土地使用税。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为38.97年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(3) 原始权益人及产权方提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【苏（2016）昆山市不动产权第0090511号】复印件

(d) 《分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：越能自（租）第2024010061-XBDJ-KSGYL号】复印件

(e) 《仓库租赁合同》复印件

(f) 原始权益人及产权方提供的其他资料

(4) 委托人提供的相关资料

(a) 《委托人营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇瞿家路666号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第1-03371号】

(b) 北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目，总房屋建筑面积为40,575.55平方米，土地使用权面积为76,667.10平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币205,000,000元（大写人民币贰亿零伍佰万元整），折合单价为5,052元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	40,575.55	76,667.10	收益法	205,000,000	5,052

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
牛会新	1220080020	牛会新	2025年05月13日
田兴	1120210003	田兴	2025年05月13日

3.15 协助估价的人员

李杰、许航

3.16 实地查勘期

二〇二四年十月十日

3.17 估价作业日期

二〇二四年九月十五日至二〇二五年五月十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号，土地使用权面积合计为76,667.10平方米，所在宗地为一宗土地，该地块《不动产权证书》约定四至为：东侧邻农田，南侧临纬二路，西侧临黄浦江路，北侧邻河道，现状四至为：东侧邻农田，南侧临瞿家路，西侧临黄浦江南路，北侧邻河道。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号，地处长三角核心城市苏州东南部，南至东南与上海市接壤，西南与浙江省嘉兴市交界，交通便捷。



★ 估价对象位置示意图

估价对象于2016年建成，现作为高标仓使用，由2栋单层仓库、1栋办公楼和物业用房等配套组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号仓库	16,941.66	16,941.66	高标仓	钢混结构	2016	防火等级：丙二类； 净高：11-13米； 地面荷载：3.0吨/平方米 消防系统：全自动喷淋系统，烟雾报警系统，火灾报警显示仪，可燃气体报警控制器，防爆控制开关等安保设施； 附属设施：包含内置升降平台，外置1.3米升降平台，外置平台宽度5米。
2号仓库	21,224.84	21,224.84	高标仓	钢混结构	2016	
办公楼	1,534.73	1,534.73	办公	钢混结构	2016	共2层，其中L1为简装，L2为毛坯
物业及设备用房	874.32	——	物业及设备用房	钢混结构	2016	——
合计	**40,575.55**	**39,701.23**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于江苏省昆山市千灯镇瞿家路666号，属于昆山市千灯镇，距昆山市中心约18公里，距离昆山站火车站约23公里，驾车约40分钟；距离昆山南站火车站约21公里，驾车约40分钟；距离上海虹桥机场约43公里，驾车约50分钟。

估价对象周边以工业园区为主，包括中外运、京东电子商务物流园、普洛斯千灯物流园、东捷欧洲先进制造产业园、力劲科技工业园、信拳科技园等，产业氛围浓厚。

估价对象周边有沪常高速、S343省道、圣祥东路等多条城市交通主干道，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，教育配套有昆山市千灯中心小学、淞南小学、炎武小学等；医疗配套有昆山市千灯人民医院、昆山市第六人民医院等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积39,701.23平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为39,701.23平方米，出租率为100%。截至价值时点2024年12月31日，估价对象签约租户共计1个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金分析

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为3.24万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.82元/平方米/天。

2）物业管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为1.43万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.36元/平方米/天。

3）其他收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象已签订光伏协议，出租面积为37,000平方米，于2024年3月1日起支付租赁费用，租期为20年，租金单价为4元/平方米/年（含增值税）。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约并起租租户共计1个，为物流业，详情请见下表：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		(平方米)	(年)	起始日期	终止日期
1	租户1	39,701.23	5.00	2022/4/1	2027/3/31

4.1.5.3 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期为 5 年，并且将于 2027 年到期。根据产权方提供《仓库租赁合同》补充协议，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自动续期，续期期限与租赁合同原租赁期限相同（下称“续租期”，自 2022 年 4 月 1 日起每 5 年为一个“租赁期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与租赁合同保持一

致。自动续期次数不限，但原租赁期限加续租期限的总年限不得超过 20 年，否则租赁合同到期后自动失效。自第一个起租日起至租赁合同终止之日止，各租赁期内适用租金调整机制，租金调整标准以届时产权方及承租人认可的第三方评估机构出具的上一租赁期内市场租金的增长率为依据，对当个租赁期内自首个起租日起的租金标准进行调整，之后在该租赁期内继续按该增长率每年增长，以此类推。

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

昆山市位于东经120° 48′～121° 09′、北纬31° 06′～31° 32′，处江苏省东南部、上海与苏州之间。北至东北与常熟、太仓两市相连，南至东南与上海嘉定、青浦两区接壤，西与吴江、苏州交界。东西最大直线距离33公里，南北48公里，总面积931平方公里，其中超过17.51%是水面。



★ 昆山市地理位置

昆山地处中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的长江三角洲，历史悠久，物产丰饶，素有“江南鱼米之乡”美称。昆山是上海经济圈中一个重要的新兴工商城市。根据昆山市统计局，2023年昆山市经济整体呈现稳步增长态势，主导产业支撑有力、服务经济持续增长、新兴动能活跃强劲。2024年上半年实现地区生产总值2,510.88亿元，同比增长6.3%，其中，规上工业总产值达5,530.79亿元，同比增长9.1%，规上工业增加值同比增长11.4%；固定资产投资达536.4亿元，同比增长9.2%；社会消费品零售总额846.35亿元，同比增长3.5%。

《昆山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，“十四五”期间，昆山市将以“产业科创构筑新优势、现代城市支撑新跨越”为主线，从制造之城转型为科创之城；构筑临沪对台桥头堡，把握长三角“一体化”发展国家战略机遇，积极对接长三角生态绿色一体化发展示范区，推进锦淀周一体化发展，打造一体化发展示范区协调区、虹桥商务区配套合作区，主动承接上海功能外溢，推动跨区域协同发展；深化昆山试验区和昆山金改区建设，以产业、金融合作为重点，探索两岸融合发展新路。到2025年，昆山市目标实现地区生产总值达6,000亿元，一般公共预算收入与经济增长基本同步，年均增长6%以上；全社会研发支出占地区生产总值比重达4.5%，累计高新技术企业数超4,000家，全力打造“强富美高”新图景的社会主义现代化建设标杆城市，成为在长三角城市群中具有鲜明特色和影响力的开放创新之城、智慧生态之城、人文魅力之城、和谐幸福之城。

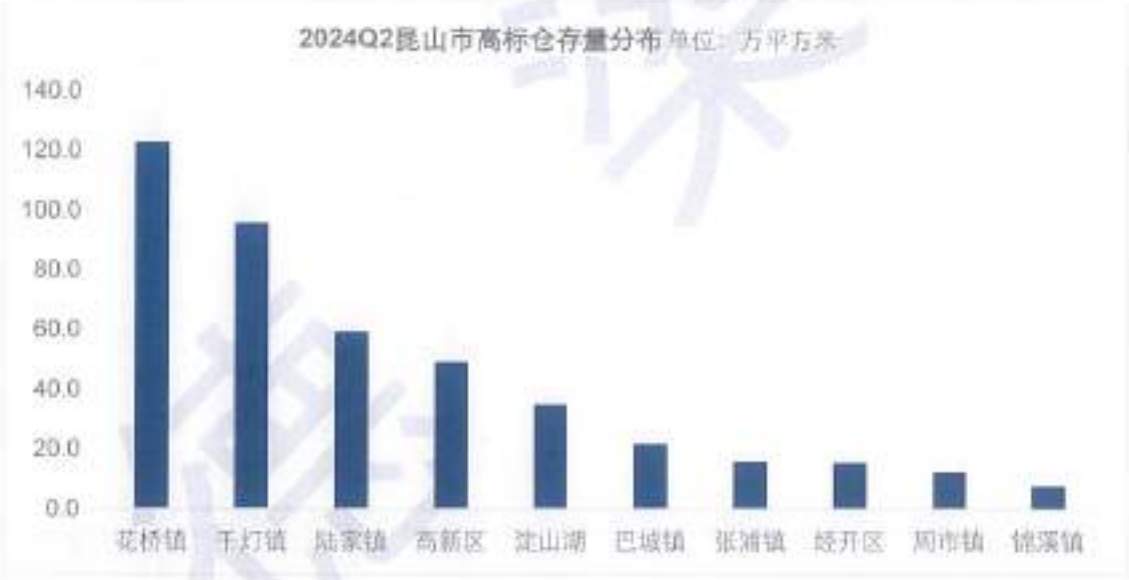
经济运行指标	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
地区生产总值（亿元）	4,045	4,277	4,748	5,007	5,141	2,511
实质 GDP 增长率	6.1%	4.0%	7.8%	1.8%	5.0%	6.3%
人均 GDP（元）	242,576	204,737	225,856	236,330	——	——
第一产业增加值（亿元）	30	31	31	31	31	——
第二产业增加值（亿元）	2,072	2,149	2,463	2,614	2,634	——
第三产业增加值（亿元）	1,942	2,097	2,254	2,361	2,476	——
规模以上工业总产值增速	3.8%	7.8%	12.4%	4.1%	4.5%	9.1%
社会消费品零售总额（亿元）	1,392	1,398	1,626	1,638	1,718	846
进口额（亿美元）	270	295	357	331	352	173
进口额增速	-13.2%	9.2%	21.2%	-7.3%	6.4%	——
出口额（亿美元）	557	574	709	702	727	340
出口额增速	-4.1%	3.0%	23.6%	-1.0%	3.5%	9.2%
居民消费价格指数	——	——	——	——	——	——
常住人口（百万人）	209	209	211	213	214.85	——
常住人口增速	0.3%	0.4%	0.9%	0.6%	1.1%	——
城镇人均可支配收入（元）	69,168	71,519	77,699	80,138	83,921	——
城镇人均可支配收入增速	8.2%	3.4%	8.6%	3.1%	4.7%	——
人均消费支出（元）	34,291	33,768	40,402	41,116	44,398	——
人均消费支出增速	6.3%	-1.5%	19.6%	1.8%	8.0%	——

数据来源：昆山市统计局

4.2.2 昆山市仓储物流不动产市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

昆山市东接上海，西邻苏州市区，凭借良好的区位优势，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求。目前昆山市仓储物流市场已发展至较成熟的阶段，高标仓储物流设施存量较高。截至2024年上半年，高标仓总存量约为432.1万平方米，主要聚集在花桥镇、千灯镇、陆家镇和高新区，主要租户类型为电商及第三方物流等。其中，花桥镇高标仓存量约为122.3万平方米，千灯镇存量约为95.4万平方米，陆家镇存量约为59.0万平方米，高新区存量约为49.0万平方米，四地合计占全市存量面积七成以上。



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场新增供应及分布

由于昆山市近几年仓储物流用地一手供应稀缺，部分开发商寻求通过收购二手工业/仓储用地后改建高标仓的方式开发新项目，未来项目供给有限。据不完全统计，截至2024年上半年，预计未来三年仅有1个新增高标仓项目入市，新增供应量约为22.2万平方米，位于花桥镇。

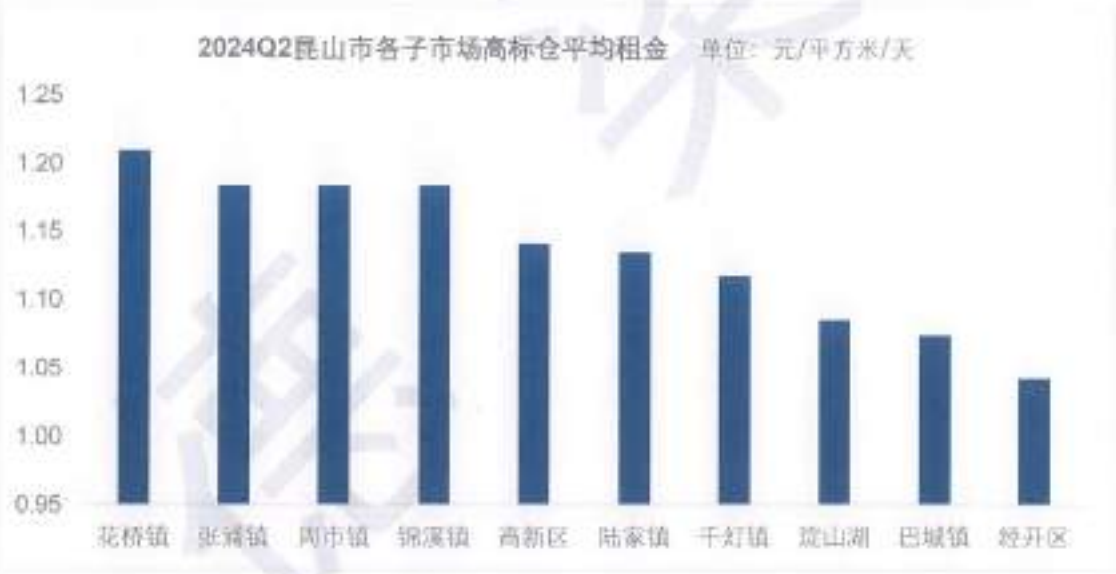
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付时间（年）
易商花桥产业园	易商	花桥镇	约 222,000	2024Q4

数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

受益于昆山市良好的区位，承接上海及苏州外溢的高标仓储需求，昆山市仓储物流市场需求长期维持在较高水平，签约租金年度涨幅在4-5% 左右。2024年上半年，因短期内上海供应量的增加，外溢趋势有所减弱，市场租金承压，平均租金调整为1.15元/平方米/天（含税含管理费，下同）。 但随着自身及周边新增供给有效放缓，昆山市的租金可见回升趋势，预计将逐渐平稳增长。

具体到各子市场来看，花桥镇区位优势明显，需求稳定，平均租金居全市前列，可达到1.21元/平方米/天。千灯镇作为昆山市高标仓主要聚集区之一，平均租金约为1.12元/平方米/天。



数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

受上海新增供应影响，昆山高标仓市场的空置率有所波动，随着周边城市新增供给逐步放缓，至2024年上半年，昆山市高标仓平均空置率约为19.5%。各子市场中，陆家镇因新增供应影响，空置率短期波动升高为47.4%，区域内成熟稳定运营的项目出租率在70%-80%之间，新增项目出租率约为20%；其他子市场空置率也出现波动升高趋势。但昆山良好的区位优势，整体高标仓市场仍然有一定需求，随着新增供应量的放缓，预计空置率将稳步下降。



数据来源：戴德梁行

4.2.3 仓储物流市场相关政策及行业发展规划

《关于促进现代商贸流通业加快发展的政策实施细则》

昆山市商务局；发文时间：2022年12月18日

促进内贸流通业高质量发展：推动流通体系建设。对企业新建成并投入使用的冷链配送设施设备，给予实际建设投资（不含基建）最高50%的补助，每家企业不超过100万。

推动电子商务加快发展：

- 鼓励示范创建。电子商务企业被评为国家级、省级电子商务示范企业的，分别给予20万元、10万元奖励；被认定为国家级、省级电子商务示范性园区（基地）的，分别给予50万元、25万元奖励。
- 培育重点企业。鼓励成长型和规模型电子商务企业发展。在本市注册的独立法人电子商务企业当年经审计的营业收入超过1亿元、5亿元、10亿元、100亿元，并当年实现正增长的，经评审后分别给予10万元、20万元、30万元、100万元奖励。在本市注册的独立法人电子商务企业当年经审计的营业收入超100亿元，同比增幅20%以上的（含）额外一次性奖励50万元，同比增幅50%以上的（含）额外一次性奖励100万元。
- 发展直播电商。支持企业加强直播能力建设，鼓励企业利用短视频、线上直播进行行业、企业和品牌宣传，带动线上销售，营造多元化直播应用场景。对企业新建直

播间按照当年度综合投入的30%，给予最高100万元的一次性奖励。

《关于印发<2022年昆山市转型升级创新发展（现代物流）专项资金项目申报指南>的通知》

昆山市发展和改革委员会；发文时间：2022年9月

专项资金支持对象：在昆山注册设立并依法经营，从事交通运输、供应链管理、综合物流服务等业务的物流企业。申报的物流企业年物流营业收入原则上不低于2,000万元，成长性较强。

专项资金奖励标准：

- 鼓励物流企业加快发展。引导促进物流企业积极拓展市场，加快发展壮大，对发展情况良好，经营规模和经济效益有较大增长的企业，纳入政策支持范围，经评审后，给予一定奖励。
- 鼓励物流企业做大做强。对企业当年度营业收入首超3,000万元的，奖励10万元；首超5,000万元的，奖励20万元；首超1亿元的，奖励40万元；首超2亿元的，奖励80万元；首超3亿元的，奖励120万元；首超5亿元的，奖励200万元。（以上两项政策不同时享受。）
- 鼓励物流企业创建品牌。按照国家《物流企业分类与评估指标》标准，对当年评为国家AAA、AAAA和AAAAA的物流企业分别给予一次性20万元、30万元和50万元奖励。对已获奖励的A级企业取得更高级别认证的，采取补差奖励。

《昆山市“十四五”综合交通运输发展规划》

昆山市人民政府办公室；发文时间：2021年11月

十四五期间，昆山将着力打造现代高效的货运服务体系。依托陆家浜货运场，大力发展多式联运，优化多元物流发展，推动运输结构调整。发展绿色高效物流，推动绿色配送体系，完善物流运输网络，构建集约、高效、绿色、智能的现代化物流运输体系。

完善枢纽加快区域融合

依托区域与城市交通设施的优势，结合昆山城镇产业分布特征，以物流园区为重点，推进各方式物流联运，构建功能完整、层次分明的现代物流体系，形成快速畅达的货运物流集疏运体系。

（1）规划形成“一主十一节点”的货运枢纽布局。货运主枢纽为货场，主要承担市域对外铁路货运集散功能，打造昆山公铁联运主枢纽。十一个物流节点包括4个物流园区、4个物流中心和3个物流站点。其中物流园区包括周市综合物流园区、综保区物流园区、

城南冷链物流园区、千灯商贸物流园区，结合市域进出口贸易、产业基地布局，主要服务全市产业集聚区和商贸集聚区对外货运集散需求；物流中心包括花桥商务城物流中心、城西物流中心、城东物流中心、巴城石牌物流中心，主要服务市域范围内物流需求相对较大地区的货运集散要求；物流站点包括锦溪、周庄和淀山湖物流站，作为物流主枢纽、物流园区和物流中心在城镇生产生活功能、服务上的补充。



货运枢纽示意图

（2）利用高速公路、区域铁路和航道，构筑昆山物流网，加快融入区域物流体系。开展周市作业区内河集装箱码头的前期研究，利用高等级内河航道，大力开行内河港口至太仓港的内河集装箱公共驳运支线，形成干支衔接的内河集装箱航线体系。与苏州西站加强衔接，融入苏州中欧班列的枢纽节点。加强与虹桥、浦东机场以及苏州自贸区的衔

接，推进通关贸易的便利性，全面构建与上海之间水陆空联动的立体化物流体系，提升航空贸易便利化水平。

大力发展货物多式联运

积极推动公铁联运发展。依托陆家浜货场发展公铁联运，加快高效转运场站等配套设施建设，将货场定位为服务全市域的大型铁路综合物流园区，集仓储配送、流通加工、电子商务、展示交易、信息平台、物流金融等功能于一体。

积极推动海江河联运发展。探索与太仓港、上海外高桥保税区港、洋山港等区域港口的海江河联运。

发展多元物流绿色配送

积极推动电商、冷链、危险品和应急物流的发展。畅通线上线下物流服务，提升全市电商物流服务水平，探索放开物流市场限制，提升电商物流国际化水平，加快农村电商物流发展。加快完善冷链物流配套设施，构建食品冷链物流服务体系，培育冷链物流市场，推进冷链全过程管控。

畅通国际进出口物流通道。依托“国家级进出口贸易促进创新示范区”，扶持国际物流产业链和供应链的发展。提升企业货物进出口效率，鼓励江苏飞力达、恒联物流、亚东朗升等重点国际物流企业持续拓展进出口物流全环节服务，利用信息化手段，提升昆山企业货物进出口效率。优化进出口货物运输环境，依托飞力达打造“昆盟通”跨境贸易平台，整合长三角与东盟产业链、供应链资源，优化进出口货物运输环境。

加强配送网络建设。完善三级配送网络，加快构建以综合物流中心、公共配送中心、末端配送网点为支撑的城市配送网络。建立健全以市域物流配送中心、乡镇配送节点和村级末端公共服务站点为支撑的农村配送网络。推动网络、配送中心、末端综合服务网点和自助提货设施的共享共用。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象所在地为物流聚集区，周边高速公路较为密集。估价对象所在工业聚集区域对第三方物流企业、电商企业有一定吸引力。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流、办公及配套用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状的价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地，房屋用途为仓储，现状用途为仓储物流及配套用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，昆山市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象于2016年建成，周边区域为成熟物流园区，难以提取近期类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用本方法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 仓储收入

