

中金基金管理有限公司

关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2022 年度第一次扩募份额解除限售的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金普洛斯 REIT
公募 REITs 代码	508056
公募 REITs 合同生效日 (首次募集)	2021 年 6 月 7 日
公募 REITs 合同更新生效日 (第一次扩募)	2023 年 6 月 2 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
公告依据	依据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第 2 号——存续业务》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 5 号——临时报告(试行)》等法律法规有关规定以及《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
业务类型	场内解除限售、场外解除锁定
解除限售/锁定生效日	2023 年 12 月 16 日

注：2023 年 12 月 16 日为非交易日，本次解除限售/锁定账户于 2023 年 12 月 18 日实际解除限售/锁定。

二、解除限售份额基本情况

根据 2023 年 6 月 13 日披露的《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市交易公告书》，本基金 2022 年度第一次扩募份额于 2023 年 6 月 16 日起在上海证券交易所上市。本次扩募份额通过定向扩募的方式发售，

均为有限售安排的份额。本次扩募完成后，本基金总份额为 1,938,268,684 份（首次发售份额 1,500,000,000 份，本次扩募份额 438,268,684 份）。

（一）公募 REITs 场内份额解除限售

1.本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期（月）
1	北京朗和私募基金管理有限公司-朗和首熙基础设施策略私募证券投资基金	33,822,138.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
2	华金证券-国任财产保险股份有限公司-华金证券国任保险5号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	23,651,845.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	23,651,844.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
4	宏源汇智投资有限公司	18,921,475.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
5	长城人寿保险股份有限公司-自有资金	16,556,291.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
6	太平人寿保险有限公司-传统-普通保险产品-022L-CT001沪	14,191,106.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
7	中再资管-招商银行-中再资产-基建强国REITs主题资产管理产品	11,825,922.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
8	创金合信基金-平安银行-创金合信嘉悦5号集合资产管理计划	11,825,922.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
9	华夏基金-国民养老保险股份有限公司-传统保险产品-华夏基金国民养老1号单一资产管理计划	11,825,922.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月

序号	证券账户名称	限售份额(份)	限售类型	限售期(月)
10	兴瀚资管-兴业银行-兴瀚资管-兴元18号集合资产管理计划	10,170,293.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
11	招商财富资管-光大银行-招商财富-鑫彩2号集合资产管理计划	10,170,293.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
12	中信证券股份有限公司	10,170,293.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
13	国联证券股份有限公司	10,170,293.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
14	申万宏源投资管理(亚洲)有限公司-首欧中国公募REITs投资基金	10,170,293.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
15	华金证券-东吴人寿保险股份有限公司-华金证券东吴人寿15号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	7,095,553.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
16	中信证券-三一重工股份有限公司-中信证券三一尊享定制1号单一资产管理计划	4,257,332.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
17	华金证券-君龙人寿保险股份有限公司-华金证券君龙人寿21号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	2,365,185.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
18	中信证券-三一重型装备有限公司-中信证券三一尊享定制2号单一资产管理计划	1,419,111.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
19	中信证券-华夏银行-中信证券信享睿驰1号集合资产管理计划	1,182,592.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
20	中信证券-中信银行-中信证券星云优选1号集合资产管理计划	1,182,592.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
21	中信证券-中信银行-中信证券信信向荣睿驰1号集合资产管理计划	1,182,592.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期（月）
22	中信证券—中文天地出版传媒集团股份有限公司—中信证券中文传媒1号单一资产管理计划	1,182,592.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
23	华金证券—瑞驰成长1号REITs投资私募证券投资基金—华金证券先锋20号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	946,074.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
24	中信证券—中信银行—中信证券信用掘金定制2号集合资产管理计划	946,074.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
25	中信证券—中交资本控股有限公司—中信证券中交睿知1号单一资产管理计划	473,037.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
26	中信证券—广饶众诚投资有限公司—中信证券广饶1号单一资产管理计划	236,518.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
27	华金证券—浙金·汇裕25号公募REITs投资集合资金信托计划—华金证券浙金7号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	236,518.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
28	华金证券—卢钟—华金证券瑞驰9号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	236,518.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
合计		240,066,218.00		

注：上述限售份额自本基金2022年度第一次扩募份额上市之日（2023年6月16日）起计算限售期。

2.本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期（月）
1	GLP普洛斯资本投资4号香港有限公司—自有资金	300,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方	自基金首次发售份额上市之

