

中金普洛斯仓储物流封闭式 基础设施证券投资基金 2024 年第 2 季度报告

2024 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：2024 年 7 月 19 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 7 月 18 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金普洛斯 REIT
场内简称	普洛斯（扩位简称：中金普洛斯 REIT）
基金主代码	508056
前端交易代码	508056
基金运作方式	契约型封闭式
首次募集基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,938,268,684.00 份
基金合同存续期	50 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	首发份额上市日为 2021 年 6 月 21 日 第一次扩募份额上市日为 2023 年 6 月 16 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	（一）基础设施项目投资策略。

	1、初始基金资产投资策略。2、2022 年度第一次扩募资产投资策略。3、运营管理策略。4、资产收购策略。5、更新改造策略。6、出售及处置策略。7、对外借款策略。 (二) 债券及货币市场工具的投资策略。
业绩比较基准	不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得仓储物流基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	(一) 在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； (二) 本基金收益分配方式为现金分红； (三) 每一基金份额享有同等分配权； (四) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
外部管理机构	普洛斯投资（上海）有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：普洛斯北京空港物流园

基础设施项目公司名称	北京普洛斯空港物流发展有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯北京空港物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号

基础设施项目名称：普洛斯通州光机电物流园

基础设施项目公司名称	北京普洛斯空港物流发展有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯通州光机电物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	北京市通州区兴光二街 2 号

基础设施项目名称：普洛斯广州保税物流园

基础设施项目名称	普洛斯（广州）保税仓储有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯广州保税物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号

基础设施项目名称：普洛斯增城物流园

基础设施项目名称	广州普洛斯仓储设施管理有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯增城物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	广东省广州市增城区荔新九路 1 号

基础设施项目名称：普洛斯顺德物流园

基础设施项目名称	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯顺德物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号

基础设施项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

基础设施项目名称	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	苏州望亭普洛斯物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号

基础设施项目名称：普洛斯淀山湖物流园

基础设施项目名称	昆山普淀仓储有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯淀山湖物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号

基础设施项目名称：普洛斯青岛前湾港国际物流园

基础设施项目名称	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯青岛前湾港国际物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号

基础设施项目名称：普洛斯江门鹤山物流园

基础设施项目名称	鹤山普洛斯物流园有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯江门鹤山物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路 2 号、6 号

基础设施项目名称：普洛斯（重庆）城市配送物流中心

基础设施项目名称	重庆普南仓储服务有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯（重庆）城市配送物流中心为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）
1. 本期收入	117,276,044.78
2. 本期净利润	4,874,277.00
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	54,221,276.65

3.2 其他财务指标

截至 2024 年 6 月 30 日，基金资产净值为 7,003,583,154.66 元，期末基金份额净值 3.6133 元。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	90,043,692.89	0.0465	-
本年累计	178,883,815.57	0.0923	-
2023 年	350,405,051.85	0.1808	单位可供分配金额按扩募后基金份额约 19.38 亿份计算
2022 年	265,836,477.17	0.1772	单位可供分配金额按扩募前基金份额 15 亿份计算
2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日	150,958,227.99	0.1006	基金成立日到 2021 年 12 月 31 日的可供分配金额，按扩募前基金份额 15 亿份计算

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	104,763,512.77	0.0541	-
本年累计	104,763,512.77	0.0541	-
2023 年	377,651,901.52	0.2147	2023 年第一次分红单位实际分配金额按扩募前基金总份额计算，2023 年第二次和第三次分红单位实际分配金额按扩募后基金总份额计算。
2022 年	206,460,026.61	0.1376	2022 年 2 季度对基金成立日到 2021 年 12 月 31 日剩余可供分配金额的红利发放，与 2021 年实际分配金额合计为 2021 年年度可供分配金额的约 99.99%。 2022 年 3 季度对 2022 年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 日可供分配金额的红利发放，实际分配金额为 2022 年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 日可供分配金额的约 94.99%。

2021 年	78,300,030.11	0.0522	2021 年分红是对基金成立日到 2021 年 9 月 30 日可供分配金额的红利发放，实际分配金额为基金设立日到 2021 年 9 月 30 日可供分配金额的约 95.01%。
--------	---------------	--------	---

