

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于不动产项目经营情况的公告

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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）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、普洛斯广州保税物流园解除保税监管的具体情况影响

普洛斯广州保税物流园为本基金持有并运营管理的 10 个仓储物流园区之一，可租赁面积约为 43,895 平方米，所属项目公司普洛斯（广州）保税仓储有限公司 2025 年度营业收入 1,495 万元，约占本基金不动产项目同期营业收入的 4%。项目公司近期收到广州开发区穗港智造合作区管委会出具的《关于普洛斯（广州）保税仓储有限公司相关问题的复函》（“以下简称《复函》”），对项目运营具有积极影响，具体情况如下：

（一）基本情况

根据《复函》内容，国务院 2023 年批复将广州保税区、广州出口加工区整合优化为广州知识城综合保税区，原有保税片区不再保留，穗东海关于 2026 年 4 月 16 日正式解除对普洛斯广州保税物流园保税仓库监管，园区同步更名为普洛斯广州黄埔物流园（以下简称“黄埔物流园”）。

（二）影响分析

解除保税监管后，该园区相应解除原有保税经营限制，经营范围拓展至通用型仓储领域，即黄埔物流园可以服务生产型物流、消费类城市配送、期货交割等多元类租户。园区的经营灵活性与租金定价空间有望逐步释放，中长期经营质量与盈利水平具备逐步改善的基础。

本基金积极推进黄埔物流园新租约签订，对存量租户进行换租调整，目前已顺利引入高端制造业配套物流和第三方物流类型的新租户。随着非保税类租约起租，截至 2026 年 6 月 30 日，黄埔物流园期末平均租金（不含税）为 34.76 元/平方米/月，较上年期末提升约 20%。受租户换签因素影响，该园区出租率呈现阶段性波动，但得益于换签过程中新签租金水平上调，2026 年上半年经营指标维持平稳，项目公司营业收入较 2025 年下半年基本持平。

（三）下一步工作

为提升通用型仓储运营标准，本基金主动规划园区整体物业翻新升级，相关翻新工作将于 2026 年 8 月开工，预计于 2026 年三季度完工，翻新期间现有租赁业务不受影响。待物业翻新全部完工后，依托已充足储备的租户资源，目前储备租户的租赁面积可以覆盖剩余可租赁面积，预计园区整体出租率有望在 2026 年四季度有较大提升，经营指标存在企稳向好的空间。

综合前述情况，解除保税监管后，黄埔物流园有望自 2026 年下半年逐步实现收益改善，未来园区翻新升级、租户结构优化等举措的落地有助于增厚项目中长期经营表现。项目的经营情况受到区域供需影响，因行业竞争带来的出租率及

租金波动风险仍需关注。本基金将在后续信息披露文件中，及时披露项目租赁及运营进展。

三、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运营管理机构确认。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。

四、风险提示

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，但不保证本基金一定盈利，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。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产投资信托基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、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，谨慎做出投资决策。

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

2026年7月11日