➢ **仓储收入确定方法**

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积39,701.23平方米，于价值时点已全部对外出租。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ **市场租金**

正常客观情况下仓储物流的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于昆山市千灯镇，是昆山市唯一的化工园区“昆山精细材料产业园”、苏州城乡一体化23个先导乡镇之一、底蕴深厚的文旅名镇。区域内产业聚集度高，氛围好，是头部开发商选址的首选区位。考虑到周边案例充足，我们将可比实例的选取范围控制在估价对象所在区域，选取的案例均为昆山市代表性仓储物流项目，与估价对象具有可比性。此外，考虑到估价对象靠近交通枢纽项目，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）业态类型

估价对象仓库建筑面积达约4.1万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称“高标仓”），建筑标准高，外观大气，承重一般一层大于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比实例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得业态类型具有较强可比性。

3）客群定位

在客群定位层面，估价对象可满足昆山市区的需求。近年来估价对象所在千灯镇大力发展光伏产业集群，核心租户主要为电商企业及第三方物流企业。可比实例与估价对象类似，客群以制造业及第三方物流租户为主，客群定位具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称/坐落			中外运昆山千灯仓库	锦溪镇锦荣路某物流园	千灯镇玉溪中路某物流园	淀山湖镇石洋路某物流园
所在区（县）			千灯镇	锦溪镇	千灯镇	淀山湖镇
交易时间			——	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	1.20	1.25	1.13
交易情况			——	正常交易	正常交易	正常交易
不动产状况	区位状况	产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
	实体状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积（平方米）	10,000 平方米及以上	10,000 平方米及以上	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施较完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施一般
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间昆山市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、租赁面积、建筑物外观、结构、楼龄及保养、设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、净高、承重、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	1.20	1.25	1.13
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实体状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积	1.00	1.00	0.95	0.95
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.00	0.97	1.00
		配套设施设备	1.00	0.95	0.95	1.05
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	0.95	0.88	1.00
修正价格（元/平方米/天）			——	1.14	1.09	1.13

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准单价租金为（1.14+1.09+1.13）/3=1.12元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，此外估价对象办公楼2层为毛坯状态，租金定价有所差异，按简装办公的90%考虑，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
高标仓	0.78	0.34
办公一层-简装	0.78	0.34
办公二层-毛坯	0.71	0.30

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

- **出租率**

历史出租率及价值时点出租率情况

估价对象于2016年建成。根据产权方提供资料，估价对象2022年4月至2024年12月出租率均为100%。截至价值时点，估价对象共签约租户1个，出租率为100%。

根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

估价对象所在区域出租率情况

根据市场调研，估价对象位于昆山市千灯镇，所在区域产业氛围好，交通较便利，物流运输需求稳定。依托着优越的地理位置、高质量的制造业、高新技术产业、多元便捷的交通方式等，出租率长期处于较稳定。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、产权方访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。同时根据对估价对

象自身签约情况，本次评估预计估价对象预测期内在执行租赁合同到期后，仓库出租率按照95%[1]、办公出租率按照90%[2]测算。

➢ **收租损失**

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。根据原始权益人提供资料估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2022 年	100%
2023 年	100%
2024 年	100%

备注：上述收缴率考虑了截至2024年9月30日2024年12月31日的期后收缴情况。

综上，估价对象历史期后收缴率均达100%，且本项目在签署合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。评估机构本着审慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

➢ **增长率分析**

在执行租约租期内租金增长率

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金增长率均为4%。

周边市场情况

估价对象位于昆山市千灯镇，周边工业氛围浓厚，紧邻重要交通枢纽，区位优势明显、产业聚集度高，可满足昆山市各类制造企业及第三方物流的需求，竞争优势明显。根据市场调研，估价对象所在区域为产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为3%-4%。

[1] 预测期内在执行租赁合同期间（2027 年 3 月 31 日之前）出租率按照 100%测算，在执行租赁合同到期后（2027 年 4 月 1 日及以后），出租率按照 95%测算。

[2] 预测期内在执行租赁合同期间（2027 年 3 月 31 日之前）出租率按照 100%测算，在执行租赁合同到期后（2027 年 4 月 1 日及以后），出租率按照 90%测算。

综上，根据估价对象在执行租约租情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，预计估价对象预测期内首年租金增长率为0%，第2年起仓储租金增长率每年为3%。

4.5.1.2 光伏收入

根据委托人及产权方提供资料，估价对象已签订光伏协议，出租面积为37,000平方米，于2024年3月1日起支付租赁费用，租期为20年，租金单价为4元/平方米/年（含增值税）。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

物业管理费支出

单位：万元	2025 年	支出标准
物业管理费	225.39	2025 年全年物业管理费支出标准为 225.39 万元，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供的预测数据，2025年全年物业管理费支出标准为225.39万元，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%。

运营管理费

单位：万元	2025 年	收入占比
运营管理费	35.03	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税。

结合委托人提供的相关资料及同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次运营管理费按照不含增值税运营收入的2.0%测算。

保险费

单位：万元	2025 年	——
保险费	7.15	根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险预计按照 1.00 万元/年缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照 7.15 万元/年测算

备注：上述成本费用含增值税。

根据估价委托人介绍及产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险及公共责任险。根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险按照每年1.00万元缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照7.15万元/年测算，其中财产一切险6.15万元/年，公共责任险1.00万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

资本性支出

单位：万元	2025-2034 年	支出标准
资本性支出	27.74	2025-2034 年资本性支出均为 27.74 万元。

备注：上述费用含增值税。

结合产权方提供的相关资料及结合同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次测算中参考产权方提供的预测数据，经整理，2025-2034年资本性支出按27.74万元/年测算。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得房屋租金收入、物业管理费收入和屋顶光伏收入。一般纳税人取得房屋租金收入、屋顶光伏收入的增值税税率为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。本次测算估价对象运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税，增值税税额仅用于计算附加税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的10%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为5元/平方米/年，本项目土地使用权面积为76,667.10平方米。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的0.1%估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 － 成本费用 － 资本性支出－ 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入（元）	17,515,887	18,387,969
成本费用（元）	2,675,701	2,733,712
税金及附加（元）	1,791,214	1,867,666
运营收入-成本费用-税金及附加（元）	**13,048,972**	**13,786,590**
资本性支出（元）	277,358	277,358
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出（元）	**12,771,614**	**13,509,232**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响。上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

资产周边市场分析：

项目位于昆山市千灯镇瞿家路666号，紧临沪常高速，临近黄浦江南路、圣祥东路、东城大道等重要交通枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如宇培昆山物流园、普洛斯千灯物流园、京东千灯亚洲一号等，工业聚集度高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至2024年，昆山市千灯镇多数仓储物流项目签约租金年增长率约为3-4%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2016年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象所在宗地的土地使用权终止日期为2063年12月22日，于价值时点2024年12月31日，其土地剩余使用年期为38.97年；估价对象于2016年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2024年12月31日，已使用约8年，估价对象剩余经济耐用年限为52年；根据孰短原则，估价对象收益年期为38.97年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.25%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于昆山市千灯镇。区域整体仓储物流园区品质较高，工业氛围良好，仓储租赁需求较为稳定，区域内整体仓储物流项目租赁情况良好，周边有一定数量同类竞品项目，有一定项目竞争风险。此外，估价对象临近沪常高速，交通网络较成熟，区位及交通优势显著，客群辐射范围广。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调1.90%，综合风险报酬率取值为5.40%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率	1.90%

风险因素	报酬率
——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	
报酬率	**7.25%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币205,000,000元，单价为人民币5,052元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国江苏省昆山市千灯镇翟家路666号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目，总房屋建筑面积为40,575.55平方米，土地使用权面积为76,667.10平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币205,000,000元（大写人民币贰亿零伍佰万元整），折合单价为5,052元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	40,575.55	76,667.10	收益法	205,000,000	5,052

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值2.05亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：2.05 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.85	-10%
下降 5%	1.95	-5%
基准	**2.05**	**0%**
增长 5%	2.15	5%
增长 10%	2.25	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值2.05亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：2.05 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	1.99	-3%
下降 0.25%	2.02	-1%
基准	**2.05**	**0%**
增长 0.25%	2.08	1%
增长 0.5%	2.12	3%

5.2 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2024 年 12 月 31 日；按照价值时点与经济行为发生日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。

2. 经济行为：委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金安大道西 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇馨苑路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青三特工投资中心项目	天津市西青区三特庄精武道 16 号	68,167.83	104,745.00
6	中外运成都亚专物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

4. 产权方：「无锡中外运国际物流中心」产权方为物达无锡仓储服务有限公司；

「昆山中外运国际物流中心」产权方为海通智汇昆山仓储服务有限公司；

「金华中外运国际物流中心」产权方为华通（金华）仓储服务有限公司；

「中外运昆山千灯仓库」产权方为昆山中外运物流有限公司；

「中外运天津西青三特国际物流中心」产权方为天津中外运建设仓储服务有限公司；

「中外运成都空港物流中心」产权方为中外运（成都）空港物流有限公司。

5. 委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金。委托人与产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

（1）《企业法人营业执照》

（2）《北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所上海分所关于中国外运股份有限公司开展基础设施 REITs 试点项目申报的法律意见书》》

（3）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03385 号】》

（4）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03387 号】》

（5）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金源大道东 888 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03459 号】》

（6）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇蓬家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03371 号】》

（7）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《大津中外运建合仓储股份有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03742 号】》

（8）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03728 号】》

委托人一：中银基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

委托人二：中银资产管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围：

瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、昆山中外运供应链有限公司、天津中外运建合仓储服务有限公司及中外运（成都）空港物流有限公司分别持有的六处基础设施项目具体范围见下表：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金港大道东 986 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇霍家路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青王稳庄物流中心项目	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

3、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5、原始权益人与产权方之间的关系：

截至价值时点，原始权益人通过中国外运长江有限公司间接持有瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 89%股权、瑞达无锡仓储服务有限公司 89%股权（2023 年 9 月，原始权益人完成了原下属全资子公司中国外运长江有限公司的增资，增资完成后，原始权益人持有中国外运长江有限公司 89%股权，上海长江轮船有限公司持有中国外运长江有限公司 11%股权。但因增资时交易各方约定 REITs 公司的股权不在中国外运长江有限公司增资事项范围内，REITs 项下项目公司通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担，因此中国外运仍享有 REITs 项下项目公司(瑞达智汇昆山仓储服务有限公司和瑞达无锡仓储服务有限公司)100%的权益）；

瑞达（金华）仓储服务有限公司由原始权益人直接持有 100%股权；

原始权益人通过中国外运（香港）控股有限公司间接持有昆山中外运供应链有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运物流投资控股有限公司和诚创有限公司（BVI）间接持有天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运空运发展股份有限公司间接持有中外运（成都）空港物流有限公司 100%股权。

6、原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）其他相关资料

中国外运股份有限公司

2025 年 1 月 6 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、产权方概况：

企业名称：昆山中外运供应链有限公司

企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

注册地址：江苏省昆山市千灯镇黄浦江路东侧、纬二路北侧

法定代表人：田波

注册资金：2,300 万美元

成立日期：2013 年 6 月 4 日

统一社会信用代码：91320583067626024H

经营范围：供应链服务业务设计咨询，物流管理服务，承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理。普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

中国江苏省昆山市千灯镇瞿家塘 666 号「中外运昆山千灯仓库」仓储物流项目，其

体范围见下表：

项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇瞿家路 666 号	40,575.55	76,662.10

4、**价值时点**：

2024 年 12 月 31 日。

5、**可能影响评估工作的重大事项说明：**

无

6、**产权单位承诺：**

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、**提供的主要文件或者资料：**

（1）《企业法人营业执照》

（2）《不动产权证书》【苏（2016）昆山市不动产权第 0090511 号】复印件

（3）《分布式屋顶光伏项目合作协议》【协议编号：越能自（租）第 2024010061-XBDJ-KSGYL 号】复印件

（4）《仓库租赁合同》复印件

（5）其他相关资料

昆山中外运供应链有限公司

2025 年 月 日

5.4　委托人和产权方营业执照

营业执照

(副 本)

中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 91310000717851970F

证照编号 00000002201711150008

名　　称	中银基金管理有限公司
类　　型	有限责任公司(中外合资)
住　　所	中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层
法定代表人	章砚
注册资本	人民币10000.0000万
成立日期	2004年8月12日
营业期限	2004年8月12日 至不约定期限
经营范围	基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关 上海市工商行政管理局

2017年 11月15日

统一社会信用代码

91310101312307554S

证照编号：01000000202409130070

营业执照

（副本）

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中银资产管理有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　赵永东

经营范围　特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本　人民币85000.0000万元整

成立日期　2014年09月10日

住　　所　上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2024 年 09 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

编号 220583000202212230002

统一社会信用代码

91320583067026024H (1/1)

营业执照

（副本）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　昆山中外运供应链有限公司

类　　型　有限责任公司（港澳台法人独资）

法定代表人　王旅

经营范围　供应链服务业务设计咨询，物流管理服务，承办海运、陆运、空运进出口货物国际运输代理，普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务及相关信息处理服务和有关咨询服务；文化用品，汽车零配件，化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品），建筑材料（不含钢材），金属材料（不含贵金属），五金交电的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请），道路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　2300万美元

成立日期　2013年06月04日

住　　所　江苏省昆山市千灯镇淀浦西路东侧、环二路北侧

登记机关　昆山市市场监督管理局

2022 年 12 月 23 日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

5.5　物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况及周围环境


园区入口


仓库外观


仓库外观


仓库内部


仓库内部


仓库内部



北至河道



西至黄浦江南路



南至瞿家路



东至农田

5.7 估价对象权属证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

中华人民共和国国土资源部监制

编号No D 32003878847

苏（ 2018 ） 昆山市 不动产权第 0000511 号

权利人	昆山中外运供应链有限公司
共有情况	
坐　落	昆山市千灯镇建设路600号
不动产单元号	320583 108171 G00001 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权 房屋所有权
权利性质	出让
用　途	仓储用地 仓储
面　积	土地使用权面积:70837.10㎡ 其中建筑面积40975.95㎡
使用期限	国有建设用地使用权2067年12月29日止
权利其他状况	其中住用土地使用权面积：70837.10㎡

附　记

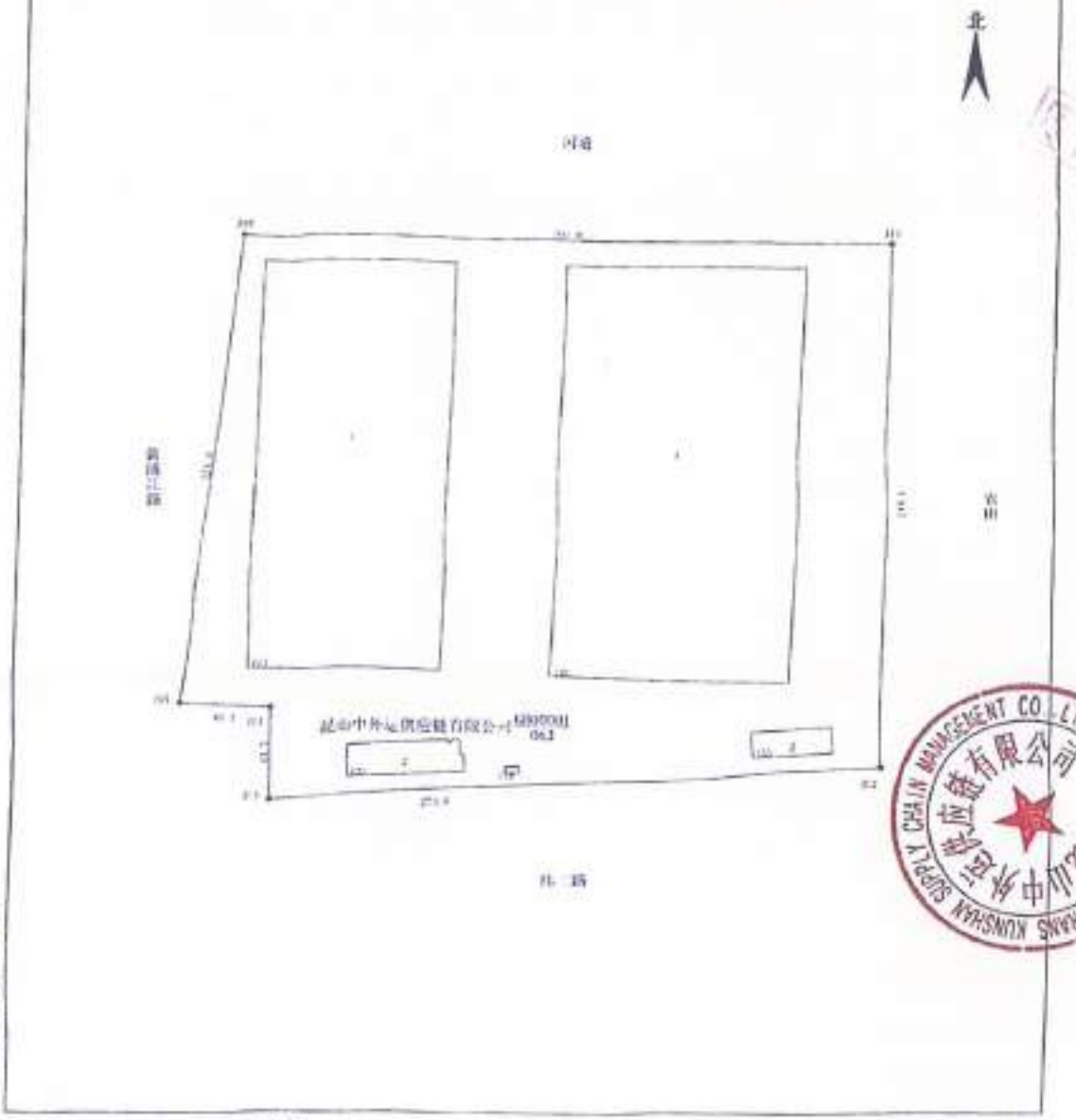
昆山中外运供应链有限公司 KUNSHAN SUPPLY CHAIN MANAGEMENT CO.,LTD. 3208837902845

宗 地 图

单位：m, m^2

宗地代码：320583108171GB00001　　土地权利人：昆山中外运供应链有限公司

所在图幅编号：55.00-29.75 等　　宗地面积：76667.10



昆山中外运供应链有限公司 SINOTRANS KUNSHAN SUPPLY CHAIN MANAGEMENT CO.,LTD

2016年11月24日解析法测绘界址点

制图日期：2016年11月24日

审核日期：2016年11月24日

1:2500

制图者：王丽琴

审核者：周　鑫

昆山市不动产登记中心

多幢项目信息列表

不动产单元号：320583108171GB00001100010001

序号	幢编号	幢坐落	规划用途	房屋建筑面积(㎡)	总层数
1	001	昆山市千灯镇顾家路665号	食堂及办公楼	1534.73	2
2	002	昆山市千灯镇顾家路665号	设备综合用房	874.32	2
3	003	昆山市千灯镇顾家路665号	冷仓库	21224.84	1
4	004	昆山市千灯镇顾家路665号	干仓库	10911.66	1

年11月24日
日期：2016
日期：2016

昆山中外运供应链有限公司 SINOTRANS KUNSHAN SUPPLY CHAIN MANAGEMENT CO.,LTD 320583790284

5.8　估价机构营业执照



5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字[illegible]0200022

企业名称：[illegible]

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：[illegible]

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[illegible]

发证日期：[illegible]