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	4,874,277.00	-
本期折旧和摊销	83,867,208.49	-
本期利息支出	3,331,116.13	-
本期所得税费用	-16,310,093.11	-
本期税息折旧及摊销前利润	75,762,508.51	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动项	-13,693,331.52	-
2-其他可能的调整项,如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	26,137,627.94	-
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-4,848,911.31	-
2-支付的利息及所得税费用	-7,869,306.89	-
3-未来合理相关支出预留,包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	14,555,106.16	-
本期可供分配金额	90,043,692.89	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项预留的是未来合理期间内运营费用支出包括：本期基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、专项计划管理人的管理费、物业服务费、中介服务费和 2024 年维修改造支出等，上述费用根据相关协议约定及实际发生情况支付。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金持有 10 个仓储物流园，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。基础设施项目整体经营良好，截至 2024 年 6 月 30 日，时点平均出租率 85.64%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 89.58%，期末合同租金及物业管理服务费(不含税)有效平均租金单价为 38.19 元/平方米/月，租金收缴率 97.30%。基础设施项目租户结构稳定，行业构成主要以运输业、商业与专业服务业、软件与服务为主。具体情况详见“6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析”。

基础设施项目公司其他信息参见“9 影响投资者决策的其他重要信息”。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司、普洛斯（广州）保税仓储有限公司、广州普洛斯仓储设施管理有限公司、佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司、苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司、昆山普淀仓储有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、重庆普南仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2024 年 4 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 4 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金及物业管理服务费收入	115,632,202.81	99.97	93,897,872.83	100.00
2	其他收入	38,129.20	0.03	-	-
3	合计	115,670,332.01	100.00	93,897,872.83	100.00

注：1、租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。2、本期财务指标包含新购入基础设施项目数据，上年同期不可比较，下同。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司、普洛斯（广州）保税仓储有限公司、广州普洛斯仓储设施管理有限公司、佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司、苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司、昆山普淀仓储有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、重庆普南仓储服务有限公司

序号	构成	本期 2024 年 4 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 4 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）

1	物业服务费	7,100,738.56	32.54	5,260,962.66	31.45
2	其他营业成本	1,110,772.37	5.09	564,482.97	3.37
3	税金及附加	13,608,371.69	62.37	10,903,210.01	65.18
4	其他成本费用	-	-	-	-
5	合计	21,819,882.62	100.00	16,728,655.64	100.00

注：基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是基础设施项目公司对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司、普洛斯（广州）保税仓储有限公司、广州普洛斯仓储设施管理有限公司、佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司、苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司、昆山普淀仓储有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、重庆普南仓储服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	2023 年 4 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	92.90	93.80
2	息税折旧摊销前净利润率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	67.96	71.41

注：上表所述基础设施项目息税折旧摊销前净利润为基础设施项目财务业绩指标，3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本报告期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

基础设施项目公司开立了监督账户及支出账户，前述账户均受到托管人兴业银行股份有限公司的监管，基础设施项目相关收入均归集至监督账户。基金管理人已全面接管基础设施项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 137,709,066.27 元，对外支出总金额 81,173,535.65 元。上年同期基础设施项目公司收入归集总金额 116,759,935.16 元，对外支出总金额 65,561,552.51 元。

本报告期贡献租金及物业管理服务费收入占比超过 10%的租户为江苏京速递供应链管理服务有限公司（“江苏京速递”），该租户贡献租金及物业管理服务费收入 16,665,944.43 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 14.41%，2024 年 6 月末不含税有效租金单价约 31.64 元/平方米/月。本报告期内，江苏京速递因故拟调整其租赁计划，经双方友好协商，约定于 2024 年 6 月 30 日起拟不再续约及分批退租，因此对本期财务指标尚未造成影响，该事项影响未来现金流的情况与拟

采取的措施详见 4.3.2。

4.3.2 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

根据 2024 年 6 月 29 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关于基础设施项目经营情况的公告》，本基金重要现金流提供方江苏京速递拟不再续租，并于 2024 年 3 季度和 4 季度期间分批退租。

