

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资  
基金  
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：中航基金管理有限公司

基金托管人：江苏银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 1 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人江苏银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中航易商仓储物流 REIT
场内简称	易商仓储
基金代码	508078
交易代码	508078
基金运作方式	封闭式
基金合同生效日	2024 年 12 月 24 日
基金管理人	中航基金管理有限公司
基金托管人	江苏银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	封闭期为基金合同生效日起 33 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 1 月 24 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，并通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础

	设施项目增值为主要目的。
投资策略	(一) 基础设施项目投资策略: 初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。(二) 固定收益投资策略。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额, 以获取基础设施运营收益并承担标的资产价格波动, 因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征, 一般市场情况下, 本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金, 低于股票型基金。
基金收益分配政策	1、本基金收益分配采取现金分红方式, 具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国结算的相关规定; 2、在符合有关基金分红的条件下, 本基金每年至少进行收益分配 1 次, 每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定; 3、每一基金份额享有同等分配权; 4、法律法规或监管机关另有规定的, 从其规定。
资产支持证券管理人	中航证券有限公司
运营管理机构	上海易之商企业管理服务有限公司

## 2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称: 富莱德昆山物流园

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

## 2.3 不动产基金扩募情况

无。

## 2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中航基金管理有限公司	上海易之商企业管理服务有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘建	CHANG RUI HUA (ZENG RUIHUA)
	职务	督察长	执行董事、总经理
	联系方式	010-56716166	021-24099566

注册地址	北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E	中国（上海）自由贸易试验区杨思西路 50 号、企荣路 90 号第 22 层（实际楼层第 19 层）
办公地址	北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801/805/806 单元	中国（上海）自由贸易试验区杨思西路 50 号、企荣路 90 号第 22 层（实际楼层第 19 层）
邮政编码	100101	200126
法定代表人	杨彦伟	CHANG RUI HUA (ZENG RUIHUA)

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	江苏银行股份有限公司	中航证券有限公司	江苏银行股份有限公司苏州分行
注册地址	南京市中华路 26 号	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层	苏州工业园区苏雅路 157 号
办公地址	南京市中华路 26 号	北京市朝阳区望京东园四区 2 号楼中航产融大厦	苏州工业园区苏雅路 157 号
邮政编码	210001	100102	215004
法定代表人	葛仁余	戚侠	蒋学众

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	32,014,297.41
2. 本期净利润	-19,810,913.44
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	22,857,136.78
4. 本期现金流分派率（%）	2.18
5. 年化现金流分派率（%）	5.36

注：1. 本季度项目经营正常，因本基金发行时持有的不动产项目平均剩余折旧年限为 12.28 年，合并报表投资性房地产每年折旧摊销金额约 17,155.76 万元，导致净利润为负数，属正常现象。

2. 本期及年化现金流分派率包括原始权益人承诺按照招募说明书披露的对年度净运营收入的补足，参见 3.3.3 本期可供分配金额计算过程。

3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 不动产基金收益分配情况

#### 3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	50,397,699.24	0.0630	-
本年累计	124,120,457.58	0.1552	-

#### 3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	54,168,000.41	0.0677	-
本年累计	106,672,000.38	0.1333	-

#### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-19,810,913.44	-
本期折旧和摊销	42,718,763.76	-
本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	-1,320,968.08	-
本期息税折旧及摊销前利润	21,586,882.24	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	1,270,254.54	-
2-购买不动产项目对价调整	3,811,946.11	注 1
3-2025 年目标净运营收入补足	26,179,245.35	注 2
4-期初现金余额	89,448,940.55	-
调减项		
1-本期分配金额	-54,168,000.41	-
2-未来合理相关支出预留	-37,731,569.14	-
本期可供分配金额	50,397,699.24	-

注：1. 项目公司本年因股转交割前的原因产生的土地使用税及房产税，根据《股权转让协议》以调整股转对价的形式由转让方承担。本事项对不动产项目运营无重大不利影响，截至本报告期末已收到转让方支付对价调整金额 3,811,946.11 元，计入可供分配金额。

