

中金普洛斯仓储物流封闭式 基础设施证券投资基金 2026 年中期报告

2026 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

送出日期：2026 年 8 月 28 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构	8
2.7 信息披露方式	9
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	10
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	11
3.7 报告期内发生的关联交易	12
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息	22
4.4 项目公司经营现金流	29
4.5 项目公司对外借入款项情况	29
4.6 不动产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	30
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	30
4.10 其他需要说明的情况	30
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	30
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	30
5.2 投资组合报告附注	30
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	30
§6 回收资金使用情况	31
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	31
§7 管理人报告	31
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	31
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	32

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	35
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	35
§8 运营管理机构报告	36
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	36
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	37
§9 其他业务参与人履职报告	37
9.1 托管人报告	37
9.2 资产支持证券管理人报告	38
9.3 原始权益人报告	39
§10 中期财务报告（未经审计）	40
10.1 资产负债表	40
10.2 利润表	42
10.3 现金流量表	44
10.4 所有者权益变动表	48
10.5 报表附注	52
§11 评估报告	88
§12 基金份额持有人信息	88
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	88
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	88
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	89
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	90
§13 不动产基金份额变动情况	90
§14 重大事件揭示	90
14.1 基金份额持有人大会决议	90
14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	90
14.3 不动产基金投资策略的改变	90
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	90
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	90
14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	91
14.7 其他重大事件	91
§15 影响投资者决策的其他重要信息	93
15.1 其他有助于投资者了解的信息	93
§16 备查文件目录	95
16.1 备查文件目录	95
16.2 存放地点	95
16.3 查阅方式	95

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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）
基金代码	508056
交易代码	508056
基金运作方式	契约型封闭式
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不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产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，提升不动产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的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。 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。
风险收益特征	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），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不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、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

运营管理机构	普洛斯投资（上海）有限公司
--------	---------------

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：普洛斯北京空港物流园

项目公司名称	北京普洛斯空港物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯北京空港物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号

不动产项目名称：普洛斯通州光机电物流园

项目公司名称	北京普洛斯空港物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯通州光机电物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	北京市通州区兴光二街 2 号

不动产项目名称：普洛斯广州黄埔物流园

项目公司名称	普洛斯（广州）保税仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯广州黄埔物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号

注：自 2026 年 4 月 16 日起，普洛斯广州黄埔物流园属地海关正式解除对该园区的保税仓库监管，园区同步更名为普洛斯广州黄埔物流园。详见 2026 年 7 月 11 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不动产项目经营情况的公告》。

不动产项目名称：普洛斯增城物流园

项目公司名称	广州普洛斯仓储设施管理有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯增城物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	广东省广州市增城区荔新九路 1 号

不动产项目名称：普洛斯顺德物流园

项目公司名称	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯顺德物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。

不动产项目地理位置	广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号
-----------	------------------------

不动产项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

项目公司名称	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	苏州望亭普洛斯物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号

不动产项目名称：普洛斯淀山湖物流园

项目公司名称	昆山普淀仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯淀山湖物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号

不动产项目名称：普洛斯青岛前湾港国际物流园

项目公司名称	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯青岛前湾港国际物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号

不动产项目名称：普洛斯江门鹤山物流园

项目公司名称	鹤山普洛斯物流园有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯江门鹤山物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路 2 号、6 号

不动产项目名称：普洛斯（重庆）城市配送物流中心

项目公司名称	重庆普南仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯（重庆）城市配送物流中心为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

项目	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	2023 年 6 月 2 日	定向扩募	1,852,999,995.95	已完成

注：本基金第 1 次扩募募集期为 2023 年 5 月 25 日至 2023 年 6 月 1 日。根据《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更新公告》，基金合同于 2023 年 6 月 2 日正式更新生效，基金合同更新生效日本基金扩募募集期实收份额 438,268,684 份(含利息转份额零份)，发行价格为人民币 4.228 元。该资金已由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。本基金第 1 次扩募份额于 2023 年 6 月 16 日在上海证券交易所上市。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中金基金管理有限公司	普洛斯投资（上海）有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李耀光	杨敏
	职务	副总经理	普洛斯中国董事总经理，资本运营负责人
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	glpreitxxpl@glp.com
注册地址		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	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 楼 1601 室 （名义楼层 18 楼 1801 室）
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 18 楼
邮政编码		100004	200135
法定代表人		李金泽	赵明琪

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	兴业银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	兴业银行股份有限公司
注册地址	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
办公地址	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼
邮政编码	200120	100004	200120
法定代表人	吕家进	陈亮	吕家进

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	194,278,519.13
本期净利润	-14,563,100.29
本期经营活动产生的现金流量净额	121,028,771.11
本期现金流分派率（%）	3.08
年化现金流分派率（%）	6.20
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	7,034,298,008.79
期末不动产基金净资产	6,037,013,812.37
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	116.52

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	3.1146
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 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	141,334,008.22	0.0729	-
2025年	335,181,671.99	0.1729	-
2024年	358,456,072.38	0.1849	-
2023 年	350,405,051.85	0.1808	-

注：2023 年单位可供分配金额按扩募后基金份额约 19.38 亿份计算。

3.3.1.2 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	88,772,703.29	0.0458	-
2025年	430,470,192.84	0.2221	-
2024年	279,130,168.52	0.1440	-
2023年	377,651,901.52	0.2147	-

注：1、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。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	-14,563,100.29	-
本期折旧和摊销	165,896,912.57	-
本期利息支出	5,885,910.13	-
本期所得税费用	-38,228,371.55	-
本期息税折旧摊销前利润	118,991,350.86	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	73,511,860.34	-
调减项		
1-当期购买不动产项目等资本性支出	-4,508,274.37	-
2-支付的利息及所得税费用	-9,040,487.47	-
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	-5,988,257.74	-
4-其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	-31,632,183.40	-
本期可供分配金额	141,334,008.22	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.2.3。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

上年同期可供分配金额为 166,788,499.61 元，本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%。受仓储物流市场租金下行影响，本基金持有的部分不动产项目新签租金单价同比下调，基金管理人及运营管理机构通过主动调整定价以维持出租率稳定，同时加强现金流管理和成本控制，以缓释经营业绩下滑对可供分配金额的影响。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过10%的原因及合理性

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债。资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时性资金缺口，保障资本性项目按计划稳步推进；经营性负债（应付管理人报酬、应付账款等）预留，主要系经营性负债为本基金刚性支付需求，通过预留经营性负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。

上年同期本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%，主要系，未来合理支出预留主要包括保证金与其他流动负债，其中保证金的支付与租户变动情况挂钩，不限于未来一年内支付；其他流动负债依据具体结算进度安排支付。上述所有支出事项均纳入次年度资金支付预算，基金管理人严格落实预算管控要求，按季度跟踪把控预算执行节奏，并就资金支付进行逐笔审核，实现资金使用的监控管理。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 3,240,544.36 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 571,862.26 元，基金托管人和资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 381,240.30 元。运营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 30,552,498.96 元。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第二十二部分 基金的费用与税收”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金持有的不动产项目组合由 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、普洛斯广州黄埔物流园、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及普洛斯（重庆）城市配送物流中心，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。

前述项目中，本基金运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入或者现金流 10% 以上的不动产项目（即“重要不动产项目”）共有 5 个，具体为普洛斯北京空港物流园、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。

普洛斯北京空港物流园自 2007-2012 年建成。根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（“仲量联行”）和普洛斯投资（上海）有限公司提供资料（下同），本期北京空港物流园周边未发现形成显著竞争的新增项目。报告期内，不动产项目经营平稳，项目公司未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁，运营管理机构未发生变动。

普洛斯增城物流园自 2011-2014 年建成。本期普洛斯增城物流园周边新增竞争性项目：1）中国外运·绿天然华南进出口食品产业园，该项目距离本园区约 10 公里，建筑面积约 24.6 万平方米；2）沃邦产业园，该项目距离本园区约 5 公里，建筑面积约 11.9 万平方米，主要由某跨境电商租赁；3）京东物流广州景兴冷链科技有限公司，该项目距离本园区约 15 公里，建筑面积约 10.5 万平方米，

由京东整租；4）广州南华润产业园，该项目距离普洛斯增城物流园约 20 公里，总建筑面积约 38.14 万平方米。与新增竞争性项目相比，普洛斯增城物流园采用单层库设计规格，空间利用效率高，具有一定竞争力。为积极应对市场新增供应竞争，本基金已前置沟通本园区租户，本园区于今年到期的租赁面积，租户已表达续租意向。报告期内，不动产项目经营平稳，项目公司未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁，运营管理机构未发生变动。

普洛斯顺德物流园自 2009-2017 年建成。本期普洛斯顺德物流园周边新增竞争性项目：1）京东智能产业园·佛山顺德，该项目距离本园区约 12 公里，建筑面积约 21.3 万平方米；2）粤黔生鲜数智生态港项目，该项目距离本园区约 40 公里，建筑面积约 10.7 万平方米。与新增竞争性项目相比，普洛斯顺德物流园采用单层库设计规格，空间利用效率高，具有一定竞争力。为积极应对市场新增供应竞争，本基金已持续拓宽招商范围，做好后续租赁客户储备。报告期内，不动产项目经营平稳，项目公司未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁，运营管理机构未发生变动。

苏州望亭普洛斯物流园自 2009-2017 年建成。本期苏州望亭普洛斯物流园周边新增竞争性项目沐井供应链跨境电商项目。该项目距离苏州望亭普洛斯物流园约 1 公里，总建筑面积约 6.10 万平方米，目前处于预租阶段，本基金将持续关注其租赁进展。报告期内，不动产项目经营平稳，项目公司未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁，运营管理机构未发生变动。