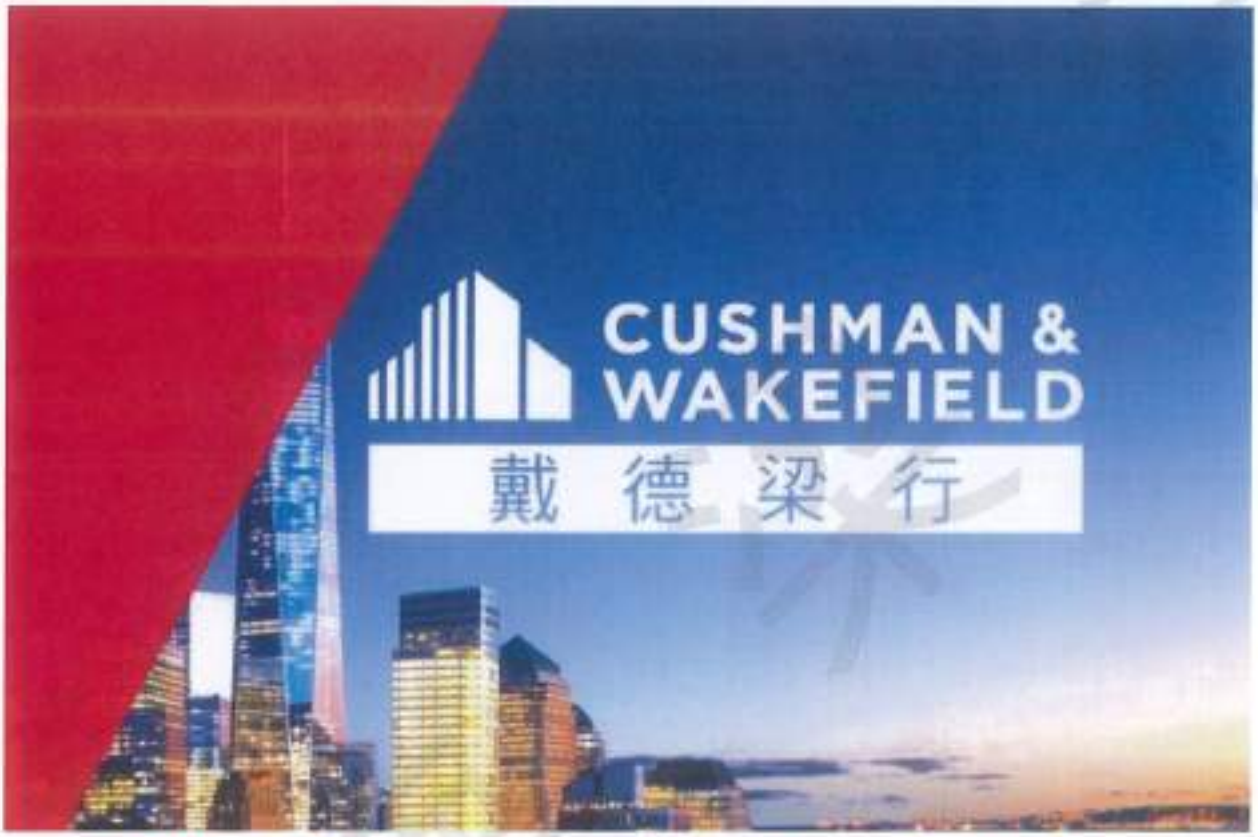
5.10 估价人员相关专业执业资格



姓名 Full name
牛会新
性别 Sex
女
身份证件号码 ID No.
120224197906304627
注册号 Registration No.
1220080020
执业机构 Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司天津分公司
有效期至 Date of expiry
2026-06-01
持证人签名 Holder's signature
牛会新

姓名 Full name
田庆
性别 Sex
男
身份证件号码 ID No.
110111199302184038
注册号 Registration No.
120210003
执业机构 Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 Date of expiry
2027-01-09
持证人签名 Holder's signature
田庆

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 05 月 13 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目市场价值

估价委托人：

中银基金管理有限公司

中银资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

王珺（1220200013）　　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

2025 年 05 月 13 日

估价报告编号：

粤戴德梁行 F/BJD2/2505/1093-5/JL/AW

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中银基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区银城中路 200 号中银大厦 45 层
中银资产管理有限公司
上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室

敬启者：

关于：中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目，总建筑面积为 66,167.83 平方米，土地使用权面积为 104,745.00 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 248,000,000 元（大写人民币贰亿肆仟捌佰万元整），折合单价为 3,748 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运天津西青王稳庄物流中心项目	66,167.83	104,745.00	收益法	248,000,000	3,748

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 05 月 13 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

		中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目
评估委托人	：	中银基金管理有限公司 中银资产管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	天津中外运建合仓储服务有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目，包含《天津市房地产权证》【房地证津字第 111011522791 号】项下建筑面积为 66,167.83 平方米用途为仓储的房屋所有权及共计 104,745.00 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	估价对象由一宗地构成，土地用途均为仓储用地，终止日期为 2064 年 11 月 9 日
物业概况	：	估价对象于 2015 年建成，由 4 栋单层仓库、1 栋办公楼和物业用房等配套组成
土地使用权面积	：	104,745.00 平方米
建筑面积	：	66,167.83 平方米
可租赁面积	：	65,044.16 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 248,000,000 元 (大写人民币贰亿肆仟捌佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
   3.1 委托人概况 7
   3.2 产权方概况 8
   3.3 委托人与产权方之间的关系 8
   3.4 报告使用人 8
   3.5 估价机构 8
   3.6 估价目的 9
   3.7 估价对象 9
   3.8 价值时点 12
   3.9 价值类型 12
   3.10 估价依据 12
   3.11 估价原则 14
   3.12 估价方法 15
   3.13 估价结果 16
   3.14 注册估价师 17
   3.15 协助估价的人员 17
   3.16 实地查勘期 17
   3.17 估价作业日期 17
4. 估价技术报告 18
   4.1 估价对象描述与分析 18
   4.2 市场背景分析 21
   4.3 最高最佳利用分析 32
   4.4 估价方法适用性分析 33
   4.5 估价测算过程 35
   4.6 估价结果确定 47
5. 附录 48
   5.1 估值敏感性分析及压力测试 48
   5.2 委托评估函 49
   5.3 企业关于评估的有关事项说明 50
   5.4 委托人和产权方营业执照 51
   5.5 物业位置图 52
   5.6 估价对象内外部状况及周围环境 53
   5.7 估价对象权属证明 55
   5.8 估价机构营业执照 56
   5.9 估价机构相关资质证明 57
   5.10 估价人员相关专业执业资格 58

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划
委托人/基金管理人/中银基金	指	中银基金管理有限公司
委托人/计划管理人/中银资管	指	中银资产管理有限公司
运营服务机构	指	中外运瑞达(上海)供应链管理有限公司
原始权益人	指	中国外运股份有限公司
戴德梁行/本公司/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
天津建合/产权方/项目公司	指	天津中外运建合仓储服务有限公司
天津建合物流项目/估价对象/基础设施项目	指	产权方持有的位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目
本估价报告	指	《中国天津市西青区王稳庄镇新源道16号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

天津中外运建合仓储服务有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、仓库及配套用房的房屋权属登记，取得《天津市房地产权证》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年10月8日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑物楼层、建筑面积明细等以产权方提供之《天津市房地产权证》【房地证津字第111011522791号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表及租赁合同复印件等资料为准。

根据产权方提供的资料，估价对象可出租面积65,044.16平方米，于价值时点估价对象已全部对外出租，已出租面积为65,044.16平方米。本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

根据产权方提供的资料，产权方与承租方于2025年5月12日签署的《仓库租赁合同》之补充协议二，租赁双方确认将提前续期，其中3#、4#仓库及办公楼第一、二、三、四、五层的续期期限为2028年4月1日至2033年3月31日止，3#、4#仓库的续期期限为2028年8月1日至2033年7月31日止，续期租赁期内的租金确定及租金调整标准以届时双方认可的第三方评估机构出具的市场租金及租金增长率为依据。由于续期租赁期内市场租金、租金增长率存在不确定性，基于谨慎原则，本次评估测算中未考虑上述《仓库租赁合同》之补充协议二对市场价值产生

的影响，特提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年10月8日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

根据委托人及产权方提供资料，估价对象已签订光伏协议，出租面积合计为58,000平方米，项目分两期执行，其中一期出租面积为40,500平方米，一期自2023年11月10日起支付租金，二期出租面积为17,500平方米，二期自项目并网之日或2024年10月1日起（孰早者为准）预收租金，租期为20年，租金单价为4.0元/平方米/年（含增值税）；另根据产权方介绍，二期不

会执行。本次评估仅考虑上述一期光伏租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况事项，故无背离事实际情况项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价对象证载土地用途为仓储用地，房屋规划用途为非居住，实际用途为仓储物流、配套办公及配套用房。根据《房地产估价规范》要求，当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价。

综上，在取得相关自然资源主管部门出具的对于估价对象土地及规划用途无异议的说明材料的前提下，本次按照实际用途进行估价，特此提醒估价说明使用人注意。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进

行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中银基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层

法定代表人：章砚

注册资本：人民币10,000.0000万

成立日期：2004年8月12日

营业期限：2004年8月12日至不约定期限

统一社会信用代码：91310000717851197XF

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业名称：中银资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

法定代表人：赵永东

注册资本：人民币85,000.0000万元整

成立日期：2014年9月10日

统一社会信用代码：913101013123075548

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3.2 产权方概况

企业名称：天津中外运建合仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（外国法人独资）

注册地址：天津市西青区王稳庄镇新源道16号402室

法定代表人：王宇

注册资金：贰仟万美元

成立日期：2013年10月30日

统一社会信用代码：911201110796290890

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司，物业产权方为天津中外运建合仓储服务有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地　　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号，由4栋单层仓库、1栋办公楼和物业用房等配套构成的不动产，建筑面积共计66,167.83平方米，国有土地使用权面积104,745.00平方米。

3.7.1 实物状况

估价对象位于西青区王稳庄镇新源道16号，土地使用权面积合计为104,745.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块现状东侧临盛达一支路，南侧临新源道，西侧临规划路，北侧邻天津万通实业有限公司。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通暖、通燃气。

估价对象位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号，属王稳庄镇赛达工业园范围内，紧临荣乌高速、长深高速、津晋高速，是联系南北方、沟通东西部的主要枢纽，地理位置优越，交通发达。估价对象于2015年建成，现作为高标仓使用，由4栋仓库、1栋办公楼和物业用房组成，其中仓库均为单层库，办公为5层。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号仓库	17,658.36	17,514.54	高标仓	钢结构	2015	防火等级：丙二类；净高：10.5米；地面荷载：4.0吨/平方米；消防系统：湿式消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统；附属设施：包含1.35米高液压式升降平台、6米宽雨棚
4号仓库	17,658.36	17,658.36	高标仓	钢结构	2015	
3号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
2号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
配套用房	98.41	98.41	配套用房	钢混结构	2015	——
办公楼	5,920.38	5,900.38	配套办公	钢混结构	2015	共5层为简装
配套用房	577.96	284.55	配套用房	钢混结构	2015	——
消防水泵房	666.44	——	地下消防水泵房	钢混结构	2015	——
合计	**66,167.83**	**65,044.16**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《天津市房地产权证》，有关内容摘录如下：

权证号		房地证津字第 111011522791 号					
权利人		天津中外运建合仓储服务有限公司					
坐　落		西青区王稳庄镇新源道 16 号					
地　号		120111106006074000 西青字 17-47					
图　号		4306-523-13.14.15，4305-523-2.3					
土地状况	权属性质	国有					
	用途	仓储用地					
	使用权类型	出让					
	取得价格	/					
	终止日期	2064-11-09					
	使用权面积	104,745 ㎡，其中独用面积 104,745 ㎡					
房屋状况	产别	港澳台产					
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（㎡）	设计用途
	1-	-	钢混	1	1	98.41	非居住
	2-	-	钢混	5	1-5	5,920.38	非居住
	3-	-	钢混	1	1	577.96	非居住
	4-	-	钢混	2	-1-1	666.44	非居住
	5-	-	钢	1	1	17,658.36	非居住
	6-	-	钢	1	1	17,658.36	非居住
	7-	-	钢	1	1	11,793.96	非居住
	8-	-	钢	1	1	11,793.96	非居住
记事		宗地代码：120111009005GB00211					
填发单位		天津市房地产登记发证交易中心					
登记日期		2015-09-21					

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积65,044.16平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为65,044.16平方米，出租率为100%。

（2）历史经营情况

根据委托方提供的《天津中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第1-03742号】及相关资料，估价对象近三年营业收入、营业成本、销售费用和管理费用、税金及附加情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入（元）	22,539,801	22,055,145	22,030,295
营业成本（元）	3,110,486	3,140,652	2,862,393
税金及附加（元）	2,204,155	2,410,537	2,549,882
管理成本（元）	500,484	607,101	432,988

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；营业收入仅包含租金、管理费、光伏收入；
2. 上述营业成本不包含折旧、摊销，水电能源费；
3. 根据《天津中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03742 号】及产权方介绍，2023 年及 2024 年税金及附加较 2022 年减少，主要原因为土地使用税减免。依据相关政策，估价对象 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为非居住，实际用途为仓储物流、配套办公及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为39.86年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(3) 原始权益人及产权方提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《天津市房地产权证》【房地证津字第111011522791号】复印件

(d) 《分布式光伏发电屋顶租赁合同》及补充协议复印件

(e) 《仓库租赁合同》及补充协议复印件

(f) 原始权益人及产权方提供的其他资料

(4) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第1-03742号】

(b) 北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《天津市房地产权证》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流、配套办公及配套用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国天津市西青区王稳庄镇新源道16号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目，总建筑面积为66,167.83平方米，土地使用权面积104,745.00平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币248,000,000元（大写人民币贰亿肆仟捌佰万元整），折合单价为3,748元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运天津西青王稳庄物流中心项目	66,167.83	104,745.00	收益法	248,000,000	3,748

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王珺	1220200013	王珺	2025年05月13日
田兴	1120210003	田兴	2025年05月13日

3.15 协助估价的人员

李杰

3.16 实地查勘期

二〇二四年十月八日

3.17 估价作业日期

二〇二四年九月十五日至二〇二五年五月十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于西青区王稳庄镇新源道16号，土地使用权面积合计为104,745.00平方米，所在宗地为一宗土地，该地块出让合同约定四至为：东侧临盛达一支路，南侧临新源道，西侧临盛兴路，北侧邻空地，现状四至为：东侧临盛达一支路，南侧临新源道，西侧临规划路，北侧邻天津万通实业有限公司。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通暖、通燃气。

4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号，属王稳庄镇赛达工业园范围内，紧临荣乌高速、长深高速、津晋高速，是联系南北方、沟通东西部的主要枢纽，地理位置优越，交通发达。



估价对象位置示意图

中外运天津西青王稳庄物流中心于2015年建成，现作为高标仓使用，由4栋仓库、1栋办公楼和物业用房组成，其中仓库均为单层库，办公为5层。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号仓库	17,658.36	17,514.54	高标仓	钢结构	2015	防火等级：丙二类；净高：10.5米；地面荷载：4.0吨/平方米；消防系统：湿式消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统；附属设施：包含1.35米高液压式升降平台、6米宽雨棚
4号仓库	17,658.36	17,658.36	高标仓	钢结构	2015	
3号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
2号仓库	11,793.96	11,793.96	高标仓	钢结构	2015	
配套用房	98.41	98.41	配套用房	钢混结构	2015	——
办公楼	5,920.38	5,900.38	配套办公	钢混结构	2015	共5层为简装
配套用房	577.96	284.55	配套用房	钢混结构	2015	——
消防水泵房	666.44	——	地下消防水泵房	钢混结构	2015	——
合计	**66,167.83**	**65,044.16**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号，距天津市中心约30公里，距天津站距离约35公里，驾车约1小时；距天津滨海国际机场距离约45公里，驾车约1小时。

估价对象周边包括中外运、赛达工业园、普洛斯天津普金物流园、嘉民西青物流园等，产业氛围浓厚。

估价对象临新源道，周边有荣乌高速、长深高速、津晋高速等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，教育配套设施有王稳庄镇中心小学等；医疗配套有王稳庄医院及社区卫生服务站。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积65,044.16平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为65,044.16平方米，出租率为100%。截至价值时点2024年12月31日，估价对象签约租户共计1个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金分析

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为4.36万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.67元/平方米/天。

2）物业管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为1.87万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.29元/平方米/天。

3）光伏租金收入

根据委托人及产权方提供资料及介绍，估价对象签订光伏协议，出租面积为40,500平方米，自2023年11月10日起支付租金，租期为20年，租金单价为4.0元/平方米/年（含增值税）。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计1个，为物流业，详情请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户1	35,735.66	5.00	2023年4月1日	2028年3月31日
		29,308.50	5.00	2023年8月1日	2028年7月31日

4.1.5.3 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期为5年，并且均将于2028年到期。根据产权方提供资料及签订之补充协议，租赁期届满前，除承租人提前十二个月告知不续期外，租赁合同应自

动续期，续期期限与租赁合同原租赁期限相同（下称“续租期”，其中3#、4#仓库及办公楼第一、二、三、四、五层自2023年4月1日起每5年为一个“租赁期”，1#、2#仓库自2023年8月1日起每5年为一个“租赁期”）。续租期届满后，除非承租人提前十二个月告知不再续期，前述续租机制将继续适用，且续租期内所有主要条款原则上应与租赁合同保持一致。自动续期次数不限，但原租赁期限加续租期限的总年限不得超过20年，否则租赁合同到期后自动失效。自第一个起租日起至租赁合同终止之日止，各租赁期内适用租金调整机制，租金调整标准以届时产权方及承租人认可的第三方评估机构出具的上一租赁期内市场租金的增长率为依据，对当个租赁期内自首个起租日起的租金标准进行调整，之后在该租赁期内继续按该增长率每年增长，以此类推。

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

天津位于东经116° 43′ ~118° 04′、北纬38° 34′ ~40° 15′，地处华北平原东北部，东临渤海，北依燕山。北至西北与北京市通州区相接，东北与河北唐山市交界，南至西南与河北沧州市接壤。东西最大直线距离117公里，南北189公里，总面积11,966.45平方公里，海岸线长度154公里。



天津市地理位置

在《京津冀协同发展规划纲要》中，天津被视为拱卫京畿的要地和门户，与首都北京、河北省相邻，构成了京津冀三位一体协调发展的主要一环，承接北京非首都职能，带动河北发展，核心功能定位是全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区。依其定位，天津市有四大优势支柱产业，分别是航空航天

产业、高端装备产业、汽车产业、石油石化产业，同时制定政策积极推动制造业高质量发展。2024年上半年天津市地区生产总值为8,191.12亿元，按不变价格计算，同比增长4.9%。规模以上工业增加值同比增长4.4%。固定资产投资（不含农户）同比增长5.0%，其中民间投资增长12.5%。

《天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，"十四五"期间，天津市将坚持推动京津冀协同发展，主动服务北京非首都功能疏解，主动服务雄安新区建设，对接京津冀世界级城市群建设，增强服务辐射功能，基本实现"一基地三区"功能定位；北方国际航运枢纽地位更加凸显，智慧港口、绿色港口建设实现重大突破。到2025年，新一代信息技术形成5,000亿级产业集群，装备制造、汽车制造、石油化工分别形成3,000亿级产业集群，新材料、现代冶金、轻工纺织分别形成2,000亿级产业集群，生物医药、新能源分别形成1,000亿级产业集群，航空航天产业形成500亿级产业集群；制造业增加值占地区生产总值的比重达到25%，工业战略性新兴产业增加值占规模以上工业增加值比重达到40%。在2035年的远景目标中，天津市的城市经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，"一基地三区"城市功能和优势更加凸显，"津城""滨城"双城格局全面形成。

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
地区生产总值（亿元）	13,363	14,055	14,008	15,695	16,311	16,737	8,191
实质 GDP 增长率	3.4%	4.8%	1.4%	6.6%	1.0%	4.3%	4.9%
人均 GDP（元）	95,689	101,557	101,068	113,732	119,235	122,752	——
第一产业增加值（亿元）	175	185	210	225	273	267	81
第二产业增加值（亿元）	4,835	4,947	4,912	5,854	6,039	5,983	2,798
第三产业增加值（亿元）	8,352	8,923	8,886	9,615	9,999	10,486	5,312
规模以上工业增加值增速	2.4%	3.4%	1.6%	8.2%	-1.0%	3.7%	4.4%
社会消费品零售总额（亿元）	4,231	4,218	3,583	3,770	3,572	3,822	——
进口额（亿元）	737	629	616	726	696	——	——
进口额增速	6.3%	-14.8%	-2.0%	17.1%	-4.2%	——	——
出口额（亿元）	488	438	444	600	572	——	——
出口额增速	12.0%	-10.3%	1.3%	35.2%	-4.6%	——	——
居民消费价格指数	2.0%	2.7%	2.0%	1.3%	1.9%	0.4%	0.3%

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Q2
常住人口（百万人）	13.83	13.85	13.86	13.73	13.63	13.64	——
常住人口增速	-1.9%	0.1%	0.1%	-0.9%	-0.7%	0.1%	——
城镇人均可支配收入（元）	42,976	46,119	47,659	51,486	53,003	55,355	27,874
城镇人均可支配收入增速	6.7%	7.3%	3.3%	8.0%	2.9%	4.4%	4.6%
人均消费支出（元）	29,903	31,854	28,461	33,188	31,324	——	——
人均消费支出增速	7.4%	6.5%	-10.7%	16.6%	-5.6%	——	——

