

中银基金管理有限公司
关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金份额解除限售的公告

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
业务类型	场内解除限售
生效日期	2026年7月29日

二、解除限售份额基本情况

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、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”）的招募说明书及其更新、签署的战略配售协议及《中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告》的规定，本基金部分战略配

售份额将于2026年7月29日解除限售，本次场内解除限售份额及场外解除锁定份额共计10,128万份，其中场内解除限售份额10,128万份，场外解除锁定份额为0份。

本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为12,000万份，占本基金全部基金份额的30%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为22,128万份，占本基金全部基金份额的55.32%。

（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	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期
1	中粮信托有限责任公司—中粮信托·丰泽润业 025 号财富管理服务信托	17,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
2	中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	12,040,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
3	中国人寿资管—广发银行—国寿资产—鼎瑞 2498 资产管理产品	10,280,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
4	长城证券股份有限公司	10,280,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
5	中银基金—招商银行—中银基金—睿享 1 号集合资产管理计划	10,280,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
6	长城财富资管—工商银行—长城财富朱雀创睿六号资产管理产品	9,680,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
7	平安健康保险股份有限公司—传统保险产品 2 号	7,200,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
8	东方证券股份有限公司	5,200,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
9	招商基金—华宝证券股份有限公司—招商基金华汐基础资产 1 号单一资产管理计划	3,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
10	广发基金—中汇人寿保险股份有限公司—传统产品—广发基金—中汇人寿 FOF 单一资产管理计划	3,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
11	中航基金—西南证券股份有限公司—中航基金启蛰阳和 2 号单一资产管理计划	3,420,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月

12	中航基金—西藏信托—稳楹添益集合资金信托计划—中航基金启蛰阳和3号单一资产管理计划	3,420,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
13	中国人民财产保险股份有限公司—自有资金	2,340,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
14	中国人民健康保险股份有限公司—自有资金	2,340,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
合计		101,280,000		

注：限售期自基金上市之日起计算。上述限售份额自2026年7月29日起满足解除限售条件。

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	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期
1	中外运物流投资控股有限公司	80,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60个月
2	中国银河证券股份有限公司	7,560,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24个月
		7,560,000		36个月
3	中国银河证券股份有限公司	2,520,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24个月
		2,520,000		36个月
4	中信证券股份有限公司	16,720,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24个月
5	申万宏源证券有限公司	16,720,000	其他专业机构投资者战略配售限售	36个月
6	中国国新资产管理有限公司	16,720,000	其他专业机构投资者战略配售限售	36个月
7	安联保险资管—中信银行—安联知瑞2号资产管理产品	9,520,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24个月
8	深圳担保集团有限公司	6,840,000	其他专业机构投资者战略配售限售	36个月
9	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰2号资金信托	6,840,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24个月
10	鞍钢集团资本控股有限公司	5,200,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24个月
合计		178,720,000		

注：限售期自基金上市之日起计算。其中，中国银河证券股份有限公司

以2个证券账户参与战略配售,故上表拆开列示。

（二）公募REITs场外份额解除锁定

本基金不存在场外份额解除锁定的情形。

三、不动产项目的主要经营业绩

本基金通过特殊目的载体持有项目公司股权,实现对基础设施资产的控制,基础设施资产分别位于江苏省无锡市、江苏省昆山市、浙江省金华市、四川省成都市和天津市,为长三角、京津冀及成渝经济圈的优质仓储设施,均坐落于国家物流枢纽核心节点,建筑面积合计30.54万平米,可租赁面积合计29.97万平米,项目以整租模式为主。截至2026年6月30日,5个整租方实际租赁面积占整体项目可租赁面积的81.68%,本基金持有的不动产项目季末出租率为96.25%,整体平均租金为1.09元/天/平方米,季末收缴率为99.89%。

截至本公告发布日,本基金投资的不动产项目经营稳定,运作规范,运营管理机构履职正常,无应披露而未披露的重大信息。

四、对基金份额持有人权益的影响分析

基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降,导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

2026年7月17日,本基金在二级市场的收盘价为3.740元/份。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》,本基金2026年度预测可供分配金额为64,557,462.81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、如投资者在首次发行时买入本基金,买入价格3.277元/份,该投资者的2026年净现金流分派率预测值 $=64,557,462.81/(3.277*400,000,000)=4.93\%$ 。

2、如投资者在2026年7月17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3.740元/份,该投资者的2026年净现金流分派率预测值 $=64,557,462.81/(3.740*400,000,000)=4.32\%$ 。

需特别说明的是:

1、以上计算说明中的2026年度预测可供分配金额系根据《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》披露的预测数据予以

假设，不代表实际年度的可供分配金额，如经审计后年度可供分配金额变动，将影响届时净现金流分派率的计算结果。

2、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

投资者可登陆本公司网站（www.bocim.com）查询相关信息或拨打本公司客服热线400-888-5566，021-38834788咨询相关事宜。

六、风险提示

截至目前，本基金运作正常且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，敬请投资者注意投资风险。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7月21日