2. 本基金原始权益人 ESR Group Limited（易商集团）在本基金发行前出具《ESR GROUP LIMITED 关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》（简称“《NOI 补足承诺函》”），承诺就

2024 年、2025 年、2026 年三个完整运营年度而言，如根据《运营管理服务协议》的约定，某一运营年度的不动产项目的实际净运营收入小于目标净运营收入的，则原始权益人及其关联方自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额（简称“分红豁免金额”）。如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作，则原始权益人及其关联方应不晚于该运营年度紧邻的次一年度的 15 个工作日内以货币资金的形式支付给本基金（简称“向本基金支付的金额”）。

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

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

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

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

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

### 3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

未来合理支出相关预留调整项根据本基金基金合同相关条款约定设置。

上年同期，本基金未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额为 2,561,803,987.92 元，本年支付收购不动产项目公司股权转让款 1,967,378,848.14 元，支付外部借款本金及利息 552,086,503.33 元，支付预留经营性负债 17,417,063.72 元。剩余未使用金额主要为预留租户押

金，根据租赁合同待租户退租后予以支付。

### 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

#### 3.4.1 基金管理人的管理费

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

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

H 为当日应计提的管理费；

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

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

固定管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。

本报告期内固定管理费计提金额 1,012,372.60 元，其中资产支持证券管理人的管理费 327,671.23 元。

#### 3.4.2 运营管理机构相关费用

##### （1）包干费

根据《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》等约定。本报告期江苏富莱德仓储有限公司计提外部管理机构包干费 2,229,551.10 元。

##### （2）基本服务费及浮动服务费

为激励约束运营管理机构完成绩效考核基准目标，基金管理人代表基础设施基金不晚于每个运营年度 1 月的第 10 个工作日（“付款日”）自监管账户向运营管理机构支付上一运营年度的基本服务费。基本服务费自基金设立日起计提，其中首个运营年度的基本服务费付款日应不晚于基金设立日所在年度的次年 1 月的第 10 个工作日支付。基本服务费的金额（含税）应按照如下公式计算：

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

其中，（a）基本服务费率：基金设立首年（2024 年）为 0.21%/年，自 2025 年起，为 0.61%/

年；（b）首个付款日应支付的基本服务费=基础设施基金募集规模×基本服务费率×自基金设立日（含该日）起至当年 12 月 31 日（含该日）的实际自然天数/365。

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

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

某一运营年度应计提的浮动服务费=（该运营年度基础设施项目的实际净运营收入-该运营年度基础设施项目目标净运营收入）×20%。

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

某一运营年度应扣减的基本服务费=（该运营年度基础设施项目目标净运营收入-该运营年度基础设施项目的实际净运营收入）×20%。

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

本报告期计提基本服务费、浮动服务费合计 2,052,127.39 元。

### 3.4.3 基金托管人的托管费

本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.02% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

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

H 为当日应计提的托管费；

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

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



金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中支取。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

本报告期计提托管费 101,236.80 元，包括基金管理人和资产支持证券管理人的托管费。

## §4 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

##### 4.1.1.1 不动产项目整体运营情况

本基金通过专项计划持有 1 个仓储物流不动产项目公司的 100%股权，不动产项目位于昆山市花桥镇，共有三个物流园区，分别是富莱德昆山物流园一期、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆山物流园三期，合计建筑面积 427,172.93 平方米。截至报告期，本项目可供出租面积为 382,417.82 平方米，实际出租面积为 337,134.90 平方米。

截至报告期末，本项目出租率为 88.16%，租金单价水平为 1.20 元/平方米/天，加权平均剩余租期为 458.75 天（以租赁面积加权）。截至报告期末，本项目租金收缴率为 99.75%，共有签约租户 12 家，行业构成主要包括物流、电商、品牌服装等。