数据来源：天津市统计局

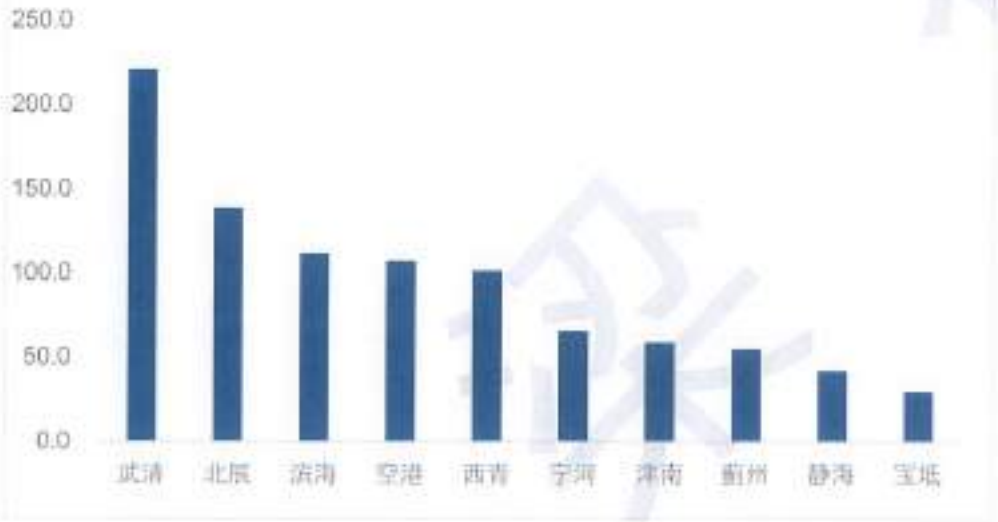
4.2.2 天津市仓储物流不动产市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

天津市在过去的二十多年经历了经济和工业的快速发展，从主要满足本地工业品的配送仓储，到配合京津冀发展，确立“北方国际航运核心区”的定位，承接首都的高标仓需求外溢，推动了天津市现代物流业的发展。天津市物流市场已发展进入较成熟阶段，高标仓物流设施存量较高，截至2024年上半年，天津市高标仓总存量达933.0万平方米。

分区域来看，目前天津市存量主要聚集在武清、北辰、滨海、空港及西青区域，主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。武清紧邻北京，近年发展迅速，高标仓存量约为221.1万平方米，大幅领先其他区域，约占总存量的24%；北辰、滨海、空港西青及西青的存量紧随其后，分别约为139.0万平方米、111.7万平方米、107.3平方米和101.8万平方米。

2024Q2天津市高标仓存量分布 单位：万平方米



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场新增供应及分布

天津市在过去6年间有较充足的仓储物流用地供应，在2019-2023年间迎来较多高标仓供应，入市面积约470万平方米。目前，天津市在建及待建高标仓项目供应量有所下降，据不完全统计，截至2024年上半年，未来三年预计将有8个项目新增入市，供应量约82.87万平方米，多位于武清及蓟州。

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付时间（年）
嘉民宝坻现代产业园	嘉民	宝坻区	约 72,000	2025 年
宝供（天津）国际商贸物流园	宝供	北辰区	约 94,000	2026 年
丰树蓟州国际食品智能制造产业园	丰树	蓟州区	约 220,000	2025 年
普洛斯武清高村物流园	普洛斯	武清区	约 110,000	2024Q4
万纬万武物流园	万纬	武清区	约 96,000	2027 年
乐歌天津泰达物流园二期	乐歌	滨海新区	约 110,000	2024Q4
安博津南物流园 B 区	安博	津南区	约 113,700	2027 年
宝湾天津武清物流园	宝湾	武清区	约 13,000	2025 年

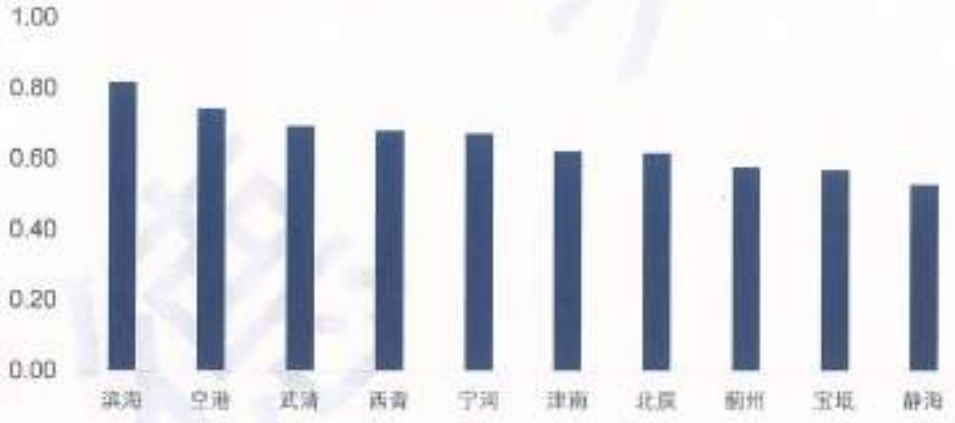
数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

受大量新增供应影响，天津高标仓空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现下降趋势，2024年上半年平均租金约为0.68元/平方米/天（含税含管理费，下同）。随着经济逐渐回暖，电商、第三方物流及制造业需求预计可稳定增长，带动空置面积稳步去化，租金可见回升趋势。

具体到各子市场来看，滨海和空港得益于其离机场及港口等重要交通枢纽较近的区位优势，平均租金领先全市，分别为0.82元/平方米/天、0.74元/平方米/天，武清、西青及宁河作为高标仓聚集区，平均租金分别约为0.69元/平方米/天、0.68元/平方米/天、0.67元/平方米/天。西青区近邻天津中心城区，交通网络四通八达。区域内需求主要以城市配送为主，长期来看，随着天津市消费市场增长，租金仍有一定增长空间。

2024Q2天津市高标仓各子市场平均租金 单位：元/平方米/天

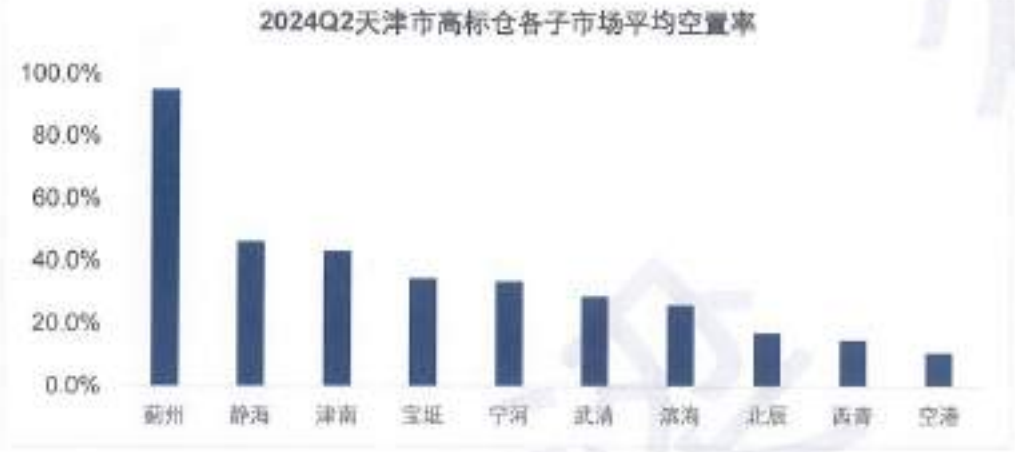


数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

受新增供应量影响，天津市空置水平整体有所上升，至2024年上半年约为29.1%。天津市未来新增供应有所减少，随着需求逐步回暖，空置面积可稳步去化，空置率也将稳中有降。

各子市场中，蓟州、静海区域内近年有较多新增供应入市，空置率居高，分别为95.0%、46.4%；西青区域高标仓发展较早、需求以城市配送为主，在与其他新兴市场的竞争中优势不明显，空置率较高，达14.6%。西青区域短期内新增供应有限，空置率预计将有所下降。



数据来源：戴德梁行

4.2.3 仓储物流市场相关政策及行业发展规划

《天津市推进现代流通体系建设的实施方案》

发文日期：2022年09月

到2025年，全市流通网络和服务体系更加健全，流通业态模式更加丰富多元，流通市场主体不断壮大，现代流通秩序更加有序规范，北方国际航运枢纽地位更加凸显，区域商贸流通枢纽功能显著增强，金融信用支撑能力明显提升。

打造现代物流网络体系

优化大物流网络布局，加快构建“通道+枢纽+网络”的现代物流网络体系，积极融入国家“四横四纵”物流大通道，统筹推进空港型和海港型国家物流枢纽建设，积极规划布局生产服务型和商贸服务型国家物流枢纽，加快布局形成由“物流园区、物流中心、城乡配送点”构成的三级物流设施网络体系。推进物流设施数字化，推动物流枢纽、物流园区（中心）、骨干冷链物流基地等重要物流节点数字化改造升级，打造一批智慧枢纽和数字物流园区（基地）。积极培育现代物流重点业态，重点发展冷链物流、商贸物流、快递物流、农村物流、特种物流、应急物流等业态，推动物流产业集群集聚发展。加快培育物流新业态，发展保税物流、逆向物流，推动物流、快递等企业与制造企业合作，引导专业化物流企业为其量身定做供应链管理库存、线边物流、供应链一体化服务等物流解决方案。

提升现代交通服务流通功能

打造多式融合综合立体交通体系。依托“海、空、铁、邮”四大综合立体交通主枢纽，加快构建现代化综合立体交通网。推进交通运输数字化，加快5G、大数据、云计算、工

业互联网、人工智能、区块链等新一代信息技术在交通运输领域应用，推进智慧海港建设，推进智慧空港建设，推进智慧交通建设。推动交通运输绿色低碳转型，优化货物运输结构，推动天津港加快“公转铁”、“散改集”和海铁联运发展，加强货运车辆适用的充电桩、加氢站及船舶适用的岸电设施、液化天然气（LNG）加注站等配套布局建设。加快推进多式联运发展，打造多式联运枢纽，实施新港北集装箱中心站等铁路场站扩能改造，完善海铁、公铁多式联运和换装转运设施，培育多式联运经营主体，推进“一单制”，丰富“门到门”一体化联运服务产品。

《天津市综合交通运输“十四五”规划》

发文日期：2021年08月

“十四五”期间交通运输发展目标是基本建成海空两港链接全球、世界一流，公铁两网密接京冀、覆盖城乡，城市交通快慢有序、公交优先的现代化高质量综合立体交通网，形成枢纽国际化、京津同城化、津滨便捷化、城乡一体化的交通格局，交通强市建设取得明显成效。

建设智慧绿色、世界一流的国际海港枢纽

着力提升港口能级，推进智慧港口、绿色港口建设实现重大突破，完善集疏运体系，提升口岸营商环境和航运服务水平，加快形成“东疆港区高端多元发展，南疆、北疆港区优化提升发展，大沽口、高沙岭和大港港区港产联动发展”的格局。到2025年，集装箱吞吐量达到2,200万标准箱，国际航运中心排名进入前20位，建成智慧绿色、居世界前列的海港枢纽。

建设立体畅达、辐射全球的国际航空枢纽

落实天津滨海国际机场总体规划和加快推进中国国际航空物流中心建设实施方案，着力提升航空基础设施和空域保障能力，巩固提升天津滨海国际机场区域航空枢纽地位，大力推进国际航空物流中心建设。

建设密接京冀、通达全国的区域铁路枢纽

立足打造国家级客、货铁路枢纽，强化京津间多通道高效联系，积极推进市域（郊）铁路建设，承接北京非首都货运铁路功能外迁。到2025年，高铁城际里程达到470公里，铁路网总里程突破1,500公里，基本实现京津雄30分钟通勤、京津冀主要城市1小时通达。

建设广泛覆盖、服务优质的公路交通体系

推动公路发展由规模扩张为主向服务提质、管理提效转变，构建外通内畅、广泛覆盖的公路网络，打造安全舒适、便利共享的公路出行服务，建成“四好农村路”标杆城市。到2025年，公路总里程达到1.6万公里，高速公路、普通国省道分别达到1,360公里、2,800

公里，基本形成市域城镇间“0.5至1小时交通圈”、京津雄核心城市“1至1.5小时交通圈”、京津冀主要城市“3小时交通圈。

建设多式融合、效率最优的货运交通体系

按照“宜公则公，宜水则水，宜铁则铁，宜空则空”的原则，建设集约高效的“海陆空”物流网络、多级便利的快递体系，形成方式多元、模式多样、灵活高效的货运服务体系。

建设融合创新、先进适用的智慧交通体系

推进先进信息技术深度赋能交通运输，打造综合交通运输“数字大脑”，以大数据等手段促使“粗放管理”转向“精耕细作”，全面提升精准感知、精确分析、精细管理和精心服务能力，实现数据归集、数据共享、数据孪生。2025年智慧交通发展水平位居全国前列。

《天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

发文日期：2020年12月

十四五期间，天津将深入推进京津冀协同发展，基本实现“一基地三区”功能定位。

加快建设北方国际航运核心区：

（1）加快北方国际航运枢纽建设。对标世界一流港口，发挥天津港海上门户枢纽作用，以区域港口协同增强发展动力，以智慧化、绿色化引领发展方向，不断提高天津港在世界航运领域的资源配置能力，推动其成为京津冀协同发展的重要支撑、服务“一带一路”的重要支点、陆海深度融合的重要平台、现代化的国际航运枢纽。

（2）建设区域航空枢纽和国际航空物流中心。实施天津滨海国际机场三期改扩建工程，实现“三航站楼、两跑道”运行，提升机场综合保障能力。加快推进京滨城际、轨道M2、Z2线进入机场，强化机场与双城及国家会展中心（天津）多通道快捷联系，提升机场辐射带动能力。推动优化京津冀机场群分工，完善空域资源配置。高标准建设航空物流园，建成大通关基地，打造北方航空货运中心，支持东丽区打造都市临空经济中心。促进通用航空业发展，新建中国通航天津滨海机场、蓟州通用机场。到2025年，天津机场旅客吞吐量达到3,100万人次，货邮吞吐量达到40万吨。

提升区域商贸流通枢纽功能：

（1）增强海空两港国际集散功能。充分利用区位、港口、产业、交通等优势，大力推动海港、空港枢纽建设，加快构建高效的现代流通体系。加快天津港口型国家物流枢纽建设，建立面向亚太和欧美等地区的国际采购、分拨、配送中心和国际物流运营中心。

（2）增强服务辐射“三北”地区能力。发挥腹地广阔优势，强化天津港内陆物流网络，拓展内陆无水港布局，完善天津港与雄安新区服务中心、保定、胜芳、白沟无水港“一中心三节点”服务功能。优化天津港“直通车”服务，围绕内陆当地物流园区场站建设，引入箱管服务功能，推动口岸功能向内陆延伸。加快电商龙头企业区域分拨中心建设，畅通国内物流通道。发挥汽车、冻品、粮油等大宗进口商品规模优势，提升区域流通市场粘性和产业链服务水平。依托东疆保税港区、中心渔港优势，建设中国北方国际冷链物流基地，打造京津冀1小时鲜活农产品冷链物流圈。

《天津市物流业空间布局规划（2017-2035年）》

发文日期：2018年8月

为进一步推动天津市物流产业发展，调整优化物流产业空间布局，支撑和保障物流产业发展空间，提升物流服务功能，天津市编制了《天津市物流业空间布局规划（2017-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》目标：着力提高物流发展的国际竞争力、区域辐射能力和城市经济社会服务能力，优化国际物流、区域物流和城市配送物流功能布局，建立健全物流园区、物流中心和城市配送物流体系，提高物流业智能化、信息化和标准化水平，规划形成功能体系健全、空间布局合理、资源集约利用、要素高端高质、区域统筹协调的物流产业空间布局，努力打造北方国际物流新平台、京津冀物流网络的战略核心、“一带一路”的北方物流桥头堡和我国物流创新示范高地、具有全球影响力的国际物流枢纽和供应链资源配置节点。

空间布局方面，按照层次清晰、布局合理、功能互补的原则，规划形成由“物流园区、物流中心、城乡配送点”构成的三级物流设施体系。

- 布局国际性物流园区、区域性物流园区共两类物流园区，分别发挥不同服务辐射功能的物流作用；重点规划布局天津航空物流区、天津保税物流园、东疆港保税物流园、天津港集装箱物流园、天津出口加工及开发区保税物流园、南港散货物流园、西堤头陆路港铁路物流基地共7个国际性物流园区；规划布局武清开发区保税园、武清电子商务物流园、静海国际商贸物流园、唐官屯加工物流区、宝坻商贸物流园、蓟州州河物流园、宁河未来科技城商贸物流园、汉沽物流园、新南仓物流园、太平镇海铁联运物流园共10个区域性物流园区。
- 物流中心是物流园区的重要补充，主要功能是依托天津市主要产业功能区和工业园区，提供服务市域物流，为生产提供配套物流服务，以及兼顾市场需求，提供生活物流服务。依托城市周边大型仓储物流空间、大型批发市场等，规划布局提供生产生活服务提供集中式仓储物流服务，并衔接国际和区域，覆盖市域的物流中心5个，分别是西青辛口镇物流中心、西青王稳庄物流中心、武清商贸物流中心、塘沽物流中心、大港物流中心。结合既有产业园区用地及物流需求，在既有产业园区中规划布局配套型物流

中心，原则上不增加园区用地规模。

- 规划形成“一环七节点”城市配送点布局。中心城区周边城市配送环：在中心城区外环线周边地区布局6个城市配送点，形成城市配送环。主要包括：东丽华明物流配送点、东丽新兴物流配送点、津南双辛物流配送点、西青精武镇物流配送点、北辰西部物流配送点、北辰北部物流配送点。滨海新区2个城市配送点：依托规划的汉沽中心渔港冷链物流中心和临港经济区物流中心，兼顾发展城市物流配送服务，规划布局2个城市配送点。外围五区5个城市配送点：结合物流产业布局和物流配送需求，规划布局五个城市配送点，主要包括武清电商配送点、宝坻商贸配送点、静海农产品配送点、宁河未来科技城配送点。外围五区5个城市配送点均不独立占地布局，结合规划的物流园区和物流中心进行规划设置，提供城市配送功能，促进用地集约和物流功能集聚。


物流规划布局图
图例
国际性物流园
区域性物流园
物流中心
城市物流配送点

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《天津市房地产权证》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《天津市房地产权证》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为非居住，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处天津西青区王稳庄镇，仓储物流集聚度高，产业氛围好，公共配套设施较完备，对第三方物流企业、制造业企业等企业有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，房屋证载用途为非居住，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予保持的是：现状的价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地，房屋用途为非居住，现状用途为仓储物流、配套办公及配套用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
类型	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，天津市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象于2015年建成，周边区域为成熟物流园区，难以提取近期类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 仓储收入

➢ **仓储收入确定方法**

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积65,044.16平方米，于价值时点已全部对外出租。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ **市场租金**

正常客观情况下仓储物流的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于天津市西青区，是天津市主城区。西青区聚焦集成电路、车联网、汽车及新能源汽车、高端装备、生物医药5条重点产业链，以产业高端化、智能化、绿色化为目标，深入延链、补链、强链，打造现代产业链条。区域内产业聚集度高，氛围好，是头部开发商选址的首选区位。考虑到周边案例充足，我们将可比实例的选取范围控制在估价对象所在区域，选取的案例均为天津市代表性仓储物流项目，在西青区范围内与估价对象具有可比性。此外，考虑到估价对象靠近交通枢纽项目，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）业态类型

估价对象仓库、配套办公及配套用房建筑面积达约6.6万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称"高标仓"），建筑标准高，外观大气，承重一般一层大于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比

实例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得业态类型具有较强可比性。

3） 客群定位

在客群定位层面，估价对象可满足天津市区、京津冀地区以及环渤海经济区的需求，核心租户为周边物流、贸易、道路运输、零售及制造企业。可比实例与估价对象类似，客群以周边物流、贸易、道路运输、零售及制造企业租户为主，客群定位具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称/坐落			中外运天津西青王稳庄物流中心	开拓道某物流园	盛达三支路某物流园	赛达九支路某物流园
所在区（县）			天津市西青区	天津市津南区	天津市西青区	天津市西青区
交易时间			——	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	0.83	0.84	0.82
交易情况			——	正常交易	正常交易	正常交易
不动产状况	区位状况	产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻次干道，通达性较好	邻主干道，通达性好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
	实体状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积（平方米）	10,000 平方米及以上	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米	2,000-10,000 平方米
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施较完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间天津市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然及人文环境、公共服务设施状况、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、租赁面积、建筑物外观、建筑物

结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、单层净高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	0.83	0.84	0.82
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	产业集集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实体状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积	1.00	0.99	0.99	0.99
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.00	1.00	1.00
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	0.99	0.99	0.99
修正价格（元/平方米/天）			——	0.82	0.84	0.81

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准单价租金为（0.82+0.84+0.81）/3=0.82元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户

签约，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
高标仓	0.57	0.25
办公及配套	0.57	0.25