普洛斯淀山湖物流园自 2011-2015 年建成。本期普洛斯淀山湖物流园周边未发现形成显著竞争的新增项目。报告期内，不动产项目经营平稳，项目公司未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁，运营管理机构未发生变动。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	1,163,212.20	1,163,212.20	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	1,074,092.80	1,072,946.82	0.11
3	期末出租率	注 3	%	92.34	92.24	0.11
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	31.71	35.22	-10.0
5	期末剩余租期情况	注 5	天	462.01	436.78	5.78
6	期末租金收缴率	注 6	%	98.77	98.45	0.32

注：1、不动产项目期末可租赁面积之和，下同

2、不动产项目期末实际租赁面积之和，下同

3、期末实际出租面积/期末可供出租面积，下同

4、报告期每月($\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的时点租金单价 * 租约 i 的租约面积/租约总面积)之和/报告期月份，即报告期合同租金及物业管理服务费（不含税）有效月度算术平均租金单价，下同

5、 $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总剩余租期 * 租约 i 的租约面积/租约总面积，下同

6、期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金，下同

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：普洛斯北京空港物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	128,061.00	128,061.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	126,759.00	123,448.24	2.68
3	期末出租率	注 3	%	98.98	96.40	2.68
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	62.56	68.35	-8.47
5	期末剩余租期情况	注 5	天	504.43	398.8	26.49
6	期末租金收缴率	注 6	%	98.28	98.41	-0.13

注：注 1-6 详见 4.1.2

不动产项目名称：普洛斯增城物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	112,757.00	112,757.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	96,024.93	99,074.79	-3.08
3	期末出租率	注 3	%	85.16	87.87	-3.08
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	38.61	42.08	-8.25
5	期末剩余租期情况	注 5	天	550.82	763.99	-27.90
6	期末租金收缴率	注 6	%	100.64	97.12	3.62

注：注 1-6 详见 4.1.2

不动产项目名称：普洛斯顺德物流园

序号	指标名称	指标含义说明	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年	同比（%）
----	------	--------	------	--	--	-------

		及计算 方式		(2026 年 6 月 30 日)	同期末 (2025 年 6 月 30 日)	
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	106,737.00	106,737.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	105,458.12	96,023.20	9.83
3	期末出租率	注 3	%	98.80	89.96	9.83
4	月度平均租金单价 水平	注 4	元/平方米/月	34.20	40.99	-16.57
5	期末剩余租期情况	注 5	天	253.42	190.35	33.14
6	期末租金收缴率	注 6	%	104.13	99.53	4.62

注：1、注 1-6 详见 4.1.2

2、期末剩余租期同比变动超过 30%主要系存续租约剩余年限自然减少，或本基金根据市场情况对租约管理动态调整，新签租约年限发生变化导致，下同。

不动产项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

序号	指标名称	指标含 义说明 及计算 方式	指标单位	本期 (2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日) /报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日) /上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	94,434.00	94,434.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	95,366.33	95,366.33	-
3	期末出租率	注 3	%	100.00	100.00	-
4	月度平均租金单价 水平	注 4	元/平方米/月	35.61	40.47	-12.02
5	期末剩余租期情况	注 5	天	859.20	866.54	-0.85
6	期末租金收缴率	注 6	%	100.00	99.53	0.47

注：注 1-6 详见 4.1.2

不动产项目名称：普洛斯淀山湖物流园

序号	指标名称	指标含 义说明 及计算 方式	指标单位	本期 (2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日) /报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日) /上年 同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	181,223.00	181,223.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	162,899.86	168,828.84	-3.51
3	期末出租率	注 3	%	89.89	93.16	-3.51
4	月度平均租金单价 水平	注 4	元/平方米/月	25.07	28.20	-11.11
5	期末剩余租期情况	注 5	天	174.34	401.88	-56.62

6	期末租金收缴率	注 6	%	90.28	99.34	-9.12
---	---------	-----	---	-------	-------	-------

注：注 1-6 详见 4.1.2

4.1.4 其他运营情况说明

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。不动产项目整体经营平稳，截至 2026 年 6 月 30 日，时点平均出租率为 92.34%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 92.34%。

报告期合同租金及物业管理服务费（不含税）月度有效平均租金单价为 31.71 元/平方米/月，租金收缴率 98.77%。不动产项目租户结构稳定，签约租户约 87 家，行业构成主要为第三方物流、快递快运、零售电商、医药及医疗设备和其他等。本报告期内，不动产项目前五大租户租金及物业管理服务费收入为 4,981.86 万元，占全部租金及物业管理服务费收入的比例约为 25.76%。

前五大租户租金及物业管理服务费收入情况和占比情况

租户	租金及物业管理服务费收入 (万元)	占全部租金及物业管理服务费 收入的比例 (%)
租户 1	1,447.68	7.48
租户 2	1,115.37	5.77
租户 3	866.56	4.48
租户 4	821.51	4.25
租户 5	730.74	3.78
合计	4,981.86	25.76

截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目出租率指标具体为：普洛斯北京空港物流园为 98.98%、普洛斯通州光机电物流园为 99.90%、普洛斯广州黄埔物流园为 47.97%、普洛斯增城物流园为 85.16%、普洛斯顺德物流园为 98.80%、苏州望亭普洛斯物流园为 100%、普洛斯淀山湖物流园为 89.89%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 100%、普洛斯江门鹤山物流园为 96.71%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 87.90%。

不动产项目报告期合同租金及物业管理服务费（不含税）月度有效平均租金单价具体为：普洛斯北京空港物流园为 62.56 元/平方米/月（2.06 元/平方米/天）、普洛斯通州光机电物流园为 46.45 元/平方米/月（1.53 元/平方米/天）、普洛斯广州黄埔物流园为 33.55 元/平方米/月（1.10 元/平方米/天）、普洛斯增城物流园为 38.61 元/平方米/月（1.27 元/平方米/天）、普洛斯顺德物流园为 34.20 元/平方米/月（1.12 元/平方米/天）、苏州望亭普洛斯物流园为 35.61 元/平方米/月（1.17 元/平方米/天）、普洛斯淀山湖物流园为 25.07 元/平方米/月（0.82 元/平方米/天）、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 26.49 元/平方米/月（0.87 元/平方米/天）、普洛斯江门鹤山物流园为 25.08 元/平方米/月（0.82 元/平方米/天）、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 13.83 元/平方米/月（0.45 元/平方米/天）。

本报告期内，本基金通过实施差异化定价租赁策略，有效挖掘市场需求，不动产项目整体期末

出租率较上年度末提升 2.80 个百分点。基金管理人与运营管理机构紧密协作，针对一季度换租产生的空置面积加快招商，捕捉大促期间短租需求及深度挖掘各子市场新增需求，实现空置去化，提升项目运营水平。本报告期内，珠三角区域新增供给较大，且预计未来供应量仍处于高位，预计部分子市场仍面临较大竞争，租金水平承压下行。本基金持有的该区域的不动产项目前期租金处于相对高位，报告期内基金管理人和运营管理机构主动优化定价策略，预计中长期租金水平将逐步回归市场合理区间。

二季度普洛斯广州黄埔物流园属地海关正式解除对园区的保税仓库监管，园区同步更名为普洛斯广州黄埔物流园。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。本基金积极推进新租约签订，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。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 年四季度有所提升，经营指标存在企稳向好的空间。随着未来园区翻新升级、租户结构优化等举措的落地有助于改善项目中长期经营表现。具体详见本基金 2026 年 7 月 11 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不动产项目经营情况的公告》。

根据普洛斯投资（上海）有限公司提供的数据，本基金持有的普洛斯北京空港物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯顺德物流园、普洛斯淀山湖物流园、普洛斯江门鹤山物流园在内的 6 个园区已铺设屋顶光伏，2026 年上半年，前述不动产项目屋顶光伏发电量约 1,462 万度。根据生态环境部、国家统计局《关于发布 2023 年电力二氧化碳排放因子的公告》（公告 2025 年第 47 号）的标准测算，6 个园区合计实现碳减排约 7,700 余吨。基金管理人及运营管理机构将持续践行 ESG 发展理念，稳步推进园区绿色低碳运营与可持续发展实践。

本基金原始权益人普洛斯中国在不动产建设领域深耕多年，服务于包括电商、物流、零售、服装等主流行业在内的高质量产业客户，未来租户储备相对充足，运营管理机构将积极协调总部资源持续提升资产运营水平，以应对市场挑战并把握增长机遇。

本基金持有的上述不动产项目分布于 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。基金管理人及运营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。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风

险

（1）经营风险

仓储物流行业的经营风险包括因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

（2）行业风险

仓储物流行业的行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、行业竞争加剧的风险等。

近期，全球关税政策频繁调整，国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素。关税调整潜在影响了仓储物流行业国际贸易相关租户的运营成本、市场需求和供应链布局，可能对不动产项目的运营产生影响。

（3）周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

其他相关风险详见本基金招募说明书更新“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

（1）基本情况

仓储物流园区是构建“通道+枢纽+网络”现代物流体系的重要基础设施类型，本基金致力于现代化绿色智慧仓储物流基础设施的投资和优质运营。现代仓储物流园区（“高标准仓库”或“高标库”）能够满足安全仓储、最大化空间利用以及高效运行等现代化物流操作要求，通常具备较大的面积，较高的层高、更宽的柱间距，更加宽敞和更加现代化的装卸平台，以及更好的安防系统。本基金依托运营管理的仓储物流园区，深度服务生产、生活、进出口贸易三条供应链的租户企业，与租户合作构建高度集成，并融合运输、仓储、分拨、配送、信息等功能的现代流通体系。

（2）发展阶段

我国仓储物流行业正呈现由增量扩张向存量提质转型的特征，市场整体进入增量收窄、结构优化的阶段。

宏观层面，经济稳健增长为仓储物流行业发展筑牢坚实的需求底座。根据国家统计局数据，2026

年上半年，我国 GDP 达 69.57 万亿元，同比增长 4.7%；全国社会物流总额 181.1 万亿元，同比增长 5.1%。居民收入的稳步提升带动消费持续复苏，全国社会消费品零售总额同比增长 1.3%，成为仓储物流需求的核心引擎；高端制造、新能源汽车及新质生产力加快发展，持续驱动高端仓储需求的升级；在更加积极的财政政策、适度宽松的货币政策支持下，叠加全国统一大市场建设、物流降本增效及绿色低碳发展等政策导向，共同推动仓储物流行业从规模扩张转向高质量发展的新阶段。

