

# 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

## 关于基础设施项目经营情况进展的公告

### 一、公募REITs的基本信息

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	2021 年 6 月 7 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	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》、《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

### 二、重要现金流提供方租赁计划调整及替换租户签约进展

#### （一）涉及基础设施项目的基本情况及相关背景

本基金持有并运营管理10个仓储物流园区，总可租赁面积约为1,163,212.88平方米，主要通过基础设施项目租赁和物业管理服务等获取经营现金流。

根据本基金2024年6月29日发布的《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况的公告》（“《项目经营情况公告》”）：普洛斯淀山湖物流园可租赁面积约为181,223.10平方米，所属项目公司为昆山普淀仓储有限公司（“昆山普淀”）。截至2024年1季度末，江苏京速递供应链管理有限公司（“江苏京速递”）为本基金唯一重要现金流提供方，承租普洛斯

淀山湖物流园区159,119.90平方米，租赁面积占本基金全部基础设施项目可租赁面积的13.68%。江苏京速递因故拟调整其对上述面积的租赁计划，经友好协商，约定于2024年6月30日退租82,127.03平方米，剩余租赁面积分批退租。就上述于2024年6月30日退租的面积82,127.03平方米，昆山普淀已于《项目经营情况公告》发布日前与替换租户完成租赁合同的签署（“首批替换租约”）<sup>1</sup>，租赁面积为70,610.60平方米，剩余退租面积合计88,509.30平方米。

## （二）普洛斯淀山湖物流园租赁进展情况

昆山普淀于近日与新增替换租户完成租赁合同的签署（“本次新签租约”），本次新签租约租赁面积共56,811.76平方米，加权平均租期为2.04年<sup>2</sup>，表1中除原租约1对应替换新签面积拟于2024年9月1日起租外，其余面积的租约均于江苏京速递分批退租日到期后立即起租。本次新签租约有效平均租金单价为1.0元/平方米/天，符合市场租赁水平。

截至本公告发布日，考虑首批替换租约和本次新签租约，昆山普淀累计已完成127,422.36平方米替换租户的签约，即江苏京速递截至2024年10月31日合计退租面积的93.30%完成了去化（租赁进展情况详见表1）。此外，昆山普淀正积极与其他潜在租户推进合同意向谈判，意向租赁面积合计约30,000平方米，若后续顺利完成签约，则江苏京速递原租赁面积有望全部实现去化。

表1：截至本公告发布日替换租户已签约面积

租约	原租户分批退租日期	退租面积(平方米)	退租面积占退租前总租赁面积的比例	退租面积占本基金总可租赁面积的比例	替换租户已签约面积 <sup>3</sup> (平方米)
1	2024年6月30日	82,127.03	51.61%	7.06%	81,915.60
2	2024年8月31日	24,114.11	15.15%	2.07%	18,357.00
3	2024年9月30日	16,625.76	10.45%	1.43%	16,625.76
4	2024年10月31日	13,705.00	8.62%	1.18%	10,524.00
5	2024年11月9日	22,548.00	14.17%	1.94%	-
合计		<b>159,119.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>13.68%</b>	<b>127,422.36</b>

1 首批替换租约有效平均租金单价为0.82元/平方米/天

2 加权平均租期为按不同面积加权的租期平均值，同一面积的租约将合并考虑租期

3 原租约1和原租约2替换租户已签约面积于2024年9月1日起租，原租约3于2024年10月1日起租，原租约4于2024年11月1日起租

### 三、对基础设施项目运营情况的影响分析

为缓释江苏京速递调整租赁计划期间对本基金收入的影响，本基金通过开展招商工作，努力推进其退租面积相关替换租户租约的签署。随着前述替换租户入驻，该园区出租率将逐步提升，预计2024年9月1日、10月1日、11月1日的出租率将分别为90.86%、94.16%、92.40%，考虑剩余租约面积的储备租户已处于协商阶段，预计将及时衔接前序租约，园区运营更趋稳定。

按截止本次公告已签约面积起租日期及租金水平计算，相较江苏京速递退租前，换租空置期对2024年收入的负面影响为约514.08万元，租金单价调整对于2024年收入的负面影响为约145.76万元，累计收入降低约659.84万元，约占本基金招募说明书预测2024年全年收入的1.34%。

本基金自2024年7月1日起已不存在重要现金流提供方，随着前述替换租户租约的签署，普洛斯淀山湖物流园主要面积将由多家不同租户进行租赁，有利于该园区中长期业绩的平稳表现，本基金收入来源分散度也将相应提高。

### 四、针对租户退租已采取的应对措施及其成效

为保护投资者利益，基金管理人和外部管理机构积极推进落实新租约签署，除昆山普淀已与替换租户完成签约面积127,422.36平方米以外，外部管理机构已持续推进剩余面积去化，目前意向租户合计租赁面积需求预计可以满足替换租户招商计划的实施。基金管理人将持续敦促和协同外部管理机构，促使相关租约签署落地。

此外，本基金将通过：**（1）进一步优化各园区租户结构**，提高收入分散度，降低依赖单一租户或行业的风险；**（2）积极协调普洛斯集团客户资源**，持续扩大招商，通过普洛斯集团总部到地区多渠道触达客户群体，吸引更多潜在租户；**（3）采用更加灵活的租赁策略以及完善园区服务**，吸引优质租户入驻，努力提升本基金业绩表现。

## 五、其他说明

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。本公告相关内容已经外部管理机构确认。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。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

特此公告。

中金基金管理有限公司

普洛斯投资(上海)有限公司

2024年8月6日