报告期内，本项目前五大租户租金收入为 2,581.02 万元。前五大租户租金收入由高到低，分别为租户 1 租金收入为 778.96 万元，占全部租金收入的 24.40%；租户 2 租金收入为 623.71 万元，占全部租金收入的 19.54%；租户 3 租金收入为 526.80 万元，占全部租金收入的 16.50%；租户 4 租金收入为 454.48 万元，占全部租金收入的 14.24%；租户 5 租金收入为 197.07 万元，占全部租金收入的 6.17%。上述 5 家租户合计租金收入占全部租金收入的 80.85%。

##### 4.1.1.2 不动产项目分园区运营情况

富莱德昆山物流园一期位于昆山市花桥镇新生路 718、818 号，自 2011 年 12 月投入运营，报告期末可供出租面积 133,651.99 平方米，实际出租面积为 113,862.65 平方米，出租率为 85.19%。报告期内租金单价 1.27 元/平方米/天；报告期末加权平均剩余租期为 456.12 天（以租赁面积加权）。

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

富莱德昆山物流园三期位于昆山市花桥镇蓬青路 369 号，自 2018 年 2 月投入运营，报告期末可供出租面积 163,908.35 平方米，实际出租面积为 139,753.51 平方米，出租率为 85.26%。报告

期内租金单价 1.22 元/平方米/天；报告期末加权平均剩余租期为 613.42 天（以租赁面积加权）。

4.1.1.3 不动产项目周边竞品及其他情况

本报告期内，不动产项目周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整，运营整体保持平稳，报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

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

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

上述运营指标具体计算口径如下：

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

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：序号：1      项目名称：富莱德昆山物流园

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

注：注释 1-6 详见 4.1.2

4.1.4 其他运营情况说明

2025 年昆山坚持稳中求进工作总基调，前三季度生产总值达 3,958.98 亿元，按不变价格计算同比增长 6.0%，高于江苏全省。2025 年 1-10 月昆山规上工业总产值 10,451.73 亿元，同比增长 5.0%；工业投资 271.61 亿元，同比增长 11.1%；社会消费品零售总额 1,585.36 亿元，同比增长 3.5%，经济运行保持向好态势。

昆山市作为距离上海最近的卫星城市，基于其优势的城市区位及交通网络，同时结合制造业发展基础，使得仓储物流市场仍保持相对稳定的需求。昆山市仓储物流市场需求多元，主要来源于第三方物流、电子商务、零售商以及制造业企业。受限于宏观经济的不确定性，全国及昆山仓储物流租赁市场仍然面临租金调整压力，存量租户调整租仓布局、降本增效的需求依旧存在，存量空间市场竞争仍然激烈。截至本报告期末，根据戴德梁行提供的市场数据，昆山市花桥镇高标仓市场存量约为 144.3 万平方米，租金水平主要集中在 0.90-1.15 元/平方米/天（合同面价，不含增值税、含物业管理费，下同），较 2024 年 6 月 30 日（本基金发行评估基准日）租金水平 1.10-1.40 元/平方米/天有所下滑。可比区域内的类似资产项目中，截至本报告期末，昆山市某物流中心，建筑面积约 14.7 万平方米，是建成于 2008 年的高标仓、单层库，其首层租金报价为 0.90-1.00 元/天/平方米，出租率 95%以上；昆山市某物流园，建筑面积约 9.0 万平方米，是建成于 2015 年的高标仓、双层坡道库，其首层租金报价为 1.00-1.10 元/天/平方米，出租率 80%-85%。

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

目标净运营收入。

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

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

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

同时，本基金基金管理人协同运营管理机构积极开展招商及大租户续约工作，适当采取灵活策略，如季节性引入短租，适度给予租户免租期，小面积切分出租，适当延长租户付款周期等方式谋求优质租户的长期合作，利好资产长期价值回报。预计在未来一段时间市场去化压力得到相对缓解的情况下，高标仓出租率及租金水平将逐步平稳。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	648,891,050.73	1,283,435,761.89	-49.44
2	总负债	1,445,962,281.88	728,161,470.71	98.58
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	31,920,124.87	-	-
2	营业成本/费用	69,647,541.91	-	-
3	EBITDA	23,976,193.15	-	-