从供应端来看，根据仲量联行提供的数据，截至 2026 年第二季度末，长三角、华南五市、京津冀、成渝四大城市群共 19 个重点物流城市高标库总存量规模约 9,300 万平方米，区域集聚效应明显。2026 年第二季度，上述 19 个重点物流城市高标库新增供应量约 189 万平方米，为近年来较低水平，标志着高标准仓库的建设与运营正从规模扩张逐步转向提质增效、精细化运营阶段。

从需求端来看，仓储物流的核心租赁需求主要来自第三方物流、快递快运、零售电商、制造业等行业。2026 年上半年，在政府“稳增长”相关政策持续发力、着力扩大内需的背景下，全国社会消费品零售总额同比增长 1.3%，其中网上商品零售额增长 4.8%，占比达 25.9%；全国快递业务量（不含邮政集团包裹业务）同比增长 5.0%，总量达 1,003.8 亿件。全国物流市场整体需求保持强劲，在有利租赁条款及市场动态的驱动下，租户积极寻求对其物流网络布局进行战略性升级，为部分区域高标仓市场带来持续需求支撑。2026 年上半年，四大城市群 19 个重点物流城市以及西安、武汉共 21 个全国重点物流城市高标库净吸纳量接近 400 万平方米，净吸纳量与新增供应量之间的差距持续收窄，市场逐步进入库存去化周期。

（3）周期性特点

整体而言，2026 年上半年全国仓储物流市场持续呈现出区域分化、租金修复、租户行业轮动的周期性特点。受区域供需格局差异影响，市场表现分化显著：长三角、成渝等城市群的部分区域已实现出租率企稳、租金降幅收窄的积极态势，而珠三角、京津冀等城市群的部分区域分别受新项目集中入市和需求调整等因素影响，仍面临一定市场压力。租金水平进入结构性修复阶段：高标仓较普通仓库、核心城市较非核心城市具备更强的租金韧性，部分区域租金已筑底企稳、跌幅收窄，而部分区域仍需通过“以价换量”消化前期供应。租户行业的周期轮动影响物流需求：尽管内需潜力持续释放，零售、电商的租赁需求支撑更为稳固，但制造业的租赁需求受经济预期影响呈现阶段性收缩，叠加国际经贸环境变化，为租赁需求带来潜在不确定性。

未来，随着仓储物流市场需求预期逐步回暖、高标仓新增供应规模持续回落，市场供需关系预计加快修复，有望进入“供需改善——出租率回升——租金修复”的良性循环。

（4）竞争格局

仓储物流行业竞争激烈。第三方专业资管公司、以开发建设为主的地产基金、以及电商物流企业是仓储物流行业的主要竞争参与者。在激烈的行业竞争中，具备枢纽区位优势、专业化运营能力

的优质仓储资产，有望依托稀缺性和运营效率维持较为稳定的收益。面对新增面积的去化压力，仓储物流行业运营商需要采取更加灵活的租赁策略和优质服务，在维持出租率的同时争取租金单价的稳定。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

全国高标仓市场正从“总量扩张”向“结构优化”转型，区域分化加剧，灵活调整租金成为普遍的租赁策略。2026 年上半年，由于部分区域空置率保持高位，多数业主仍延续“以价换量”策略，全国绝大多数市场均录得同比租金下跌，但跌幅分化较为明显。根据物联云仓提供的数据，2026 年上半年末全国高标仓市场平均有效租金（含管理费不含税）为 0.69 元/平方米/天。按区域来看，四大城市群及青岛市场呈现如下差异化特征：

京津冀城市群高标仓整体供应压力仍存。根据世邦魏理仕研究数据，2026 年上半年北京仓储物流市场新增供应 43.3 万平方米，空置率达到 39.3%；下半年北京预计将有 88 万平方米新增高标仓储设施在顺义、平谷等子市场交付；2026 年上半年北京顺义空港区域高标仓储设施平均租金约为 1.73 元/平方米/天，北京通州区域高标仓储设施平均租金约为 1.07 元/平方米/天。在市场承压持续加剧的同时，市场内部显著分化，市场多通过灵活的租金策略稳定租户，维持出租率水平。北京市部分核心子市场已进入存量成熟阶段，例如北京空港依托国家物流枢纽、通州区受益于城市副中心的产业配套优势，持续吸引汽车零部件、医药、电子通讯等高端制造与产业升级需求；而城市群外围的新兴子市场供应仍处于相对高位，主要承接成本集约型企业的需求。

长三角城市群高标仓库存量占全国 34.7%，规模居全国各城市群首位。随着供应边际缓解、需求逐步修复，部分子市场已率先进入筑底复苏阶段，“以价换量”的策略推动净吸纳量同比增长，供需格局持续改善。依托长三角区域领先的经济体量与消费支撑，第三方物流、零售电商仍为高标仓核心需求；高端制造业升级成为新增长极，新能源汽车、光伏/锂电、生物医药等高景气赛道需求表现突出，有望持续驱动高标仓租赁市场长期向好发展。根据物联云仓研究数据，上半年长三角城市群高标仓市场平均租金约为 0.79 元/平方米/天。

珠三角城市群高标仓随着新项目迎来新一轮集中入市供应高峰来临，部分区域租赁水平承压下行。跨境电商的租赁策略从规模扩张转向理性整合，租赁需求主力重回零售电商与第三方物流。长期来看，依托广东省连续多年社会零售总额全国首位的消费底盘，电商与第三方物流需求仍具韧性，长期修复基础稳固。根据物联云仓研究数据，上半年珠三角城市群高标仓市场平均租金约为 0.99 元/平方米/天。其中，广州高标仓市场平均租金约为 1.10 元/平方米/天。

成渝城市群高标仓以存量运营为主，租赁需求回暖推动供需格局持续改善，租赁表现企稳向好。得益于休闲食品、快消品及部分制造业等需求的扩张，叠加白色家电“以旧换新”政策拉动反向物流新增需求，部分区域的出租率进一步修复，新签租金呈现企稳回升迹象。

青岛前湾港保税区依托青岛前湾港全球枢纽港的优势，保税仓储供需情况相对稳固，出租率与租金表现平稳。

仓储物流租赁市场的表现与宏观经济环境、居民消费信心及能力的提升关系密切。随着将持续扩大内需、因地制宜发展新质生产力、建设现代化产业体系、扩大高水平对外开放等举措纳入 2026 年政府工作的发展主要预期目标，仓储物流租赁市场有望迎来需求的修复。与此同时，部分园区可能需要采取灵活的租金政策以稳定出租率水平，或在换租期间出现出租率的短期波动。基金管理人与运营管理机构将密切关注新入市项目的情况，同时不断提高主动管理能力，提升服务水平、增强租户粘性，力争不动产项目实现稳定的经营。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

近年来，中央及地方政府陆续出台了一系列政策，旨在推动物流行业的健康、高质量与专业化发展。党的二十大报告中明确提出建设高效顺畅的流通体系，降低物流成本。

2025 年 12 月，市场监管总局、国家发展改革委、交通运输部、商务部、国家数据局、国家邮政局联合印发《现代物流标准化重点工作计划（2025—2027 年）》，从物流基础设施功能提升、物流装备器具创新、物流数据开放互联、物流服务运作提质增效、物流行业基础夯实提升等 5 个方面集中部署 101 项国家标准研制任务，旨在持续升级物流标准体系，支撑纵深推进全国统一大市场建设。2025 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》提出现代化产业体系坚持智能化、绿色化、融合化方向；完善现代化综合交通运输体系；破除统一大市场卡点堵点；综合整治“内卷式”竞争，形成优质优价、良性竞争的市场秩序；降低全社会物流成本。

2026 年 1 月，交通运输部联合工业和信息化部等七部门正式印发《加快培育交通物流领军企业提升产业链供应链服务保障能力行动方案》，支持交通物流领军企业拓展服务网络、提升全链条一体化交通物流服务能力、深化与产业链供应链融合发展、加速交通物流数智化赋能、增强交通物流安全韧性。到 2030 年，力争打造 100 家左右综合物流集成商，其中具有全球辐射力和国际竞争力的交通物流领军企业 10 家以上。

2026 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》正式发布，提出要从网络和规则两个层面协同发力持续建设现代流通体系：网络层面，完善国家物流枢纽网络，依托流通支点城市构建商品骨干流通走廊，支持有条件的地区建设大宗商品资源配置枢纽，增强重要物资集散能力；规则层面，健全一体衔接的流通规则和标准，降低全社会物流成本。同时大力推进“一单制”“一箱制”发展，促进集装箱和大宗物资铁水联运，破解不同运输方式间的衔接堵点。

2026 年 4 月，国务院印发《关于推进服务业扩能提质的意见》，明确提出要从货物运输、仓储、批发等多个方面增强现代物流综合竞争力。在货物运输方面，完善多式联运体系，推动“一单制”、

“一箱制”落地。大力发展铁水联运，加快大宗散货和中长距离货物运输“公转铁”“公转水”。加快铁路货运向铁路物流转型，完善铁路调度、清算、接轨等行业规则。完善油气管网运行调度机制，加快推进全国范围内互联互通。大力发展国际海运、空运服务。加快培育综合物流集成商，强化资源调度、供需对接；在仓储方面，推动老旧物流仓储设施更新改造升级，探索闲置设施和铁路货运场站盘活利用，推进分布式仓储设施建设。增强农产品产地冷藏保鲜、产后预冷、清选包装等服务能力。统筹布局公共型、流通型、功能复合型冷库，更新改造老旧冷库；在批发方面，引导大宗商品现货市场合理布局，推进期现联动发展。丰富工业消费品市场经营业态，探索集中采购、仓储配送等一体化服务。加强农产品批发市场系统布局和政策保障，推动农贸市场改造升级。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	6,696,639,933.54	6,736,543,682.43	-0.59
2	总负债	4,830,939,842.33	4,789,570,651.45	0.86
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	193,431,266.68	213,998,964.04	-9.61
2	营业成本/费用	38,863,795.68	40,782,469.56	-4.70
3	EBITDA	124,386,862.21	143,631,246.60	-13.40