			战略配售限售	日起60个月
		87,653,737.00		自2022年度第一次扩募份额上市之日起60个月
合计		387,653,737.00		

注：本基金首次发售份额上市之日为 2021 年 6 月 21 日，2022 年度第一次扩募份额上市之日为 2023 年 6 月 16 日。

(二) 公募 REITs 场外份额解除锁定

1. 本次解除锁定的份额情况

序号	账户名称	锁定份额 (份)	限售类型	限售期 (月)
1	渤海汇金汇普FOF1号单一资产管理计划	85,714,292.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
2	华金证券鑫利23号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	23,651,845.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
3	华金证券利安人寿22号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	1,182,592.00	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
合计		110,548,729.00		

注：上述锁定份额自本基金 2022 年度第一次扩募份额上市之日（2023 年 6 月 16 日）起计算锁定期。

2. 本次解除锁定后剩余锁定份额情况

不涉及。

三、本次限售份额上市后流通份额变化情况

本次扩募份额上市前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 1,200,000,000 份，占本基金全部基金份额的 61.91%。本次扩募份额解禁后，可流通份额合计为 1,550,614,947 份，占本基金全部基金份额的 80.00%。

四、其他需要提示的事项

（一）基础设施项目近期经营业绩

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施资产合计由 10 个仓储物流园组成，分布于京津冀、长三角、环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。截至 2023 年 11 月 30 日，本基金持有的基础设施项目公司经营稳中向好，期末平均出租率为 89.83%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后期末平均出租率为 93.28%。基础设施项目除普洛斯顺德物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯江门鹤山物流园继续保持满租状态外，部分项目招商取得积极进展：

（1）普洛斯通州光机电物流园截至 2023 年第 3 季度末出租率为 46.25%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后为 70.94%。截至 2023 年 11 月 30 日，该园区签约率为 99.81%，可租赁面积已基本完成去化，部分租户正进行入场前准备工作。（2）普洛斯淀山湖物流园截至 2023 年第 3 季度末出租率为 87.90%。截至 2023 年 11 月 30 日，该园区签约率为 94.26%。（3）苏州望亭普洛斯物流园截至 2023 年第 3 季度末出租率为 89.04%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后为 100%。截至 2023 年 11 月 30 日，该园区出租率为 100%，恢复至满租水平。（4）普洛斯青岛前湾港国际物流园截至 2023 年第 3 季度末出租率为 93.22%。截至 2023 年 11 月 30 日，考虑已签署意向函的租户出租率为 98.35%。（5）普洛斯（重庆）城市配送物流中心截至 2023 年第 3 季度末出租率为 71.08%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后为 72.10%，截至 2023 年 11 月 30 日，该园区出租率为 76.05%。目前在谈租户逾 6 万平方米，招商团队着力挖掘新行业需求（例如周边建材、食品零售的整合需求），该园区今年内到期的主力租户（约 5 万方）租约已在投标过程中。（6）普洛斯北京空港物流园和普洛斯广州保税物流园截至 2023 年 11 月 30 日出租率分别为 89.27%和 94.19%，出租率总体较为稳定，今年到期的租约已基本完成续租。

（二）净现金流分派率说明

根据《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》，中金普洛斯 REIT2023 年度预测的可

可供分配金额为 345,370,688.31 元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、投资者在 2023 年 6 月 16 日中金普洛斯 REIT 第一次扩募份额上市时买入本基金，买入价格 4.228 元/份，该投资者的 2023 年度年化净现金流分派率 $=345,370,688.31 / (4.228 \times 1,938,268,684.00) = 4.21\%$ 。

2、投资者在 2023 年 12 月 14 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 3.086 元/份，该投资者的 2023 年度年化净现金流分派率预测值 $=345,370,688.31 / (3.086 \times 1,938,268,684.00) = 5.77\%$ 。

需特别说明的是：

1、基金第一次扩募份额发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上升/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

2、以上计算说明中的可供分配金额系根据《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》予以假设，不代表实际年度的可供分配金额。

3、净现金流分派率不等同于基金的收益率。

五、相关机构联系方式

投资者可以登陆中金基金管理有限公司网站 www.ciccfund.com 或拨打中金基金管理有限公司客服电话 400-868-1166 进行相关咨询。

六、风险提示

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

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

特此公告。

中金基金管理有限公司

2023年12月16日