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

➢ 出租率

历史出租率及价值时点出租率情况

估价对象于2015年建成。根据产权方提供资料，估价对象2022年4月-12月、2023年及2024年平均出租率分别为97.4%、99.7%和100%，历史近年来平均出租率持上升态势。截至价值时点，估价对象共签约租户1个，出租率为100%。

根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

估价对象所在区域出租率情况

根据市场调研，估价对象位于天津市西青区，所在区域产业氛围较好，交通便利，物流运输需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的制造业、现代服务业氛围、多样便利的交通方式等，出租率长期处于较稳定。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、产权方访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。同时根据对估价对象自身签约情况，本次评估预计估价对象预测期内在执行租赁合同到期后，出租率按照95%[1]测算。

➢ 租金损失

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。根据原始权益人提供资料估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

[1] 估价对象中35,735.66平方米仓库及办公预测期内在执行租赁合同期间（2028年3月31日之前）出租率按照100%测算，在执行租赁合同到期后（2028年4月1日及以后）出租率按照95%测算；估价对象中29,308.50平方米仓库预测期内在执行租赁合同期间（2028年7月31日之前）出租率按照100%测算，在执行租赁合同到期后（2028年8月1日及以后），出租率按照95%测算。

年份	收缴率（%）
2022 年	100%
2023 年	100%
2024 年	100%

备注：上述收缴率考虑了截至2024年12月31日的期后收缴情况。

综上，估价对象历史期后收缴率均达100%，且本项目在签署合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。评估机构本着审慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

➢ **增长率分析**

在执行租约租期内租金增长率

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金增长率均为4%。

周边市场情况

估价对象位于天津市西青区，周边工业氛围浓厚，紧邻重要交通枢纽，区位优势明显、产业聚集度高，可满足天津市各类制造企业及第三方物流的需求，竞争优势明显。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为3%-4%。

综上，根据估价对象在执行租约情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，预计估价对象预测期内首年租金增长率为0%，第2-5年租金增长率每年为3%，第6-10年租金增长率每年为2.75%。

4.5.1.2 光伏收入

根据委托人及产权方提供资料及介绍，估价对象签订光伏协议，出租面积为40,500平方米，自2023年11月10日起支付租金，租期为20年，租金单价为4元/平方米/年（含增值税）。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

物业管理费支出

单位：万元	2025 年	支出标准
物业管理费	286.80	2025 年全年物业管理费支出标准为 286.80 万元，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供的预测数据，2025年全年物业管理费支出标准为286.80万元，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%。

运营管理费

单位：万元	2025 年	收入占比
运营管理费	46.36	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税。

结合委托人提供的相关资料及同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次运营管理费按照不含增值税运营收入的2.0%测算。

保险费

单位：万元	2025 年	——
保险费	8.44	根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险预计按照 1.00 万元/年缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照 8.44 万元/年测算

备注：上述成本费用含增值税。

根据估价委托人介绍及产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险及公共责任险。根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险按照每年1.00万元缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照8.44万元/年测算，其中财产一切险7.44万元/年，公共责任险1.00万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

资本性支出

单位：万元	2025-2034 年	支出标准
资本性支出	36.89	2025-2034 年资本性支出均为 36.89 万元。

备注：上述费用含增值税。

结合产权方提供的相关资料及结合同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次测算中参考产权方提供的预测数据，经整理，2025-2034年资本性支出按36.89万元/年测算。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得房屋租金收入、物业管理费收入和屋顶光伏收入。一般纳税人取得房屋租金收入、屋顶光伏收入的增值税税率为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。本次测算估价对象运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税，增值税税额仅用于计算附加税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城市建设维护税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为1.5元/平方米/年，本项目土地使用权面积为104,745.00平方米。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第1-03742号】、《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第5号）规定，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

根据产权方提供的资料，本次测算中，至2027年12月31日，土地使用税为8.24万元/年。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 － 成本费用 － 资本性支出 － 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入（元）	23,178,134	24,334,343
成本费用（元）	3,415,980	3,490,728
税金及附加（元）	2,008,139	2,112,454
运营收入-成本费用-税金及附加（元）	**17,754,015**	**18,731,161**
资本性支出（元）	368,886	368,886
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出（元）	**17,385,129**	**18,362,275**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

资产周边市场分析：

项目位于天津市西青区王稳庄镇新源道16号，紧临荣乌高速、长深高速、津晋高速，是联系南北方、沟通东西部的主要枢纽，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如赛达工业园、普洛斯天津普金物流园、嘉民西青物流园等，工业聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至2024年，天津市西青区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为3%-4%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2015年建成，过往三年平均出租率较高，出租情况良好。同时，项目在执行平均租金年均复合增长率达4%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象所在宗地的土地使用权终止日期为2064年11月09日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为39.86年；估价对象于2015年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2024年12月31日，已使用约9年，估价对象剩余经济耐用年限约为51年；根据孰短原则，估价对象收益年期为39.86年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.50%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于天津市西青区。区域整体仓储物流园区品质较高，工业氛围良好，仓储租赁需求较为稳定，区域内整体仓储物流项目租赁情况良好，周边有一定数量同类竞品项目，有一定项目竞争风险。此外，估价对象临近长深高速，交通网络较成熟，区位及交通优势显著，客群辐射范围广。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调2.10%，综合风险报酬率取值为5.60%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	2.10%
报酬率	**7.50%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币248,000,000元，单价为人民币3,748元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国天津市西青区王稳庄镇新源道16号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目，总房屋建筑面积为66,167.83平方米，土地使用权面积为104,745.00平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币248,000,000元（大写人民币贰亿肆仟捌佰万元整），折合单价为3,748元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运天津西青王稳庄物流中心项目	66,167.83	104,745.00	收益法	248,000,000	3,748

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值2.48亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：2.48 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	2.23	-10%
下降 5%	2.35	-5%
基准	**2.48**	**0%**
增长 5%	2.60	5%
增长 10%	2.72	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值2.48亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：2.48 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	2.41	-3%
下降 0.25%	2.44	-2%
基准	**2.48**	**0%**
增长 0.25%	2.51	1%
增长 0.5%	2.55	3%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为中银中外运价值对冲封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基地设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人。按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据，对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2024 年 12 月 31 日，按照价值时点与经济行为实际日期远的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。

2. 经济行为：委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基地设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人。按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运空运物流中心仓储设施项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,008.29	35,441.90
2	昆山中外运空运物流中心仓储设施项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运空运物流中心仓储设施项目	浙江省金华市金东开发区金善大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储设施项目	江苏省昆山市千灯镇益东路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青空铁联运物流中心项目	天津市西青区三辛庄南环道 16 号	68,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储设施项目	四川省成都市双流区空港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

4. 产权方：「无锡中外运空运物流中心」产权方为中外运无锡仓储服务有限公司；

「昆山中外运空运物流中心」产权方为中外运空运昆山仓储服务有限公司；

「金华中外运空运物流中心」产权方为中外运（金华）仓储服务有限公司；

「中外运昆山千灯仓库」产权方为昆山中外运仓储有限公司；

「中外运天津西青空铁联运物流中心」产权方为天津中外运仓储服务有限公司；

「中外运成都空港物流中心」产权方为中外运（成都）空港物流有限公司。

5. 委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金，委托人与产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

（1）《企业法人营业执照》

（2）《北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所上海分所关于中国外运股份有限公司开展基础设施 REITs 试点项目主报的法律意见书》》

（3）《大信会计师事务所（特殊普通会伙）所出具的《锦达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03385 号】》

（4）《大信会计师事务所（特殊普通会伙）出具的《锦达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03387 号】》

（5）《大信会计师事务所（特殊普通会伙）出具的《锦达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03459 号】》

（6）《大信会计师事务所（特殊普通会伙）出具的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇蓬家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03371 号】》

（7）《大信会计师事务所（特殊普通会伙）出具的《大津中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03742 号】》

（8）《大信会计师事务所（特殊普通会伙）出具的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03728 号】》

委托人一：中银基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

委托人二：中银资产管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围：

瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、昆山中外运供应链有限公司、天津中外运建合仓储服务有限公司及中外运（成都）空港物流有限公司分别持有的六处基础设施项目具体范围见下表：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	36,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇霍家路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青王稳庄物流中心项目	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

3、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

5、原始权益人与产权方之间的关系：

截至价值时点，原始权益人通过中国外运长江有限公司间接持有瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 89%股权、瑞达无锡仓储服务有限公司 89%股权（2023 年 9 月，原始权益人完成了旗下属全资子公司中国外运长江有限公司的增资，增资完成后，原始权益人持有中国外运长江有限公司 89%股权，上海长江轮船有限公司持有中国外运长江有限公司 11%股权。但因增资时交易各方约定 REITs 公司的股权不在中国外运长江有限公司增资事项范围内，REITs 项下项目公司通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担，因此中国外运仍享有 REITs 项下项目公司(瑞达智汇昆山仓储服务有限公司和瑞达无锡仓储服务有限公司)100%的权益）；

瑞达（金华）仓储服务有限公司由原始权益人直接持有 100%股权；

原始权益人通过中国外运（香港）控股有限公司间接持有昆山中外运供应链有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运物流投资控股有限公司和诚创有限公司（BVI）间接持有天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运空运发展股份有限公司间接持有中外运（成都）空港物流有限公司 100%股权。

6、原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）其他相关资料

中国外运股份有限公司

2025 年 [illegible] 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、产权方概况：

企业名称：天津中外运建合仓储服务有限公司

企业类型：有限责任公司（外国法人独资）

注册地址：天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号 402 室

法定代表人：王宇

注册资金：贰仟万美元

成立日期：2013 年 10 月 30 日

统一社会信用代码：91120111079629069O

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

中国天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号「中外运天津西青王稳庄物流中心」项目。具体范围见下表：

项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
中外运天津西青王稳庄物流中心项目	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00

4、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

5、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

6、产权单位承诺：

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的。本干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）《天津市房地产权证》【房地证津字第 111011522791 号】复印件

（3）《分布式光伏发电屋顶租赁合同》及补充协议复印件

（4）《仓库租赁合同》复印件

（5）其他相关资料

天津中外运建合仓储服务有限公司

2025 年 5 月 1 日

5.4 委托人和产权方营业执照

营业执照

（副 本）

中国（上海）自由贸易试验区

统一社会信用代码 91310000717865197XF

证照编号 00000002201711150069

名　　称	中银基金管理有限公司
类　　型	有限责任公司（中外合资）
住　　所	中国（上海）自由贸易试验区银城中路200号中银大厦44层
法定代表人	章硕
注册资本	人民币10000.0000万
成立日期	2004年8月12日
营业期限	2004年8月12日至不约定期限
经营范围	基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关　上海市工商行政管理局

2017年11月15日

统一社会信用代码

91310101312307554B

营业执照

（副本）

证照编号：01000000202409130070

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中银资产管理有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　赵永东

经营范围　特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本　人民币85000.0000万元整

成立日期　2014年09月10日

住　　所　上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2024 年 09 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

名称

类型

住所

法定代表人

注册资本

成立日期

营业期限

经营范围

登记机关

年 月 日

5.5 物业位置图



估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况及周围环境



项目外观



项目外观



仓库内部



仓库内部



配套楼内部



设备用房



北邻天津万通实业有限公司



东临盛达一支路



南临新源道



西临规划路

5.7 估价对象权属证明

天津市国土资源和房屋管理局监制

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律的规定，为保护房屋所有权人和土地使用权人的合法权益，对房屋所有权人和土地使用权人申请登记的房屋土地权利，经调查审核，准予登记，颁发此证。

发证机关

天津市人民政府 土地登记专用章

天津市国土资源和房屋管理局

房地证 津 字第 111011522791 号

权利人	天津中外运建合仓储服务有限公司				
坐落	西青区王稳庄镇新源道16号				
地号	120111106006074000 西青字17—47				
图号	4306-523-13, 14, 15, 4305-523-2, 3				
土地状况	权属性质	国有	用途	仓储用地	
	使用权类型	出让			
	取得价格				
	终止日期	2064-11-09			
	使用权面积	104745 M²	其中	独用面积	104745 M²
				分摊面积	M²

房屋状况	产别	港澳台产					
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(M^2)	设计用途
	1-	.	钢混	1	1	98.41	非居住
	2-	.	钢混	5	1-5	5920.38	非居住
	3-	.	钢混	1	1	577.96	非居住
	4-	.	钢混	2	-1-1	666.44	非居住
	5-	.	钢	1	1	17658.36	非居住
	6-	.	钢	1	1	17658.36	非居住
	7-	.	钢	1	1	11793.96	非居住
	8-	.	钢	1	1	11793.96	非居住
	共有人		6等 人	共有权证号自		至	

设 定 他 项 权 利 摘 要

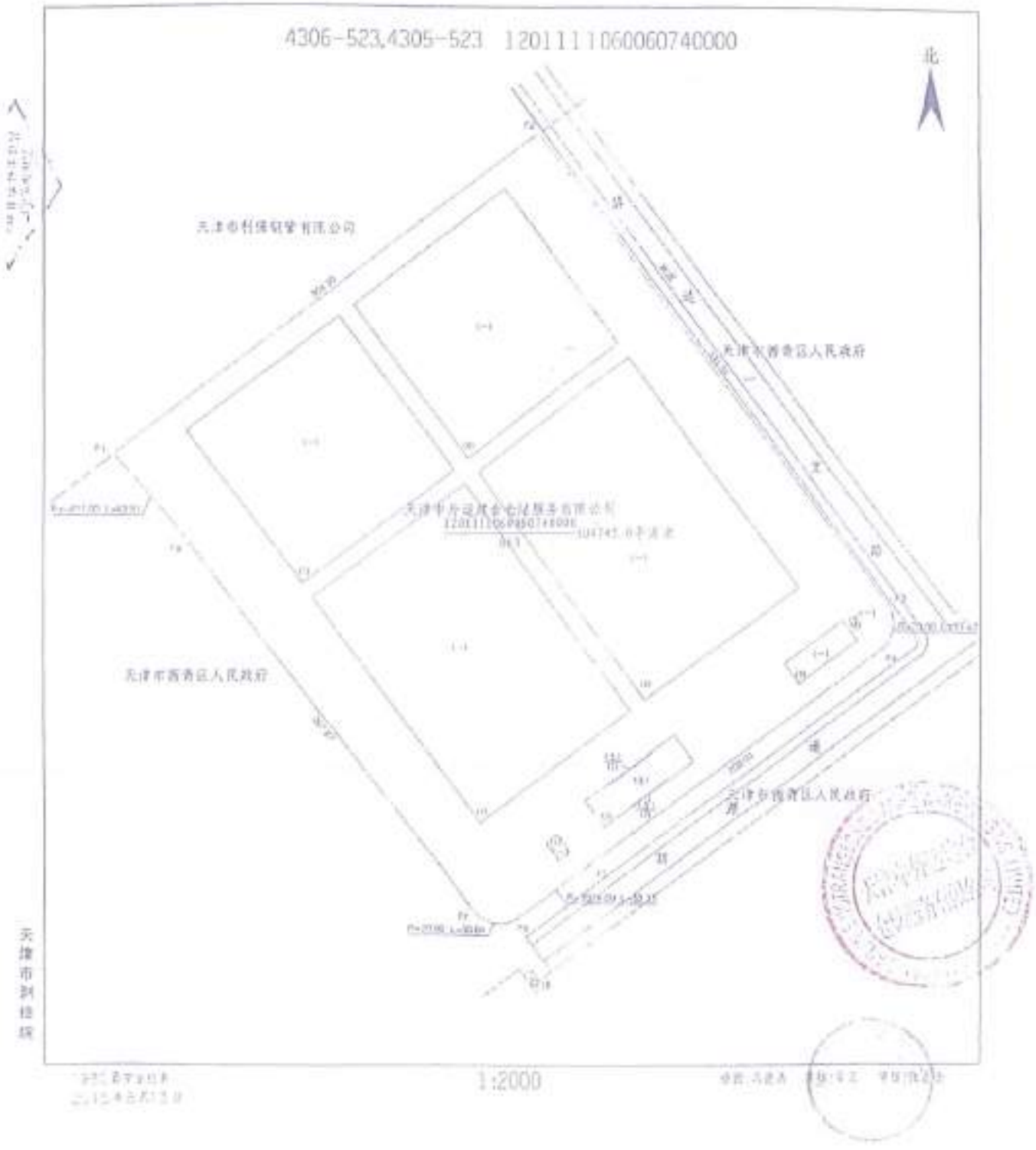
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

记　　事

宗地代码：120111009005GB00211

填发单位：

填发日期：2015-09-21


4306-523,4305-523 120111106006074000
北
天津市西青区人民政府
1:2000

图幅号：4306-523-13,14,15,4306-523-23

房屋座落：马背区王庄庄镇新源道16号

分丘图

总号：17-47



天津市国土资源测绘院房屋测量中心

制图员 王小石

2015年7月测图

1:1000

注 意 事 项

一、本证是房屋所有权和土地使用权的法律凭证，经发证机关和填发单位盖章生效。

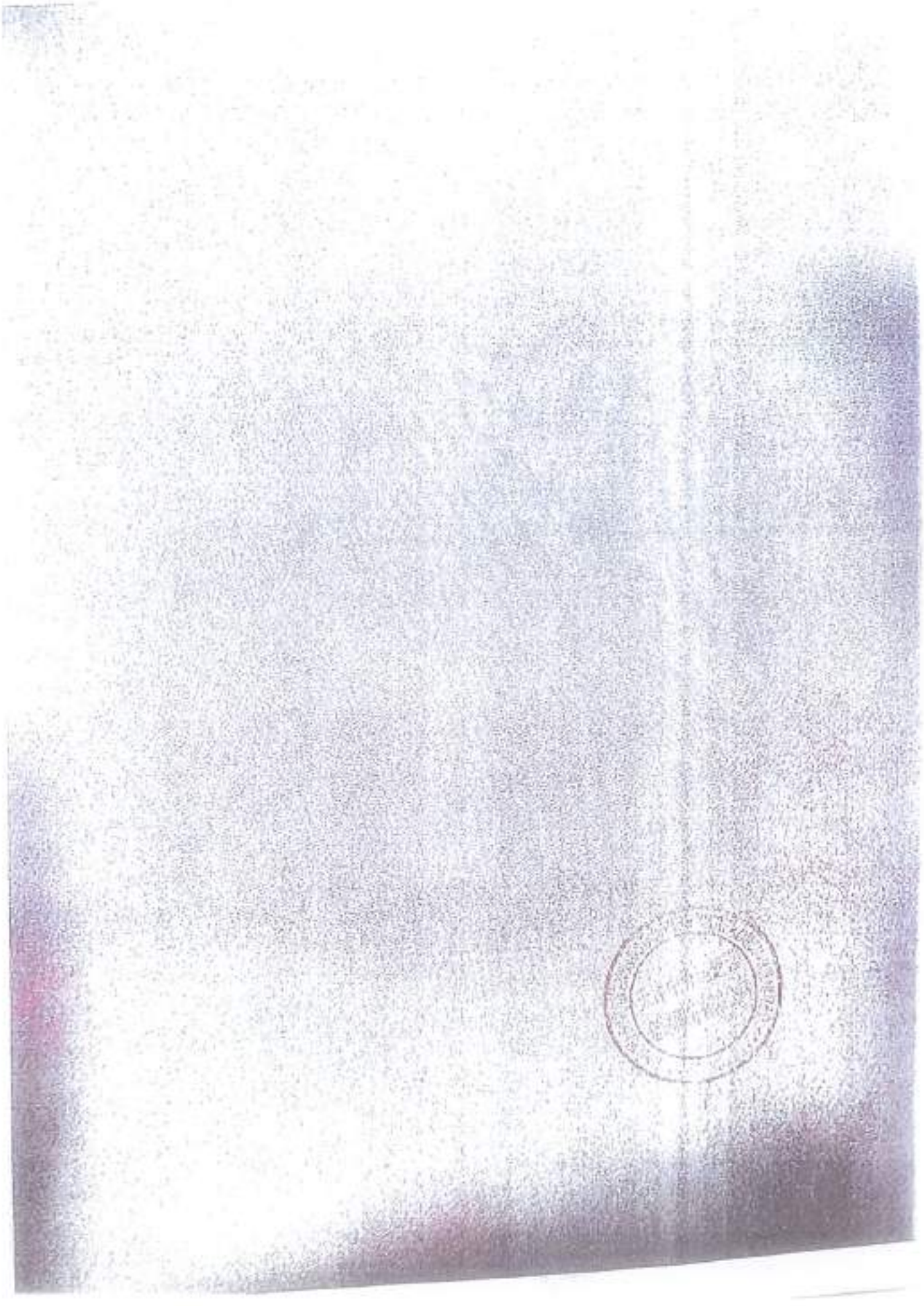
二、房屋所有权和土地使用权设立、转让、变更、终止的，权利人应遵守法律、法规、规章等有关规定，及时申请办理有关登记。