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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

金额单位：人民币元

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	6,391,719,870.07	6,385,900,000.00	0.09
主要负债科目				
1	长期借款	3,522,945,757.38	3,522,945,757.38	-
2	递延所得税负债	1,026,918,228.67	1,026,941,327.80	-

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目，下同。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,918,178,881.92	1,916,900,000.00	0.07

主要负债科目				
1	长期借款	1,167,484,840.02	1,167,484,840.02	-
2	递延所得税负债	403,937,301.08	403,937,301.08	-

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	827,641,636.93	825,900,000.00	0.21
主要负债科目				
1	长期借款	406,202,515.26	406,202,515.26	-
2	递延所得税负债	158,268,431.97	158,268,431.97	-
3	其他应付款	111,574,103.07	110,859,226.48	0.64

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	595,839,964.16	595,800,000.00	0.01
主要负债科目				
1	长期借款	335,121,782.43	335,121,782.43	-
2	递延所得税负债	111,211,470.09	111,211,470.09	-

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	535,288,521.87	534,800,000.00	0.09
2	货币资金	59,064,316.27	60,033,173.04	-1.61
主要负债科目				
1	长期借款	237,144,990.29	237,144,990.29	-
2	递延所得税负债	93,595,699.81	93,624,141.81	-0.03

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	834,374,267.99	834,300,000.00	0.01
主要负债科目				
1	长期借款	464,691,468.42	464,691,468.42	-
2	递延所得税负债	121,616,629.85	121,611,286.98	-

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)		金 额 同 比 变 化 (%)
		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	193,431,266.68	100.00	213,998,964.04	100.00	-9.61
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	193,431,266.68	100.00	213,998,964.04	100.00	-9.61

注：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。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		（上年同期2025年1月1日 至2025年6月30日）		金额同 比变化 (%)
		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	55,432,934.90	100.00	59,082,864.18	100.00	-6.18
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	55,432,934.90	100.00	59,082,864.18	100.00	-6.18

注：1、北京普洛斯空港物流发展有限公司持有的普洛斯北京空港物流园和普洛斯通州光机电物流园本期营业收入分别约占该项目公司的 80%和 20%。

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025年1月1日至 2025年6月30日）		金额同 比变化 (%)
		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	23,731,305.57	100.00	23,345,838.66	100	1.65
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	23,731,305.57	100.00	23,345,838.66	100	1.65

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）	金额 同比
----	----	--	---	----------

		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	变化（%）
1	租金及物业管理服务费收入	16,859,524.83	100.00	24,041,436.11	100.00	-29.87
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	16,859,524.83	100.00	24,041,436.11	100.00	-29.87

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		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	20,096,219.40	100.00	22,752,370.57	100.00	-11.67
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	20,096,219.40	100.00	22,752,370.57	100.00	-11.67

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		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	20,674,546.03	100.00	26,394,384.55	100.00	-21.67
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	20,674,546.03	100.00	26,394,384.55	100.00	-21.67

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		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	12,888,481.74	33.16	12,834,174.27	31.47	0.42

2	税金及附加	24,469,891.37	62.96	26,641,850.18	65.33	-8.15
3	其他成本费用	1,505,422.57	3.88	1,306,445.11	3.20	15.23
4	营业成本/费用合计	38,863,795.68	100.00	40,782,469.56	100.00	-4.70

注：1、不动产项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是不动产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，下同。

2、其他成本费用主要为代收公共事业费，按照准则要求以收入和支出净额列报。但因收缴和支付存在时间差异，故其他成本费用同比波动较大，下同。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）		金额 同比 变化 （%）
		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	2,560,618.56	32.06	2,560,618.56	29.52	-
2	税金及附加	5,352,172.52	67.02	6,077,055.24	70.05	-11.93
3	其他成本费用	73,727.69	0.92	37,069.25	0.43	98.89
4	营业成本/费用合计	7,986,518.77	100.00	8,674,743.05	100.00	-7.93

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）		金额 同比 变化 （%）
		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	1,315,104.00	34.02	1,293,997.02	31.97	1.63
2	税金及附加	2,479,878.17	64.15	2,529,468.68	62.49	-1.96
3	其他成本费用	70,618.37	1.83	224,596.88	5.54	-68.56
4	营业成本/费用合计	3,865,600.54	100.00	4,048,062.58	100.00	-4.51

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）		金额 同比 变化 （%）
		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	1,289,542.02	36.83	1,270,080.06	31.00	1.53
2	税金及附加	2,087,210.11	59.61	2,751,909.04	67.15	-24.15
3	其他成本费用	124,790.96	3.56	75,988.86	1.85	64.22
4	营业成本/费用合计	3,501,543.09	100.00	4,097,977.96	100.00	-14.55

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）		金额 同比 变化 （%）
		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	1,100,302.50	31.92	1,066,802.37	27.31	3.14
2	税金及附加	2,285,667.87	66.31	2,417,213.35	61.89	-5.44
3	其他成本费用	61,172.94	1.77	421,912.61	10.80	-85.50
4	营业成本/费用合计	3,447,143.31	100.00	3,905,928.33	100.00	-11.75

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）		金额 同比 变化 （%）
		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	1,861,577.28	36.16	1,808,777.28	33.22	2.92
2	税金及附加	3,131,442.22	60.84	3,445,662.64	63.29	-9.12
3	其他成本费用	154,240.57	3.00	189,913.53	3.49	-18.78
4	营业成本/费用合计	5,147,260.07	100.00	5,444,353.45	100.00	-5.46

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 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	%	92.56	93.39
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	64.31	67.12

注：上表所述息税折旧摊销前利润率为项目公司财务业绩指标，3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本报告期息税折旧摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025年1月1日至2025年6月30日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}$	%	95.25	95.60
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	68.54	69.75

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025年1月1日至2025年6月30日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}$	%	94.16	93.50
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	66.51	65.89

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025年1月1日至2025年6月30日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}$	%	91.61	94.40
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	63.05	70.69

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025年1月1日至2025年6月30日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入}$	%	94.22	93.46
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	70.06	71.95

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025年1月1日至2025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	%	90.25	92.43
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	53.18	62.04

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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，不动产项目相关收入均归集至监督账户。基金管理人已全面接管不动产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。

本报告期不动产项目公司收入归集总金额 212,214,584.92 元，对外支出总金额 83,372,950.87 元。上年同期不动产项目公司收入归集总金额 226,225,658.40 元，对外支出总金额 158,671,452.13 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 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说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买财产一切险、财产一切险下营业中断险、公共责任险及项目公司董监高责任险，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	73,804,899.60	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	73,804,899.60	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金本报告期内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，未有在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作，本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度，设置估值委员会研究、指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论，但不参与基金估值决策，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

根据原始权益人说明，原始权益人于本基金首次发售时的净回收资金金额 42.05 亿元已于 2022 年 11 月使用完毕，并按要求向主管部门报告。

根据原始权益人普洛斯中国控股有限公司出具的《承诺函》，原始权益人首次扩募净回收资金金额为 128,324 万元。净回收资金拟用于投资项目金额为 121,000 万元，拟投资项目包括普洛斯盐田四期项目、普洛斯深圳龙华物流园、普洛斯临港奉贤南物流园等。

截至本报告期末，原始权益人普洛斯中国控股有限公司累计已使用回收资金数额合计 116,590 万元，净回收资金使用率 90.86%，剩余暂未使用资金合计约 11,734 万元。已使用资金全部用于普洛斯盐田四期项目、普洛斯深圳龙华物流园、普洛斯临港奉贤南物流园等不动产项目的投资，本报告期未新增投放金额，剩余回收资金后续将根据项目建设进度用于不动产项目投资。原始权益人普洛斯中国控股有限公司依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况，回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“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 10 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不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理等工作，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 12 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产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	2021	-	14 年	曾参与中云信顺义数	刘立宇先生，工学硕士，特许

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
	基金的基金经理	年 6 月 7 日			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、仓储物流等不动产类型。	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负责人、基金经理。
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	16 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中心等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流不动产类型。	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基金经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	12 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，参与不动产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、停车场等不动产类型。	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基金经理。

注：1、不动产项目运营或投资管理年限为参与不动产相关行业运营或投资管理工作经验年限总和。

2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，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，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

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。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，本报告期内未新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”和“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”的全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

基金成立日起，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托上海普洛斯作为运营管理机构，负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和上海普洛斯根据签订的运营管理服务协议，执行协议中运营管理职责的分工。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金本报告期发布收益分配公告 2 次，参见“10.5.16.1 收益分配基本情况”，各次收益分配情况如下：

2026 年第一次收益分配公告基于收益分配基准日（2025 年 12 月 31 日）的可供分配金额的红利进行了发放，实际分配金额合计为 88,772,703.29 元，完成收益分配后，2025 年度可供分配金额的实

际分配比例为 99.99%。

2026 年第二次收益分配公告基于收益分配基准日（2026 年 3 月 31 日）的可供分配金额的红利进行了发放，实际分配金额合计为 65,435,950.77 元，约占截至本次收益分配基准日可供分配金额的 94.99%。

截至本报告期末，2026 年累计可供分配金额为 141,334,008.22 元，基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90%本年度可供分配金额的基金收益。本基金本报告期实际分配金额（即 2026 年第 1 次收益分配）为 88,772,703.29 元。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，防范措施主要包括：

（1）为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，基金管理人制定不动产基金关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金管理人章程及关联交易管理制度规定，不动产基金开展关联交易需提交 REITs 投资决策委员会审批，并根据法规及基金合同约定提请基金管理人董事会、基金份额持有人大会审批（如需）。必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师事务所等中介机构的独立意见。基金管理人董事会至少每半年对关联交易事项进行审查。