截至前述公告发布日，江苏京速递于 2024 年 6 月 30 日退租的 82,127.03 平方米租赁面积已基本实现去化，替换租户已完成租赁合同的签署，该替换租户所属行业为第三方物流，租赁面积为 70,610.60 平方米，起租日为 2024 年 9 月 1 日，租赁期限为 1.8 年。就原由江苏京速递租赁的剩余 76,992.87 平方米租赁面积，基金管理人及外部管理机构目前正与潜在替代租户进行协商，拟争取在各租约到期前完成与替换租户的签约。新签替换租户于 2024 年 9 月 1 日起租前，原江苏京速递退租面积空置期涉及的租金及物业管理费收入约为 514.08 万元，约占本基金招募说明书预测的 2024 年全年收入的 1.04%；江苏京速递拟于 2024 年 3 季度和 4 季度分批退租的面积于 2024 年 2 季度产生的收入约占本基金同期总收入的 3.71%、3.30%。若本基金在其后续面积到期前，顺利完成相关替换租户的签约，则可缓释本次租户调整对本基金收入的影响。

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，缓释单一租户波动风险，采取各种必要举措以缩短项目空置期，以最大限度减少对本基金业绩表现的影响，具体措施包括：1) 持续推进剩余面积去化；2) 优化各园区租户结构，提高收入分散度；3) 积极协调普洛斯集团客户资源，持续扩大招商；4) 为提升各园区出租率，采用更加灵活的租赁策略。

随着前述替换租户招商计划的推进，原江苏京速递所在的普洛斯淀山湖物流园主要面积预计将由多家不同租户进行租赁，有利于该园区的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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，无对外借入款项情况。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金上年同期不存在对外借款。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	银行存款和结算备付金合计	7,479,579.46
4	其他资产	-
5	合计	7,479,579.46

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明 细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

5.5 投资组合报告附注

本报告期内本基金投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

中金基金管理有限公司（简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 6 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

中金基金设立专门部门负责基础设施基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 6 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘立宇	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	12 年	曾参与中云信顺义数据中心、万国数据北京十三号数据中心、以及 TCL 控股等项目的投资工作，涵盖数据中心、产业园区、仓储物流等基础设施类型。	刘立宇先生，工学硕士，特许金融分析师（CFA），历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业(有限合伙)不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部执行总经理。
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	14 年	曾负责安博中国嘉兴物流中心、安博上海青浦配送中心以及安博上海九亭物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流基础设施类型。	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所(上海分所)审计员；安博(中国)管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展(上海)有限公司高级经理；新宜(上海)企

						业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	10 年	曾负责中信资本仓储物流基金上海、南京等核心城市的仓储物流园运营管理工作，参与基础设施停车场基金虹桥机场停车楼等多个停车场的财务分析工作，主要涵盖仓储物流、停车场等基础设施类型。	陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施相关行业的运营或投资管理工作经历核算。2、本基金无基金经理助理。

6.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 1,624,772.24 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 286,724.62 元，基金托管人的托管费计提金额 191,150.05 元。外部管理机构的管理费包括固定管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 16,163,118.47 元。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、上海证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行基础设施项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管理公

司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金持有的基础设施资产组合由 10 个仓储物流园组成，包括：普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯顺德物流园、苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯淀山湖物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯江门鹤山物流园、普洛斯（重庆）城市配送物流中心，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。

本报告期内，本基金持有的基础设施项目公司完成总收入 115,670,332.01 元，主要为租金及物业管理服务费收入。基础设施项目整体经营平稳，截至 2024 年 6 月 30 日，10 个仓储物流园期末平均出租率为 85.64%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后平均出租率为 89.58%，有效平均租金单价为 38.19 元/平方米/月，租金收缴率 97.30%。