三、本证应妥善保管，如有遗失或损毁，应及时申请补发。

四、本证不得涂改。涂改的证书无效，并依法追究有关人员的法律责任。

五、房屋和土地登记机关因工作需要核查证书时，持证人应出示此证。

编号： 03609834



5.8 估价机构营业执照



5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字[illegible]0200022

企业名称：[illegible]

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：[illegible]

注册地址：[illegible]

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[illegible]

发证日期：[illegible]

5.10 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书会法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to practice real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓 名 王璟

性 别 女

身份证件号码 120101199403141021

注册号 1220200013

执业机构 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司天津分公司

有效期至 2026-06-28

持证人签名 王璟

发证机关

No. 00226077



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书会法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to practice real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓 名 田兴

性 别 男

身份证件号码 110111199302184938

注册号 1120210063

执业机构 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

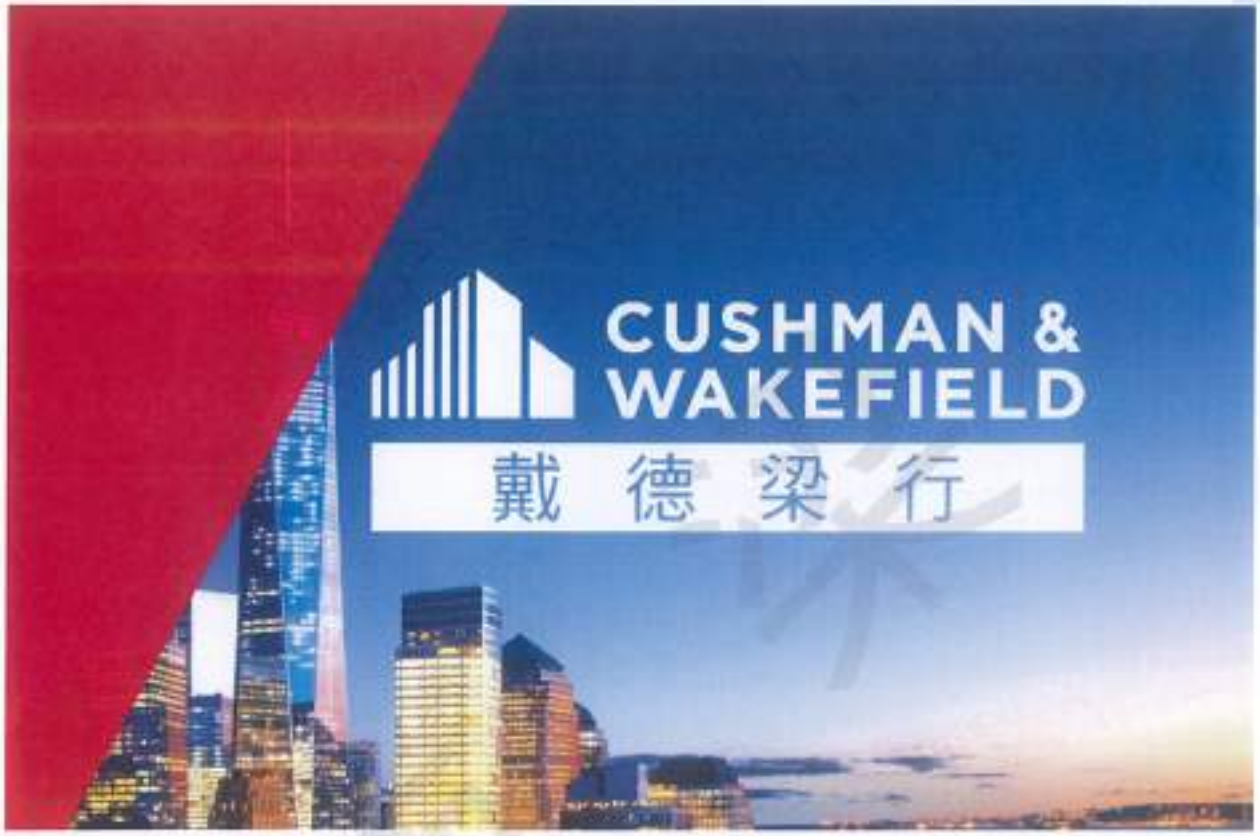
有效期至 2027-01-09

持证人签名 田兴

发证机关

No. 00224017

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路155号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025年05月13日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路155号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

中银基金管理有限公司

中银资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

王天会（1420000047）　　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

2025年05月13日

估价报告编号：

粤戴德梁行 F/BJD2/2505/1093-6/RZ/TH

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中银基金管理有限公司
中国(上海)自由贸易试验区银城中路 200 号中银大厦 45 层
中银资产管理有限公司
上海市黄浦区延安东路 175 号 24 楼 19 室

敬启者：

关于：中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中银基金管理有限公司、中银资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为 48,814.54 平方米，土地使用权面积为 66,663.84 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 139,000,000 元（大写人民币壹亿叁仟玖佰万元整），折合单价为 2,848 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运成都空港物流中心仓储物流项目	48,814.54	66,663.84	收益法	139,000,000	2,848

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位，单价取整至个位，估价结果不含增值税；

以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 05 月 13 日

估价结果汇总表

币种：人民币

中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目		
评估委托人	：	中银基金管理有限公司 中银资产管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	中外运（成都）空港物流有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于成都市双流区西航港街道口岸路 155 号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目，包含《不动产权证书》【川(2020)双流区不动产权第 0034948 号】项下建筑面积为 48,814.54 平方米用途为仓储的房屋所有权及共计 66,663.84 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	估价对象由一宗地构成，土地用途为仓储用地，终止日期为 2060 年 10 月 18 日
物业概况	：	该物业于 2013-2019 年建成（2 号办公楼于 2019 年建成），由 3 栋仓库、2 栋办公楼和门卫等配套用房组成
土地使用权面积	：	66,663.84 平方米
建筑面积	：	48,814.54 平方米
可租赁面积	：	48,346.92 平方米
价值时点出租率	：	86%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 139,000,000 元 (大写人民币壹亿叁仟玖佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 6
   3.1 委托人概况 6
   3.2 产权方概况 7
   3.3 委托人与产权方之间的关系 7
   3.4 报告使用人 7
   3.5 估价机构 7
   3.6 估价目的 8
   3.7 估价对象 8
   3.8 价值时点 12
   3.9 价值类型 12
   3.10 估价依据 12
   3.11 估价原则 14
   3.12 估价方法 15
   3.13 估价结果 16
   3.14 注册估价师 17
   3.15 协助估价的人员 17
   3.16 实地查勘期 17
   3.17 估价作业日期 17
4. 估价技术报告 18
   4.1 估价对象描述与分析 18
   4.2 市场背景分析 23
   4.3 最高最佳利用分析 31
   4.4 估价方法适用性分析 33
   4.5 估价测算过程 35
   4.6 估价结果确定 49
5. 附录 50
   5.1 估值敏感性分析及压力测试 50
   5.2 委托评估函 51
   5.3 企业关于评估的有关事项说明 52
   5.4 委托人和产权方营业执照 53
   5.5 物业位置图 54
   5.6 估价对象内外部状况及周围环境 55
   5.7 估价对象权属证明 57
   5.8 估价机构营业执照 58
   5.9 估价机构相关资质证明 59
   5.10 估价人员相关专业执业资格 60

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、产权方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划
委托人/基金管理人/中银基金	指	中银基金管理有限公司
委托人/计划管理人/中银资管	指	中银资产管理有限公司
运营服务机构	指	中外运瑞达(上海)供应链管理有限公司
原始权益人	指	中外运股份有限公司
戴德梁行/本公司/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
成都空港/产权方/项目公司	指	中外运（成都）空港物流有限公司
成都空港物流项目/估价对象/基础设施项目	指	产权方持有的位于中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路155号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国四川省成都市市双流区口岸路155号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

中外运（成都）空港物流有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、仓库及配套用房的房屋权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年10月08日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑物楼层、建筑面积明细等以产权方提供之《不动产权证书》【川（2020）双流区不动产权第0034948号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表及租赁合同扫描件等资料为准。

根据产权方提供的资料，于价值时点估价对象部分已出租，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目产权方及其指定机构提供的资料。

我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年10月08日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况事项，故无背离实际情况假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中银基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层

法定代表人：章砚

注册资本：人民币10,000.0000万

成立日期：2004年8月12日

营业期限：2004年8月12日至不约定期限

统一社会信用代码：9131000071785197XF

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业名称：中银资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

法定代表人：赵永东

注册资金：人民币85,000.0000万元整

成立日期：2014年9月10日

统一社会信用代码：913101013123075548

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3.2 产权方概况

企业名称：中外运（成都）空港物流有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路155号

法定代表人：田波

注册资金：12,600万元人民币

成立日期：2009年4月8日

统一社会信用代码：91510122686328827A

经营范围：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司，物业产权方为中外运（成都）空港物流有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地　　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及中银资管-中外运仓储物流基础设施1期资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象中外运成都空港物流中心位于四川省成都市双流区西航港街道口岸路155号，由3栋仓库、2栋办公楼和门卫等配套用房构成的不动产，建筑面积共计48,814.54平方米，国有土地使用权面积66,663.84平方米。

3.7.1 实物状况

估价对象坐落于成都市双流区西航港街道口岸路155号，土地使用权面积为66,663.84平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块现状东侧临通关路，南侧邻越海物流园，西侧邻翔宇酒店，北侧临口岸路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象位于成都市双流区西航港街道口岸路155号，属成都国际航空枢纽综合功能区范围，紧邻双流国际机场，地理位置优越，交通发达。估价对象于2013年-2019年分两期建成，现作为仓储物流、办公及配套使用。项目包含3栋仓库、2栋办公楼和门卫等配套用房。其中A号库、B号库为双层电梯库，C号库为单层库，1号办公楼为3层，2号办公楼为4层。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	仓库可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
A号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	防火等级：丙二类仓库； 净高：一层5米/二层4.5米； 地面荷载：一层3.0吨/平方米，二层2.0吨/平方米；

部位	建筑面积（平方米）	仓库可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
B号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	消防系统：烟感、自动喷淋、声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门、电梯等设备齐全
C号库	10,784.60	10,784.60	高标仓	门式钢架	2013	防火等级：丙二类仓库 净高：9米 地面荷载：3.0吨/平方米 消防系统：烟感、自动喷淋，声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门等设备齐全
1号办公楼	3,622.48	3,622.48	办公	框架	2013	——
2号办公楼	4,026.60	4,026.60	办公	框架	2019	——
门卫	350.72	0.00	门卫	混合	2013	——
消防水泵房	116.90	0.00	消防水泵房	框架	2013	——
合计	**48,814.54**	**48,346.92**	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不

变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	川（2020）双流区不动产权第 0034948 号
权利人	中外运（成都）空港物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510122001008G80077F00020003 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/普通
用途	仓储用地/办公、仓储用地/消防水泵房、仓储用地/仓库、仓储用地/门卫、仓储用地/办公楼
面积	共用宗地面积 66,663.84 平方米/房屋建筑面积 48,814.54 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2060 年 10 月 18 日止
权利其他状况	房屋结构：框架/混合/门式刚架 其中办公建筑面积 3,622.48 平方米，专有建筑面积 3,225.12 平方米，分摊建筑面积 397.36 平方米； 消防水泵房建筑面积 116.90 平方米，专有建筑面积 111.23 平方米，分摊建筑面积 5.67 平方米； 仓库建筑面积 40,697.84 平方米，专有建筑面积 39,663.69 平方米，分摊建筑面积 1,034.15 平方米； 门卫建筑面积 350.72 平方米，专有建筑面积 337.95 平方米，分摊建筑面积 12.77 平方米； 办公楼建筑面积 4,026.60 平方米，专有建筑面积 3,932 平方米，分摊建筑面积 94.60 平方米；
附记	业务号：2020071422F90135 原国土证号：双国用（2011）第 5429 号 双流区西航港街道口岸路 155 号 2 栋 3 层 1 号，用途：办公 双流区西航港街道口岸路 155 号 2 栋-1 层 1 号，用途：消防水泵房 双流区西航港街道口岸路 155 号 3 栋 2 层 1 号，用途：仓库 双流区西航港街道口岸路 155 号 4 栋 1 层 1 号，用途：门卫 双流区西航港街道口岸路 155 号 7 栋 1 层 1 号，用途：办公楼 等 12 个不动产单元。
登记机构	成都市双流区规划和自然资源局
登记日期	2020 年 7 月 16 日

不动产登记明细清单：

不动产单元号	栋号	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积（平方米）	分摊建筑面积（平方米）	用途
510122001008GB00077F00010003	1	1	1	仓库	框架	7,478.31	246.29	仓储用地
510122001008GB00077F00010005	1	2	1	仓库	框架	7,478.31	246.29	仓储用地
510122001008GB00077F00020002	2	1	1	办公	框架	1,175.06	128.90	仓储用地
510122001008GB00077F00020003	2	3	1	办公	框架	1,220.06	133.83	仓储用地
510122001008GB00077F00020004	2	2	1	办公	框架	1,227.36	134.63	仓储用地
510122001008GB00077F00020006	2	-1	1	消防水泵房	框架	116.90	5.67	仓储用地
510122001008GB00077F00030002	3	2	1	仓库	框架	7,478.31	246.29	仓储用地
510122001008GB00077F00030003	3	1	1	仓库	框架	7,478.31	246.29	仓储用地
510122001008GB00077F00040002	4	1	1	门卫	混合	318.01	9.76	仓储用地
510122001008GB00077F00050002	5	1	1	门卫	混合	32.71	3.01	仓储用地
510122001008GB00077F00060002	6	1	1	仓库	门式刚架	10,784.60	48.99	仓储用地
510122001008GB00077F00070001	7	1	1	办公楼	框架	4,026.60	94.6	仓储用地

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积48,346.92平方米，于价值时点已出租面积为41,770.05平方米，出租率为86%。

（2）历史经营情况

根据委托人提供的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第1-03728号】及相关资料，估价对象近三年营业收入、营业成本、销售费用和管理费用、税金及附加情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入（元）	13,399,321	13,924,551	11,350,923
营业成本（元）	2,765,626	2,217,079	2,130,675
税金及附加（元）	2,158,892	2,205,447	2,060,760
管理成本（元）	669,699	588,928	780,641

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；营业收入仅包含租金、管理费；
2. 上述营业成本不包含折旧、摊销，水电能源费。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为仓库、办公、门卫、消防水泵房、办公楼，实际用途为仓储物流、办公及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为35.8年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(3) 原始权益人及产权方提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【川（2020）双流区不动产权第0034948号】复印件

(d) 《租赁台账》及《租赁合同》扫描件

(e) 原始权益人及产权方提供的其他资料

(4) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第1-03728号】

(b) 北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓库、办公、门卫、消防水泵房、办公楼，实际用途为仓储物流、办公及配套用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国四川省成都市双流区西航港口岸路155号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为48,814.54平方米，土地使用权面积66,663.84平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币139,000,000元（大写人民币壹亿叁仟玖佰万元整），折合单价为2,848元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运成都空港物流中心仓储物流项目	48,814.54	66,663.84	收益法	139,000,000	2,848

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王天会	1420000047		2025年05月13日
田兴	1120210003		2025年05月13日

3.15 协助估价的人员

张若雯

3.16 实地查勘期

二〇二四年十月八日

3.17 估价作业日期

二〇二四年九月二十五日至二〇二五年五月十三日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于成都市双流区西航港街道口岸路155号，土地使用权面积合计为66,663.84平方米，所在宗地由一宗土地构成。该地块《国有土地使用证》【双国用（2011）第5429号】（原土地证）约定四至为：东至道路，南至西航港街道星月社区，西至西航港街道寺圣社区，北至道路；现状四至为：东侧临通关路，南侧邻越海物流园，西侧邻翔宇酒店，北侧临口岸路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于成都市双流区西航港街道口岸路155号，属成都国际航空枢纽综合功能区范围，紧邻双流国际机场，地理位置优越，交通发达。



★ 估价对象位置示意图

估价对象于2013-2019年分两期建成，现作为仓储物流、办公及配套使用。项目包含3栋仓库、2栋办公楼和门卫等配套用房。其中A号库、B号库为双层电梯库，C号库为单层库，1号办公楼为3层，2号办公楼为4层。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
A号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	防火等级：丙二类仓库； 净高：一层5米/二层4.5米； 地面荷载：一层3.0吨/平方米，二层2.0吨/平方米； 消防系统：烟感、自动喷淋、声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门、电梯等设备齐全
B号库	14,956.62	14,956.62	普通仓库	框架	2013	
C号库	10,784.60	10,784.60	高标仓	门式钢架	2013	防火等级：丙二类仓库 净高：9米 地面荷载：3.0吨/平方米 消防系统：烟感、自动喷淋、声光报警、手报、灭火器、消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门等设备齐全
1号办公楼	3,622.48	3,622.48	办公	框架	2013	——
2号办公楼	4,026.60	4,026.60	办公	框架	2019	——
门卫	350.72	0.00	门卫	混合	2013	——
消防水泵房	116.90	0.00	消防水泵房	框架	2013	——
合计	48,814.54	48,346.92	——	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于成都市双流区西航港街道口岸路155号，地处双流区范围内，属成都国际航空枢纽综合功能区范围内，紧邻双流国际机场，距成都市中心20公里；距成都南站距离约14公里，驾车约30分钟；距双流国际机场距离约5公里，驾车约10分钟。

成都国际航空枢纽综合功能区包括中外运、越海全球物流园、万纬成都双流空港物流园等，产业氛围浓厚。

估价对象临口岸路，周边主干道包括：物流大道、通关路、大件路东升段等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

成都国际航空枢纽综合功能区周边公共服务配套设施较完善，区域内教育配套设施有成都棠湖外国语学校、西南民族大学（航空港校区北区）；医疗配套有双流普仁医院。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积48,346.92平方米，于价值时点已出租面积为41,770.05平方米，出租率为86%。截至价值时点2024年12月31日，估价对象签约租户共计24个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金分析

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为2.62万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.63元/平方米/天。

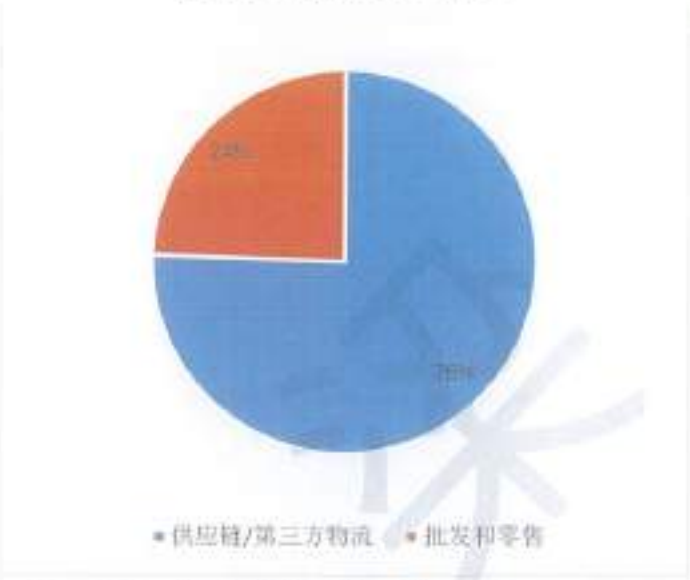
2）物业管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为1.13万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.27元/平方米/天。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约并起租租户共计24个，行业涵盖供应链/第三方物流、航空、批发和零售等。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

本项目仓库租户行业配比

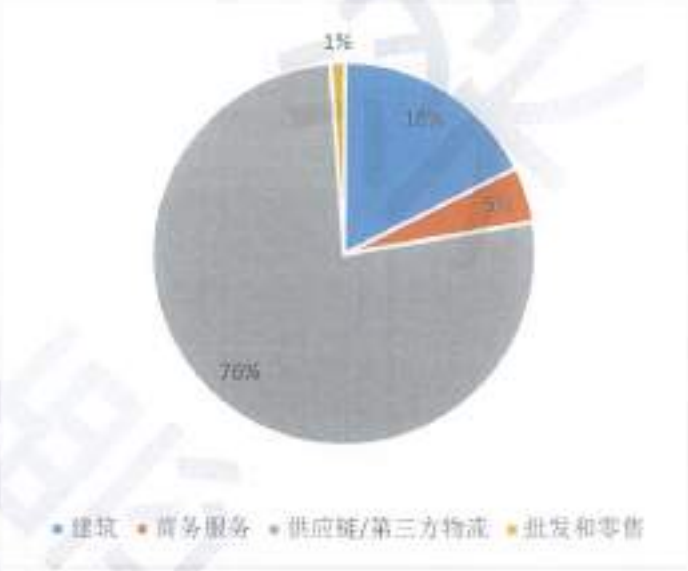


按租赁面积排名，估价对象仓库租户前十名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户1	12,812.48	2.41	2023/10/1	2026/2/28
			1.33	2024/11/1	2026/2/28
			2.41	2023/10/1	2026/2/28
			1.33	2024/11/1	2026/2/28
			2.70	2023/6/15	2026/2/28
			2.70	2023/6/15	2026/2/28
2	租户2	3,842.80	1.00	2024/11/1	2025/10/30
			2.00	2024/1/1	2025/12/31
			1.00	2024/12/1	2025/11/30
			1.00	2024/6/1	2025/5/31
3	租户3	3,158.43	2.58	2023/6/1	2025/12/31
			3.00	2023/1/1	2025/12/31
4	租户4	2,960.20	2.00	2024/1/2	2026/1/1
5	租户5	2,682.50	3.00	2023/11/1	2026/10/31
6	租户6	2,159.19	5.00	2023/1/1	2027/12/31
			3.63	2024/5/16	2027/12/31
7	租户7	2,000.00	0.91	2024/12/20	2025/11/19
			0.67	2024/10/1	2025/5/31
			0.91	2024/11/1	2025/9/30