（2）基金管理人通过召开 REITs 投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投资决策委员会召开会议讨论和决定处理方式。

本基金报告期内开展的关联交易，符合基金合同约定的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，执行了市场公平合理价格。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查等不动产基金基础制度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际需求，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查项目申报、发售各项文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不

断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金经理与基金运营团队决策、基金运营咨询委员会讨论及公司 REITs 投资决策委员会决策流程。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“10.5.13.4.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，履行信息披露管理职责，不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法，重视并督促开展有关信息披露培训，组织细化完善不动产基金信息披露工作流程，协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面，组织建立健全投资者沟通联络机制，协调开展投资者关系活动，安排相关人员参加本基金业绩说明会，持续关注媒体报道，重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓 and 豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围、开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《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、证券交易所有关不动产基金的相关

业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资关系活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实内幕信息等未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《商业银行托管业务监督管理

办法（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务，不存在损害本基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；报告期内，基金遵守《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）》等有关法律法规，本托管人未发现管理人存在违反法律或基金合同的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照相关法律法规和基金合同、托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，认真复核了本年度/中期报告中的资产确认计量过程、财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，认为其真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《商业银行托管业务监督管理办法（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”和“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”）持有相关项目公司 100% 股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”和“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”）通过股东借款构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基金份额。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额 387,653,737 份，占基金总份额的比例是 20.00%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	359,289,470.46	334,543,675.16
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	2,927,408.79	1,452,326.54
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	5,435,594,238.57	5,596,982,377.72
固定资产	10.5.7.12	2,347.40	2,846.45
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.17	1,218,529,363.10	1,218,529,363.10
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	10.5.7.20	17,955,180.47	17,203,015.42
资产总计		7,034,298,008.79	7,168,713,604.39
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日

负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	9,188,263.65	14,561,847.97
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		54,930,737.11	42,932,492.44
应付托管费		381,240.30	768,799.50
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	16,130,554.61	15,108,016.17
应付利息		-	-
应付利润		65,435,950.77	
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	785,082,798.53	826,465,747.42
其他负债	10.5.7.30	66,134,651.45	63,091,134.17
负债合计		997,284,196.42	962,928,037.67
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	7,687,999,995.95	7,687,999,995.95
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.35	-1,650,986,183.58	-1,482,214,429.23
所有者权益合计		6,037,013,812.37	6,205,785,566.72
负债和所有者权益总计		7,034,298,008.79	7,168,713,604.39

注：截止 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.1146 元，基金份额总额 1,938,268,684.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			

货币资金	10.5.19.1	73,804,899.60	2,765,982.58
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	7,307,641,942.33	7,307,641,942.33
其他资产		-	-
资产总计		7,381,446,841.93	7,310,407,924.91
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,240,544.36	6,534,799.40
应付托管费		381,240.30	768,799.50
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		65,435,950.77	-
其他负债		500,850.53	1,010,000.00
负债合计		69,558,585.96	8,313,598.90
所有者权益：			
实收基金		7,687,999,995.95	7,687,999,995.95
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-376,111,739.98	-385,905,669.94
所有者权益合计		7,311,888,255.97	7,302,094,326.01
负债和所有者权益总计		7,381,446,841.93	7,310,407,924.91

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		194,278,519.13	216,258,575.80
1.营业收入	10.5.7.36	193,431,266.68	213,998,964.04
2.利息收入		785,510.16	2,259,611.76
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7.其他收益	10.5.7.40	61,742.29	-
8.其他业务收入		-	-
二、营业总成本		247,069,990.97	252,099,552.94
1. 营业成本	10.5.7.36	179,833,303.35	181,985,222.41
2. 利息支出	10.5.7.42	5,885,910.13	5,885,910.32
3. 税金及附加	10.5.7.43	25,176,200.60	27,348,159.41
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10.5.7.45	414,196.59	258,579.57
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.46	26,344.48	6,624.98
8. 管理人报酬	10.5.13.4.1	34,364,905.58	35,375,711.87
9. 托管费	10.5.13.4.2	381,240.30	381,240.30
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	10.5.7.47	-	-115,547.98
12. 资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13. 其他费用	10.5.7.49	987,889.94	973,652.06
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-52,791,471.84	-35,840,977.14
加：营业外收入	10.5.7.50	-	-
减：营业外支出	10.5.7.51	-	0.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-52,791,471.84	-35,840,977.15
减：所得税费用	10.5.7.52	-38,228,371.55	-36,230,087.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,563,100.29	389,110.08
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,563,100.29	389,110.08
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-14,563,100.29	389,110.08

10.2.2 个别利润表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		168,244,459.91	105,504,481.80
1.利息收入		78,978.91	31,652.80
2.投资收益（损失以“-”号填列）		168,165,481.00	105,472,829.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		4,241,875.89	4,241,954.69
1. 管理人报酬		3,240,544.36	3,240,544.36
2. 托管费		381,240.30	381,240.30
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		620,091.23	620,170.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		164,002,584.02	101,262,527.11
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		164,002,584.02	101,262,527.11
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		164,002,584.02	101,262,527.11

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		190,597,871.65	223,095,348.61
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		769,765.64	2,277,004.84

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	20,974,627.83	3,132,309.79
经营活动现金流入小计		212,342,265.12	228,504,663.24
8.购买商品、接受劳务支付的现金		30,432,057.86	25,474,768.50
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		42,596,489.40	47,275,938.90
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	18,284,946.75	61,843,227.43
经营活动现金流出小计		91,313,494.01	134,593,934.83
经营活动产生的现金流量净额	10.5.7.54.1	121,028,771.11	93,910,728.41
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,495,000.32	6,554,064.22
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10.5.7.54.2	-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		7,495,000.32	6,554,064.22
投资活动产生的现金流量净额		-7,495,000.32	-6,554,064.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		88,772,703.29	184,077,392.70
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	12,408.27	-
筹资活动现金流出小计		88,785,111.56	184,077,392.70
筹资活动产生的现金流量净额		-88,785,111.56	-184,077,392.70

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		24,748,659.23	-96,720,728.51
加：期初现金及现金等价物余额		334,523,649.95	544,932,184.49
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.54.3	359,272,309.18	448,211,455.98

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		168,165,481.00	105,472,829.00
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		85,899.08	49,019.64
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		168,251,380.08	105,521,848.64
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		8,432,839.60	8,432,919.04
经营活动现金流出小计		8,432,839.60	8,432,919.04
经营活动产生的现金流量净额		159,818,540.48	97,088,929.60
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		88,772,703.29	184,077,392.70
19.支付其他与筹资活动有关的 现金		-	-
筹资活动现金流出小计		88,772,703.29	184,077,392.70
筹资活动产生的现金流量净额		-88,772,703.29	-184,077,392.70
三、汇率变动对现金及现金等价 物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		71,045,837.19	-86,988,463.10
加：期初现金及现金等价物余额		2,746,434.07	91,968,285.22
五、期末现金及现金等价物余额		73,792,271.26	4,979,822.12

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,482,214,429.23	6,205,785,566.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,482,214,429.23	6,205,785,566.72
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-168,771,754.35	-168,771,754.35
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-14,563,100.29	-14,563,100.29
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-154,208,654.06	-154,208,654.06
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,650,986,183.58	6,037,013,812.37

项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,059,771,288.24	6,628,228,707.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,059,771,288.24	6,628,228,707.71
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-95,555,211.36	-95,555,211.36
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	389,110.08	389,110.08
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-95,944,321.44	-95,944,321.44
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,155,326,499.60	6,532,673,496.35

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-385,905,669.94	7,302,094,326.01
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	-385,905,669.94	7,302,094,326.01
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	9,793,929.96	9,793,929.96
（一）综合收益总额	-	-	-	164,002,584.02	164,002,584.02
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-154,208,654.06	-154,208,654.06
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-376,111,739.98	7,311,888,255.97

项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-153,017,415.47	7,534,982,580.48
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	-153,017,415.47	7,534,982,580.48
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,318,205.67	5,318,205.67
（一）综合收益总额	-	-	-	101,262,527.11	101,262,527.11
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-95,944,321.44	-95,944,321.44
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-147,699,209.80	7,540,300,786.15

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆
基金管理人负责人

吕静杰
主管会计工作负责人

陈茸茸
会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)依据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于 2021 年 5 月 17 日证监许可[2021]1666 号文注册,由中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《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》和《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》公开募集。本基金为契约型封闭式基金,存续期限为 50 年。本基金的管理人为中金基金,托管人为兴业银行股份有限公司(以下简称“兴业银行”)。

本基金通过中金基金直销柜台、兴业银行、中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”)、中国中金财富证券有限公司(以下简称“中金财富证券”)、中信建投证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司及广发证券股份有限公司等共同销售。本基金首次募集期为 2021 年 5 月 31 日起至 2021 年 6 月 2 日。经向中国证监会备案,《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》(以下简称“基金合同”)于 2021 年 6 月 7 日正式生效,基金合同生效日基金实收份额 1,500,000,000.00 份(含利息转份额零份),发行价格为人民币 3.8900 元。该资金已由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。

根据中国证监会 2023 年 3 月 31 日证监许可[2023]733 号《关于准予中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》及上海证券交易所 2023 年 3 月 14 日上证 REITs (审)[2023]4 号《关于对中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》,本基金就扩募及新购入不动产项目等基金变更事宜进行注册,变更注册内容主要包括基金扩募发售、新购入不动产项目、相应修订基金合同等事项。

本基金扩募募集期为 2023 年 5 月 25 日至 2023 年 6 月 1 日。根据《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更新公告》,基金合同于 2023 年 6 月 2 日正式更新生效,基金合同更新生效之日本基金扩募募集期实收份额 438,268,684 份(含利息转份额零份),发行价格为人民币 4.228 元。该资金已由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。本基金扩募份额于 2023 年 6 月 16 日在上海证券交易所上市。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求,同时亦按照中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度报告和中期报告(REITs 部分)》以及《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》、《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 10.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求,真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期,本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期未发生重大会计差错更正。