其中普洛斯广州保税物流园和普洛斯顺德物流园均为满租状态，普洛斯北京空港物流园为 95.57%、普洛斯通州光机电物流园为 97.66%、普洛斯增城物流园为 81.69%、苏州望亭普洛斯物流园为 75.60%（考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后为 100%）、普洛斯淀山湖物流园为 95.46%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 89.22%、普洛斯江门鹤山物流园为 86.07%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 62.44%（考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后为 72.99%）。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心园区出租情况稳步提升，本期签约率环比提升 11.94 个百分点，在更加灵活租金定价和招商策略下，经营表现有所改善；普洛斯增城物流园通过主动调整租户结构并拟引入长期租约以提升园区经营稳定性，目前已持续推进长期租约的谈判；苏州望亭普洛斯物流园因租户换签短期出租率调整，新签租约于 7 月 1 日起生效，预计该园区三季度出租率将恢复至 100%；普洛斯淀山湖物流园在与本基金重要现金流提供方确认提前退租方案后，首批提前退租面积已新签替代租户实现基本去化，本基金已储备的租户需求面积可以覆盖剩余到期面积的替换，目前正积极协商推进租赁合同的签署。

2024 年下半年本基金到期租约面积约占全部基础设施项目可租赁面积的 16.97%，其中华北项目¹到期面积约占 8.47%，华东项目²到期面积约占 3.08%，华南项目³到期面积约占 3.82%，西南

¹ 华北项目指：普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园

² 华东项目指：普洛斯淀山湖物流园、普洛斯苏州望亭物流园

³ 华南项目指：普洛斯广州保税物流园、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

项目⁴到期面积约占 1.60%。本基金已加强对到期租约的监控,扩大租户的储备以面对市场的变化,对于空置率相对较高的基础设施项目,拟结合市场实际情况,通过制定更灵活的租赁方案以及完善园区服务,吸引优质租户入驻,努力提升本基金业绩表现。

本基金持有的上述基础设施资产分布于 5 个城市群,7 个城市,通过分散投资缓释仓储物流市场供需关系周期性波动对本基金整体业绩的影响。基金管理人及外部管理机构将持续主动管理,通过改造提升园区硬件和完善客户服务,持续为园区引入优质企业,增加租户组合的分散度,优化租约期限,力争业绩达成预期。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

(一) 宏观经济简要展望

上半年国民经济运行总体平稳,稳中有进。根据国家统计局初步核算,上半年国内生产总值 616,836 亿元,按不变价格计算,同比增长 5.0%。分产业看,第一产业增加值 30,660 亿元,同比增长 3.5%;第二产业增加值 236,530 亿元,增长 5.8%;第三产业增加值 349,646 亿元,增长 4.6%。分季度看,一季度国内生产总值同比增长 5.3%,二季度增长 4.7%。从环比看,二季度国内生产总值增长 0.7%。

高质量发展取得新进展,与仓储物流需求相关的经济指标持续恢复,实现稳定增长。工业生产较快增长,全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。6 月份,制造业采购经理指数(PMI)为 49.5%,与上月持平,制造业景气度基本稳定。服务业继续恢复,现代服务业发展良好,市场销售保持增长,服务消费增势较好。1—6 月份,全国网上零售额 70,991 亿元,同比增长 9.8%。其中,实物商品网上零售额 59,596 亿元,增长 8.8%,占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。

总的来看,宏观政策效应持续释放、外需有所回暖、新质生产力加速发展等因素也形成新支撑。上半年国民经济延续恢复向好态势,运行总体平稳、稳中有进。

(二) 仓储物流行业简要展望

现代物流业是与国民经济紧密融合的基础性现代服务业。仓储是物流的必要载体,是支撑实体经济的重要基础设施。“十四五”规划指出:“强化流通体系支撑作用,需要建设现代物流体系,加快发展冷链物流,统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设,完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件”。根据 2024 年中央财经委员会第四次会议精神,物流是实体经济的“筋络”,联接生产和消费、内贸和外贸。

