

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于原始权益人变更净回收资金使用比例及投向的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中银中外运仓储物流 REIT
公募 REITs 场内简称	外运 REIT
公募 REITs 代码	508090
公募 REITs 合同生效日	2025 年 6 月 26 日
基金管理人名称	中银基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
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）》等法律法规有关规定以及《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中银中外运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、原始权益人承诺净回收资金使用情况及其变更原因

中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发行时，根据《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》中募集资金拟投资项目情况，原始权益人中国外运股份有限公司（以下简称“原始权益人”或“中国外运”）拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）按照法律法规和基础设施基金相关政策的要求以项目资本金的方式再次投入到上海临港项目、浙江海盐项目、苏州太仓项目、成都东部新区项目及贵阳综保项目五个项目，并出具相关承诺函。

本基金首发最终募集资金 131,080.00 万元，原始权益人获得净回收资金约 92,814.92 万元。截至 2026 年 6 月 30 日，已使用公募 REITs 净回收资金 9,394.90 万元，净回收资金使用率 10.12%。其中，9,200.00 万元用于补充流动资金，194.90 万元用于贵阳综保项目的投资。整体项目剩余 83,420.02 万元尚未使用。

一方面，根据本基金发行上市安排，在本基金完成发行及上市时，原募投项目已无法充分使用净回收资金，其中上海临港项目、浙江海盐项目和成都东部新区项目已无进一步资金使用需求，苏州太仓项目和贵阳综保项目仅剩余少量资金缺口拟使用净回收资金。

另一方面，原始权益人结合自身业务需求，拟在符合《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）文件要求下，提升净回收资金使用进度及效果，调整净回收资金使用比例。

三、原始权益人净回收资金使用比例和投向变更情况

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等监管部门履行了报备程序并说明了净回收资金投向和使用比例拟变更情况，并于 2026 年 9 月 8 日向本基金管理人通知，即原始权益人拟将净回收资金的 85%用于拟投资项目（含新建及存量资产收购），并将剩余 15%用于补充流动资金。净回收资金不再用于上海临港项目、浙江海盐项目和成都东部新区项目，调整苏州太仓项目和贵阳综保项目拟使用募集资金规模，同时新增 9 个项目作为新拟募投项目。

调整后，净回收资金拟募投项目变更为 11 个，具体调整情况详见下表：

序号	项目名称	调整前金额 (亿元)	调整后金额 (亿元)
1.	上海临港项目	3.55	-
2.	浙江海盐项目	1.17	-
3.	苏州太仓项目	1.06	0.71
4.	成都东部新区项目	1.50	-
5.	贵阳综保项目	0.78	0.02
6.	郑州航空港区项目	-	1.00
7.	厦门海沧项目	-	0.69
8.	河北高速项目	-	0.21
9.	南通海门项目	-	0.57
10.	芜湖二期建设项目	-	0.54
11.	广佛物流枢纽项目	-	2.34
12.	天津改扩建项目	-	0.39
13.	磨憨项目	-	1.20
14.	满洲里项目	-	0.22
15.	补充流动资金	0.93	1.39
	总计	8.99	9.28

注：上表中净回收资金调整前后的总额差异主要为拟募集规模 and 实际募集规模之间的差异

原始权益人承诺严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施基金购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

四、对基金份额持有人权益的影响分析

本次原始权益人变更净回收资金使用比例及投向已履行规定的程序，变更后的净回收资

金使用比例及投向符合净回收资金的使用要求。该事项仅涉及原始权益人，与本基金及其他基金份额持有人无直接关系，因此对本基金的收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益无实质性影响。

五、相关机构联系方式

投资者可以登录基金管理人网站（www.bocim.com）或拨打基金管理人的客户服务电话400-888-5566 咨询有关详情。

六、其他需要提示的事项

截至目前，本基金投资运作正常，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，基金管理人管理的其他基金的业绩并不构成基金业绩表现的保证。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。

中银基金管理有限公司

2026 年 9 月 10 日