10.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016]36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税[2016]140 号”)、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017]2 号”)、财

税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017]56 号”)、财税[2025]4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部 税务总局公告 2026 年第 9 号《关于增值税征税具体范围有关事项的公告》、财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》、财政部 税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)及其他相关税务法规和实务操作, 本基金适用的主要税项列示如下:

(a) 对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收, 按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 对本基金从证券市场中取得的收入, 包括买卖债券的差价收入, 债券的利息收入及其他收入, 暂不征收企业所得税。

(c) 本基金管理人运营本基金过程中发生的增值税应税行为, 可以选择适用简易计税方法, 按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税。

(d) 本基金管理人运用基金买卖债券取得的收入, 自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 免征增值税; 自 2025 年 8 月 8 日起, 对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入, 恢复征收增值税, 对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入, 继续免征增值税直至债券到期; 同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(e) 各种占用、拆借资金取得的收入, 包括保本收益、报酬、资金占用费、补偿金、金融商品持有期间(含到期)利息及利息性质收入、信用卡透支利息收入、买入返售金融商品利息收入、融资融券收取的利息收入, 以及融资性售后回租、押汇、罚息、票据贴现、转贷等业务取得的利息及利息性质的收入, 按照贷款服务缴纳增值税。

(f) 对投资者从本基金分配中取得的收入, 暂不征收企业所得税。

(g) 个人投资者从基金分配中获得的企业债券的利息收入, 由发行债券的企业代扣代缴 20% 的个人所得税, 基金向个人投资者分配利息时, 不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入, 暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

(h) 对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入, 应并入企业的应纳税所得额, 征收企业所得税。

(i) 对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入, 在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前, 暂不征收个人所得税。

(j) 对本基金运营过程中缴纳的增值税，应按照本基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(c) 各种占用、拆借资金取得的收入，包括保本收益、报酬、资金占用费、补偿金、金融商品持有期间（含到期）利息及利息性质收入、信用卡透支利息收入、买入返售金融商品利息收入、融资融券收取的利息收入，以及融资性售后回租、押汇、罚息、票据贴现、转贷等业务取得的利息及利息性质的收入，按照贷款服务缴纳增值税。

(d) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2026 年 6 月 30 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(e) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，应按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育附加。

(g) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 各项目公司主要税种及税率

税种	计税依据
增值税	按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 13%、9% 或 6% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。对于按照简易计税方法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5% 计算应纳税额。
城市维护建设税	实际缴纳的增值税的 5% 或 7%。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3%。
地方教育附加	实际缴纳的增值税的 2%。
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1.50、2.00、5.00、6.00、8.00、9.60 元。
房产税	房产出租收入的 12% 或房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2%。

各项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	359,289,470.46
其他货币资金	-
小计	359,289,470.46
减：减值准备	-
合计	359,289,470.46

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	90,134,632.98
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	269,137,676.20
应计利息	17,161.28
小计	359,289,470.46
减：减值准备	-
合计	359,289,470.46

注：其他存款为单位协定存款。

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	2,927,408.79
1—2 年	-
2—3 年	3,076,344.89
3 年以上	2,998,083.56
小计	9,001,837.24
减：坏账准备	6,074,428.45
合计	2,927,408.79

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	6,074,428.45	67.48	6,074,428.45	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,927,408.79	32.52	-	-	2,927,408.79
其中：组合 1	2,927,408.79	32.52	-	-	2,927,408.79
合计	9,001,837.24	100.00	6,074,428.45	67.48	2,927,408.79

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	3,076,344.89	3,076,344.89	100.00	长期未收回
租户 2	2,998,083.56	2,998,083.56	100.00	长期未收回
合计	6,074,428.45	6,074,428.45	100.00	-

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	2,927,408.79	-	-
合计	2,927,408.79	-	-

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	6,074,428.45	-	-	-	-	6,074,428.45
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
其中：组合 1	-	-	-	-	-	-

合计	6,074,428.45	-	-	-	6,074,428.45
----	--------------	---	---	---	--------------

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	3,076,344.89	34.17	3,076,344.89	-
租户 2	2,998,083.56	33.31	2,998,083.56	-
租户 3	1,044,857.62	11.61	-	1,044,857.62
租户 4	855,539.94	9.50	-	855,539.94
租户 5	576,188.99	6.40	-	576,188.99
合计	8,551,015.00	94.99	6,074,428.45	2,476,586.55

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权
一、账面原值	
1.期初余额	6,971,939,607.80

项目	房屋建筑物及相关土地使用权
2.本期增加金额	4,508,274.37
外购	4,508,274.37
存货/固定资产/在建工程转入	-
转入	-
其他原因增加	-
3.本期减少金额	-
处置	-
其他原因减少	-
4.期末余额	6,976,447,882.17
二、累计折旧（摊销）	
1.期初余额	1,374,957,230.08
2.本期增加金额	165,896,413.52
本期计提	165,896,413.52
存货/固定资产/在建工程转入	-
其他原因增加	-
3.本期减少金额	-
处置	-
其他原因减少	-
4.期末余额	1,540,853,643.60
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
本期计提	-
存货/固定资产/在建工程转入	-
其他原因增加	-
3.本期减少金额	-
处置	-
其他原因减少	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	5,435,594,238.57
2.期初账面价值	5,596,982,377.72

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本集团于本报告期末未持有采用公允价值计量模式的投资性房地产。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
普洛斯北京空港物流园	北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号	130,539.69	45,690,078.60
普洛斯通州光机电物流园	北京市通州区兴光二街 2 号	45,597.37	9,742,856.30
普洛斯广州黄埔物流园	广东省广州经济技术开发区保盈西	44,200.85	7,180,318.35

	路 12 号、5 号		
普洛斯增城物流园	广东省广州市增城区荔新九路 1 号	109,093.39	23,731,305.57
普洛斯顺德物流园	广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号	105,008.25	16,859,524.83
苏州望亭普洛斯物流园	江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号	92,148.19	20,096,219.40
普洛斯淀山湖物流园	江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号	178,401.15	20,674,546.03
普洛斯青岛前湾港国际物流园	青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号	120,756.01	19,152,673.52
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号	209,539.83	15,410,187.97
普洛斯江门鹤山物流园	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路 2 号、6 号	121,335.29	14,893,556.11
合计		1,156,620.02	193,431,266.68

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	2,347.40
固定资产清理	-
合计	2,347.40

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	合计
一、账面原值	
1.期初余额	28,334.41
2.本期增加金额	-
购置	-
在建工程转入	-
其他原因增加	-
3.本期减少金额	-
处置或报废	-
其他原因减少	-
4.期末余额	28,334.41
二、累计折旧	
1.期初余额	25,487.96
2.本期增加金额	499.05
本期计提	499.05
其他原因增加	-
3.本期减少金额	-
处置或报废	-

其他原因减少	-
4.期末余额	25,987.01
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
本期计提	-
其他原因增加	-
3.本期减少金额	-
处置或报废	-
其他原因减少	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	2,347.40
2.期初账面价值	2,846.45

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

本集团没有其他需要在财务报表附注中说明的事项。

10.5.7.12.3 固定资产清理

本集团于本报告期末无固定资产清理。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 金额	本期减少 金额	期末余额
		企业合并 形成	处置	
普洛斯(广州)保税仓储有限公司	232,920,730.02	-	-	232,920,730.02
北京普洛斯空港物流发展有限公司	517,112,636.83	-	-	517,112,636.83
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	122,093,313.77	-	-	122,093,313.77
昆山普淀仓储有限公司	197,648,539.79	-	-	197,648,539.79
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	101,568,297.53	-	-	101,568,297.53
普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司	116,841,773.23	-	-	116,841,773.23
鹤山普洛斯物流园有限公司	69,618,045.50	-	-	69,618,045.50
重庆普南仓储服务有限公司	45,166,449.70	-	-	45,166,449.70
合计	1,402,969,786.37	-	-	1,402,969,786.37

10.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 金额	本期减少 金额	期末余额
		计提	处置	
普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司	57,682,226.53	-	-	57,682,226.53
重庆普南仓储服务有限公司	42,388,677.47	-	-	42,388,677.47
昆山普淀仓储有限公司	80,983,266.39	-	-	80,983,266.39
鹤山普洛斯物流园有限公司	3,386,252.88	-	-	3,386,252.88
合计	184,440,423.27	-	-	184,440,423.27

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
投资性房地产累计折旧	1,538,037,057.68	384,509,264.42
应收账款坏账准备	6,074,428.45	1,518,607.11
其他应收款坏账准备	486,095.81	121,523.95
预提费用	263,487.52	65,871.87
合计	1,544,861,069.46	386,215,267.35

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	4,679,333,832.85	1,169,833,458.21
按直线法确认收入	5,858,430.65	1,464,607.67
合计	4,685,192,263.50	1,171,298,065.88

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或 负债期末余额	递延所得税资 产和负债期初 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
递延所得 税资产	386,215,267.35	-	344,855,417.59	-
递延所得 税负债	386,215,267.35	785,082,798.53	344,855,417.59	826,465,747.42

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
可抵扣亏损	68,830,225.45

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2026 年	19,574,529.79	-
2027 年	-	-
2028 年	2,481,202.13	-
2029 年	12,739,242.79	-
2030 年	34,035,250.74	-
合计	68,830,225.45	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	10,319,508.63
预缴税金	4,519,696.78
待抵扣和待认证的进项税	523,002.38
其他应收款	2,592,972.68
合计	17,955,180.47

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	2,091,355.47
1-2 年	-
2-3 年	-
3 年以上	987,713.02
小计	3,079,068.49
减：坏账准备	486,095.81
合计	2,592,972.68

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
保证金及押金	1,487,713.02
其他	1,591,355.47
小计	3,079,068.49
减：坏账准备	486,095.81
合计	2,592,972.68