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

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

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

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

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

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

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	构成	本期		上年同期		金额同比 (%)
		2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		2024年12月24日（基金合同 生效日）至2024年12月31日		
		金额（元）	占该项目总 收 入 比 例 (%)	金额（元）	占该项目总 收入比例 (%)	
1	租金收入	16,308,375.76	51.09	-	-	-
2	物业管理费收入	15,608,918.91	48.90	-	-	-
3	其他收入	2,830.20	0.01	-	-	-
4	营业收入合计	31,920,124.87	100.00	-	-	-

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

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024年12月24日（基金合 同生效日）至2024年12 月31日		金额同 比（%）
		金额（元）	占该 项 目 总 成本比例（%）	金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）	

1	折旧摊销成本	12,148,827.86	17.44	-	-	-
2	物业运营成本及运营管理服务费	4,281,678.49	6.15	-	-	-
3	利息支出	49,466,577.45	71.02	-	-	-
4	税金及附加	3,475,059.88	4.99	-	-	-
5	其他成本/费用	275,398.23	0.40	-	-	-
6	营业成本/费用合计	69,647,541.91	100.00	-	-	-

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

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：江苏富莱德仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 12 月 24 日 (基金合同生效 日)至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	55.11	-
2	息税折旧摊销 前利润率	(利润总额+利息费用+ 折旧摊销)/营业收入× 100%	%	75.11	-

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

项目公司开立了唯一监管账户并受到江苏银行昆山支行监管。此监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金，以确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期不动产项目公司经营活动现金流入 35,297,346.68 元，为租赁相关资金流入；对外支出总金额 83,333,312.21 元，其中支付各项税费 5,329,197.19 元，支付专项计划借款利息 75,233,205.43 元，其他资金流出 2,770,909.59 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

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

金管理人审批后生效，具备市场化交易的公允性。

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

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

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施  
的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

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

注：第 5 章节数据均为基金单体层面数据。

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金为 94,475.95 万元，本报告期内使用 13,971.41 元补充流动资金。

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

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

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
朱小东	本基金的基金经理	2024 年 12 月 24 日	—	5 年以上	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括内蒙古岱海发电有限责任公司电厂 4*600MW 机组运行及运行管理工作、参与华电电力科学研究院有限公司多个发电厂技术监督、技术服务、基建调试等、参与北京华源惠众环保科技有限公司 4×750t/d 生活垃圾焚烧发电厂等不动产领域的运营管理工作。	工程硕士学位，具有十年以上不动产项目（电厂）运营管理及技术管理经验。曾供职于内蒙古岱海发电有限责任公司、华电电力科学研究院有限公司、北京华源惠众环保科技有限公司。2021 年 3 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。
王雨宸	本基金的基金经理	2024 年 12 月 24 日	—	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项保障性租	硕士研究生，曾供职于 T3



					赁住房项目运营管理工作。	Trading Group, LLC、首创新城镇建设投资有限公司，2023 年 7 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。
文佩	本基金的基金经理	2024 年 12 月 31 日	-	5 年以上	除管理本基金外，曾参与多项资产证券化项目投资管理工作。	硕士研究生，具有五年以上不动产项目投资管理经验。曾任职于中信证券股份有限公司。2024 年 8 月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部基金经理。

注：不动产项目运营或管理年限的计算标准，依据基金经理之前参与不动产项目运营或投资管理项目或产品的具体时间核算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	800,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	12,717,382.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	12,717,382.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	1.59

注：管理人运用固有资金投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

## §10 影响投资者决策的其他重要信息

1. 2025 年 11 月 14 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2025 年 11 月 13 日起，邓海清不再担任公司副总经理职务。

2. 2025 年 11 月 20 日，本基金管理人发布《中航基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。自 2025 年 11 月 19 日起，韩浩担任公司副总经理职务。

## §11 备查文件目录

### 11.1 备查文件目录

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

### 11.2 存放地点

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

### 11.3 查阅方式

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

中航基金管理有限公司

2026 年 1 月 22 日