近年来,各政府部门均发布物流业相关政策文件,发展现代仓储物流产业,鼓励发展与先进

⁴ 西南项目指:普洛斯(重庆)城市配送物流中心

制造业联动发展的第三方物流企业，促进制造业与物流业相互融合、降低成本、提高效率，从整体上提高我国产业竞争力。电商及快递行业的发展，带动网上零售金额的增长，有利于仓储物流行业的长期发展。快递类企业作为仓储物流园区的主要租户之一，其需求趋于稳定，整体基础网络已逐步形成，规模较大的快递快运企业整合性需求较为明显，对网络化仓点布局需求显著，有利于第三方物流企业的稳定发展。跨境电商的发展成为仓储物流行业的新增长点，对国际化的运营全球的网络布局提出了更高的要求。仓储物流行业的租赁需求与宏观经济的发展，以及消费需求恢复息息相关，目前处于逐步回暖的阶段。本基金已持有的投资基础设施项目所在区域的仓储物流子市场整体保持稳健，基金管理人及外部管理机构将持续监控项目所在区域的市场供应及需求变化，及时判断各子市场情况变化、各需求行业的变化带来的对基础设施项目租赁产生的潜在影响。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,938,268,684.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,938,268,684.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内，基金管理人未运用固有资金投资本基金。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人未运用固有资金申购、赎回、买卖本基金份额。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2024 年 6 月 30 日，本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

单位：元

序号	资产名称	币种	项目公司形成/	基金购买资产时间 ¹	初始成本 ²	采用公允价值法计量的账面价值 ³	采用成本法计量的账面价值 ⁴	基金购买资产的投资成本	基金购买资产的成本账面价值 ⁵	所在区域	所在城市
			购买资产时间								
1	北京普洛斯空港物流发展有限公司	人民币	2005/4/11	2021/6/9	565,858,769.50	2,045,000,000.00	1,850,986,621.43	2,356,622,196.99	2,076,238,367.24	北京市	北京市（直辖市）
2	普洛斯（广州）保税仓储有限公司	人民币	2004/11/16	2021/6/9	107,819,624.01	207,000,000.00	145,977,329.53	459,151,678.78	191,023,794.80	广东省	广州市（省会城市）
3	广州普洛斯仓储设施管理有限公司	人民币	2005/10/20	2021/6/9	299,197,175.13	908,000,000.00	770,459,740.76	685,253,749.61	866,481,300.10	广东省	广州市（省会城市）
4	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	人民币	2007/2/14	2021/6/9	241,879,449.48	616,000,000.00	499,242,053.71	635,826,486.75	571,381,795.47	广东省	佛山市
5	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	人民币	2007/6/13	2021/6/9	247,811,303.39	519,000,000.00	428,162,941.66	587,957,303.77	493,754,575.75	江苏省	苏州市
6	昆山普淀仓储有限公司	人民币	2008/10/6	2021/6/9	477,181,987.67	1,003,000,000.00	897,911,999.01	1,108,261,695.88	1,008,481,393.19	江苏省	昆山市

7	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	人民币	2006/6/27	2023/6/7	335,774,493.39	562,000,000.00	534,157,838.63	728,571,564.41	-	山东省	青岛市（计划单列市）
8	鹤山普洛斯物流园有限公司	人民币	2014/6/4	2023/6/7	390,079,142.38	511,000,000.00	488,660,038.84	583,193,261.21	-	广东省	江门市
9	重庆普南仓储服务有限公司	人民币	2011/11/15	2023/6/7	581,089,515.14	499,000,000.00	465,753,861.99	541,974,968.04	-	重庆市	重庆市（直辖市）
	汇总				3,246,691,460.09	6,870,000,000.00	6,081,312,425.56	7,686,812,905.44	5,207,361,226.55		

注：

- 1、 本基金购买基础设施项目的交割日
- 2、 基础设施项目形成或购买资产成本
- 3、 基础设施项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的账面价值合计为 6,870,000,000.00 元
- 4、 本基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2024 年 6 月 30 日，投资性房地产的账面价值合计为 6,081,312,425.56 元
- 5、 截至 2021 年 12 月 31 日，基金合并报表记载的基础设施项目投资性房地产账面值
- 6、 报告期为 2024 年第 2 季度

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

- (一) 中国证监会准予中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- (二) 《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》及其更新
- (三) 《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及其更新
- (四) 《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
- (五) 《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》及其更新
- (六) 关于申请募集中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书
- (七) 基金管理人业务资格批复和营业执照
- (八) 基金托管人业务资格批复和营业执照
- (九) 报告期内中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在指定媒介上发布的各项公告
- (十) 中国证监会要求的其他文件

10.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

10.3 查阅方式

投资者可在基金管理人和或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：(86) 010-63211122 400-868-1166

传真：(86) 010-66159121

中金基金管理有限公司

2024 年 7 月 19 日