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

本集团在本报告期内未计提其他应收款坏账准备。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

本集团在本报告期内无实际核销的其他应收款。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 2	442,914.18	14.38	442,914.18	-
租户 6	781,812.21	25.39	-	781,812.21
租户 7	286,416.94	9.30	-	286,416.94
往来单位 1	352,868.09	11.46	-	352,868.09
往来单位 2	300,000.00	9.74	-	300,000.00
合计	2,164,011.42	70.27	442,914.18	1,721,097.24

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,060,012.76
1 年以上	8,128,250.89
合计	9,188,263.65

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 1	1,754,760.85	未到结算期
供应商 2	1,333,685.17	未到结算期
供应商 3	1,153,085.99	未到结算期
供应商 4	495,729.41	未到结算期
供应商 5	342,281.59	未到结算期
合计	5,079,543.01	

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	4,956,427.44
企业所得税	2,337,274.80
城市维护建设税	324,595.76
教育费附加	240,891.54
房产税	5,398,030.22
土地使用税	2,658,227.24
其他	215,107.61
合计	16,130,554.61

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

无。

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	6,884,917.24
其他应付款	59,249,734.21
合计	66,134,651.45

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收客户租金	4,977,417.14

其他	1,907,500.10
合计	6,884,917.24

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	53,015,306.41
信息披露费	59,507.37
其他	9,726,494.47
合计	62,801,308.25

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 3	2,813,438.26	租赁保证金
租户 7	2,346,826.67	租赁保证金
租户 8	2,199,594.94	租赁保证金
租户 9	2,132,515.68	租赁保证金
租户 10	2,004,518.63	租赁保证金
合计	11,496,894.18	-

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	1,938,268,684.00	7,687,999,995.95
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,938,268,684.00	7,687,999,995.95

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
----	-------	-------	----

上年度末	-1,482,214,429.23	-	-1,482,214,429.23
本期利润	-14,563,100.29	-	-14,563,100.29
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-
本期已分配利润	-154,208,654.06	-	-154,208,654.06
本期末	-1,650,986,183.58	-	-1,650,986,183.58

注：本集团分别于 2026 年 4 月向基金份额持有人分配人民币 88,772,703.29 元、并于 2026 年 6 月发布分红公告计划向基金份额持有人分配人民币 65,435,950.77 元，共计分配人民币 154,208,654.06 元，收益分配情况参见附注 10.5.16。

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期								
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日								
	普洛斯（广州） 保税仓储有限公 司	北京普洛斯空港 物流发展有限公 司	佛山市顺德区普 顺物流园开发有 限公司	昆山普淀仓储有 限公司	苏州普洛斯望亭 物流园开发有限 公司	重庆普南仓储服 务有限公司	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	合计
营业收入	30,911,623.92	55,432,934.90	16,859,524.83	20,674,546.03	20,096,219.40	15,410,187.97	19,152,673.52	14,893,556.11	193,431,266.68
-仓储租赁收入	30,911,623.92	55,432,934.90	16,859,524.83	20,674,546.03	20,096,219.40	15,410,187.97	19,152,673.52	14,893,556.11	193,431,266.68
-其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	30,911,623.92	55,432,934.90	16,859,524.83	20,674,546.03	20,096,219.40	15,410,187.97	19,152,673.52	14,893,556.11	193,431,266.68
营业成本	28,002,612.78	50,186,002.06	15,760,325.09	24,273,615.44	14,081,856.65	19,784,117.31	14,582,767.71	13,162,006.31	179,833,303.35
-投资性房地产折旧	25,929,508.70	47,796,463.96	14,345,992.11	22,257,797.59	12,920,381.21	17,904,959.11	13,484,251.36	11,257,059.48	165,896,413.52
-物业管理费	1,970,588.04	2,560,618.56	1,289,542.02	1,861,577.28	1,100,302.50	1,804,774.50	1,012,975.86	1,288,102.98	12,888,481.74
-其他成本	102,516.04	-171,080.46	124,790.96	154,240.57	61,172.94	74,383.70	85,540.49	616,843.85	1,048,408.09
合计	28,002,612.78	50,186,002.06	15,760,325.09	24,273,615.44	14,081,856.65	19,784,117.31	14,582,767.71	13,162,006.31	179,833,303.35

注：仓储租赁收入即租金及物业管理服务费收入

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
三代手续费	61,742.29
与收益相关的政府补助	-
合计	61,742.29

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	5,885,910.13

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
房产税	17,834,916.86
土地使用税	5,433,065.60
城市维护建设税	983,046.22
教育费附加	798,390.48
印花税	126,781.44
其他	-
合计	25,176,200.60

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
专业服务费	-

其他	414,196.59
合计	414,196.59

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	7,736.63
其他	18,607.85
合计	26,344.48

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
应收账款坏账损失	-

10.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
商誉减值损失	-

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费用	800,733.60
信息披露费	59,507.37
其他	127,648.97
合计	987,889.94

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	3,154,577.34
递延所得税费用	-41,382,948.89
合计	-38,228,371.55

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-52,791,471.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-19,535,365.39
调整以前期间所得税的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,638,075.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,028,768.13
其他	-41,359,849.76
合计	-38,228,371.55

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
租户押金	20,209,357.98
其他	765,269.85
合计	20,974,627.83

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
支付给运营管理机构的管理费	6,269,797.23
支付给基金管理人及专项计划管理人的管理费	7,688,002.30
租户押金	2,038,040.20
其他	2,289,107.02
合计	18,284,946.75

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	12,408.27

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-14,563,100.29
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	499.05
投资性房地产折旧	165,896,413.52
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
利息收入和利息支出（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-41,382,948.89
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,227,247.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,305,155.02
财务费用	-
其他收益（收益以“-”号填列）	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	121,028,771.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	359,272,309.18
减：现金的期初余额	334,523,649.95
加：现金等价物的期末余额	-

减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	24,748,659.23

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

本报告期内无支付的取得子公司的现金净额。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	359,272,309.18
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	359,272,309.18
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	359,272,309.18
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

本集团于本报告期末没有需要对所有者权益变动表项目进行注释的事项。

10.5.8 合并范围的变更

本报告期内未发生合并范围的变更。

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划	北京	北京	投资	100.00	-	投资设立
普洛斯（广州）保税仓储有限公司	广州	广州	仓储、物业出租、物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
北京普洛斯空港物流发展有限公司	北京	北京	仓储、物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	佛山	佛山	仓储、物业出租、物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
昆山普淀仓储有限公司	昆山	昆山	仓储、物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	苏州	苏州	仓储、物业出租、物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	广州	广州	仓储、物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划	北京	北京	投资	100.00	-	投资设立
重庆普南仓储服务有	重庆	重庆	仓储、物业出租、物业	-	100.00	非同一控制下企业合并

限公司			管理			
普洛斯（青岛）前湾 港国际物流发展有限 公司	青岛	青岛	仓储、物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
鹤山普洛斯物流园有 限公司	鹤山	鹤山	仓储、物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并

10.5.10 分部报告

本集团为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理人通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价，本集团报告期无单独管理的经营分部，因此本集团只有一个经营分部。

本集团取得的对外交易收入以及非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）都来自于国内。

本报告期内，本集团不存在来自单一客户的收入占集团总收入 10%及以上的情形。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

2025 年本基金通过广州普洛斯仓储设施管理有限公司持有的普洛斯增城物流园收到广州市增城区仙村镇政府书面通知，因相关规划政府拟有偿收回该园区代征道路用地土地使用权用于公共道路建设，征收范围暂不涉及园区建筑物及核心经营的不动产资产，报告期内相关事项尚在洽谈中。本基金基金管理人、运营管理机构及项目公司将在保护基金份额持有人合法权益的基础上，依法依规配合当地政府推进工作，并将在具体方案确定后及时公告。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金	基金管理人
中金公司	专项计划管理人、基金管理人股东
兴业银行	基金托管人、专项计划托管人
普洛斯投资（上海）有限公司	运营管理机构

普洛斯企业发展(上海)有限公司	其他关联关系
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司	其他关联关系
泰康人寿保险有限责任公司	其他关联关系
中金财富证券	其他关联关系
佛山普逸新能源有限公司	其他关联关系
昆山普枫新能源有限公司	其他关联关系
江门普枫新能源有限公司	其他关联关系
广州普枫新能源有限公司	其他关联关系
广州普逸新能源有限公司	其他关联关系
广州普冷国际物流有限公司	其他关联关系
北京普顺新能源有限公司	其他关联关系
上海海屹建筑设计有限公司	其他关联关系
上海普易建建筑工程有限公司	其他关联关系
上海普光物流发展有限公司	其他关联关系

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
普洛斯企业发展（上海）有限公司	物业管理费	12,888,481.74	12,834,174.27
北京普顺新能源有限公司	新能源电费	464,861.86	592,059.47
昆山普枫新能源有限公司	新能源电费	193,373.31	202,002.19
广州普枫新能源有限公司	新能源电费	657,086.28	-
佛山枫亭新能源有限公司	新能源电费	-	100,795.72
上海海屹建筑设计有限公司	专业认证服务	132,702.00	-
上海普易建建筑工程有限公司	退库复原代付款	568,404.31	-
合计		14,904,909.50	13,729,031.65

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

本集团在本报告期内未向关联方出售商品、提供劳务。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
广州普冷国际物流有限公司	仓库	5,874,386.78	6,700,270.64
上海普光物流发展有限公司	仓库	302,543.00	-
昆山普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	20,733.06	20,733.06
广州普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	12,844.02	12,844.02
广州普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	59,280.00	59,280.00
江门普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	88,920.00	88,920.00
佛山普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	49,399.98	49,399.98
佛山枫亭新能源有限公司	建筑物屋顶	-	24,996.42
青岛普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	-	102,600.00
合计		6,408,106.84	7,059,044.12

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	34,364,905.58	35,375,711.87
其中：固定管理费	21,134,866.61	21,134,866.61
浮动管理费	13,230,038.97	14,240,845.26
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：1、固定管理费