8	租户 8	1,800.00	1.42	2023/11/1	2025/3/31
			1.35	2023/9/26	2025/1/31
9	租户 9	1,500.00	0.83	2024/8/1	2025/5/31
			1.00	2024/12/1	2025/11/30
10	租户 10	1,368.68	1.00	2024/12/21	2025/12/20
			1.00	2024/12/21	2025/12/20

本项目配套办公租户行业配比



按租赁面积排名，估价对象办公租户前五名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户 1	1,650.16	2.00	2024/1/1	2025/12/31
			2.00	2024/1/1	2025/12/31
			2.00	2024/1/1	2025/12/31
2	租户 2	1,136.65	2.00	2024/5/1	2026/4/30
			5.08	2023/4/1	2028/4/30
3	租户 3	478.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30
			1.00	2024/7/1	2025/6/30
4	租户 4	349.40	1.00	2024/7/1	2025/6/30
5	租户 5	187.61	3.00	2023/11/1	2026/10/31
			3.00	2023/11/1	2026/10/31

4.1.5.3 租期分析

估价对象物业租赁协议的租赁年期一般为1至3年，现有租赁合同的最晚到期日为2028年4月。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向产权方发出表明有意行使该重续权的通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向产权方发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与产权方根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至价值时点2024年12月31日，仓库部分未来到期的租约详情：

期间（年）	租约到期面积（平方米）	到期租约占仓库已出租面积的百分比（%）
2025	15,950.41	43%
2026	18,954.67	51%
2027	2,158.94	6%

下表载列截至价值时点2024年12月31日，办公部分未来到期的租约详情：

期间（年）	租约到期面积（平方米）	到期租约占办公已出租面积的百分比（%）
2025	3,198.49	68%
2026	374.89	8%
2027	126.00	3%
2028	1,006.65	21%

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

成都市位于东经102° 54′～104° 53′、北纬30° 05′～31° 26′，处于四川省中部，四川盆地西部。成都东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤。2023年，全市土地面积为14,335平方公里、占全省总面积（48.6万平方公里）的2.9%。其中，中心城区建成区面积1,063.68平方公里。



成都市地理位置

成都是中国中西部地区的特大中心城市，是国务院批复确定的国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，重要的电子信息产业基地，同时也是成渝地区双城经济圈核心城市，区域经济中心、科技中心、商贸中心、金融中心和交通、通信枢纽。2024年上半年，成都市地区生产总值达到11,152.14亿元，按可比价格计算，同比增长4.8%，其中，第一产业增加值206.52亿元，增长2.0%；第二产业增加值3,276.73亿元，增长4.1%；第三产业增加值7,668.89亿元，增长5.1%。2024年上半年，服务业增加值同比增长5.1%。其中，租赁和商务服务业、交通运输仓储和邮政业、信息传输软件和信息技术服务业增加值分别增长21.6%、10.2%、7.9%。

《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，"十四五"时期，是成都在高标准全面建成小康社会、基本建成全面体现新发展理念的国家中心城市之后，乘势而上全面开启践行新发展理念的公园城市示范区、泛欧泛亚具有重要影响力的国际门户枢纽城市建设，加快向社会主义现代化新天府、可持续发展世界城市迈进的开局五年，是成都进一步做强成渝地区双城经济圈"极核"、提升成都都市圈"主干"功能的重要五年。到2025年，成都市目标完成地区生产总值达2.6-2.8万亿，全国重要的经济、科技、金融、文创、对外交往中心和国际综合交通通信枢纽城市核心功能迈上新台阶，人均地区生产总值达到中等发达国家水平，基本建成践行新发展理念的公园城市示范区。到2035年，成都市力争高水平实现社会主义现代化，创新型城市建设进入世界先进城市行列，成为美丽中国建设实践范例，世界文化名城影响力显著提升。

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024H1
地区生产总值（亿元）	15,699	17,011	17,717	19,917	20,818	22,075	11,152.14
实质 GDP 增长率	8.0%	7.8%	4.0%	8.6%	2.8%	6.0%	4.8%
人均 GDP（元）	80,503	84,584	86,266	94,622	98,149	103,465	——
第一产业增加值（亿元）	579	612	655	583	588	595	206.52
第二产业增加值（亿元）	4,834	5,188	5,334	6,114	6,404	6,371	3,276.73
第三产业增加值（亿元）	10,286	11,211	11,849	13,220	13,825	15,109	7,668.89
规模以上工业增加值增速	8.5%	7.8%	5.0%	11.4%	5.6%	4.1%	2.6%
社会消费品零售总额（亿元）	7,561	8,313	8,119	9,252	9,097	10,002	5,068.3
进口额（亿元）	2,236	2,513	3,055	3,381	3,341	2,951	1731.8
进口额增速	19.2%	12.3%	20.7%	10.7%	-1.4%	-11.7%	29.8%
出口额（亿元）	2,747	3,310	4,107	4,841	5,005	4,539	2193.8
出口额增速	33.0%	20.6%	23.7%	17.9%	3.7%	-8.3%	-2.9%
居民消费价格指数	1.4%	2.8%	2.5%	0.5%	2.4%	0.2%	-0.2%
常住人口（百万人）	19.8	20.4	20.9	21.2	21.3	21.4	——
常住人口增速	6.6%	3.0%	2.6%	1.2%	0.4%	0.6%	——
城镇人均可支配收入（元）	42,128	45,878	48,593	52,633	54,897	——	——
城镇人均可支配收入增速	8.2%	8.9%	5.9%	8.3%	4.3%	4.7%	4.2%
城镇人均消费支出（元）	27,312	29,720	28,736	31,580	32,171	——	6.1%
城镇人均消费支出增速	7.9%	8.8%	-3.3%	9.9%	1.9%	7.4%	——

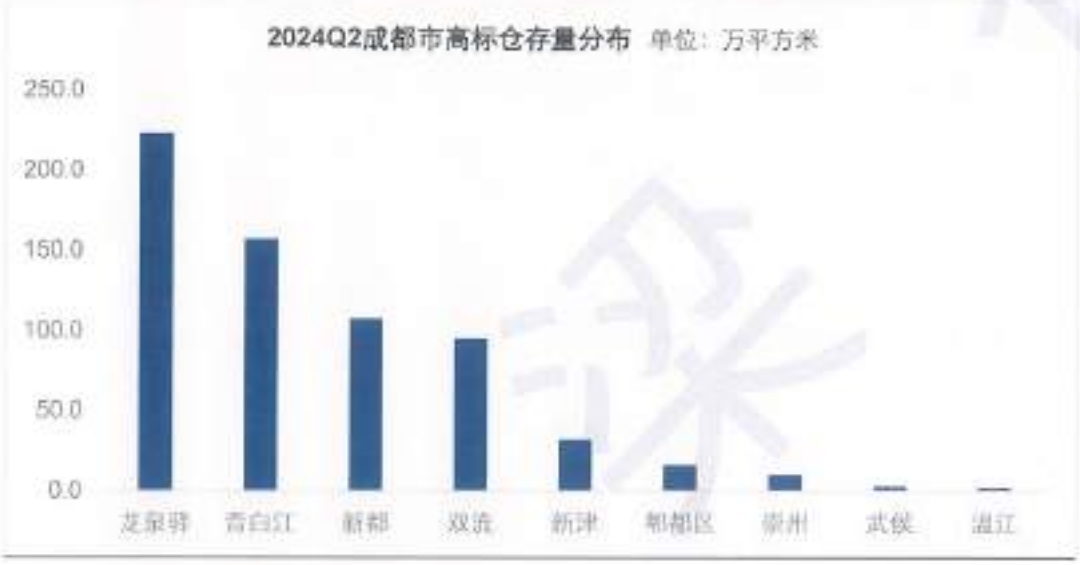
数据来源：成都市统计局

4.2.2 成都市仓储物流不动产市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

成都市作为我国西南地区的经济发展核心区域，加之政府对于成都物流中心定位的政策支持，经过多年发展，目前成都市高标仓市场成熟度较高，高标仓存量较多。截至2024年上半年，高标仓存量约为645.9万平方米，主要聚集在龙泉驿区、青白江区、新都区及双流区，主要租户类型为电商及第三方物流等。其中，龙泉驿区存量最高，约为

222.9万平方米，青白江区存量约为156.8万平方米，新都区存量约为107.4万平方米，双流区存量约为94.6万平方米，四地合计面积占全市高标仓存量的近九成。



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场新增供应及分布

成都市在过去6年间有较充足的仓储用地供应，高标仓项目在2019、2020年间迎来一段集中供应时期，2年间入市面积超160万平方米；目前新增供应节奏已放缓，据不完全统计，截至2024年上半年，未来3年成都高标仓市场将有7个项目入市，供应量共计约为61.7万平方米，多位于双流区、温江区及新津区。

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付时间（年）
深国际成都温江智慧供应链产业园项目	深国际	温江区	约 68,000	2025
丰树国际食品(成都)智能产业基地	丰树	温江区	约 70,000	2026
珑井成都新津物流园	珑井	新津	约 75,000	2024Q4
宝湾成都新津物流园	宝湾	新津	约 54,000	2026
普洛斯龙泉驿南产业园-新建仓库	普洛斯	龙泉驿	约 80,000	2025
维双数智化供应链项目	维龙	双流区	约 100,000	2027
顺丰西部航空货运枢纽	顺丰	双流区	约 170,000	2025

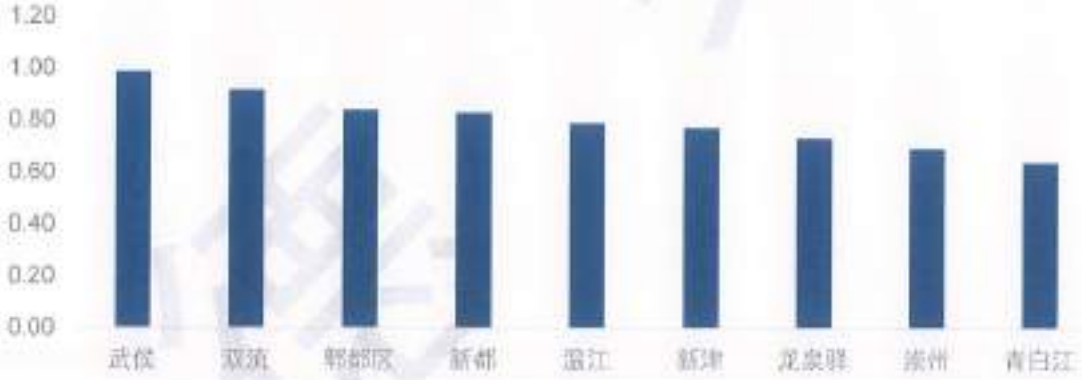
数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

受供应量及近年宏观政策影响，成都高标仓空置面积去化承压，租金议价空间增大，全市平均租金呈现小幅下降趋势，2024年上半年平均租金在0.76元/平方米/天（含税含管理费，下同）。2021年以来，成都市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，供大于求的情况将有所缓解。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

具体到各子市场来看，武侯区受益于良好的区位，租金水平领先全市，2024年上半年平均租金约为0.99元/平方米/天；双流区坐拥成都国际航空枢纽双流国际机场，区域内建有三座航空货运站，货流量大，高标仓需求旺盛，租金水平领先，约为0.92元/平方米/天。随着双流国际航空物流港功能进一步优化，高标仓需求预计将稳中有升，双流区租金也将保持稳定增长。

2024Q2成都市高标仓各子市场平均租金 单位：元/平方米/天



数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

近年来，随着成都市高标仓市场供应放缓，空置率呈现下降趋势。2024年上半年，全市平均空置率约为8.6%。未来新增供应量较为有限，预计随着空置面积稳步去化，空置率也将进一步下降。

各子市场中，武侯区、青白江区、郫都区、新都区空置率高于全市平均水平，分别约为25.0%、12.6%、10.1%、9.7%。双流区受益于成都国际航空枢纽功能，市场需求强劲，空置率仅为5.7%，预计未来短期内也将维持低位。



数据来源：戴德梁行

4.2.3 仓储物流市场相关政策及发展规划

《成都市“十四五”综合交通运输和物流业发展规划》

发文日期：2022年6月

《规划》中指出主要任务之一是建设经济高效的现代物流体系：

完善多层次物流节点体系

（1）优化物流节点空间功能布局。结合新一轮国土空间规划，依托铁路、机场、公路综合交通枢纽，围绕服务超大城市民生需求、重点产业“建圈强链”需求，规划形成结构合理优化、主体功能明确、区块错位协同、互联衔接共享、要素高效流动的“5港6中心N基地”物流节点设施空间功能布局体系。

（2）加强航空物流港和铁路物流港建设。加快建设天府国际机场专用货机跑道、货机站坪、现代化的空侧航空快件物流中心，优化双流国际航空物流港功能，提升航空货物中转和干支线衔接水平，深化两场货邮一体化协同组织运行，积极申报建设成都空港型国家物流枢纽，加快形成“双航空物流港”发展格局。

（3）加强功能型物流中心和基地建设。以服务成都超大城市民生需求，支撑重点产业生态圈和产业功能区发展为导向，完善“6中心N基地”空间功能布局。加快建设金堂铁路物流中心、提能新津铁路物流中心，增强铁路货运枢纽设施承载能力和提升物流运转效率。提能龙泉公路物流中心，加快建设龙泉产业物流中心和简州产业物流中心，重

点支撑汽车制造、智能装备、航空航天等产业发展。加快建设简阳产业物流中心，大力发展电商物流。建设适度规模的崇州现代物流产业基地、邛崃现代物流产业基地，补充成都西南区域物流节点设施。

构建高效能物流运行体系

促进多种运输方式协调发展。以航空港、铁路港为组织中心，统筹航空航线、铁路班列、公路运输、川南航运、邮政快递等多种运输方式，实现多通道、多层次衔接转换，构筑具有国内国际双循环辐射能力的空铁公水立体多式联运体系。

推动物流与三次产业深度融合

推动现代物流业与先进制造业深度融合，推进生产服务型国家物流枢纽申报建设。建设现代物流与农业协同发展、满足新消费升级的产业协同联动模式，强化物流业对农业高质量的支撑带动作用，实现农产品价值提高和充足供应；推动具有集中采购和跨区域配送能力的农产品冷链物流集散中心建设，申报建设国家骨干冷链物流基地；加快完善商贸物流网络布局，支持重点商圈、特色商业街区、商贸类产业功能区、商品交易市场等重点区域开展流通物流设施的新建或改造升级，完善城市配送网络节点和配送车辆停靠装卸配套设施，促进城市配送货车通行便利，形成有机衔接、层次分明的分级配送体系。

推进区域物流协同发展

构建以成都为核心、统筹成德眉资同城化物流节点设施空间一体化布局，推进功能差异化分工协同。强化干支联动省内物流循环。强化成都“极核”引领和“主干”带动作用，打造区域物流协作高水平样板。支撑双城经济圈第四极物流循环。加强成都与重庆两个极核城市的物流枢纽协同，共建中西部地区面向泛欧泛亚的“空陆水协同主枢纽”，共建“空中+陆上+海上丝绸之路”对外战略大通道。畅通国内国际物流循环突出以枢纽为核心、通道为纽带，持续拓展成都与国内沿海沿边沿江、内陆枢纽城市之间物流合作。

《成渝地区双城经济圈综合交通运输发展规划》

发改基础〔2021〕829号；发文日期：2021年6月7日

成渝地区的重点任务之一为构建高效率物流体系。以重庆、成都国家物流枢纽为核心，建设多层次物流枢纽，合力强化国际物流服务网络，提升多式联运和城乡货运物流服务水平，推动物流与制造业融合发展。

提升国际物流服务能力。做优做强中欧班列品牌，打造西部陆海新通道班列运输品牌，推动南向陆海联运提质增效，提升贯通亚欧大陆的国际陆路新通道运输水平。

推进物流枢纽建设。强化重庆、成都、遂宁、达州、泸州国家物流枢纽功能，依托多模式集疏运网络衔接万州、涪陵、长寿、江津、宜宾、自贡、南充、雅安等区域性物流中心，形成功能完备、层次分明、布局合理的物流枢纽体系。

提升多式联运水平。实施多式联运示范工程，建设一批多式联运物流园区，加快建设中新（重庆）多式联运示范基地、成都天府国际空铁公多式联运物流港、成都国际铁路港多式联运项目。加快发展铁水、公铁联运和“一单制”联运服务。

提高城乡货运效率。推进城市绿色货运配送示范工程，加快构建以综合物流中心、公共配送中心、末端配送网点为支撑的城市配送网络，鼓励发展共同配送、统一配送、即时递送等组织模式。

推动物流与制造业融合。加强物流业制造业有机衔接，统筹做好工业园区与物流枢纽、铁路专用线等物流基础设施规划布局和用地安排。

《精准支持现代供应链体系发展政策措施》

成办发〔2019〕41号；发文日期：2019年12月13日

为贯彻落实市委、市政府建设“一带一路”供应链枢纽城市战略部署，全面改善供应链营商环境，加快推进现代供应链创新应用，持续构建现代化、全球化、智能化供应链体系，现结合成都市现代供应链体系发展实际，制定本政策措施。

支持供应链平台建设。对列入市级以上（含市级）推广使用的行业供应链平台，按照年度平台项目实际投入的50%，每年给予最高200万元补助，补助期限不超过三年。

支持提升物流服务水平。大力发展冷链物流、汽车物流、快递物流、保税物流等专业物流和多式联运，增强定制化、个性化、精细化物流服务水平。支持供应链企业在成都重点产业功能区或物流枢纽节点设立转运中心或分拨中心，对自建的仓储物流项目，按照相关程序优先推荐为省、市重点物流项目且享受相关优惠政策，并优先给予土地要素保障。

支持物流标准化建设。围绕建设“标准规格统一、追溯运行顺畅、链条衔接贯通”的供应链体系，促进供应链上下游相衔接，推动符合国家标准规格和质量要求的标准化载具（模数）的推广和循环共用。支持生产制造、商贸流通等企业在供应链全环节开展带托运输，围绕标准化载具（模数）使用实施的存储、装卸、堆垛、搬运、包装、分拣、识读等设备更新改造，按照实际投入的20%，给予最高300万元一次性补助。支持在蓉高校、职业（技工）院校、科研机构、行业协会和企业参与物流标准制定，对主导制定国际标准、国家标准、行业标准、地方标准，相关成果经标准化行政主管部门发布或备案后，分别给予对应的每一个标准60万元、40万元、20万元、5万元一次性奖励。

《双流区工业发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标》

成都市双流区新经济科技局；发布日期：2022年12月

（1）提推动制造业与服务业融合发展：大力发展临空型生产性服务业，聚焦供应链物流、第三方物流、保税物流、冷链物流等细分领域，鼓励物流、快递企业融入制造业采购、生产、仓储、分销、配送等环节，持续推进降本增效。围绕中国西部（成都）科技城建设，重点发展研究开发、知识产权、科技金融、技术转移、检验检测认证等科技服务业。

（2）产业功能区建设呈现新格局：近年来，双流区以产业功能区建设为抓手，加快重塑产业经济地理，优化城市空间形态，形成成都芯谷、双流航空经济区、成都天府国际生物城三大产业功能区新格局。双流航空经济区依托国际枢纽机场、自贸试验区、综合保税区、保税物流中心等开放平台，着力打造航空经济集群，推动功能区转型升级，2020年实现航空运营服务营业收入950亿元。