本集团的固定管理费由固定管理费1和固定管理费2组成。

本集团的固定管理费1按基金募集规模的0.10%年费率计提，计算方法如下：

日基金管理费=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.10%/当年天数

本集团的固定管理费2按基金首次募集规模58.35亿元的0.60%年费率计提，计算方法如下：

日基金管理费=58.35亿元×0.60%/当年天数

2、浮动管理费

浮动管理费=本集团当年经审计的仓储租赁收入×适用浮动管理费用费率

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	381,240.30	381,240.30

注：托管费按基金募集规模的0.01%年费率计提，每日计算，计算公式为：

日基金托管费=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.01%/当年天数

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金的基金管理人在本报告期内未持有过本基金。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737	20.00	-	-	-	387,653,737	20.00
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	248,577,304	12.82	-	-	57,986,768	190,590,536	9.84
中金财富证券	1,272,679	0.07	385,200	-	1,657,879	0	0.00
中金公司	85,013,227	4.39	4,689,033.00	-	23,166,848.00	66,535,412	3.43
合计	722,516,947.00	37.28	5,074,233	-	82,811,495	644,779,685	33.27
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737.00	20.00	-	-	-	387,653,737.00	20.00

泰康人寿保险有 限责任公司一分 红—团体分红— 019L—FH001 沪	300,000,000.00	15.48	-	-	13,810,000.00	286,190,000.00	14.77
中金财富证券	420,495.00	0.02	708,300.00	-	1,051,416.00	77,379.00	0.00
中金公司	85,586,015.00	4.42	12,660,155.00	-	13,816,999.00	84,429,171.00	4.36
合计	773,660,247.00	39.92	13,368,455.00	-	28,678,415.00	758,350,287.00	39.13

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
兴业银行	344,392,020.56	731,693.08	434,141,792.44	2,248,081.96
合计	344,392,020.56	731,693.08	434,141,792.44	2,248,081.96

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无其他关联交易事项。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江门普枫新能源有限公司	-	-	16,153.80	-
其他应收款	广州普冷国际物流有限公司	286,416.94	-	-	-
预付账款	上海普易建建筑工程有限公司	43,513.56	-	-	-
合计		329,930.50	-	16,153.80	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	普洛斯投资（上海）有限公司	51,118,330.49	35,244,490.14
应付管理人报酬	中金基金	3,240,544.36	6,534,799.40
应付管理人报酬	中金公司	571,862.26	1,153,202.90
应付托管费	兴业银行	381,240.30	768,799.50
应付账款	上海普易建建筑工程有限公司	41,214.25	783,090.88
其他应付款	北京普顺新能源有限公司	738,418.52	296,241.42
其他应付款	昆山普枫新能源有限公司	53,314.34	42,010.99
其他应付款	广州普枫新能源有限公司	152,985.90	286,167.87
其他应付款	广州普逸新能源有限公司	14,758.00	14,758.00
其他应付款	广州普冷国际物流有限公司	-	2,346,826.67
其他应付款	江门普枫新能源有限公司	22,980.00	22,980.00

其他应付款	佛山普逸新能源有限公司	12,298.00	12,298.00
其他应付款	佛山枫亭新能源有限公司	-	-
其他应付款	青岛普逸新能源有限公司	-	-
其他应付款	普洛斯企业发展（上海）有限公司	2,410,497.55	1,974,442.45
预收账款	广州普枫新能源有限公司	6,743.10	20,229.30
预收账款	江门普枫新能源有限公司	48,461.40	145,384.20
预收账款	广州普逸新能源有限公司	51,870.00	114,114.00
预收账款	青岛普逸新能源有限公司	-	-
预收账款	佛山普逸新能源有限公司	-	69,160.00
预收账款	佛山枫亭新能源有限公司	-	-
合计		58,865,518.47	49,828,995.72

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

无。

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2026 年 4 月 3 日	场外：2026 年 4 月 3 日 场内：2026 年 4 月 7 日	0.4580	88,772,703.29	99.98	
2	2026 年 7 月 2 日	场外：2026 年 7 月 2 日 场内：2026 年 7 月 3 日	0.3376	65,435,950.77	94.99	1
合计				154,208,654.06		

注：1、本基金 2026 年 6 月 30 日发布的《中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第二次分红公告》，实际分配 65,435,950.77 元，占当次可供分配金额的比例为 94.99%，本次场外、场内现金红利发放日分别为 2026 年 7 月 6 日和 2026 年 7 月 8 日。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指本集团在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者本集团所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成本集团资产损失和收益变化的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于信用良好的金融机构。本集团对这些金融机构进行信用评估以控制相应的信用风险。此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关机制以控制本集团的整体信用风险在可控的范围内。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指本集团在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本集团的现金流来自于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和本集团现金储备充裕。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本基金未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

(2) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团

的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本集团资产净值无重大影响。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金本报告期末无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	73,804,899.60
其他货币资金	-
小计	73,804,899.60
减：减值准备	-
合计	73,804,899.60

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	73,792,271.26
应计利息	12,628.34
小计	73,804,899.60
减：减值准备	-
合计	73,804,899.60

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本基金于报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	7,688,000,000.00	380,358,057.67	7,307,641,942.33
合计	7,688,000,000.00	380,358,057.67	7,307,641,942.33

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
专项计划	7,688,000,000.00	-	-	7,688,000,000.00	-	380,358,057.67
合计	7,688,000,000.00	-	-	7,688,000,000.00	-	380,358,057.67

§11 评估报告

无。

§12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
35,865	54,043.46	1,804,322,495.00	93.09	133,946,189.00	6.91
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
35,641	54,383.12	1,864,045,848.00	96.17	74,222,836.00	3.83

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	300,000,000.00	15.48
2	泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	190,590,536.00	9.83
3	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74
4	国泰海通证券股份有限公司	101,597,328.00	5.24
5	中国国际金融股份有限公司	66,535,412.00	3.43
6	申万宏源证券有限公司	64,679,994.00	3.34
7	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产管理计划	62,082,861.00	3.20

8	安联保险资管－中信银行－安联安裕 1 号资产管理产品	55,738,848.00	2.88
9	长城人寿保险股份有限公司－自有资 金	43,192,431.00	2.23
10	上海金得私募基金管理有限公司－金 得尧典 29 号私募证券投资基金	35,669,856.00	1.84
合计		1,070,087,266.00	55.21
上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	泰康人寿保险有限责任公司－分红－ 团体分红－019L－FH001 沪	248,577,304.00	12.82
2	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74
3	安联保险资管－中信银行－安联安裕 1 号资产管理产品	109,599,776.00	5.65
4	国泰海通证券股份有限公司	104,263,063.00	5.38
5	中国国际金融股份有限公司	85,013,227.00	4.39
6	华金证券－横琴人寿保险有限公司－ 华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产管理计划	65,585,933.00	3.38
7	申万宏源证券有限公司	63,390,349.00	3.27
8	北京朗和私募基金管理有限公司－朗 和首熙基础设施策略私募证券投资基 金	51,510,841.00	2.66
9	长城人寿保险股份有限公司－自有资 金	40,068,273.00	2.07
10	中信证券股份有限公司	31,010,533.00	1.60
合计		949,019,299.00	48.96

注：由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	GLP 普洛斯资本投资4号香港有 限公司－自有资金	87,653,737.00	4.52
合计		87,653,737.00	4.52
上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有 限公司－自有资金	387,653,737.00	20.00

合计		387,653,737.00	20.00
----	--	----------------	-------

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	89,480.00	0.0046

§13 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	1,500,000,000
本报告期期初不动产基金份额总额	1,938,268,684
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	1,938,268,684

§14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

（1）基金管理人的重大人事变动情况

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

（2）基金托管人的重大人事变动情况

报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

14.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026-01-22
2	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2026-01-24
3	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金简式权益变动报告书	中国证监会规定媒介	2026-02-14
4	关于举办中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金投资者活动的公告	中国证监会规定媒介	2026-03-27
5	关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金投资者活动情况的公告	中国证监会规定媒介	2026-03-28
6	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	中国证监会规定媒介	2026-03-31
7	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报告	中国证监会规定媒介	2026-03-31
8	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	中国证监会规定媒介	2026-03-31
9	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2026-04-01
10	关于举办中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2026-04-04
11	关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构人员变动情况的公告	中国证监会规定媒介	2026-04-10
12	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金简式权益变动报告书	中国证监会规定媒介	2026-04-14
13	关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026-04-17
14	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026-04-22
15	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2026-06-11

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
16	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026-06-16
17	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026-06-21
18	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第二次分红公告	中国证监会规定媒介	2026-06-30

§15 影响投资者决策的其他重要信息

15.1 其他有助于投资者了解的信息

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

单位：人民币元

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	1,916,900,000.00	1,662,909,623.68	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	209,100,000.00	114,040,732.30	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	825,900,000.00	696,136,895.88	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	595,800,000.00	442,344,828.66	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	534,800,000.00	378,077,862.00	587,957,303.77	493,754,575.75	江苏省	苏州市

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								
6	昆山普淀仓储有限公司	人民币	2008/10/6	2021/6/9	477,181,987.67	834,300,000.00	809,173,811.66	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	529,600,000.00	483,420,781.79	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	501,300,000.00	447,838,555.21	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	438,200,000.00	401,651,147.39	541,974,968.04	-	重庆市	重庆市（直辖市）
	汇总				3,246,691,460.09	6,385,900,000.00	5,435,594,238.57	7,686,812,905.44	5,207,361,226.55		

- 注：1、本基金购买不动产项目的交割日
- 2、不动产项目形成或购买资产成本
- 3、项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为人民币 6,385,900,000.00 元
- 4、本基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，投资性房地产的账面价值合计为人民币 5,435,594,238.57 元
- 5、截至 2021 年 12 月 31 日，基金合并报表记载的不动产项目投资性房地产账面值
- 6、报告期为 2026 年 6 月 30 日

§16 备查文件目录

16.1 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

16.2 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。

16.3 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

2026 年 8 月 28 日