（3）发挥成都高新综合保税区双流园区、成都空港保税物流中心、成都航空口岸等开放平台优势，积极发展外向型经济，参与国际分工与产业合作，提升全球资源整合和再配置能力。培育壮大出口主导产业，积极打造智能终端、集成电路、医药健康等出口导向型产业集群，推动产业链上下游关键环节集群成链。鼓励战略性新兴产业开拓国际市场，加快提升绿色能源、智能制造、新材料等战略性新兴产业的国际竞争力，扩大高新技术产品出口。引进培育高能级外向型企业，增强国际产品供给能力和进口产品国产化替代能力。鼓励现有出口加工企业参与国际技术标准制定、取得境外知识产权，扩大产品覆盖范围，提高全球市场主导能力。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为仓储，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处成都市双流区，地处成都国际航空枢纽综合功能区内，仓储物流集聚度高，产业氛围好，公共配套设施较完备，对第三方物流企业、制造业企业等企业有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，房屋证载用途为仓库、办公、门卫、消防水泵房、办公楼，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状的价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之土地用途仓储用地，房屋证载用途为仓库、办公、门卫、消防水泵房、办公楼，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法。其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，成都市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象分别于2013-2019年建成，周边区域为成熟物流园区，难以提取近期类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用本方法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

➢ **收入确定方法**

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积48,346.92平方米，于价值时点已出租面积为41,770.05平方米。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ **市场租金**

正常客观情况下仓储物流的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后得出评估物业的市场价值。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于成都市双流区，属成都国际航空枢纽综合功能区范围内，紧邻双流国际机场，周边汇集较多已建仓储物流园区，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

考虑到周边案例充足，我们将可比项目的选取范围控制在估价对象所在区域，选取的案例均为成都市代表性仓储物流项目，在双流区范围内与估价对象具有可比性。此外，考虑到估价对象靠近交通枢纽项目，本次选取的可比实例均为紧邻双流国际机场项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）业态类型

估价对象仓库、办公及配套用房建筑面积达4.88万平方米，其中C号库定位属于高标准仓储物流项目（简称“高标仓”），建筑标准高，外观大气，承重一般一层大于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比实例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得业态类型具有较强可比性。

3）客群定位

在客群定位层面，近年来估价对象所在双流区大力发展供应链/第三方物流领域，核心租户主要为供应链/第三方物流、航空、信息技术服务、批发和零售企业。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例-仓库

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			中外运成都空港物流中心	航空港物流大道某物流园	口岸路某物流园	航空港物流大道某物流园
交易时间			——	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	0.87	0.93	0.87
交易情况			——	正常交易	正常交易	正常交易
房地产状况	区位状况	产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
	实物状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积	2,000 平方米以下	2,000-5,000 平方米	5,000-10,000 平方米	10,000 平方米及以上
		建筑物外观	外观一般	外观一般	外观一般	外观一般
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较早，保养一般
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间成都市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、租赁面积、建筑物外观、建筑物结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、单层净高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			-	0.87	0.93	0.87
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
房地产状况	区位状况	产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实物状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积	1.00	1.05	1.10	1.15
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.98	0.98	1.02
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			-	1.03	1.08	1.17
修正价格（元/平方米/天）			-	0.89	1.00	1.02

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准单价租金为（0.89+1.00+1.02）/3=0.97元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，此外，根据市场调研，不同楼层租金定价有所差异，二层约为一层的87%，层高5米/4.5米约为9米的90%，故将比准租金拆分如下：

用途	市场租金（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
普通仓 A/B－一层	0.61	0.26
普通仓 A/B－二层	0.53	0.23
高标仓 C－一层	0.68	0.29

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

■ 选取可比实例-办公

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似办公作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

			估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称			中外运成都空港物流中心	航枢大道某物流园	口岸路某物流园	双楠大道某项目
所在区（县）			双流区	双流区	双流区	双流区
交易时间			——	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	1.19	1.08	1.03
交易情况			——	正常交易	正常交易	正常交易
房地产状况	区位状况	产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻小路，通达性较差
	实物状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积	2,000 平方米以下	2,000 平方米以下	2,000 平方米以下	2,000 平方米以下
		建筑物外观	外观一般	外观一般	外观一般	外观一般
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较早，保养较好	楼龄较早，保养一般
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理

			估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
		楼层	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑功能	配套办公	配套办公	配套办公	配套办公
		单层净高	3米	3米	3米	3米
		地面承载力	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理较完善
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	现状与周边不协调	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间成都市办公物业租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、租赁面积、建筑物外观、建筑物结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、单层净高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正-办公

比较因素			估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格（元/平方米/天）			-	1.19	1.08	1.03
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
房地产状况	区位状况	产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实物状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.98	1.00	1.02
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00

比较因素			估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.02
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.10	1.00
修正因素合计			-	0.98	1.10	1.04
修正价格(元/平方米/天)			-	1.17	1.19	1.07

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象办公部分的比准单价租金为（1.17+1.19+1.07）/ 3=1.14元/平方米/天。（不含增值税、含管理费）

➢ 出租率

历史出租率及价值时点出租率情况

估价对象于2013-2019年建成。根据产权方提供资料，估价对象2022-2024年平均出租率分别为89%、88%、87%，历史3年平均出租率整体呈平稳态势。截至价值时点，估价对象共签约租户24个，时点出租率为86%。

根据产权方访谈介绍，估价对象近半年无大面积租户退租。截至价值时点，估价对象存在多个意向租户，意向租赁面积共计约12,600平方米，意向租户数量较多。整体来看，储备租户较充裕，出租率预计将稳步上升。

根据估价对象历史出租率分析，估价对象运营稳定，出租率将持续稳中有升。

估价对象所在区域出租率情况

根据市场调研，估价对象位于成都市双流区。所在区域坐拥成都国际航空枢纽双流国际机场，区域内建有三座航空货运站，货流量大，高标仓市场需求强劲，随着双流国际航空物流港功能进一步优化，高标仓需求预计将稳中有升，预计未来短期内也将维持低位。

综上，结合估价对象历史及价值时点出租率情况、产权方访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象运营稳定，出租率呈平稳态势。同时根据对估价对象自身签约情况，本次评估预计估价对象预测期内在执行租赁合同到期后，普通仓一层及二层出租率按照2025-2027年91%、2028年及以后88%；高标仓一层出租率按照95%；办公出租率按照2025-2027年65%、2028年及以后60%测算。同时估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年免租期及空闲期均为5天。

➢ **收租损失**

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。根据原始权益人提供资料估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2022 年	100%
2023 年	100%
2024 年	100%

备注：

1. 上述收缴率考虑了截至2024年12月31日的期后收缴情况。

综上，估价对象历史期后收缴率均达100%，且本项目在签署合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。评估机构本着谨慎原则，对预测期每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

➢ **增长率分析**

在执行租约租期内租金增长率

估价对象当前已签约租户中，部分已签约租户租期内租金增长率约为1%-3%。

周边市场情况

估价对象位于成都市双流区，产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为2%-4%。

综上，根据估价对象历史运营情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，预计估价对象预测期内首年租金增长率为0%，第2年起高标仓租金增长率每年为2.5%，普通仓及办公租金增长率每年为2.0%。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

物业管理费支出

单位：万元	2025 年	支出标准
物业管理费	223.32	2025 年全年物业管理费支出标准为 223.32 万元，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 1.8%。

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供的预测数据，2025年全年物业管理费支出标准为223.32万元，自2026年起物业管理费支出年度增长率为1.8%。

运营管理费

单位：万元	2025 年	收入占比
运营管理费	27.10	预测期内按照“不含增值税运营收入”的 2.0%

备注：上述成本费用含增值税。

结合委托人提供的相关资料及同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次运营管理费按照不含增值税运营收入的2.0%测算。

保险费

单位：万元	2025 年	支出标准
保险费	5.17	根据产权方提供之预计投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险预计按照 1.00 万元/年缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照 5.17 万元/年测算

备注：上述成本费用含增值税。

根据估价委托人介绍及产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险及公共责任险。根据产权方提供之投保保险费率，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险；公共责任险按照每年1.00万元缴纳。本次测算中估价对象保险费用按照5.17万元/年测算，其中财产一切险4.17万元/年，公共责任险1.00万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

资本性支出

单位：万元	2025-2034 年	支出标准
资本性支出	27.74	2025-2034 年资本性支出按 27.74 万元。

备注：上述费用含增值税。

结合产权方提供的相关资料及结合同类不动产项目运营管理费的市场调研，本次测算中参考产权方提供的预测数据，经整理，2025-2034年资本性支出按27.74万元/年测算。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售为分期取得的房屋租金收入和物业管理费收入。一般纳税人取得房屋租金收入的增值税税率为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。本次测算估价对象运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税，增值税税额仅用于计算附加税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的土地使用税为8元/平方米/年，本项目土地使用权面积为66,663.84平方米。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年-2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025年	2026年
运营收入	13,552,099	13,617,062
成本费用	2,555,988	2,597,486
税费税金	1,752,811	1,773,982
运营收入-成本费用-税费税金	**9,243,300**	**9,245,594**
资本性支出	277,358	277,358
运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出	**8,965,941**	**8,968,236**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料

及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

资产周边市场分析：

项目位于成都市双流区西航港街道口岸路155号，属成都国际航空枢纽综合功能区范围，紧邻双流国际机场，地理位置优越，交通发达。项目周边以工业、物流企业为主，如成都富园物流园、成都平安空港物流园、成都万纬空港物流园等，工业聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定，平均租金稳步增长。截至2024年，成都市双流区多数仓储物流项目签约租金年增长率约为2%-4%左右。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2013-2019年建成，过往三年平均出租率呈平稳态势，出租情况良好。同时，部分已签约租户租期内租金增长率约为1%-3%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象所在宗地的土地使用权终止日期为2060年10月18日，于价值时点，其土地剩余使用年期为35.8年；估价对象于2013年-2019年建成，框架/门式钢架/混合结构非生产用房最高经济耐用年限为60-80年，至价值时点，已使用约5-11年，估价对象剩余经济耐用年限为49-75年；根据孰短原则，估价对象收益年期为35.8年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.50%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产

的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于成都市双流区，双流区整体仓储物流园区品质较高，工业氛围良好，仓储租赁需求稳定，区域内整体仓储物流项目租赁情况良好，周边有一定数量同类竞品项目，有一定项目竞争风险。此外，估价对象临近成都双流机场，交通网络较成熟，区位及交通优势显著，客群辐射范围广。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调2.15%，综合风险报酬率取值为5.65%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	2.15%
报酬率	**7.50%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币139,000,000元，单价为人民币2,848元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路155号「中外运成都空港物流中心」项目，总房屋建筑面积为48,814.54平方米，土地使用权面积为66,663.84平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币139,000,000元（大写人民币壹亿叁仟玖佰万元整），折合单价为2,848元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价方法 权重：100%	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
中外运成都空港物流中心仓储物流项目	48,814.54	66,663.84	收益法	139,000,000	2,848

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值1.39亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：1.39 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.25	-10%
下降 5%	1.32	-5%
基准	**1.39**	**0%**
增长 5%	1.46	5%
增长 10%	1.53	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值1.39亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：1.39 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	1.35	-3%
下降 0.25%	1.37	-1%
基准	**1.39**	**0%**
增长 0.25%	1.41	1%
增长 0.5%	1.43	3%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人。按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据，对委托事项作如下说明：

1. **价值时点：**2021 年 12 月 31 日；按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。

2. **经济行为：**委托人一作为中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为中银资管-中外运仓储物流基础设施 1 期资产支持专项计划的计划管理人。按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. **估价对象范围明细：**

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区中都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中兵大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金青大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇曙光路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青三特仓物流中心项目	天津市西青区三特生辉张源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都双流物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口华路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

4. **产权方：**「无锡中外运国际物流中心」产权方为物达无锡仓储服务有限公司；

「昆山中外运国际物流中心」产权方为物达昆山仓储服务有限公司；

「金华中外运国际物流中心」产权方为物达（金华）仓储服务有限公司；

「中外运昆山千灯仓库」产权方为昆山中外运仓储有限公司；

「中外运天津西青三特仓物流中心」产权方为天津中外运建合仓储服务有限公司；

「中外运成都空港物流中心」产权方为中外运（成都）空港物流有限公司。

5. 委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金。委托人与产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

（1）《企业法人营业执照》

（2）《北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所上海分所关于中国外运股份有限公司开展基础设施 REITs 试点项目申报的法律意见书》》

（3）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的《瑞达无锡仓储服务有限公司持有的江苏省无锡市新吴区新都路 18 号无锡中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03385 号】》

（4）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达智汇昆山仓储服务有限公司持有的江苏省苏州市昆山市昆山开发区出口加工区 B 区中央大道 169 号昆山中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03387 号】》

（5）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《瑞达（金华）仓储服务有限公司持有的浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号金华中外运国际物流中心仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03459 号】》

（6）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《昆山中外运供应链有限公司持有的江苏省苏州市昆山市千灯镇蓬家路 666 号中外运昆山千灯仓库仓储物流项目相关资产及业务备考审计报告》【大信专审字[2025]第 1-03371 号】》

（7）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《大连中外运建合仓储服务有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03742 号】》

（8）《大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中外运（成都）空港物流有限公司审计报告》【大信审字[2025]第 1-03728 号】》

委托人一：中银基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

委托人二：中银资产管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围：

瑞达无锡仓储服务有限公司、瑞达智汇昆山仓储服务有限公司、瑞达（金华）仓储服务有限公司、昆山中外运供应链有限公司、天津中外运建合仓储服务有限公司及中外运（成都）空港物流有限公司分别持有的六处基础设施项目具体范围见下表：

编号	项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
1	无锡中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省无锡市新吴区新都路 18 号	38,006.29	35,441.90
2	昆山中外运国际物流中心仓储物流项目	江苏省昆山市昆山开发区中央大道 169 号	35,465.32	30,784.00
3	金华中外运国际物流中心仓储物流项目	浙江省金华市金东开发区金港大道东 988 号	76,371.08	124,532.00
4	中外运昆山千灯仓库仓储物流项目	江苏省昆山市千灯镇娄家路 666 号	40,575.55	76,667.10
5	中外运天津西青王稳庄物流中心项目	天津市西青区王稳庄镇新源道 16 号	66,167.83	104,745.00
6	中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84
合计	——	——	305,400.61	438,833.84

3、价值时点：

2024 年 12 月 31 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

5、原始权益人与产权方之间的关系：

截至价值时点，原始权益人通过中国外运长江有限公司间接持有瑞达智汇昆山仓储服务有限公司 89%股权、瑞达无锡仓储服务有限公司 89%股权（2023 年 9 月，原始权益人完成了原下属全资子公司中国外运长江有限公司的增资，增资完成后，原始权益人持有中国外运长江有限公司 89%股权，上海长江轮船有限公司持有中国外运长江有限公司 11%股权。但因增资时交易各方约定 REITs 公司的股权不在中国外运长江有限公司增资事项范围内，REITs 项下项目公司通过日常经营、股权及/或资产处置产生的任何损益由中国外运享有或承担，因此中国外运仍享有 REITs 项下项目公司(瑞达智汇昆山仓储服务有限公司和瑞达无锡仓储服务有限公司)100%的权益）；

瑞达（金华）仓储服务有限公司由原始权益人直接持有 100%股权；

原始权益人通过中国外运（香港）控股有限公司间接持有昆山中外运供应链有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运物流投资控股有限公司和诚创有限公司（BVI）间接持有天津中外运建合仓储服务有限公司 100%股权；

原始权益人通过中外运空运发展股份有限公司间接持有中外运（成都）空港物流有限公司 100%股权。

6、原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）其他相关资料

中国外运股份有限公司

2025 年 [illegible] 月 [illegible] 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、产权方概况：

企业名称：中外运（成都）空港物流有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路 155 号

法定代表人：田波

注册资金：12,600 万元人民币

成立日期：2009 年 4 月 8 日

统一社会信用代码：91510122686328827A

经营范围：国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

2、经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为中银基金管理有限公司和中银资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

中国四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号「中外运成都空港物流中心」仓储物流项目。具体范围见下表：

项目名称	位置	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
中外运成都空港物流中心仓储物流项目	四川省成都市双流区西航港街道口岸路 155 号	48,814.54	66,663.84

4、**价值时点**：

2024 年 12 月 31 日。

5、**可能影响评估工作的重大事项说明**：

无

6、**产权单位承诺**：

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、**提供的主要文件或者资料**：

（1）《企业法人营业执照》

（2）《不动产权证书》【川（2020）双流区不动产权第 0034948 号】复印件

（3）《仓库租赁合同》复印件

（4）其他相关资料

中外运（成都）空港物流有限公司

2025 年 1 月 6 日

5.4 委托人和产权方营业执照

营业执照

（副 本）

中国（上海）自由贸易试验区

统一社会信用代码 91310000717851973F

证照编号 00000002201711150008

名　　称	中银基金管理有限公司
类　　型	有限责任公司(中外合资)
住　　所	中国（上海）自由贸易试验区银城中路200号中银大厦45层
法定代表人	章砚
注册资本	人民币10000.0000万
成立日期	2004年8月12日
营业期限	2004年8月12日 至不约定期限
经营范围	基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关 上海市工商行政管理局

2017年 11月 15日

统一社会信用代码

91310101312307554S

证照编号：01000000202409130070

营业执照

（副 本）

扫描获取主体当前的了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中银资产管理有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　赵永东

经营范围　特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本　人民币85000.0000万元整

成立日期　2014年09月10日

住　　所　上海市黄浦区延安东路175号24楼19室

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2024 年 09 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码

91510122686329827A

营业执照

（副 本）



扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中外运（成都）空港物流有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　田波

经营范围　国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；承办铁路、空运、海运进出口货物和过境货物的国际运输代理业务；报关、报检服务；普通货运；仓储（危险品除外）；自有物业出租；物业管理；以及其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本　壹亿贰仟陆佰万元整

成立日期　2009年04月08日

住　　所　中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西航港街道口岸路155号

登记机关



2023 年 1 月 20 日

http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况及周围环境



仓库外观



仓库内部



仓库内部



配套楼外观



配套楼内部



配套楼内部



东侧通关路



南侧越海物流园



西侧翔宇酒店



北侧口岸路

5.7 估价对象权属证明

[redacted]

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2020 年 07 月 15 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 510181114682

川（2020）双流区 不动产权第 0004948 号

权利人	中外运（成都）空港物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附记
不动产单元号	510116001013GB00447F00010003号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/营业
用途	仓储用地/办公、工业厂房/消防水泵房、门卫/变电站/污水处理站、公厕/其他
面积	宗地面积258883.84平方米/房屋建筑面积198411.84平方米
使用期限	国有建设用地使用权:2060年10月15日止
权利其他状况	房屋结构：钢混/商业/门式刚架 其中办公建筑面积3622.48平方米，专有建筑面积3225.12平方米，分摊建筑面积397.36平方米 消防水泵房建筑面积114.60平方米，专有建筑面积111.43平方米，分摊建筑面积3.17平方米 仓库建筑面积40697.94平方米，专有建筑面积39603.69平方米，分摊建筑面积1094.25平方米 门卫建筑面积150.72平方米，专有建筑面积307.99平方米，分摊建筑面积12.17平方米 办公楼建筑面积4026.50平方米，专有建筑面积3932平方米，分摊建筑面积94.50平方米

附 记

业务号：202007142EF40153

原土地证号：双国用（2011）字第5429号
双流区西航港街道口岸路133号2栋3层1号，用途：办公
双流区西航港街道口岸路133号2栋一1层1号，用途：消防水泵房
双流区西航港街道口岸路160号3栋0层1号，用途：仓库
双流区西航港街道口岸路149号4栋1层1号，用途：门卫
双流区西航港街道口岸路156号*层1层1号，用途：办公楼
等12个不动产单元。

李 丽 刘

双流区不动产登记中心 不动产登记簿 详细清单

权利人																业务序号	
申领单（凭证）号																	
不动产权证书号																	

不动产单元号	所在区	街道	幢号	层号	套号	单元	楼层	房号	用途	权利	房屋建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	登簿时间	期限	用途	分摊土地面积
510122091000GB00037F0001(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		1	1	住宅	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0001(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		2	1	住宅	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		1	1	办公	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		2	1	办公	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		3	1	办公	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		1	1	商业服务用房	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		2	1	住宅	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		3	1	住宅	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		4	1	住宅	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		5	1	住宅	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	
510122091000GB00037F0002(幢)	双流区	东升街道锦华路一段[illegible]号	[illegible]幢		1		6	1	住宅	国有	[illegible]	[illegible]	[illegible]	至2060年10月18日	住宅用地	

总页数（张/页）		页	总幅数		不动产登记簿打印
打印人	打印单位	打印时间	不动产登记中心	登簿人	登簿（发证）时间

5.8 估价机构营业执照



统一社会信用代码

营业执照

名 称

类 型

法定代表人

成立日期

住 所

登记机关

5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字密0200022

企业名称：[redacted]

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：[redacted]

注册地址：[redacted]

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[redacted]

发证日期：[redacted]

5.10 估价人员相关专业执业资格



